

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Arzberg (ISEK-A) Kurzfassung



	Älterwerden - ISEK						
	2004		1992 bis 1997		2004 bis 2009		
	WE	W	WE	W	WE	W	
Arzberg	3.272	24,3	86,6	42,8	52,1	3,8	72,3
Vertriebsort	3.853	14,9	14,1	39,9	47,2	13,9	67,3
oth	9.189	18,8	19,2	95,6	72,8	7,1	66,8
K-Vertriebsort	8.436	28,2	16,1	36,2	57,8	3,4	41,2
K-Vertriebsort	42.440	23,7	19,7	39,9	51,8	8,7	68,8



Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Arzberg (ISEK-A) Kurzfassung

Betreut und gefördert durch die Regierung von Oberfranken mit Finanzhilfen aus dem Bund/Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil 3 - Stadtumbau West

Zusammenfassung

AUFTRAGGEBER UND HERAUSGEBER:

Stadt Arzberg
Stadtverwaltung
Friedrich-Ebert-Straße 6
95659 Arzberg

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER:

Arbeitsgemeinschaft
UmbauStadt
www.umbaustadt.de

bdfw*
Urbane Konzepte
Städtebau und Architektur
Brauhausgasse 17
99423 Weimar
Tel.: 03643 - 808432
Fax: 03643 - 808467
info@bdfwplus.de
www.bdfwplus.de

Eichstädt/Emge
Architekten und Stadtplaner
Rankestraße 23
10789 Berlin
Tel: 030 - 8916706
Fax: 030 - 8913894
mail@eichstaedt-emge.de
www.eichstaedt-emge.de

BEARBEITER:

Lars Bölling
Rico Emge
Dr. Wulf Eichstädt
Vinzenz Dilcher
Johannes Schäfer
Johann Simons
Katharina Koschmider

GRAFIK:

Arge UmbauStadt

ABBILDUNGEN, DARSTELLUNG, FOTOS UND PLÄNE:

Soweit nicht anders vermerkt, liegt die Urheberschaft und das Urheberrecht aller Abbildungen, Darstellungen, Fotos und Pläne bei der Arge UmbauStadt.
Kartengrundlagen und Luftbilder:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

April 2007 (Kurzfassung)

Inhalt

Grußwort Herr Göcking, Erster Bürgermeister der Stadt Arzberg	2
Grußwort Petra Gräbel, Leitende Baudirektorin, Regierung von Oberfranken	2
1. ANLASS UND ZIELE DES INTEGRIERTEN STADTENTWICKLUNGSKONZEPTS	3
2. KOMMUNIKATION UND MANAGEMENT	4
3. GRUNDZÜGE UND TENDENZEN DER STADTENTWICKLUNG IN ARZBERG	5
3.1 Allgemeine Einordnung	5
3.2 Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2004	6
3.3 Bevölkerungsprognose 2005 bis 2020	10
3.4 Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung	10
3.5 Wohnungsbestandsentwicklung	11
4. GESAMTSTÄDTISCHES KONZEPT	12
5. TEILRÄUMLICHE UND THEMENBEZOGENE STADTUMBAUKONZEPTE	18
5.1 Innenstadt	22
Egerstrasse / Terrassengärten	22
Rathausstrasse	23
5.2 Generationengerechte Stadt	24
Neues Wohnen im alten Alphamarkt und im „Grünen Haus“	24
Mehrgenerationenhaus und Grundschule im alten Schulgebäude	25
Generationsgerechtes Arzberg-West	25
5.3 Fabrikgelände	27
Schumannareal	27
Areal der Aktien-Porzellanfabrik	29
Frankenbräu	29
5.4 Freizeit und Tourismus	30
Schwimmbad	30
Route der Industriekultur	31
Haus der Gastfreundschaft	35
Bahnhof	35
6. Priorisierung der Maßnahmen	36
KARTEN	
Gebietsbewertung Gesamtstadt	14/15
Gebietsbewertung Kernstadt	16/17
Teilräumliche und themenbezogene Konzepte - Projektübersicht	20/21
Übersichtsplan ‚Route der Industriekultur‘	32/33

Grußworte



Liebe Arzberger Mitbürgerinnen und Mitbürger,

„Stadtumbau West“, vor gut einem Jahr außer Insidern noch so gut wie unbekannt, ist inzwischen in unserer Stadt zu einer festen Größe geworden. Man erwartet sich viel davon, sei es seitens des Stadtrates, sei es aber auch von einzelnen Bürgerinnen und Bürgern. Es war zweifelsohne ein Glücksfall, dass wir Ende 2005 in dieses Förderprogramm aufgenommen wurden und wir haben dies genutzt. Die demographische Entwicklung, das Wegbrechen von Arbeitsplätzen, großflächige Industriebereichen, leer stehende Geschäfte, überalterter Wohnraumbestand etc. hätten uns ohnehin zum Handeln gezwungen.

Ich danke den Architektur- und Stadtplanungsbüros bdfw+ - Eichstätt/Emge aus Weimar und Berlin für ihr großes fach- und sachkundiges Engagement und allen, die in den zurückliegenden Monaten zum guten Gelingen der Integrierten Stadtentwicklungskonzepts für unsere Stadt (ISEK-A) beigetragen haben. Besonders bedanken möchte ich mich aber bei Ihnen, liebe Arzbergerinnen und Arzberger, die Sie sich sehr aktiv in diesen Prozess eingebracht haben.

Mit dem vorliegenden Bericht haben wir die Voraussetzungen für die praktische Förderung einzelner Maßnahmen geschaffen. Er zeigt auch Maßnahmenfelder und Einzelmaßnahmen auf, die in Angriff genommen werden sollen. Die Fortschreibung und Begleitung des Programms wurde bereits mit der Regierung von Oberfranken abgestimmt und von unserem Stadtrat beschlossen. Das bewährte bereits oben erwähnte Team ist damit betraut worden, und ich bin zuversichtlich, dass in absehbarer Zeit erste Maßnahmen durchgeführt werden.

Ich hoffe, dass Sie, liebe Arzbergerinnen und Arzberger, auch weiterhin so tatkräftig an der weiteren Entwicklung Ihrer Heimatstadt mitwirken werden. Ich würde mich sehr darüber freuen. Sie, wir, unsere gesamte Stadt würde davon nur profitieren.

Stefan Göcking, 1. Bürgermeister der Stadt Arzberg



Ich freue mich sehr, dass die Stadt Arzberg mit Unterstützung der Regierung von Oberfranken ihre konsequente und vorbildhafte Stadtsanierung fortsetzt und erweitert. Mit der Aufnahme in das Bund/Länder-Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West und der Erstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes hat die Stadt Arzberg die Weichen für eine zielgerichtete, erfolgversprechende Zukunftsentwicklung gestellt.

Die hier unter intensiver Beteiligung der Bevölkerung erarbeiteten Maßnahmen stellen eine künftig auch tragfähige Stadtentwicklung sicher. Auch die Weiterführung des Stadtumbau-Prozesses in Form von Lenkungs- und Fokusgruppen ist durch die Vergabe eines Stadtumbau-managements sichergestellt

Seit 1987 betreibt die Stadt Arzberg kontinuierlich und erfolgreich ihre Stadtsanierung. Diese konnte mit Städtebauförderungsmitteln aus dem Bund-/Länder-Städtebauförderungsprogramm, dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm und dem EU-Ziel 2-Programm unterstützt werden. Im Rahmen dieser Förderungen wurden beispielsweise die Sanierung der einmaligen Kirchengburg mit Bergbräu umgesetzt. Weitere, sich aus dem ISEK entwickelnde Maßnahmen wie die Revitalisierung des Schumann-Areals, die Konzeption für die Sanierung des Freibades oder die Terrassengärten an der Egerstraße sind in Vorbereitung. Die Investitionen der Stadt Arzberg sind ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und bewirken vielfältige Ausstrahlungseffekte auf die örtliche Bauwirtschaft und das Bauhandwerk. Sie sind auch Anstoß für weitere private und öffentliche Investitionen.

In Zukunft wird die Attraktivität eines Standortes für Investoren immer stärker davon abhängen, ob die Region Familien und jungen Leuten ein lebenswertes Umfeld anbieten kann. Ich bin überzeugt, dass es dauerhaft gelingen wird, aus den hier vorhandenen vielfältigen Vorteilen die richtigen Strategien für die Zukunft abzuleiten und gewinnbringend zu verwerten. Gute Gründe also, um optimistisch nach vorn zu schauen.

Petra Gräbel
Leitende Baudirektorin, Regierung von Oberfranken

1. Anlass und Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts

Viele Städte in Deutschland haben in den zurückliegenden Jahren schwerwiegende Strukturveränderungen erlebt. Arbeitsplätze im gewerblichen Bereich sind in großer Anzahl verloren gegangen. Obwohl gleichzeitig neue Branchen und Arbeitsplätze entstehen, sind ehemals industriell geprägte Städte wie Arzberg oft besonders stark von diesem „Wandel der Arbeitswelt“ betroffen. Viele Menschen sind gezwungen, sich andernorts Arbeit zu suchen. Gleichzeitig wird die Bevölkerung älter, und man wird sich darauf einstellen müssen, dass zukünftig weniger Menschen in Arzberg und der Region Oberfranken leben werden. Sichtbare Folge dieser Entwicklung in Arzberg sind vor allem die nicht mehr genutzten Gebäude der Porzellanfabriken, aber auch leerstehende Geschäfte und Wohnungen. Um die Städte bei der Bewältigung dieser Probleme zu unterstützen, haben Bund und Länder im Jahr 2002 ein „Stadtumbauprogramm“ aufgelegt. Das Programm galt die ersten drei Jahre nur für die neuen Länder, da dort der Strukturwandel am extremsten auftrat. Seit dem Jahr 2004 wird das Programm auf die alten Länder ausgedehnt und wird hier „Stadtumbau West“ genannt.

Ziel des Programms ist es, die Strukturen der Städte an die veränderte Situation anzupassen: Brachflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Die Qualität der öffentlichen Räume und der Wohnumgebungen soll verbessert werden, Infrastrukturen den neuen Bedürfnissen angepasst werden. Der für die Städte wichtige Gebäudebestand soll aufgewertet und gegebenenfalls umgebaut werden, in bestimmten Fällen muss aber auch über den Rückbau leer stehender und dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude nachgedacht werden. So könnten neue Freiräume entstehen, für die es attraktive Konzepte zu entwickeln gilt.

Voraussetzung für die praktische Förderung einzelner Maßnahmen ist die Erarbeitung eines „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)“, das die Entwicklungen und die größten Probleme der Stadt aufzeigt und daraus realistische Verbesserungsmaßnahmen ableitet. Nach einem Bewerbungs- und Vorstellungsverfahren wurde die Arbeitsgemeinschaft UmbauStadt im Jahr 2005 mit der Erstellung dieses nunmehr vorliegenden Integrierten Stadtentwicklungsprogrammes für die Stadt Arzberg (ISEK-A) beauftragt.

Zentrale Aufgabe des ISEK-A ist es, die Stadt Arzberg in dem Bereich der Stadtentwicklung zu analysieren, Tendenzen zu beschreiben, Prognosen für unterschiedliche Bereiche zu entwickeln und städtebauliche Defizite aufzuzeigen. Vor allem aber sollen sinnvolle Lösungsansätze und Projekte konzipiert werden, mit denen die Stadt dem Wandel begegnet und ihre Potenziale nutzt.

Diese Aufgaben wurden von der Regierung Oberfranken, der Stadtverwaltung Arzberg und der Bevölkerung Arzbergs konstruktiv unterstützt. Eine vom ersten Bürgermeister geleitete Lenkungsgruppe mit Vertretern aus dem Stadtrat, der Verwaltung, der Bürgerschaft sowie dem beauftragten Planungsbüro hat in 10 Sitzungen Ziele und Inhalte des ISEK-A abgestimmt. Vier thematische „Fokusgruppen“ engagierter Bürgerinnen und Bürger haben den Erarbeitungsprozess des Stadtentwicklungskonzepts in regelmäßigen Treffen mit ihren Anmerkungen und Anregungen kritisch begleitet. In zwei großen „Bürgerforen“ wurden unter großer Beteiligung der Arzbergerinnen und Arzberger die Zwischenergebnisse vorgestellt und intensiv diskutiert.

Das ISEK-A umfasst vier zentrale Bereiche: Zunächst werden „Grundzüge und Tendenzen der Stadtentwicklung in Arzberg“ in den relevanten Bereichen Bevölkerungs-, Wirtschafts-, Beschäftigungs-, Wohnungsbestands- und Tourismusentwicklung genau analysiert. Abgeleitet werden daraus Prognosen zur zukünftigen Entwicklung der Stadt, die die Grundlage für mögliche Leitbilder und Projekte darstellen.

Ein „Gesamtstädtisches Konzept“ übersetzt die Analysen und Prognosen auf den konkreten Raum der Stadt. Auf der Basis genauer stadträumlicher Analysen werden die Teilräume und Orte definiert, auf die sich die Umbauanstrengungen in den nächsten Jahren konzentrieren sollen.

Innerhalb der als vorrangig erachteten Themenfelder „Stärkung der Innenstadt“, „Entwicklung zur generationengerechten Stadt“, „Umgang mit den ehemaligen Industriearealen“ und „Konzepte für den Bereich Freizeit und Tourismus“ werden im zentralen Kapitel „teilräumliche und themenbezogene Stadtumbaukonzepte“ 16 Projektansätze entwickelt, auf die sich die Förderung durch Mittel des Programms Stadtumbau West in den nächsten Jahren konzentrieren könnte.

In den abschließenden Kapiteln werden ein erster Zeit- und Finanzierungsplan für die skizzierten Projekte entwickelt und ein Ausblick auf die nötige Fortschreibung des Programms in den kommenden Jahren gewagt.

Das vorliegende Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist das Ergebnis eines einjährigen, intensiven Arbeits-, Moderations- und Diskussionsprozesses. Die Verfasser hoffen, mit den von ihnen aus diesem Prozess entwickelten Analysen, Leitbildern und Projekten ein möglichst solides Gerüst für den Stadtumbauprozess im Rahmen des Programms Stadtumbau West in Arzberg geschaffen zu haben.

2. Kommunikation und Management

2.1 LENKUNGSGRUPPE

Die Lenkungsgruppe hat den Erstellungsprozess des ISEK-A am stärksten begleitet. Hier wurden im vier- bis sechswöchigen Rhythmus die Arbeitsschritte des ISEK-A und seine strategische Ausrichtung intensiv diskutiert. Dabei wurden die für die Stadt wichtigen Themen „Stärkung der Innenstadt“, „Entwicklung zur generationengerechten Stadt“, „Umgang mit den Industriearealen“ und „Konzepte für den Bereich Freizeit und Tourismus“ bearbeitet und differenziert. Die Lenkungsgruppe setzte sich zusammen aus Mitgliedern der Stadtverwaltung, des Stadtrats, der Wohnungsgenossenschaft Arzberg, der Bürgerschaft, des Planungsbüros UmbauStadt und der Bezirksregierung Oberfranken.

