

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept - **STADT HOLLFELD**



## **Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hollfeld**

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

### **AUFTRAGGEBER UND HERAUSGEBER:**

#### **Stadt Hollfeld**

Stadtverwaltung  
Marienplatz 18  
96142 Hollfeld

### **AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER:**

Arbeitsgemeinschaft

**UmbauStadt**

[www.umbaustadt.de](http://www.umbaustadt.de)

#### **bdfw\***

Urbane Konzepte  
Städtebau und Architektur  
Brauhausgasse 17  
99423 Weimar  
Tel.: 03643 - 808432  
Fax: 03643 - 808467  
[info@bdfwplus.de](mailto:info@bdfwplus.de)  
[www.bdfwplus.de](http://www.bdfwplus.de)

#### **Eichstädt/Emge**

Architekten und Stadtplaner  
Eislebener Straße 6  
10789 Berlin  
Tel: 030 - 8916706  
Fax: 030 - 8913894  
[mail@eichstaedt-emge.de](mailto:mail@eichstaedt-emge.de)  
[www.eichstaedt-emge.de](http://www.eichstaedt-emge.de)

### **BEARBEITER:**

Vinzenz Dilcher  
Rico Emge  
Philipp Heiduk  
Ronny Möhler  
René Uckert  
Hyon-Jun Kim

### **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

**Februar 2008**

# Inhalt

Grußwort Frau Barwisch, 1. Bürgermeisterin der Stadt Hollfeld	5
Grußwort Frau Gräbel, Leitende Baudirektorin, Regierung von Oberfranken	6
<b>1. ANLASS UND ZIELE DES INTEGRIERTEN STADTENTWICKLUNGSKONZEPTS</b>	<b>7</b>
<b>2. KOMMUNIKATION UND MANAGEMENT</b>	<b>8</b>
Lenkungsgruppe	8
Stadtforum	8
Bürgerworkshops	9
Homepage	9
Infoblätter zum Stadtumbau in Hollfeld	10
Presseberichte	11
<b>3. GRUNDZÜGE UND TENDENZEN DER STADTENTWICKLUNG IN HOLLFELD</b>	<b>12</b>
<b>3.1 Allgemeine Einordnung</b>	<b>12</b>
Stellung im Landesentwicklungsprogramm 2003	12
Stellung der Stadt in aktuellen Status- und Zukunftsbewertungen	13
<b>3.2 Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2005</b>	<b>18</b>
Entwicklung im Untersuchungsgebiet	18
Einwohnerentwicklung der Stadt Hollfeld	19
Natürliche Bevölkerungsentwicklung	19
Entwicklung der Wanderungsbewegungen	20
Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung	21
Entwicklung des Ausländeranteils in der Stadt Hollfeld	22
<b>3.3 Bevölkerungsprognose Hollfeld</b>	<b>22</b>
Die Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung 2005	22
<b>3.4 Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung</b>	<b>24</b>
Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten	24
Entwicklung der Sektoren der Beschäftigung	24
Entwicklung der Pendlerstrukturen	26
Entwicklung der Arbeitslosigkeit 2000 - 2005	27
Tourismusentwicklung	28
Entwicklung der Ankünfte / Übernachtungen	29
Tourismusentwicklung in den Nachbargemeinden (2000 bis 2005)	30
Entwicklung des Tourismus in Hollfeld	31
Entwicklung der Bettenzahlen und deren Auslastung	32
<b>3.5 Wohnungsbestandsentwicklung und Wohnungsmarkt</b>	<b>34</b>
Entwicklung des Wohnungsbestandes	34
Struktur des Wohnungsbestandes - Entwicklung des Eigenheimanteils	35
Entwicklung der Wohnungsgrößen	36
Altersstruktur des Wohnungsbestandes	38
Stand der Wohnversorgung 2005	39
Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2020	41
<b>3.6 Infrastruktur</b>	<b>43</b>
Soziale Infrastruktur	43
Alten- und Jugendfürsorge	43
Ausbildungsfürsorge	43
Gesundheitsfürsorge	43

<b>4. GESAMTSSTÄDTISCHES KONZEPT</b>	<b>46</b>
<b>4.1 Kartierungen</b>	<b>46</b>
Eigentümerstruktur	46
Leerstand	46
Sanierungszustand	47
Stellplatzkataster	47
Gebietsbewertung	56
Fördergebiete	57
<b>4.2 Leitbild und Handlungsfelder</b>	<b>62</b>
Städtebau	62
Tourismus	64
Generationengerechte Stadt, Senioren, Jugend & Familien	66
Wirtschaft und Einzelhandel	68
Kunst, Kultur und Sport	69
<b>5. TEILRÄUMLICHE UND THEMENBEZOGENE STADTUMBAUKONZEPTE</b>	<b>70</b>
Kartierung Projektstandorte	72
<b>5.1 Strategische Maßnahmen</b>	<b>74</b>
A. Potenzialflächenanalyse	76
B. Standortexposees	80
C. Umgehungsstraße	82
<b>5.2 Innenstadt</b>	<b>84</b>
D. Kainachweg	86
E. Bürger- und Gästehaus Spital	88
F. Neugestaltung Spitalplatz	90
G. Kräutergarten am Spital	94
H. Neugestaltung Unterer Markt	96
I. Aufwertung Langgasse	98
J. Anschluss an die Terrassengärten	100
K. Parkdeck Bamberger Strasse	102
L. IRUSO-Gelände	104
Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungsansätze (MDF)	106
<b>5.3 Gewerbebrachen</b>	<b>110</b>
M. Meisel-Gelände	112
N. Wunder-Gelände	114
Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungsansätze (MDF)	116
<b>6. PRIORISIERUNG DER PROJEKTIDEEN</b>	<b>118</b>
<b>7. TÖB-BETEILIGUNG, FORTSCHREIBUNG UND MONITORING</b>	<b>120</b>
<b>ANHANG</b>	<b>122</b>
Bürgerinfoblätter	122
Auswertungen der Stadtforen	128

## Grußwort



Liebe Hollfelder Mitbürgerinnen und Mitbürger,

„Stadtumbau Hollfeld, ... eine Stadt nutzt ihr Potential“ – war das Motto, unter dem im letzten Jahr ein „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ für Hollfeld erarbeitet wurde. Unter großer Beteiligung der Hollfelder Bürger und Vertretern der Stadt wurde mit einem Architektenteam ein Handlungskonzept entwickelt, das die vorhandenen Potentiale der Stadt stärker zur Geltung bringen soll.

Den Anlass für dieses Konzept lieferte vor drei Jahren der Eintritt der Stadt Hollfeld in ein neues Städtebauförderungsprogramm, genannt „Stadtumbau West“. Damit eröffnete sich für Hollfeld die Chance Fördermittel zu erhalten, die die Stadt bei der Bewältigung der städtebaulichen Folgen, die sich durch die demographische Entwicklung oder durch den wirtschaftlichen Strukturwandel ergeben, unterstützen und die Attraktivität der Stadt sichern.

Diesen neuen Weg in der Städtebauförderung bestritt Hollfeld damals als erste Gemeinde im Landkreis. Voraussetzung für die Aufnahme in dieses neue Programm war die Erstellung eines „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“, kurz ISEK genannt. Dieses ISEK sollte sicherstellen, dass die gewährten Mittel auch in ein sinnvolles städtisches Gesamtkonzept Eingang finden.

Viel Überzeugungsarbeit musste geleistet werden, um alle Verantwortlichen an dieses neue Programm heranzuführen. Mitte letzten Jahres begann dann die Ausschreibung der Arbeiten.

Mein Dank geht in diesem Zusammenhang an die Regierung von Oberfranken, die uns bei der Arbeit im Stadtrat, bei der Ausschreibung des ISEKs sowie bei dessen Vergabe immer beratend zur Seite stand.

Ende 2006 wurde die Arbeitsgemeinschaft UmbauStadt aus Berlin und Weimar mit der Erarbeitung betraut. Alle Mitarbeiter waren von Anfang an mit größtem Engagement und hoher Sensibilität für die örtlichen Gegebenheiten an den Auftrag herangegangen.

Aber auch die Bevölkerung hat einen großen Beitrag dazu geliefert.

Über 60 Mitwirkende bei den Bürgerworkshops und jeweils rund 150 Besucher bei den Stadtforen haben gezeigt, wie wichtig das Thema „Stadt“ ist und wie gerne die Bürger mitarbeiten. Wir haben zu Beginn versichert, dass die Bevölkerung mit eingebunden würde. Wir haben diese Zusage eingehalten und die Bevölkerung hat es uns mit ihrer großen Teilnahme gedankt. Darauf können wir sehr stolz sein und dafür möchte ich mich bei allen Bürgerinnen und Bürgern sehr herzlich bedanken !

Nun liegen die Ergebnisse vor. Es hat sich gezeigt, dass die Gewerbebrachen und die Innenstadt dringend angegangen werden müssen. Dies haben die Bürger auch ausdrücklich gewünscht. Ebenso wird der Fremdenverkehr ein wichtiges Thema in der Zukunft darstellen.

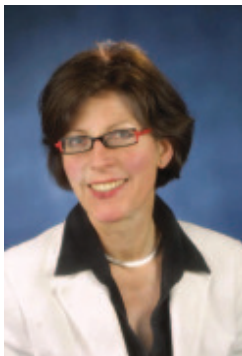
Das Konzept bietet eine Fülle von interessanten Lösungs- und Maßnahmenvorschlägen mit Finanzierungsplänen, die es nun gilt, in die Tat umzusetzen. Einige davon könnten sofort realisiert werden, andere bedürften einer längeren Vorbereitungszeit. Natürlich werden kurzfristig nicht alle Maßnahmen verwirklicht werden können. Dennoch werden wir zügig an die Planung der wichtigsten Projekte herangehen, denn die Förderkulisse dieses Programms ist zeitlich nicht unbegrenzt. Wir verfügen jedoch mit dem vorliegenden „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“ für Hollfeld über einen Leitfaden für eine sinnvolle städtische Entwicklung in der Zukunft und eine Entscheidungshilfe für die Lösung vieler städtischer Probleme.

Es wird als Informations- und Diskussionsgrundlage in allen städtischen Belangen herangezogen werden, damit die Arbeit aller, die an diesem großen Projekt so tatkräftig mitgearbeitet haben, nicht umsonst war, sondern uns bei der Gestaltung der Stadt in der Zukunft immer mitbegleitet.

Ihre

Karin Barwisch,  
1. Bürgermeisterin

## Grußwort der Regierung von Oberfranken



Als Verantwortliche für den Städtebau und die Städtebauförderung in Oberfranken freut es mich besonders, dass die Stadt Hollfeld im Landkreis Bayreuth eine Vorreiterrolle auf dem Gebiet der strategischen, ganzheitlichen Stadtentwicklung übernimmt, wie sie bisher nur in den nordöstlichen Landkreisen Oberfrankens erforderlich ist. Nun greifen die Auswirkungen des demografischen und wirtschaftlichen Wandels auch über auf Gemeinden in zentraler Lage Oberfrankens.

Die Überlebensstrategie heißt „Aufwertung“, wobei es vor allem um das Ausschöpfen und Entwickeln vorhandener Potentiale geht. In Zukunft wird die Attraktivität eines Standortes für Bevölkerung und Investoren immer stärker davon abhängen, ob die Region für Familien und junge Leute ein lebenswertes Umfeld anbieten kann. Ausschlaggebend sind dabei im Wesentlichen eine hohe Wohnqualität, attraktive und lebendige Stadtzentren, gute soziale und kulturelle Infrastruktur, vorhandene reiche und intakte Natur sowie eine umfangreiche Ausstattung mit Freizeit- und Naherholungsangeboten. Besonders bei den letztgenannten Punkten kann Hollfeld bereits überzeugen. Die Stadt profitiert durch ihre Lage inmitten der Fränkischen Schweiz und entwickelte sich in den letzten Jahren durch Theater, Ausstellungen und Workshops immer mehr zum Geheimtipp für fränkische aber auch internationale Künstler. Seit 1993 wird hier erfolgreich Stadtsanierung betrieben. Besonderes Augenmerk lag dabei auf dem Erhalt und der Bewahrung des historischen Gebäudebestandes und der kontinuierlichen Aufwertung des gewachsenen Ortsbildes. Dies konnte bisher mit Städtebaufördermitteln in Höhe von circa 4,9 Millionen Euro unterstützt werden.

Künftige Aufgabe der Stadtentwicklung wird es aber sein, unter Beibehaltung des hohen Niveaus an kultureller, sozialer und infrastruktureller Ausstattung, den Strukturwandel voranzubringen, die Wohnqualität, die Angebote für Jugendliche und Senioren sowie die zentralen Versorgungsbereiche dauerhaft zu stärken.

Mit der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ und der Erstellung eines fachübergreifenden, integrierten Stadtentwicklungskonzeptes hat die Stadt die Weichen für die Zukunft gestellt. Die unter intensiver Beteiligung der Bevölkerung unter fachlicher Anleitung erarbeiteten Maßnahmen stellen eine tragfähige künftige Stadtentwicklung sicher. Zu deren Umsetzung soll mit Hilfe der Städtebauförderung ein externes Büro beauftragt werden, welches die Aufgabe in Form eines „Stadtumbaumanagements“ übernimmt.

Diese Investitionen sind ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und Motor für das örtliche Bauhandwerk und den Tourismus. Sie sind auch Anreiz für weitere private Investitionen, wie sie z.B. mit der Umgestaltung und Beleuchtung des Blauen Turmes in der Eiergasse bereits geschehen sind. Ich bin überzeugt, dass es dauerhaft gelingen wird, aus den vorhandenen vielfältigen Vorteilen die richtigen Strategien für die Zukunft abzuleiten und gewinnbringend umzusetzen.

Es gibt viele Gründe für Hollfeld, optimistisch in die Zukunft zu blicken!

Petra Gräbel,  
Leitende Baudirektorin

# 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 Hollfeld 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 Hollfeld und der Region Oberfranken leben werden. Sichtbare Folge dieser Entwicklung in Hollfeld sind vor allem die nicht mehr genutzten Wohnhäuser und Fabrikgebäude.

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 2007 mit der Erstellung dieses nunmehr vorliegenden Integrierten Stadtentwicklungsprogrammes für die Stadt Hollfeld beauftragt.

Zentrale Aufgabe des ISEK ist es, die Stadt Hollfeld 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 Hollfeld und der Bevölkerung Hollfelds konstruktiv unterstützt. Eine von der ersten Bürgermeisterin geleitete Lenkungsgruppe mit Vertretern aus dem Stadtrat, der Verwaltung, der Bürgerschaft sowie dem beauftragten Planungsbüro hat in 6 Sitzungen Ziele und Inhalte des ISEK abgestimmt. Drei thematische „Fokusgruppen“ engagierter Bürgerinnen und Bürger haben den Erarbeitungsprozess des Stadtentwicklungskonzepts in regelmäßigen Treffen mit ihren Anmerkungen und Anregungen kritisch begleitet. In zwei großen „Stadtforen“ wurden unter großer Beteiligung der Hollfelderinnen und Hollfelder die Zwischenergebnisse vorgestellt und intensiv diskutiert.

Das ISEK umfasst vier zentrale Bereiche: Zunächst werden „Grundzüge und Tendenzen der Stadtentwicklung in Hollfeld“ 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 Umbaustrebungen in den nächsten Jahren konzentrieren sollen.

Innerhalb der als vorrangig erachteten Themenfelder „Strategische Maßnahmen“ „Stärkung der Innenstadt“, und „Umgang mit den ehemaligen Industriearealen“ und „Konzepte für den Bereich Freizeit und Tourismus“ werden im Kapitel „teilräumliche und themenbezogene Stadtumbaukonzepte“ 14 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 Hollfeld geschaffen zu haben.

## 2. Kommunikation und Management



### LENKUNGSGRUPPE

Die Lenkungsgruppe ist das Gremium, das den Prozess zur Erstellung des ISEK am stärksten begleitet hat. Aufgabe der Lenkungsgruppe war die Kontrolle der durch die Arge UmbauStadt erstellten Arbeitsschritte, das Schildern von Problemen und Aufgabenfeldern, das Anregen von Projektideen und die Kommentierung bzw. Korrektur der Ergebnisse. Die Lenkungsgruppe hat weitere Akteure ausfindig gemacht, die in den Stadtumbauprozess mit eingebunden werden konnten.

Nach einem vorbereitenden Arbeitsgespräch am 13. März 2007 fand die konstituierende Sitzung der Lenkungsgruppe am 10. April 2007 im Hollfelder Rathaus statt. Im vier- bis sechswöchigen Rhythmus folgten zehn Sitzungen, in denen die Arbeitsschritte des ISEK intensiv diskutiert wurden. Den Vorsitz der Lenkungsgruppe hatte Frau Bürgermeisterin Barwisch. Teilnehmer der Lenkungsgruppe waren Mitglieder der Stadtverwaltung (Frau Bürgermeisterin Barwisch, Frau Sauer, Herr Bienfang, Herr Leikam), des Stadtrats (Herr Heinlein, Herr Keilholz, Herr Körzdörfer, Herr Tzschoppe), der Bürgerschaft (Herr Stenglein, Herr Wehr), der Bezirksregierung von Oberfranken (Herr Schötz, Frau Scholze) und des Planungsbüros UmbauStadt (Herr Dilcher, Herr Emge).

Die wesentliche strategische Ausrichtung des ISEK Hollfeld wurde durch die Lenkungsgruppe definiert, so konnten die für die Stadt wichtigen Themen „strategische Maßnahmen“, „Stärkung der Innenstadt“, und „Umgang mit Industriebrachen“ bearbeitet und differenziert werden. Es wurde versucht, von Beginn an die Ausrichtung in Hinblick auf förderfähige Projekte zu konzentrieren, wenn auch über stadtentwicklungsrelevante Themen diskutiert wurde, die nicht förderfähig sind.



### STADTFORUM

Auf den Stadtforen wurde den interessierten Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Hollfeld der Stand des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts für die Stadt Hollfeld vorgestellt und diskutiert. Durch Umfragen wurde die Einschätzung der Hollfelder zu unterschiedlichen Aspekten eingeholt.

Zu den Stadtforen wurden die Hollfelder persönlich angeschrieben und eingeladen, über zwei große Banner, am Spital und am nördlichen Stadteingang angebracht, wurde zusätzlich auf die Veranstaltungen hingewiesen.

Mit ca. 150 Teilnehmern waren die Veranstaltungen jeweils gut besucht, durch eine rege Beteiligung brachten sich die Hollfelder konstruktiv in den Prozess mit ein. Im ersten Stadtforum, das am 30.5.2007 stattfand, wurde der Bericht zur Stadtentwicklung mit den Schwerpunkten Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Tourismusentwicklung sowie einem ersten Entwurf zur Gesamtstädtischen Gebietsbewertung vorgestellt. Stärken und Schwächen der Stadt wurden von Hollfelderinnen und Hollfeldern aus der Sicht von Ortskundigen und von der Arge UmbauStadt aus der Sicht von Außenstehenden benannt.

Auf dem zweiten Bürgerforum, das am 12.12.2007 stattfand wurden die Ergebnisse des Arbeitsprozesses am ISEK vorgestellt und die Hollfelderinnen und Hollfelder dazu aufgefordert, eine Priorisierung der teilräumlichen Konzepte nach Dringlichkeit festzulegen.

Die Ergebnisse der Befragungen sowohl aus dem ersten, wie aus dem zweiten Stadtforum sind dem ISEK als Anlagen beigefügt.





## BÜRGERWORKSHOPS

Die Bürgerworkshops wurden durchgeführt, um zu speziellen Themengebieten engagierte Akteure über die Lenkungsgruppe hinaus in den Arbeitsprozess mit einzubinden.

Drei Arbeitsgruppen mit den Schwerpunkten „ Einzelhandel, Wirtschaft, Stadtmarketing“, „Tourismus, Kultur, Freizeit“ und „Senioren, Jugend, Bildung“ haben dabei im Rahmen von zwei Veranstaltungen am 18.7. 2007 sowie am 24.10.2007 zahlreiche Anregungen für die Arbeit am ISEK erarbeitet. Die Gruppe „ Einzelhandel, Wirtschaft, Stadtmarketing“ hat sich auf eigene Initiative zu einem weiteren Treffen am 27.09.2007 entschlossen.

Bei den Bürgerworkshops wurde nach Präsentation des Arbeitsstandes des ISEK durch die Arge UmbauStadt in den drei beschriebenen Arbeitsgruppen gearbeitet. Am Ende der Veranstaltungen wurden die Ergebnisse aus den einzelnen Gruppen in einem gemeinsamen Plenum vorgestellt und diskutiert.

Die Arbeit in den Arbeitsgruppen, die mit zehn bis zwanzig 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 Bürgerworkshops zurückzuführen.

Die Ausführliche Dokumentation der Arbeitsgruppen kann in Protokollform auf der Homepage zum Stadumbau der Stadt Hollfeld eingesehen werden.



## HOMEPAGE

Unter [www.hollfeld.de/stadumbau/index.html](http://www.hollfeld.de/stadumbau/index.html) hat die Stadt Hollfeld eine eigene Homepage für den Stadumbauprozess eingerichtet. Die Plattform informiert über den Bearbeitungsprozess des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, stellt Protokolle der Veranstaltungen für jeden zum Download zur Verfügung und benennt Kontaktpersonen innerhalb der Stadtverwaltung, die als Ansprechpartner zur Verfügung stehen. Zusätzlich sind in einer gesonderten Rubrik „Presse“ sämtliche relevante Zeitungsartikel zum Stadtentwicklungskonzept als Download bereitgestellt.

# INFOBLÄTTER

In drei Übersichtsblättern, die farbig gedruckt wurden, sind alle Haushalte über den Stadtumbauprozess informiert worden.

**Ausgabe 1** vom Mai 2007 beschreibt den Stadtumbau allgemein, die Herausforderungen für die Stadt Hollfeld, die Arbeitsschritte auf dem Weg zum integrierten Stadtentwicklungskonzept und die gebildete Gremienstruktur. Die Bürgerinnen und Bürger werden zur Teilnahme am Stadtforum und an den Bürgerworkshops eingeladen.

**Ausgabe 2**, erschienen im Oktober 2007, gibt Auskunft über den aktuellen Stand der Bearbeitung und beschreibt die Arbeitsfelder „Aufwertung der Inneren Stadt“, „Reduktion der Verkehrsbelastung“ und „Umgang mit den Gewerbebrachen am Stadtrand“

**Ausgabe 3**, erschienen im Februar 2008, erläutert die Ergebnisse des Arbeitsprozesses am Integrierten Stadtentwicklungskonzept und zeigt die Projektpriorisierung während des 2. Stadtforums.

Die vollständigen Informationsblätter sind dem ISEK in der Anlage beigelegt.



## Stadtumbau Hollfeld

...eine Stadt nutzt ihr Potenzial

Informationen zum Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ in Hollfeld Nr.1, Mai 2007

---

**Hollfeld nimmt Teil am Förderprogramm Stadtumbau West  
Liebe Hollfelderinnen, liebe Hollfelder!**

**Was ist Stadtumbau?**  
Viele Städte leiden aufgrund schwerwiegender Strukturveränderungen unter Bevölkerungsrückgängen, Gebäudebeständen und städtebaulichen Missständen. Beispiele hierfür sind vom Verfall bedrohte Gebäude, Brachflächen oder ungelöste Verkehrsprobleme. Am deutlichsten traten die beschriebenen Probleme in den neuen Bundesländern auf. Hier wurde im Jahr 2002 das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ ins Leben gerufen. Da auch in den alten Bundesländern Städte von entsprechenden Problemen betroffen sind, wurde ein ähnliches Programm mit dem Namen „Stadtumbau West“ aufgelegt, in Oberfranken nehmen bislang 15 Städte und Gemeinden teil.

**Wie Sie vielleicht schon aus der Presse erfahren haben, wird für die Stadt Hollfeld ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ erarbeitet.**  
Nach einem vorbereitenden Gespräch fand am 10.04.2007 das erste Treffen der Lenkungsgruppe statt. Frau Bürgermeisterin Barwisch ist Vorsitzende der ca. 12 Personen starken Arbeitsgruppe, der Mitarbeiter der Stadt, Stadträte, Vertreter des Gewerbes und des Einzelhandels, ein Vertreter der Jugend sowie die Herrn Dähler und Engle vom Stadtplanungsbüro UmbauStadt angehören. Aufgabe der Lenkungsgruppe ist es, den Prozess zu steuern, die Arbeit des Stadtplanungsbüros zu kontrollieren und eigene Ideen einzubringen, bzw. Ideen der Bürger weiterzutragen.



Oben: Hollfeld hat Identität! St. Gangolf und die Terrassengärten sind zu Wahrzeichen der Stadt geworden.



Links: Das Luftbild auf die Stadt Hollfeld aus süd-vestlicher Richtung zeigt deutlich den dichten Stadtkern, die angrenzenden Einfamilienhaus- und Gewerbegebiete sowie den sich in die Landschaft einfügende Wiesent.

Inhaltliche Konzeption und Gestaltung: Arge UmbauStadt, Hollfeld  
Ihnen: Ulrike Koenigs, Ulrike Eichenstätter, Birn

Stadtumbau Hollfeld Mai 2007 1 | 1



## Stadtumbau Hollfeld

...eine Stadt nutzt ihr Potenzial

Informationen zum Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ in Hollfeld Nr.2, Oktober 2007

---

**Erste Projekte zeichnen sich ab  
Liebe Hollfelderinnen, liebe Hollfelder!**

4 Monate sind vergangen, seit Sie das erste Informationsblatt zum Stadtumbau in Hollfeld bekommen haben. Seitdem hat sich einiges getan und es ist an der Zeit, Ihnen von den aktuellen Entwicklungen zu berichten. Nicht zuletzt durch Ihr großes Engagement beim Stadtforum am 30. Mai im Kinopark, sowie Ihrer regen Teilnahme an den Workshops am 18. Juli im Rathaus konnten vielfältige Anregungen, Vorschläge und Ideen gesammelt werden, wie sich die Stadt Hollfeld in den nächsten Jahren entwickeln könnte. Als sogenannte Missstände, die beseitigt werden sollten wurden insbesondere die durch das hohe Verkehrsaufkommen belastete untere Stadt mit Spielplatz und Unterem Markt sowie die Gewerbebrachen an den Stadteingängen genannt.

Unterdessen hat das Büro Arge UmbauStadt die Anregungen aufgegriffen und daraus konkrete Projektvorhaben entwickelt, die Sie nun ausgangswise auf diesem Informationsblatt sehen können. Anhand von Zeichnungen und Fotomontagen können Sie sich ein konkreteres Bild davon machen, welche Potenziale der Stadt Hollfeld gestärkt werden sollten. Sie als Bürgerinnen und Bürger der Stadt, als tägliche Nutzer der Straßen und Plätze sind nun aufgefordert, sich an der Diskussion um eine mögliche Realisierung der Projekte zu beteiligen. Weitere Informationen zum Prozess des Stadtumbaus erhalten Sie auf der Homepage der Stadt Hollfeld unter: [www.hollfeld.de/stadtumbau/index.html](http://www.hollfeld.de/stadtumbau/index.html)



Der Untere Markt, wie er nach der Umgestaltung ausssehen könnte. Parkplätze werden in unmittelbarer angrenzende Bereiche verlagert.



Das versteckte Potenzial sichtbar machen. Ein Weg entlang der Kanach.

Inhaltliche Konzeption und Gestaltung: Arge UmbauStadt, Hollfeld  
Ihnen: Ulrike Koenigs, Ulrike Eichenstätter, Birn

Stadtumbau Hollfeld Oktober 2007 1 | 1



## Stadtumbau Hollfeld

...eine Stadt nutzt ihr Potenzial

Informationen zum Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ in Hollfeld Nr.3, Februar 2008

---

**Das Konzept ist beschlossen  
Liebe Hollfelderinnen, liebe Hollfelder!**

Am 30.01.2008 hat der Stadtrat in einer Sonder-sitzung einstimmig beschlossen, die im integrierten Stadtentwicklungskonzept erarbeiteten Ergebnisse und Maßnahmen als Entwicklungskonzeption für künftige Planungen im Bereich der Stadtentwicklung anzunehmen.

Nicht zuletzt Dank Ihrer Mithilfe konnte eine umfangreiche und qualifizierte Maßnahmenliste erarbeitet werden, die Ihnen im Rahmen des Stadtforums am 12. Dezember 2007 vorgestellt wurde. In diesem Zusammenhang hatten Sie die Möglichkeit, die Wichtigkeit der Einzelprojekte einzuschätzen. Die Tabelle auf der Rückseite dieses Informationsblattes zeigt das Ergebnis.

Es wird deutlich, dass im Bereich des Spielplatzes mit seiner Umgebung aus Ihrer Sicht der größte Handlungsbedarf besteht. Im Zusammenhang mit der Aufwertung des Spielplatzes muss auch über eine Sanierung des Spielplatzgebäudes nachgedacht werden. Das Ergebnis der Umfrage zeigt, dass auch diesem Thema von Ihnen eine hohe Priorität beigemessen wird. Als mögliche Nutzung für das ursprünglich aus dem 17. Jahrhundert stammende Gebäude käme unter anderem die Touristeninformation in Frage, die an ihrem jetzigen Standort im Rathaus schwer auffindbar ist. Ebenfalls mit hoher Wichtigkeit wurde das Projekt Kanachweg eingestuft. Hier gilt es den verfallenen Freiraum des Kanachufers für alle zugänglich zu machen. Der Untere Markt wird von Durchfahrenden als das Zentrum der Stadt wahrgenommen. Eine Aufwertung dieses wichtigen Stadtraums wird von Ihnen ebenfalls mit hoher Dringlichkeit eingestuft. Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts wurden jedoch nicht nur Bauprojekte entwickelt, sondern auch stützende Maßnahmen. Hierbei wurde einem ausgereiften Tourismuskonzept die höchste Wichtigkeit beigemessen. Im Bereich Tourismus hat die Stadt Hollfeld allein schon aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage ein großes Potenzial, das noch nicht in ausreichendem Maße genutzt wird. Hier gilt es, gemeinsam an einem gastfreundlichen Hollfeld zu arbeiten.



Im Bereich der stark befahrenen Langgasse könnten Aufenthaltsbereiche für Fußgänger und zusätzliche Spielplätze entstehen.



Ihre Bewertung spiegelt wider, welche Prioritäten Sie bei der zukünftigen Entwicklung der Stadt Hollfeld setzen würden. Im weiteren Verlauf der Arbeit am Prozess der Stadtentwicklung wird auf die von Ihnen vorgenommene Bewertung Rücksicht genommen. Seien Sie aber bitte nicht ungeduldig. Projekte im Rahmen der Stadtentwicklung bedürfen häufig langer Planungs- und Abstimmungsprozesse. Beispielsweise beträgt die Zeitraum zwischen ersten Überlegungen zum Bau einer Umgehungsstraße bis zu deren Realisierung in der Regel 20 - 25 Jahre. Wir sind aber der Meinung, dass es sich lohnt, bereits über Projekte nachzudenken, die erst von der nächsten Generation umgesetzt werden. Eine Vielzahl der in der Maßnahmenliste aufgeführten Projekte sind jedoch in kürzerer Zeit realisierbar. Hier gilt es, eine geeignete Auswahl an so genannten Impulsprojekten zu finden, mit denen die formulierten Leitbilder umgesetzt werden können ohne dass sich die Stadt Hollfeld dabei in finanzielle Abenteuere stürzt.

Inhaltliche Konzeption und Gestaltung: Arge UmbauStadt, Hollfeld  
Ihnen: Ulrike Koenigs, Ulrike Eichenstätter, Birn

Stadtumbau Hollfeld Februar 2008 1 | 1

## PRESSEBERICHTE

In unterschiedlichen Zeitungsberichten wurde über den Stadtumbauprozess in Hollfeld berichtet. Die erschienenen Artikel, die als informativ für den Stadtumbauprozess in Hollfeld angesehen wurden, können von der Homepage heruntergeladen werden. Nicht zuletzt durch die erschienenen Zeitungsartikel wurde auch überregional auf den Prozess der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts für die Stadt Hollfeld und in dessen Rahmen auf die engagierte Mitarbeit der Hollfelderinnen und Hollfelder hingewiesen.



**Aus dem Hollfelder Spitalgarten soll eine barockartige Anlage mit Ruhezeiten werden**

Sehr beeindruckend waren bei der Erörterung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts die Rückmeldungen zur Gestaltung des Spitalgartens in Hollfeld (un-



ter beiden Bilder zeigt den aktuellen Zustand, von Stadtplaner Vincent Dichter über wurde den anwesenden Arbeitskreismitgliedern ein Vorschlag entworfen, um dem Garten aufzuwerten. Bisher wird er nicht vernachlässigt aus und wird auch nur von der Jugendkapelle Hollfeld bei der Bartholomäuskirchweib im August genutzt. Das soll sich ändern: Es soll ein Barock- oder

Kindergarten mit Ruhezone und Parkflächen entstehen (unten Bild, Grafik: Ange UmbauStadt). Ein Vorschlag, der viele Arbeitskreismitglieder begeisterte.

orlbayerischer Kurier - Mittwoch, 21. März 2007

## Die Bürger als Gestalter

In Hollfeld wird jetzt ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet

### HOLLFELD

Die Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISER) für die Stadt Hollfeld hat nun begonnen. Ein vorbereitendes Gespräch fand im Rathaus in Hollfeld statt.

Die Stadt Hollfeld hat im Zuge des neuen Städtebauförderungsprogramms Strukturplan West 2006 die Erarbeitung eines angepassten Integrierten Stadtentwicklungskonzepts ausgeschrieben. Rund 15 Planungsbüros hatten sich, an der Ausschreibung beteiligt.

Der Stadtrat hat mittlerweile – in Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken – der Arbeitsgemeinschaft Urbane Stadt den Auftrag erteilt. Diese Arbeitsgemeinschaft besteht aus dem Planungsbüro biff-e-avis Weimer sowie dem Büro Eichstädt/Sänge.

Die Arbeitsgemeinschaft hat umfangreiche Erfahrungen in Fragen des Städtebaus und ist auf Integriertes Stadtentwicklungskonzept spezialisiert. Das Büro Eichstädt/Sänge wurde sogar im Bundeswettbewerb Stadtumbau-06 mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Die Arbeitsgemeinschaft hat auch in Oberfranken gearbeitet. So wurde vor kurzem ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Arberg fertig gestellt.

Die Erarbeitung dieses Stadtentwicklungskonzepts soll etwa Ende des Jahres abgeschlossen sein. Der Konzeptplan wird zunächst die Stärken und Schwächen der Stadt Hollfeld analysieren.

Daneben werden Prognosen und Szenarien in allen relevanten Bereichen der Stadtentwicklung wie Wirtschaft, Handel, Tourismus, Kultur und Bildung, Städtebau und Innenstadterneuerung sowie Jugend-



Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept erarbeitet (von links) geschäftstheoretischer Berater Günther Klingauf, Bürgerbeauftragter Rolf Barusch, Stadtplaner Vincent Dichter sowie Planungsbüro biff-e-avis und Architekt Büro Sänge (vorne rechts). Foto: Leikam

und Familie, erarbeitet. Einfließen werden dabei alle vorhandenen Projekte und bereits laufende Maßnahmen. Das alles soll zu einer Leitbildentwicklung führen, die als Grundlage für Strategien und Maßnahmen dient. Umgesetzt soll diese Arbeit werden in konkreten Projekten und betrieblichen Konzepten für die gesamte Stadt.

Bei allen diesen Schritten spielt die Beteiligung der Bürger eine entscheidende Rolle. Sie sollen in öffentlichen Workshops das Konzept mitentwickeln und ihre Ideen einbringen. Außerdem soll anhand von Informationsveranstaltungen sowie über das Internet über den Fortgang der Arbeiten informiert werden.

Nun gilt es, die sogenannte Lenkungsgruppe mit etwa zwölf Teilnehmern zusammenzustellen. Das

Planungsbüro hat dafür bestimmte Anforderungen an die Gruppenzusammensetzung gestellt. So sollen Vertreter aus der Wirtschaft, insbesondere auch aus dem Einzelhandel, aus der Kommunalpolitik, aus dem Bereich Tourismus und der Kultur, dem Städtebau sowie die regionale Ebene miteinbeziehen die stimmungsbewusst des Entwicklungskonzepts formulieren. Die Lenkungsgruppe soll zudem die Ergebnisse der Workshops zusammenfassen.

Darüber hinaus kommt für die Aufgabe zu, die Ergebnisse des ISER nach außen zu vermitteln und fachlich kompetent zu vertreten. Danach wird die Bevölkerung aufgefordert sein, sich mitzuteilen und sich an dem einzelnen Workshop zu beteiligen. Diese Workshops werden über das Jahr hinweg tagen. (j)

## Kainach führt Schattendasein

Beim Stadtforum wurden die Stärken und Schwächen Hollfelds analysiert

### HOLLFELD

Von Ute Meißner

Industriebrachen an den Ortseingängen, Verlechtschaos am Spitalplatz – dies waren nur einige der Kritikpunkte, die Hollfelder Bürger beim ersten Stadtforum vorgebracht haben. Bis Ende 2007 sollen die Weichen gestellt werden, wonach sich die Stadt in den kommenden Jahrzehnten entwickelt. Ein attraktiver Kernbereich soll nicht zuletzt helfen, den Bevölkerungsschwund zu stoppen.

Neben ihnen grundlegenden Ausführungen (vergleiche Bericht auf Seite 23) gaben die Stadtplaner Vincent Dichter und Rico Sänge bei der etwa zweieinhalbstündigen Veranstaltung im Hollfelder Kirtopp auch einen Überblick über die Stärken und Schwächen der Stadt.

Vorzüge seien zum Beispiel die gelungene Einbettung der Stadt in die Landschaft, die Terrassengärten als touristische Attraktion sowie der Marktplatz als Paradebeispiel für eine gelungene Sanierung von historischem Baubestand.

Zu den vorrangigsten Problemen zählte Vincent Dichter die ungenutzte Situation am Spitalplatz, dem unübersichtlichen Bereich Unterer Markt, die Engpässe für Fußgänger wie für Autos entlang der Langgasse sowie die Baruzzten am Ortseingang von Plankenfels her.

Unglücklich war der Stadtplaner darüber, dass die Kainach zwischen Eiertgasse und Langgasse ein Schattendasein fristet. Hier werde viel Potenzial verstreut und verschwendet. Dringender geklärt müsse zudem die Zukunft des WM-Möbel-Areals, der



Eng geht es stellenweise in der Langgasse zu. Sowohl für Fußgänger wie auch für Autofahrer. Beim Stadtforum wurde hier für Anliefe plädiert.

Gewerbefläche auf dem Gelände des ehemaligen Bougeschäfts Wunder, sowie die Frage, ob die Firma Iruso langfristig auf dem Grundstück an der Bahnhofstraße bleibt.

Umfangreich waren in der Aussprache aber auch die Anregungen aus den Reihen der Bürgerschaft. In Stichpunkten: Mehr Lebensmitteläden in der Innenstadt, speziell im Bereich Marienplatz/Steinweg; Parkplätze weg vom Spitalplatz; mehr Sportangebote für die Jugend, zum Beispiel ein Basketballfeld; eine rollstuhlgerechte Gestaltung der Gehsteige; Einrichtung von Behindertenparkplätzen vor dem Rathaus; Anlage eines Gehweges entlang der Kainach parallel zur Eiertgasse.

Gefordert wurde aber auch, die Terrassengärten bis zur Langgasse hin durchquerbar zu machen. Konkrete Vorschläge betrafen zudem die WM-Möbelfabrik: Angeregt wurde

zum einen, den Komplex abzureißen, um Park- und Grünflächen zu schaffen. Zum anderen kam der Vorschlag, in den Hallen Künstlerateliers einzurichten. „Die Zukunft Hollfelds liegt im Fremdenverkehr“, war eine andere These. Um den Tourismus weiter zu fördern, sollte im Alton Rathaus deshalb ein eigenes Fremdenverkehrsbüro eingerichtet werden. Auf die Ansiedlung neuer Industrie- und Gewerbebetriebe dürfte bestanden in Hollfeld keine mehr hoffen – diese Firmen würden sich nur entlang der Autobahn niederlassen.

