

## Stadt Kemnath

# Städtebauliches Entwicklungs- und Einzelhandelskonzept (SEEK) Fortschreibung

Arbeitskreis AK 1:  
Wohnen, Städtebau, Siedlungsentwicklung / Barrierefreiheit



Dokumentation der Arbeitskreissitzung 1  
Montag, 10.10.2016

## Moderation:

- Herr Stiefler, RSP Architekten und Stadtplaner, Bayreuth
- Herr Hacke, GEO-PLAN, Bayreuth

**Ort:** Kemnath, Leben+

**Beginn:** 18.00 Uhr

**Ende:** 19.25 Uhr

**Teilnehmer:** Krauß Josef  
Deiml Jutta  
Schultes Wolfgang  
Schelzke Heidrun  
Hage Katharina  
Zaus Stefan  
Schiller Susanne  
Hacke Andreas  
Stiefler Klaus

## Inhalte

	Seite
1. Begrüßung und fachliche Einführung	3
2. Diskussion	10
3. Abgeleitete Maßnahmen	12

## 1. Begrüßung und fachliche Einführung

Frau Schiller begrüßt die Teilnehmer der Arbeitskreissitzung im Namen der Stadt Kemnath und bedankt sich für deren Bereitschaft zur Mitarbeit im Arbeitskreis.

Als Einstieg in die Thematik des Arbeitskreises erfolgt durch Herrn Stiefler im Rahmen einer PPT eine Einführung in den Themenbereich der Arbeitskreissitzung.

Demnach wird für den Wohnstandort Kemnath das Handlungsfeld Wohnen in allen Lebenslagen (Wohnen für Jung und Alt, Familien, Singles, Alleinerziehende, Behinderte) wichtiger Baustein der Stadtentwicklung sein.

Dabei sind insbesondere auch die Veränderungen, die sich aus dem demographischen Wandel ergeben, sowohl hinsichtlich der Einwohnerzahl als auch der zukünftigen Altersstruktur zu berücksichtigen.

Als Basis für die anschließende Gruppenarbeit werden Ergebnisse aus der durchgeführten Haushaltsbefragung vom Frühjahr 2016 zu

- Zufriedenheit der Bürger mit der Wohnsituation und dem unmittelbaren Wohnumfeld
- Handlungsbedarf zum Thema Wohnen

und des Stadtspaziergangs vom 18.07.2016 in die Diskussion eingebracht.