2.2 BÜRGERFORUM

Auf Bürgerforen, die jeweils von mehr als 100 Menschen besucht waren, wurde allen Interessierten der Stand des (ISEK-A) vorgestellt und diskutiert. Überdies erfassten Umfragen die Einschätzung der Arzberger zu unterschiedlichen Aspekten. Schwerpunkt der Umfrage auf dem 1. Bürgerforum war die Einschätzung der Arzberger zur aktuellen Situation in der Stadt. Der Schwerpunkt des 2. Bürgerforums war die Darstellung von Konzept- und Projektideen zum Umgang mit der Innenstadt, zum übergeordneten Thema der generationengerechten Stadt, der Entwicklung des Schwimmbades, zur Zukunft des Schumannareals und zur Entwicklung einer „Route der Industriekultur“. Schwerpunkt der Umfrage auf dem 2. Bürgerforum war die Einschätzung zu den Projektvorschlägen der Arbeitsgemeinschaft UmbauStadt.

2.3 FOKUSGRUPPEN

Die Fokusgruppen wurden gegründet, um zu speziellen Themengebieten engagierte Akteure über die Lenkungsgruppe hinaus in den Arbeitsprozess einzubinden. Vier Fokusgruppen mit den Schwerpunkten „Standortmarketing und Profilbildung“, „Wirtschaft und Einzelhandel“, „Freizeit und Tourismus“ und „Jugend Bildung, Senioren und Soziales“ wurden von der Arge UmbauStadt moderiert. Auf der Arbeitsstandgrundlage des ISEK-A wurde in den Projektgruppen gearbeitet. In den Fokusgruppen wurde nach Präsentation des Arbeitsstandes des ISEK-A in den Projektgruppen gearbeitet. Die Arbeit in den Fokusgruppen, die mit 5-12 Personen besetzt waren, konzentrierte sich auf die Bereiche Konzeptfindung und Projektentwicklung. Die Entwicklung der teilräumlichen Konzepte ist in vielen Fällen auf die konstruktive Mitarbeit in den Fokusgruppen zurückzuführen.

2.4 INFORMATIONSBLÄTTER

In vier Informationsblättern sind alle Haushalte über den Stadtumbauprozess informiert worden. Zusätzlich können sie über die Homepage heruntergeladen werden. Beschrieb die erste Ausgabe den Stadtumbau allgemein, so widmete sich die zweite Ausgabe der Arbeitsplatzproblematik, der Überalterung der Bevölkerung, der Wegzugsproblematik und den stadträumlich sichtbaren Folgen. Die dritte Ausgabe stellte den abgeschlossenen Bericht zur Stadtentwicklung und die Gebietsbewertung vor. Die vierte Ausgabe berichtete schließlich über die im Stadtumbau geplanten Projekte.

2.6 PRESSEBERICHTE

In unterschiedlichen Zeitungsberichten wurde über den Stadtumbauprozess in Arzberg berichtet, besonders ausführlich wurden die Bürgerforen beschrieben. Die erschienenen Artikel können von der Homepage zum „Stadtumbau Arzberg“ heruntergeladen werden.



oben: Erstes Arbeitsgespräch zur Prozessvorbereitung im Rathaus

unten: Zweites Bürgerforum am 21. September in der „Bergbräu“

3. Grundzüge und Tendenzen der Stadtentwicklung in Arzberg

3.1 ALLGEMEINE EINORDNUNG

Stellung im Landesentwicklungsprogramm 2003

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern vom 01.04.2003, ebenso wie im Regionalplan Oberfranken-Ost aus dem Jahr 2000, ist die Stadt Arzberg als Unterzentrum in zweifacher Weise räumlich eingeordnet,

- als „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“
- als „Stadt- und Umlandbereich“, der den möglichen Oberzentren Marktredwitz und Wunsiedel (Kreisstadt) zugeordnet ist.

Der 15. Raumordnungsbericht fasst die Entwicklung der 18 bayerischen Planungsregionen in den vier Jahren 1999 bis 2002 zusammen und zeigt, dass die Region Oberfranken-Ost die einzige Region war, die einen Bevölkerungsverlust von 1,0% hinnehmen musste und den mit Abstand höchsten Sterbeüberschuss von -3,4 Personen/1000 EW erreicht. Begründet wird dies damit, dass in der Region Oberfranken-Ost anteilmäßig mehr ältere Menschen leben und dass entsprechend auch die Sterbeziffer bedeutend höher liegt. Zudem wird ausgeführt, dass auch in der Wanderungsbilanz die Region Oberfranken-Ost den niedrigsten Wert (+0,3%) erreicht.

Aus den genannten Zahlen lassen sich Trends ablesen:

- Die Bevölkerungsverluste der Region Oberfranken-Ost sind im Prinzip nicht wanderungsbedingt, sondern vor allem auf die überdurchschnittlichen Sterbeüberschüsse zurückzuführen,
- Auch wenn der Wanderungssaldo der Region Oberfranken gering ausfällt, stehen hinter ihm doch gewichtige Wanderungsströme, zum einem große Verluste gegenüber wirtschaftlich erfolgreichen bayerischen Regionen, aber auch deutliche Zuwanderungseffekte aus den neuen Bundesländern und aus dem Ausland.

Einordnung in der Raubeobachtung des BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung)

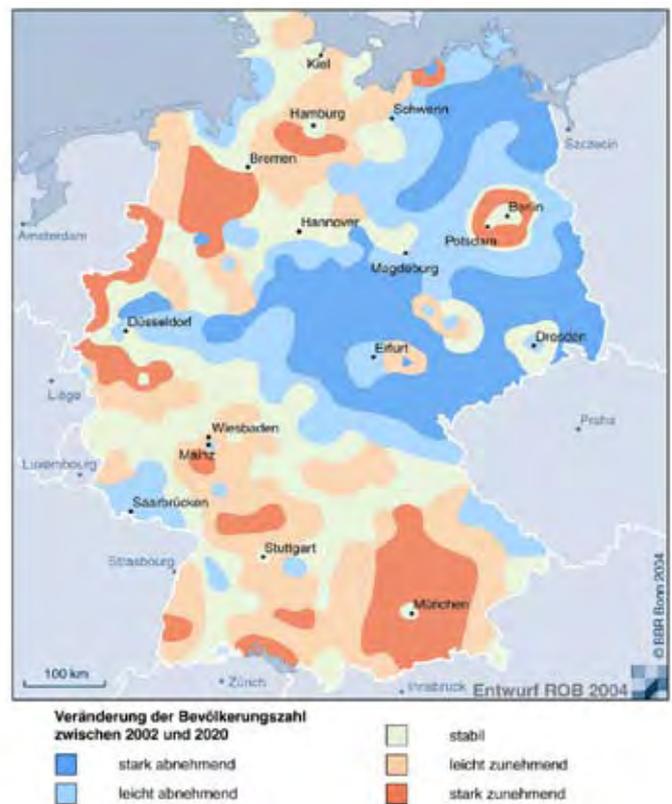
Der Raumordnungsbericht 2005 der Bundesregierung vom 09.05.2005 (Bundestagsdrucksache 15/5500) enthält eine umfassende Analyse der verschiedenen Entwicklungsprozesse in den Planungsregionen der Bundesrepublik (z.B. Demografischer Wandel, Wandel in der Erwerbstätigkeit, Siedlungsentwicklung, räumliche Verflechtung, Nachhaltigkeit, künftige räumliche Herausforderungen etc.). In diesem Bericht zeigen aktuelle Datengrundlagen,

- dass Arzberg und der Landkreis Wunsiedel am Rand

- eines großen Gebiets mit weiter abnehmender Bevölkerung liegen, das mit Ausnahme von fünf Wachstumskernen (Rostock, Berlin, Halle/Leipzig, Erfurt und Dresden) den Gesamttraum der neuen Länder umfasst und über Süd-Niedersachsen und Nord-Hessen bis ins Ruhrgebiet reicht und
- dass die nächsten relevanten Wachstumsräume im Jahr 2020 erst im Raum Nürnberg beginnen

Die Prognosen des Landes Bayern sehen diese Entwicklung optimistischer und erwarten in den kommenden 15 Jahren auch noch für die Städte Bamberg (+4,2%), Bayreuth (+2,5%) und Hof (+1,5%) wachsende Einwohnerzahlen (errechnet nach der Bevölkerungsvorausberechnung für 2023 in regionaler Gliederung des Statistischen Landesamtes, in: Statistisches Jahrbuch Bayern 2005, München 2005, S. 29). Auch wenn solche Werte im ländlichen Raum der Region Oberfranken-Ost nicht erwartet werden dürfen, stellen sie doch eine positive Orientierung dar und zeigen, dass die nordöstlichste Region Bayerns sich nicht in einer umfassenden Abwärtsspirale befindet.

Abbildung 1: Trend der Bevölkerungsentwicklung bis 2020



Quelle: Raumordnungsbericht 2005, S. 70. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

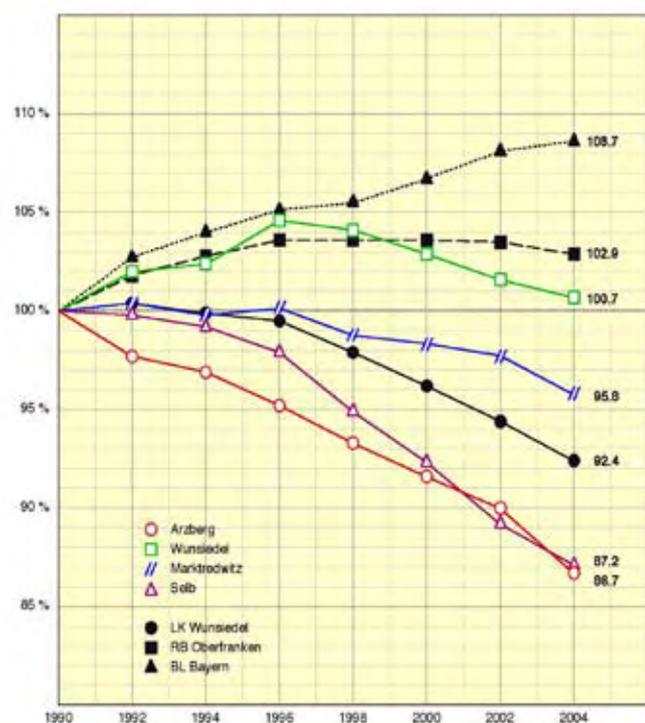
3.2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 1990 BIS 2004

Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet

Die folgende Analyse der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Arzberg untersucht gleichzeitig die Entwicklung im Regierungsbezirk (RB) Oberfranken als der größeren räumlichen Ebene und im Landkreis (LK) Wunsiedel als der mittleren räumlichen Ebene. Zusätzlich einbezogen werden die drei anderen größeren Städte im LK, Wunsiedel, Marktredwitz und Selb. Abbildung 2 zeigt die Bevölkerungsentwicklung in diesem Untersuchungsraum. Dabei wird deutlich,

- dass die Bevölkerungsentwicklung im RB Oberfranken insgesamt weniger erfolgreich verlaufen ist als im Land Bayern (+8,7%), aber insgesamt noch positiv (+2,9%),
- dass die Bevölkerungsentwicklung im LK Wunsiedel demgegenüber deutlich schwächer ausfällt (-7,6%) und

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum 1990 - 2004



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung sowie eigene Berechnungen

- dass die beiden Städte Selb und Arzberg noch deutlich unter dem Kreisdurchschnitt bleiben (-12,8%, -13,3%), während die beiden anderen Städte über dem Kreisdurchschnitt liegen.

Die Entwicklungsdaten zeigen, dass nicht nur innerhalb des Freistaates Bayern und innerhalb des Regierungsbezirks Oberfranken ein deutliches Gefälle zwischen strukturstarken und strukturschwächeren Räumen besteht, sondern dass sich diese ungleiche Entwicklung auch innerhalb des Landkreises durchsetzt zwischen den beiden großen Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums (Marktredwitz und Wunsiedel) sowie den beiden schwächeren Zentren im ländlichen Raum (Selb und Arzberg). Diese ungleiche Entwicklung wird voraussichtlich auch in den nächsten 10 bis 20 Jahren fortbestehen, weil die beiden großen Mittelzentren durch ihre Verwaltungsfunktionen über eindeutige Entwicklungsvorteile verfügen. Die wichtigsten Chancen der schwächeren Zentren bestehen darin weniger in der Konkurrenz als in der Teilhabe an dem Erfolg der benachbarten größeren Zentren.

Entwicklung der Geburten und Sterbefälle

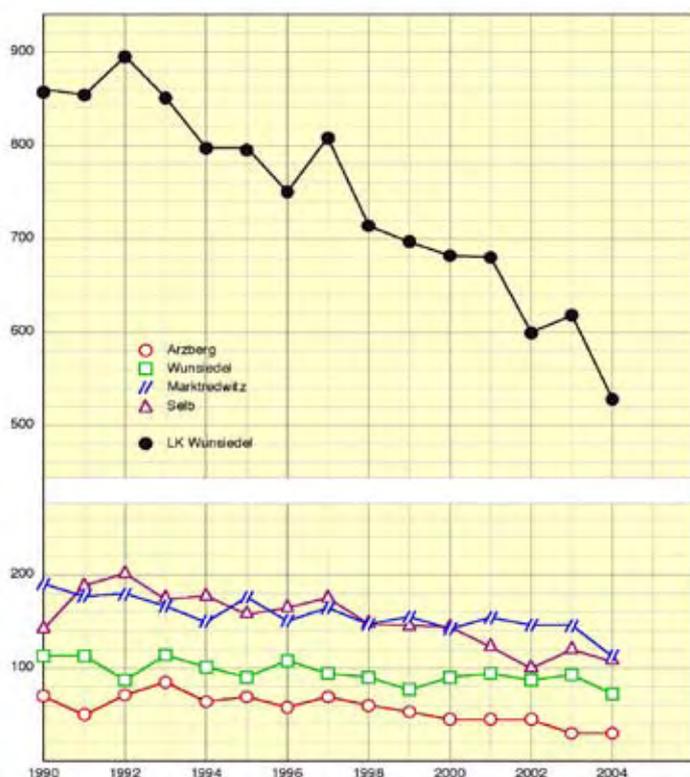
Der Vergleich der absoluten Zahlen der Geburten und der Sterbefälle zeigt, dass bei den vier Städten des LK Wunsiedel und ebenso im Landkreis selbst die Geburten immer geringer sind als die Sterbefälle, nur im Land Bayern als Ganzes ist die Tendenz umgekehrt, im RB Oberfranken kommen die Geburten den Sterbefällen nahe. Weitere wichtige Aussagen zur Entwicklung der Geburten und Sterbefälle sind,

- während die maximalen Geburtenzahlen in der Regel in die erste Hälfte der 90er Jahre fallen, stammen die minimalen Geburtenzahlen immer aus den letzten drei Jahren,
- insgesamt liegen die maximalen Geburtenzahlen auf ähnlichem Niveau,
- demgegenüber gibt es bei den minimalen Geburtenzahlen deutliche Abweichungen. Sie sind im RB Oberfranken und im Land Bayern am dichtesten an den Maximalwerten und in Selb und Arzberg am weitesten von den Maximalwerten entfernt,
- bei den Sterbefällen liegen die höchsten Raten ebenfalls eher in der ersten Hälfte der 90er Jahre, die niedrigsten zwischen 2001 und 2004. (Diese Daten zeigen, dass zwischen der Alterung der Gesellschaft bzw. der Erhöhung des Seniorenanteils in alle Gebietskörperschaften und der Entwicklung der Sterberaten keine einfache direkte Abhängigkeit besteht, sondern

dass hier u.a. die unterschiedlichen Jahrgangsstärken der älteren Bevölkerung eine Rolle spielen)

- vergleicht man die höchsten Sterberaten pro 1.000 Einwohner, so zeigt sich, dass der Durchschnittswert des Landkreises deutlich über den gleichen Werten für den RB Oberfranken und dem Freistaat Bayern liegt und dass innerhalb des Landkreises wiederum Arzberg und Selb die höchsten Raten erreichen. Bei dem Vergleich der geringsten Sterberaten ist das Bild uneinheitlicher, es wird jedoch auch hier deutlich, dass die Durchschnittswerte des Landkreises deutlich über den Werten für den Regierungsbezirk und dem Freistaat liegen. Die Zahlen zu den Sterberaten weisen darauf hin, dass der Anteil der älteren Bevölkerung im Landkreis Wunsiedel und in den vier untersuchten Städten deutlich über dem Durchschnitt des RB Oberfranken und des Landes liegt, eine Vermutung, die weiter zu untersuchen ist.