Um die Erkenntnisse des Stadtforums auszuwerten, werden nun in der Folge drei Arbeitskreise gebildet: Tourismus-Kultur-Freizeit, Einzelhandel-Wirtschaft-Stadtmaking-Innenstadterneuerung sowie Bildung-Jugend-Senioren. Die Arbeitskreise tagen am 18. Juli sowie am 24. Oktober ab 19 Uhr im Rathaus.



Ein „verstaubtes Potenzial“ stellt laut Stadtplaner Vincent Dichter die Kainach zwischen Langgasse und Eiertgasse dar. Dieser Bereich der Innenstadt sollte künftig aufgewertet werden. Foto: Leikam

## 3. Grundzüge und Tendenzen der Stadtentwicklung in Hollfeld

### 3.1 ALLGEMEINE EINORDNUNG

#### Stellung der Stadt in der Landesentwicklung

Die Stadt Hollfeld liegt im Nordosten Bayerns, im Regierungsbezirk Oberfranken im Landkreis Bayreuth, und zählt 5.607 <sup>[1]</sup> Einwohnern (Jahr 2007). Sie ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2006 als Unterzentrum mit der Möglichkeit zur Aufwertung zum Mittelzentrum definiert. Hollfeld und seine Nachbargemeinden Plankenfels sowie Aufseß bilden zusammen die Verwaltungsgemeinschaft Hollfeld, welche seit der Gemeindegebietsreform 1972 besteht und Mitglied im Regionalen Planungsverband Oberfranken-Ost ist. Die drei Gemeinden sind als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, im LEP 2006 beschrieben.

Im Regionalplan des Planungsverbandes Oberfranken-Ost ist für Hollfeld mögliche Mittelzentrumsfunktion und die bevorzugte Entwicklung dieses zentralen Ortes aus dem LEP übernommen worden. Dabei soll die Stadt Funktionen im Bereich der Erholung sowie des Bildungs- und Erziehungswesens und der Kultur übernehmen.

#### Entwicklungsachsen

Drei Entwicklungsachsen mit überregionaler Bedeutung befinden sich in räumlicher Nähe zu Hollfeld:

- Nördlich: Bamberg – Scheßlitz – Thurnau – Bayreuth
- Westlich: Bamberg – Forchheim – Erlangen – Fürth – Nürnberg
- Östlich: Bayreuth – Pegnitz – Hersbruck – Amberg

Hollfeld selbst ist zusätzlich Endpunkt einer Ost-West-Achse von regionaler Bedeutung welche sich von Bayreuth über Eckersdorf, Mistelgau und Plankenfels bis nach Hollfeld erstreckt.

#### Straßenanbindung

Hollfeld verfügt über zwei nahe gelegene Autobahnan-schlüsse. Ca. 10 km nördlich befindet sich die A70 (Strecke: Schweinfurt-Bayreuth) und in etwa 25 km östlicher Richtung die A9 (Strecke: Berlin-München). Direkt durch das Ortsgebiet verläuft die Bundesstraße 22, welche die regionale Anbindung (Bamberg – Bayreuth – Oberpfalz) herstellt. Weder im Gesamtverkehrsplan des Landes Bayern (2002)

noch im LEP Bayern 2006 werden Festsetzung über einen künftigen Ausbau des Straßenverkehrsnetzes im umliegenden Gebiet der Stadt Hollfeld getroffen.

#### Schienennetzanbindung

Seit die Lokalbahn Bayreuth-Hollfeld im Jahr 1974 eingestellt worden ist, verfügt die Stadt Hollfeld über keinen Eisenbahnanschluss mehr. Über den nächsten Bahnhof mit ICE-Anschluss verfügt die nördlich gelegene Stadt Lichtenfels (Strecke: Hamburg – München). Der Hauptbahnhof Bayreuth, per Bus (6x täglich zwischen 07:00-19:00 Uhr) zu erreichen, sichert die regionale Vernetzung für die Stadt Hollfeld mittels Zugang zu Interregio- und Intercity-Zügen. Ein Ausbau des Schienenverkehrs im Bereich Hollfelds ist sehr unwahrscheinlich, da im Gesamtverkehrsplan Bayern 2002 sowie im LEP Bayern 2006 diesbezüglich keine Ankündigungen gemacht werden.

#### Wirtschaftsstruktur und Wirtschaftsentwicklung

Der Regierungsbezirk Oberfranken stellt einen der industriedichsten Räume Bayerns dar. Zusätzlich zur Industrie als Haupteinnahmequelle wird ein breiteres Angebot im Bereich des Fremdenverkehrs vorangetrieben. Die Lage Hollfelds im östlichen Bereich der Fränkischen Schweiz soll Potenzial für künftige Entwicklungen im Tourismuszweig sein.

Weitere Angaben zur wirtschaftlichen Situation von Hollfeld und seiner Umgebung erfolgen in Abschnitt 3.4. Der Regionalplan des Planungsverbandes Oberfranken-Ost sieht für die kreisfreie Stadt Bayreuth sowie das Mittelzentrum Pegnitz eine Erhöhung des Arbeitsplatzangebots im Dienstleistungsbereich vor. Da Hollfeld sich in räumlicher Nähe zu diesen beiden Gebietseinheiten befindet, könnte dies zu neuen Impulsen führen.

#### Landschaftsräume, touristische Potenziale

Hollfeld liegt im nördlichen Bereich der fränkischen Schweiz und ist somit Teil eines Gebiets, welches mit erheblichem Urlaubstourismus klassifiziert wird (LEP Bayern 2006). Für diese Gebiete sollen vor allem nachfragegerechte qualitative Verbesserungen der gewerblichen wie kommunalen Einrichtungen gesichert und weiterentwickelt werden.

Im Regionalplan (2000) wird der Stadt Erholungsfunktion zugewiesen. Hinsichtlich des Ausbaus der Bandinfrastruktur wird Rücksicht auf die Belange von Fremdenverkehr und Erholung gefordert.

[1] Quelle: Einwohnermeldeamt Verwaltungsgemeinschaft Hollfeld

Abb. 1 Raumstruktur Oberfranken Ost



Raumstruktur

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellung

- Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung
- Von der Verbindlichkeit ausgenommen: Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Kleinzentrum
- Bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

- Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung
- Oberzentrum
- Mögliches Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum (Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums)
- Unterzentrum
- △ Zu entwickelnde zentraler Ort
- Zentrale Doppel- oder Mehrzentrums sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Ländlicher Raum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gefördert werden soll
- Grenze der Region

- Staatsgrenze
- Landkreisgrenze
- Grenze der Regierungsbezirke
- Grenze der kreisfreien Städte und Landkreise
- Grenzen der kreisangehörigen Gemeinden (Einheitsgemeinden), Verwaltungsgemeinschaften und gemeindefreier Gebiete
- Grenzen der Mitgliedsgemeinschaften einer Verwaltungsgemeinschaft
- Gemeindefreie Gebiete
- Zusammengehörige Gebiete
- Hinweis auf den Verwaltungstyp, wenn dieser außerhalb des Gebietes der Verwaltungsgemeinschaft liegt oder Mitgliedsgemeinden nicht einsehbar sind

- BAYREUTH** Sitz der Regierung
- Kreisfreie Stadt
  - Große Kreisstadt
  - Kreisangehörige Gemeinde (Einheitsgemeinde)
  - Mitgliedsgemeinde einer Verwaltungsgemeinschaft
  - Sitz einer Verwaltungsgemeinschaft
  - Marke einer Verwaltungsgemeinschaft

Bearbeiter: Regionalbeauftragter für die Region Oberfranken-Ost  
 Herausgeber: Regierung von Oberfranken, Regionaler Planungsausschuss Oberfranken-Ost  
 Diese Karte wurde an das neue Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit dem Stand 01.04.2008 angepasst.  
 Veröffentlichungen und Verbreitung, auch auszugsweise, bedürfen der Genehmigung des Herausgebers.  
 © Regierung von Oberfranken, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung – Kartographie, 2003

0 5 10 15 20 km  
 Maßstab 1: 500 000

Stellung der Stadt in aktuellen Status- und Zukunftsbewertungen

Für die Status- und Zukunftsbewertung der Gemeinde Hollfeld sowie der sie umgebenden Region werden zwei Quellen benutzt:

- der Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung (Wegweiser Demographischer Wandel), 2006 und
- der Prognos Zukunftsatlas 2007 (Deutschlands Regionen im Zukunftswettbewerb), 2007

Da die meisten Zukunftsbewertungen und –analysen nicht auf der Gemeindeebene durchgeführt werden, muss in einem solchen Fall die nächst größere Gebiets-einheit, im Fall Hollfeld der Landkreis Bayreuth, untersucht werden.

Der *Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung* [2] bezeichnet Hollfeld als „Gemeinde im ländlichen Raum mit geringer Dynamik“. Bis zum Jahr 2020 wird für Hollfeld ein Bevölkerungsrückgang von -4,6% prognostiziert. Vergleicht man diesen Wert mit den Werten des regionalen Umfelds (Pegnitz -3,2%, Stadt Bayreuth +0,1%, LK Bayreuth -1,6%, Land Bayern +3,2%), so fällt die deutlich ungünstigere Entwicklung Hollfelds, in Relation zu seinem Umfeld, auf. Hollfeld liegt -1,4% unter dem Wert von Pegnitz, dem nächstgelegenen Mittelzentrums des Regierungsbezirks Oberfranken, und sogar -3,0% unterhalb des Landkreises Bayreuth.

[2] Prognose der Bertelsmann Stiftung zur Demographischen Entwicklung aller bundesdeutschen Gemeinden

Der *Prognos Zukunftsatlas 2007* <sup>[3]</sup> vergleicht die insgesamt 439 Landkreise und kreisfreien Städte untereinander. Der Zukunftsindex ist aufgebaut aus 29 Indikatoren zu den Themenfeldern:

- Demografie,
- Wohlstand / Soziales,
- Arbeitsmarkt sowie
- Wettbewerb / Innovation,

die entweder zur Ermittlung des „erreichten Niveaus“ (Kaufkraft, F&E-Beschäftigte etc.) oder zur Ermittlung der „Dynamik“ (Bevölkerungsentwicklung, Entwicklung der Arbeitslosenquote, Entwicklung des Anteils hoch Qualifizierter etc.) genutzt werden. Die Ergebnisdarstellung weist folgende Rangpositionen aus:

- Rang 2007,
- Rang bei der Bewertung 2004 & Rangänderung,
- Dynamik 2007,
- Niveau 2007,
- Demografie 2007,
- soziale Lage und Wohlstand 2007,
- Arbeitsmarkt 2007 sowie
- Wettbewerbsfähigkeit und Innovation.

Vergleicht man den Landkreis Bayreuth mit den umliegenden Landkreisen und kreisfreien Städten, so kommt es zu folgenden Rangpositionen im Bundesvergleich:

- LK Bayreuth: \_\_\_\_\_ 185. Rang 2007
- Stadt Bayreuth: \_\_\_\_\_ 85. Rang 2007
- LK Bamberg: \_\_\_\_\_ 100. Rang 2007
- Stadt Bamberg: \_\_\_\_\_ 82. Rang 2007

Bei der Einzelbetrachtung des LK Bayreuth muss man sich vergegenwärtigen, dass in jedem Indikatorenfeld 439 Landkreis und kreisfreie Städte konkurrierten. Dies muss berücksichtigt werden, will man eine Rangposition wie 185 einschätzen.

Betrachtet man die gesamte Rangpalette des Landkreis Bayreuth, so erreicht der Landkreis in den bereits zuvor dargestellten Ranggruppen folgende Positionen:

- gesamt 2007: \_\_\_\_\_ 185. Rang
- gesamt 2004: \_\_\_\_\_ 310. Rang
- Dynamik 2007: \_\_\_\_\_ 90. Rang
- Niveau 2007: \_\_\_\_\_ 251. Rang
- Demografie 2007: \_\_\_\_\_ 304. Rang
- Soziale Lage/Wohlstand 2007: \_\_\_\_\_ 96. Rang
- Arbeitsmarkt 2007: \_\_\_\_\_ 375. Rang
- Wettbewerbsfähigkeit/Innovation: \_\_\_\_\_ 110. Rang

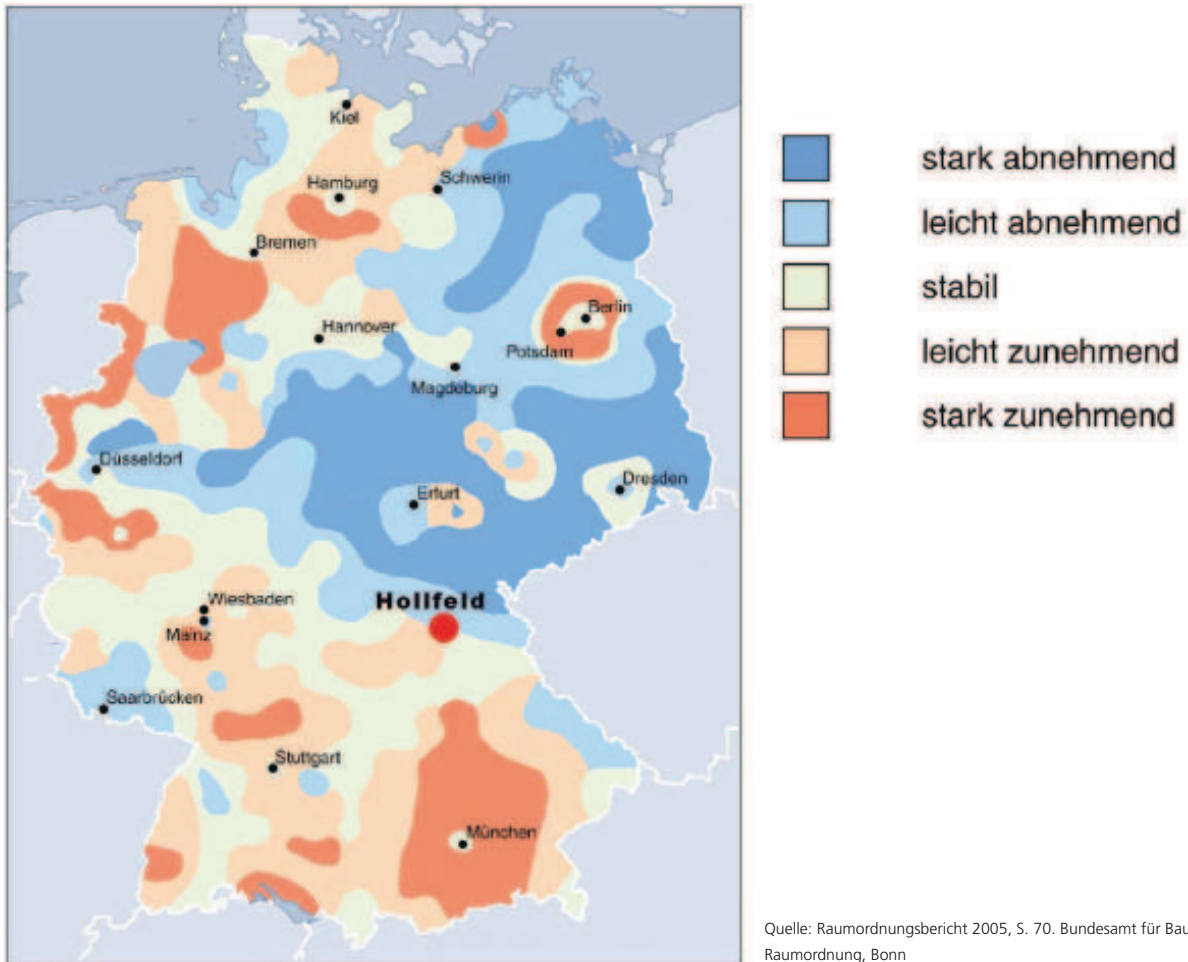
### Fazit:

**Zusammenfassend ergibt dies für den LK Bayreuth folgendes Gesamtbild: Vergleicht man die Rangpositionen von 2004 und 2007 so ergibt sich eine Verbesserung um 125 Plätze. In den Feldern Dynamik (90), Soziale Lage/ Wohlstand (96) und Wettbewerbsfähigkeit/Innovation (110) ist der Landkreis im ersten Viertel der untersuchten Landkreise und kreisfreien Städten zu finden. Eher schlechtere Ränge im letzten Viertel belegt man in den Bereichen Arbeitsmarkt (375) und Demografie (304). Bei den restlichen Indikatoren hält sich der LK Bayreuth ungefähr im Mittelfeld der Rangpositionen auf.**

**Für die Stadt Hollfeld kann natürlich kein direktes Fazit getroffen werden, allerdings werden die Gemeinden innerhalb eines Landkreises sicherlich in gewisser Weise von dessen Entwicklung positiv oder negativ beeinflusst. Für Hollfeld ist in diesem Zusammenhang die positive Gesamtentwicklung des LK Bayreuth erfreulich, allerdings müssen die Entwicklungen in den Bereichen Arbeitsmarkt und Demografie kritisch betrachtet werden.**

[3] Studie der Prognos AG (Consultingunternehmen) zur Beschreibung der Wettbewerbsfähigkeit von Regionen im Zusammenhang der unternehmerischen Standortsuche

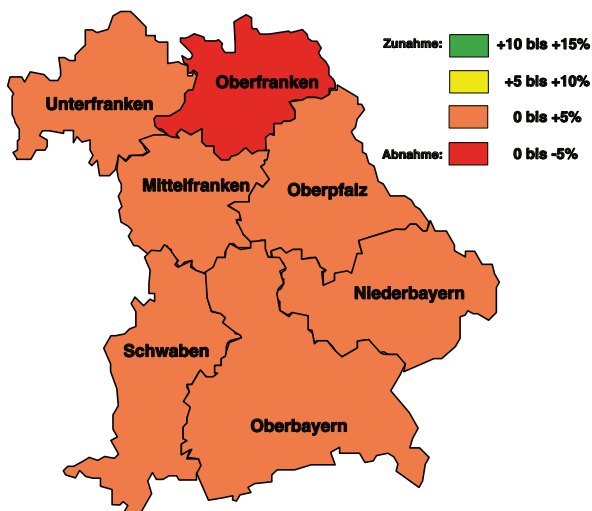
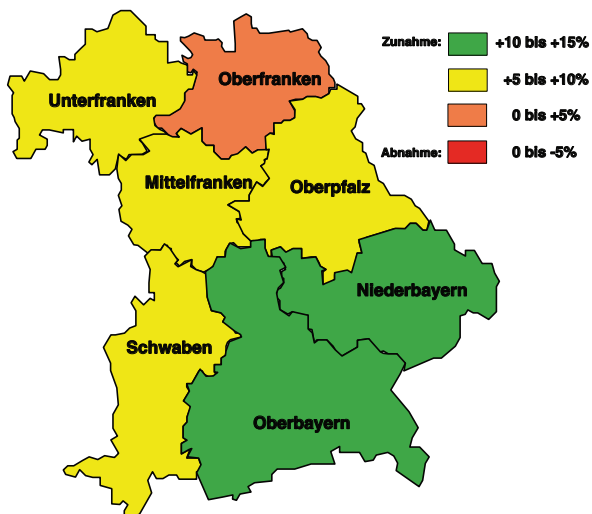
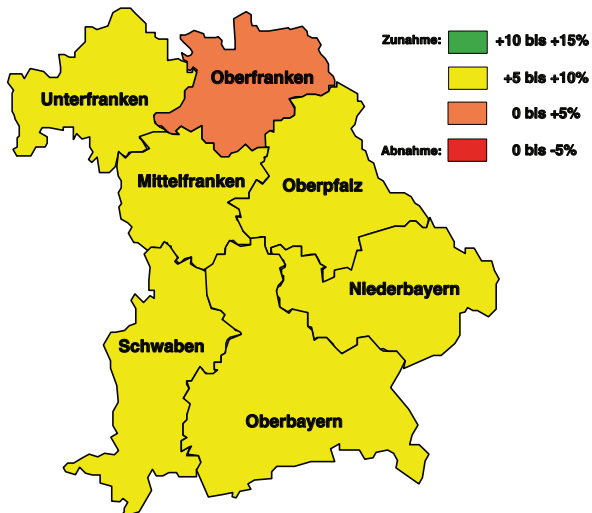
Abb. 2 Trend der Bevölkerungsentwicklung in Deutschland zwischen 2002 und 2020



Die Abbildung 2 zeigt eine Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung zur Bevölkerungsentwicklung der Bundesrepublik Deutschland. Daraus sind folgende mögliche Bevölkerungstrends für das Bundesland Bayern und den Regierungsbezirk Oberfranken abzulesen:

- Das Land Bayern weist sehr different Entwicklungstendenzen auf, stark vereinfacht kann man sagen, dass der Raum München (Ober-/Niederbayern) stark zunehmen soll, die Landesmitte (Mittelfranken, Oberpfalz) soll stabil bleiben bzw. leicht zunehmen und der nördliche Teil (Unter-/Oberfranken) soll leichte bis starke Bevölkerungsrückgänge aufweisen.
- Für den Regierungsbezirk Oberfranken wird im süd- und westlichen Bereich eine stabile Bevölkerungsentwicklung bzw. eine leichte Zunahme der Bevölkerung prognostiziert. Für den östlichen sowie nördlichen Teil hingegen wird eine leichte bis starke Abnahme der Bevölkerung vorhergesagt.
- Hollfeld liegt im östlichen Bereich des Regierungsbezirks, d.h. es wird eine leichte Bevölkerungsabnahme vorskizziert.

Abb. 3 Bevölkerungsentwicklung in Bayern 1990-2000 / 1990-2005 / 2000-2005



Die nebenstehenden Abbildungen dokumentieren die Bevölkerungsentwicklung des Landes Bayern, aufgeschlüsselt nach Regierungsbezirken, für den Zeitraum 1990 bis 2005. Dabei ist der Gesamtzeitraum 1990-2005 (Mitte) zusätzlich in zwei Intervalle 1990-2000 und 2000-2005 aufgespalten worden. Betrachtet man den Gesamtzeitraum 1990-2005 so kann man feststellen,

- dass sich die Regierungsbezirke Ober- und Niederbayern am besten entwickelt haben mit Bevölkerungszunahmen um die +10 bis +15%,
- die Reg.-Bezirke Schwaben, Oberpfalz sowie Mittel- und Unterfranken konnten mittelmäßig zulegen (+5 bis +10%),
- einzig Oberfranken hat eine „nur“ stabile bis leicht zunehmende (0 bis +5%) Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen.

Betrachtet man hingegen die kürzeren Intervalle (1990-2000 und 2000-2005) so ergibt sich ein differentes Entwicklungsbild:

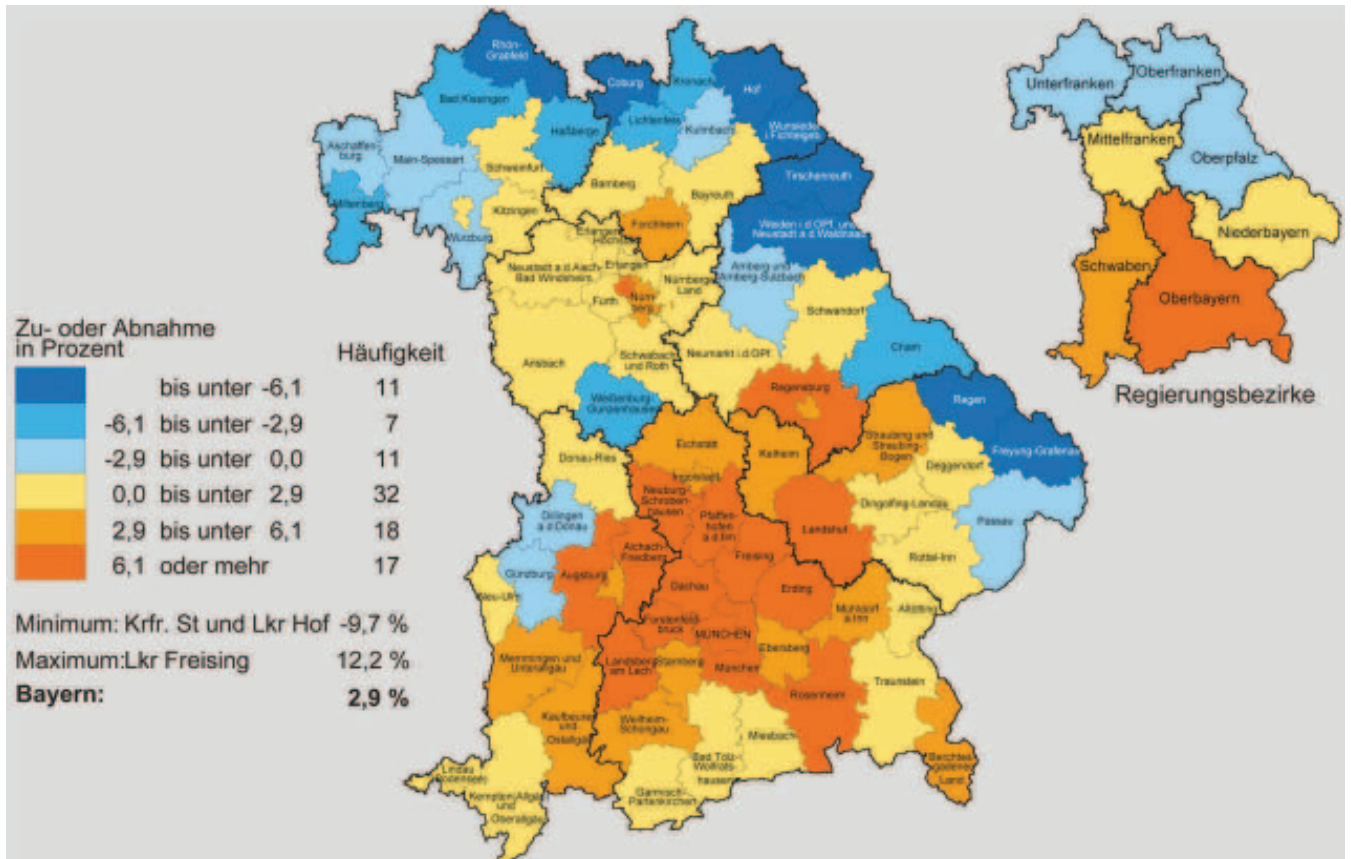
- von 1990 bis 2000 galt für fast ganz Bayern eine Bevölkerungszunahme zwischen +5 und +10%, einzig Oberfranken hat lediglich eine stabile bzw. nur leicht zunehmende Entwicklung zu verzeichnen (0 bis +5%).
- Das Intervall von 2000 bis 2005, welches die aktuellere Entwicklung abbildet zeigt für ganz Bayern eine negative Entwicklung, im Vergleich zu dem eben betrachteten Intervall (1990-2000). Bis auf Oberfranken haben alle Regierungsbezirke eine nur noch stagnierende bis leicht wachsende Bevölkerungsentwicklung (0 bis +5%) vollzogen. Oberfranken verzeichnet sogar eine Bevölkerungsabnahme von 0 bis -5%.

#### Fazit:

Was in einem 15 Jahres-Intervall (1990-2005) noch als gutes bis zufrieden stellendes Entwicklungsbild, mit stark anwachsenden Einwohnerzahlen, erscheint, entwickelt sich bei genauerer Betrachtung, besonders des aktuellsten Intervalls (2000-2005) zu einer lediglich stabilen bis leicht wachsenden Bevölkerungsentwicklung.



Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung in Bayern 2004-2024



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2007

Abbildung 4 zeigt eine Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, welche die Bevölkerungsentwicklung bis auf die Landkreis-Ebene runterbricht. Besonderes Augenmerk wird auf die Aussagen zum Landkreis Bayreuth gelegt, da Hollfeld im südwestlichen Teil desselbigen liegt.

- Für den LK Bayreuth wird eine stabile bis leichte Bevölkerungsentwicklung (0.0 bis +2,9%) prognostiziert.
- Die im südlich und westlich angrenzenden Landkreise sollen eine ähnliche Entwicklung vollziehen.
- Die benachbarten Landkreise im nördlichen und östlichen Bereich werden laut der Prognose mehr oder minder stark an Einwohnern verlieren, besonders die angrenzenden oberfränkischen Landkreise Wunsiedel und Hof sollen mehr als -6,0% ihrer Einwohner verlieren.
- Hollfeld im südwestlichen Teil des Landkreises Bayreuth gelegen liegt in einer stabilen Zone in der Nähe zum Nachbarkreis Bamberg, welcher ebenfalls eine stabile bis leicht positive Entwicklung (0,0 bis +2,9%) vollziehen soll.

### 3.2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 1990 bis 2005

#### Entwicklung im Untersuchungsgebiet

Die in diesem Bericht als Untersuchungsgebiet definierten räumlichen Einheiten sind folgende:

- die Stadt Hollfeld,
- die nähere räumliche Umgebung, bestehend aus der Stadt Pegnitz, der kreisfreien Stadt Bayreuth und dem Landkreis Bayreuth,
- der Regierungsbezirk Oberfranken sowie
- das Land Bayern.

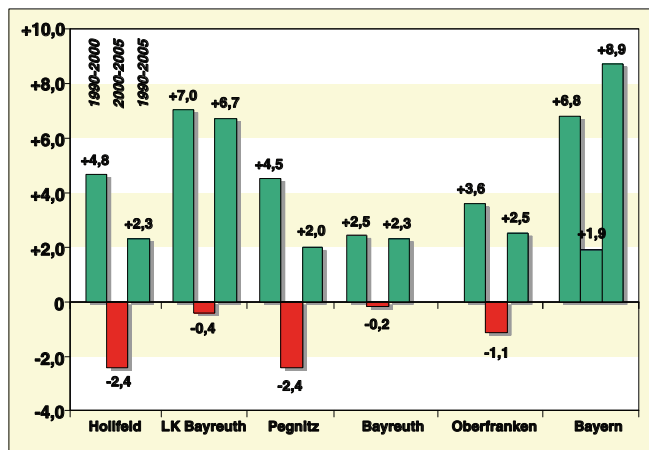
Als Untersuchungszeitraum dient der 15 jährige Abschnitt von 1990 bis 2005. Die Bevölkerungsentwicklung in diesem Zeitraum ist erheblich durch zwei Prozesse, welche vorrangig in den Bundesländern Bayern, Hessen und Baden-Württemberg beobachtet wurden, gekennzeichnet:

- die kräftige Zunahme der Bevölkerung zwischen den Jahren 1990 bis 2000 durch Zuwanderungen aus den neuen Bundesländern und Spätaussiedlern aus der ehemaligen Sowjetunion sowie
- dem anschließenden Rückgang der Wanderungsgewinne nach 2000 einhergehend mit dem deutlich sichtbaren Geburtendefizit.

Tabelle 1 und Abbildung 5 zeigen folgende Entwicklungstendenzen:

- während der Nachwendezeit (1990-2000) konnte das gesamte Untersuchungsgebiet an Bevölkerung zunehmen. Besonders im ländlichen Bereich wur-

Abb. 5 Einwohnerentwicklung 1990 bis 2005



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

den neben dem Wert des Landes Bayern (+6,8%) die höchsten Gewinne verzeichnet. Der Landkreis Bayreuth (+7,0%) steht dabei an erster Stelle, die Gemeinden Hollfeld (+4,8%) und Pegnitz (+4,5%) konnten fast 5 Prozentpunkte Zuwachs erreichen. Etwas unterhalb dieses Wertes mit +3,6% Bevölkerungswachstum befindet sich der Regierungsbezirk Oberfranken.

- im Zeitraum 2000 bis 2005 erfolgte der bereits erwähnte Zuwanderungsrückgang, einzig das Land Bayern (+1,9%) konnte zulegen. Den höchsten Rückgang verzeichneten die Städte Hollfeld (-2,4%) und Pegnitz (-2,4%). Leichte Verluste wurden im Regierungsbezirk Oberfranken (-1,1%) registriert, während der Landkreis (-0,4%) sowie die Stadt Bayreuth (-0,2%) stagnierten.

Tab. 1: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2005

	EW 1990	EW 2000	EW 2005	EW-Entwicklung		
				90-00	00-05	90-05
<b>Hollfeld</b>	5.108	5.352	5.226	+4,8	-2,4	+2,3
<b>Pegnitz</b>	13.801	14.427	14.076	+4,5	-2,4	+2,0
<b>Bayreuth, St.</b>	72.345	74.153	73.997	+2,5	-0,2	+2,3
<b>LK Bayreuth</b>	101.942	109.124	108.724	+7,0	-0,4	+6,7
<b>RB Oberfranken</b>	1.074.867	1.113.251	1.101.390	+3,6	-1,1	+2,5
<b>Bayern</b>	11.448.823	12.230.714	12.468.726	+6,8	+1,9	+8,9

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Tab. 2: Einwohnerentwicklung der Stadt Hollfeld 2000 bis 2006**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2000-2006	
								abs.	%
<b>Hollfeld</b>	5.352	5.288	5.259	5.232	5.224	5.226	5.224	-128	-2,4%

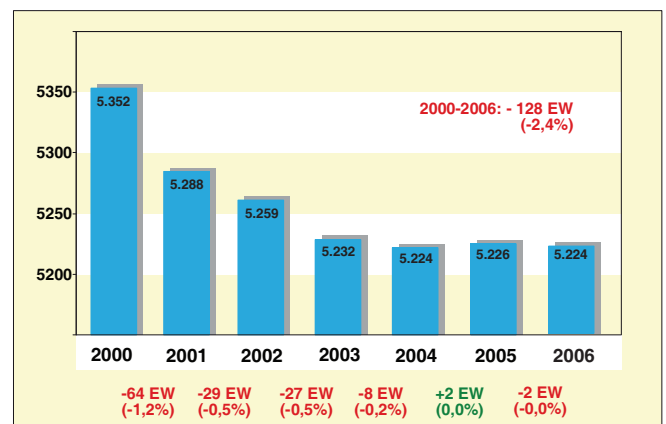
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Einwohnerentwicklung der Stadt Hollfeld**

An dieser Stelle ist die detaillierte Einwohnerentwicklung der Stadt Hollfeld in den Einzeljahresschritten von 2000 bis 2006 dargestellt (Tabelle 2 und Abbildung 6). Folgende Aussagen können zur Einwohnerentwicklung Hollfelds der Tab. 2 gemacht werden:

- Die Einwohnerzahl der Stadt Hollfeld sinkt in den Jahren 2000 bis 2003 recht stark um –120 Einwohner von 5.352 EW (2000) auf 5.232 EW (2003).
- Zwischen 2004 und 2006 nehmen die Verluste ab und die Einwohnerzahl stagniert bei rund 5.224.
- In der Gesamtentwicklung von 2000 bis 2006 sinkt die Einwohnerzahl um –128 von 5.352 EW (2000) auf 5.224 EW (2006), was –2,4% entspricht.

**Abb. 6 Einwohnerentwicklung Hollfeld 2000-2006**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Natürliche Bevölkerungsentwicklung**

Als Referenzdaten werden die Salden der Geburten- und Sterbefälle der Jahre 1990, 2000 und 2005 genutzt. Die Bildung des Durchschnittssaldos für den Zeitraum 2000-2005 soll die aktuelle Entwicklung verdeutlichen.

Die in der Tabelle 3 aufgeführten Daten zeigen die Grundtendenz der aktuellen Entwicklung:

- im Jahr 1990 waren lediglich die Salden des Landes Bayern (+12.396) und des Landkreises Bayreuth (+7)

positiv, alle anderen Gebietseinheiten (Hollfeld –15, Pegnitz –18, Bayreuth Stadt –96 und der Regierungsbezirk Oberfranken –969) hatten bereits ein leicht negatives Saldo,

- im Jahr 2000 wies das Untersuchungsgebiet im allgemeinen nur leicht negative Salden aus (Hollfeld –10, Pegnitz –9, Bayreuth Stadt –150, LK Bayreuth –22 und RB Oberfranken –1.901), nur für das Land Bayern (+1.919) wurde weiterhin ein positiver Wert dokumentiert,

**Tab. 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung zwischen 1990 bis 2005**

	Natürliche Entwicklung				
	Saldo 1990	Saldo 2000	Saldo 2005	Ø Saldo 00-05	Ø Saldo pro 1.000 EW
<b>Hollfeld</b>	-15	-10	-4	<b>-16</b>	<b>-3,0</b>
<b>Pegnitz</b>	-18	-9	-69	<b>-41</b>	<b>-2,9</b>
<b>Bayreuth, St.</b>	-96	-150	-251	<b>-209</b>	<b>-2,8</b>
<b>LK Bayreuth</b>	+7	-22	-360	<b>-221</b>	<b>-2,0</b>
<b>RB Oberfranken</b>	-969	-1.901	-3.963	<b>-3.002</b>	<b>-2,7</b>
<b>Bayern</b>	+12.396	+1.919	-12.018	<b>-5.590</b>	<b>-0,5</b>

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

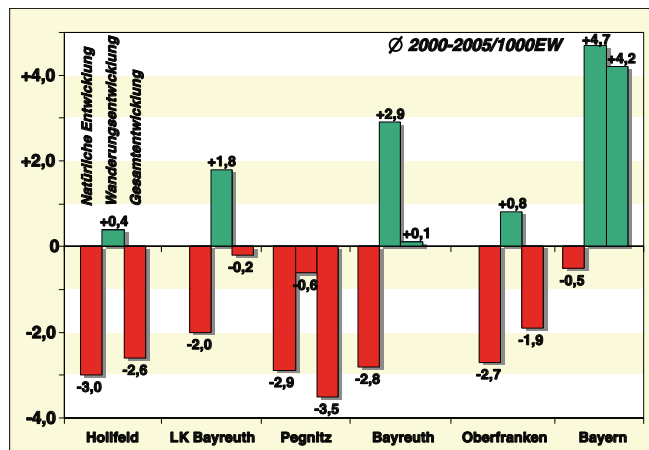
- im Jahr 2005 konnte einzig die Stadt Hollfeld (-4) den negativen Trend etwas abmildern. Alle anderen Gebietseinheiten verzeichneten einen z.T. deutlichen Geburtenrückgang (Bayern -12.018, RB Oberfranken -3.963, LK Bayreuth -360, Stadt Bayreuth -251 und die Stadt Pegnitz -69).

Der Durchschnittssaldo (2000-2005) pendelt sich in fast allen Gebietseinheiten ungefähr in der Mitte zwischen dem Wert des Jahres 2000 und jenem aus 2005 ein, Bayern (-5.590), LK Bayreuth (-221) und Stadt Bayreuth (-209) sowie Pegnitz (-41). Bei der Stadt Hollfeld (-16) liegt der durchschnittliche Saldo halb, bzw. doppelt so hoch wie 2000 (-10) und 2005 (-4), was an den Jahren 2001 (-28) und 2003 (-34) liegt. Im Regierungsbezirk Oberfranken liegt der Durchschnittssaldo mit -3.002 dicht am Wert aus dem Jahr 2005 (-3.963).

Betrachtet man die Kenngröße Saldo pro 1.000 Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2000-2005 so fällt auf, dass der Saldoverlust bei fast allen Einheiten um -3,0 Pers./1000 EW liegt (RB Oberfranken -2,7 Pers/1.000 EW, Bayreuth Stadt -2,8 Pers/1.000 EW, Pegnitz -2,9 Pers/1.000 EW und Hollfeld -3,0 Pers/1.000 EW), nur der LK Bayreuth verzeichnete einen etwas moderateren Rückgang von -2,0 Pers/1.000 EW und das Land Bayern (-0,5 Pers/1.000 EW) verzeichnete einen fast ausgeglichenen Saldo.

Die Entwicklung des 2000-2005 Zeitraumes ist zwar typisch für den in Gesamtdeutschland allgegenwärtig zu beobachtenden Prozess von sinkenden Geburtenraten. Allerdings wiesen im benachbarten Regierungsbezirk Unterfranken die meisten Kreisfreistädte und Gemeinden eine positive Saldoentwicklung für den gleichen Zeitraum aus.