## Wohnen (in allen Lebenslagen)



### Mögliche Themenschwerpunkte:

Wohnformen angepasst an demographischen Wandel für

- Senioren
- Familie /Alleinerziehende
- Behinderte

## Leerstände



### Mögliche Themenschwerpunkte:

- Leerstandsbeseitigung
- Leerstandsprävention
- Nachnutzungen

## Brachflächen



Ehemaliges Brauhausgelände



Wunsiedler Straße



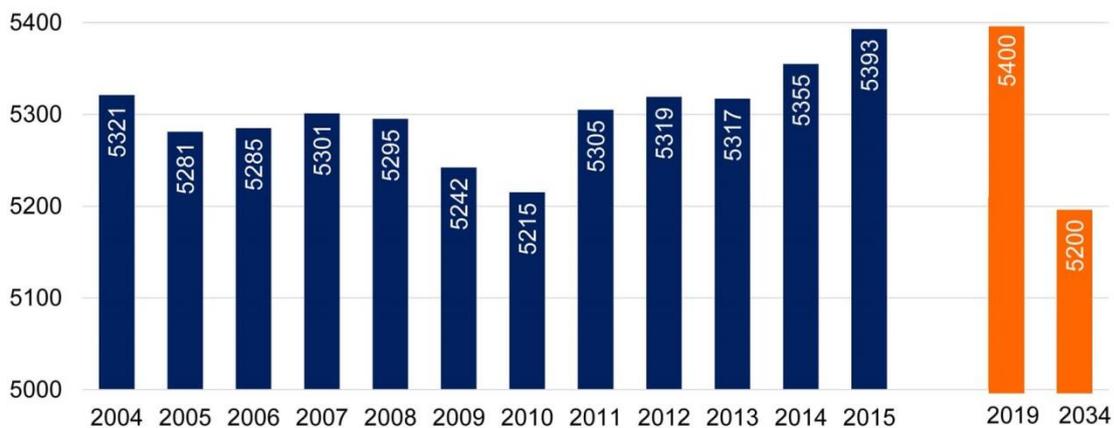
Scheunenviertel

### Mögliche Themenschwerpunkte:

- **Entwickeln von Folgenutzungen für Brachflächen**  
Brauhausgelände, Bereiche an der Wunsiedler Straße, Lenzbräu
- **Nachnutzungen für historisch hochwertige untergenutzte Ensembles wie z. B. Scheunenviertel**

## Bevölkerung

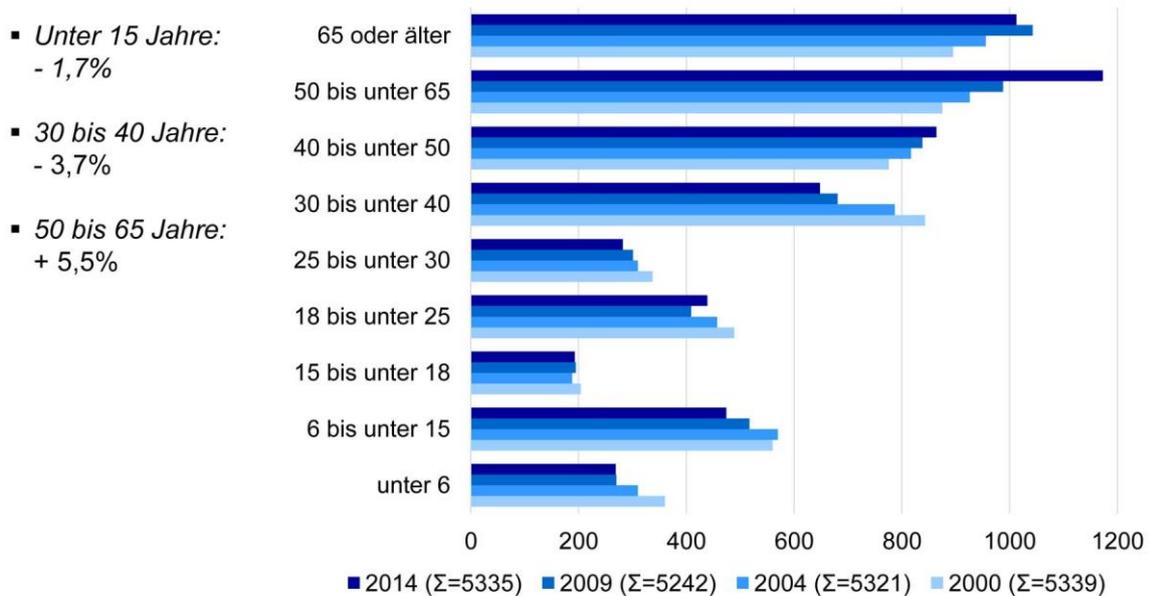
Weitgehend stabile Einwohnerentwicklung – zuletzt positive Tendenz



Prognose Bayr.  
Landesamt für  
Statistik und  
Datenverarbeitung

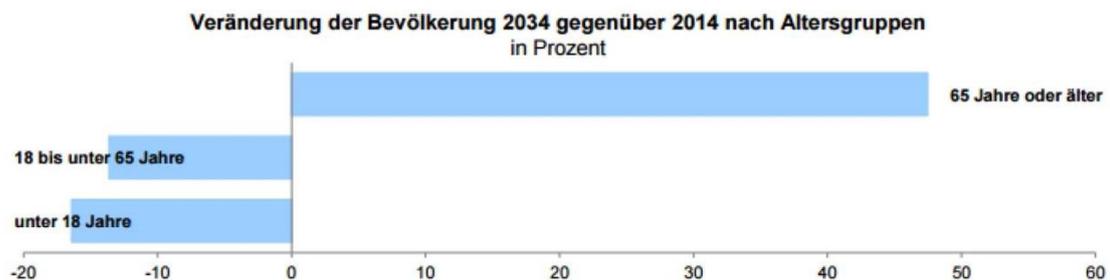
## Altersstruktur

Entwicklung entspricht dem allgemeinen Trend...