Abbildung 3: Geburtenentwicklung im Untersuchungsraum in den Jahren 1990 - 2004



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung sowie eigene Berechnungen

Entwicklung der Wanderungsbewegungen

Beim Vergleich der Salden der natürlichen Entwicklung (Geburten und Sterbefälle) und der Salden der Wanderungsbewegungen ist die Veränderung der Einwohnerzahlen in den zurückliegenden 15 Jahren sichtbar. Die Verluste des Landkreises betragen in diesem Zeitraum 58,5 EW pro 1.000 EW, die Verluste von Selb und Arzberg lagen darüber, die Verluste von Marktrechwitz waren geringer als der Kreisdurchschnitt und die Kreisstadt Wunsiedel konnte sogar geringe Bevölkerungsgewinne verzeichnen.

Die vornehmlich negativen Wanderungssalden innerhalb des Landkreises seit 1997/98 weisen darauf, dass die Ausgleichsfunktion, die die Wanderungsgewinne im Analysezeitraum der zurückliegenden 15 Jahre erfüllen konnten, keine Größe mehr ist, mit der man in Zukunft rechnen kann, sondern die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises wird voraussichtlich Jahr für Jahr stärker durch die Sterbeüberschüsse geprägt werden. Die Abnahme der Bevölkerung wird zunehmen und der Abstand zu den vitaleren, strukturstarke Regionen wird sich vergrößern. Der große Strom der Abwandernden zieht in die vitaleren Landesteile, die Zuwanderer kommen vor allem aus den neuen Bundesländern und dem Ausland. Ihre Größenordnung ist unbestimmt.

Altersstrukturentwicklung 1990 bis 2004

Die Analyse der Altersstrukturentwicklung im Untersuchungsraum muss sich hier auf einzelne Aspekte konzentrieren, weil das gesamte Datenangebot zu diesem Thema zu umfangreich ist.

Der erste Aspekt ist hier die Entwicklung des jungen und des älteren Bevölkerungsanteils zwischen 1990 und 2004 (Abbildung 4). Wenn man die Datenreihe des Landkreises Wunsiedel als Bezugsmaßstab nimmt, ergibt sich folgendes Bild,

- der Anteil der unter 18-Jährigen ist im Landkreis niedriger (16,6 bzw. 16,7%) als im Durchschnitt des Regierungsbezirks und des Landes. Zwischen 1990 und 2004 haben in keiner der drei räumlichen Einheiten wesentliche Veränderungen stattgefunden,
- die vier Städte bewegen sich in der Nähe des Kreisdurchschnitts und haben sich ebenfalls zwischen 1990 und 2004 nur geringfügig verändert. Einen höheren Anteil von unter 18-Jährigen hat die Kreisstadt Wunsiedel (2004 = 18,0%), Marktrechwitz und Arzberg kommen dem Kreisdurchschnitt nahe, Selb liegt etwas weiter darunter,

- bei dem Anteil der über 65-Jährigen liegen der Regierungsbezirk und das Land deutlich unter den Durchschnittszahlen des Landkreises, trotzdem hat auch hier eine Erhöhung des Anteils stattgefunden (RB = +3,5%, BL = +2,8%). Das heißt, der Landkreis hat insgesamt einen höheren Altersdurchschnitt, der schneller gealtert ist,
- der Anteil der über 65-Jährigen lag in Selb und Arzberg bereits 1990 deutlich über dem Kreisdurchschnitt. Interessant ist, dass die Zunahme in Marktredwitz besonders hoch ist, in Wunsiedel hingegen gering.

Gesondert kann das mittlere Segment der Altersstruktur betrachtet werden, differenziert in zwei Gruppen, die 18- bis 40-Jährigen, die Gruppe, die für eine Familiengründung bzw. ein Leben in einer Familie mit Kindern in Frage kommt, sowie als Zweites die Gruppe der 40- bis 65-Jährigen, die zeitlich an die zuerst genannte Gruppe anschließt und schrittweise auf das Rentenalter zugeht.

Zusammenfassung der Ergebnisse für die Stadt Arzberg

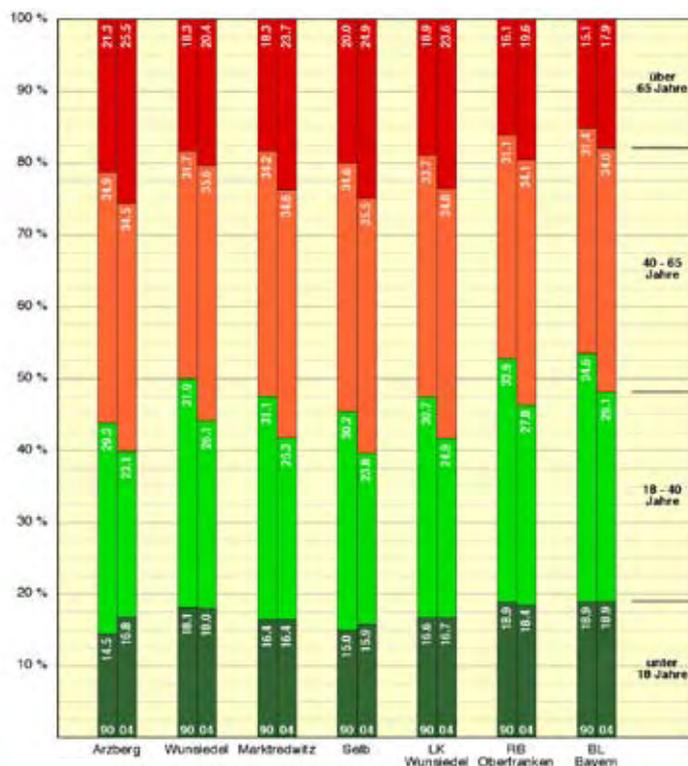
Die Region Oberfranken-Ost ist in vielen Beziehungen eine der strukturschwächsten Regionen in Bayern. In dieser Planungsregion ist der Landkreis Wunsiedel derjenige, der nach 1990 am deutlichsten an Einwohnern verloren hat. Wenn die Kreisstadt Wunsiedel im Vergleich zu den drei anderen größeren Städten des Landkreises noch als vergleichsweise stabil gelten kann, weisen die Bevölkerungsdaten der beiden Städte Selb und Arzberg auf deutliche Schwächen hin.

- Bei der Bevölkerungsentwicklung zwischen 1990 und 2004 liegt die Entwicklung von Selb und Arzberg (-12,8% bzw. -13,3%) über dem Kreisdurchschnitt (-7,6%), während die anderen beiden Städte Wunsiedel und Marktredwitz sich günstiger entwickeln konnten (+0,7 bzw. - 4,2%).
- In dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) zwischen 1990 und 2004 liegt Arzberg mit einem 15-Jahressaldo von -77,3 Personen pro 1.000 Einwohner günstiger als der Landkreis (-91 P pro 1.000 EW) und vor allem als die Stadt Selb (-114 P pro 1.000 EW), aber weniger günstig als Marktredwitz (-76,4 P pro 1.000 EW) und vor allem als Wunsiedel (-25,9 P pro 1.000 EW).
- Bei den Geburtenraten im 5-Jahressaldo (1990 bis 1994 sowie 2000 bis 2004) haben sich Selb und Arzberg unter dem Kreisdurchschnitt etabliert (2004 = 29,3 P pro 1.000 EW bzw. 31,7 P pro 1.000 EW), der inzwischen bei 37,6 P pro 1.000 EW liegt. Wunsiedel

und Marktredwitz liegen wiederum darüber (siehe Tabelle 5). Sowohl in Selb (-43,4%) als auch in Arzberg (-42,9%) ist vor allem die Geschwindigkeit mit der sich die Geburtenraten zwischen dem ersten (1990 bis 2004) und dem zweiten (2000 bis 2004) Intervall bemerkenswert verringert haben.

- Bei den Wanderungssalden im 15-Jahreszeitraum 1990 bis 2004 ist Arzberg die einzige Stadt im Landkreis, die zwischen 1990 und 1996 nicht von der Wanderungsbewegung aus den Neuen Ländern profitieren konnte, sondern ein negatives Wanderungssaldo aufweist (-40,2 P pro 1.000 EW). Während der Kreisdurchschnitt bei dieser Entwicklung bis +33,1 P pro 1.000 EW liegt, konnten sich Wunsiedel und Marktredwitz mit +59,2 und +44,8 Personen pro 1.000 Einwohner deutlich von Selb (+5,1 P pro 1.000 EW) behaupten.
- Arzberg behält seine Schlusslichtposition auch, wenn man den Saldo der jüngsten Wanderungsbewegungen 2000 bis 2004 betrachtet. Arzberg liegt dann

Abbildung 4: Veränderung der Altersgruppen der Bevölkerung im Untersuchungsraum zwischen 1990 - 2004



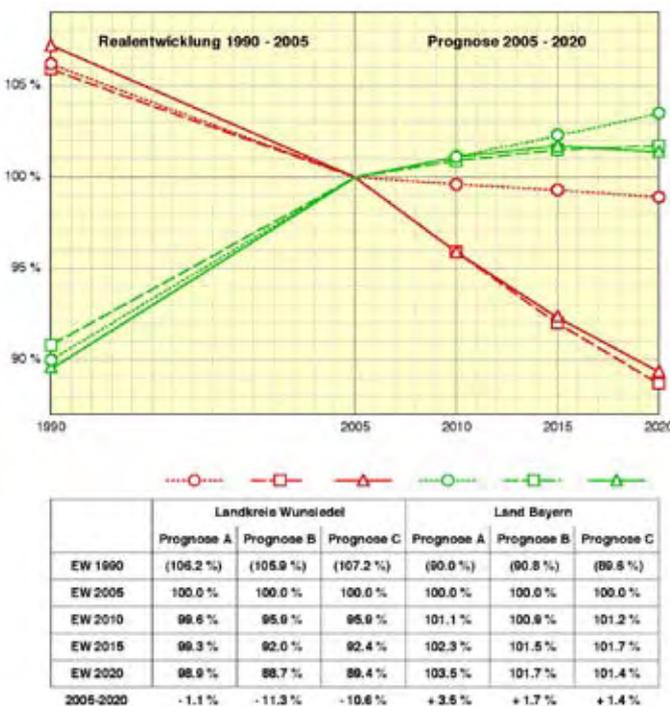
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung sowie eigene Berechnungen

- mit -38,8 Personen pro 1.000 Einwohner im negativen Sinn wiederum vor Selb (-28,2 P pro 1.000 EW).
- In der Altersstruktur liegt 2004 der Anteil der unter 18-Jährigen mit 16,2% knapp unter dem Kreisdurchschnitt (16,7%) und ist zwischen 1990 und 2004 sogar um 1,7% gestiegen. Selb hat einen etwas niedrigeren Anteil, Wunsiedel und Marktredwitz einen etwas höheren (siehe Abbildung 4).
- Bei den über 65-Jährigen liegt der Anteil in Selb (24,9%) und Arzberg (25,5%) über dem Kreisdurchschnitt (23,6%), in Wunsiedel unter diesem Wert (siehe Abbildung 4).
- Bei den Personen im erwerbsfähigen Alter (18 bis 40 und 40 bis 65 Jahre) liegt Arzberg mit einem Anteil von 57,6% um 2% unter dem Kreisdurchschnitt (59,7%). Der genannte Rückstand besteht in Arzberg vor allem in der Gruppe der 18 bis 40-Jährigen, sodass die Jahrgänge, die in den nächsten 15 Jahren Familien gründen und Kinder groß ziehen werden, in Arzberg schwächer besetzt sind als in den Vergleichsstädten.

Welche Schlussfolgerungen ergeben sich aus der Analyse der Bevölkerungsentwicklung? Die Bevölkerungsstruktur der Stadt Arzberg und die dominanten Trends der vergangenen 20 Jahre werden die Entwicklung der Stadt auch in den kommenden 10 bis 15 Jahren prägen: Die Stadtbevölkerung wird älter, die Sterberate weiter größer sein als die Geburtenrate. Bei den Wanderungen wird auch in den nächsten Jahren die Gruppe der Fortziehenden größer sein als die der Zuziehenden.

Was bedeutet dies für die Stadtpolitik? Es bleibt weiter wichtig, ein vielseitiges Beschäftigungsangebot in der Stadt zu sichern und, wenn möglich, zu erweitern, nur so kann die Wanderungsbilanz ausgeglichen und die jüngere Bevölkerung an die Stadt gebunden werden. Dies erfordert nicht nur eine weitsichtige Vorhaltung von Gewerbeflächen für Neuansiedlungen, sondern auch neue Initiativen, die die lokale Wirtschaft bei ihrem Weg auf die globalen Märkte unterstützen, um neue Möglichkeiten der Kooperation auf den Märkten Mittel- und Osteuropas zu nutzen.

Abbildung 5: Unterschiedliche Bevölkerungsprognosen für das Land Bayern und den Landkreis Wunsiedel



Quelle:
Prognose A - Statistisches Jahrbuch für Bayern 2004, Bevölkerungsvorrausberechnung für 2023 in regionaler Gliederung, Variante 4b1, S. 29
Prognose B - BBR 2003, INKAR-Prognose
Prognose C - Bertelsmann Stiftung 2006, Wegweiser Demografischer Wandel
 sowie zur Realisierung: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die zweite Herausforderung ist die **familien- und kinderfreundliche Stadt**. Auch wenn die Stadt selbst keine deutliche Erhöhung der Geburtenrate in Gang setzen kann, muss sie alle Bemühungen unterstützen, aus Arzberg eine familien- und kinderfreundliche Stadt zu machen. Die Stadt muss ihr eigenes kinder- und familienbezogenes Angebot weiter ausbauen. Da die Stadt Arzberg selbst nicht Standort für weiterführende Bildungseinrichtungen ist, muss sie alle Möglichkeiten ausschöpfen, die Erreichbarkeit dieser Angebote in den Nachbarstädten zu verbessern.