**Abb. 7 Natürliche Bevölkerungs-/Wanderungsentwicklung 2000 bis 2005**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Entwicklung der Wanderungsbewegungen**

Tabelle 4 ist analog zu Tabelle 3 (natürliche Entwicklung) aufgebaut, damit die Wanderungssalden und die Salden der natürlichen Entwicklung auf jeder Stufe in einen Bezug zueinander gesetzt werden können.

Tabelle 4 zeigt in den ersten drei Spalten den absoluten Wanderungssaldo (Zuwanderungen weniger Abwanderungen) für die Jahre 1990, 2000 und 2005. Dazu können folgende Erläuterungen gemacht werden:

- In den Jahren 1990 und 2000 wurde im gesamten Untersuchungsgebiet ein positiver Wanderungssaldo registriert, im Jahr 2005 hingegen waren die Wanderungssalden mehrheitlich negativ.

**Tab. 4: Wanderungsentwicklung zwischen 1990 bis 2005**

	Wanderungsentwicklung				
	Saldo 1990	Saldo 2000	Saldo 2005	Ø Saldo 00-05	Ø Saldo pro 1.000 EW
<b>Hollfeld</b>	+79	+43	+6	+2	+0,4
<b>Pegnitz</b>	+433	+55	-2	-9	-0,6
<b>Bayreuth, St.</b>	+914	+336	-296	+216	+2,9
<b>LK Bayreuth</b>	+2.173	+251	-131	+194	+1,8
<b>RB Oberfranken</b>	+20.013	+997	-1.133	+886	+0,8
<b>Bayern</b>	+215.692	+73.369	+37.506	+58.011	+4,7

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

- In Hollfeld sank der Saldo (1990-2005) von +79 auf +6, in Pegnitz von +433 auf -2 und in Bayreuth von +914 auf -296 Einwohner.
- Der Landkreis Bayreuth verzeichnete ebenso eine Negativentwicklung, die Zahl der Zuwanderer sank von +2.173 auf -131.
- Der RB Oberfranken zeichnet einen ähnlichen Verlauf nach, hier nimmt die Anzahl der Zuwanderer von +20.013 auf -1.133 ab. Auch das Land Bayern musste Verluste in der Wanderungsentwicklung hinnehmen, Die Zuwandererzahl sank von +215.692 auf +37.506

Die letzten beiden Spalten geben Aufschluss über den durchschnittlichen Saldo der Jahre 2000-2005 sowie den durchschnittlichen Saldo pro 1.000 Einwohner im gleichen Zeitraum.

Die Betrachtung des Durchschnittssaldos der Jahre 2000-2005 hilft dabei den Veränderungstrend der eben beschriebenen Entwicklung der Wanderungssalden von 1990, 2000 und 2005 richtig einzuordnen:

- Der Durchschnittssaldo (2000-2005) in Hollfeld (+2) bestätigt die verlustreiche Entwicklung von +79 (1990) über +43 (2000) bis +6 im Jahre 2005.
- Pegnitz entwickelte sich recht analog zu Hollfeld, in den Jahren 2000-2005 verlor Pegnitz durchschnittlich -9 Einwohner, was nahe am Niveau von 2005 (-2) ist jedoch relativ weit entfernt von den Niveaus der Jahre 2000 (+55) und 1990 (+433).
- Betrachtet man die Wanderungsentwicklung der Stadt Bayreuth so ergibt sich ein anderer Sachverhalt. Der durchschnittliche Saldo (2000-2005) ist mit +216 Einwohner positiv, trotz einer negativen Entwicklung in den Jahren 1990-2005 von +914 auf -296.
- Für den LK Bayreuth ergibt sich ein ähnliches Bild wie für die Stadt Bayreuth. Trotz der abnehmenden Zahl des Wanderungssaldos von +2.173 (1990) über +251 (2000) bis zu -131 Einwohner (2005) ist das durchschnittliche Saldo (2000-2005) mit +194 positiv.
- Auch für den Regierungsbezirk Oberfranken gilt ähnliches wie für LK und Stadt Bayreuth. Ein erheblicher Verlust im Wanderungssaldo von +20.013 (1990) über +997 (2000) auf -1.133 (2005) pendelt sich unter Einbezug des Durchschnitts (2000-2005) bei im positiven Bereich bei +886 ein.
- Das Land Bayern entspricht dem Trend des RB Oberfranken, dem LK und der Stadt Bayreuth, so orientiert sich der Durchschnittssaldo von +58.011 (2000-2005)

ebenfalls dicht an dem Niveau von 2000 (+73.369) anstatt an den Wert von +37.506 des Jahres 2005.

Ähnlich sieht das Bild aus, wenn man als Indikator das durchschnittliche Wanderungssaldo (2000-2005) auf 1.000 EW (Durchschnitt von 2000-2005) umrechnet, dabei wird Folgendes sichtbar:

- Der durchschnittliche Wanderungsgewinn liegt im Land Bayern bei +4,7 Einwohnern und im Regierungsbezirk bei +0,8,
- deutlich über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks liegen sowohl der Landkreis (+1,8) als auch die Stadt Bayreuth (+2,9),
- unterhalb dieses Durchschnitts liegen die Städte Hollfeld (+0,4) und Pegnitz (-0,6).

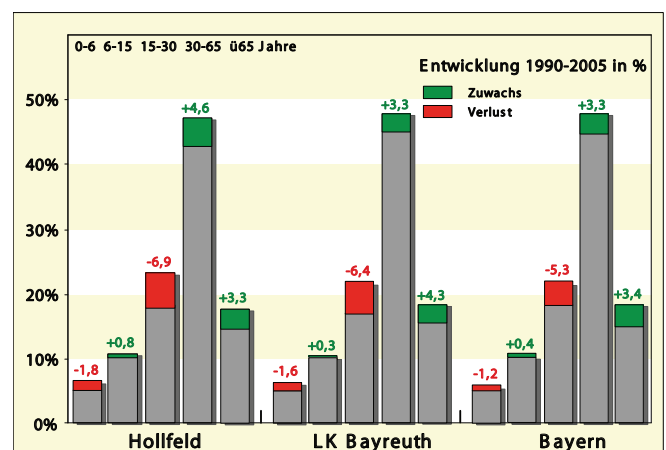
### Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung

Zur Beschreibung der Entwicklung der Altersstruktur im untersuchten Gebiet, werden hier die prozentualen Anteile der vier Hauptaltersgruppen im Jahr 2005 dargestellt (fette Zahl in Tabelle 5) und durch die Zu- bzw. Abnahme dieses Anteils seit 1990 ergänzt.

Folgende Tendenzen können für die in Tabelle 5 und Abbildung 8 dargestellten Altersgruppen im Zeitraum 1990-2005 beschrieben werden:

- Beim Anteil der Gruppe der unter 6jährigen verloren das Land Bayern (-1,2%) und die Stadt Bayreuth (-1,0%) nur leicht. Einen noch moderaten Verlust verzeichneten Hollfeld und Pegnitz jeweils mit -1,8%. Recht deutliche Verluste wurde im LK Bayreuth mit

Abb. 8 Entwicklung der Altersstruktur 1990-2005



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

- Die Altersgruppe der 6-15jährigen hielt sich in allen Gebietseinheiten recht stabil, die Veränderungswerte liegen zwischen +0,8% (Hollfeld) und -0,4% (Pegnitz und Stadt Bayreuth).
- Die Entwicklung in der Gruppe der 15-65jährigen ist bis auf die Ausnahme der Stadt Bayreuth ebenfalls im Plangebiet ähnlich verlaufen. Einzig die Stadt Bayreuth stagniert mit leichtem Verlust bei -0,4%. Die übrigen Gebietseinheiten verloren alle zwischen -2,4% (Hollfeld) und -3,1% (LK Bayreuth).
- Die Altersgruppe der über 65jährigen ist im gesamten Untersuchungsgebiet stark angewachsen. Hollfeld legte um 3,3%, die Stadt Pegnitz 4,8% und die Stadt Bayreuth um 1,9% zu. Der LK Bayreuth steigerte seinen Anteil in dieser Altersgruppe um 4,3%, der RB Oberfranken um 4,2% und Bayern um 3,4%.

Aus diesen Tendenzen lassen sich folgende Ergebnisse schlussfolgern:

- durch Geburtenrückgänge im Zeitraum zwischen 1990 und 2005 ist der Anteil der unter 6jährigen rückläufig,
- im Bereich der 6-15jährigen stagnierte die Altersstruktur im Beobachtungszeitraum (1990-2005),
- der Hauptbereich der 15 bis 65jährigen hatte in den Jahren 1990 bis 2005, bedingt durch weniger Zuwanderung und vermehrter Abwanderung, Verluste zu verzeichnen.
- Die Stärke der Jahrgänge 1936 bis 1944 und eine

längere Lebensdauer insgesamt haben zu einem Zuwachs des Anteils der über 65jährigen an der Gesamtbevölkerung herbeigeführt

Die beschriebenen Ergebnisse verlaufen analog zur gesamtdeutschen Entwicklung, welche ähnliche Tendenzen in der Demografie aufweist. Einen schwindenden Anteil von jungen Menschen und einen Anstieg älterer Menschen innerhalb der Alterstruktur.

### Entwicklung des Ausländeranteils in der Stadt Hollfeld

Aufgrund des besonders niedrigen Ausländeranteils von 1,5% (87 EW <sup>[4]</sup>) im Jahr 2007, bei 5.607 Einwohnern (2007), wird an dieser Stelle auf eine detaillierte Beschreibung der Entwicklung des Ausländeranteils verzichtet.

[4] Quelle: Einwohnermeldeamt Verwaltungsgemeinschaft Hollfeld

## 3.3 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE HOLLFELD

### Die Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung 2005

Der im Jahr 2005 erschienene Demographie-Bericht der Bertelsmann Stiftung erlaubt eine Einschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung mittels einer auf verschiedenen Indikatoren basierenden Prognose.

Für Hollfeld wird folgende demographische Entwicklung prognostiziert:

Tab. 5: Entwicklung der Altersstruktur 1990 bis 2005

	Status 2005 in %-Anteil/ Veränderung zu 1990 in %				EW 2005 insgesamt
	unter 6	6-15jährige	15-65jährige	über 65jährige	
<b>Hollfeld</b>	<b>5,3/</b> -1,8	<b>11,0/</b> +0,8	<b>65,2/</b> -2,4	<b>18,5/</b> +3,3	<b>5.226</b>
<b>Pegnitz</b>	<b>4,8/</b> -1,8	<b>9,3/</b> -0,4	<b>64,9/</b> -2,7	<b>20,9/</b> +4,8	<b>14.076</b>
<b>Bayreuth, St.</b>	<b>4,4/</b> -1,0	<b>7,2/</b> -0,4	<b>68,7/</b> -0,4	<b>19,7/</b> +1,9	<b>73.997</b>
<b>LK Bayreuth</b>	<b>5,3/</b> -4,6	<b>10,2/</b> +0,3	<b>65,2/</b> -3,1	<b>19,2/</b> +4,3	<b>108.724</b>
<b>RB Oberfranken</b>	<b>5,1/</b> -4,9	<b>9,4/</b> +0,1	<b>65,2/</b> -2,9	<b>20,3/</b> +4,2	<b>1.101.390</b>
<b>Bayern</b>	<b>5,5/</b> -1,2	<b>9,6/</b> +0,4	<b>66,4/</b> -2,7	<b>18,4/</b> +3,4	<b>12.468.726</b>

- eine Abnahme der Bevölkerung zwischen 2003 und 2020 um ca. 250 Einwohner (-4,6%) auf dann 5.050 Einwohner,
- eine Zunahme des Altersdurchschnitts der Bevölkerung von 41,2 Jahre auf dann 45,9 Jahre und
- eine Verringerung des Anteils der unter 18-Jährigen von 20,2% (2003) auf nur noch 14,8% im Jahr 2020.

Für die nahe gelegene Stadt Pegnitz wird nach der Studie folgende Entwicklung vorskizziert:

- eine Abnahme der Bevölkerung um -1,4%,
- das durchschnittliche Alter soll 2020 47,1 Jahre sein (2005 = 42,9),
- die Altersgruppe der unter 18-Jährigen soll 2020 15,0% betragen (2005 = 17,9%) und
- die Gruppe der über 60-Jährigen soll 2020 ca. 32,8% ausmachen (2005 = 26,3%).

Die Entwicklung der Stadt Bayreuth wird folgendermaßen charakterisiert:

- leichte Zunahme der Bevölkerungsentwicklung bis 2020 um +0,1%,
- das Durchschnittsalter im Jahr 2020 soll 44,7 Jahre betragen (2005 = 42,5),
- der Anteil der unter 18-Jährigen soll 2020 bei 13,8% (2005 = 14,6%) und
- der Anteil der über 60-Jährigen bei 29,3% (2005 = 25,1%) liegen.

Der Landkreis Bayreuth nimmt der Prognose zu Folge nachstehende Entwicklung:

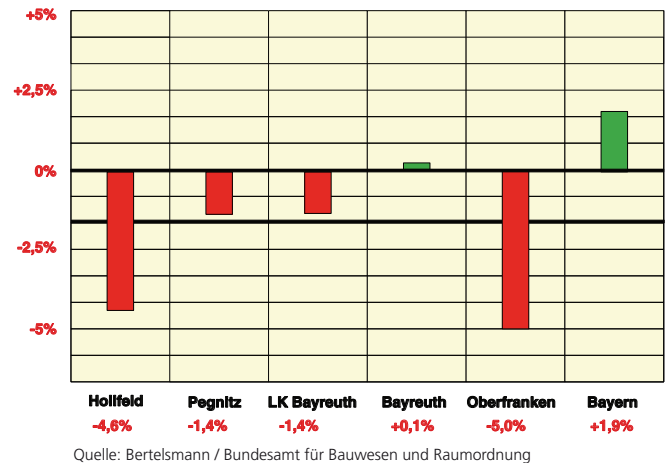
- die Bevölkerung soll bis 2020 um -1,4% abnehmen,
- das Durchschnittsalter 2020 soll 46,8 Jahren entsprechen (2005 = 42,0),
- der Anteil der unter 18-Jährigen soll 2020 bei 15,0% liegen (2005 = 17,9) und
- die Altersgruppe der über 60-Jährigen soll 31,8% betragen (2005 = 24,6).

Für das Bundesland Bayern wird folgende Prognose erstellt:

- bis 2020 nimmt die Bevölkerung um +1,9% zu,
- das Durchschnittsalter soll 2020 45,4 Jahre betragen,
- der Anteil von Jugendlichen unter 18-Jahren soll 2020 bei 15,5% liegen und
- der Anteil der über 60-Jährigen wird 2020 voraussichtlich 29,2% ausmachen.

Aus statistischen Gründen liegt für den Regierungsbezirk Oberfranken kein demographischer Bericht der Bertels-

**Abb. 9 Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung 2003 bis 2020**



mann Stiftung vor. Für diese Gebieteinheit kann lediglich die Bevölkerungsentwicklung mithilfe der INKAR-Bevölkerungsprognose des BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) herangezogen werden. Für den RB Oberfranken berechnet das BBR bis zum Jahre 2020 eine Bevölkerungsabnahme von -5,0% vor. Dies ergibt eine deutlichere Bevölkerungsabnahme als die Vorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, die bis 2024 eine Abnahme der Bevölkerung im Regierungsbezirk von nur -2,7% voraussagt.

#### **Fazit:**

**Alle Prognosen zeigen eine weitgehende Stabilität der Bevölkerungsentwicklung bei anhalten Geburtendefiziten und leicht positiven Wanderungssalden, die z.B. in der kreisfreien Stadt Bayreuth ausreichen, die Geburtendefizite auszugleichen und sogar ein geringes Bevölkerungswachstum entstehen zu lassen. In den kleineren und mittleren Städten des Landkreises werden dagegen die positiven Wanderungssalden nicht ausreichend, eine ausgeglichene Bevölkerungsentwicklung zu garantieren. Dies gilt für Pegnitz und Hollfeld gleichermaßen. Die Abstufungen, welche hier die Bertelsmannprognose vornimmt, sind aus den hier untersuchten Daten nicht zu begründen.**

**Und noch ein wichtiger Hinweis: Ein Ausgleich der Geburten- und Sterberaten ist trotz aller Bemühungen der Familienpolitik auf längere Sicht nicht zu erwarten, dazu sind die Jahrgangsstärken der Altersgruppen, die in den nächsten 15 Jahren ins Familiengründungsalter kommen zu gering, während die Jahrgangsstärken der alten und sehr alten Bevölkerung größer werden.**

### 3.4 WIRTSCHAFTS- UND BESCHÄFTIGUNGS- ENTWICKLUNG 1990 BIS 2005

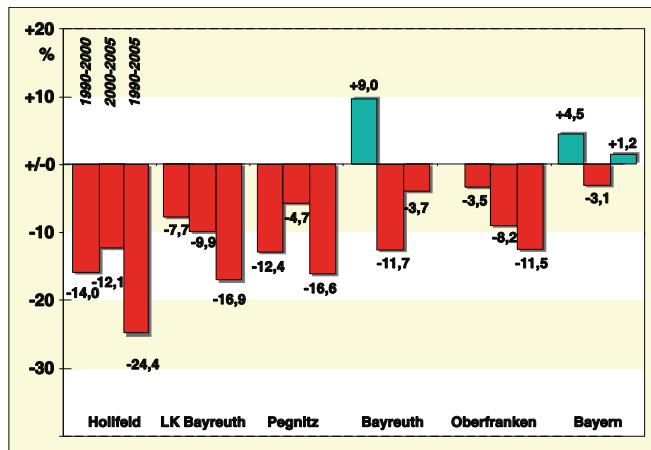
#### Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten

Von der Statistik erfasst werden nur die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (SV-Beschäftigte). Das sind ca. 75% der Erwerbstätigen, nicht einbezogen sind die Selbstständigen, mitarbeitende Familienangehörige und die Arbeitslosen. Untersucht wird hier wiederum der Zeitraum 1990 bis 2005, wobei sich die folgenden Aussagen auf den Ausgangsstatus 1990 und den Endstatus 2005 konzentrieren, Schwankungen innerhalb dieser Zeitspanne werden nur in wichtigen Fällen erläutert.

Die Tabelle 6 zeigt folgende Entwicklung:

- Bis auf das Land Bayern (+1,2%) nahm im Zeitraum 1990 bis 2005 in allen anderen beobachteten Gebietsseinheiten die Zahl der SV-Beschäftigten ab. Hollfeld weist die negativste Entwicklung mit -24,4% auf, gefolgt von Pegnitz (-16,6%) und dem LK Bayreuth (-16,9%). Die Stadt Bayreuth verzeichnete 1990 bis 2005 einen leichten Rückgang um -3,6%, wogegen für den RB Oberfranken einen deutlichen Verlust von -11,5% aufwies.
- Hollfeld konnte in den dargestellten Intervallen einzig zwischen 1990 und 1995 im Bereich der SV-Beschäftigten zulegen (+3,7%), die Vergleichszeiträume (1995-2000 = -19,9%; 2000-2005 = -12,1%) sind von einer negativen Entwicklung gekennzeichnet. Nimmt man den Wert des RB Oberfranken als Durchschnitt, so sind die Verluste Hollfelds doppelt so hoch wie im Regierungsbezirk.

Abb. 10 Entwicklung der SV-Arbeitsplätze 1990-2005



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

- Eine weitere Auffälligkeit der Tabelle 5 in Bezug auf die Stadt Hollfeld ist der Anteil der in Hollfeld arbeitenden Bevölkerung. Setzt man die Zahl der SV-Arbeitsplätze 2005 in Bezug zu der Einwohnerzahl von 2005, so erhält man den Prozentsatz der in Hollfeld arbeitenden Einwohner, in diesem Fall von 12,4%.

#### Entwicklung der Sektoren der Beschäftigung

Die Entwicklung der Beschäftigungssektoren wird in der Theorie bestimmt durch

- die kontinuierliche Abnahme der Arbeitsplätze in der Landwirtschaft und im produzierenden Gewerbe und
- der Zunahme der Arbeitsplätze vornehmlich im Dienstleistungssektor, aber auch im Handel und in sonstigen Sparten.

Tab. 6: Entwicklung der SV-Arbeitsplätze 1990, 2000 und 2005

	Entwicklung SV-Arbeitsplätze					
	1990	1995	2000	2005	1990-2005	In %
<b>Hollfeld</b>	855	918	735	646	<b>-209</b>	<b>-24,4</b>
<b>Pegnitz</b>	5.576	5.447	4.883	4.652	<b>-924</b>	<b>-16,6</b>
<b>Bayreuth, St.</b>	38.371	40.023	41.833	36.993	<b>-1.378</b>	<b>-3,7</b>
<b>LK Bayreuth</b>	24.378	24.336	22.489	20.265	<b>-4.113</b>	<b>-16,9</b>
<b>RB Oberfranken</b>	401.421	397.219	387.294	355.202	<b>-46.219</b>	<b>-11,5</b>
<b>Bayern</b>	4.207.961	4.210.223	4.395.785	4.257.996	<b>+50.035</b>	<b>+1,2</b>

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

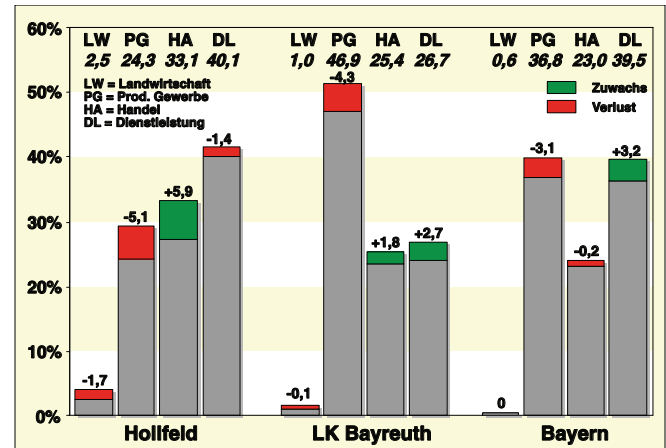


Dieser theoretischen Regelentwicklung entsprach in groben Zügen die tatsächliche Entwicklung im Zeitraum 2000 bis 2005 im Untersuchungsgebiet. Die Tabelle 7 weist dies in Prozentzahlen nach und es lassen sich folgende Ergebnisse hervorheben.

Betrachtet man die sektorale Entwicklung im Jahr 2005, so ist:

- Der *Anteil des Landwirtschaftssektors* in den ländlichen Gebieten wie Hollfeld (2,5%) und dem LK Bayreuth (1,0%) am höchsten. Die urbanen Gebiete z.B. Bayreuth (0,1%) und Pegnitz (0,5%) verfügen logischer Weise über einen geringeren Anteil. Oberfranken und Bayern besitzen beide einen ähnlich geringen Landwirtschaftsanteil von 0,5% bzw. 0,6%.
- Der *Anteil des produzierenden Gewerbes* liegt in Pegnitz am höchsten und sogar deutlich über dem bayerischen Landesdurchschnitt (36,8%) und dem Durchschnitt des Regierungsbezirks (43,6%). Der zweithöchste Anteil, ebenfalls über Landes-/Regierungsbezirkdurchschnitt, wird für den LK Bayreuth ermittelt. Die Stadt Bayreuth (26,5%) und Hollfeld (24,3%) weisen die niedrigsten Anteile auf.
- Der *Anteil des Handels* ist in Hollfeld mit 33,1% am größten, deutlich vor den Werten des Landkreises (25,4%) und des Landes Bayern (23,0%). Die übrigen Gebetseinheiten verbuchen einen Anteil von rund 20% (Bayreuth 19,9%, Pegnitz 20,2% und Oberfranken 21,4%).
- Der *Anteil im Dienstleistungssektor* ist in der Stadt Bayreuth (53,2%) am höchsten, gefolgt von Hollfeld (40,1%) sowie dem Land Bayern (39,5) welche fast gleichauf liegen. Der Regierungsbezirk liegt mit 34,3% Dienstleistungsanteil ungefähr in der Mitte zu

**Abb. 11 Entwicklung der SV-Beschäftigten nach Sektoren 2000 bis 2005**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

den eben genannten Spitzenwerten und den ebenfalls fast gleich aufliegenden unteren Plätzen Pegnitz (27,9%) und LK Bayreuth (39,5%).

Ein Vergleich zu den Anteilen aus dem Jahr 2000 ermöglicht folgende Aussagen in Bezug auf die zeitliche Entwicklung der Wirtschaftssektoren im Untersuchungsgebiet:

- Der Vergleich mit den Anteilen des Landwirtschaftssektors aus dem Zeitraum 2000-2005 zeigt eine Stagnation (-0,3% bis 0,0%) im Untersuchungsgebiet mit Ausnahme von Hollfeld (-1,7%).
- Im Jahresvergleich 2000-2005 des produzierenden Gewerbes hat in diesem Sektor Hollfeld (-5,1%) die stärksten Verluste eingebüsst, dicht dahinter folgen

**Tab. 7: SV-Beschäftigte nach Sektoren im Vergleich 2000 bis 2005 in Prozent**

	LaWi		Prod. Gewerbe		Handel		DL & sonstige	
	2005	2000-2005	2005	2000-2005	2005	2000-2005	2005	2000-2005
<b>Hollfeld</b>	<b>2,5</b>	-1,7	<b>24,3</b>	-5,1	<b>33,1</b>	+5,9	<b>40,1</b>	-1,4
<b>Pegnitz</b>	<b>0,5</b>	+0,0	<b>51,5</b>	-2,4	<b>20,2</b>	+0,8	<b>27,9</b>	+1,7
<b>Bayreuth, St.</b>	<b>0,1</b>	-0,3	<b>26,5</b>	-2,2	<b>19,9</b>	-3,5	<b>53,2</b>	+5,8
<b>LK Bayreuth</b>	<b>1,0</b>	-0,1	<b>46,9</b>	-4,3	<b>25,4</b>	+1,8	<b>26,7</b>	+2,7
<b>RB Oberfranken</b>	<b>0,5</b>	-0,1	<b>43,6</b>	-4,0	<b>21,4</b>	+0,0	<b>34,3</b>	+3,9
<b>Bayern</b>	<b>0,6</b>	+0,0	<b>36,8</b>	-3,1	<b>23,0</b>	-0,2	<b>39,5</b>	+3,2

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

der Landkreis (-4,3%) und der Regierungsbezirk (-4,0%). Bayern nimmt mit -3,15% die Mittelposition der Verlustbandbreite ein vor Pegnitz (-2,4%) und Bayreuth (-2,05), welche die geringsten Verluste verzeichnen.

- Der Vergleich mit den Anteilen des Handelssektors aus den Jahren 2000 und 2005 zeigt ein disperses Bild. Während Hollfeld (+5,9%) kräftig zulegt, stagnieren der Regierungsbezirk (0,0%) und das Land Bayern (-0,2%). Pegnitz (+0,8%) und der LK Bayreuth (+1,8%) legen leicht zu, während die Stadt Bayreuth (-3,5%) die höchsten Verluste hinnehmen musste.
- Im Zeitraum 2000 bis 2005 konnte fast das gesamte Untersuchungsgebiet Zuwächse im Dienstleistungssektor verbuchen, bis auf Hollfeld (-1,4%). Die Anteilsgewinne betrugen von +1,7% in Pegnitz bis zu +5,8% in der Stadt Bayreuth.

**Die Ergebnisse veranschaulichen die dominante Rolle des Dienstleistungssektors, trotz leichter Verluste im Vergleich zum Jahr 2000 u. trotz des wachsenden Handelssektors, welcher sich um rund 6% steigern konnte. Gleichzeitig weniger ausgeprägt, bei beiderseitigen Verlusten im Jahresvergleich 2000-2005, sind der Landwirtschaftssektor und das produzierende Gewerbe. Die Ergebnisse stützen eindeutig die Anfangsthese, von der Verlagerung der Arbeitsplätze aus den ersten beiden Sektoren in den dritten und vierten Wirtschaftssektor.**

**Besonders anschaulich wird dies am Beispiel Hollfeld, wo im Jahresvergleich 2000-2005 der Verlust von -5,1% im produzierenden Gewerbe durch kräftige Gewinne im Handelssektor (+5,9%) ausgeglichen wurden. Vergleicht man die Proportionen**

**der drei Hauptsektoren Gewerbe/ Handel/ Dienstleistungen und Sonstiges untereinander, so fällt auf, dass in Hollfeld der Anteil des Gewerbes unterdurchschnittlich klein, der Anteil von Handel und Dienstleistungen überdurchschnittlich groß ist. Da aller Erfahrung nach, die Entwicklungsreserven der beiden zuletzt genannten Sektoren ausgeschöpft sind, heißt dies, dass die Stadt Hollfeld auch über neue Initiativen im gewerblichen Sektor nachdenken muss.**

### Entwicklung der Pendlerstrukturen

Aus datentechnischen Gründen kann die Entwicklung der Pendlerbewegungen nicht für den Gesamtzeitraum 1990 bis 2005, sondern nur für den 10-Jahreszeitraum 1995 bis 2005 dargestellt und untersucht werden.

In den vorangegangenen Abschnitten wurden die Entwicklung der SV-Beschäftigten am Arbeitsort bzw. die SV-Arbeitsplätze vor Ort untersucht. Diese Untersuchung wird hier ergänzt durch die SV-Beschäftigten, die in den sechs Vergleichsräumen selbst wohnen. Durch die Differenz der am Wohnort lebenden Beschäftigten und den am Arbeitsort lebenden Beschäftigten ergibt sich die Pendlerzahl, d.h., die Anzahl der Personen, die zum Erreichen ihres Arbeitsplatzes ihren Wohnort verlassen müssen. Hat eine Stadt einen hohen Pendlersaldo, bedeutet dies, dass ihr Arbeitsplatzangebot sehr gefragt ist und viele Erwerbstätige ihren Wohnort täglich verlassen, um in dieser Stadt zu arbeiten. Ist das Pendlersaldo negativ, heißt das, dass die Stadt zu wenige Arbeitsplätze anbieten kann, so dass eine bestimmte Anzahl ihrer Bewohner täglich ihre Stadt verlassen müssen, um zu ihrem Arbeitsplatz an einem anderen Ort zu kommen.

Tab. 8: Entwicklung der SV-Arbeitsplätze und des Pendlervolumens 1995 bis 2005

	SV-Beschäftigte 2005			Entwicklung 1995 bis 2005	
	Wohnort <sup>[5]</sup>	Arbeitsort <sup>[6]</sup>	Pendlersaldo	am Wohnort	am Arbeitsort
Hollfeld	1.863	683	-1.180	<b>-87</b>	<b>-271</b>
Pegnitz	4.780	4.590	-190	<b>-431</b>	<b>-918</b>
Bayreuth, St.	20.412	37.137	+16.725	<b>-3.667</b>	<b>-2.867</b>
LK Bayreuth	36.647	20.818	-15.829	<b>-1.964</b>	<b>-4.453</b>
RB Oberfranken	363.305	358.691	-4.614	<b>-38.224</b>	<b>-45.110</b>
Bayern	4.207.021	4.270.848	+63.827	<b>-16.615</b>	<b>+17.567</b>

<sup>[5]</sup> Personen, die in einer Stadt (z.B. Bayreuth) arbeiten und wohnen. <sup>[6]</sup> Personen, die in einer Stadt (z.B. Bayreuth) arbeiten und in einer anderen Stadt (z.B. Hollfeld) wohnen.  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

**Das Pendlersaldo ist eine Kennziffer für die Bedeutung einer Stadt als Wirtschaftsstandort.**

Tabelle 8 stellt in ihrer linken Hälfte den Status im Jahr 2005 und in ihrer rechten Hälfte die Veränderungen bei den Wohnort- und Arbeitsortsbeschäftigten, die sich in den zurückliegenden zehn Jahren zwischen 1995 und 2005 ergeben haben.

Betrachtet man die Entwicklung der SV-Arbeitsplätze an Wohn- und Arbeitsort von 1995 bis 2005, so können folgende Aussagen gemacht werden:

- Fokussiert man die Betrachtung auf die Arbeitsplätze am Wohnort, so war die Gesamtentwicklung im Untersuchungsgebiet negativ, alle Gebietseinheiten haben SV-Arbeitsplätze verloren. Hollfeld verliert nur leicht (-87), ähnlich wie bei Pegnitz (-431) und der LK Bayreuth(-1.964) liegen die Verluste unterhalb von der 10%-Marke. Mehr als zehn Prozent haben die Stadt Bayreuth (-3.667) und der Regierungsbezirk (-38.224) verloren.
- Betrachtet man die SV-Arbeitsplätze am Arbeitsort ist eine ähnliche Entwicklung festzustellen, bis auf das Land Bayern (+17.567) verlieren alle anderen Einheiten wie bei den SV-Arbeitsplätzen am Wohnort mehr oder minder deutlich.

Ein Blick auf das Pendlersaldo 2005 zeigt die nachstehenden Ergebnisse:

- Einen Pendlerüberschuss erreicht die Stadt Bayreuth (+16.725) sowie das Land Bayern (+63.827). In Großstädten wie Bayreuth ist allgemein zu beobachten, dass mehr Arbeitnehmer von ausserhalb zum

Arbeiten in die Stadt hineinpendeln. Der Pendlerüberschuss im Landesdurchschnitt Bayerns lässt sich wahrscheinlich mit den überaus positiven Pendlersalden der Großstädte wie München, Nürnberg, Schweinfurt, Augsburg usw. erklären.

- Die eher ländlichen Gebiet wie Hollfeld der LK Bayreuth sowie Oberfranken verzeichnen theoriegemäß negative Pendlersalden, da hier mehr Personen am Wohnort arbeiten und das Arbeitsplatzangebot generell geringer ist.

**Entwicklung der Arbeitslosigkeit 2000 bis 2005**

Daten zur Entwicklung der Arbeitslosigkeit vor dem Jahr 2000 sind gegenwärtig aus technischen Gründen nicht verfügbar, so dass sich die Untersuchung hier auf den Zeitraum von 2000 bis 2005 beschränken muss.

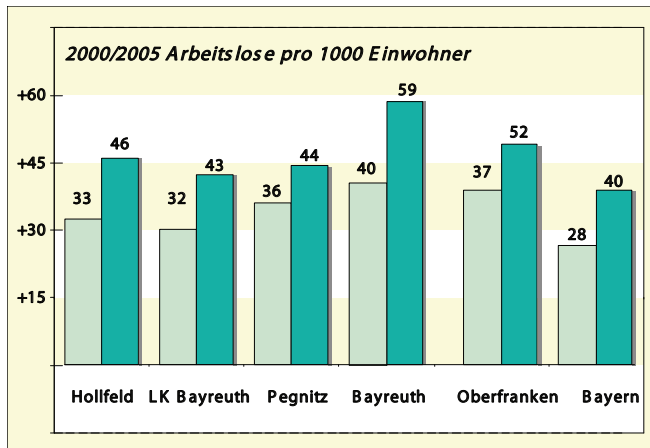
Eine zweite Einschränkung ist, dass die Statistik der Bundesagentur für Arbeit die Arbeitslosigkeit nur in absoluten Zahlen für alle Gebietskörperschaften veröffentlicht und die sog. „Arbeitslosenquote“ (Anteil der gemeldeten Arbeitslosen an den Erwerbstätigen) nur für kreisfreie Städte, Landkreise, Regierungsbezirke und Bundesländer berechnet, nicht für kleinere kreisangehörige Städte wie Hollfeld und Pegnitz. Um hier trotzdem eine einheitliche Größe für alle sechs Vergleichsräume zu erhalten, wird hier mit der Rechengröße „Zahl der Arbeitslosen pro 1.000 Einwohner“ gearbeitet.

Tabelle 9 zeigt den Status der Arbeitslosigkeit im Jahr 2000 und im Jahr 2005 und bilanziert diese Entwicklung in zwei anschließenden Spalten.

**Tab. 9: Entwicklung der Arbeitslosigkeit 2000 bis 2005**

	2000		2005		2000-2005 Ø	
	Arbeitslose insgesamt	Arbeitslose pro 1000 EW	Arbeitslose insgesamt	Arbeitslose pro 1000 EW	Arbeitslose insgesamt	Arbeitslose pro 1000 EW
<b>Hollfeld</b>	179	33	239	46	<b>+60</b>	<b>+13</b>
<b>Pegnitz</b>	520	36	621	44	<b>+101</b>	<b>+8</b>
<b>Bayreuth, St.</b>	2.984	40	4.389	59	<b>+1.405</b>	<b>+19</b>
<b>LK Bayreuth</b>	3.520	32	4.670	43	<b>+1.150</b>	<b>+11</b>
<b>RB Oberfranken</b>	41.506	37	57.262	52	<b>+15.756</b>	<b>+15</b>
<b>Bayern</b>	339.537	28	504.974	40	<b>+165.437</b>	<b>+12</b>

**Abb. 12 Entwicklung der Arbeitslosigkeit  
2000 bis 2005**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Aus der Tabelle 9 lassen sich die nachstehenden Interpretationen zur Entwicklung der Arbeitslosigkeit ableiten:

- Der höchste Anstieg im Jahresvergleich 2000 und 2005 wurde im Land Bayern registriert und zwar um fast die Hälfte (48,7%) von 339.537AL auf 504.974AL,
- den zweithöchsten Anstieg verbuchte die Stadt Bayreuth um 47,1% von 2.984AL auf 4.389AL,
- der Regierungsbezirk Oberfranken verzeichnete ein Anwachsen der Arbeitslosenzahl um 38% von 41.506AL auf 57.262AL,
- die Zahl der Arbeitslosen in Hollfeld hat um ein Drittel (33,5%) zugenommen von 179AL (2000) auf 239AL (2005),
- ähnlich verlief die Entwicklung der Arbeitslosenzahl im LK Bayreuth von 3.520AL auf 4.670AL (32,7%),
- in Pegnitz war der Anstieg der Arbeitslosen mit etwa 20% von 520AL auf 621AL am geringsten.

Betrachtet man die Aussagen der „Hilfskonstruktion“ Arbeitslose pro 1000 Einwohner so erhält man folgende Ergebnisse:

- Im Jahr 2005 stellt der Landesdurchschnitt Bayerns von 40 AL pro 1000 EW den niedrigsten Arbeitslosenanteil dar, darauf folgen der LK Bayreuth (43 AL/1000 EW) und Pegnitz (44 AL/1000 EW). Knapp dahinter befindet sich der Wert Hollfelds von 46 AL/1000 EW, deutlich unterhalb der Höchstwerte von Oberfranken (52 AL/1000 EW) und der Stadt Bayreuth (59 AL/1000 EW).
- Betrachtet man die Entwicklung der Arbeitslosen pro

1000 Einwohner im Zeitraum 2000-2005 so ergibt sich kaum eine Veränderung. Pegnitz, der Landkreis Bayreuth und das Land Bayern stellen die niedrigsten Zuwächse an Arbeitslosen von +8 bis +13 AL/ 1000 EW. Der Regierungsbezirk Oberfranken (+15) liegt etwas über und die Stadt Bayreuth (+19) deutlich über diesen Werten.

**Bevor das Fazit zur Tabelle 9 gezogen wird, ist daran zu erinnern, dass das Jahr 2005 bundesweit einen Höhepunkt der Arbeitslosigkeit dargestellt hat, welcher sich bereits 2006 abgeschwächt hat. Die Negativzahlen des Jahres 2005 müssen daher nicht überinterpretiert, sondern als nüchterner statistischer Tiefstwert kommentiert werden.**

Der Anstieg der Arbeitslosigkeit ist die logische Konsequenz aus dem, im vorangegangenen Abschnitt beschriebenen, Verlust von SV-Arbeitsplätzen im Untersuchungsgebiet. Besonders betroffen sind die Stadt Bayreuth und der Regierungsbezirk Oberfranken, durch die größten Verluste bei den SV-Arbeitsplätzen haben jene beiden Gebietseinheiten auch den höchsten Anstieg in der Arbeitslosenentwicklung zu verzeichnen.

### Tourismusentwicklung

Im Abschnitt 3.1 wurde unter dem Stichwort „Landschaftsräume, touristische Potenziale“ bereits ausgeführt, dass die Stadt Hollfeld als Teil der fränkischen Schweiz, als „Gebiet mit erheblicher Urlaubsfunktion“ im Landesentwicklungsplan Bayern 2006 charakterisiert ist (B II 1.3, Karte Tourismusgebiete). Darüber hinaus weist der Regionalplan Oberfranken Ost 2000 für die Stadt Hollfeld eine Erholungsfunktion aus (Abschnitt VI, Punkt 2.2.1).