## Altersstruktur

nach der Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung



## Kemnath in der Wahrnehmung der Bürgerinnen und Bürger

### ▪ Haushaltsbefragung

- Versand: 1.500 Fragebögen
- Rücklauf: 613 (rd. 41%)

SEEK STADT KEMNATH

**Liebe Bürgerinnen und Bürger der Stadt Kemnath!**

Die Stadt Kemnath hat die RSP Architekten und GEO-PLAN aus Bayreuth mit der Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungs- und Einzelhandelskonzeptes (SEEK) beauftragt. Dessen Grundlage ist eine umfassende Analyse, zu der auch diese Befragung Kemnather Haushalte zählt. Die Aussagekraft der Befragung hängt davon ab, dass sich möglichst viele Bürgerinnen und Bürger beteiligen!

So geht's: Um das Ausfüllen zu erleichtern, haben wir die Felder, die für Ihre Eintragungen vorgesehen sind, grau hinterlegt. Der Fragebogen erscheint auf den ersten Blick umfangreich, erlaubt aber ein zügiges Ausfüllen in etwa 20 Minuten. Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen in dem beiliegenden Kuvert

**bis Freitag, den 18.03.2016**

an die Stadtverwaltung zurück. Das Porto zahlt natürlich der Empfänger. Sie können den Umschlag auch im Rathaus abgeben oder dort in den Briefkasten einwerfen. Alle Angaben werden streng vertraulich behandelt und keinen Dritten zugänglich gemacht. Die Auswertung wird keine Rückschlüsse auf Einzeln zulassen.

Bei einzelnen Fragen unterscheiden wir miteinander zwischen Innenstadt und sonstigem Stadtgebiet. Mit der Innenstadt ist das in dem Kartenausschnitt unten umrandete Stadtgebiet gemeint.



**WOHNORT UND WOHNEN**

1. Wo wohnen Sie in Kemnath?  
 in der Stadt Kemnath     im Ortsteil: \_\_\_\_\_

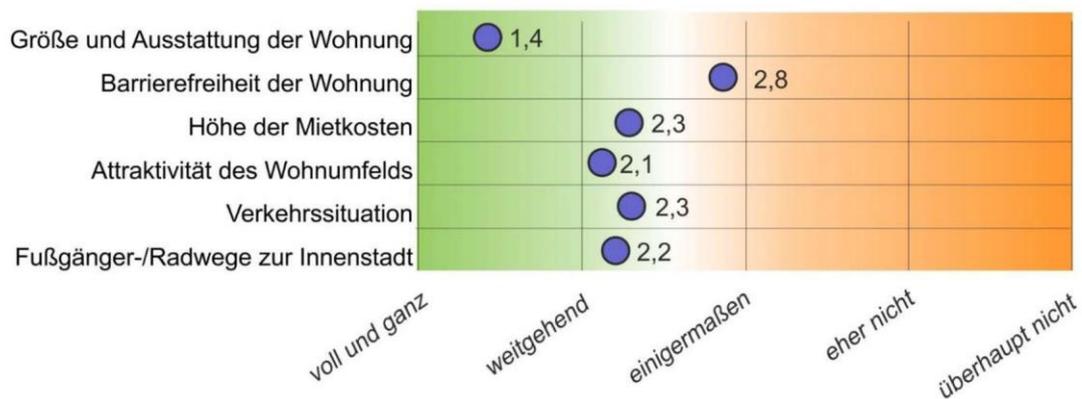
2. Seit wann wohnen Sie in Kemnath?  
 weniger als 5 Jahre     5 bis 10 Jahre     länger als 10 Jahre     seit Geburt