Die dritte Herausforderung ist die **Stadt zum Älterwerden**. Die Gruppe der älteren Bevölkerung wird Jahr für Jahr einen größeren Anteil an der Gesamtbevölkerung ausmachen und damit eine gewichtige Rolle in der Kommunalpolitik erhalten. Die Gruppe wird, anders als andere Altersgruppen, zum ganz überwiegenden Teil nicht mehr in andere Regionen umziehen, sondern fest mit der Stadt verbunden bleiben. Aus dieser Zukunft ergeben sich neue Aufgaben für die Stadt und ihre Wirtschaft. Beide müssen vermehrt für neue Angebote an altersgerechten Wohnformen und für eine altersgerechte Freizeitgestaltung sorgen. Die Stadt muss dafür sorgen, dass öffentliche Einrichtungen auch von der älteren Bevölkerung genutzt werden können und dass das Wissen und die Leistungsfähigkeit der älteren Bevölkerung aktiv in das Leben des Gemeinwesens eingebracht werden können. (Ein interessantes Feld für die Nutzung des Wissens der älteren Bevölkerung können z.B. nachschulische Betreuungsangebote sein. Neue Initiativen in dieser Richtung sollten in jeder Form unterstützt werden.)

3.3 BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN 2005 bis 2020

Vergleich der vorliegenden Prognosen für den Landkreis und das Land Bayern

Für den Landkreis Wunsiedel und das Land Bayern liegen im Frühjahr 2006 drei Prognosen vor:

- A: Die Prognose des Statistischen Landesamtes, 2004 (Stat. Jahrbuch des Landes Bayern 2005),
- B: Die Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR – INKAR) 2003, für alle Landkreise
- C: Die Prognose „Wegweiser Demografischer Wandel 2020“ der Bertelsmann-Stiftung, 2006, die alle Städte und Gemeinden ab 5.000 Einwohnern erfasst.

Der Vergleich zeigt,

- dass die Landesprognose (A) sowohl für das Land Bayern (+3,5%) als auch für den Landkreis Wunsiedel (nur -1,1%) sehr viel optimistischer ausfällt als die beiden anderen Prognosen aus dem Wissenschaftsbereich (B und C), d.h. in die Landesprognose gehen optimistischere Ziele und Annahmen ein, die vor allem die Höhe der zukünftigen Zuwanderung betreffen,
- dass die Bevölkerung im Land Bayern nach allen Prognosen wachsen wird, sowohl bezogen auf das Verhältnis von Geburten und Sterbefällen, als auch auf eine positive Wanderbilanz. Die Bevölkerungszunahme wird sich jedoch gegenüber dem Zeitintervall 1990 bis 2005 (+ ca. 10,0%) deutlich abschwächen.
- drittes Ergebnis ist, dass der Landkreis Wunsiedel, dem von der Landesprognose eine weitgehende Stabilität vorausgesagt wird, von den beiden wissenschaftlichen Prognosen sehr viel unstabiler eingeschätzt wird. Da eine Prognose für einen Landkreis immer die Voraussageergebnisse für die stabileren und die weniger stabilen Gemeinden und Städte nivelliert, muss sich Arzberg darauf einstellen, dass seine eigene Bevölkerungsentwicklung voraussichtlich auch in Zukunft unter dem Kreisdurchschnitt liegen wird.

3.4 WIRTSCHAFTS- UND BESCHÄFTIGUNGS- ENTWICKLUNG

Entwicklung der Sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten

Auch wenn der Anteil der nicht sozialversicherten Beschäftigten an der Gesamtzahl der Beschäftigten steigt, bleibt die Entwicklung der von der Bundesagentur für Arbeit erfassten „sozialversicherungspflichtigen (SV) Beschäftigten“ für Städte und Gemeinden der wichtigste Beurteilungsindikator ihrer wirtschaftlichen Situation.

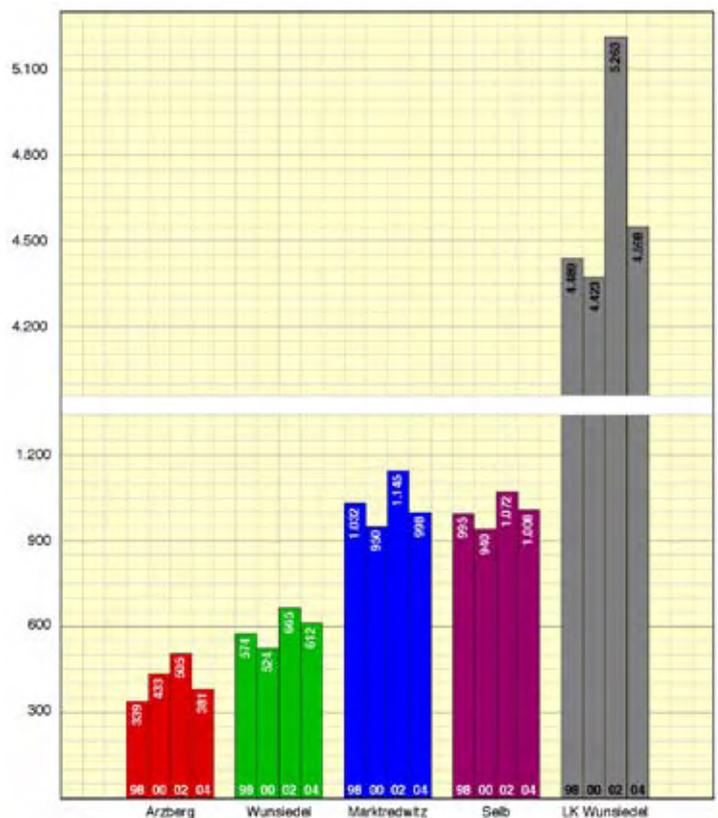
Eine wichtige Aussage zur Entwicklung zwischen 1990 und 2004 ist, dass die Stadt Arzberg die mit Abstand stärksten Arbeitsplatzverluste hinnehmen musste und zwar um -41,0% zwischen 1990 und 1998, dagegen „nur“ noch -8% zwischen 1998 und 2004.

Entwicklung der Arbeitslosigkeit

Die wichtigsten Aussagen zur Entwicklung der Arbeitslosigkeit (Abbildung 5) sind,

- mit einer errechneten Arbeitslosenquote zwischen 11,7% (Wunsiedel) und 13,4% (Arzberg) liegen die Quoten eng beieinander.
- auch wenn die Arbeitslosenquoten im Regierungsbezirk Oberfranken und im Land Bayern unter der Quote des Landkreises Wunsiedel liegen, ist die Erhöhung der jeweiligen Quote (Regierungsbezirk um 13,6% und Land um 8,3%) bemerkenswert. Diese Zunahme deutet daraufhin, dass der Landkreis und seine Städte die dynamische Phase des Strukturwandels 1998 bereits weitgehend hinter sich hatten, während sie in anderen Landesteilen erst richtig begann.

Abbildung 6: Entwicklung der Arbeitslosen 1998 bis 2004



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung sowie eigene Berechnung

Entwicklung des Tourismussektors

Die Entwicklung des Tourismus ist vor allem für ländlich geprägte Räume von weiter zunehmender Bedeutung, weil von ihm verschiedene wirtschaftliche Impulse ausgehen können. Nach den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ergibt sich folgendes Bild:

- mit 3,55 Übernachtungen pro Einwohner gehörte der Landkreis Wunsiedel auch 2004 nach der touristischen Trendverschiebung in Richtung auf die neuen Länder bzw. die östlichen Nachbarstaaten, noch zur gehobenen Mittelklasse mit geringen Verlusten gegenüber 1998/99,
- von den vier Untersuchungsstädten gehörte jedoch 1998/99 und 2004/05 die Stadt Arzberg 1998/99 mit nur 0,93 Übernachtungen pro Einwohner zur bescheidensten Kategorie überhaupt,
- im Zeitraum 1998/99 bis 2004/05 war Arzberg am stärksten betroffen und sank mit einem Verlust von 60,0% seiner Übernachtungen auf einen Status von nur noch 0,39 Übernachtungen pro Einwohner zurück.

3.5 WOHNUNGSBESTANDSENTWICKLUNG

Struktur und Entwicklung des Wohnungsbestandes

Vergleicht man die Zahlen der Jahre 1992 und 2004 des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, so hat in diesem Zeitraum die Zahl der Wohnungen in den untersuchten Räumen in unterschiedlichen Größenordnungen zugenommen, im Kreisdurchschnitt um 8,0%, im Durchschnitt des Regierungsbezirks um 16,0% und im Land Bayern um 18%. Von den vier Städten lagen Arzberg (+5,0%) und Selb (+4,0%) unter dem Kreisdurchschnitt. Die Struktur des Neubaus war dabei ebenfalls unterschiedlich. Im Landkreis bestanden zusammengenommen 65,8% des Neubausvolumens aus Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Arzberg (69,2%) und Selb (90,6%) lagen deutlich darüber.

Konsequenzen aus der Strukturentwicklung der Wohnungsgrößen

Die Daten zur Entwicklung der Größenstruktur des WE-Bestandes 1990 bis 2004 geben nur ein grobes Bild der Größenstruktur, die wichtige qualitative Gesichtspunkte (z.B. Ausstattungsstandard, Erneuerungszustand u.a.) ausklammert. Trotzdem zeigen die Daten für Arzberg,

- den weit entwickelten Größenkomfort, der zum Beispiel bei dem Angebot von Großwohnungen über

dem Kreisdurchschnitt liegt und bei den kleinen Wohnungen darunter. Mit Blick auf den Altersaufbau und die Zunahme der 1-Personenhaushalte aber auch

- den Mangel an komfortablen Kleinwohnungen, z.B. als seniorengerechte Wohnungen oder Wohnungen für Haushaltsgründungen im jugendlichen Alter.

Die Strukturdaten deuten ein weites Aufgabenfeld an, diesen komfortablen Bestand auf die zukünftigen Bedürfnisse der Arzberger Bevölkerung einzustellen. Dies kann sowohl durch die Förderung von Wohngemeinschaften oder durch Umbau und Aufteilung von Wohnungen geschehen.

Konsequenzen aus der Altersstruktur des Wohnbestandes

Ähnlich wie die Größenstruktur des Wohnungsbestandes verweist auch die Altersstruktur des Bestandes auf Stärken und Schwächen von Stadt und Region,

- zum einen ist der im Vergleich hohe Altbauanteil im Landkreis und seinen Städten, ganz besonders in Arzberg, eine gute Voraussetzung lokale Identitäten zu bewahren und auszubauen. Mit diesen spezifischen Identitäten kann sowohl eine Bindungswirkung nach innen als auch eine zunehmende Anziehungskraft nach außen (z.B. im Rahmen des Tourismus) geschaffen werden,
- zum anderen ist ein hoher Altbaubestand weniger pflegeleicht als ein hoher Neubaubestand. Das heißt, dieser vergleichsweise hohe Altbauanteil wird größere Aufwendungen erfordern, um ihn in das Stärkenprofil der Region und der Stadt Arzberg einzubinden.

Leerstandsentwicklung I Zur Leerstandsentwicklung im Landkreis und seinen Städten liegen bisher keine belastbaren statistischen Daten vor. Auf mündliche Anfrage zitiert das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung folgende Zahlen aus dem Mikro-Zensus 2002:

- WE-Leerstand 2002, Oberfranken Ost =7,5%
- WE-Leerstand 2002, LK Wunsiedel =7,4%

Die zitierten Leerstandsdaten verweisen darauf, dass der Wohnungsleerstand langsam zu einem nicht mehr zu übersehenden Problem wird. Berücksichtigt man, dass sowohl in der Region Oberfranken Ost als auch im Landkreis nur ca. die Hälfte der Wohnungen Mietwohnungen sind, so könnte bei den Mietwohnungen also der Leerstand bereits über 10,0% liegen.

4. Gesamtstädtisches Konzept

Gebietsbewertung innerhalb der gesamtstädtischen Kulisse

Ein wesentlicher Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) im Programm Stadtumbau West ist es, die besiedelten und unbesiedelten Flächen der Städte hinsichtlich ihrer Entwicklungsoptionen neu zu definieren und zu bewerten. Der bestehende Flächennutzungsplan stellt dabei den Ausgangspunkt dar, den es allerdings unter den gegebenen Rahmenbedingungen des demografischen und strukturellen Wandels zu überprüfen und gegebenenfalls zu modifizieren gilt.

Ziel der Gebietsbewertung ist es, geeignete räumliche Schwerpunkte der Förderung nach verschiedenen Themengebieten zu benennen. Die Gebietsbewertung stellt die Grundlage dar für die weitere Fördermittelvergabe im Rahmen des Programms Stadtumbau West.

Im Programm Stadtumbau Ost hat sich ein gewisser Standard der zu verwendenden Gebietstypologien etabliert. Gängigerweise wird die zu bewertende Siedlungsfläche dabei in folgende Gebiete aufgeteilt:

1. **Konsolidierte Gebiete**, in denen im Rahmen des Stadtumbauprogramms kein Handlungsbedarf gesehen wird,
2. **Erhaltungsgebiete**, die für die städtebauliche Struktur als unverzichtbar definiert werden, in denen aber ggf. Handlungsbedarf herrscht sowie
3. **Umstrukturierungsgebiete**, die in ihrer gegebenen Struktur nicht mehr ohne weiteres gehalten werden können und in denen großer Handlungsbedarf besteht.

Diese drei Kategorien, die oft nochmals nach ihrer jeweiligen Priorität unterschieden werden (Erhaltungsgebiet mit Priorität, Umstrukturierungsgebiet mit Priorität), wurden der Problemlage in Ostdeutschland in der Regel gerecht. Im Blickpunkt des Programms Stadtumbau Ost steht im besonderen Maße der Umgang mit dem zum Teil nicht mehr benötigten Wohnungsbestand großer Wohnungsbaugesellschaften, dessen partieller Abriss gezielt gefördert wird.

In den alten Bundesländern und damit im Programm Stadtumbau West ist die Problemstellung deswegen vielschichtiger, weil sich hier das Gros der Wohnungen in weit gestreutem Privatbesitz befindet, großflächige Abrissmaßnahmen im Wohnungsbestand also nur sehr

bedingt möglich sind. Noch stärker als im Stadtumbau Ost geht es also hier darum, mit der Flächenbewertung die Grundlage für neue Nutzungen und neue Identitäten von Einzelgebieten und von der ganzen Stadt zu schaffen.

Hierfür werden im Rahmen des ISEK-A folgende Gebietstypologien verwendet:

1. **Konsolidierte Gebiete:** In diesen Gebieten wird im Rahmen des Stadtumbauprogramms kein Handlungsbedarf gesehen. Dies schließt nicht aus, dass dort für einzelne Situationen oder Themenstellungen Handlungsbedarf besteht. Entweder wird diesem aber schon mit anderen Programmen und Maßnahmen begegnet (etwa im Rahmen der Dorferneuerung), oder aber die gegebenen Aufgaben entsprechen nicht den Zielstellungen des Programms Stadtumbau West (etwa Bedarf an einer Umgehungsstraße) bzw. sind nicht struktureller Natur.

In Arzberg trifft diese Gebietsbewertung für die Kerngebiete der meisten zu Arzberg gehörenden Dörfer zu, die mit Mitteln der Dorferneuerung aufgewertet werden. Auch die neueren Einfamilienhausgebiete werden in der Regel als konsolidiert bezeichnet, obwohl auch hier im Zuge des demografischen Wandels teilweise mit temporären Leerständen bzw. Wertverlusten zu rechnen sein wird.