Im folgenden Abschnitt soll nun der Wirtschaftsbereich Tourismus und seine Ausprägung in den Vergleichsräumen untersucht werden.

Mit den Daten der offiziellen Statistik kann die Entwicklung des Tourismus vornehmlich anhand der jährlichen Übernachtungszahlen der Beherbergungsbetriebe, der Aufenthaltsdauer der Gäste sowie der angebotenen Bettenzahlen und deren Auslastung beschrieben werden.

Der Aussagegehalt dieser Zahlen ist begrenzt, weil Urlaubs- und Geschäftstourismus nicht unterschieden werden können, weil der Tagestourismus nicht erfasst ist und weil neben den Gästen des offiziellen Beherbergungsgewerbes der über private Unterbringungen organisierte Tourismus nicht beschreibbar ist.

## Entwicklung der Ankünfte / Übernachtungen

Die Tabelle 10 zeigt die Entwicklung der Ankünfte und Übernachtungen zwischen 1995 und 2005. Weil das Statistische Landesamt nicht über Daten für Hollfeld aus dem Jahr 1990 verfügt, wurde ein anderer Zeitraum gewählt als bei den Tabellen der vorigen Abschnitte.

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass die klassischen Feriengebiete der alten Bundesländer nach 1990 generell Gäste an die schrittweise neu erschlossenen Feriengebiete der neuen Länder sowie seit der EU-Osterweiterung (2004) an die der östlichen Nachbarländer, in Bayern vornehmlich an Tschechien, abgegeben haben. Diese Abgabe von Gästepotenzialen wird vor allem in den Grenzregionen Niedersachsens, Hessens und Bayerns spürbar.

Die Tabelle 10 gibt Auskunft über die Entwicklung der Übernachtungen, Ankünfte und den Tourismusindikator Übernachtungen pro Einwohner im Zeitraum 1995 bis 2005. Allerdings werden hierbei nur Beherbergungsbetrieb mit einer Kapazität von neun und mehr Betten berücksichtigt.

Für die Kategorie Übernachtungen pro Einwohner gilt folgende Skalaeinteilung:

- unter 1,5 Übernachtungen/EW = touristisch unterentwickelt,
- 1,5 bis 2,5 Übernacht./EW = bescheidenes touristisches Niveau,
- 2,5 bis 4,5 Übernacht./EW = mittleres touristisches Niveau,

- 4,5 bis 10,0 Übernacht./EW = ausgeprägtes tourist. Niveau und
- über 10,0 Übernacht./EW = touristischer Spitzenort.

Die **Ausgangssituation 1995** lässt bezogen auf den eben genannten Indikator folgende Aussagen machen:

- das Land Bayern (6,1), der LK Bayreuth (7,6) und die Stadt Pegnitz (5,4) verfügen über ein ausgeprägtes touristisches Niveau,
- der RB Oberfranken erreicht mit 4,0 Übernacht./EW ebenso wie die Stadt Bayreuth (4,1) mittleres tourist. Niveau,
- Hollfeld (1,5) stellt das Schlusslicht des Untersuchungsgebietes dar und erreicht gerade noch bescheidenes touristisches Niveau.

Die **Entwicklung zwischen 1995 und 2005** kann wie folgt beschrieben werden:

- Hollfeld stagniert mit  $\pm 0$  bei 1,5 Ü/EW,
- die übrigen Gebietseinheiten verlieren mehr oder minder stark; recht große Verluste verzeichnen der LK Bayreuth (-1,9) und Pegnitz (-1,3), recht moderate Minderungen werden für Bayern (-0,4) sowie den Regierungsbezirk (-0,3) und die Stadt Bayreuth (-0,2) festgestellt.

Allerdings hat diese Entwicklung keine Auswirkungen auf die Eingruppierung der Gebietseinheiten, was das touristische Niveau anbelangt, hier bleiben alle Gebietskörperschaften in ihren alten Kategorien von 1995.

**Tab. 10: Entwicklung der Übernachtungen 1995 bis 2005**

	1995			2005			1995-2005		
	Ankünfte	Übernachtungen	Übern. pro EW	Ankünfte	Übernachtungen	Übern. pro EW	Ankünfte	Übernachtungen	Übern. pro EW
<b>Hollfeld</b>	3.581	8.092	1,5	3.761	7.998	1,5	<b>+180</b>	<b>-94</b>	<b>+0</b>
<b>Pegnitz</b>	22.189	78.586	5,4	25.316	58.037	4,1	<b>+3.127</b>	<b>-20.549</b>	<b>-1,3</b>
<b>Bayreuth, St.</b>	107.477	296.509	4,1	107.402	288.466	3,9	<b>-75</b>	<b>-8.043</b>	<b>-0,2</b>
<b>LK Bayreuth</b>	195.741	814.999	7,6	193.631	615.388	5,7	<b>-2.110</b>	<b>-199.611</b>	<b>-1,9</b>
<b>RB Oberfranken</b>	1.495.629	4.446.903	4,0	1.531.748	4.118.164	3,7	<b>+36.119</b>	<b>-328.739</b>	<b>-0,3</b>
<b>Bayern</b>	19.291.659	72.854.806	6,1	23.760.390	70.458.928	5,7	<b>+4.468.731</b>	<b>-2.395.824</b>	<b>-0,4</b>

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Ein Blick auf die *Entwicklung der Ankünfte 1995 bis 2005* lässt nachstehende Aussagen tätigen:

- fast alle untersuchten Einheiten konnten in diesem Bereich zulegen, allerdings nur in einer Größenordnung von unter 5% (Hollfeld, Oberfranken und Bayern),
- Pegnitz schaffte einen Zuwachs von ca. 14%,
- lediglich der Landkreis (-2.110) und die Stadt Bayreuth mussten kleinere Einbußen hinnehmen, wobei die Stadt mit lediglich -75 Ankünften fast stagniert.

Betrachtet man die *Anzahl der Übernachtungen (1995-2005)* kennzeichnet eine komplett negative Entwicklung das Untersuchungsgebiet:

- alle Gebietseinheiten verlieren im Bereich der Übernachtungszahlen,
- besonders starke Abnahmen registrieren Pegnitz, der Landkreis Bayreuth, der Regierungsbezirk und das Land Bayern,
- etwas weniger ausgeprägte Verluste beobachtet man in Hollfeld und der Stadt Bayreuth

**Generell kann folgende These aus den eben gemachten Beobachtungen zusammengefasst werden. Die Zahl Ankünfte steigt fast überall im Untersuchungsgebiet während des Beobachtungszeitraums wogegen die Anzahl der Übernachtungen im gesamten Vergleichsgebiet sinkt. Dieser Umstand ist möglicherweise mit der Veränderung der Urlaubsgewohnheiten der Touristen zu erklären. Scheinbar kommen mehr Touristen nur für einige Tage (verlängertes Wochenende) anstatt wie früher für ganze Wochen. Die Mobilität und ihre Geschwindigkeit hat in den letzten Jahrzehnten zugenommen so dass es sich lohnt Kurzreisen auch zu weiter entfernten Urlaubszielen zu machen.**

#### **Tourismusentwicklung in den Nachbargemeinden (2000 bis 2005)**

Um die Entwicklung Hollfelds auf der Landkreisebene richtig einordnen zu können werden die Kennzahlen Hollfelds aus der vorigen Tabelle (Ankünfte, Übernachtungen und Übernachtungen pro Einwohner) mit denen ausgewählter Nachbargemeinden im Landkreis Bayreuth verglichen.

**Tab. 11: Entwicklung des Tourismus in den Nachbargemeinden 2000 bis 2005**

	2000			2005			2000-2005		
	Ankünfte	Übernachtungen	Übern. Pro EW	Ankünfte	Übernachtungen	Übern. pro EW	Ankünfte	Übernachtungen	Übern. pro EW
<b>Hollfeld</b>	2.924	7.895	1,5	3.761	7.998	1,5	<b>+837</b>	<b>+103</b>	<b>+0</b>
<b>Aufseß</b>	2.885	7.797	5,7	4.896	11.273	8,3	<b>+2.011</b>	<b>+3.476</b>	<b>+2,6</b>
<b>Bischofsgrün</b>	29.259	177.962	85,0	26.282	144.639	70,3	<b>-2.977</b>	<b>-33.323</b>	<b>-14,7</b>
<b>Fichtelberg</b>	12.232	50.769	23,5	12.489	47.624	23,3	<b>+257</b>	<b>-3.145</b>	<b>-0,2</b>
<b>Goldkronsch</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Mistelgau</b>	-	-	-	480	1.694	0,4	-	-	-
<b>Plankenfels</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Pottenstein</b>	24.430	86.369	15,9	24.747	78.296	14,4	<b>+317</b>	<b>-8.073</b>	<b>-1,5</b>
<b>Waischenfeld</b>	7.785	28.704	9,0	9.799	26.942	8,4	<b>+2014</b>	<b>-1.762</b>	<b>-0,6</b>
<b>Warmensteinach</b>	27.563	141.184	56,5	24.300	108.358	45,7	<b>-3.263</b>	<b>-32.826</b>	<b>-10,8</b>
<b>Weidenberg</b>	6.787	15.944	2,4	5.626	13.867	2,1	<b>-1.161</b>	<b>-2.077</b>	<b>-0,3</b>

Die Tabelle 11 zeigt diese ausdifferenzierten Informationen zur touristischen Entwicklung Hollfelds im Vergleich zu einigen Gemeinden im direkten räumlichen Umfeld.

An dieser Stelle wird darauf verzichtet die Tabelle 11 komplett zu interpretieren, das Hauptaugenmerk liegt auf dem **Indikator Übernachtungen pro Einwohner**. Dazu können folgende Aussagen gemacht werden:

- Im Vergleich der elf Gemeinden verzeichneten Mistelgau (0,4) und Hollfeld (1,5) **im Jahr 2005** die schlechtesten Werte, nur Wiedenberg (2,1) weist ein ähnlich niedriges Niveau auf, die restlichen sechs Vergleichsgemeinden zeigen allesamt wesentlich höhere touristische Niveaus auf von Aufseß mit 8,3 bis Bischofsgrün mit 70,3 (dazwischen liegen Waischenfeld, Pottenstein, Fichtelberg und Warmensteinach). Für zwei Gemeinden (Goldkronsch und Plankenfels) lagen keine Daten vor.
- Betrachtet man die Entwicklung des Indikators **zwischen den Jahren 2000 und 2005** so bleibt Hollfeld zwar stabil (+- 0,0) allerdings auf niedrigem Niveau, einzig Aufseß (+2,6) kann zulegen, sechs Gemeinden (Fichtelberg, Weidenberg, Waischenfeld, Pottenstein, Warmensteinach und Bischofsgrün) verlieren in unterschiedlichem Maße von -0,2 im Falle von Fichtelberg bis zu -14,7 (Bischofsgrün). Für drei Gemeinden (Goldkronsch, Mistelgau, Plankenfels) lagen keine Daten vor.

**Hollfeld bleibt im Gegensatz zur Mehrzahl seiner Nachbargemeinden in seiner touristischen Entwicklung zwar stabil, allerdings auf einem wesentlich geringeren Niveau als die benachbarten Gemeinden.**

### Entwicklung des Tourismus in Hollfeld

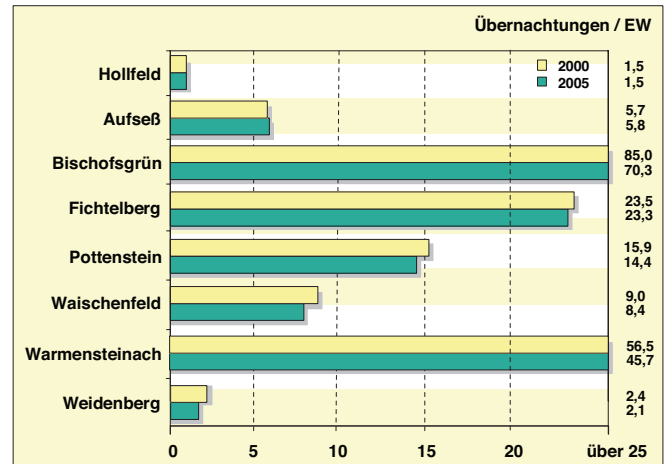
In der folgenden Tabelle 12 soll die touristische Entwicklung der Stadt Hollfeld detailliert betrachtet werden. Hierzu wird allerdings der Zeitraum 2000 bis 2005 verwendet um einen möglichst aktuellen Eindruck der touristischen Entwicklung zu erhalten.

Bei der detaillierten Betrachtung des Hollfelder Tourismus werden die Ankünfte und Übernachtungszahlen unterschieden in:

- Betriebe mit mehr als neun Betten und
- Betriebe mit weniger als neun Betten.

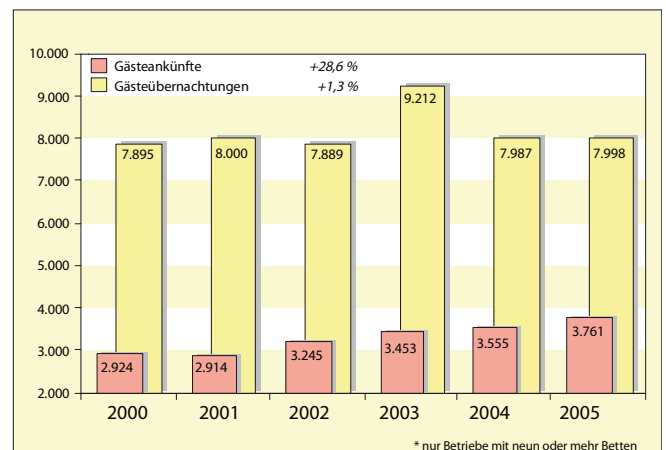
Dies verdeutlicht u.a. die Struktur des Beherbergungsgewerbes in der Stadt. Für Hollfeld kann man nun schluss-

**Abb. 13 Tourismusedwicklung in den Nachbargemeinden 2000 bis 2005**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Abb. 14 Entwicklung des Tourismus in Hollfeld 2000 bis 2005**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

folgern, dass die größeren Beherbergungsbetriebe was die Ankünfte angeht etwas mehr Zulauf haben als die kleineren Betriebe. Bei den Gästeübernachtungen ist es umgekehrt, hier haben die Betriebe mit weniger als neun Betten höhere Übernachtungszahlen zu verzeichnen als die größeren Beherbergungsbetriebe. Das heisst in Hollfeld werden die größeren Betriebe anscheinend eher von Tages- und Wochenendtouristen frequentiert während die kleineren Betriebe, meist Pensionen oder Ferienwohnungen, von den Langzeittouristen vermutlich über mehrere Tage oder Wochen genutzt werden.

Hollfeld verfügt also laut statistischer Auswertung über ein ausreichend diversifiziertes Angebot im Bereich der Beherbergungsbetriebe.

Tab. 12: Entwicklung des Tourismus in Hollfeld 2000 bis 2005

		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2000-2005 abs.	2005-2000 %
Betriebe mit 9 und mehr Betten	<b>Ankünfte</b>	2.924	2.914	3.245	3.453	3.555	3.761	<b>+837</b>	<b>+28,6</b>
	<b>Übernachtungen</b>	7.895	8.000	7.889	9.212	7.987	7.998	<b>+103</b>	<b>+1,3</b>
Betriebe mit < 9 Betten	<b>Ankünfte</b>	2.095	1.922	2.590	2.730	2.298	2.296	<b>+201</b>	<b>+9,6</b>
	<b>Übernachtungen</b>	10.512	8.322	12.315	13.096	10.627	8.451	<b>-2.061</b>	<b>-19,6</b>

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Untersucht man nun die beiden Betriebskategorien im Jahresverlauf 2000 bis 2005, so fällt folgendes auf:

- bei den Betrieben mit neun und mehr Betten steigert sich die Anzahl der Ankünfte im Untersuchungszeitraum um 28,6%,
- fast jedes Jahr steigert sich die Zahl der Ankünfte um mehr als 100 Gäste, von 2.924 (2000) bis auf 3.761 (2005).
- Betrachtet man die Übernachtungszahlen so stagniert Hollfeld mit leichtem Plus von 1,3% zwischen 2000 und 2005,
- die Anzahl der Übernachtungen liegt jährlich bei ca. 8000, nur das Jahr 2003 stellt mit 9.212 Übernachtungen eine positive Ausnahme dar.
- Die Betriebe mit weniger als neun Betten konnten ihre Ankunfts zahlen zwischen 2000 und 2005 um fast 10% steigern,
- besonders 2002 und 2003 wuchs die Zahl der Ankünfte in den kleinen Betrieben stark an.
- Bei den Übernachtungen ist ein Verlust von gut 20% zu registrieren, wieder waren in den Jahren 2002 (12.315 Ü) und 2003 (13.096 Ü) die Höchststände zu verzeichnen, danach nehmen die Zahlen allerdings recht rapide bis auf 8.451 Übernachtungen im Jahr 2005 ab.

**Aus diesen statistischen Fakten können nun folgende Aussagen resümiert werden, für die größeren Betriebe ist die Entwicklung durchaus positiv, man konnte sich im Untersuchungszeitraum bei den Ankünften stark steigern und bei den Übernachtungen leicht. Für die kleineren Betriebe konnte eine beachtliche Steigerung beider Ankünften ausgemacht werden, allerdings war die Entwicklung der Übernachtungszahlen, mit einem starken Verlust, negativ. In der detaillierten Betrachtung fällt auf,**

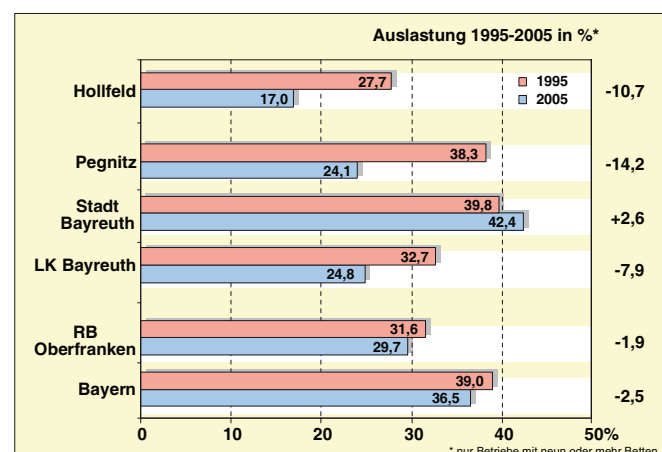
**dass das Jahr 2003 das touristisch erfolgreichste Jahr innerhalb des Untersuchungszeitraumes darstellt und dass seit jenem Jahr eine eher abnehmende Entwicklung eingetreten ist.**

### Entwicklung der Bettenzahlen und deren Auslastung

Tabelle 13 konkretisiert die touristische Entwicklung auf der Ebene der in der Hauptsaison angebotenen Bettenzahlen sowie deren Auslastung, wenn man eine Öffnungszeiten von 348 Tagen unterstellt. Es fließen in diese Statistik nur Betriebe mit mehr als neun Betten ein.

Aus der Tabelle 10 ging bereits die negative Entwicklung der Übernachtungszahlen hervor, so dass dieser Sachverhalt hier nicht näher erläutert werden muss. Allerdings hat dies zur Folge, dass eine Komponente zur Berechnung der Auslastung bereits negativ ist. Die zweite

Abb. 15 Entwicklung der Bettenauslastung 1995 bis 2005



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



maßgebliche Komponente, die Entwicklung der Betriebs-/Bettenanzahl (wobei die Bettenanzahl im Vordergrund steht), kann aus der Tabelle 11 entnommen werden. Im betreffenden Zeitraum kann die Entwicklung der Bettenzahl wie folgt beschrieben werden:

- Die Städte Hollfeld (+51) und Pegnitz(+102) steigern ihre Bettenanzahl deutlich um +60,7 bzw. +17,3%,
- das Land Bayern (+18.667) verzeichnet einen moderaten Anstieg von ca. +3,5%,
- der LK Bayreuth und der RB Oberfranken senken ihre Bettenanzahl leicht um -0,6% bzw. -1,5%,
- einzig die Stadt Bayreuth mindert die Bettenzahl deutlich um -8,7%

Aus der Anzahl der Übernachtungen im Verhältnis der angebotenen Bettenzahl ergibt sich die rechnerische Auslastung, welche ebenfalls in Tabelle 13 dargestellt ist:

- die größten Verluste, was die Auslastung betrifft, verbuchen die beiden Städte Hollfeld (-10,7%) und Pegnitz (-14,3%) mit über 10%,
- der Landkreis Bayreuth verliert -7,9% bei der Auslastung und die Verluste des Landes Bayern (-2,5%) und des RB Oberfranken (-1,9%) fallen fast moderat aus,
- allein die Stadt Bayreuth konnte die Auslastung leicht um +2,6% steigern.

Nimmt man allerdings den Regierungsbezirk als Durchschnitt so liegen alle untersuchten Einheiten bis auf die Stadt Bayreuth unterhalb des Durchschnitts.

**Als Fazit aus der Tabelle 13 kann folgende Gesamtaussage abgeleitet werden: Sinkende Übernachtungszahlen bei steigenden Bettenanzahlen führen logischerweise zu einer geringeren Auslastung fast im gesamten Untersuchungsgebiet (Hollfeld, Pegnitz, LK Bayreuth, RB Oberfranken, Bayern). Einzige Ausnahme ist die Stadt Bayreuth, welche ihre Auslastung steigern konnte. Interessanterweise hat die Stadt Bayreuth auch als einzige der untersuchten Einheiten im betreffenden Zeitraum die Bettenanzahl deutlich verringert (-8,7%).**

**Tab. 13: Entwicklung der Übernachtungen und der Auslastung 1995 bis 2005**

	1995			2005			1995-2005	
	Übernachtungen	Betriebe/Betten	Auslastung in %*	Übernachtungen	Betriebe/Betten	Auslastung in %*	Übernachtungen	Auslastung in %*
<b>Hollfeld</b>	8.092	3/ 84	27,7	7.998	5/ 135	17,0	<b>-94</b>	<b>-10,7</b>
<b>Pegnitz</b>	78.586	12/ 589	38,3	58.037	14/ 691	24,1	<b>-20.549</b>	<b>-14,2</b>
<b>Bayreuth, St.</b>	296.509	31/ 2.143	39,8	288.466	28/ 1.956	42,4	<b>-8.043</b>	<b>+2,6</b>
<b>LK Bayreuth</b>	814.999	237/ 7.168	32,7	615.388	226/ 7.119	24,8	<b>-199.611</b>	<b>-7,9</b>
<b>RB Oberfranken</b>	4.446.903	1080/ 40.483	31,6	4.118.164	1083/ 39.868	29,7	<b>-328.739</b>	<b>-1,9</b>
<b>Bayern</b>	72.854.806	13.964/ 536.456	39,0	70.458.928	13.789/ 555.123	36,5	<b>-2.395.878</b>	<b>-2,5</b>

\* Rechnerische Auslastung bei Öffnung an 348 Tagen pro Jahr

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

### 3.5 WOHNUNGSBESTANDSENTWICKLUNG UND WOHNUNGSMARKT

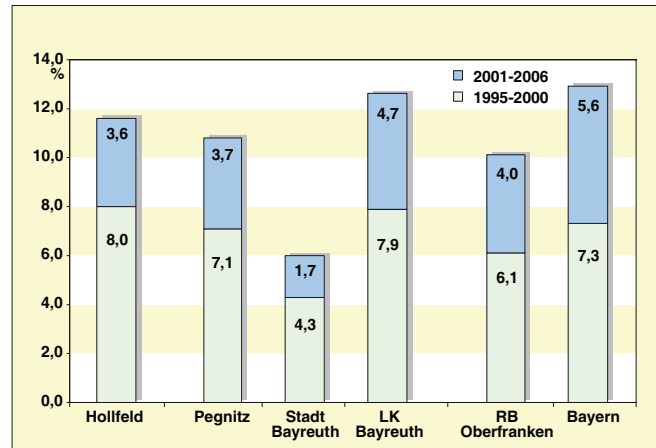
#### Entwicklung des Wohnungsbestandes

Der Wohnungsbestand in den hier untersuchten Vergleichsräumen hat sich in den vergangenen elf Jahren dynamisch entwickelt. Tabelle 14 gibt hierzu einen ersten Überblick.

Betrachtet man den *Gesamtzeitraum 1995 bis 2006*, haben fast alle Vergleichsräume Zuwachsraten von über 10% erzielt. Lediglich die Stadt Bayreuth konnte ihren Wohnungsbestand „nur“ um 6,1% erhöhen und blieb somit unterhalb der Zehnprozentmarke der Durchschnittsgröße des Regierungsbezirkes. Dieses Maß an Bestandserweiterung durch den Neubau von Wohnungen ist nichts Ungewöhnliches. Es entspricht der Regel, dass eine Gebietskörperschaft Jahr für Jahr 1,0% zusätzliche Wohnungen bauen muß, wenn Sie ihren Gesamtbestand in 100 Jahren ersetzt oder auf den neuesten Stand gebracht haben will. Ungewöhnlich ist auch nicht, dass die Neubauraten in der kreisfreien Stadt Bayreuth auf Grund von knappen Baugrundstücken und hohen Bodenpreisen geringer sind als im umgebenden Landkreis.

- Der größte Zuwachs am Wohnungsbestand kann im Land Bayern (+13,3%) und im LK Bayreuth (+13,0%) beobachtet werden,
- die Städte Hollfeld und Pegnitz verzeichnen eine Steigerung um +11,9% bzw. +11,0%,
- damit liegen die eben genannten Gebietseinheiten allesamt über dem Zuwachs im Regierungsbezirk (+10,45), welchen man wieder als Durchschnitt ansehen kann,

Abb. 16 Wohnungsbestandsentwicklung 1995-2006



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Tabelle 14 gibt durch die Aufspaltung des Gesamtzeitraumes (1995-2006) in zwei Teilzeiträume (1995-2000 und 2001-2006) detailliert Auskunft über die Wohnungsbestandsentwicklung der letzten elf Jahre. Ein kurzer Blick auf die Entwicklungssalden der aufgespaltenen Untersuchungszeiträume macht deutlich, dass der größere Anteil des Zuwachses in den Jahren 1995 bis 2000 erzielt wurde. In den Jahren 2001 bis 2006 hat sich der Zuwachs dann fast überall um ca. 50% halbiert, war aber mit Ausnahme von Bayreuth Stadt überall deutlich positiv.

**Wichtig ist, dass die Stadt Hollfeld die Neubauraten des Landkreises fast erreichen konnte, dass sie damit über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks lagen und dass nur die Neubauraten im Land Bayern mit seinen vielen dynamischen Regionen höher lagen.**

Tab. 14: Entwicklung des Wohnungsbestands zwischen 1995 und 2006

	1995	2000	2006	Saldo 1995 – 2000		Saldo 2001 – 2006		Saldo 1995 – 2006	
<b>Hollfeld</b>	2.035	2.197	2.277	162	<b>+8,0%</b>	80	<b>+3,6%</b>	242	<b>+11,9%</b>
<b>Pegnitz</b>	5.829	6.241	6.471	412	<b>+7,1%</b>	230	<b>+3,7%</b>	642	<b>+11,0%</b>
<b>Bayreuth, St.</b>	35.588	37.108	37.752	1.520	<b>+4,3%</b>	644	<b>+1,7%</b>	2.164	<b>+6,1%</b>
<b>LK Bayreuth</b>	41.986	45.310	47.461	3.324	<b>+7,9%</b>	2.151	<b>+4,7%</b>	5.475	<b>+13,0%</b>
<b>RB Oberfranken</b>	467.838	496.361	516.276	28.523	<b>+6,1%</b>	19.915	<b>+4,0%</b>	48.438	<b>+10,4%</b>
<b>Bayern</b>	5.084.589	5.453.356	5.760.557	368.767	<b>+7,3%</b>	307.201	<b>+5,6%</b>	675.968	<b>+13,3%</b>

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Tab. 15: Entwicklung des Wohnungsbestands in Hollfeld 2000 bis 2006**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Saldo 2000 - 2006		
								abs.	%	Ø p.A.
<b>Hollfeld</b>	2.225	2.230	2.250	2.268	2.284	2.300	2.306	<b>+81</b>	<b>+3,6%</b>	<b>+13,5</b>

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

### Entwicklung des Wohnungsbestandes in Hollfeld 2000 bis 2006

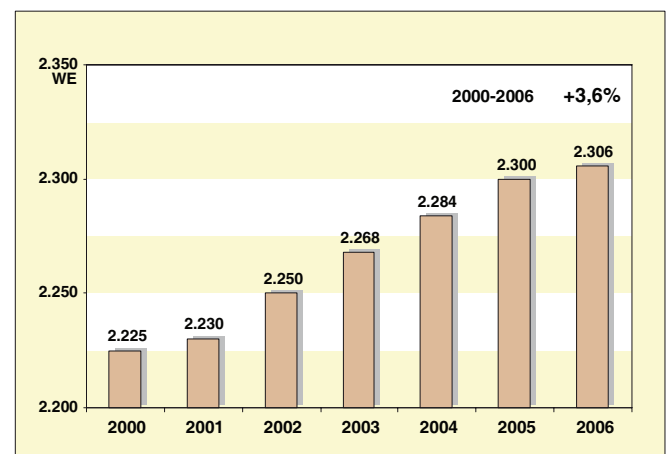
Die Tabelle 15 setzt sich detailliert mit der Wohnungsbestandsentwicklung der Stadt Hollfeld auseinander. Dabei wird nur der aktuellste Zeitraum 2000 bis 2006 berücksichtigt.

Die Entwicklung des Hollfelder Wohnungsbestands nach dem Jahr 2000 lässt sich folgendermaßen beschreiben:

- die Gesamtentwicklung 2000 bis 2006 ist mit +3,6% recht positiv zu bewerten, die Anzahl des Wohnungsbestands erhöht sich um 81 Wohnungen im genannten Zeitraum.
- Durchschnittlich erhöht sich die Anzahl der jährlich hinzukommenden Wohnungen um ca. ein Dutzend,
- wobei die größten Zunahmen, d.h. das größte Neubauvolumen, in den Jahren 2002 bis 2005 realisiert wurden.

### Struktur des Wohnungsbestandes - Entwicklung des Eigenheimanteils

Als „Eigenheim“ werden heute sowohl Wohnungen in Einfamilienhäusern (EFH) als auch in Zweifamilienhäusern (ZFH) bezeichnet, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) grenzen sich ab gegenüber

**Abb. 17 Wohnungsbestandsentwicklung in Hollfeld 2000 bis 2006**

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In der Regel wird der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern mit dem Mietwohnungsbestand gleichgesetzt, obwohl es auch im Mehrfamilienhausbestand selbst genutzte Eigentumswohnungen gibt, genauso wie es im Ein- und Zweifamilienhausbestand vermietete Wohnungen geben kann.

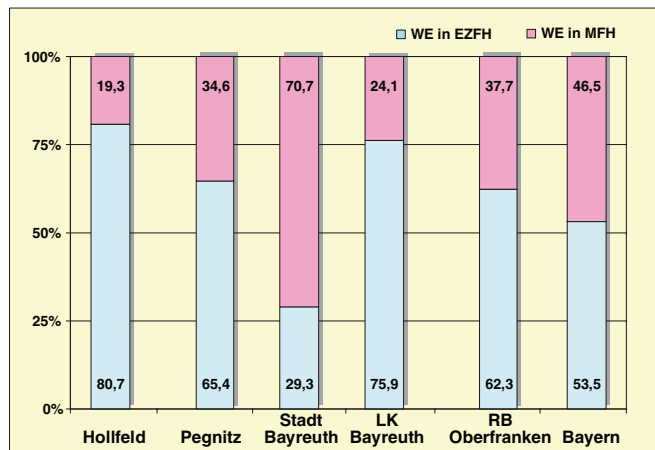
Während Dörfer und kleine Städte in der Regel durch das Eigenheim geprägt sind, überwiegt in allen großen Städten der Mehrfamilienhaus-/ oder Miethausbestand.

**Tab. 16: Anteil der Haustypen am Wohnungsbestand 2006**

	WE ges. 2006	WE in EFH %	WE in ZFH %	WE in EZFH %	WE in MFH %
<b>Hollfeld</b>	2.277	49,3	31,4	<b>80,7</b>	<b>19,3</b>
<b>Pegnitz</b>	6.471	33,6	31,8	<b>65,4</b>	<b>34,6</b>
<b>Bayreuth, St.</b>	37.752	18,3	11,0	<b>29,3</b>	<b>70,7</b>
<b>LK Bayreuth</b>	47.461	43,2	32,7	<b>75,9</b>	<b>24,1</b>
<b>RB Oberfranken</b>	516.276	34,8	27,5	<b>62,3</b>	<b>37,7</b>
<b>Bayern</b>	5.760.557	32,8	20,7	<b>53,5</b>	<b>46,5</b>

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Abb. 18 Eigenheimanteil 2006**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die Tabelle 16 bestätigt, was aus den eben getätigten Ausführungen zur gegenwärtigen Praxis-Erfahrung zu erwarten war:

- Hollfeld und der LK Bayreuth weisen den höchsten Eigenheimanteil von 80,7% bzw. 75,9% aus und gleichzeitig den niedrigsten MFH-Anteil (19,3% und 24,1%),
- Bayreuth Stadt hat logischerweise den geringsten Eigenheimanteil (29,3%), dafür aber den höchsten Anteil an MFH-Wohneinheiten (70,7%),
- die Stadt Pegnitz ordnet sich mit 65,4% Eigenheimanteil leicht über dem Regierungsbezirk (62,3%) ein, auch beim MFH-Anteil liegen beide Gebietseinheiten folglich nicht weit auseinander (Pegnitz 34,6% und Oberfranken 37,7%),
- das Land Bayern verfügt über eine sehr ausgeglichene Typenstruktur und hat einen fast 50%igen Anteil

jeweils an Eigenheimen bzw. Mehrfamilienhäusern (genau 53,6% zu 46,5%). Dies liegt an dem zunehmend ausgeglichenen Verhältnis von Wohnungen in ländlichen Räumen und Wohnungen in Verdichtungsräumen.

**Die Zahlen aus Tabelle 16 belegen, dass der Landkreis Bayreuth mit seinem hohen Eigenheimanteil deutlich ländlich geprägt ist und dass diese Prägung in Hollfeld sogar noch einmal übertroffen wird. Mit Blick auf die Zunahme kleiner und älter werdender Haushalte ist dieser 80-prozentige Eigenheimanteil sehr hoch, wie sich bei der näheren Untersuchung der Wohnungsgrößen bestätigen wird.**

**Entwicklung der Wohnungsgrößen**

Die Wohnungsgrößen sowie der Wohnflächenverbrauch im Untersuchungsgebiet können in der Tabelle 17 nachvollzogen werden.

Ein Blick auf die Wohnfläche pro Wohneinheit im Jahr 2006 spiegelt die Gesetzmäßigkeiten der Haustypenstruktur wider. Logischerweise haben die Gebietseinheiten mit dem höchsten Eigenheimanteil auch die meiste Wohnfläche pro Wohnung.

Im Jahr 2006 wurden folgende Wohnungsgrößen rechnerisch ermittelt

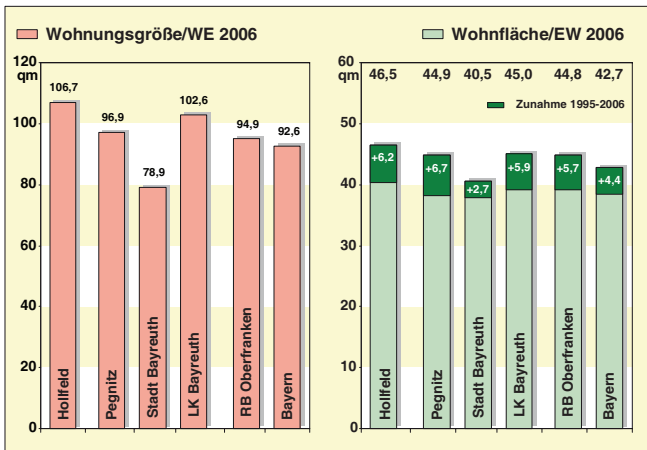
- Hollfeld (106,7 qm) und der LK Bayreuth (102,6 qm) verfügen über die meiste Wohnfläche pro Wohnung,
- Pegnitz (96,9 qm), der RB Oberfranken (94,9 qm) und das Land Bayern (92,6 qm) weisen eine ähnliche Wohnungsgröße aus und

**Tab. 17: Entwicklung der Wohnungsgrößen und des Wohnflächenverbrauchs 1995 bis 2006**

	Ø WFL (qm) pro WE			Ø WFL (qm) pro EW		
	1995	2006	95-06	1995	2006	95-06
<b>Hollfeld</b>	104,6	106,7	+2,1	40,3	46,5	+6,2
<b>Pegnitz</b>	94,6	96,9	+2,3	38,2	44,9	+6,7
<b>Bayreuth, St.</b>	77,6	78,9	+1,3	37,8	40,5	+2,7
<b>LK Bayreuth</b>	100,2	102,6	+2,4	39,1	45,0	+5,9
<b>RB Oberfranken</b>	92,7	94,9	+2,2	39,1	44,8	+5,7
<b>Bayern</b>	90,3	92,6	+2,3	38,3	42,7	+4,4

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Abb. 19 Entwicklung der Wohngröße 1995-2006**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

- die Stadt Bayreuth hat auf Grund seines hohen Anteils an Mehrfamilienhäusern mit durchschnittlich 78,9 qm die geringsten Wohnungsgrößen.

Wenn man die Entwicklung der Wohnfläche pro Wohneinheit im Zeitraum 1995 bis 2006 betrachtet, so ergibt sich ein recht homogenes Entwicklungsbild im Untersuchungsgebiet.

- nimmt man den RB Oberfranken mit +2,2 qm als Durchschnitt, so gruppieren sich fast alle anderen Vergleichsräume um diesen Wert herum (Hollfeld +2,1 qm, Pegnitz +2,3 qm, LK Bayreuth +2,4 qm, Bayern +2,3 qm),
- alleine die Stadt Bayreuth weist mit +1,3 qm einen etwas niedrigeren Zuwachs aus.

Betrachtet man die Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner bzw. den Wohnflächenverbrauch pro Einwohner im Jahr 2006, so erhält man ein ähnliches Gesamtbild wie bei der Untersuchung der Wohnungsgrößen 2006:

- Hollfeld stellt die größten Wohnflächen pro Einwohner zur Verfügung (46,5 qm), dicht gefolgt vom Landkreis (45,0 qm), Pegnitz (44,9 qm) und dem Regierungsbezirk (44,8 qm),
- knapp unter dem Durchschnitt des Regierungsbezirks liegt das Land Bayern mit 42,7 qm pro Einwohner und
- die geringste Wohnfläche pro Einwohner registriert man erwartungsgemäß in der Stadt Bayreuth (40,5 qm).

Vergegenwärtigt man sich die Entwicklung im Zeitraum 1995 bis 2006, beobachtet man ebenfalls einen Anstieg des Wohnflächenverbrauchs in allen Vergleichsräumen:

- Pegnitz (+6,7 qm), Hollfeld (+6,2 qm), der LK Bayreuth (+5,9 qm) und der RB Oberfranken verbuchen alle eine Zunahme der Wohnfläche pro EW zwischen 5 und 6 qm,
- das Land Bayern liegt wieder knapp dahinter mit +4,4 qm pro EW und
- die Stadt Bayreuth (+2,7 qm) registriert als Raum mit der höchsten Verdichtung im Untersuchungsgebiet folglich den geringsten Zuwachs.