3. In welcher Art von Wohngebäude wohnen Sie?  
 Einfamilienhaus     Mehrfamilienhaus     Doppelhaushälfte  
 Reihenhaus     Wohn- und Geschäftshaus     Sonstiges

1

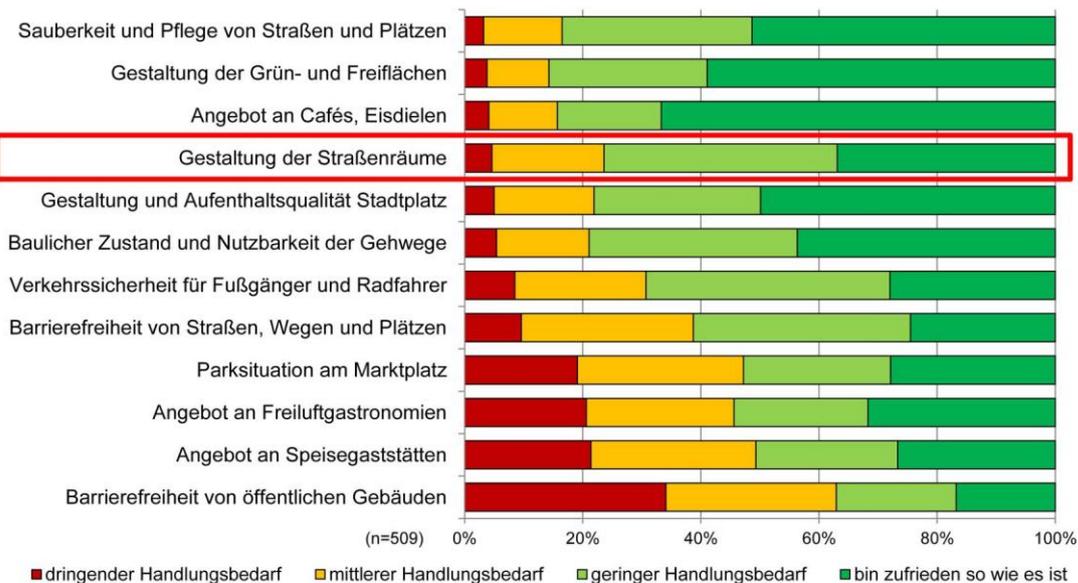
## Wohnen in Kemnath

### Zufriedenheit mit der Wohnsituation und dem unmittelbaren Wohnumfeld



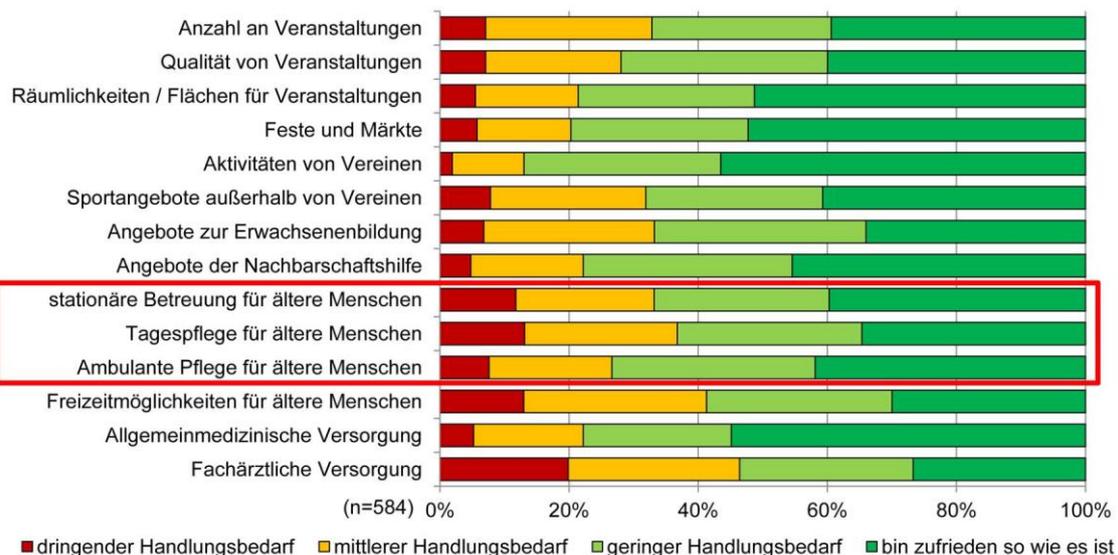
## Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität

### Handlungsbedarf zur Verbesserung von ...



## Freizeit, Kultur und Soziales

### Handlungsbedarf zur Angebotsverbesserung für Erwachsene und ältere Menschen



→ Häufige Nennung: Kinderarzt

## Ergebnisse Stadtpaziergang

### 4. MARKTPLATZ

POSITIV	NEGATIV	VORSCHLÄGE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- insgesamt gut funktionierende Innenstadt</li> <li>- „Kleiner Dienst“</li> <li>- Sanitätshaus <u>Schug</u></li> <li>- Neu eröffnetes Hörgerätegeschäft ist eine Bereicherung für das Angebot in der Innenstadt und dem Anschein nach auch wirtschaftlich erfolgreich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflaster im Fahrbahnbereich nicht barrierefrei</li> <li>- fehlende Barrierefreiheit zu den Hauseingängen</li> <li>- „Kleiner Dienst“ wird noch zu wenig angenommen</li> <li>- Innenhöfe sind zu stark mit (Neben-)Gebäuden verbaut</li> <li>- vorhandene Leerstände werden von Eigentümern nicht vermietet/ verkauft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinere Wohnungen für Senioren, Singles, junge Familien schaffen</li> <li>- Ziel für die Innenstadt: Nutzungsmischung</li> <li>- Läden halten und nach Möglichkeit neu ansiedeln</li> <li>- Einzelhandelsberatung mit Vorschlägen zur Optimierung der vorhandenen Betriebe</li> <li>- Auflegen eines Geschäftsflächenprogramms durch die Stadt als finanzielle Unterstützung für Geschäftsinhaber durch Stadt und Städtebauförderung</li> <li>- Mehr Außenbewirtschaftung</li> <li>- Beratung von Eigentümern von (potenziellen) <u>Leerstandsimmobilien</u> zu Ausbau-, Nutzungs-, Förder- und Abschreibungsmöglichkeiten</li> <li>- „2. Reihe“ (nördlich und südlich des Stadtplatzes) aufwerten</li> <li>- Innenhöfe aufwerten</li> <li>- Vorhandenes städtisches Förderprogramm für Neubürger ergänzen um besondere Anreizförderung für Haus-/ Wohnungskauf in der Innenstadt</li> <li>- Etablierung eines (Programm-)Kinos/ Freiluftkinos</li> </ul>

## Ergebnisse Stadtpaziergang

### 6. SCHEUNENVIERTEL „AM LANGEN STEG“

POSITIV	NEGATIV	VORSCHLÄGE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hohe Nachfrage nach Stadeln (bei Verkäufen werden die Stadel meist direkt privat weiterverkauft)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- als Lagerraum oder Werkstatt sind die Stadel aufgrund ihrer zentralen Lage und der attraktiven Baustruktur unter Wert genutzt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mögliche neue Nutzungen für die unter Wert genutzten Stadel: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferienwohnungen</li> <li>- Kulturscheune</li> <li>- (Kunst-)Handwerker</li> <li>- Künstler</li> </ul> </li> </ul>

## 2. Diskussion

Von den Arbeitskreismitgliedern werden in der anschließenden Diskussion folgende Probleme zum Thema Wohnen sowohl in der Gesamtstadt als auch in der Altstadt genannt:

- **Mangelnde Barrierefreiheit**
  - bauliche Schwierigkeiten beim barrierefreien Umbau von Bestandsgebäuden
  - Kostenintensität zur Herstellung von Barrierefreiheit
- **Fehlende Gärten, Fehlen gut nutzbarer Freiräume in der Altstadt**, daher mangelnde Attraktivität von Altstadtanwesen für Familien
- **Bezahlbarer Wohnraum fehlt**
- **„Bevorratung von Baugrundstücken“**  
Grundstücke in bereits erschlossenen Baugebieten stehen häufig nicht auf dem Grundstücksmarkt zur Verfügung,
- **Schneller Abverkauf von Grundstücken in neu entwickelten Baugebieten**
- **Genossenschaftshäuser (Mietwohnungen) oft in schlechtem Zustand**
- **Wohnangebot für Senioren zu wenig differenziert**
  - Es gibt zwar ein gut ausgelastetes Seniorenwohnheim (BRK), ein weiteres Seniorenwohnheim ist durch Senivita geplant.
  - Weitere Wohnungsangebote zwischen dem Wohnen zuhause und dem Seniorenwohnheim fehlen jedoch
- **Informations- und Beratungsdefizit**  
Eigentümern sind Fördermöglichkeiten zur Sanierung/Ertüchtigung der Wohnungen zu wenig bekannt
- **Leerstände in der Altstadt**  
Angesprochen wird dabei, dass teilweise Wohnungen leer stehen, weil
  - ältere Eigentümer die Sanierung scheuen,
  - der Zustand der Gebäude den eigenen Ansprüchen genügt,

- Mieteinnahmen nicht benötigt werden,
- Scheu vor Mietern im eigenen Haus besteht.

Bezogen auf das unterschiedliche Wohnungsangebot von

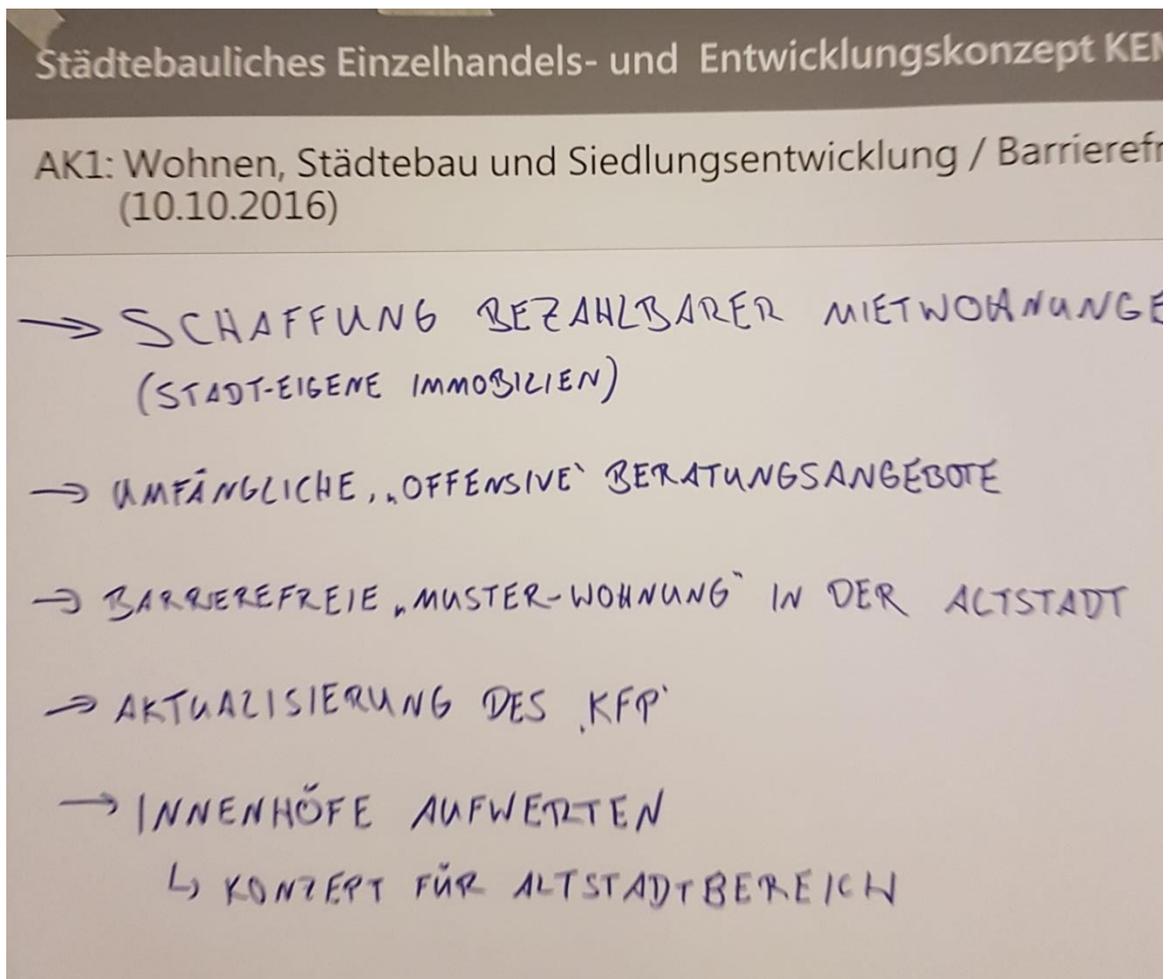
- Einfamilienwohnhäuser
- Eigentumswohnungen
- Mietwohnungen
- Gebäuden in der Altstadt