2. **Konsolidierte Gebiete mit Beobachtungsbedarf** erscheinen gegenwärtig stabil, könnten aber hinsichtlich des gegebenen Strukturwandels mittelfristig verstärkt Problemlagen aufweisen. Dies trifft in Arzberg in solchen Wohngebieten zu, die in ihrem Wohnungsbestand überdurchschnittlich oft nicht aktuellen Anforderungen an bautechnischer Ausstattung, Größe bzw. Grundrisszuschnitt entsprechen bzw. die in ihrer Lage relativ unattraktiv erscheinen, so dass bei zurückgehender Nachfrage Probleme bei Wiederverkauf oder Vermietung wahrscheinlich sind.
3. **Erhaltungsgebiete** sollen in ihrem Baubestand im Wesentlichen erhalten, aufgewertet bzw. wieder- und umgenutzt werden. Dies schließt gleichwohl einzelne Abrissmaßnahmen langfristig nicht mehr nutzbarer Gebäude nicht aus, durch die Platz für neue Nutzungen oder neue Freiräume geschaffen werden.

Gefördert werden sollen in Erhaltungsgebieten etwa sinnvolle Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen an den Gebäuden, die nachhaltige Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes sowie Umbaumaßnahmen für sinnvolle neue Nutzungen.

- 4. Erhaltungsgebiete mit Priorität** sind solche für die Stadt wichtigen Gebiete, deren augenfällige Missstände im Rahmen des Programms Stadtumbau West im oben beschriebenen Sinne (Erhaltungsgebiete) vorrangig behandelt werden sollten. In Arzberg betrifft dies in besonderem Maße die Innenstadt.
- 5. Umstrukturierungsgebiete** können in ihrer gegenwärtigen Struktur aufgrund nicht mehr gegebenem Bedarf, schwerwiegender funktionaler Mängel oder Verfall nicht mehr ohne weiteres erhalten werden und bedürfen umfassender Umstrukturierungsmaßnahmen.

Betroffen hiervon sind in Arzberg in erster Linie ehemals industriell genutzte Areale, aber auch der Bahnhofsbereich mit seinen leerstehenden Gebäuden und seinen funktionalen und ästhetischen Mängeln. Das Maß der nötigen Umstrukturierungen kann vom Versuch der weitgehenden Umnutzung der bestehenden Gebäude über partielle Abriss- und Neubaumaßnahmen bis weitgehenden Abriss zugunsten neuer Freiräume gehen. Aufgrund der zum Teil wertvollen Bausubstanz und der industriehistorischen Bedeutung besonders der ehemaligen Porzellanfabriken wird in Arzberg darauf zu achten sein, auch bei notwendigen umfangreichen Abrissmaßnahmen die historische Identität der Areale erkennbar zu halten und wenn möglich als Identitätsträger bzw. touristisches Potenzial zu nutzen.

- 6. Umstrukturierungsgebiete mit Priorität** sollten aufgrund ihrer herausragenden Bedeutung für die Stadt oder einer bestehenden Gefährdung der Bevölkerung durch Verfall vorrangig behandelt werden.

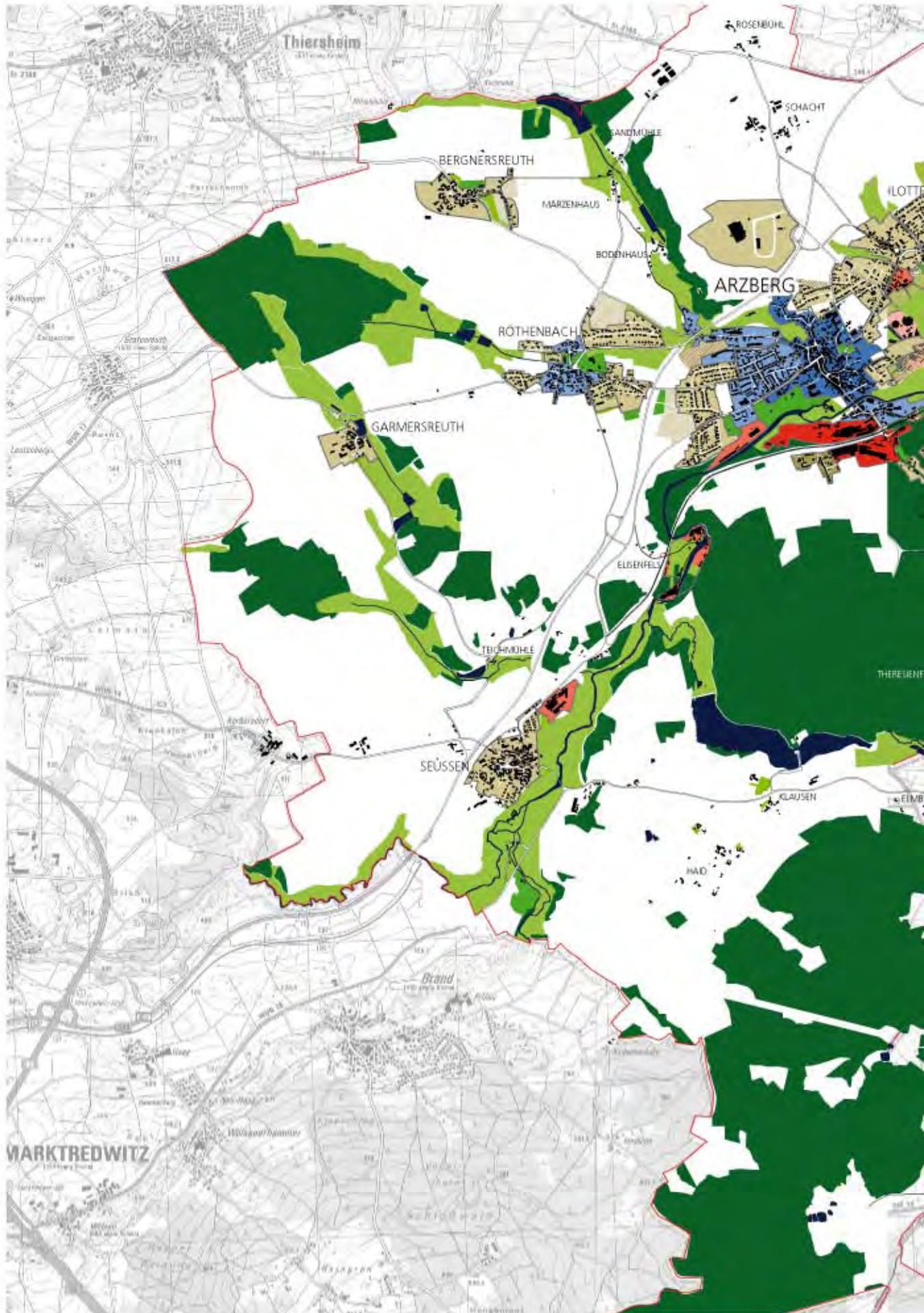
In Arzberg betrifft dies besonders die ehemalige Porzellanfabrik Schumann, die in weiten Teilen stark baufällig ist, gleichzeitig aber in ihrer Lage und ihrem bau- und industriehistorischem Erbe ein wichtiges Potenzial für die Stadt darstellt.

In der Fortschreibung des gesamtstädtischen Konzepts werden die Umstrukturierungsgebiete je nach möglichen Entwicklungsoptionen weiter zu differenzieren sein in

- a.) Umnutzungsgebiete**, in denen die bestehende Bau- und Erschließungsstruktur weiter prägend bleibt, allerdings mit neuen Nutzungen belegt wird,
- b.) Neustrukturierungsgebiete**, in denen wesentliche Teile der bestehenden Bau- und Erschließungsstruktur durch neue Gebäude, Infrastrukturen oder Freiflächen ersetzt werden und
- c.) Neue Freiflächen**, die durch den weitgehenden Abriss der bestehenden Bau- und Erschließungsstruktur entstehen.
- 7. Entwicklungsflächen** sind solche im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Neubaupläche, die es angesichts geringer Nachfrage primär zu entwickeln gilt.
- 8. Optionsflächen** sind solche im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Neubaupläche, deren weitere Vermarktung- und Erschließung zugunsten von Entwicklungs- bzw. Umstrukturierungsflächen zunächst ruhen sollte.

Grundlage der Gebietsbewertung sind umfangreiche Planmaterialien, Luftbilder und Informationen zu einzelnen Gebieten, die der Arge UmbauStadt von der Stadt Arzberg zur Verfügung gestellt wurden.

Auf Basis dieser Unterlagen wurden intensive Befahrungen und Begehung der Ortsteile und der Kernstadt Arzbergs unternommen. Die Zwischenergebnisse der Erarbeitung wurden mehrfach der Lenkungsgruppe präsentiert und nach deren Anmerkungen und Korrekturen überarbeitet. Am 5. April 2006 wurde das gesamtstädtische Konzept und die Gebietsbewertung während des ersten „Bürgerforums“ mit den Bürgerinnen und Bürgern Arzbergs diskutiert. Die hier vorliegende abgestimmte Version des gesamtstädtischen Konzepts berücksichtigt die vielfältigen Anregungen und Anmerkungen der intensiven und engagierten Beteiligung der Arzberger Bürgerschaft.





Stadt Arzberg

Gebietsbewertung Gesamtstadt, m 1/35000

-  konsolidiertes Gebiet
-  konsolidiertes Gebiet mit Beobachtungsbedarf
-  Erhaltungsgebiet
-  Erhaltungsgebiet mit Priorität
-  Umstrukturierungsgebiet
-  Umstrukturierungsgebiet mit Priorität
-  Umstrukturierungsgebiet außerhalb der Förderkulisse
-  Optionsfläche
-  Entwicklungsfläche
-  Parkanlage
-  Wiese
-  Wald

250 500 1000
2000



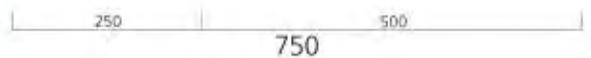


Stadt Arzberg

Gebietsbewertung Kernstadt, m 1/10000

-  konsolidiertes Gebiet
-  konsolidiertes Gebiet mit Beobachtungsbedarf
-  Erhaltungsgebiet
-  Erhaltungsgebiet mit Priorität
-  Umstrukturierungsgebiet
-  Umstrukturierungsgebiet mit Priorität
-  Umstrukturierungsgebiet außerhalb der Förderkulisse
-  Optionsfläche
-  Entwicklungsfläche

-  Parkanlage
-  Wiese
-  Wald



5. Teilräumliche und themenbezogene Stadtumbaukonzepte

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept werden räumliche und thematische Schwerpunkte für die Förderung des Stadtumbauprozesses in Arzberg im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ festgelegt. Damit werden Entwicklungsleitlinien bestimmt, auf die sich die Stadt in den nächsten Jahren konzentrieren will. Entscheidend für den Erfolg des Stadtumbauprozesses ist es, diese Festlegungen in teilräumliche und themenbezogene Stadtumbaukonzepte zu übersetzen, die die Grundlage für die konkrete Projektförderung des Förderprogramms Stadtumbau West bieten.

Teilräumliche Konzepte

Teilräumliche Konzepte beziehen sich auf die im gesamtstädtischen Konzept benannten Erhaltungs- und Umstrukturierungsgebiete. Mit gezielten Maßnahmen und Projekten soll erreicht werden, dass

- **Erhaltungsgebiete**, die für die städtebauliche Struktur als unverzichtbar definiert werden, in ihrem Bestand stabilisiert und gestärkt werden. Dies schließt Abrisse einiger langfristig nicht mehr nutzbarer Gebäude nicht aus, durch die Platz für neue Nutzungen oder Freiräume geschaffen werden.
- **Umstrukturierungsgebiete**, die in ihrer gegebenen Struktur nicht mehr ohne weiteres gehalten werden können und in denen großer Handlungsbedarf besteht, neuen Nutzungen zugeführt werden.

Als die wichtigsten Erhaltungsgebiete wurden im gesamtstädtischen Konzept die Bereiche Arzberg West sowie der gesamte Bereich der Arzberger Innenstadt benannt (Erhaltungsgebiet mit Priorität). Die Dorfkerne der Stadtteile Bergnersreuth, Garmersreuth, Oschwitz, Röthenbach, Schlottenhof und Seußen werden oder wurden mit Hilfe von Mitteln aus der Dorferneuerung aufgewertet und sind deswegen in der hier skizzierten ersten Projektliste nicht als Fördergegenstand aufgeführt.

Als Umstrukturierungsgebiete wurden die zum großen Teil brachgefallenen Industrieareale sowie das Gelände des Arzberger Bahnhofs im Verlauf der Bahnlinie Marktredwitz-Eger bzw. des Röslautals benannt. Mit Priorität soll das Areal der ehemaligen Porzellanfabrik Schumann, das Areal der ehemaligen Aktien-Porzellan, die ehemalige Franken-Brauerei sowie das Arzberger Bahnhofsgelände betrachtet werden.

Themenbezogene Konzepte

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Arzberg werden die Themen „Aufwertung der Innenstadt“, „Erhalt des Potenzials der Porzellanstadt Arzberg“ und Umgang mit den aufgelassenen Fabrikgeländen, „Generationengerechte Stadt“ sowie „Freizeit und Tourismus“ als zentrale Aufgabenschwerpunkte benannt. Die themenbezogenen Konzepte versuchen, diese Schwerpunkte möglichst am Gegenstand der Erhaltungs- und Umstrukturierungsgebiete zu konkretisieren.

Die Auswahl der teilräumlichen und themenbezogenen Konzepte sind das Ergebnis eines einjährigen Arbeits-, Kommunikations- und Moderationsprozesses, in dessen Verlauf die Projekte entwickelt und die im folgenden präsentierte Projektliste erarbeitet wurden. Gesteuert und abgestimmt wurde dieser Prozess von der Lenkungsgruppe, die vom ersten Bürgermeister, Vertretern des Stadtrats sowie engagierten Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Arzberg zur Begleitung der Erarbeitung des Stadtumbaukonzepts gebildet wurde.

Einbezogen in den Projektfindungsprozess wurden die Anregungen und Ideen aus den verschiedenen Formen der Bürgerbeteiligung in Arzberg: Den Bürgerforen, in denen die Zwischenergebnisse des Stadtumbaukonzepts mit allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern diskutiert wurden, dem Internetforum, auf dem alle Bürgerinnen und Bürger ihre Anregungen vermerken konnten, vor allem aber der Fokusgruppen (siehe Kapitel Fokusgruppen), in denen themenbezogen interessierte Bürgerinnen und Bürger ihre Anregungen und Ideen einbringen konnten.

Abzustimmen galt es die hier vorgestellte Liste mit den Trägern öffentlicher Belange und der Regierung von Oberfranken. Beschlossen wird die vorliegende Projektliste durch den Stadtrat der Stadt Arzberg.

Die vorliegende Liste präsentiert eine Reihe von Projekten, deren Realisierungen sehr unterschiedliche Zeiträume und Finanzmittel bedürfen. Der anliegende Maßnahmen-Durchführungs- und Finanzierungskatalog gibt diesbezüglich grobe Orientierungswerte vor. Gleichzeitig werden Empfehlungen darüber ausgesprochen, mit welchen sinnvollen Impulsprojekten der Stadtumbauprozess in Arzberg angegangen werden sollte.