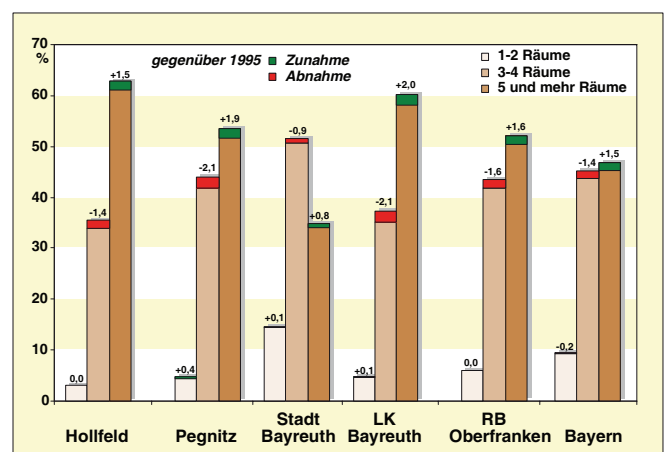
**Entwicklung der Wohnungsgrößen nach Raumzahl**

Anders als bei der Klassifikation von Wohnungsvermietungen oder Wohnungsverkäufen, bei der die „Anzahl der Zimmer“ beschrieben wird, wobei Küchen nicht als Zimmer zählen, enthält der statistische Begriff der „Zahl der Räume“ auch die Küchen als jeweils einen Raum. Die Wohnungen mit ein bis zwei Räumen sind darum 1-Zimmerwohnungen, die Wohneinheiten mit drei bis vier Räumen sind 2- bis 3-Zimmerwohnungen usw.

Die Tabelle 18 zeigt die Struktur der Wohnungsgrößen nach Räumen in den Vergleichsräumen. In Anbetracht der vorigen Aussagen und statistischen Fakten sollten in den ländlichen Gebieten aufgrund der vorherrschenden „Eigenheim-Struktur“ großräumige Wohnungen dominieren. Wogegen in den städtischen Räumen ein vermehrter Anteil von kleinen „Single“-Wohnungen zu erwarten sein sollte.

Die Entwicklung der Wohnungsgrößen nach Räumen im Untersuchungsgebiet zwischen 1995 und 2006 kann wie folgt beschrieben werden:

**Abb. 20 Entwicklung der Wohngrößen nach Raumzahl 1995 bis 2006**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

- Hollfeld bleibt in seiner Struktur fast identisch, bei den „Single“-Wohnungen (1-2 Räumen) bleibt der Anteil bei 3,2%, der Anteil der 3-4 Raumwohnungen sinkt leicht von 35,4 % auf 34,0% und der Anteil der großräumigen Wohnungen steigt leicht von 61,3% auf 62,8%.
- Eine fast gleiche Entwicklung vollzieht der LK Bayreuth, Stagnation im Anteil der „Single“-Wohnungen (von 4,7% auf 4,8%), leichter Verlust im Segment der mittelgroßen Wohnungen (von 37,2% auf 35,1%) und ein leichter Anstieg im Bereich der Großraumwohnungen (58,1% auf 60,1%).
- Konträr dazu steht die strukturelle Entwicklung der Stadt Bayreuth. Der höhere Anteil an kleinen Wohnungen stagniert im Untersuchungszeitraum bei 14,5%. Der Anteil der mittelgroßen Wohnungen sinkt leicht (von 51,6% auf 50,7%) ist aber trotzdem weitaus höher als in Hollfeld und im Landkreis. Der Anteil an großen Wohnungen steigt minimal von 34,0% auf 34,8%, ist aber deutlich geringer als in der Stadt Hollfeld und im Landkreis.

Für das Wohnungsangebot bedeutet dies, dass das Angebot großer bis sehr großer Wohnungen größer geworden ist. Das Angebot mittelgroßer Wohnungen ist nicht weiter gewachsen, sondern stagniert auf dem Stand von 1995 und ist als Anteil am größer gewordenen Ganzen sogar etwas kleiner geworden.

**Die Struktur der Wohnungsgrößen nach Raumanzahl entspricht den vorangegangenen theoretischen Überlegungen, von großen Wohnungsgrößen in den Eigenheimen der ländlichen Gebiete und**

**den eher kleinen Haushaltsgrößen in den urbanen Räumen. Die Stadt Hollfeld und der Landkreis Bayreuth müssten sich bei stagnierender Bevölkerung und einer weiteren Zunahme kleinerer und älterer Haushalte (Ein- bis Zwei-Personenhaushalte) sehr bald mit dem Problem der steigenden Nachfrage nach Wohnungen auseinandersetzen, die eher zur Kategorie der mittelgroßen Wohnungen gehören, während für viele große Wohnungen die Nachfrage fehlen wird.**

### Altersstruktur des Wohnungsbestandes

Die für die Untersuchung der Altersstruktur genutzten Daten stammen im Wesentlichen aus der Gebäude- und Wohnungszählung 1987, deren Ergebnisse mit den neueren Daten fortgeschrieben wurden. Dabei wird unterstellt, dass die Größenordnungen der älteren Bestände (bis 1918, 1919-1948) noch nicht durch Abrisse reduziert worden sind.

Tabelle 19 fasst die wichtigsten Daten zusammen.

Die wichtigsten und interessantesten Aussagen von Tabelle 19 sind:

- Hollfeld hat einen hohen Anteil von alten Wohnungsbeständen (18,2% bis 1918 plus 11,1% aus der Zeit 1919 bis 1948, zusammen 29,3%). Dieser Anteil ist deutlich höher als in Pegnitz (8,3% plus 14,5%, zusammen 22,8%) und in der Stadt Bayreuth (10,8% plus 12,8%, zusammen 23,6%). Trotzdem ist dieser hohe Anteil nicht ungewöhnlich. Im Regierungsbezirk

**Tab. 18: Entwicklung der Wohnungsgrößen nach Zahl der Räume 1995 bis 2006**

	WE-Bestand 1995				WE-Bestand 2006			
	1-2 Räume %	3-4 Räume %	5 und mehr Räume %	WE ges. abs.	1-2 Räume %	3-4 Räume %	5 und mehr Räume %	WE ges. abs.
<b>Hollfeld</b>	3,2	35,4	61,3	2.062	3,2	34,0	62,8	2.306
<b>Pegnitz</b>	4,3	43,9	51,7	5.982	4,7	41,8	53,6	6.658
<b>Bayreuth, St.</b>	14,4	51,6	34,0	36.368	14,5	50,7	34,8	38.582
<b>LK Bayreuth</b>	4,7	37,2	58,1	42.862	4,8	35,1	60,1	48.439
<b>RB Oberfranken</b>	6,0	43,3	50,6	478.222	6,0	41,7	52,2	527.737
<b>Bayern</b>	9,5	45,1	45,4	5.200.208	9,3	43,7	46,9	5.890.775

Oberfranken insgesamt liegt er auf einem ähnlichen Niveau (17,6% plus 11,4%, zusammen 29,0%).

- Umgedreht betrachtet ist der Anteil der nach dem 2. Weltkrieg neu gebauten Bestände in Hollfeld niedriger als in den anderen Gebietskörperschaften (70,7%) mit Ausnahme des Regierungsbezirks Oberfranken, der mit den vitaleren Zonen von Oberfranken, z.B. rund um Bayreuth (76,4%) und den wenigen vitalen, z.B. in Oberfranken-Ost vermittelt. Den höchsten Anteil an neueren Beständen erreicht selbstverständlich das Land Bayern zusammengenommen (78,9%). Ein Spiegelbild der Realentwicklung.
- Vergleicht man die Bauphasen nach 1948, so ergibt sich ein heterogenes Bild: Die Stadt Bayreuth hat zwischen 1949 und 1987 (u.a. wiederaufbaubedingt) über 60,0% ihres Wohnungsbestandes neu realisiert (exakt: 62,8%). Im Regierungsbezirk insgesamt waren es 50,5%, im Landkreis Bayreuth waren es 48,4% und in Hollfeld 46,0%, weil alte Bestände in größerem Umfang vorhanden waren.
- Der Anteil des Neubauvolumens der letzten 20 Jahre zwischen 1988 und 2006 ist in der Stadt Bayreuth nur bei 13,6%. Im Landkreis Bayreuth und in der Stadt Hollfeld liegt er dagegen bei 25,3% bzw. 24,7% und damit höher als im Regierungsbezirk insgesamt (20,5%) und im Land Bayern (23,6%).

**Als Resumé lässt sich zusammenfassen: Die Stadt Hollfeld hat im Vergleich zum Landkreis und den umgebenden Orten einen höheren Anteil älterer Wohnungen, dieser Anteil hat mehrer Vorteile (interessantes gemischtes Wohnungsangebot, Quartiere mit Tradition), aber auch Nachteile (erhöhter Erneuerungs-, Anpassungs- und Modernisierungs-**

**bedarf). Anderes gilt für den relativ hohen Anteil neuester Wohnungen. Dies garantiert auf der einen Seite hohe Qualitätsstandards bei geringen Erhaltungsaufwänden, auf der anderen Seite ist so der Anteil großer Wohnungen noch einmal gewachsen und die Konkurrenz auf dem Teilmarkt großer Wohnungen nimmt zu, bei einer gleichzeitig abnehmenden Nachfrage.**

### Stand der Wohnversorgung 2005

Die Diskussion über den Stand der Wohnversorgung beschäftigt sich heute nicht nur mit dem ausreichenden Angebot angemessener Wohnungen, sondern zunehmend auch mit dem allmählich entstehenden Überangebot bzw. dem Leerstand von Wohnungen.

Tabelle 18 fasst die wichtigsten Daten zusammen, die für eine Beurteilung der Wohnversorgung bzw. der Über-/Unterversorgung in den Vergleichsräumen zur Verfügung stehen.

In den Schlüsselgrößen für die Beurteilung der Wohnversorgung gehörten nicht nur die Zahl der vorhandenen Wohneinheiten und die Zahl der Einwohner, sondern vor allem die Zahl der Haushalte und daraus abgeleitet, die jeweilige Haushaltsgröße zu einem bestimmten Zeitpunkt. Da der Wandel der Haushalte im Einwohnermelde-System nicht erfasst wird, verfügt die offizielle Statistik über keine Daten zur Zahl der Haushalte zu einer bestimmten Gebietseinheit, sondern nur über Daten einer zweijährigen Stichprobe, die Durchschnittswerte für das ganze Land und seine Regierungsbezirke bzw. für bestimmte Gemeindegrößen ergibt. Mit diesen vergleichsweise groben Anhaltspunkten muß auch Tabelle 20 arbeiten.

**Tab. 19: Alterstruktur des Wohnungsbestandes**

	WE 2006	Davon gebaut im Zeitraum...				
		vor 1918 %	1919-1948 %	1949-1968 %	1969-1987 %	1988-2006 %
Hollfeld	2.306	18,2	11,1	25,9	20,1	24,7
Pegnitz	6.658	8,3	14,5	34,3	20,3	22,7
Bayreuth, St.	38.582	10,8	12,8	31,9	30,9	13,6
LK Bayreuth	48.439	15,4	11,0	25,7	22,7	25,3
RB Oberfranken	527.737	17,6	11,4	28,2	22,3	20,5
Bayern	5.890.775	12,4	8,8	28,7	26,6	23,6

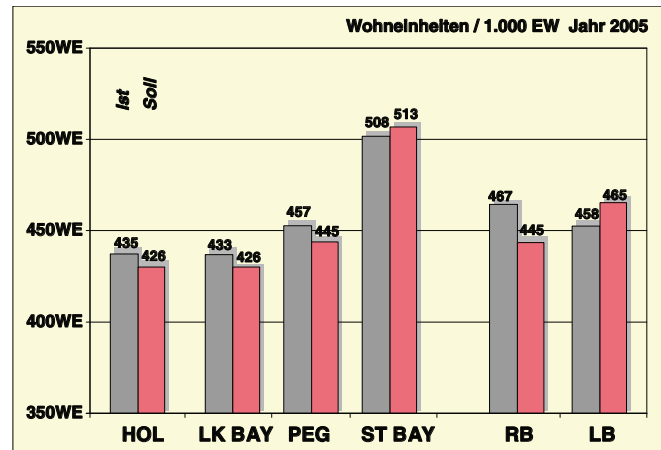
Die Wohnversorgung wird hier gemessen als Zahl der Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner. Unterschieden wird zwischen dem aktuellen Zustand, dem IST, und einem versorgungspolitischen SOLL, das mit dem normativen Wohnungsbedarf gleichgesetzt werden kann.

- Während die IST-Größe sich relativ einfach aus der Zahl der Wohneinheiten geteilt durch je 1.000 Einwohner errechnen läßt,
- Braucht die SOLL-Größe Anhaltspunkte für die Anzahl der Haushalte bzw. die unterschiedlichen durchschnittlichen Haushaltsgrößen in den Vergleichsräumen. (Gerechnet wird dann: Zahl der Wohnungen geteilt durch die Haushaltsgröße = Zahl der Wohnungen, die zur ausgeglichenen Versorgung erforderlich sind).

Da die Haushaltsgrößen nur für insgesamt 8 Gemeindegroßenklassen in Bayern im Jahr 2005 bekannt sind, wird hier für die Vergleichsräume bewusst mit bestimmten „Spannen“ gerechnet, innerhalb dieser die Haushaltsgröße und anschließend auch das Versorgungs-SOLL gesucht wird. Die Versorgungsanalyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Für **Hollfeld** liegt das SOLL im Jahr 2005 zwischen 417 und 435 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner. Das IST liegt bei 435 Wohneinheiten, d.h. der obere Rand des SOLL's ist 2005 erreicht. Wenn die Bevölkerung weiter zurückgeht und weiter neue Wohneinheiten gebaut werden, müssen das Überangebot und die Leerstände wachsen. (Unterstellt man, dass das exakte SOLL zwischen den o.g. Werten bei 426 WE/1.000 EW liegt, dann gäbe es bereits jetzt ein Überangebot von 9 WE/1.000 EW, das noch als unerheblich bezeichnet werden kann.)
- Für die **Stadt Pegnitz** liegt 2005 das SOLL zwischen

Abb. 21 Stand der Wohnungsversorgung 2005



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

435 und 455 WE pro 1.000 Einwohner, das IST bereits bei 457, die SOLL-Spanne wird also bereits leicht überschritten.

- Für die **Stadt Bayreuth** ergibt sich mit 508 WE pro 1.000 Einwohner ein IST im unteren Drittel des Versorgungs-SOLLs, d.h. hier ist der Ausgleich von Bestand und Bedarf weitgehend erreicht. Es kann noch Unterversorgungen aber auch schon Leerstände in geringem Umfang geben.
- Für den **Landkreis** gilt annähernd das Gleiche wie für die Stadt Hollfeld.
- Im **Regierungsbezirk Oberfranken** ist dies anders. Hier liegt die reale Versorgungssituation im Jahr 2005 mit 467 WE pro 1.000 Einw. bereits deutlich über dem SOLL von 417 bis 435 Wohneinheiten. Mit dem Überschuß von 32 WE zum oberen Rand der SOLL-Spanne bzw. 41 WE zur Mitte der Spanne ergibt sich bereits ein rechnerischer Wohnungsüberschuss zw. 6,9% und 9,0%. Dieser Überschuß ergibt sich, nach

Tab. 20: Stand der Wohnversorgung 2005

	EW 2005	EW / HH	WE 2005	WE / 1000 EW 2005	
		2005*		IST	SOLL
<b>Hollfeld</b>	5.226	2.3 – 2.4	2.271	<b>435</b>	<b>417 – 435</b>
<b>Pegnitz</b>	14.076	2.2 – 2.3	6.427	<b>457</b>	<b>435 – 455</b>
<b>Bayreuth, St.</b>	73.997	1.9 – 2.0	37.625	<b>508</b>	<b>500 – 526</b>
<b>LK Bayreuth</b>	108.724	2.3 – 2.4	47.119	<b>433</b>	<b>417 – 435</b>
<b>RB Oberfranken</b>	1.101.390	2.2 – 2.3	513.955	<b>467</b>	<b>435 – 455</b>
<b>Bayern</b>	12.468.726	2.1 – 2.2	5.707.730	<b>458</b>	<b>455 – 476</b>

\*Durchschnittsgrößen für die verschiedenen Stadt- und Gemeindegroßen im Land Bayern nach dem statistischen Jahrbuch des Landes Bayern 2006, Abschnitt: Bevölkerung, Tabelle 16 und 17.  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



den Untersuchungen der Gutachter, vornehmlich in der Region Oberfranken-Ost & zeigt gleichzeitig die stabilere Entwicklung rund um Bayreuth.

- Für das *Land Bayern* insgesamt gilt ähnliches wie für das Oberzentrum Bayreuth. Man ist innerhalb der quantitativen Spanne einer ausgeglichenen Versorgung angekommen, bewegt sich hier allerdings noch im untersten Segment.

**Für alle Vergleichsräume gilt: Die Phase der quantitativen Versorgungsengpässe ist abgeschlossen, was folgt, ist eine neue bisher unbekannte Phase der Wohnungsüberschüsse, die vor allem durch abnehmende Bevölkerungszahlen, aber auch eine unbedachte Fortsetzung der Neubautätigkeit verursacht wird. Diesem Trend kann nur entgegen gewirkt werden, wenn die Bestandsinvestitionen noch deutlicher den Vorrang erhalten als alle Neubauinvestitionen.**

#### Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2020

Die entscheidenden Größen für die Entwicklung des quantitativen Wohnungsbedarfs bis 2020 sind

- die Einwohnerentwicklung, (in Anlehnung aus Abschnitt 3.1 wird hier mit einem Rückgang der Bevölkerung bis 2020 um ca. 250 Einwohner auf dann 5.050 Einwohner gerechnet),
- die Entwicklung der Haushaltsgrößen, (aus den Daten der Haushaltsgrößenentwicklung in kleinen Mittelzentren zwischen 1994 und 2005 wird hier mit einer Verkleinerung um 0,15 Personen, also mit der Verringerung der Spanne 2,3-2,4 EW / HH auf 2,15-2,25 EW / HH gerechnet) und
- für den Neubau von Wohnungen wird für den Zeitraum 2006 bis 2013 mit 10 WE p.a., für den Zeitraum 2014 bis 2020 mit 5 WE p.a. gerechnet. Daraus ergibt sich ein Zuwachs des Wohnungsbestandes um 115 WE (8x10+7x5) bei einem gleichzeitigen Abriß von gef. 35 WE. In der Summe: 80 zusätzliche WE.

Daraus ergibt sich folgende Bedarfsberechnung:

- Einwohner 2020	= 5.050 EW
- Haushalte 2020 (5.050:2,25/2,15)	= 2.244-2.348 HH
- Wohnungsbestand 2020 (2.306+80)	= 2.386 WE
- Flexibilitätsreserve (3,5%)	= 83 WE
- Wohnungsbedarf 2020 (HH plus Flex-Reserve)	= 2.327-2.431 WE
- Wohnungsüberschuss/-defizit	= +59 WE bzw. -45 WE

Das Ergebnis bedeutet:

- **Wenn es zu der angenommenen Verkleinerung der Haushaltsgrößen kommt, wird der Rückgang der Bevölkerung um ca. 5,0% durch das Wachsen der Haushaltszahlen, kompensiert. Die Zahl der nachgefragten Haushalte bleibt annähernd gleich.**
- **Wenn zusätzlich der Neubau von Wohnungen zurückhaltend betrieben wird und möglicherweise nicht erneuerungsfähige Bestände (z.B. 35 WE) abgerissen werden, erweitert sich das Wohnungsangebot nur marginal.**
- **Wenn diese beiden Voraussetzungen erfüllt werden können erzeugt der errechnete Wohnungsbedarf im Jahr 2020 bei einer Haushaltsgröße von 2,25 EW / HH einen geringfügigen Überschuss von +59 Wohneinheiten, bei einer Haushaltsgröße von nur noch 2,15 EW / HH sogar einen ungedeckten Wohnungsbedarf von -53 Wohneinheiten, d.h. ein nach wie vor ausgeglichenes Verhältnis von Bestand und Bedarf.**

Tab. 21: Entwicklung der Haushaltsstruktur bis 2020

Jahr		Anteil der Haushaltsgrößen mit...				
		1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	Über 5 Pers.
2005	%	29,4	32,4	16,2	15,6	6,4
	HH	644	710	355	342	139
	EW	644	1.420	1.065	1.368	729
2020	%	32,4	34,4	14,2	13,6	5,4
	HH	745	791	327	313	124

Quelle: Eigene Berechnung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen 2005 / 2020, siehe Quellenangabe zu Tabelle 20

### Entwicklung des strukturellen Wohnbedarfs

Bei der Untersuchung des Wohnungsbestands und der Wohnversorgung war herausgearbeitet worden, dass der Wohnungsmarkt quantitativ ausgeglichen ist, in ihm jedoch große Wohnungen, vornehmlich in Eigenheimen, dominieren.

Bei der Untersuchung des Bedarfs war zunächst noch nicht nach Wohnungsgröße unterschieden worden. Dies wird hier nachgeholt. Tabelle 21 gibt eine grobe Vorausschau, wie sich die Haushaltsstruktur bis 2020 entwickeln wird.

Die Tendenz ist eindeutig. Der Anteil der kleinen Haushalte (1- und 2-Personenhaushalte) wird sich weiter erhöhen und 2020 praktisch 2/3 des gesamten Bedarfs ausmachen, die größeren Haushalte (3-, 4-, 5- und mehr Personenhaushalte) werden weiter abnehmen und 2020 zusammen nur noch 1/3 aller Haushalte ausmachen. Auf Grund der stabilen Entwicklung der Haushalte wird sich diese Erhöhung bzw. Verminderung immer in überschaubaren Größenordnungen vollziehen, (die 1- und 2-Personenhaushalte nehmen um ca. 80 bis 100 Haushalte zu, die 3- und 4-Personenhaushalte nehmen um ca. 30 bis 40 Haushalte ab etc.), trotzdem verschieben sich die Proportionen. Wenn man die schrittweise Alterung der Bevölkerung einbezieht, wird es zukünftig nicht nur mehr kleine Haushalte geben, sondern vor allem mehr kleine Haushalte mit alten bis zu hochbetagten Menschen.

**Daraus ergeben sich neue Anforderungen an den Wohnungsmarkt: Die Nachfrage nach großen Wohnungen wird nicht stabil bleiben, sondern eher zurückgehen und auf ein genügend großes Angebot im Bestand stoßen. Die Nachfrage nach leicht zu bewirtschaftenden mittleren und kleineren Wohnungen wird spürbar zunehmen und bisher nicht immer auf ein ausreichend großes und ausreichend qualifiziertes Angebot treffen. Diese Angebotsanpassung ist in den kommenden Jahren zu leisten, vornehmlich durch Umbaumaßnahmen im Bestand.**

### 3.6 INFRASTRUKTUR

#### Soziale Infrastruktur

Der Abschnitt soziale Infrastruktur kann in drei Bereiche unterteilt werden:

- Alten- und Jugendfürsorge,
- Ausbildungsfürsorge und
- Gesundheitsfürsorge.

Im Folgenden werden die sozialen Infrastruktureinrichtungen der Stadt Hollfeld aufgezählt. Die drei Bereiche werden in verschiedene Kategorien unterteilt, welche eine systematische Einordnung der Einrichtungen ermöglichen.

#### Alten- und Jugendfürsorge

Dieser Bereich kann in vier Kategorien aufgespalten werden. Erstens die Senioreneinrichtungen, in dieser Kategorie verfügt Hollfeld über ein Alten- und Pflegeheim (Caritas Alten- und Pflegeheim St. Elisabeth), welches außerdem die Möglichkeit des „betreuten Wohnens“ für Senioren anbietet.

In die zweite Kategorie sind Kindertageseinrichtungen einzugruppieren. Hollfeld ist mit zwei Kindergärten ausgestattet, zum einen der städtische Kindergarten und zum anderen der katholische Kindergarten der Pfarrei Maria Himmelfahrt. Darüber hinaus verfügt Hollfeld über eine Frühförderereinrichtung (Krabbelstube „Familienzentrum Wigwam“) in direkter Nachbarschaft zu den beiden Kindergärten.

In der dritten Kategorie Jugendeinrichtungen verfügt Hollfeld über keine Einrichtungen. Das Jugendcafe gehört in den Bereich Ausbildungsfürsorge, da das Angebot auf Hausaufgabenhilfe und nachschulischer Betreuung fokussiert ist (siehe Abschnitt Ausbildungsfürsorge).

Abschließend für diesen Bereich sind Freizeit- und Sporteinrichtungen zu nennen. Hollfeld verfügt zum einen über eine große Sportanlage im Bereich der Gesamtschule, welche für diverse vereinssportliche Ballsportarten genutzt werden kann. Zusätzlich sind im gesamten Stadtgebiet fünf Kinderspielplätze sowie zwei Bolzplätze verortet. In der Stadt gibt es außerdem zwei Schwimmbäder, ein Hallen- sowie ein Freibad.

#### Ausbildungsfürsorge

Zur Ausbildungsfürsorge zählen vor allem schulische Einrichtungen. Die Stadt Hollfeld verfügt über eine Grundschule (GS Volksschule Hollfeld) und eine weiterführende Oberschule (Gesamtschule Hollfeld). Die Oberschule kann mit dem Hauptschulabschluss, der Mittleren Reife und ab 2008 mit dem Abitur abgeschlossen werden. Zusätzlich ist Hollfeld mit einer Volkshochschule und einer Musikschule ausgestattet.

Die Stadt verfügt über eine Stadtbücherei (St. Gangolf) und ein Jugendcafe, welches neben Workshops vor allem Nachmittagsbetreuung und Mittagessen für Schulkinder anbietet.

#### Gesundheitsfürsorge

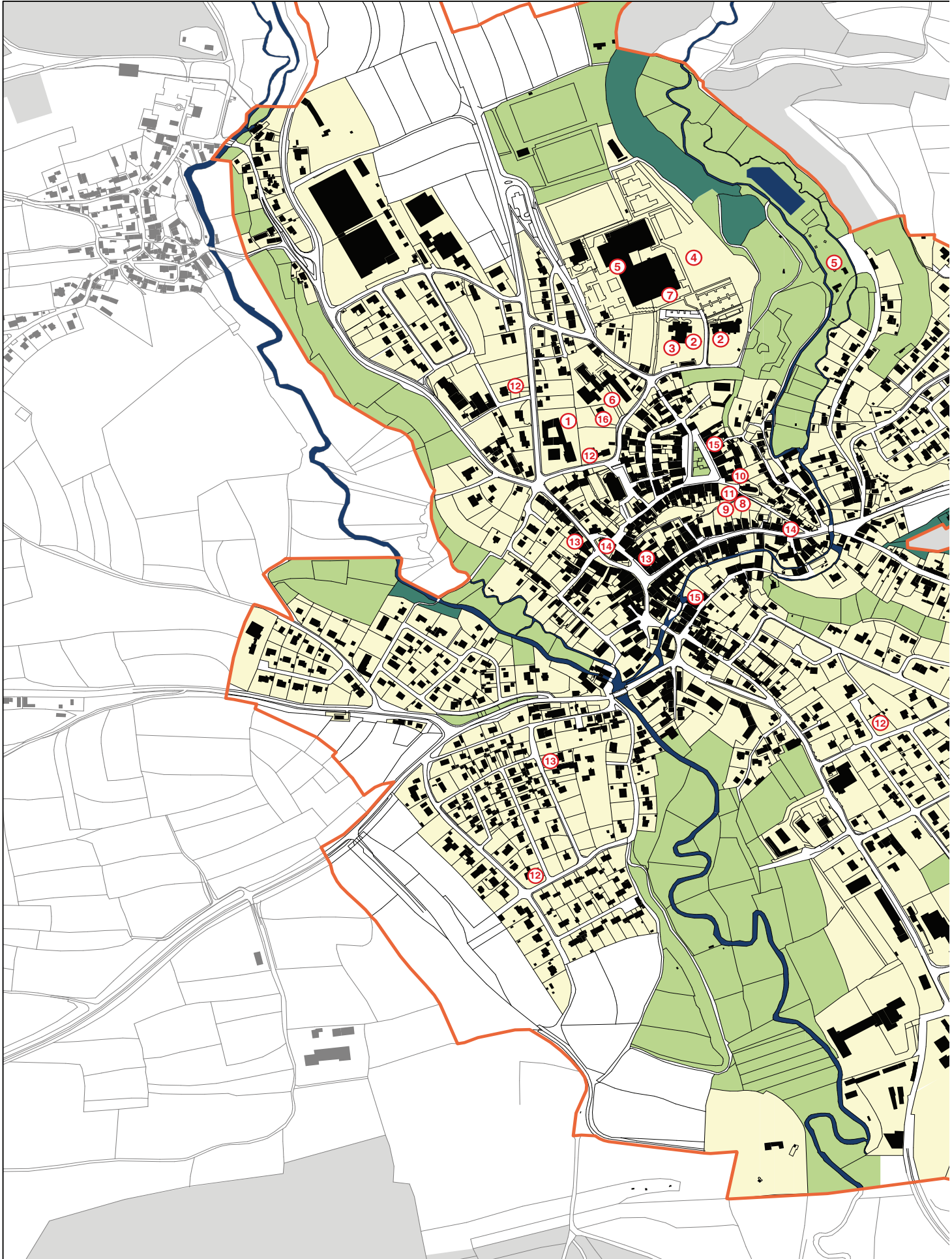
Im Bereich der Gesundheitsfürsorge bietet die Stadt Einrichtungen in der Kategorie der ambulanten Versorgung. Darunter fallen die vier praktische Ärzte (Allgemeinmediziner), die ihre Praxen im Stadtgebiet eingerichtet haben, sowie die fünf Fachärzte (z.T. in Gemeinschaftspraxen). Hollfeld verfügt über vier Massage-/Physiotherapiepraxen in den Feldern Krankengymnastik/Massage, Physiotherapie und Ergotherapie. Des Weiteren befinden sich zwei Apotheken im Stadtgebiet. In Hollfeld gibt es eine Einrichtung der allgemeinen Gesundheitsversorgung und zwar eine Drogensuchtberatungsstelle.

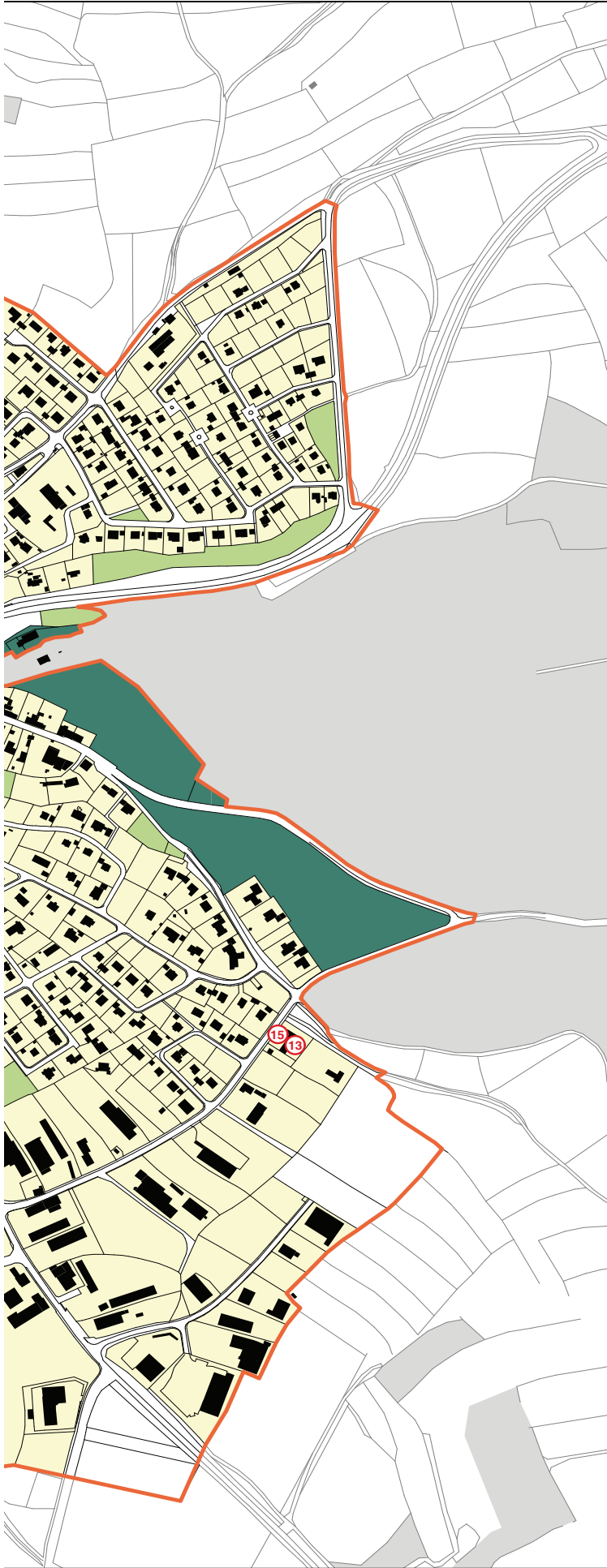
In den anderen Kategorien der Gesundheitsfürsorge (stationäre Versorgung und Langzeitversorgung) finden sich keine Einrichtungen in Hollfeld. Dies ist mit der Größe Hollfelds zu begründen. Als Unterzentrum, obwohl teilweise mit Mittelzentrumsfunktion, erfüllt die Stadt nicht die Anforderungen für ein Krankenhaus, ein Gesundheitsamt oder eine Reha-Klinik.

#### **Fazit:**

**Zusammenfassen kann festgestellt werden, dass die Stadt Hollfeld über alle nötigen Einrichtungen von sozialer Infrastruktur verfügt, welche eine Stadt mit der Größe Hollfelds anbieten sollte. Die Bildungseinrichtungen sind idealer Weise räumlich konzentriert, sodass bei der Annahme verschiedener Angebote die Wege kurz bleiben.**

**Auch die medizinische Versorgung ist völlig ausreichend, mit einer befriedigender Verteilung von Ärzten und medizinischen Einrichtungen im Stadtgebiet.**





## ISEK Hollfeld 2007

### Gebietskulisse ISEK 2007

#### SOZIALE INFRASTRUKTUR

#### Legende

- Gebiet ISEK 2007
- Bestand
- Wasserflächen
- Grünflächen
- Waldflächen
- Siedlungsgebiet

#### Ausgewählte Infrastruktureinrichtungen

- ① Seniorenheim
- ② Kindergarten
- ③ Krabbelstube
- ④ Sportplatzanlage
- ⑤ Schwimmbad
- ⑥ Grundschule
- ⑦ Gesamtschule
- ⑧ Musikschule
- ⑨ Volkshochschule
- ⑩ Jugendcafe
- ⑪ Stadtbücherei
- ⑫ prakt. Ärzte
- ⑬ Fachärzte
- ⑭ Apotheken
- ⑮ Physio-Praxen
- ⑯ Suchtberatung

Arbeitsgemeinschaft

**UmbauStadt**

**bdfw<sup>+</sup>**

Urbane Konzepte  
Städtebau und Architektur  
Bölling Dilcher Fladt Wieler

**Eichstädt / Emge**

Architekten und Stadtplaner

## 4. Gesamtstädtisches Konzept

### 4.1 KARTIERUNGEN

#### Eigentümerstruktur

##### Anlass

Stadtumbau zielt auf die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten. Besondere Hindernisse auf dem Weg, durch Stadtumbau nachhaltige städtebauliche Strukturen zu schaffen, zeigen sich in innerstädtischen und innenstadtnahen Stadtumbau-Räumen. Deren heterogene, durch private Eigentümer geprägte Eigentumsverhältnisse erschweren kooperative Verfahren der Umsetzung des Stadtumbaus. Aus diesem Grund wurde zu Beginn der Arbeiten am ISEK ein Plan erstellt, der die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet darstellt.

##### Durchführung

Die benötigten Daten wurden vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellt. Es erfolgte eine Differenzierung in:

- in städtischem Eigentum befindliche Immobilien
- in kirchlichem Eigentum befindliche Immobilien
- in privatem Eigentum befindliche Immobilien

##### Fazit

Der Plan zeigt sehr deutlich, dass die Immobilien im Betrachtungsraum zum überwiegenden Teil in gestreutem Privatbesitz befindlich sind. Neben der Aufwertung des öffentlichen Raums ergeben sich für die Stadt nur im Bereich des Meisel-Geländes und des Spitals unmittelbare Handlungsoptionen. Vereinzelt haben bereits Einzeleigentümer Bereitschaft zum Verkauf ihrer Immobilien an die Stadt signalisiert. Dadurch kann die Stadt in die Lage versetzt werden, die geplante Umbaustrategie gezielt zu verfolgen.

(siehe Karte Seite 48/49)

#### Leerstand

##### Anlass

Sichtbares Zeichen von wirtschaftlichem Strukturwandel, rückläufiger Bevölkerungsentwicklung und steigender Arbeitslosigkeit sind in vielen Städten leer stehende Geschäfte und Wohnungen. Auch in Hollfeld lassen sich insbesondere im Bereich der Innenstadt von Leerstand betroffene Immobilien ausfindig machen. Um einen Überblick über Anzahl und Ort der leer stehenden Immobilien zu erhalten, wurde eine systematische Erfassung durchgeführt.

##### Durchführung

Im Rahmen von mehreren Begehungen des Betrachtungsraums wurde an Hand von nach außen sichtbaren Zeichen der bestehende Leerstand erfasst. Dabei wurde unterschieden in:

- Kompletter Leerstand des Gebäudes
- Teilweiser Leerstand des Gebäudes
- Leerstand der Gewerbeeinheiten

##### Fazit

Der Plan zeigt eine hohe Konzentration leer stehender Immobilien im Bereich der Langgasse, des unteren Markts und des Spitalplatzes. Hier lässt sich der Grund eindeutig in der hohen Verkehrsbelastung ausfindig machen. Insbesondere das Wohnen ist in der Innenstadt aufgrund der hohen Emissionen unattraktiv geworden. Im Bereich des Einzelhandels stehen die innerstädtischen Betriebe in Konkurrenz zu den Großmärkten auf der grünen Wiese. Profitable Unternehmen in der Innenstadt lassen sich nur schwer aufrechterhalten. Im Rahmen der Bürgerworkshops wurde als weiterer Grund für den hohen Leerstand von Ladeneinheiten in der Innenstadt die hohen Mietforderungen der Eigentümer genannt. Auch im Bereich des Steinwegs lässt sich eine Konzentration leer stehender Immobilien ablesen. Hier liegt der Grund in der hohen baulichen Dichte, die Grundstücksgrößen sind zu klein und die Immobilien für Einfamilienwohnen zu groß. Der häufig äußerst schlechte Bauzustand der Gebäude lässt zudem hohe Sanierungskosten erwarten.

(siehe Karte Seite 50/51)

## Sanierungszustand

### Anlass

Insbesondere im Innerstädtischen Bereich fallen zahlreiche Gebäude durch einen schlechten Bauzustand auf. Investitionen zur Bestandserhaltung wurden von den zumeist privaten Eigentümern nicht mehr getätigt. Um einen Überblick über den Sanierungszustand im Bereich des Betrachtungsraums des ISEK zu erlangen wurde eine Kartierung vorgenommen.

### Durchführung

Im Rahmen von mehreren Begehungen wurden alle Gebäude im Betrachtungsraum bewertet. Unterschieden wurde dabei in folgende Sanierungszustände:

- Guter Sanierungszustand
- Mittlerer Sanierungszustand
- Schlechter Sanierungszustand
- Sehr schlechter Sanierungszustand
- Derzeit Baustelle

### Fazit

Der Plan zeigt, dass die höchste Konzentration der Gebäude mit schlechtem bis sehr schlechtem Sanierungszustand im Bereich der Langgasse, des Unteren Marktes sowie des Spitalplatzes zu finden sind. Zudem zeigt sich im Steinweg, ein Raum mit sehr hoher baulicher Dichte, insgesamt ein schlechter Sanierungszustand. Auch hier sind, ähnlich wie bei der Leerstandsuntersuchung, das hohe Verkehrsaufkommen mit den daraus resultierenden Emissionen und die hohe bauliche Dichte als Gründe für das Ausbleiben von Investitionen privater Immobilienbesitzer. Im Bereich des Steinwegs befinden sich am oberen Ende sehr große Bürgerhäuser deren Sanierung eine sehr hohe Investition nötig werden ließe. Die Gebäudestruktur ist zudem ungeeignet für eine marktfähige Wohnungstypologie. Eine mögliche Strategie dem schlechten Sanierungszustand in der Innenstadt zu begegnen könnte sein, durch die gezielte Aufwertung des öffentlichen Raums einen gewissen Handlungsdruck auf die umliegenden Privateigentümer auszulösen. Insbesondere im Bereich des Spitalplatzes sollten die privaten Eigentümer der umliegenden Gebäude in den Planungsprozess eingebunden werden.