sehen die Arbeitskreismitglieder insbesondere Handlungsbedarf bei Mietwohnungen und Gebäuden in der Altstadt.

Insbesondere wären eine Wohnbedarfsanalyse hilfreich und auch Aussagen zur Priorisierung (Entwicklung neuer Baugebiete oder vorrangige Nutzung bestehender Innenstadtpotenziale)

### 3. Abgeleitete Maßnahmen

Zur Lösung der Probleme sollen folgende Maßnahmen weiterverfolgt bzw. geprüft werden:



- Schaffung bezahlbarer Mietwohnungen  
(Stadteigene Immobilien)

Die Stadt sollte die stadteigenen Immobilien zügig sanieren/modernisieren. Dazu soll abgeklärt werden, ob bzw. inwieweit öffentliche Fördermittel (z.B. Wohnungsbaufördermittel, Städtebauförderung) eingesetzt werden können.

Zusätzlich sollte die Stadt gezielt weitere Eigentümer von Mietwohnungen im Stadtgebiet ansprechen und ihnen Hilfestellung beim Einwerben von Fördermitteln etc. anbieten.

- **Umfängliche, offensive Beratungsangebote**

Die Stadt sollte Immobilieneigentümer – insbesondere in der Altstadt – aktiv und offensiv ansprechen und ihnen gezielte Beratung für Umbau und Sanierung bzw. für die Vermarktung der Immobilien anbieten.

Ziel ist dabei,

- die Immobilien so umzubauen, dass gut nutzbare Grundrisszuschnitte und modernen Wohnungsstandards entsprechende Wohnungen entstehen.
- alternativ bei fehlender Sanierungsbereitschaft und gleichzeitiger Verkaufsbereitschaft des Eigentümers die Vermarktung der Immobilie zu fördern.