Themenbezogene Projektübersicht

INNENSTADT

- A Egerstraße / Terrassengärten am Kirchberg:**
Aufwertung einer zentralen Ein- und Durchfahrtsstraße in Arzberg und der Südseite des Kirchbergs, Abriss einzelner, nicht mehr vermarktbarer Häuser zugunsten neuer Terrassengärten am Kirchberg. Freilegung der Kirchenburgmauer und Schaffung neuer Fußwege zwischen Berg und Unterstadt.
- B Rathausstraße**
Aufwertung einer zentralen Einkaufs- und Durchfahrtsstraße in Arzberg, Abriss einzelner, nicht mehr vermarktbarer Häuser zugunsten von Frei- und Aufenthaltsräumen für Fußgänger. Schaffung einzelner neuer Parkierungsflächen für den Einkaufsverkehr.
- C Ludwigstraße / Humboldtstraße**
Aufwertung der Fußgängerzone Arzbergs, Konzept für leerstehende Geschäftsräume.

GENERATIONSGERECHTE STADT

- D Mehrgenerationenhaus und Grundschule im alten Schulgebäude / Schulrochade**
Schaffung eines multifunktionalen Grundschul- und Mehrgenerationenhauses im alten Schulgebäude. Aufgabe der bestehenden Grundschule zugunsten neuer Frei- und Entwicklungsflächen. Vorbereitung der Antragsstellung zum Mehrgenerationenhaus.
- E Neues Wohnen im alten Alfmarkt und im „Grünen Haus“**
Um- und Ausbau von zwei wertvollen, aber leerstehenden Häusern, Schaffung neuer Wohn- und ggf. Betreuungsangebote (Seniorengerechte Wohnungen, kleinere Wohnungen für Singles und Paare), Aufwertung des Freibereichs am Flitterbach.
- F Seniorengerechtes Wohnen zwischen Rathaus und Rollinger Hof**
Aufwertung des Blocks zwischen Rollinger Hof und Rathaus, Ordnung des Blockinnenbereichs, Schaffung neuer Durchwegungen und Freiräume, Abriss einzelner Gebäude zugunsten von Erweiterungen des bestehenden Alten- und Pflegeheims, Um- und Ausbau bestehender Gebäude mit seniorengerechten, ggf. betreuten Wohnungen.

- G Alten- und Pflegeheim im Schwimmbadareal**
Umnutzung von Teilbereichen des Schwimmbadareals für ein Alten- und Pflegeheim.
- H Generationengerechtes Arzberg-West**
Generationsgerechte Umgestaltung und Anpassung eines Stadtteils. Abriss einzelner Gebäude zugunsten neuer Frei- und Aufenthaltsräume, Schaffung familien- und seniorengerechter Wohnungen.

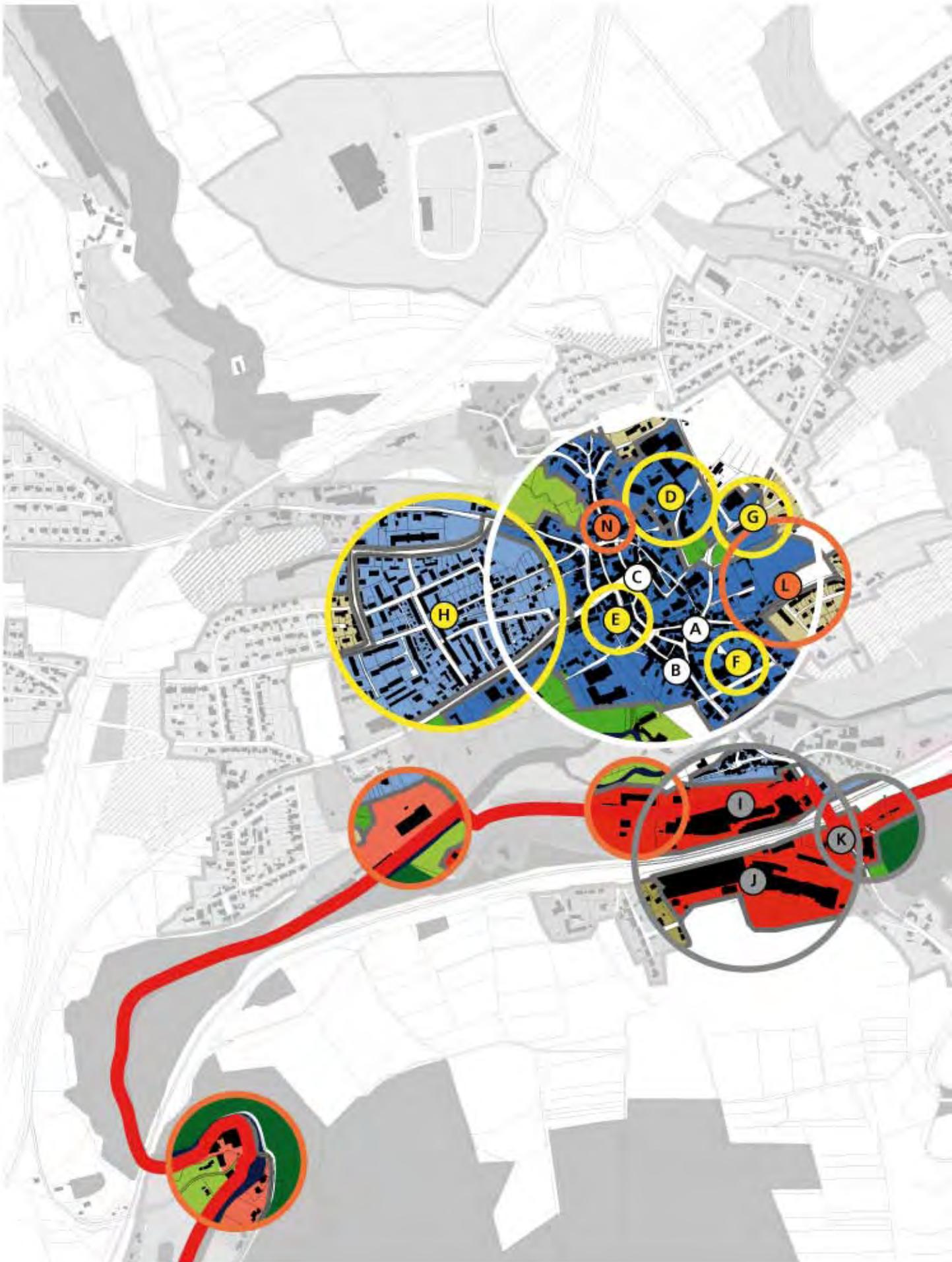
FABRIKGELÄNDE

- I Schumannareal**
Rückbau des rückwärtigen Fabrikationsbereichs zugunsten neuer Freiräume und eines neuen Festplatzes, Erhalt- und Umnutzung prägender Gebäude, Schaffung eines Werksverkaufs- und Dienstleistungszentrums.
- J Areal der Aktien-Porzellanfabrik**
Stabilisierung bestehender Nutzungen, Erarbeitung von Konzeptionen für den mittelfristigen Rückbau.

- K Frankenbräu**
Erarbeitung von Konzeptionen für Nachnutzungen im Bereich von Bildung, Freizeit, Tourismus.

FREIZEIT UND TOURISMUS

- L Schwimmbad**
Erarbeitung eines konkurrenzfähigen neuen Profils für das gesamte Schwimmbadareal mit intensiver Bürgerbeteiligung, Organisation und Durchführung eines Ideenwettbewerbs, Umbau und Sanierung.
- M Route der Industriekultur**
Verknüpfung der Relikte der bedeutenden Industriegeschichte im Verlauf der Röslau mit neuen Angeboten für Freizeit und Tourismus.
- N Haus der Gastfreundschaft**
Sanierung und Umbau des historischen Gebäudes Friedhofstraße / Ecke Humboldtstraße zur Touristeninformation mit weiteren touristischen Angeboten (z.B. Sandauer Heimatstube).
- O Bahnhof**
Umgestaltung und Aufwertung des Bahnhofareals.





ISEK Arzberg

Teilräumliche und themenbezogene
Konzepte - Projektübersicht, m 1/10000

Innenstadt

- A** Egerstraße / Terrassengärten am Kirchberg
- B** Rathausstraße
- C** Ludwigstraße / Humboldtstraße

Generationsgerechte Stadt

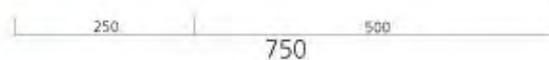
- D** Mehrgenerationenhaus und Grundschule im alten Schulgebäude
- E** Neues Wohnen im alten Alphamarkt und im „Grünen Haus“
- F** Seniorengerechtes Wohnen zwischen Rathaus und Rollinger Hof
- G** Alten- und Pflegeheim im Schwimmbadareal
- H** Generationsgerechtes Arzberg West

Fabrikgelände

- I** Schumannareal
- J** Areal der Aktien-Porzellanfabrik
- K** Frankenbräu

Freizeit und Tourismus

- L** Schwimmbad
- M** Route der Industriekultur
- N** Haus der Gastfreundschaft
- O** Bahnhof



5.1. Innenstadt

Die Innenstadt Arzbergs wurde im Rahmen der Gebietsbewertung des Gesamtstädtischen Konzepts als „Erhaltungsgebiet mit Priorität“ bewertet. Ziel des ISEK-A ist es, den für das Bild und die Identität der Stadt prägenden Innenstadtbereich um die Kirchenburg zu stärken, neue Nutzungen für leerstehende Gebäude zu finden und die Qualität der Straßen- und Platzräume wesentlich zu verbessern. Vor allem der innerstädtische Bereich der Egerstraße und die Rathausstraße, die die

Wahrnehmung der Stadt entscheidend prägen, aber erheblich von Verkehr belastet sind, bedürfen dringend der Aufwertung. Der Charakter der Innenstadt soll keinesfalls zerstört werden, vielmehr werden durch gezielte Interventionen wie den Terrassengärten am Kirchberg stadtbildprägende Elemente wie die Kirchenburg deutlich herausgearbeitet. Für markante leerstehende Gebäude werden neue Nutzungen vorgeschlagen, die zu einer Belebung der Innenstadt beitragen können.

Ⓐ EGERSTRASSE / TERRASSENGÄRTEN

In der Egerstraße sind durch Verkehrsbelastung, Hanglage und fehlende Abstandsflächen Wohnnutzungen kaum mehr vermarktbar. Häuser stehen leer und Fußgänger können den Bereich nur sehr gefährdet passieren. Vorgeschlagen wird der Abbruch von max. drei leerstehenden Gebäuden, der Platz für die Gestaltung neuer Freiräume schafft.

Terrassengärten | Am Kirchberg entstehen neue Terrassengärten, durch die der ortsbildprägende Charakter der Kirchenburg mit ihren Natursteinmauern deutlich herausgearbeitet wird. Die schon bestehenden Gärten unmittelbar an der Kirchenburgmauer werden mit den neuen Terrassengärten über Treppen und Wege verknüpft. Die Terrassengärten in Südhanglage könnten in „Patenschaften“ an Interessierte vergeben werden. Die Attraktivität der verbleibenden Häuser wird durch die neuen Freiräume erhöht. Die Straße wird durch einen verbreiterten Fußgängerbereich, neue Oberflächen und ein neues Beleuchtungskonzept aufgewertet. Gezielt sollen die Anlieger dazu bewegt werden, ihre Fassaden mit dem bestehenden Fassadenprogramm der Stadt herzurichten.



Egerstraße, vor (links) und Bildmontage nach der Umgestaltung (rechts)



B RATHAUSSTRASSE



oben: Die neue Rathausstraße

Die Rathausstraße ist eine wichtige Einkaufsstraße, gleichzeitig aber auch stark befahrene Durchgangsstraße in Richtung Waldsassen. Für Fußgänger ist die Rathausstraße mit ihren sehr schmalen Bürgersteigen und der Gefährdung durch den Verkehr sehr unattraktiv. Vor allem die Häuser auf der Ostseite der Straße sind mit ihrer ausschließlichen Orientierung zur Straße für Wohnzwecke kaum mehr vermarktbar. Viele Wohnungen und Geschäfte stehen leer, in Teilbereichen wirkt die Straße verwahrlost. Durch den gezielten Abriss teilweise seit Jahren leerstehender Gebäude auf der Ostseite der Straße zugunsten neuer Frei- und Aufenthaltsräume für Fußgänger wird die Rathausstraße wesentlich aufgewertet. Für die Rathausstraße wird ein Gesamtkonzept mit neuen Oberflächen, Gehwegen und Beleuchtungen konzipiert.

Vordere Rathausstraße | Durch den Abriss des leerstehenden ehemaligen Café Burger entsteht direkt am bestehenden Fußgängerüberweg ein kleiner Stadtplatz. Das „Grüne Haus“ an der Ludwigstraße erhält eine neue Fassade zur Rathausstraße und wird in seiner Nutzbarkeit wesentlich aufgewertet (siehe Projekt **E**). Zum neuen Platz könnte hier ein Café oder ein Ladenlokal eingerichtet werden. Vom Platz öffnet sich ein neuer Durchgang zur rückwärtigen Ludwigstraße.

Hintere Rathausstraße | Durch den Abriss der zum großen Teil leerstehenden mittleren drei Häuser zwischen Eger- und Ankerstraße entsteht eine attraktive Aufweitung der Ostseite Rathausstraße. Die markanten Eckgebäude werden erhalten und fassen den neuen Freiraum. Der rückwärtige Block an der Ankerstraße erhält eine neue Fassade zum neuen Platz und wird wesentlich aufgewertet. In den Erdgeschosszonen und einem Neubau am bestehenden Durchgang zur Ankerstraße können bei Bedarf neue Ladenlokale eingerichtet werden. Fußgänger finden anstelle der ehemaligen Engstelle einen großzügigen Flanier- und Aufenthaltsbereich, zudem können etwa zehn neue Parkplätze geschaffen werden.



oben: Rathausstraße, heutiger Zustand
rechts: die neue Rathausstraße



5.2. Generationengerechte Stadt

Arzberg will sich dem demografischen Wandel stellen, indem es das Leitbild der „Generationengerechten Stadt“ verfolgt. Die Stadt muss ihre Qualität als Wohnstandort steigern, um seine Bürger trotz fehlender Arbeitsplätze an den Ort zu binden und neue Wohnbevölkerung zu gewinnen. Vor allem ältere Menschen finden zu wenige Angebote an seniorengerechtem Wohnraum und sind mitunter gezwungen, Arzberg zu verlassen. Familien mit Kindern, Singles oder Paare finden zumindest in der Innenstadt oft kein adäquates Angebot. Mit dem Leitbild der Generationengerechten Stadt sollen haupt-

sächlich in bestehenden, z.T. leerstehenden Immobilien in der Innenstadt und Arzberg-West Wohnangebote und Infrastrukturen geschaffen werden. Als Pilotprojekte wird exemplarisch der Umbau des ehemaligen Alfamarkts beschrieben. Es werden Erweiterungsmöglichkeiten des örtlichen Altenheims überprüft. Als alternative Standorte bieten sich Teilbereiche des Schwimmbadareals sowie ein durch eine „Schulrochade“ freiwerdender Standort an der Friedhofstraße an. Vorgeschlagen wird, das alte, untergenutzte Schulgebäude wieder als Grundschule sowie als „Mehrgenerationenhaus“ zu nutzen.