(siehe Karte Seite 52/53)

## Stellplatzkataster

### Anlass

Die Stellplatzsituation in der Hollfelder Innenstadt wurde in vielen Workshops als problematisch bezeichnet. Besonders der Einzelhandel fordert Stellplätze in guter Erreichbarkeit zu den Geschäften. Im Verlauf des ISEKs soll der Bereich des Unteren Marktes neu gestaltet werden, wodurch sieben Stellplätze am unteren Markt wegfallen würden. Die Aufstellung eines Stellplatzkatasters gibt detailliert Aufschluss über diese Problematik.

### Durchführung

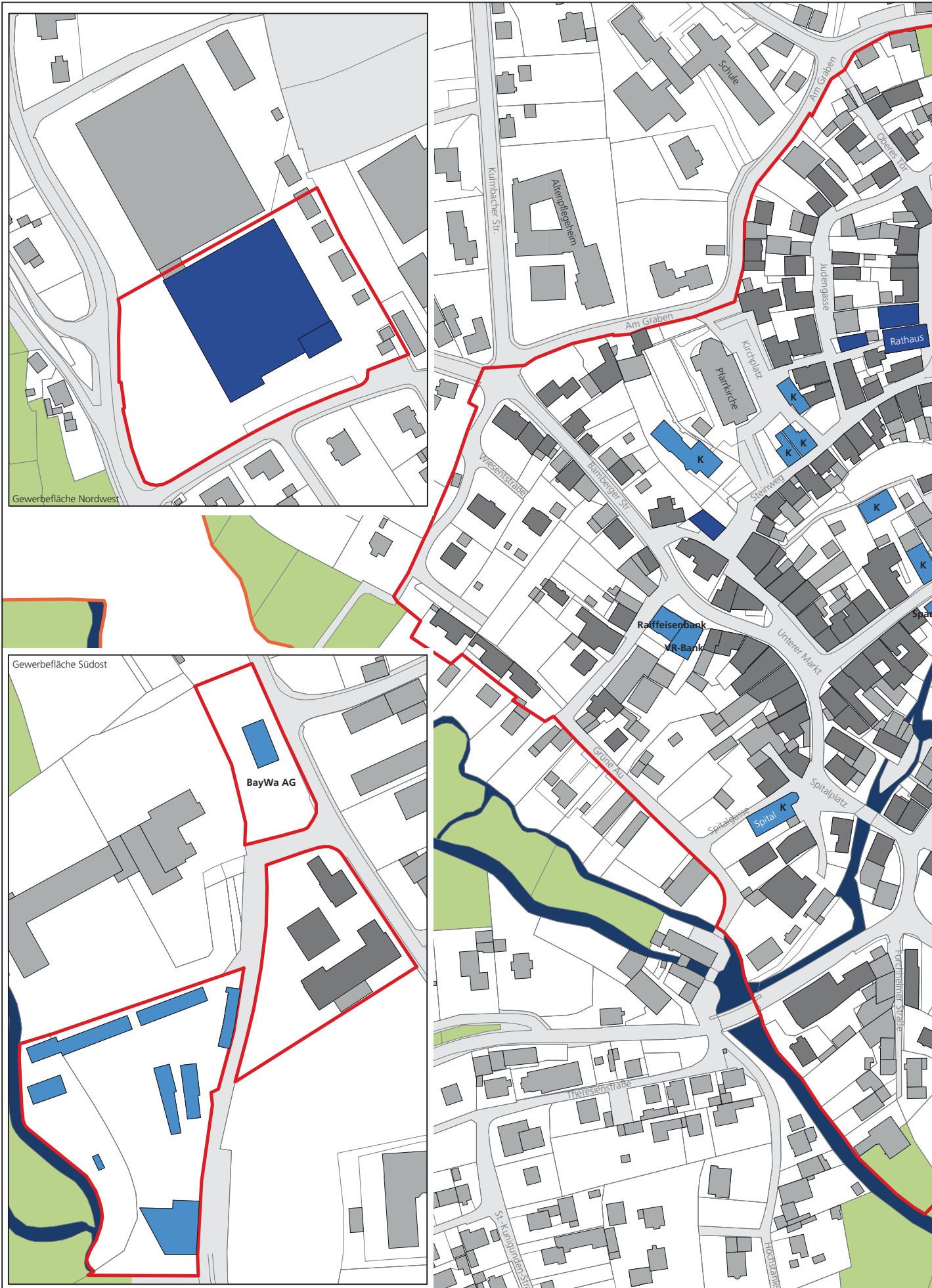
In Voruntersuchungen für das Stellplatzkataster wurden 368 Stellplätze ermittelt und tabellarisch zusammengefasst. Diese Tabelle ist Grundlage der Planzeichnung „Stellplatzkataster“ (S. 54/55) welches die Stellplatzverteilung graphisch veranschaulicht. Hieraus ergibt sich folgende Verteilung der Stellplätze in der inneren Stadt:

- 73 Stellplätze sind im südwestlichen Bereich,
- 92 im östlichen Bereich,
- 81 im nördlichen Bereich und
- 122 Stellplätze im zentralen Bereich der Innenstadt verortet.

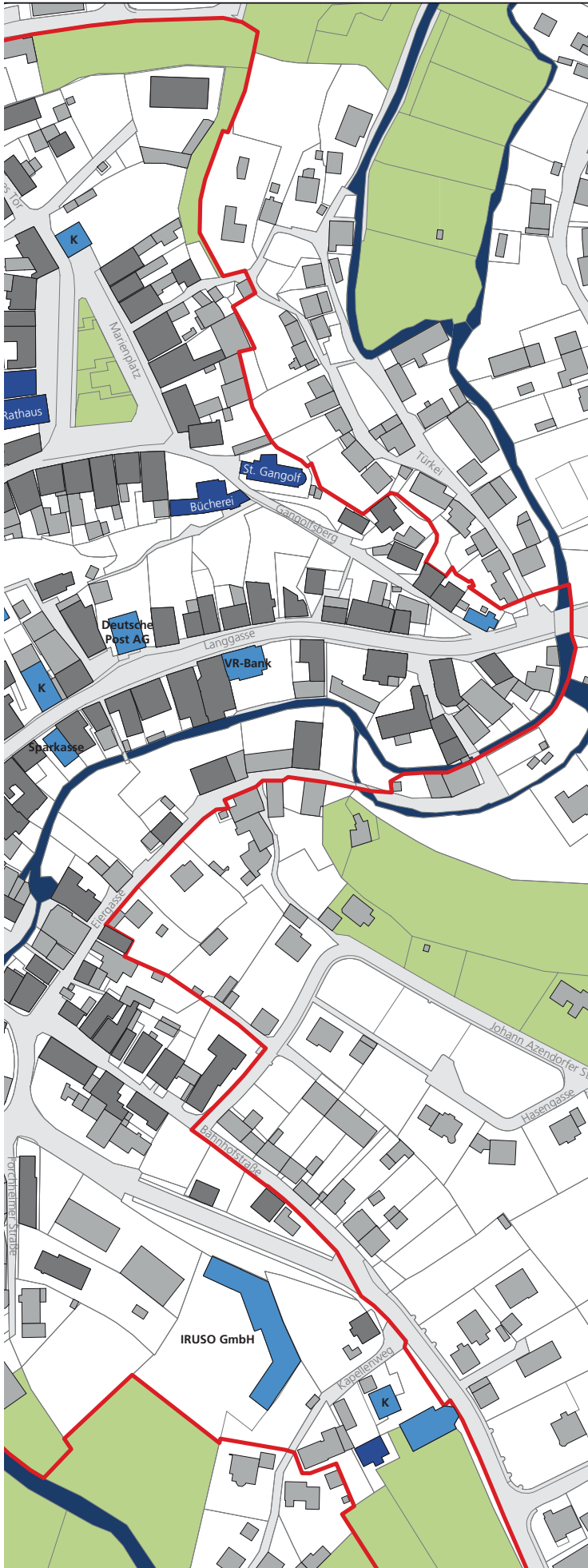
Für die Einzelhandelsbereiche der Innenstadt kann die Verteilung wie folgt beschrieben werden. Die Langgasse verfügt über 28 Stellplätze, in der parallel gelegenen Eiertasse sind 27 weitere Stellplätze in guter Erreichbarkeit zu den Geschäften der Langgasse, vorhanden. Der Einkaufsbereich um das Spital ist mit 84 Stellplätzen ebenfalls ausreichend mit Stellplätzen versorgt. Das Gebiet um den Unteren Markt weist mit 27 Stellplätzen etwas weniger Parkmöglichkeiten aus, beherbergt aber auch weniger Geschäfte als die anderen beiden Einkaufsbereiche. Zwar ist das südöstliche Gebiet der Innenstadt mit Stellplätzen unterversorgt, allerdings sind in diesem Areal weder Geschäfte noch dichte Bebauung vorhanden, so dass auch kein hoher Bedarf an zusätzlichen neuen Stellplätzen in diesem Bereich vorhanden ist.

### Fazit

Der Bedarf an Stellplätzen scheint in Hollfeld gedeckt und der geplante Bau eines Parkdecks an der Bamberger Straße würde das Stellplatzangebot im Bereich des weiteren Umfelds des Unteren Marktes (zur Zeit 27 Stellplätze) komfortabel erweitern. Allerdings ist die eingeschossige Variante (12 Stellplätze) ausreichend und wesentlich kostengünstiger als das bisher geplante zweigeschossige Parkdeck. Falls im Zuge des ISEKs durch die Umgestaltung des Unteren Marktes sieben Stellplätze verloren gehen, würden durch das Projekt „Parkdeck Bamberger Straße“ insgesamt fünf Stellplätze in dem Einkaufsbereich Unterer Markt dazukommen.







## ISEK Hollfeld 2007

### Schwerpunktgebiet Innenstadt: Hausnutzungskartierung

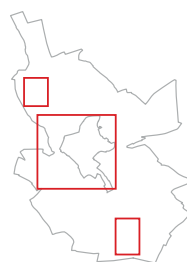
#### EIGENTÜMERSTRUKTUR

##### Legende

- Schwerpunktgebiete
- Gebiet ISEK 2007
- Flurstücke
- Bestand
- Wasserflächen
- Grünflächen

##### Eigentümer

- privat
- Stadt
- sonstige
- K** Kirche



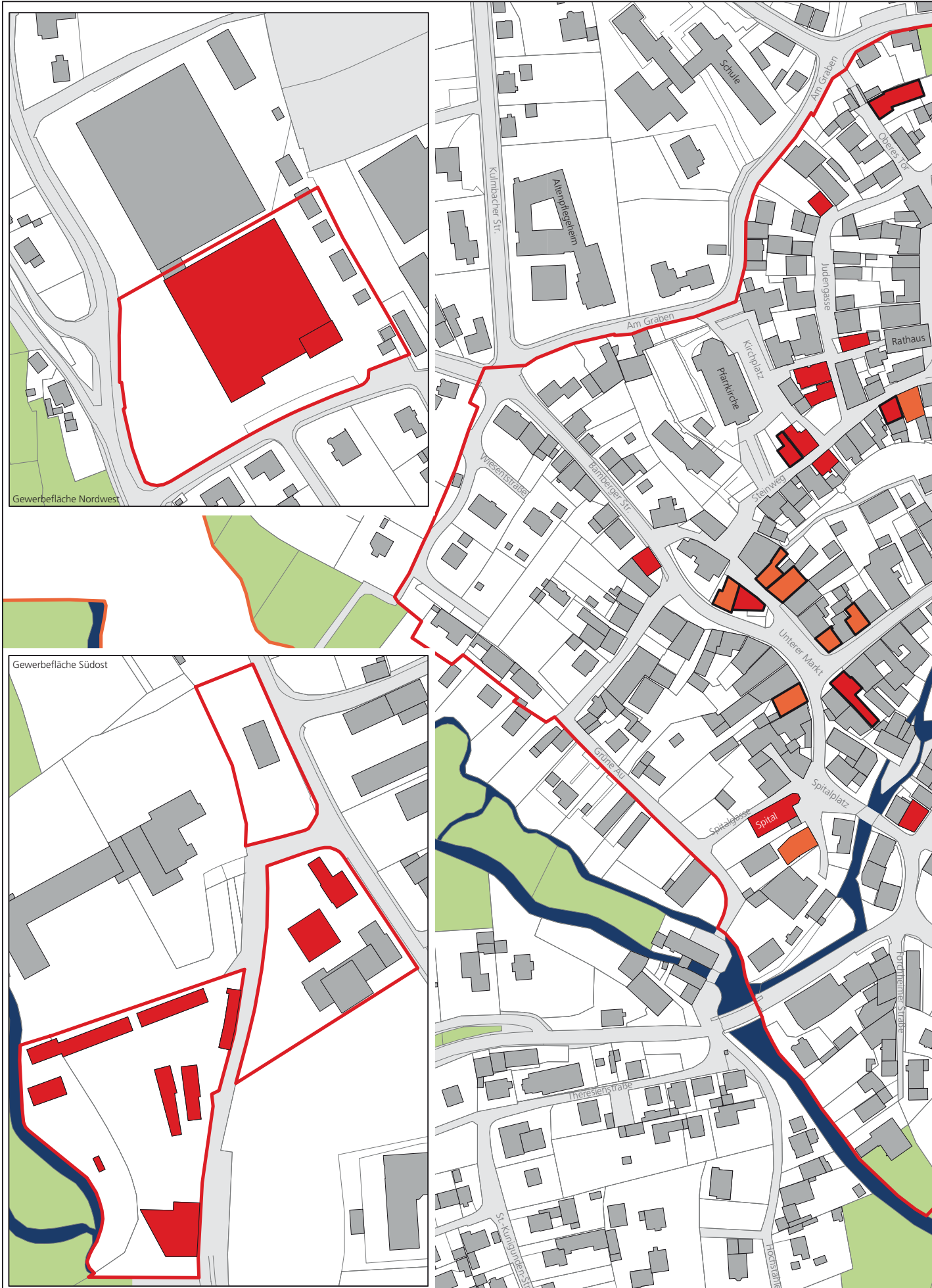
Arbeitsgemeinschaft  
**UmbauStadt**

bdfw<sup>+</sup>

Urbane Konzepte  
Städtebau und Architektur  
Bölling Dilcher Fladt Wieler

**Eichstädt / Emge**

Architekten und Stadtplaner





## ISEK Hollfeld 2007

### Schwerpunktgebiet Innenstadt: Hausnutzungskartierung

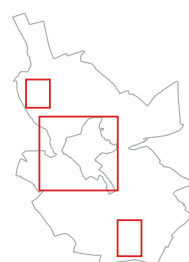
#### LEERSTAND

#### Legende

- Schwerpunktgebiete
- Gebiet ISEK 2007
- Flurstücke
- Bestand
- Wasserflächen
- Grünflächen

#### Leerstand

- kompletter Leerstand
- teilweiser Leerstand
- Ladenleerstand



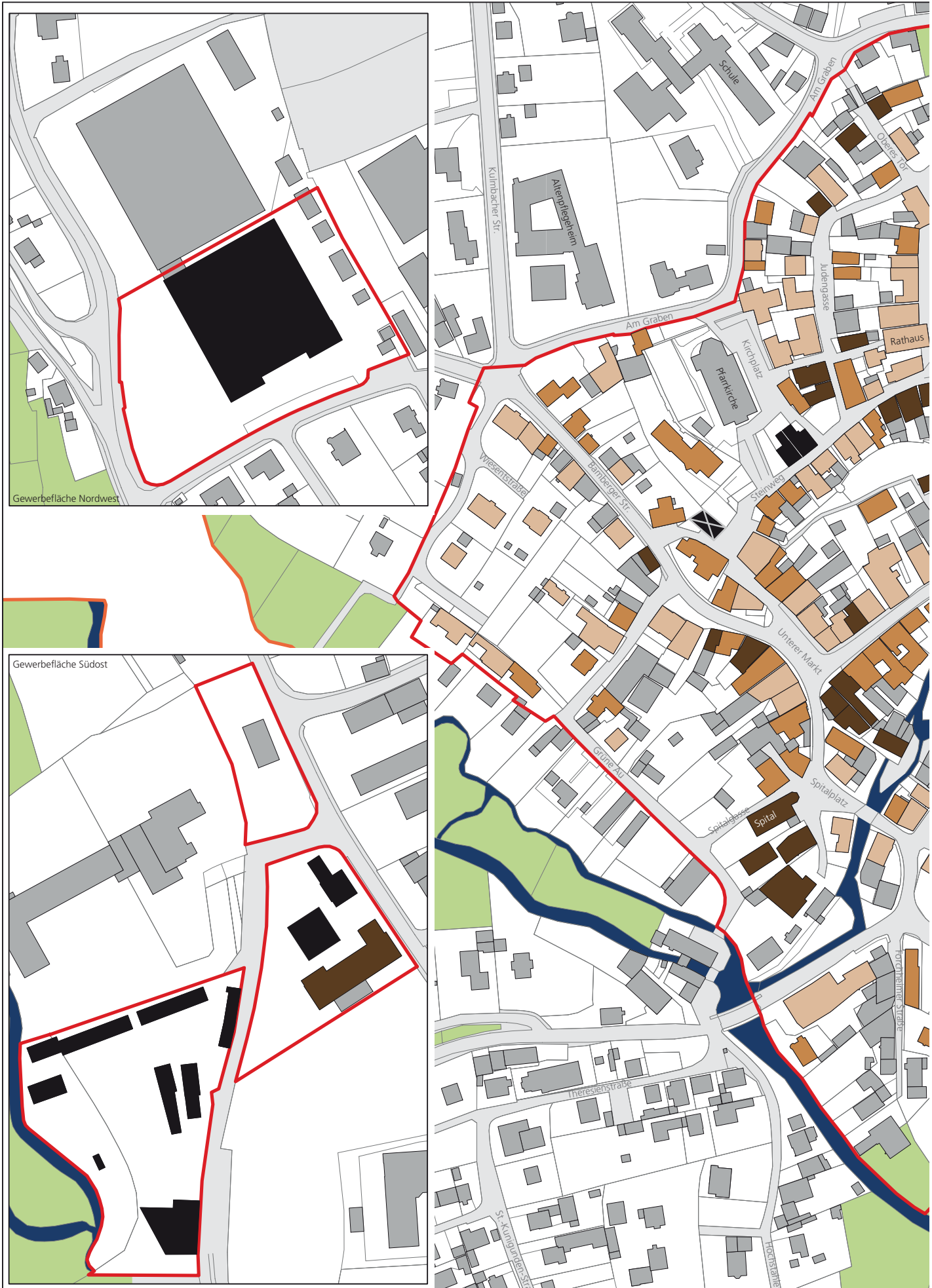
Arbeitsgemeinschaft  
**UmbauStadt**

**bdfw<sup>+</sup>**

Urbane Konzepte  
Städtebau und Architektur  
Bölling Dilcher Fladt Wieler

**Eichstädt / Emge**

Architekten und Stadtplaner





## ISEK Hollfeld 2007

### Schwerpunktgebiet Innenstadt: Hausnutzungskartierung

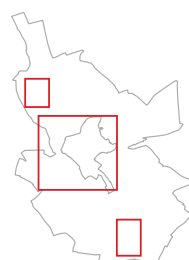
#### SANIERUNGSZUSTAND

#### Legende

- Schwerpunktgebiete
- Gebiet ISEK 2007
- Flurstücke
- Bestand
- Wasserflächen
- Grünflächen

#### Sanierungszustand

- gut
- mittel
- schlecht
- sehr schlecht
- Baustelle



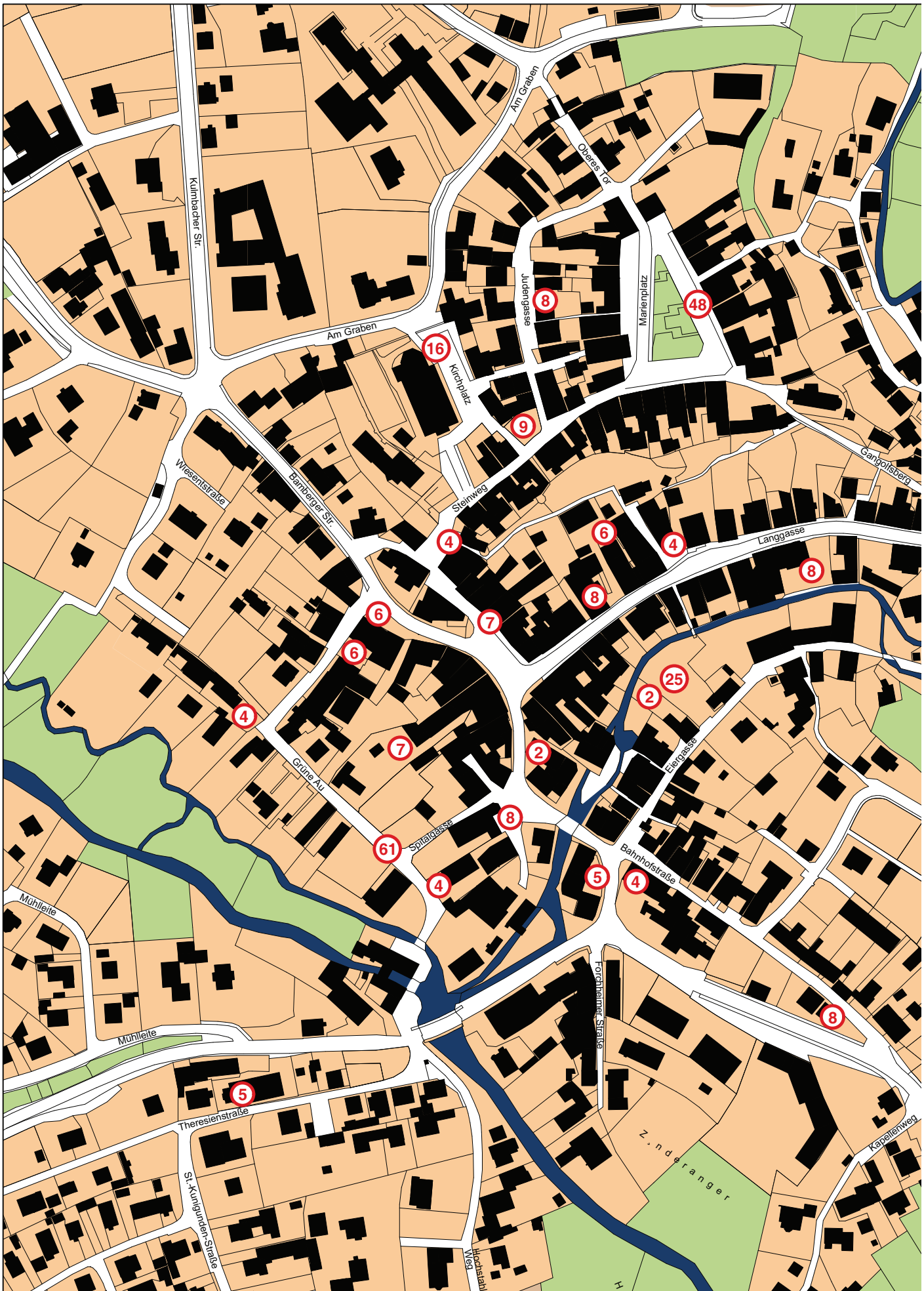
Arbeitsgemeinschaft  
**UmbauStadt**

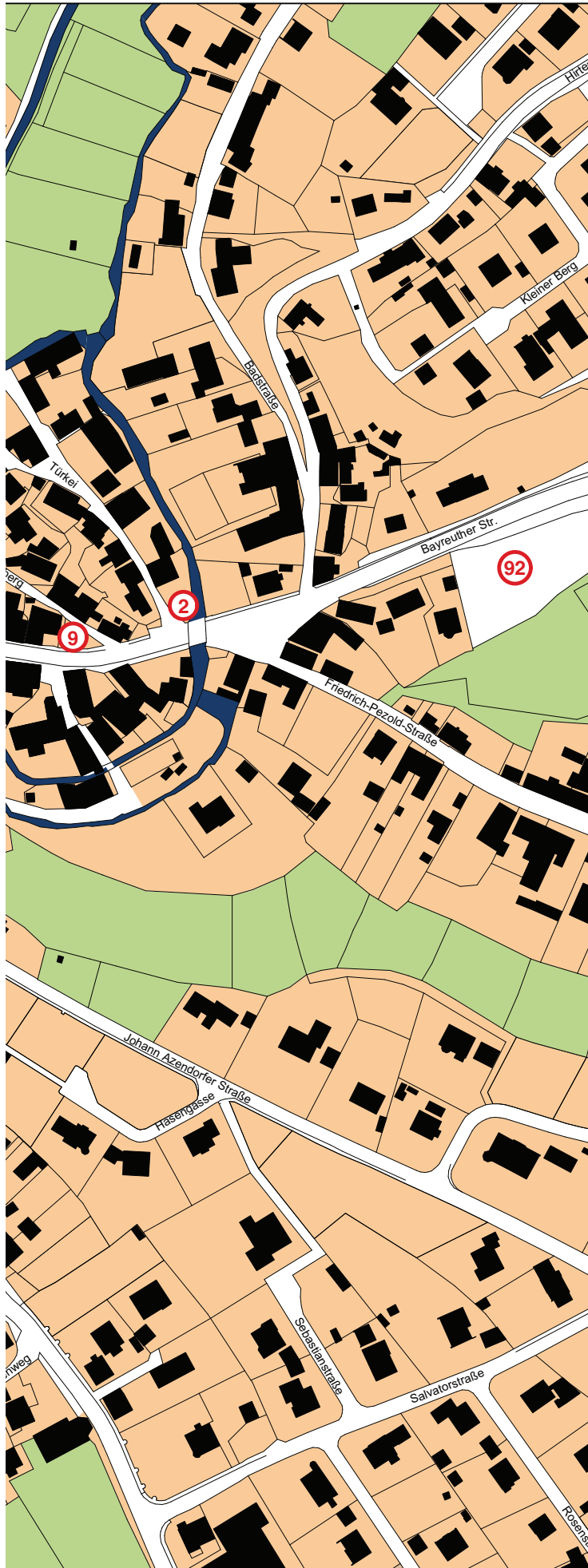
bdfw<sup>+</sup>

Urbane Konzepte  
Städtebau und Architektur  
Bölling Dilcher Fladt Wieler

Eichstädt / Emge

Architekten und Stadtplaner





## ISEK Hollfeld 2007

### Gebietskulisse Innere Stadt

### STELLPLATZKATASTER

#### Legende

**6** Anzahl der am Ort vorhandenen Stellplätze

Gesamtanzahl in Hollfeld:

**368 Stellplätze**

Arbeitsgemeinschaft

**UmbauStadt**

bdfw<sup>+</sup>

Urbane Konzepte

Städtebau und Architektur

Böbling Dilscher Fladt Wieler

Eichstädt / Emge

Architekten und Stadtplaner

## Gebietsbewertung

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 in besonderem 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 u. von der ganzen Stadt zu schaffen. Hierfür werden im Rahmen des ISEK 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 Hollfeld trifft diese Gebietsbewertung für die Kerngebiete der meisten zu Hollfeld 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. **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.
3. **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 Hollfeld in erster Linie ehemals industriell genutzte Areale. 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.



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

Auf Basis dieser Unterlagen wurden intensive Befahrungen und Begehung der Ortsteile und der Kernstadt Hollfelds unternommen. Die Zwischenergebnisse der Erarbeitung wurden mehrfach der Lenkungsgruppe präsentiert und nach deren Anmerkungen und Korrekturen überarbeitet.

Die hier vorliegende abgestimmte Version des gesamtstädtischen Konzepts berücksichtigt die vielfältigen Anregungen und Anmerkungen der intensiven und engagierten Beteiligung der Hollfelder Bürgerschaft.

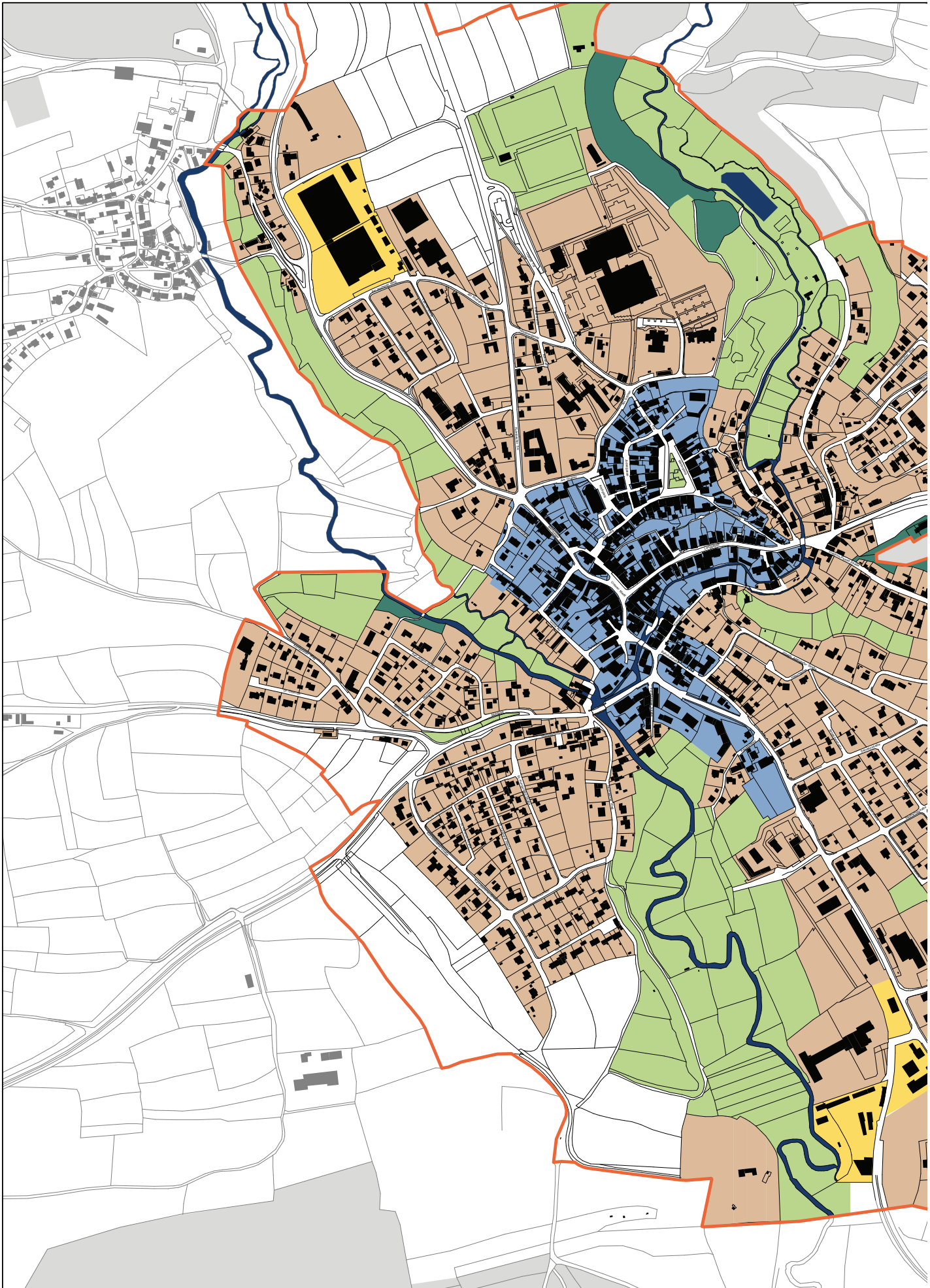
(siehe Karte Seite 58/59)

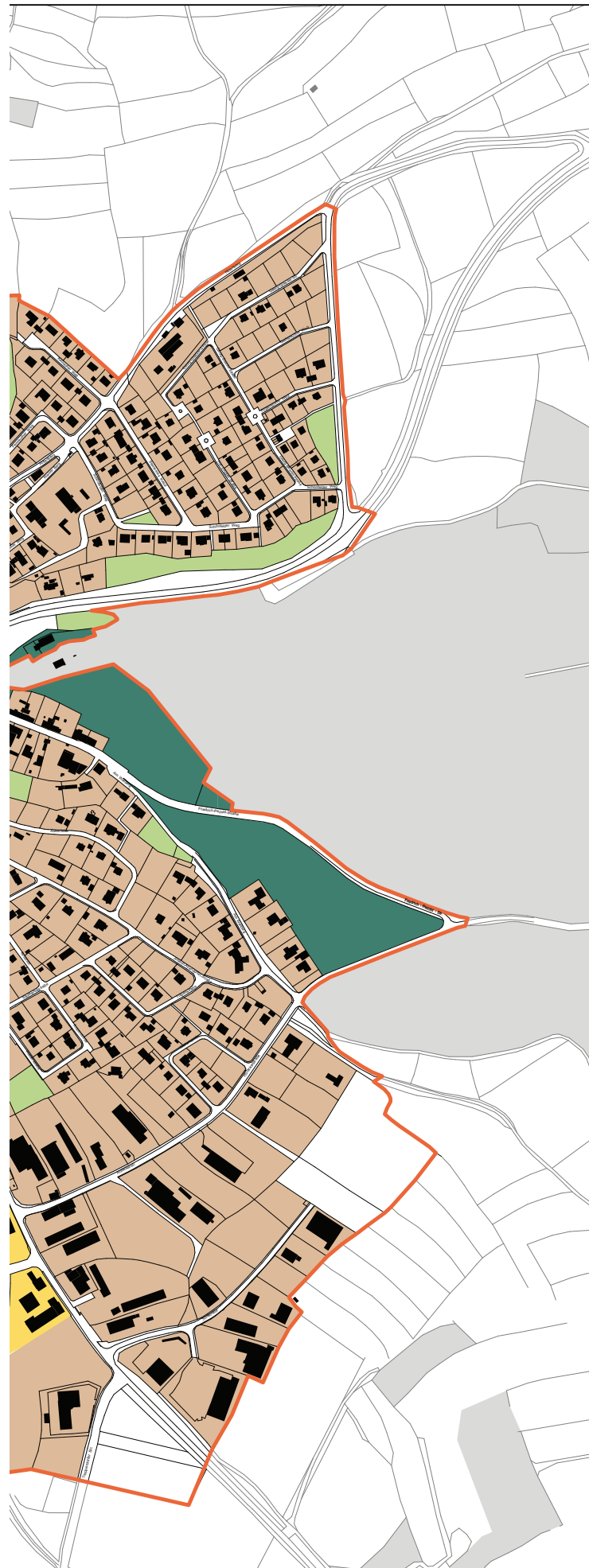
## Fördergebiete

Rechtliche Grundlage für die Vergabe von Fördermitteln aus dem Programm Stadtumbau West bilden die abgegrenzten Fördergebiete. Nach der Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV-Städtebauförderung 2007 vom 13. Februar 2007 / 25. Mai 2007) sind Städtebauförderungsmittel für Fördergebiete bestimmt, die durch Beschluss der Gemeinde räumlich abzugrenzen sind. Die räumliche Abgrenzung erfolgt dabei als Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB. Sie kann auch, soweit erforderlich, als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB oder als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB erfolgen.

Die Karte der Fördergebiete in Hollfeld zeigt neben dem bestehenden Sanierungsgebiet 3 zusätzliche Stadtumbaugebiete. Entsprechend der vorangegangenen Gebietsbewertung wurden das abgegrenzte Erhaltungsgebiet, sowie die Umstrukturierungsgebiete als Fördergebiete ausgewiesen.