Die Stadt könnte entsprechende Impulse geben durch

- **Umfassende Beratung**  
einschließlich der Erarbeitung von Nutzungskonzepten mit überschlägiger Kostenermittlung und Aufzeigen von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten, evtl. auch mit ergänzender Beratung durch ehrenamtlichen Wohnberater (Thema Barrierefreiheit), siehe unten
- **Info-Offensive**  
durch Informationsveranstaltung, Flyer, Infos auf Homepage der Stadt
- **regionales (interkommunales) Immobilienportal**  
in Zusammenarbeit mit benachbarten Kommunen mit ähnlichen Problemen (z.B. auf Ebene der Steinwald-Allianz)  
Aufzeigen der Potenziale der jeweiligen Immobilie

- **Barrierefreie Musterwohnung in der Altstadt**

Ergänzend zur bereits in Tirschenreuth existierenden barrierefreien Musterwohnung (Landkreis) wird eine barrierefreie Musterwohnung in der Altstadt bzw. in einem Altbaubestand vorgeschlagen. Im Gegensatz zur Musterwohnung in Tirschenreuth soll mit einer Wohnung im Altbaubestand aufgezeigt werden, wie Barrierefreiheit mit den Zwängen und Randbedingungen von Bestandsgebäuden erreicht werden kann. Die Wohnung kann entweder von der Stadt selbst eingerichtet werden oder die Stadt kann einen privaten Interessenten entsprechend unterstützen.

Die Wohnung ist dabei nicht als Konkurrenz zu Tirschenreuth sondern als Ergänzung zu verstehen. Sie sollte in das „Kompetenznetzwerk Wohnberatung – Mein Daheim “ des Landkreises Tirschenreuth eingebunden werden.

[\(http://www.kreis-tir.de/verwaltung-organisation/fachbereiche/soziales-ehrenamt/kommunale-wohnberatungsstelle/\)](http://www.kreis-tir.de/verwaltung-organisation/fachbereiche/soziales-ehrenamt/kommunale-wohnberatungsstelle/)

Der derzeit geplante Aufbau eines landkreisweiten Netzwerks mit ehrenamtlichen Wohnberatern sollte aktiv durch die Stadt unterstützt werden. (Ziel: Ehrenamtlicher Wohnberater aus dem Stadtgebiet von Kemnath).

(Infos zum demnächst stattfindenden Lehrgang auf der Homepage der Stadt)

- **Aktualisierung des Kommunalen Förderprogramms**

Die Stadt verfügt bereits über ein Kommunales Förderprogramm. Es wird vorgeschlagen, dieses Programm zu aktualisieren und auszuweiten,

z. B. sowohl hinsichtlich

- **der Fördersummen**
- **des Förderumfangs**

(z.B. verstärkt auch Förderung von Maßnahmen im Gebäudeinneren zur Verbesserung der Wohnstandards und der Barrierefreiheit,

- Abstimmung mit Regierung der Oberpfalz erforderlich

Angeregt wird außerdem ein Kommunales Förderprogramm für den Erwerb von Immobilien im **Altstadtbereich**

(Förderbetrag gedeckelt, Förderhöhe gestaffelt nach Familiengröße, gekoppelt mit Sanierungsaufgabe innerhalb eines festgelegten Zeitraums)

Ziel: Attraktivität von Altstadtimmobilien für Familien stärken, Impuls für Ansiedlung von Familien in der Altstadt)

- **Aufwertung der Innenhöfe in der Altstadt**

Neben den o.a. Maßnahmen soll das Wohnen in der Altstadt gegenüber dem Wohnen auf der „grünen Wiese“ attraktiv gemacht werden durch

- die Aufwertung der Innenhöfe
- die Aufwertung der Garten- und Freibereiche entlang des Stadtmauerverlaufs



Dabei sollte auch die dritte Dimension (Dachterrassen etc.) mit einbezogen werden.

Die Möglichkeiten der Gestaltung von Innenhöfen sollten verdeutlicht werden, z. B. durch

- Tag der offenen Innenhöfe (evtl. Im Zusammenhang mit dem nächsten Tag der Städtebauförderung)

Im Namen der Stadt verabschiedet Frau Schiller die Teilnehmer des Arbeitskreises und dankt ihnen für ihr Kommen und die engagierte Mitarbeit.

BT, 10.10.2016 S.