E NEUES WOHNEN IM ALTEN ALFAMARKT UND IM „GRÜNEN HAUS“

Das Gebäude des ehemaligen Alfamarktes in der Rathausstraße ist eines der stattlichsten gründerzeitlichen Häuser Arzbergs. Das Gebäude eignet sich hervorragend für die Integration kleinerer Apartments, z.B. für Senioren. Das sind nachgefragte Wohnformen in Arzberg. Das neu gestaltete Erdgeschoss eignet sich für seniorenbefugte Dienstleistungen oder für Ladenflächen. Im Haus wird ein Durchgang von der Rathausstraße zum wieder freigelegten Flitterbach geöffnet, der zur Mitte eines attraktiven Freiraums wird. Zusätzlich gestärkt werden kann der Bereich durch den Umbau des „Grünen Hauses“ an der Ludwigstraße. Auch dieses markante, heute leerstehende Haus eignet sich für kleine, z.B. seniorengerechte Wohnungen. Durch den Abriss des Café Burgers auf der Westseite erhält das „Grüne Haus“ eine neue Front zur Rathausstraße und einen einladenden Vorplatz. Der ehemalige Alfamarkt eignet sich als Pilotprojekt, da das Gebäude im Besitz der Stadt ist.



oben: ehemaliger Alfmarkt, heutiger Zustand

rechts: Durch die Freilegung des Flitterbachs und den Abriss der Ladenanbauten öffnet sich das umgebaute Haus zu einem attraktiven Freibereich.



D MEHRGENERATIONENHAUS UND GRUNDSCHULE IM ALTEN SCHULGEBÄUDE

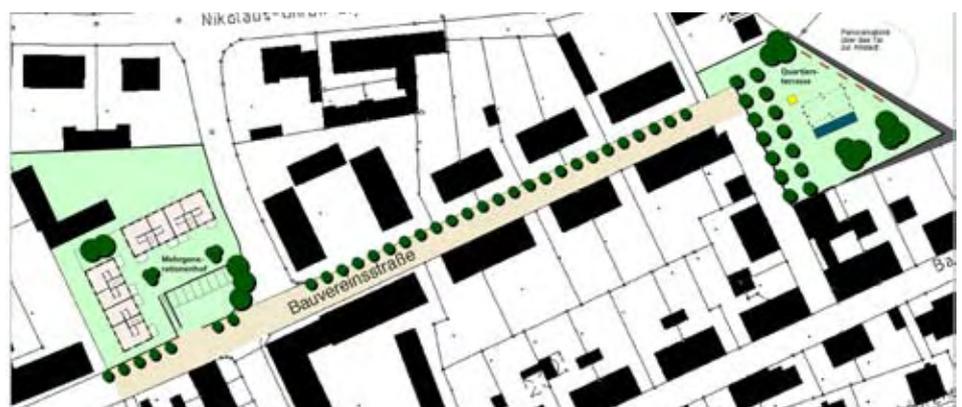


Die bestehende Grundschule in Arzberg ist dringend sanierungsbedürftig. Zudem sinken die Schülerzahlen rapide, so dass die Schule bald einzülig werden wird. Das alte Schulgebäude an der Friedhofstraße ist ebenfalls stark sanierungsbedürftig. Zwar befinden sich hier wichtige Einrichtungen wie das Stadtarchiv und das Jugendzentrum, insgesamt ist das Gebäude aber untergenutzt und könnte in seiner zentralen, stadtbildprägenden Position zu einer weiteren Aufwertung des für Arzberg zentralen Bereichs um die Bergbräu beitragen. Die verkleinerte Grundschule wird in das komplett zu sanierende und zu modernisierende alte Schulgebäude integriert, die sanierungsbedürftige heutige Grundschule aufgegeben. Hier könnten ein neuer Spielplatz und Sportfelder angelegt werden. Der Standort eignet sich sehr gut für ein neues Senioren- bzw. Pflegeheim, für das in Arzberg Bedarf besteht. Zusammen mit einigen der bestehenden Nutzungen (Jugendzentrum, Vereinsräume) könnte das alte Schulgebäude mit der Grundschule im Sinne eines „Mehrgenerationenhauses“ ausgebaut werden, wie ihn das aktuelle Programm des Bundesfamilienministeriums definiert. Die umliegenden Freiräume wurden bereits für den anvisierten Zweck (etwa als Schulhof) attraktiv hergerichtet.

H GENERATIONSGERECHTES ARZBERG-WEST

Ziel des Projekts ist es, Arzberg-West zu einem lebenswerten, familien- und seniorenfreundlichen Quartier umzubauen und unvermeidliche Abrissmaßnahmen dazu zu nutzen, neue Freiräume für jung und alt zu schaffen. Im Mittelpunkt des Projekts steht der Verlauf der Bauvereinstraße, dem Rückgrat von Arzberg-West.

Mehrgenerationenhof I Die Kreuzung von Bauverein- und Lehmannstraße markiert schon heute etwa die städtebauliche Mitte von Arzberg-West. Ein L-förmiges Gebäudeensemble nördlich der Kreuzung fängt dabei in etwa den Verlauf der Lehmannstraße und schafft durch seinen zur Kreuzung orientierten Hof eine platzartige Erweiterung dieses zentralen Ortes. Als „Mehrgenerationenhof“ soll das Ensemble zukünftig im Erdgeschoss senioren- und behindertengerechte Wohnungen anbieten. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sollen dagegen zu familiengerechten Wohnungen umgebaut werden. Der Hof zur Straße wird als gemeinschaftlicher Freiraum für Bewohner und Besucher des Mehrgenerationenhofs umgestaltet. An zentraler Stelle im Quartier soll hier ein neues Ensemble als Zeichen für das neue Arzberg-West entstehen. Das Angebot der Familienwohnungen richtet sich vor allem an Interessenten, die ein familiengerechtes, kostengünstiges und innenstadtnahes Angebot suchen. Darüber hinaus soll heute umzugswilligen Mieterinnen und Mietern aus anderen Häusern der Wohnungsgenossenschaft ein attraktives Angebot zum Bleiben im Arzberg-West unterbreitet werden.



rechts: Bauvereinstraße mit „Mehrgenerationenhof“ und neuer „Quartiersterrasse“



oben: Bauvereinstraße, heutiger Zustand

rechts: Durch den Abriss des sanierungsbedürftigen Hauses entsteht ein attraktiver Freiraum, der zur „Quartiersterrasse“ mit schönem Blick auf die Arzberger Innenstadt gestaltet werden kann.



Quartiersterrasse Arzberg-West

Die Bauvereinstraße fällt in Richtung des Stadtkerns sanft ab und erlaubt schon heute, zumal in den oberen Bereichen, einen schönen Blick auf die Kirchenburg, das Wahrzeichen Arzbergs. Kurz vor ihrem Ende in Richtung Stadtkern knickt die Bauvereinstraße senkrecht ab und mündet in die Bauernfeindstraße. Baulich wird der Knick heute durch ein Haus in der Bauvereinstraße gefangen (siehe oben links), das gleichzeitig den Blick auf die Kernstadt versperrt. In seinem Sanierungszustand und mit seinen Grundrissen ist das Haus aus den 30er Jahren nicht mehr vermietbar, die Mehrzahl der Wohnungen stehen bereits leer. Die Wohnungsgenossenschaft hat sich bereits vor einigen Jahren entschlossen, nicht weiter in das Haus zu investieren und es abzureißen. Den heute verbliebenen Mietern werden andere, sanierte Wohnungen in Arzberg-West angeboten.

Durch den Abbruch eines nicht mehr vermietbaren Hauses entsteht in der Flucht der Bauvereinstraße zur Innenstadt ein attraktiver Freiraum, der zu einem neuen Mittelpunkt für Jung und Alt, zur „Quartiersterrasse Arzberg-West“ gestaltet werden soll. Ein Holzbau im heute rückwärtigen Bereich soll als Gemeinschaftsgebäude erhalten werden. Zur Straße soll ein „Baumdach“ die Straßenkante aufnehmen und den Zugang zur Quartiersterrasse markieren. Im südlichen Bereich der Terrasse soll ein Kinderspielplatz entstehen. An der Hangkante im östlichen Ende zur Innenstadt, die mit einer Natursteinmauer noch deutlicher als „Terrasse“ gefasst wird, sind weitere Sitzmöglichkeiten vorgesehen, von denen aus sich das Panorama zur Innenstadt genießen lässt.

Durch die beiden Projekte entsteht vom Marktplatz über den Maxplatz in der Kernstadt so an der wichtigsten Verbindung in fußläufiger Entfernung eine Platzfolge, die dem Quartier einen neuen Charakter verleiht.

5.3. Fabrikgelände

Die Areale der ehemaligen Schumann- und Aktien-Porzellanfabriken wurden im gesamtstädtischen Konzept als die wichtigsten Umstrukturierungsgebiete Arzbergs benannt. Beide Areale sind aufs engste mit der Geschichte Arzbergs als Porzellanstadt verbunden. Sie repräsentieren einerseits ein stolzes Stück Industriegeschichte und damit einen Teil der Identität Arzbergs. In ihrem zunehmenden Verfall und als weithin sichtbare Brachen stehen sie gleichzeitig für den Niedergang der Porzellanindustrie und für die heute drängendsten Probleme Arzbergs. Besonders das Areal der ehemaligen Schumann-Fabrik birgt einige hervorragende, denkmalwürdige Zeugnisse der Industriearchitektur des frühen 20. Jahrhunderts. Auch das ebenfalls seit vielen Jahren brach liegende Areal der un-

mittelbar angrenzenden ehemaligen Franken-Brauerei ist von hohem industriehistorischen Wert. Ziel des Konzepts ist es, aus dem Mythos der stolzen Industriegeschichte und der Aura einiger besonders wertvoller, zu erhaltender Gebäude neue Nutzungen für die ehemaligen Fabrikgelände zu entwickeln. Mit seinen umgenutzten Fabrikgeländen soll Arzberg auch zukünftig noch von seinem guten Ruf als Stadt des Porzellans profitieren. Gleichwohl kann nur ein kleiner Teil der bestehenden Gebäude erhalten werden. Ein integriertes Konzept für die Areale muss einen kurz- bis mittelfristigen Rückbau und die Entsorgung großer Teile der bestehenden Gebäude sicherstellen, ohne dass die Identität der Orte endgültig zerstört wird.

I SCHUMANNAREAL

Die Porzellanfabrik Schumann ist von zentraler stadtstruktureller und identitätsstiftender Bedeutung. Umbauziel muss sein, denkmalwürdige Gebäude zu sanieren und mit neuen Nutzungen zu füllen. Ein großer Teil der stark baufälligen Fabrikationsgebäude möglichst kurzfristig abgerissen werden muss. Auf dem Schumannareal kann es gelingen, mit einer Mischung aus touristischen und kommerziellen Angeboten um das Thema Porzellan eine neue, wirtschaftlich selbsttragende Attraktion zu schaffen. Die neuen Freiflächen könnten als Festplatz/-wiese genutzt werden. Der heutige Festplatz an der Röslau ist sehr beengt und hochwassergefährdet. Dort bietet sich die Chance, durch eine Parkgestaltung des heute asphaltierten Uferbereichs einen weiteren attraktiven Freiraum zu schaffen. Bei der Bepflanzung des Fabrikgeländes sollte darauf geachtet werden, die alte Identität des Geländes erkennbar zu lassen. Das neue Schumannareal kann die zentrale Station einer „Route der Industriekultur“ bilden, die im Verlauf der Röslau industriehistorisch bedeutende Areale verbindet (Elisenfels, Nagelfabrik, etc.). (siehe Projekt )



oben: Ehemaliger Fabrikationstrakt auf dem Schumann-Areal, heutiger Zustand



rechts: Werksverkaufszentrum und Hotel „Weißes Gold“ im vorderen Bereich der ehemaligen Fabrikationsgebäude

Porzellanstadt Arzberg

Im östlichen Eingangsbereich des „Neuen Schumann Areal“ entsteht um Villa, Taubenhäuser und dem von ehemaligen Musterzimmern, Verwaltung und einem Fabrikationstrakt gebildeten Komplex die „Porzellanstadt Arzberg“ mit einem Mix aus Werksverkaufszentrum, kommerziellen und touristischen Angeboten. Arzberg bietet sich hier die Chance, am Beispiel eines einzigartigen Industriedenkmals die Geschichte einer alten Porzellanstadt erlebbar zu machen und die weltbekannte „Marke Arzberg“ neu zu definieren. Hier sollten die Nutzungen konzentriert werden, die dem touristisch-kommerziellen Profil einer „Porzellanstadt Arzberg“ entsprechen und schon heute, wenn auch verstreut, zum Teil in Arzberg existierten. Dazu können ein Werksverkaufszentrum, ein kleines, themenbezogenes Dienstleistungszentrum, Ausstellungsbereiche, Schulungs- und Seminarräume, Gästezimmer bzw. ein kleines Hotel, Freizeitangebote usw. gehören. Wichtig ist es, mit der „Porzellanstadt Arzberg“ einen Ort zu schaffen, der überregional wahrgenommen wird.

unten: Neues Schumann-Areal, Maximalvariante mit Erhalt denkmalwürdiger Gebäude



Porzellanstadt Arzberg, mögliche Nutzungen des Bereichs um Villa und Taubenhäuser

rechts: Hauptgeschoss 1. OG



J AREAL DER AKTIEN-PORZELLANFABRIK



Neben dem Schumann-Areal steht das Areal der ehemaligen „Aktien-Porzellanfabrik“ zur Umstrukturierung an. Im Vergleich zum Schumann-Areal sind die Gebäude des „Aktien-Areals“ in ihrer Bausubstanz noch relativ stabil und werden teilweise noch genutzt. Der größte Teil der Gebäude steht jedoch leer, der Verfall schreitet auch hier rasch voran. Kurzfristig gilt es, die unternommenen Initiativen der Nachnutzung zu unterstützen. Vor allem das Werksverkaufszentrum sollte als ein für das zukünftige Profil Arzbergs wichtiger Zweig gestützt werden. Sollte es gelingen, das Schumann-Areal zu entwickeln, wird allerdings mittelfristig, nach der dortigen Sanierung geeigneter Gebäude, ein Umzug der Werksverkaufstätigkeiten in das qualitativ, stadtstrukturell und touristisch höherwertig eingeschätzte Schumann-Areal vorgeschlagen. Für Nachnutzungen einzelner geeigneter Bereiche des „Aktien-Areals“ sollte intensiv geworben werden. Mittelfristig werden aber auch hier umfangreiche Rückbaumaßnahmen nicht zu verhindern sein.

K FRANKENBRÄU



Das Gebäude der ehemaligen „Frankenbräu Arzberg“ ist einer der imposantesten Industriebauten Arzbergs. Obwohl das Gebäude seit vielen Jahren leer steht, sollte versucht werden, es zu erhalten und neue Nutzungen zu finden. Aufgrund seines relativ stabilen Bauzustands kann das Gebäude mittelfristig mit einfachen Sicherungsmaßnahmen erhalten werden. Gleichzeitig sollte mit den Eigentümern und unter intensiver Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger Nachnutzungskonzepte erarbeitet werden.