(siehe Karte Seite 60/61)





## ISEK Hollfeld 2007




### Gebietskulisse ISEK 2007

#### GEBIETSBEWERTUNG

##### Legende

-  Gebiet ISEK 2007
-  Bestand
-  Wasserflächen
-  Grünflächen
-  Waldflächen

##### Gebietsbewertung

-  Konsolidierte Gebiete
-  Erhaltungsgebiet
-  Umstrukturierungsgebiete

Arbeitsgemeinschaft

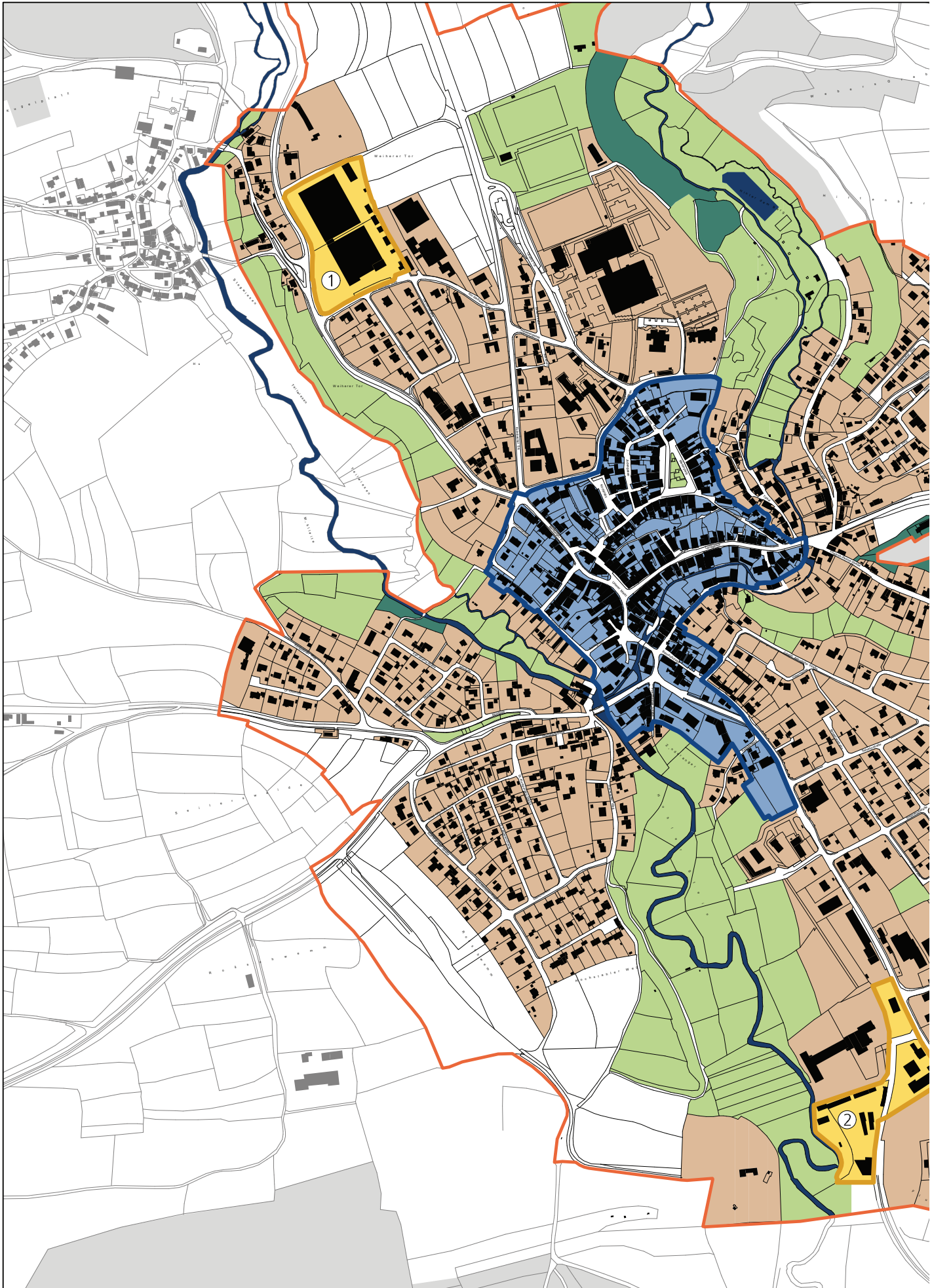
**UmbauStadt**

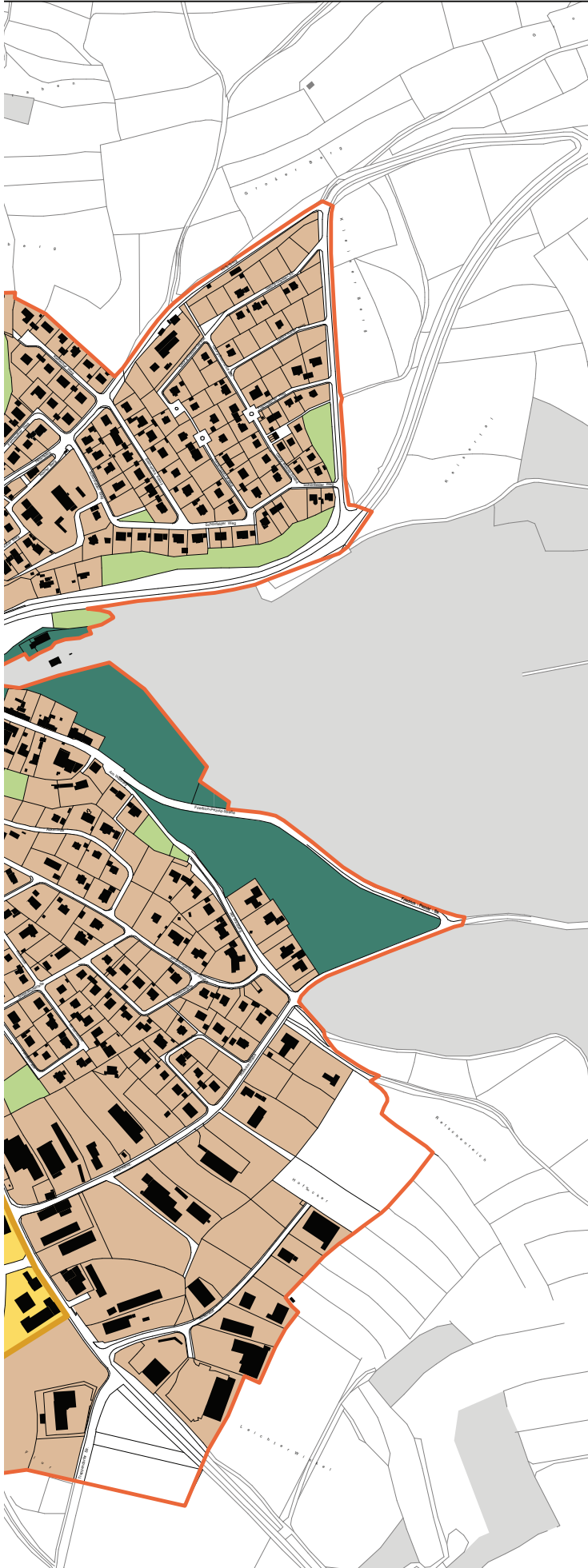
**bdfw<sup>+</sup>**

Urbane Konzepte  
Städtebau und Architektur  
Bölling Dilcher Fladt Wieler

**Eichstädt / Emge**

Architekten und Stadtplaner







## ISEK Hollfeld 2007



Gebietskulisse ISEK 2007

### FÖRDERGEBIETE

#### Legende

-  Gebiet ISEK 2007
-  Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

### Vorschläge für Stadtumbaugebiete

-  Meisel-Gelände
-  Wunder-Gelände

Arbeitsgemeinschaft

**UmbauStadt**

bdfw<sup>+</sup>

Urbane Konzepte  
Städtebau und Architektur  
Bölling Dilcher Fladt Wieler

Eichstädt / Emge

Architekten und Stadtplaner



Weiteren Bauflächenausweisungen in der landschaftlich reizvollen Umgebung Hollfelds gilt es entgegenzuwirken



Wege in das landschaftlich reizvolle Kainachtal sollten besser ausgeschildert sein



Die „Obere Stadt“ mit dem Marienplatz bildet das Schmuckstück der Stadt Hollfeld



Die „Untere Stadt“ mit dem Spitalplatz gilt es aufzuwerten und zur Visitenkarte der Stadt zu machen

## 4.2 LEITBILD UND HANDLUNGSFELDER

### 1. Städtebau

#### Stadtkontur erhalten

Das landschaftliche Umfeld stellt ein besonderes Potenzial der Stadt Hollfeld dar. Sowohl im Rahmen der Bürgerbefragung als auch während der Bürgerworkshops wurde die landschaftliche Schönheit als besondere Stärke der Stadt Hollfeld benannt. Für die Zukunft sollte gelten, die Mitte der Stadt zu stärken und auf weitere Bauflächenausweisungen an den Stadträndern zu verzichten. Somit kann der reizvolle Übergang von Stadt zur Landschaft geschützt und weiterem Landschaftsverbrauch entgegengewirkt werden.

Die vorläufige Potenzialflächenanalyse (siehe Projekt **A**) bestätigt, dass im Bereich der bereits erschlossenen Stadtteile Flächen in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Dies gilt sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeflächen. Bei einem Neubausvolumen von ca. 6 Wohneinheiten pro Jahr besteht derzeit kein Bedarf an weiteren Flächenausweisungen. Zunächst sollten die innerstädtischen Flächenpotenziale genutzt, und die Zersiedelung am Ortsrand durch weitere Einfamilienhausgebiete gebremst werden.

#### Verknüpfung von Stadt und Landschaft

Attraktive Freiräume befinden sich sowohl innerhalb der Stadt Hollfeld, wie auch in unmittelbarer Umgebung. Sie sollten jedoch besser miteinander verknüpft werden. Bestehende Wege aus der Stadt in die unmittelbar angrenzenden Freiräume gilt es besser sichtbar zu machen. Insbesondere die Anbindung an das Kainachtal mit dem Freibad ist gegenwärtig für Ortsunkundige nur schwer auffindbar. Hier könnte ein neues Leitsystem, wie im Rahmen der Bürgerworkshops angeregt, zu einer Verbesserung führen. Dies ist notwendigerweise in Verbindung mit einem verbesserten touristischen Leitsystem zu sehen.

#### Innenstadt stärken

Die Innenstadt von Hollfeld kann in zwei Teilbereiche unterschieden werden. Die „obere Stadt“ rund um den Marienplatz, die durch bereits erfolgte umfangreiche Sanierungstätigkeit zum Schmuckstück der Stadt geworden ist und die „untere Stadt“, die vorwiegend aufgrund der hohen verkehrlichen Belastung gegenwärtig noch in einem unbefriedigenden Zustand ist. Hier gilt es anzusetzen und mit einer gezielten Aufwertung des öffentlichen Raums für eine Attraktivitätssteigerung der „unteren Stadt“ zu sorgen. Besonders hervorgehoben wurde im Rahmen der Priorisierungen in der Lenkungsgruppe und den Bürgerworkshops die Aufwertung des Spitalplatzes

und seiner Umgebung. Mit einem Maßnahmenbündel könnte hier ein wichtiger Impuls für die Aufwertung der „unteren Stadt“ ausgelöst werden (siehe Projekte **E**, **F** und **G**). Eine lebendige Innenstadt entsteht durch eine Mischung der Nutzungen. Die Innenstadt ist gegenwärtig aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der hohen baulichen Dichte für das Wohnen unattraktiv. Aber auch Einzelhandelsflächen vor allem in der Langgasse stehen leer. Es gilt, die Innenstadt wieder attraktiv zu machen.

### Freiräume in der Stadt nutzen

Mit den Terrassengärten wurde bereits ein überörtlich bekannter innerstädtischer Freiraum gestaltet. Eine wichtige Zukunftsaufgabe für die Entwicklung der Stadt Hollfeld liegt in der Fortsetzung dieser Strategie. Mit dem Uferbereich der Kainach hat die Stadt ein wertvolles Potenzial, das besser genutzt werden sollte. Ein Uferweg, wie in Projekt **D** beschrieben, könnte ein nächster Schritt zur Aufwertung der innerstädtischen Freiräume sein. Zusätzlich sollten die Freiräume miteinander verknüpft werden. In Projekt **J** wird die Anbindung der Terrassengärten an die Langgasse und im weiteren Verlauf an den Kainachweg beschrieben. So entsteht ein Netz an Freiräumen, die gemeinsam einen attraktiven Rundweg durch Hollfeld bilden.

### Verkehre lenken und reduzieren

Hollfeld leidet unter der starken Verkehrsbelastung die durch den Verlauf der B22 durch die Innenstadt entsteht. Sichtbares Zeichen der Belastung sind leer stehende Läden und Wohnungen besonders im Bereich der Langgasse, dem Unteren Markt und dem Spitalplatz. Gleichzeitig bildet die Langgasse für die Durchfahrenden das Gesicht der Stadt, die Visitenkarte. Diesem Konflikt gilt es zu begegnen. Eine Umgehungsstraße, wie in Projekt **C** beschrieben, könnte das Verkehrsaufkommen in der Stadt erheblich reduzieren. Denkbar sind dabei auch Teillösungen der vorgeschlagenen Varianten. Insbesondere sollte der Schwerlastverkehr in der Innenstadt deutlich reduziert werden.

### Brachflächen nutzen

Viele Städte leiden aufgrund schwerwiegender Strukturveränderungen unter erheblichen städtebaulichen Missständen. Beispiele hierfür sind häufig Industriebrachen. Auch in Hollfeld lassen sich solche Entwicklungen ablesen. Mit dem Meisel-Gelände und dem ehemaligen Baugeschäft Wunder liegen diese Flächen am Rand der Stadt. Mit dem IRUSO-Gelände könnte in absehbarer Zeit jedoch auch eine innenstadtnahe Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Projekte **L**, **M** und **N** beschreiben mögliche Maßnahmen zur Umstrukturierung dieser Flächen.



*Die Terrassengärten bilden einen attraktiven Freiraum, den es zu erweitern gilt*



*Hollfeld leidet unter einer sehr starken Verkehrsbelastung. Sichtbare Zeichen sind leer stehende Wohnungen und Gewerbeflächen*



*Südansicht des brachgefallenen Meisel-Geländes (Möbelfabrik) mit leerstehender Fabrikationshalle und ehem. Verwaltungsgebäude*



Der südliche Stadteingang stellt einen städtebaulichen Missstand dar

Der südliche Stadteingang wird gegenwärtig durch eine private Investitionsruine gebildet. Diesem Missstand gilt es ebenfalls zu begegnen, da besonders am Eingang einer Stadt ein solcher Anblick ein negatives Image auslöst.

## 2. Tourismus

### Touristisches Leitbild entwickeln

Um Besucher gezielter auf die Stadt Hollfeld aufmerksam machen zu können, sollte ein "Touristisches Leitbild" entwickelt werden, durch das die strategische Ausrichtung im Bereich des Fremdenverkehrs definiert wird. Hierbei geht es den Akteuren nicht um die Erstellung weiterer Informationsmaterialien über Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten der Stadt, sondern um die Festlegung von touristischen Zielstellungen der Stadt. Unter anderem könnten folgende Fragen erörtert werden: Wer ist die Zielgruppe? Was für eine Nachfrage besteht? Welche Angebote werden gemacht? Wie könnte ein mögliches Leitkonzept aussehen?

Die folgenden, in mehreren Sitzungen spontan geäußerten Anmerkungen sollten überprüft, hinterfragt und bearbeitet werden:

„Die Touristische Zielgruppe sind die Kunst- und Kulturinteressierten über 40 Jahre.“ „Es besteht eine verstärkte Nachfrage der jugendlichen Touristen nach bestimmten Angeboten wie z.B. nach einer erweiterten Hallenbadnutzung.“ „Auf den Marienplatz sollte besser hingewiesen werden.“ „Ein Zugang zu Informationsmaterial soll ganztägig ermöglicht werden.“ „Eine Absprache zu den Ruhetagen der Restaurants sollte zu einem ausgewogenen Angebot verhelfen.“ „Hollfeld sollte sich als Basisstation für die Besucher der Fränkischen Kulturgüter profilieren.“

In ein Touristisches Leitbild könnte das mehrfach erwähnte „Landschaftliche Leitbild“ für Hollfeld erarbeitet und integriert werden. Bestandteil könnte die Dokumentation und Komplettierung der „Hollfelder Heckenlandschaft“, die Ausweisung „wertvoller Baumbestände“ sowie die Festlegung „wichtiger Obstwiesen und Grünzüge“ sein.

### Übernachtungsangebot prüfen

Wie in Kapitel 3.4 unter Punkt "Tourismusentwicklung" beschrieben, sind entsprechend der Aussagen des statistischen Landesamtes, die jährlichen Übernachtungszahlen verglichen zu benachbarten Gemeinden ähnlicher Größenordnung eher niedrig. Auch wenn die Stadt davon ausgeht, dass nur ein Teil der tatsächlichen Übernachtungen statistisch erfasst wird, ist bei der Annahme, dass in vergleichbaren Gemeinden eine ähnliche Grauzo-



Die reizvolle Landschaft bietet ein großes touristisches Potenzial



Das ehemalige Amtsgerichtsgebäude wäre für einen Umbau zu einem 50-Betten-Hotel geeignet



ne besteht, davon auszugehen, dass die Übernachtungszahlen im Verhältnis trotzdem sehr niedrig sind.

Im Jahr 2006 wurden elf Anfragen an die Stadt Hollfeld gestellt, ob ein innerstädtisches Hotel ca. 50 Betten für die Aufnahme einer Reisebusgruppe anbieten könnte. Leider konnte die Stadt kein entsprechendes Hotel empfehlen, da es innerhalb der Stadt kein "50-Betten-Hotels" gibt. Das „Hotel Bettina“ liegt südlich der Kernstadt in Treppendorf, verfügt über die entsprechende Bettenanzahl ist jedoch häufig ausgebucht und die häufig gewünschte fußläufige Erreichbarkeit der inneren Stadt ist nicht gegeben.

Der Vorschlag vieler ISEK- Akteure, ein entsprechendes Hotel zu errichten, wurde kontrovers diskutiert, Konsens besteht in der Auffassung, dass ein Hotel nicht von der Stadt, sondern nur von einem Investor umgesetzt werden sollte. Eine konkrete Anfrage ist bisher noch nicht an die Stadt herangetragen worden. Um potenziellen Investoren entsprechende Vorschläge unterbreiten zu können, wurden in ersten Überlegungen, welche Gebäude bzw. welche Grundstücke für eine Umsetzung eines "50-Betten-Hotels" geeignet wären, verschiedene innerstädtische Objekte untersucht.

Das ehemalige Amtsgerichtshaus wäre zwar aufgrund der Lage und Präsenz des Gebäudes für einen Umbau zu einem entsprechenden Hotel geeignet, jedoch müsste es hierfür entkernt und vollkommen neu konzipiert werden. Die benötigten "50-Betten" könnten nach Umstrukturierung knapp erfüllt werden, jedoch empfehlen Branchenkenner bei einer Aufnahmemöglichkeit von Busreisegruppen eine zusätzliche Kapazität von mindestens 12 Betten. Das Haus ist im Jahr 2007 an einen Privateigentümer verkauft worden, welcher nicht beabsichtigt, das Gebäude in ein größeres Hotel umzubauen. Bei den Untersuchungen, die leer stehenden Gebäude Ecke Steinweg und Marienplatz zusammenzufassen und umzubauen, konnten die benötigten Flächen nicht nachgewiesen werden.

Der Bereich zwischen Kirche und Marienplatz könnte nach entsprechenden Neuordnungs- und Abbruchmaßnahmen ein entsprechendes Hotel aufnehmen. Hier müssten Grundstückszusammenführungen erfolgen, eine Anfahrt mit Reisebussen bliebe problematisch. Fraglich ist, ob die kleinteilige Altbaustruktur ein zusätzliches größeres Solitärvolumen zwischen Kirche und Rathaus verträgt.

Langfristig wäre das IRUSO-Gelände **L**, das im ISEK bisher als Potenzial für die Einrichtung eines Einzelhandelsmarktes beschrieben wird, von der Fläche und Erschließung her gut geeignet.



*Für Ortsunkundige ist die Touristeninformation schwer auffindbar*

Für die mögliche Errichtung eines Hotels an der Johann-Azendorfer-Straße, die direkt an einem Grünzug gelegen ist, könnten wahrscheinlich einige Baugrundstücke zusammengefasst werden.

Eine fundierte Analyse geeigneter Standorte sollte den ersten Anregungen des ISEKS folgen, hierzu könnte die in Kapitel 5.1 als Projekt **A** vorgeschlagene Potenzialflächenanalyse eine wichtige Grundlage sein.

Die Übernachtungsanfragen des letzten Jahres, die geringen Übernachtungszahlen und das große touristische Potenzial der Stadt Hollfeld sprechen für eine wirtschaftliche Umsetzungsmöglichkeit eines entsprechenden Vorhabens.

### **Touristeninformation an zentraler Stelle**

In unterschiedlichen Sitzungen wurde bemängelt, dass die im Rathaus eingegliederte Touristeninformation schwer zu finden sei. Der Marienplatz sei für Besucher häufig schwer auffindbar. Auch wurde angeregt, die Öffnungszeiten einer Informationsstelle vom Rathaus unabhängig zu gestalten, so dass auch zu ungewöhnlichen Zeiten Besucher die gewünschten Informationen zu den Besonderheiten der Stadt Hollfeld erhalten könnten. Eine Integration in das Spitalgebäude wäre eine Möglichkeit, die Touristeninformation präsent ins Stadtbild zu integrieren. Hierzu wird im Projekt **E** „Spital“ näher eingegangen.



*Campingplatz & Wohnmobilstellplatz in reizvoller Lage. Das ehem. Baugeschäft Wunder unmittelbar an der Wiesent, mit Blick in die Auen*




*Ein Bus als Fahrservice durch Hollfeld und die Ortsteile*



*Das Schwimmbad stellt bereits eine attraktive Möglichkeit zur Freizeitgestaltung für jüngere und ältere Menschen dar*

### **Campingplatz & Wohnmobilstellplätze**

Ein Jugendzeltplatz ist im nördlichen Stadtteil im Anschluss an die Sportanlagen nahe dem Kainachtal gelegen. Der Campingplatz „Waldmühle“ befindet sich im Dorf Freienfels, das zu Hollfeld gehört und ca. 4 km nördlich der Kernstadt liegt.

Im Tourismusworkshop wurde angeregt, einen stadtnahen Campingplatz mit entsprechenden Einrichtungen anzulegen. Hierzu wurden zwei Standorte vorgeschlagen: Der Bereich am Freibad, im Kainachtal gelegen, oder das Gelände des ehemaligen Baugeschäfts Wunder mit direktem Bezug zur Wiesent (siehe Projekt ) . Hier könnten einige der bestehenden Bauten für Sanitär und Verwaltungszwecke umgenutzt werden. Zusätzlich wurde die Schaffung von Wohnmobilstellplätzen angeregt. Inzwischen konnten auf dem Schützenplatz einige Plätze inklusive Wasser- und Stromanschluss eingerichtet werden. Bei der Einrichtung eines neuen Campingplatzes könnten natürlich zusätzlich weitere Stellplätze integriert werden.

### **Nostalgiebus als Fahrservice**

In der Lenkungsgruppe wurde die Idee entwickelt, einen „Nostalgiebus“ einzurichten, der regelmäßig die interessanten Seiten Hollfelds abfährt und von ehrenamtlichen Fahrern gelenkt wird. Ein möglichst günstiges, besonders schönes, älteres Fahrzeug sollte erworben und in geeigneten Farben gestrichen und beschriftet werden. Sowohl für Besucher als auch für Senioren und Familien könnte der Nostalgiebus eine besondere Attraktion darstellen.

## **3. Generationengerechte Stadt, Senioren, Jugend und Familien**

### **Angebote für alle Generationen ausbauen**

Ein wichtiges Ziel des ISEK ist die Anpassung der Stadt Hollfeld an die veränderten Bedürfnisse der jüngeren und älteren Einwohner.

Im Kapitel 3.2 wurde die Entwicklung der Altersstruktur detailliert beschrieben, wobei deutlich wird, dass im Zeitraum zwischen 1990 und 2005 die ältere Bevölkerung stark zugenommen und die jüngere Bevölkerung eher abgenommen hat. In dem beschriebenen Zeitraum ist der Anteil der unter sechsjährigen Einwohner um 1,8 % zurückgegangen, wohingegen der Anteil der über 65-jährigen um 3,3 % zugenommen hat. Für die Stadt Hollfeld rechnet die Prognose der Bertelsmannstiftung im Zeitraum zwischen 2003 und 2020 mit einer Erhöhung des Altersdurchschnitts von 41,2 auf 45,9 Jahre.


Entsprechend der demografischen Entwicklungen und Prognosen müssen für die Belange der älteren Bewohner Veränderungen vorgenommen werden, um Hollfeld auch

zukünftig für Senioren attraktiv zu gestalten. Aber auch für die jüngeren Einwohner sollten Angebote geschaffen werden, so dass die Stadt auch für junge Familien eine langfristige, qualitätsvolle Alternative zu den Umlandgemeinden darstellt.

Viele der vorgeschlagenen Maßnahmen, die im Projektteil ausführlich dokumentiert werden, verbessern die Situation in der Stadt für jüngere und ältere Menschen gleichermaßen. Hierzu gehören z.B. der Kräutergarten hinter dem Spital, der Anschluss der Terrassengärten an die Langgasse, wodurch ein neuer Rundweg über die Verknüpfung mit dem Kainachweg möglich wird, die Einrichtung eines Nostalgiebusses und natürlich die Umplanungen des Spitalplatzes und des Spitalgebäudes. Einige der empfohlenen Projekte richten sich auch direkt an die entsprechenden Altersgruppen. So ist das Meisel-Gelände als eindeutiger Freiraum für die Jugend gedacht und das seniorengerechte Wohngebäude für die älteren Einwohner.

### Verkehrsräume anpassen

Besonders für ältere Menschen und Eltern mit Kinderwagen stellt die Verkehrssituation ein großes Problem dar. Die durch die Stadtmitte führende Bundesstraße ist stark befahren, die begleitenden Gehsteige sind teilweise so schmal, dass die Begegnung zweier Kinderwagen an vielen Stellen ausgeschlossen ist. Besonders durch den LKW-Durchgangsverkehr werden Fußgänger stark gefährdet. Um wesentliche Bereiche des städtischen Raums für ältere und jüngere Bewohner zurück zu gewinnen, scheint der Bau einer Umgehungsstraße aus Sicht vieler Bürgerinnen und Bürger sowie des Büros UmbauStadt unabdingbar.

Der Arbeitsstand zur Planung einer möglichen Umgehungsstraße wird in dem Projekt  ausführlich beschrieben.

### Attraktiver Wohnstandort für alle Generationen

Da sich der Altersdurchschnitt in der Stadt Hollfeld in den letzten Jahren deutlich erhöht hat und sehr wahrscheinlich auch in den kommenden Jahren weiter ansteigen wird, ist absehbar, dass das jetzige Angebot an seniorengerechten Wohnungen ausgebaut werden sollte. Alle Plätze im bestehenden Altenheim sind vollständig belegt. Ein zusätzlicher Bedarf an seniorengerechten Wohnungen mit Betreuungsoption wurde mehrfach geäußert.

Das kirchliche Wohnungsunternehmen „Joseph Stiftung“ ist daran interessiert, auf dem Grundstück zwischen Altenheim und Sozialstation ein Seniorenhaus mit 6 bis 12 Wohnungen zu errichten. Der Bau einer entsprechenden Einrichtung ist sinnvoll, da der Bedarf an weiteren seniorengerechten Wohnungen besteht. Der vorgeschlagene Standort ist wegen der innerstädtischen



*Für Kinderwagen sind die Gehsteige in der Langgasse zu schmal, vor allem, wenn darauf geparkt wird*



*Potenzieller Standort für ein Seniorenhaus. Zwischen Altenheim und Sozialstation*

Lage für Senioren geeignet, da wichtige Infrastruktureinrichtungen wie das Rathaus, das Schwimmbad, praktische Ärzte und Geschäfte in fußläufiger Entfernung liegen.

Auf dem nord/östlich angrenzenden Grundstück befindet sich die Caritas, die signalisiert hat, bestimmte Leistungen für einen optionalen Pflegebetrieb zu übernehmen. Der örtliche Bezug zu den umgebenden Infrastruktureinrichtungen kann auf dem Plan „Infrastruktureinrichtungen“ im Kapitel 3.6 nachvollzogen werden. Ob Teile des Projektes, wie z.B. die Herrichtung des Grundstückes und bestimmte Erschließungsmaßnahmen durch Mittel der Städtebauförderung unterstützt werden sollten, zu denen die Gemeinde einen Kofinanzierungsanteil leisten müsste, ist mit der Regierung von Oberfranken und dem Initiator abzusprechen sowie im Stadtrat abzuwägen.



Im Gewerbegebiet Süd gibt es noch Flächenpotenzial



Gewerbetreibende sollten Netzwerke bilden u. gemeinsam mit der Stadtverwaltung Ziele für eine Aufwertung der Innenstadt entwickeln



Die Innenstadt soll lebendige Mitte der Stadt bleiben

## 4. Wirtschaft und Einzelhandel

### Bedarf an Gewerbe- und Einzelhandelsflächen prüfen

Der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen für die Stadt Hollfeld scheint derzeit nicht gegeben zu sein. Im Rahmen der Potenzialflächenanalyse, wie in Projekt **A** beschrieben, wäre eine genauere Erfassung der zur Verfügung stehenden Flächen möglich. Denkbar wäre zudem die Beauftragung eines Einzelhandelsgutachtens zur Ermittlung des zukünftigen Bedarfs.

### Netzwerke bilden

Mehrfach wurde im Rahmen der Bürgerworkshops angeregt, Kooperationen zwischen den Akteuren in der Stadt Hollfeld anzustreben. Insbesondere die Gewerbetreibenden sollten gezielter mit der städtischen Verwaltung kooperieren um gemeinsame Ziele zu formulieren. Der bis Ende der 90er Jahre bestehende Verein „Hollfeld Aktuell“ besteht offiziell noch, ist aber nicht mehr aktiv. Eine Wiederaufnahme der Aktivitäten wird insbesondere von Seiten der Stadt erwünscht. Von Seiten der Gewerbetreibenden wird angeregt, eine Existenzgründerberatung durchzuführen. Vor allem in Fragen der Geschäftsführung wird Hilfe benötigt.


Des Weiteren wird angeregt, nach möglichen Kooperationsformen zwischen Einzelhändlern, Grundstückseigentümern, Architekten und der Stadt Hollfeld zu suchen, die sich gemeinsam mit Fragen des Mietniveaus, des Sanierungsaufwands bei einzelnen Gebäuden, der Vermarktung von leer stehenden Ladenflächen u.s.w. beschäftigen. In Projekt **B** wird beschrieben, wie mittels Standortexposés gezielt potenzielle Investoren angesprochen werden könnten.

### Innenstadt als Einzelhandelsstandort sichern

Hollfeld soll eine lebendige Stadt bleiben. Dazu gehört eine Mischung der Funktionen. Insbesondere im Bereich der Innenstadt droht derzeit vorwiegend aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ein Attraktivitätsverlust. Dem gilt es entgegenzuwirken, denn nur mit einem guten Versorgungsangebot in der Innenstadt bleibt die Stadt lebendig. Das Projekt **I** beschreibt die Möglichkeit, durch den Abriss eines Gebäudes in der Langgasse für mehr Aufenthaltsqualität und zusätzliche Stellplätze zu sorgen. Der Einzelhandel kann von Hollfeld alleine nicht leben. Mindestens 50% des Umsatzes werden durch Kunden von außerhalb erzielt. Aus diesem Grund sprechen sich die Gewerbetreibenden insbesondere für ein optimiertes Parkleitsystem und eine Verbesserung des Stadtbildes als Visitenkarte aus.

### Parkplatzsituation optimieren

Zentrales Thema im Rahmen der Bürgerworkshops war die Frage der zukünftigen Stellplatzanzahl im Bereich der Innenstadt. Insbesondere bei einem möglichen Wegfall der Stellplätze am Unteren Markt drohe, so die Aussage einiger Einzelhändler, der Verlust von Kunden an die peripheren Einzelhandelsstandorte, die mit dem PKW anfahrbar sind.

Von Seiten der Einzelhändler werden Stellplätze in ausreichender Anzahl im Bereich der Innenstadt gefordert. Im Bereich des Unteren Marktes müsse zumindest für die Errichtung eines Kurzzeitparkplatzes für den dort ansässigen Augenarzt gesorgt werden. Gegenwärtig sind die Stellplätze am Unteren Markt durch Dauerparker belegt, so dass für Kunden der Geschäfte keine Plätze zur Verfügung stehen. Hier sollte genauer kontrolliert werden. Die Einzelhändler sollten ihre Kunden nach deren „Parkgewohnheiten“ befragen, um genauere Informationen darüber zu erhalten, ob ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Insgesamt sollte angestrebt werden, ein verträgliches Konzept für den ruhenden Verkehr zu entwickeln, das sowohl verträglich mit dem Stadtbild ist, als auch Stellplätze in ausreichender Anzahl vorsieht. Außerdem sollte ein verbessertes Leitsystem die zur Verfügung stehenden Stellplätze leichter auffindbar machen. Eine zusätzliche Stellplatzanlage, wie in Projekt  beschrieben könnte gut sichtbar auch für Durchfahrende eine sinnvolle Ergänzung des Stellplatzangebots darstellen.

## 5. Kunst, Kultur und Sport

### Kunst und Kultur fördern

Hollfeld besitzt in Bezug auf die Größe der Stadt ein ausgesprochen umfangreiches kulturelles Angebot. Genannt seien hier die Einrichtungen Kunst & Museum, das Ideenhaus, die Museumsscheune, das Kulturzentrum Gangolfskirche, zahlreiche Künstler sowie Filmemacher, der Theatersommer Fränkische Schweiz, die Rosen-Kunst- und Gartentage, das Kintopp, die Jugendblaskapelle und der Gospelchor. Es gilt diese außergewöhnlich große Palette an Kultureinrichtungen als überregional bedeutsam herauszustellen und in ein Tourismuskonzept zu integrieren.

### Hollfeld bewegt sich

Im Rahmen der gesundheitsfördernden Aktion „Hollfeld bewegt sich“ und zur Erweiterung des Fremdenverkehrsangebotes unterhält die Stadt Hollfeld in Kooperation mit dem ASV Hollfeld und dem SCG Hollfeld das E. ON Bayern DSV nordic aktiv Zentrum sechs ausgewiesene Touren. Der Startplatz für drei Touren „Nord“ befindet sich am Parkplatz Freibad Hollfeld, der Startplatz für drei



*Eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs, insbesondere im Bereich Spitalplatzes, ist dringend notwendig*



*Der blaue Turm als sichtbares Zeichen einer aktiven Kunstszene*



*Ankündigung im Internet unter [www.hollfeld-bewegt-sich.de](http://www.hollfeld-bewegt-sich.de)*

Touren „Süd“ am Parkplatz Hotel Bettina, Ortsteil Trependorf. Hollfeld sollte das Potenzial der umgebenden Landschaft nutzen, und den Bereich Sport in landschaftlich reizvoller Umgebung weiter ausbauen. Im Rahmen der Bürgerworkshops wurden als mögliche zusätzliche Angebote eine Bahn für Inlineskater oder möglicherweise auch Bootstouren auf der Wiesent benannt.

## 5. Teilräumliche und themenbezogene Stadtumbaukonzepte

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept werden räumliche und thematische Schwerpunkte für die Förderung des Stadtumbauprozesses in Hollfeld 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 Erhaltungsgebiete wurden im gesamtstädtischen Konzept der gesamte Bereich der Hollfelder Innenstadt benannt.

Als Umstrukturierungsgebiete wurden die zum großen Teil brachgefallenen Industrieareale benannt. Mit Priorität soll das Meisel-Gelände betrachtet werden.

### Themenbezogene Konzepte

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 von der ersten Bürgermeisterin, Vertretern des Stadtrats sowie engagierten Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Hollfeld zur Begleitung der Erarbeitung des Stadtumbaukonzepts gebildet wurde.

Einbezogen in den Projektfindungsprozess wurden die Anregungen und Ideen aus den verschiedenen Formen der Bürgerbeteiligung in Hollfeld.

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 Hollfeld.

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 Hollfeld angegangen werden sollte.

## Themenbezogene Projektübersicht

### STRATEGISCHE MAßNAHMEN

- A Potenzialflächenkataster**  
Erfassung aller potenzieller Bauflächen der Stadt Hollfeld mit dem Ziel, eine Übersicht über die zur Verfügung stehenden Flächen zu bekommen.
- B Standortexposees**  
Für ausgewählte Gebäude werden Exposees erstellt, die allgemeine Informationen über das Objekt, mögliche Nutzungsarten, evtl. Sanierungskosten, sowie Stadt- und Landschaftsplanerische Einschätzungen beinhaltet.
- C Umgehungsstraße**  
Bau einer Umgehungsstraße östlich der Stadt Hollfeld mit dem Ziel der Entlastung der Innenstadt insbesondere vom Schwerlastverkehr. Hierbei sind auch Teilabschnitte denkbar.

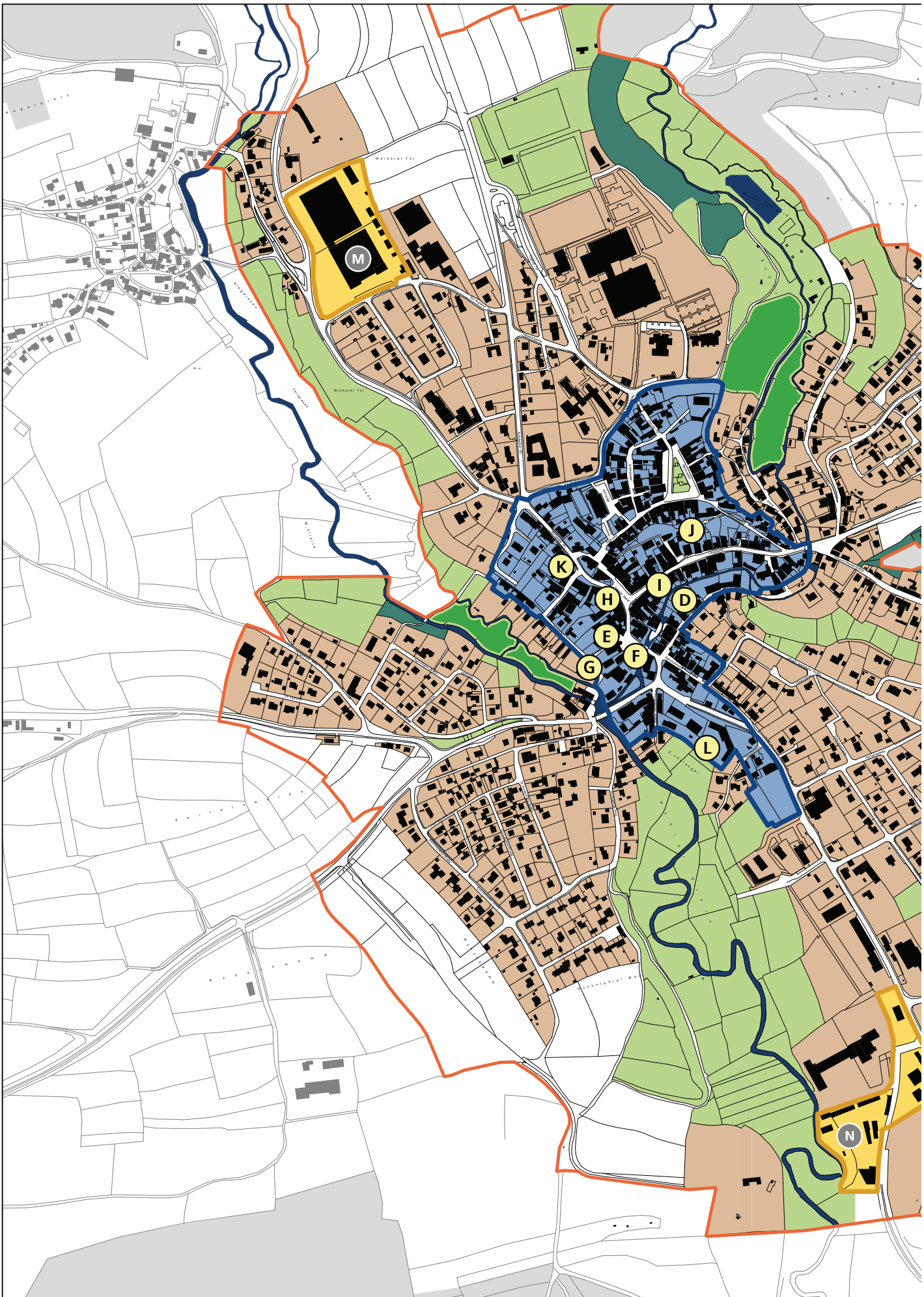
### INNENSTADT

- D Kainachweg**  
Es gilt, ein gegenwärtig verstecktes Potenzial der Stadt sichtbar zu machen: Die Lage an der Kainach. Ein Weg entlang der Kainach bietet die Möglichkeit einen attraktiven Freiraum und eine Verknüpfung wichtiger Funktionen der Stadt Hollfeld zu erreichen.
- E „Spital“**  
Sanierung und Umbau zu Bürger- und Gästehaus.
- F Spitalplatz**  
Aufwertung des öffentlichen Raums. Neuordnung des ruhenden Verkehrs. Evtl. Abriss eines Gebäudes.
- G Spitalgarten**  
Nutzung des Spitalgartens als von Bürgern gepflegter Kräutergarten.
- H Unterer Markt**  
Aufwertung des öffentlichen Raums. Neuordnung ruhender Verkehr.

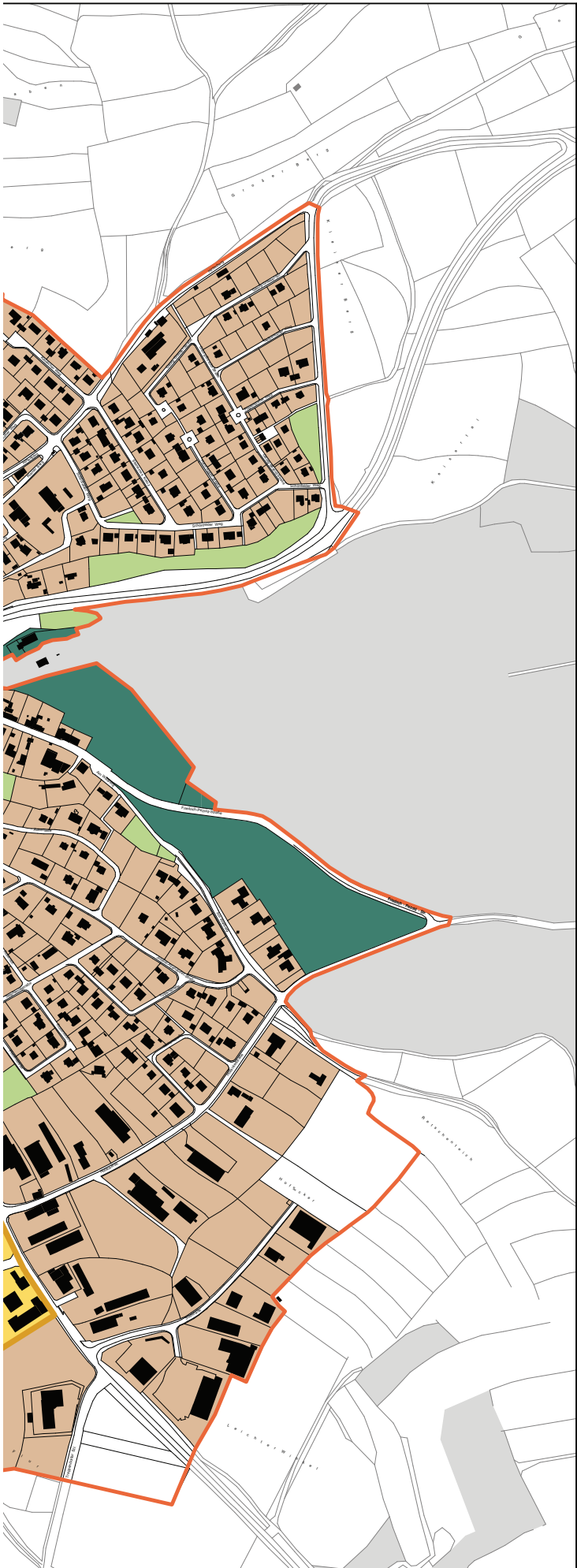
- I Langgasse**  
Mittelfristig könnte der Abriss eines Gebäudes an der größten Engstelle in der Langgasse für eine deutlich verbesserte Situation der Fußgänger und Radfahrer sorgen.
- J Anschluss an die Terrassengärten**  
Anbindung der Terrassengärten am unteren Ende an die Langgasse.
- K Parkdeck Bamberger Strasse**  
Abriss eines bestehenden Hauses und Neubau einer Stellplatzanlage in der Bamberger Straße, mit dem Ziel, die Stellplätze auf dem Unteren Markt entfernen zu können.
- L IRUSO-Gelände**  
Konzepte für strategischen Umgang mit der derzeit durch IRUSO genutzten Fläche.