5.4. Freizeit und Tourismus

Arzberg will für Freizeit und Tourismus attraktiver werden. Die Nähe zum Fichtelgebirge und zum tschechischen Bäderdreieck werden von den Arzbergern als Potenziale benannt. Röslautal und Feisnitzspeicher bieten Attraktionen im Stadtgebiet ebenso wie die Industriegeschichte mit denkmalwürdigen Gebäuden. Touristische Defizite zeigen sich bei Angebot und Qualität von Übernachtungsmöglichkeiten und Gaststätten. Potenzielle Attraktionen sind kaum erschlossen. Auch bei den Freizeitangeboten für die Bürgerinnen und Bürger gibt es Defizite. Ein Potenzial von hoher identifikatorischer Be-

deutung bietet das sanierungsbedürftige Schwimmbad. Die Projekte versuchen, Impulse im Bereich Freizeit und Tourismus zu setzen. Das Schwimmbad soll unter Einbeziehung der Bürgerschaft erhalten und umgebaut werden. Mit der „Route der Industriekultur“ werden Orte der Industriegeschichte für Wanderer und Fahrradfahrer verbunden und touristisch aufgewertet. Durch den Umbau des alten Fachwerkhauses gegenüber der Bergbräu kann ein neues „Haus der Gastfreundschaft“ in Arzberg entstehen. Und mit der Aufwertung des Bahnhofsbereichs schafft sich Arzberg ein einladendes Tor für seine Gäste.

L SCHWIMMBAD

In Bürgerforen und im Rahmen der Fokus- und in Lenkungsgruppen wurde deutlich, wie sehr den Bürgerinnen und Bürgern das Schwimmbad am Herzen liegt. Das Arzberger Schwimmbad befindet sich jedoch in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand, darüber hinaus ist der Unterhalt sehr kostspielig.

Folgende Themen sollten bei der Neukonzipierung des Schwimmbades beachtet werden

Imagewandel | Mit einem „Besonderen Bad“ können Besucherrückgänge aufgefangen werden. Neben Modernisierungsmaßnahmen soll eine Neuausrichtung des Bades mit speziellen Angeboten erfolgen.

Zusätzliche Freizeitnutzungen | Ergänzende Freizeitnutzungen, Sport- und Spielangebote können im Badebetrieb oder auch unabhängig von den Öffnungszeiten genutzt werden.

Themenabende | Bereits stattfindende Sommerveranstaltungen könnten durch Themenabende mit Film und Musik und Tanz weiterentwickelt werden um so unterschiedliche Interessensgruppen anzusprechen.

Kosteneinsparungen durch technische Optimierungen und regenerative Energien | Über Solarkollektoren oder eine Wärmepumpe, welche die Erdwärme nutzt, wurde nachgedacht. Angeregt wurde eine eventuelle Verkleinerung des Bades von acht auf sechs Bahnen.

Winternutzung und Wetterschutz | Ob sich ein unbeheizter „Wind und Wetterschutz“ für die Übergangszeiten realisieren lässt, muss geprüft werden.

Erschließung und Stellplätze | Die jetzige Erschließung ist für Gehbehinderte problematisch, eine zusätzliche Erschließung von Westen müsste im Zusammenhang der gesamten stadträumlichen Situation analysiert werden.





Auch in anderen Städten ist der Umstrukturierungsprozess von Schwimmbädern unter Einbindung neuer Freizeiteinrichtungen gelungen.



Ehrenämter und Genossenschaft | Überlegt wurde die ehrenamtliche Einbindung Arzberger Bürger. Auch Einlagenmodelle durch die Bildung einer Genossenschaft wurden diskutiert.

Förderung | Im Rahmen der Konzeptfindung sollte sehr genau geprüft werden, welche Fördergelder genutzt werden können, wie z.B. EU-Strukturfonds- Mittel.

SCHWIMMBAD ARZBERG WEITERES VORGEHEN

Im Rahmen der Fortschreibung des ISEK-A wird empfohlen, eine moderierte Fokusgruppe „Innovationskreis Schwimmbad“ zu gründen, in der sich engagierte Bürger mit in den Konzeptionsprozess einbringen können. Ziel ist es, nach einer Ideenfindungsphase Rahmenpunkte abzustimmen, die zur Grundlage für ein eingeladenes Wettbewerbs- bzw. Gutachterverfahren mit qualifizierten Planern bilden.

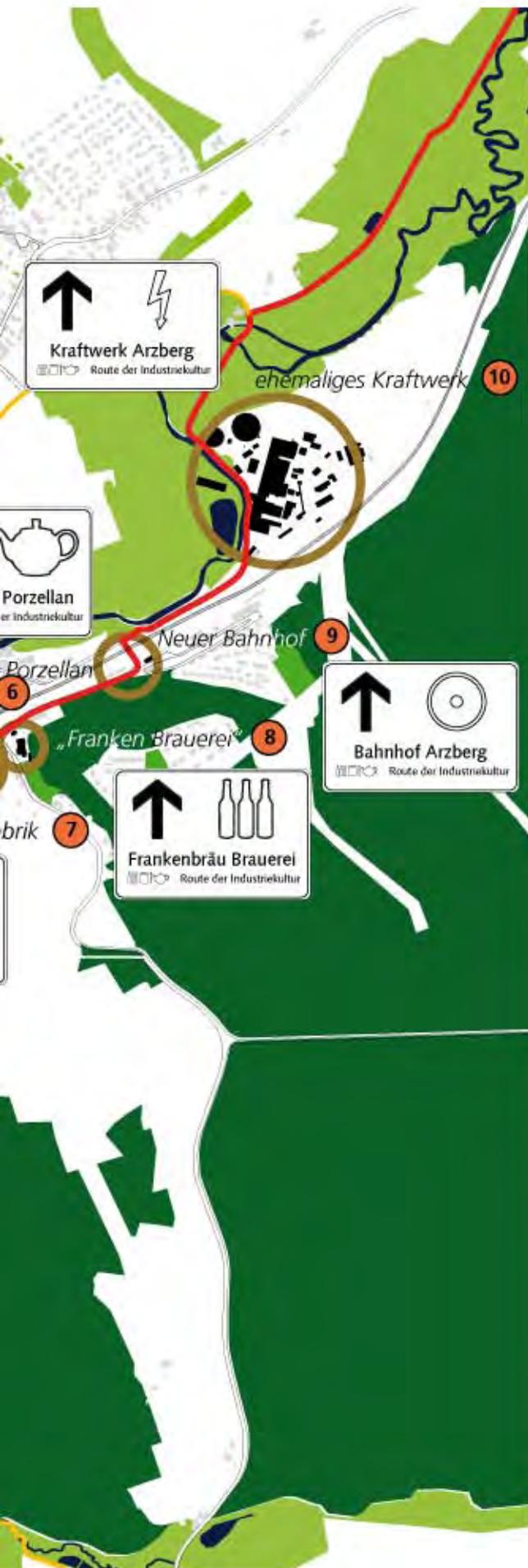
Die Schwimmbadthematik ist kein Schwerpunkt im Rahmen des Stadtumbau West Programms. Aufgrund der hohen Identifikation der Arzberger mit dem Schwimmbad hat die Regierung Oberfranken jedoch in Aussicht gestellt, ein Verfahren zur Ideenfindung und zur Organisation des Prozesses und einen Wettbewerb im Rahmen von Stadtumbau West zu fördern.

M ROUTE DER INDUSTRIEKULTUR

Die wichtigsten ehemaligen Industrieareale und Fabriken Arzbergs liegen im bzw. am Röslautal. Das Röslautal ist bis heute ein attraktiver Landschaftsraum, mit „Perlen“ wie dem G’steinigt westlich von Arzberg. Die Verbindung von Landschaft und Industriegeschichte stellt ein großes touristisches Potenzial dar. Eine „Route der Industriekultur“ soll dieses Potenzial aufgreifen und die industriehistorischen Bauten im Röslautal verbinden. Wie daraus eine Attraktion für die ganze Region entstehen kann, belegen Beispiele etwa im Ruhrgebiet oder in der



Region Rhein-Main. Die Route der Industriekultur sollte für Wanderer, für Radfahrer und evt. auch für Skater ausgebaut werden. Die Einbindung der parallel verlaufenden Bahn erlaubt es, vielfältige Zu- und Umstiegsmöglichkeiten vorzusehen. Hierzu ist eine Verbesserung der Taktfrequenzen und die Aufwertung der völlig vernachlässigten Bahnhöfe nötig. Für die Route werden ein eigenes Design und Logo entwickelt, das auf Schildern, Broschüren und im Internet für die Route wirbt und als Leitsystem über alle Stationen funktioniert.



STATIONEN EINER ARZBERGER „ROUTE DER INDUSTRIEKULTUR“

- 1 Grasyma-Werk Seußen**
Einstieg in die Route auf Arzberger Stadtgebiet, Verbindung mit der Bahn am Seußener Bahnhof.
- 2 Glasschmelzhafen Elisenfels**
Einer der ganz wenigen noch produzierenden Glasschmelzhäfen in Deutschland mit imposanten Gebäuden direkt an der Röslau.
- 3 Fliesenfabrik Elisenfels**
Schönes altes Herrenhaus und Gasthof in herrlicher Lage am Einstieg zum G'steinigt, möglicher Stellplatz für Wohnmobile.
- 4 Nagelfabrik Arzberg**
Älteste Nagelfabrik Deutschlands, Brückenschlag über die Röslau auf das Schumann-Areal.
- 5 Schumann „Ökonomie“**
Ehemaliger Wirtschaftshof der Schumann-Porzellanfabrik, Umbau zum „Heuhotel“ und Reiterhof.
- 6 Porzellanstadt Arzberg (Schumannfabrik)**
Umbau des alten Kopfs der Schumann-Porzellanfabrik zur „Porzellanstadt Arzberg“ mit Werksverkaufszentrum und touristischen Angeboten in historischen Gebäuden.
- 7 Aktien Porzellanfabrik**
Ehemaliger Produktionsstandort der Marke „Arzberg“, heute u.a. Werksverkauf.
- 8 Ehemalige Franken-Brauerei**
Einer der imposantesten Industriebauten Arzbergs an markanter Stelle.
- 9 Neuer Bahnhof**
Aufwertung des vernachlässigten Bahnhofs und seines Umfelds zum einladenden Entree in die Stadt.
- 10 Ehemaliges Kraftwerk**
Erhalt der Erinnerung an einen der ehemals prägendsten Arbeitsorte der Stadt.

z.B. Station 4 : Nagelfabrik Arzberg



Als älteste Nagelfabrik Deutschlands ist das Ensemble in seiner landschaftlichen Umgebung des schönen Röslautals gleichermaßen industriehistorisch interessant als auch touristisch attraktiv. Ziel der Maßnahmen muss es sein, die Nagelfabrik in ein touristisches Konzept für den ganzen Bereich des Röslautals einzubinden. Gleichzeitig bietet sich an dieser Stelle ein neu zu bauender Brückenschlag für Radfahrer und Fußgänger über die Röslau in das südlich gelegene Schumann-Areal an.

unten und rechts: Neuer Brückenschlag der „Route der Industriekultur“ von der Nagelfabrik über die Röslau in das Schumann-Areal.



z.B. Station 5 : Schumann „Ökonomie“



Das „Neue Schumann-Areal“ bildet den zentralen Bereich der Route der Industriekultur“. Den westlichen Auftakt dieses Ensembles bildet das ehemalige Ökonomiegebäude. Mit seinen Stallungen, einem sehenswerten Heu-Dachspeicher und seitlichen Wohnflügeln bietet sich eine Umnutzung der „Ökonomie“ zum „Heuhotel“ mit Reiterhof für Seminar- und Jugendgruppen, Wander-, Reit- und Radtouristen an. Hier kann ein attraktiver Ort von überregionaler Ausstrahlung entstehen.

rechts: „Heuhotel“ in der Ökonomie mit Seminarräumen, Reiterhof etc.

unten: „Ökonomie“ der Porzellanfabrik Schumann, heutiger Zustand



M HAUS DER GASTFREUNDSCHAFT



Haus Ecke Friedhofstraße / Humboldtstraße vor und nach der Sanierung zum „Haus der Gastfreundschaft“

Das historische Fachwerkgebäude Ecke Friedhofstraße / Humboldtstraße ist für Arzberg von besonderer Bedeutung. Aufgrund seiner Größe und Lage ist das Haus für den Umbau zur Touristeninformation sehr geeignet. Denkbar ist auch die Integration von weiteren touristischen Angeboten. Nach seiner sorgfältigen Sanierung komplettiert das „Haus der Gastfreundschaft“ ein reizvolles Ensemble auf dem Kirchberg, das neben dem Marktplatz eine zweite zentrale Adresse in der Arzberger Innenstadt definiert. Das relativ kostengünstige Projekt eignet sich besonders als Impulsprojekt des Stadtumbaus in Arzberg.



O NEUER BAHNHOF

Der Bahnhof stellt für eine Aufwertung des Tourismusbereichs in Arzberg ein wichtiges Potenzial dar und sollte einen besseren „ersten Stadteindruck“ ermöglichen, als es heute der Fall ist. Das historische Bahnhofsgebäude sollte saniert und neuen Nutzungen zugeführt werden. Das Umfeld kann mit geringen Maßnahmen erheblich aufgewertet werden. Vorgeschlagen wird der Abbruch der an den Bahnhof angrenzenden, heruntergekommenen Bauten, die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes, die Organisation gefasster Stellplätze sowie die Integration von Bäumen. Durch eine sinnvolle Verknüpfung mit anderen Verkehrsträgern und touristischen Angeboten an der „Route der Industriekultur“ kann der Bahnhof wieder zu einem wichtigen Knotenpunkt für Arzberg und seine Gäste werden.



Bahnhof und Bahnhofsumfeld vor und nach der Sanierung und Umgestaltung



6. Priorisierung der Maßnahmen

In den verschiedenen Gremien wurden ca. 20 Konzepte und Projektideen für ausgewählte Standorte diskutiert. In einem folgenden Schritt haben die jeweiligen Teilnehmer ein Ranking der Projektideen vorgenommen, was einer ersten Orientierung dienen sollte. Zu diesem Zeitpunkt waren Kostenabschätzungen noch nicht erarbeitet, so dass die Teilnehmer die Priorisierung kostenneutral vorgenommen haben. Im Nachgang zu den Diskussionen und den Bewertungsvorgängen in der Lenkungsgruppe, den Fokusgruppen, im 2. Bürgerforum und nach Gesprächen mit der Regierung von Oberfranken hat die Arge UmbauStadt 9 Projekte benannt und ein Ranking aus ihrer Sicht erstellt, in dem versucht wird, einen möglichst großen Konsens zwischen den Vorschlägen der Gremien bei günstiger Förderfähigkeit und realistischer Umsetzungsmöglichkeit zu erstellen.

- A** 1. Egerstraße / Terrassengärten am Kirchenberg (Einzelgärten)
- L** 2. Schwimmbad (Konzeptfindung)
- N** 3. Haus der Gastfreundschaft
- B** 4. Rathausstraße (Einzelgrundstücke)
- M** 5. Route der Industriekultur
- O** 6. Bahnhof (Umfeld)
- E** 7. Neues Wohnen im alten Althamarkt
- I** 8. Schumannareal (Sicherung, Teilabriss und Freiraumgestaltung)
- H** 9. Generationengerechtes Arzberg-West (Bauvereinstraße)