### GEWERBEBRACHEN

- M Meisel-Gelände**  
Abbruch einer leerstehenden Fabrikhalle. Bau eines Jugendtreffpunkts.
- N Wunder-Gelände**  
Konzeptfindung zum Umgang mit den brach liegenden Gebäuden des ehemaligen Baugeschäfts Wunder.







## ISEK Hollfeld 2007

### Gebietskulisse ISEK 2007

#### PROJEKTSTANDORTE

#### Legende

- Gebiet ISEK 2007
- Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
- Stadtumbaugebiete

#### Innenstadt

- D KAINACHWEG
- E "SPITAL"
- F SPITALPLATZ
- G SPITALGARTEN
- H UNTERER MARKT
- I LANGGASSE
- J ANBINDUNG TERRASSENGÄRTEN
- K PARKDECK BAMBERGER STRASSE
- L IRUSO-GELÄNDE

#### Gewerbebrachen

- M MEISEL-GELÄNDE
- N WUNDER-GELÄNDE

Arbeitsgemeinschaft

**UmbauStadt**

**bdfw**<sup>+</sup>

Urbane Konzepte  
Städtebau und Architektur  
Bölling Dilcher Fladt Wieler

**Eichstädt / Emge**

Architekten und Stadtplaner

## 5.1. Strategische Maßnahmen

Im Rahmen der Analyse der Stadt Hollfeld und durch Diskussionen, Anregungen und Gespräche mit Hollfelder Bürgerinnen und Bürgern auf dem Stadtforum, in den Bürgerworkshops und innerhalb der Lenkungsgruppe, aber auch durch die Begehungen der Stadt hat sich herausgestellt, dass neben den schnell zu lokalisierenden städtebaulichen Missständen Maßnahmen notwendig werden, die Standort unabhängig sind und Stadt übergreifend angegangen werden sollten.

Hierzu gehören auch viele der schon beschriebenen Ansätze und Überlegungen in Kapitel 4.2 „Leitbild und Handlungsfelder“.

Städtebaulichen Zielstellungen wie der Erhalt der Stadtkontur, die Verknüpfung von Stadt und Landschaft, die Stärkung der Innenstadt, die Nutzung der innerstädtischen Freiräume, die Verbesserung der Verkehrssituation und die Aktivierung von Brachflächen werden genannt.

Leitbilder des Tourismus sind ein übergeordnetes Tourismuskonzept, die Prüfung der Realisierung eines 50-Betten Hotels, die Einrichtung eines Nostalgiebusses und einer Touristeninformation sowie die Suche nach einem geeignetem Standort für einen Campingplatz.

Als strategische Maßnahmen für die generationengerechte Stadt werden Angebote für alle Altersgruppen, die Anpassung der Verkehrsräume und die Schaffung von geeigneten Wohnangeboten genannt.

Übergeordnete Maßnahmen für die Wirtschaft und den Einzelhandel sind die Prüfung der Bedarfe, die Organisation von Netzwerken, die Sicherung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort und die Optimierung der Stellplatzsituation.

Im Bereich Kunst, Kultur und Sport besitzt Hollfeld ein umfangreiches Angebot. Die Einrichtung eines Basketballfeldes, einer Skaterbahn oder das Angebot von Bootstouren wird angeregt.

Drei strategische Maßnahmen wurden in dem entsprechenden Abschnitt nicht beschrieben, da sie sich nicht den fünf Hauptthemen zuordnen lassen sondern übergeordneter zu betrachten sind.

Das **Potenzialflächenkataster** wurde für den ISEK-Raum entwickelt und kann auf die Gesamtstadt ausgedehnt werden.

**Standortexposees** für geeignete Grundstücke oder Objekte könnten Akteuren ein Engagement in Hollfeld erleichtern.

Die **Umgehungsstraße** ist ein langfristiges Projekt, das eine Erleichterung für alle Bewohner der Stadt darstellen könnte.

### STRATEGISCHE MAßNAHMEN

- A Potenzialflächenkataster**  
Erfassung aller potenzieller Bauflächen der Stadt Hollfeld mit dem Ziel, eine Übersicht über die zur Verfügung stehenden Flächen zu bekommen.
- B Standortexposees**  
Für ausgewählte Gebäude werden Exposees erstellt, die allgemeine Informationen über das Objekt, mögliche Nutzungsarten, evtl. Sanierungskosten, sowie Stadt- und Landschaftsplanerische Einschätzungen beinhaltet.
- C Umgehungsstraße**  
Bau einer Umgehungsstraße östlich der Stadt Hollfeld mit dem Ziel der Entlastung der Innenstadt insbesondere vom Schwerlastverkehr. Hierbei sind auch Teilabschnitte denkbar.



Satellitenaufnahme von Hollfeld und Umgebung

## **A POTENZIALFLÄCHENANALYSE**

### **Ziel**

Ziel der Hollfelder Potenzialflächenanalyse ist die Stärkung des städtischen Siedlungskörpers durch die Revitalisierung zahlreich vorhandener Bauflächen.

Die Neuausweisung von Bauflächen in den Randlagen wird nicht für nötig empfunden, da innerhalb der heutigen Siedlungskulisse etliche bisher nicht bebaute, brachgefallene oder mit einer ruinösen Bausubstanz belegte Baugrundstücke vorhanden sind.

Eine intensive Auseinandersetzung mit den entsprechenden Grundstücken und eine Hilfestellung der Stadt bei einer möglichen Erfassung, Analyse, Bewertung und Vermarktung könnten dazu beitragen, eine Ausweitung des Siedlungskörpers zu minimieren.

Erhebliche Kosten, die ansonsten bei der Neuausweisung von Flächen durch benötigte Infrastrukturmaßnahmen sowie deren Folgekosten entstehen würden, könnten eingespart werden. Zusätzlich wird durch die Verdichtung im Bestand einer drohenden Perforierung des historischen Stadtkörpers entgegengewirkt. Die Stärkung innerhalb der bestehenden Stadtkulisse würde sich sowohl identitätsstiftend als auch tourismusfördernd auswirken.

### **Methode**

Als Flächenpotenziale werden ungenutztes und untergenutztes Bauland, Flächen, die einfach erschlossen werden können sowie Grundstücke, die mit ruinösen Gebäuden belegt sind, bezeichnet. In einem ersten Testdurchgang wurden vorerst die im ISEK- Raum auffallenden Flächenpotenziale ab einer Größe von 150 qm ermittelt.

### **Zwischenergebnis**

Im Untersuchungsraum wurden in dem entsprechenden Erstermittlungsvorgang 125 Einzelflächen zwischen 154 und 15.561 qm, die eine Gesamtfläche von knapp 20 ha ergeben, ermittelt. 72 Einzelflächen sind unter 1000 qm groß und eignen sich in der Regel für eine zeitnahe Bebauung. Vor dem Hintergrund, dass dies nur 25% der Potenziale (alleine im ISEK Raum) sind, stehen genügend Baulandreserven auch ohne Flächenneuausweisungen zur Verfügung.

Entsprechend dem geringen durchschnittlichen Neubauvolumen von 12 - 13 Wohnungen pro Jahr (im Zeitraum 2000 bis 2006) und der Prognose einer weiter rückläufigen Einwohnerentwicklung mit steigenden Wohnungsleerständen wird empfohlen, keine weiteren Neuausweisungen außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers vorzunehmen.

### **Fortschreibung und Vertiefung**

Die Analyse wurde bisher nicht fundiert geprüft sondern dient einer Systematisierung und einem ersten Überblick. In einem folgenden Arbeitsschritt sollte das angelegte System zu einem handhabbaren Potenzialflächenkataster, das auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt werden sollte, entwickelt werden. Auch die angedachten Nutzungen und die Eigentümer der entsprechenden Flächen sollten zumindest in Kategorien ausgewiesen werden.

### **ARBEITSSCHRITTE**

- Komplettierung des Katasters
- Prüfung der angegebenen Aussagen
- Vorschläge für die entsprechenden Nutzungsabsichten
- Kalkulation der Gesamtangebote nach Nutzungen differenziert
- Gegenüberstellung der Bedarfe und Angebote



Lageplan:  
Übersicht der im ISEK Raum vorhandenen Flächen-  
und Gebäudepotenziale



Lageplan:  
Übersicht der Flächen- und Gebäude-  
potenziale im und um das Sanierungs-  
gebiet



Lageplan:  
Darstellung eines Flächenpotenziales  
am Beispiel des IRUSO-Geländes auf  
Grundlage des Katasterplanes der  
Stadt Hollfeld

Tabelle: Flächenpotenziale in der Stadt Hollfeld (Auszug)

P.Nr.	Flurst. Nr.	qm	Lage	Adresse	Eigentümer	Bebaut	mögliche Nutzung			
							W (qm)	D (qm)	E (qm)	G (qm)
1a	318/3	424	Zentrum	Bahnhofstr. 12b		nein				
1b	318/2	1.884	Zentrum	Bahnhofstr. 12		ja				
1c	959	3.476	Zentrum	Bahnhofstr. 12a		ja				
2	318	895	Zentrum	Bahnhofstr. 3		nein				
3a	352/2	820	Zentrum	Grüne Au 6		ja				
3b	352/1	1.817	Zentrum	Grüne Au 6		ja				
4a	408	937	Zentrum	Grüne Au 5		nein				
4b	396/3	1.011	Zentrum	Grüne Au 5		nein				
4c	396/5	619	Zentrum	Grüne Au 5		nein				
5a	163	241	Zentrum	Steinweg 5		nein				
5b	164	154	Zentrum	Judengasse 20		ja				
5c	165	163	Zentrum	Kirchplatz 5		ja				
5d	166	221	Zentrum	Judengasse 19		ja				
6	58	1.620	Zentrum	Marienplatz 1		ja				
7	13	743	Zentrum	Oberes Tor 2		nein				
8	346	842	Zentrum	Spitalgasse 7		ja				
.....	.....	.....	.....	.....		.....				
82a	190	336	Zentrum	Steinweg 1		ja				
82b	153	395	Zentrum	Gangolfsberg 16		ja				

Tabelle: Flächenpotenziale in Hollfeld (ISEK - Betrachtungsraum)

Stadtteil	Potenzialflächen					
	Anzahl	von (qm)	bis (qm)	Durchschnittsgröße (qm)	Gesamtfläche (qm)	Anteil von %
Zentrum	20	154	3.476	852	17.037	8,6%
Nordost	29	410	1.622	895	25.957	13,0%
Südost	43	200	15.561	2.456	105.591	53,0%
Südwest	19	244	1.456	818	15.542	7,8%
Nordwest	14	463	14.317	2.506	35.088	17,6%
<b>Gesamt</b>	<b>125</b>	<b>154</b>	<b>15.561</b>	<b>1594</b>	<b>199.215</b>	<b>100.0 %</b>

Tabelle: Flächenspektrum

Größe	Anzahl	Gesamtfläche (qm)
154 - 500 qm	20	6.015
500 - 1.000 qm	52	41.569
1.000 - 1.500 qm	22	24.858
1.500 - 2.000 qm	10	17.564
2.000 - 5.000 qm	13	35.991
5.000 - 15.561 qm	8	73.218

## **B** STANDORTEXPOSEES

### **Ziel**

Standortexposees informieren über ausgewählte, bebaute oder unbebaute Grundstücke und präsentieren in kurzer Form die wesentlichen Informationen. Ein weitergehender Bestandteil der Exposees ist eine Erstbewertung von wichtigen Aspekten, die der Stadt und möglichen Nutzern oder Investoren einen ersten Überblick über die Qualität des Grundstückes verschaffen sollen. Ziel ist es, für wichtige, ungenutzte Schlüsselgrundstücke, die zur Stärkung der Stadt besonders bedeutend sind, die beabsichtigte Entwicklung zu erleichtern und zu beschleunigen.

### **Beispielexposee**

Anhand eines ausgewählten Beispielstandortes, ein kleines Grundstück mit einem seit vielen Jahren leer stehenden Haus im Steinweg, wird ein Vorschlag für eine Beschreibung und Bewertung entwickelt. In einem Lageplanausschnitt wird das Grundstück markiert und mit einem aktuellen Foto dargestellt. Ein allgemeiner Informationsteil beschreibt Fakten wie Grundstücksgröße, Eigentümer oder Bauzustand. Im folgenden Bewertungsteil werden stadt- und landschaftsplanerische Aspekte bewertet, hier werden für die Stadtentwicklung wichtige Kriterien aufgelistet und eingeschätzt. Fragestellungen wie die nach einer stadtstrukturellen Einbindung, einem möglichen Flächenrecycling oder nach der Verfügbarkeit des Grundstückes werden abgeprüft. Eine Gesamtnote ermöglicht die Bildung einer Orientierungsnote, die einen möglichen Entwickler bei der Grundstückswahl unterstützen kann.

Eine auf die Bestandsfotografie aufbauende Collage soll eine Vorstellung der möglichen Entwicklung des Grundstückes vermitteln und zusätzliche Anreize schaffen, die Parzelle zu entwickeln.

### **Auswahl**

Vorgeschlagen wird, in Absprache mit den Eigentümern, vorerst für alle unbebauten Grundstücke sowie für vollständig leerstehende Gebäude innerhalb des Sanierungsgebietes Standortexposees zu entwickeln. Entsprechend der ersten überschlägigen Potenzialflächenerfassung, die noch nicht die leerstehenden Gebäude miteinbezieht, ergäben sich ca. 20 Standorte.

### **ARBEITSSCHRITTE**

- Auswahl von bedeutenden Schlüsselgrundstücken/ Gebäuden
- Testlauf für beispielhafte Anfragen
- Überprüfung der vorgeschlagenen Informations- und Bewertungsindikatoren
- Absprache mit Eigentümern, Einholen von Zustimmungen zur Erfassung/Bewertung
- Erstellung von weiteren Exposees



Stadt Hollfeld: Standortexposee

**Beispielstandort: Nr. 10a "Steinweg 5"**



Grundlage: Katasterplan Hollfeld, M. 1: 1.000



Zustand 2007



mögliche Planung

**Allgemeine Informationen**

1. Adresse: Steinweg 5
2. Größe: 209 qm
3. Eigentümer: Kirche
4. Mögliche Nutzung: Wohnen für Familien
5. Beabaut: Grundfläche: 121 qm, BGF ca. 303 qm
6. Sanierungsstand: 0%
7. Denkmalschutz: Nein
8. Gebietsart: Sanierungsgebiet
9. Kontakt: Stadt Hollfeld

**Stadt und Landschaftslanerische Einschätzung (1 = positiv, 6 = neativ)**

**1,6**

10. Stadt- und Landschaftsstrukturell Einbindung / Lagequalität	1
11. Verkehrserschließung	3
12. Technische Infrastruktur	2
13. Soziale Infrastruktur / Versorgung	1
14. Flächenrecycling	1
15. Altlastenstatus	1
16. Planungsrecht	1
17. Verfügbarkeit	3

## C UMGEHUNGSSTRASSE

Das größte Problem der Stadt Hollfeld ist aus stadtplanerischer Sicht die durch die Stadtmitte führende Bundesstraße 22 sowie die am Unteren Markt nach Süden abzweigende Staatsstraße in Richtung Plankenfels. Die stark durch PKWs und besonders durch LKWs befahrene Straße führt direkt durch das historische Zentrum der Stadt und belastet die engen und mit minimalen Gehsteigen ausgestatteten Straßenzüge in besonderem Maße. An manchen Stellen sind die Gehsteige lediglich 50 cm breit, was zu gefährlichen Situationen führt. Besonders Anwohner und Fußgänger sowie anliegende Dienstleistungs- und Einzelhandelsunternehmen sind stark betroffen.

In der Umfrage auf dem ersten Stadtforum wurde bei der Beantwortung der allgemein gestellten Frage „Was finden Sie besonders schlecht in Hollfeld“ nach der Nennung des Arbeitsplatzmangels die Verkehrsproblematik am Unteren Markt, am Spitalplatz und in der Langgasse am häufigsten genannt. Die hohe Verkehrsbelastung und unzureichende Fußgängerwege wurden besonders herausgestellt.

In Diskussionen innerhalb der Lenkungsgruppe und der Bürgerworkshops wurde diese Sicht bestätigt, auch die externen Gutachter des Büros UmbauStadt haben in mehreren Begehungen und Befahrungen die schwierige Situation erfahren und sehen die Verkehrssituation als größtes städtebauliches Problem der Innenstadt. Viele der festgestellten städtebaulichen Probleme sind Konsequenzen der Verkehrsführung, wie z.B. die Leerstandssituation in der Langgasse, die unzureichenden Gehsteige, die Schwierigkeiten der Straßenquerungen sowie die problematische Parkierungssituation.

Ein Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2004 analysierte zwar die Verkehrsströme an den kritischen Stellen, kommt aber zu fehlerhaften Ergebnissen, weswegen die Stadt Hollfeld zusammen mit dem Büro UmbauStadt eine erneute Verkehrszählung vorgenommen hat. Die ermittelten Verkehrsströme und die gefühlte Situation vor Ort sprechen für den Bau einer Umgehungsstraße. Hierdurch könnte der Durchgangsverkehr aus der Stadt herausgehalten und die innerstädtischen Straßen erheblich entlastet werden. Denkbar wären dann auch



### Anbei Vorschlag Umgehungsstraße Hollfeld

- 1**  
B 22 von Bayreuth mit Kreisverkehr Kleiner Berg über Stadtwald auf Staatsstraße Plankenfels
- 2**  
Staatsstraße Plankenfels mit Kreisel Gewerbegebiet Süd-West bei Auto Müller über Kläranlage zur Staatsstraße nach Sachsendorf
- 3**  
Kreisel an Staatsstraße Sachsendorf / Landsiedlung und Weiterführung über HU zur Staatsstraße nach Stadelhofen in Höhe ASV Sportgelände / Gewerbegebiet Nord
- 4**  
Kreisel zur BAB A70 Und somit Umgehung von Hollfeld mit 4 Kreisel zur Verkehrssicherheit.

SR Neumeister

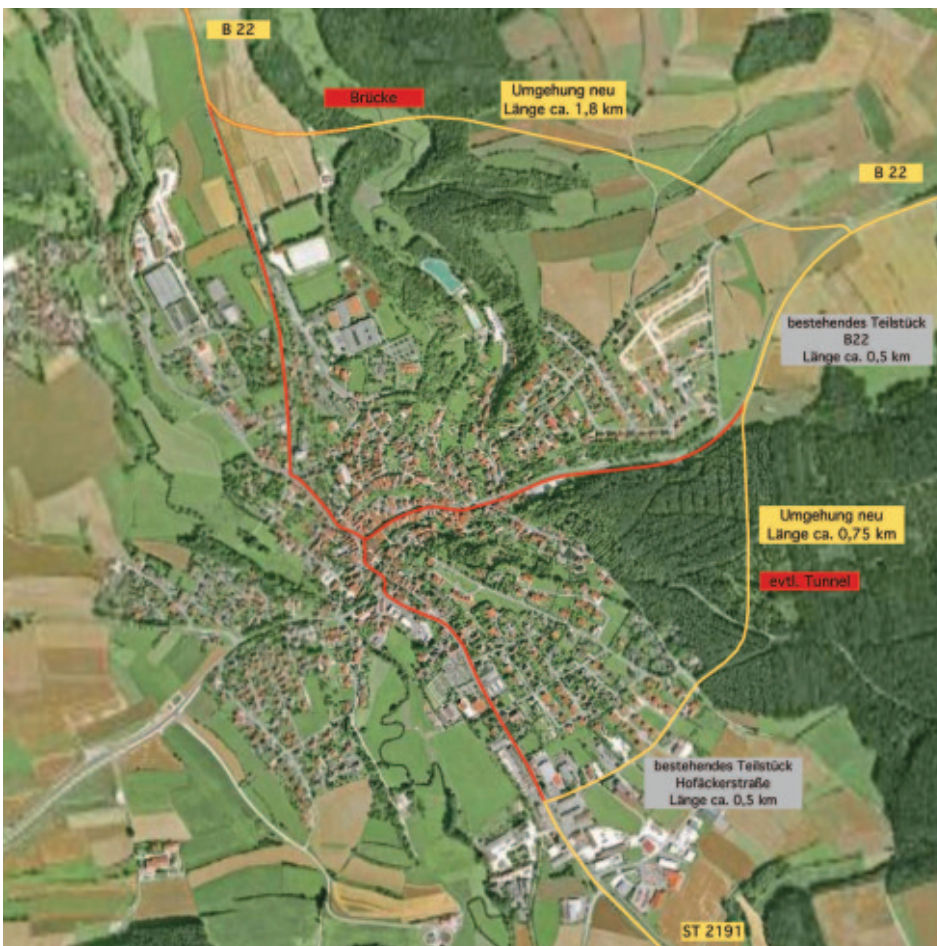
Einbahnstraßenregelungen in bestimmten Bereichen.

Im Rahmen des ISEKS kann keine Planung für eine Umgehungsstraße erstellt werden, trotzdem wird hier die Variante „Neumeister“ abgebildet. Die Skizze ist kein Planungsvorschlag sondern dient als Diskussionsansatz. Es bestehen unterschiedliche Möglichkeiten, die von einem entsprechenden Planungsbüro genau geprüft und mit der Stadt bzw. dem Land gegeneinander abgewogen werden müssen.

Das Büro UmbauStadt hält die Umsetzung einer Umgehungsstraße für nötig und empfiehlt der Stadt Hollfeld einen zügigen Einstieg in die Planung, nicht zuletzt, da von der Konzipierung bis zur Realisierung erfahrungsgemäß sehr viele Jahre vergehen.

## ARBEITSSCHRITTE

- Klärung der Umsetzungsabsicht (Stadtrat/Bürgerbefragung)
- Absprachen mit der Regierung von Oberfranken
- Überarbeitung des fehlerhaften Verkehrsgutachtens von 2004
- Erstellung eines Gutachtens von Varianten zu unterschiedlichen Trassenführungen
- Abstimmung mit den entsprechenden Gremien



Lageplan:  
Die Variante einer Umgehungsstraßenführung durch das Kainachtal bedroht den wertvollen Landschaftsraum

## 5.2 Innenstadt

Erklärtes Ziel des Programms Stadtumbau West ist die Stärkung der Innenstädte. Nach den Vereinbarungen von Bund und Ländern (VV-Städtebauförderung 2007, S.14) sollen Stadtumbaumaßnahmen unter anderem dazu beitragen, dass innerstädtische Bereiche gestärkt und innerstädtische Altbaubestände erhalten werden. Dies bezieht sich sowohl auf die baulich-räumliche Situation, wie auch auf funktionale Aspekte. Eine Mischung der Funktionen ist anzustreben.

Die Innenstadt von Hollfeld lässt sich in zwei unterschiedliche Bereiche teilen: Die „obere Stadt“ mit dem Marienplatz, in der bereits umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Dieser Bereich der Stadt liegt abseits der Hauptverkehrsstraßen und vermittelt einen großen Charme. Die „untere Stadt“ rund um den Unteren Markt und den Spitalplatz dagegen ist geprägt durch ein erhebliches Verkehrsaufkommen, das sich vor allem in der Langgasse und im Bereich des Spitalplatzes sehr negativ auswirkt. Der öffentliche Raum ist dominiert vom fahrenden und ruhenden Verkehr. Fußgängern bleiben häufig nur sehr schmale Gehsteige, die aufgrund der unzureichenden Stellplatzsituation zusätzlich auch von parkenden Autos genutzt werden.

Die beschriebene Problematik führt zu Attraktivitätsverlust der „unteren Stadt“ als Wohnstandort. Aber auch Einzelhändler klagen über die starken Belastungen, welche zudem mit der erheblichen Konkurrenz der

Großmärkte am Stadtrand zu kämpfen haben. Sichtbares Zeichen dieser Entwicklung sind leer stehende Ladeneinheiten und Wohnungen insbesondere im Bereich des Unteren Marktes und der Langgasse.

Der strategische Ansatz für eine Aufwertung der „Unteren Stadt“ liegt in der Aufwertung des öffentlichen Raums. Es gilt, Straßen, Wege und Plätze neu zu ordnen und miteinander zu verknüpfen. Das Konzept sieht vor, einen gedachten Rundweg durch Hollfeld anzulegen, der wichtige Punkte im Gefüge des öffentlichen Raums verknüpft. Teilweise kann dabei auf bereits bestehende Zusammenhänge, wie beispielsweise die Terrassengärten, zurückgegriffen werden, teilweise müssen Räume in erheblichem Maße umgestaltet werden.

Im Bereich des Spitalplatzes bündeln sich die Maßnahmen zu einem komplexen Ganzen. Eine Reihe von Projekten soll dazu beitragen, den Spitalplatz zu einem lebendigen Zentrum der Stadt Hollfeld zu machen. Neben der Aufwertung des öffentlichen Raums wird es hier auch auf die Integration des derzeit leer stehenden, bauhistorisch wertvollen Gebäudes des ehemaligen Spitals in ein Gesamtkonzept ankommen. Es gilt eine geeignete Nutzung zu finden und das Gebäude von Grund auf zu sanieren. Der Aufwertung des Spitalplatzes und seiner Umgebung wurde sowohl in der Lenkungsgruppe als auch in den Bürgerworkshops höchste Priorität beigemessen.



*Bild oben:  
Schrägluftbild der Hollfelder Innenstadt in heutigem Zustand.*



*Bild rechts:  
Schrägluftbild mit geplantem Umbau. Die räumlich interessante Folge der beiden Plätze „Unterer Markt“ und „Spitalplatz“ ist gegenwärtig nicht erlebbar und bedarf dringend einer Neugestaltung.*



Satellitenbild mit Kennzeichnung des Rundgangs  
und der Innenstadt-Projekte

## INNENSTADT PROJEKTE

- D Kainachweg**  
Die Lage an der Kainach als gegenwärtig noch verstecktes Potenzial der Stadt sichtbar machen. Möglichkeit mit dem Kainachweg einen attraktiven Freiraum zu schaffen und wichtige Stadtfunktionen zu verknüpfen.
- I Langgasse**  
Mittelfristig könnte der Abriss eines Gebäudes an der größten Engstelle in der Langgasse für eine deutlich verbesserte Situation der Fußgänger und Radfahrer sorgen.
- E Bürger- & Gästehaus Spital**  
Sanierung und Umbau zu Bürger- und Gästehaus.
- J Anschluss Terrassengärten**  
Anbindung der Terrassengärten am unteren Ende an die Langgasse.
- F Spitalplatz**  
Aufwertung des öffentlichen Raums. Neuordnung des ruhenden Verkehrs. Evtl. Abriss eines Gebäudes.
- K Parkdeck Bamberger Strasse**  
Abriss eines bestehenden Hauses und Neubau einer Stellplatzanlage in der Bamberger Straße, mit dem Ziel, die Stellplätze auf dem Unteren Markt entfernen zu können.
- G Spitalgarten**  
Nutzung des Spitalgartens als von Bürgern gepflegter Kräutergarten.
- L IRUSO-Gelände**  
Konzepte für strategischen Umgang mit der derzeit durch IRUSO genutzten Fläche.
- H Unterer Markt**  
Aufwertung des öffentlichen Raums. Neuordnung ruhender Verkehr.

## D KAINACHWEG

### Situation

Der Uferbereich der Kainach zwischen Spitalplatz und blauem Turm gehört zu den „unentdeckten“ Räumen in Hollfeld. Durch seine pitoreske Anmutung könnte eine Aufwertung jedoch erheblich zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen. Derzeit ist das Kainachufer im Bereich der Innenstadt nur sehr begrenzt zugänglich. Privatgrundstücke reichen bis an den Bachlauf. Es gilt, ein verstecktes Potenzial sichtbar und öffentlich zugänglich zu machen.


### Rahmenbedingungen

Im rückwärtigen Bereich der Langgasse gelegen, könnte eine Aufwertung des Bereichs entlang der Kainach auch zur Attraktivitätssteigerung der Grundstücke an der Langgasse beitragen und damit zur Stabilisierung der Wohnfunktion in der Innenstadt. Eine fußläufige Verbindung von „oberer“ und „unterer“ Stadt über die attraktiven Freiräume der Terrassengärten und des Kainachweges bietet die Chance, neue Verknüpfungen zu erzeugen und den Raum für Veranstaltungen, wie Kunstausstellungen oder die Rosen-, Kunst- und Gartentage zu erweitern. Im Rahmen der Planungen gilt es zunächst, das Vorhaben mit den Grundstückseigentümern, über die der Weg verläuft abzustimmen. Zudem müssen die Gefahren eines möglichen Hochwassers geprüft werden.

### Konzept und Maßnahmen

Ein Weg entlang der Kainach verbindet den Spitalplatz mit dem Bereich um den blauen Turm und der Langgasse. In möglichst direktem Kontakt zum Bachlauf sollten Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Bänke und andere Sitzgelegenheiten sollten insbesondere Senioren auch längere Aufenthaltsmöglichkeiten und Treffpunkte bieten. Der Weg muss von Senioren leicht begangen werden können und sollte möglichst eben sein. Auf Stufen sollte, wenn möglich, verzichtet werden. Die im Bild dargestellte Variante erfordert voraussichtlich einen Wegebelag, der auch einer möglichen Überschwemmung standhalten würde.

Ein Beleuchtungskonzept für den Uferbereich der Kainach, wie auch für die Terrassengärten könnte zusätzlich zu einer erheblichen Attraktivitätssteigerung der städtischen Freiräume beitragen und würde die Entstehung von Angsträumen vermeiden.

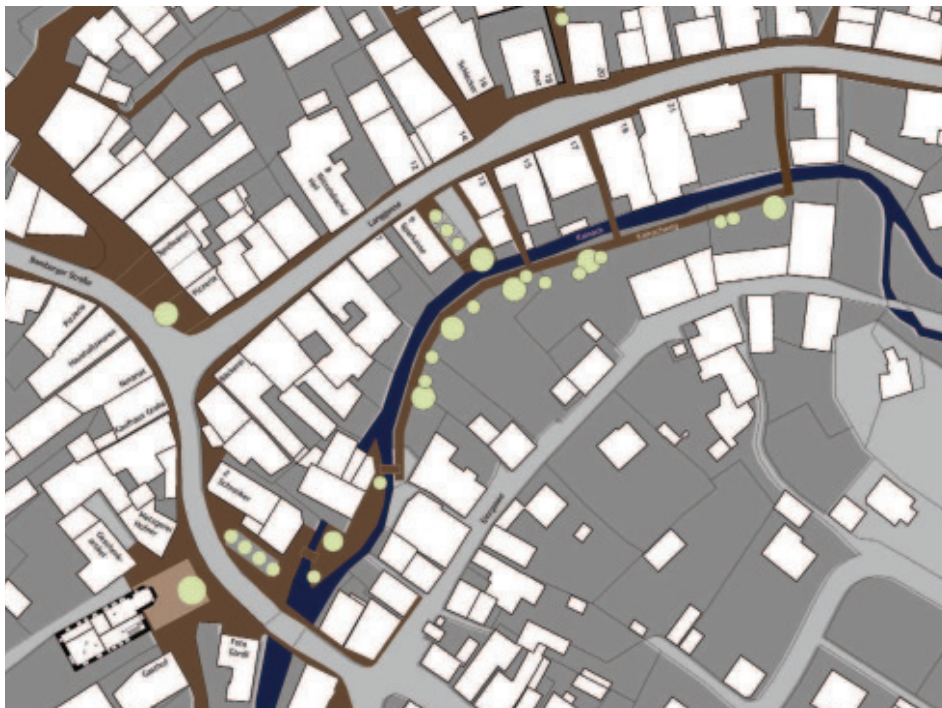
Der Kainachweg sollte an möglichst vielen Stellen über Stichwege mit der Langgasse verbunden werden. Das Projekt  im Bereich der Langgasse könnte zusätzlich zu einer Aufwertung des Uferbereichs der Kainach führen. Die Projekte sind aufeinander abzustimmen.

Das Projekt „Kainachweg“ eignet sich als Pilotprojekt zur Aufwertung des öffentlichen Raums, da sich die Baumaßnahmen in relativ überschaubarem Umfang halten. Die kurzfristige Umsetzbarkeit ist im Wesentlichen abhängig von der Verhandlungsbereitschaft der Eigentümer von Grundstücken, die der Weg kreuzt.

#### Lageplan:

Der Kainachweg verbindet den Spitalplatz mit dem Bereich um den Blauen Turm.

Verknüpfungen mit der Langgasse und den Terrassengärten wären wünschenswert.





Ein Weg entlang der Kainach bietet hohe Aufenthaltsqualität und verbindet obere & untere Stadt zusammen mit den Terrassengärten.



Ein Beleuchtungskonzept für den Uferbereich und die angrenzenden Gebäude wäre wünschenswert.

## ARBEITSSCHRITTE

- Gespräche mit Eigentümern der anliegenden Grundstücke.
- Klärung des Wegerechts über die betroffenen Grundstücke.
- Hochwasserberechnung für den oberen Bereich der Kainach als Grundlage für die weitere Planung.
- Beauftragung und Durchführung einer Planung für den Weg und den Uferbereich
- Beteiligung von interessierten Bürgerinnen und Bürgern am Planungsprozess.
- Integration eines übergeordneten Beleuchtungskonzepts in die Planung.
- Umsetzung der Maßnahme.



Heutiger Zustand:  
Der Uferbereich der Kainach hat einen besonderen Reiz, ist für die Öffentlichkeit aber nicht zugänglich.

## E „SPITAL“

### Situation

Das Bartholomäusspital wurde im Jahre 1464 von dem Freiherrn Werner von Aufseß für kranke und arme Leute gestiftet. Früher lag es außerhalb der Stadtmauer und war der Stadtverwaltung von Hollfeld unterstellt. Dem heutigen 1664 errichteten Bau wurde 1709 die Kapelle angefügt. Nach dem ersten Weltkrieg waren Flüchtlinge einquartiert. Von 1935 bis 1976 wurde das Spital als Kindergarten genutzt. Nach einer Renovierung 1978 diente der größte Raum noch als Sitzungssaal des Stadtrates und auch das Fremdenverkehrsamt war hier einige Zeit einquartiert. Derzeit steht das Bartholomäusspital leer. In zentraler Lage stellt das Spital ein bauhistorisch wertvolles Gebäude dar. Es sollte dringend eine neue Nutzung zugeführt und denkmalgerecht saniert werden.

### Rahmenbedingungen

Derzeit ist die Touristeninformation im Eingangsbereich des Rathauses am Marienplatz untergebracht. Sie ist für Ortsfremde schwer auffindbar. Im Rahmen der Bürgerworkshops wurde angeregt, die Anlaufstelle für Gäste der Stadt stärker ins Zentrum zu verlagern. Das Erdgeschoss des Spitals bietet sich für diese Nutzung an. Zusätzlich könnten verschiedene Einrichtungen für Bürgerinnen und Bürger wie Beratungsstellen, Treffpunkt für Jung und Alt, Büroräume für Hollfelder Vereine, u.s.w. entstehen. Somit hätte das Spital den Charakter eines Bürger- und Gästehauses im Zentrum der Stadt.

### Konzept und Maßnahmen

Das nicht unterkellerte Gebäude hat eine Bruttogeschossfläche von 315 qm im Erdgeschoss und 290 qm im 1. Obergeschoss. Inwieweit das Dachgeschoss einer Nutzung zugeführt werden kann, muss in einer vertiefenden Studie ermittelt werden. Ein statisches Gutachten, sowie ein Holzschutzgutachten sollten im nächsten Schritt beauftragt werden. Der Garagenanbau auf der Südseite sollte abgerissen werden, um eine bessere Erschließung des rückwärtigen Bereichs, dem künftigen Spitalgarten zu gewährleisten.

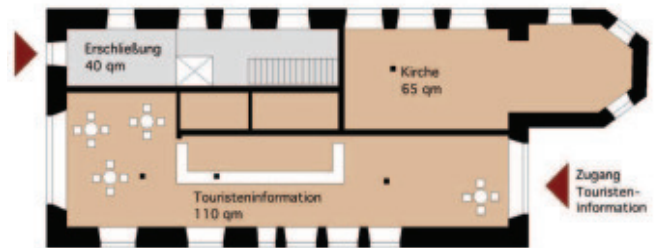
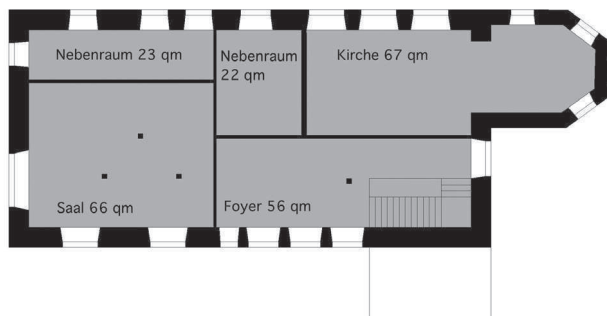
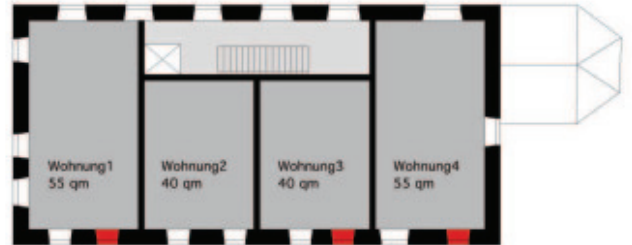
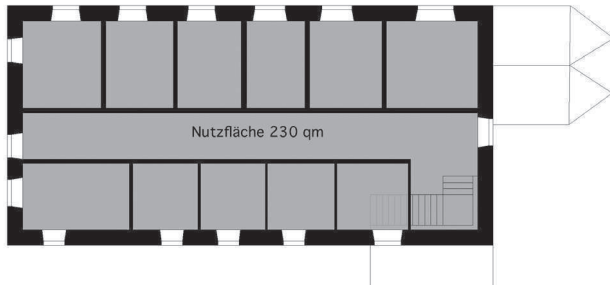
Als Kostenrahmen wird bei einer Bruttogeschossfläche von insgesamt rund 1000 qm und einem Wert von ca. 2.000 Euro/qm ca. 2,0 Mio Euro Baukosten geschätzt. Das Spital könnte sich unter Umständen auch für andere Nutzungen, wie Wohnen eignen. Zu favorisieren wäre allerdings die Nutzung als Bürger- und Gästehaus. Die Sanierung des Spitals steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Umgestaltung des Spitalplatzes und der Anlage des Spitalgartens. Dem Maßnahmenbündel Sanierung Spital, Neugestaltung Spitalplatz sowie Anlage des Spitalgartens wurde von der Lenkungsgruppe und den Arbeitskreisen im Rahmen der Bürgerworkshops höchste Priorität beigemessen. Das Maßnahmenbündel sollte zügig umgesetzt werden.

#### Westansicht:

Das bauhistorisch bedeutsame Gebäude des ehemaligen Spitals steht derzeit leer. Ziel sollte sein, eine neue Nutzung für das Gebäude zu finden, es zu sanieren und damit zur Belebung der Unteren Stadt beizutragen.





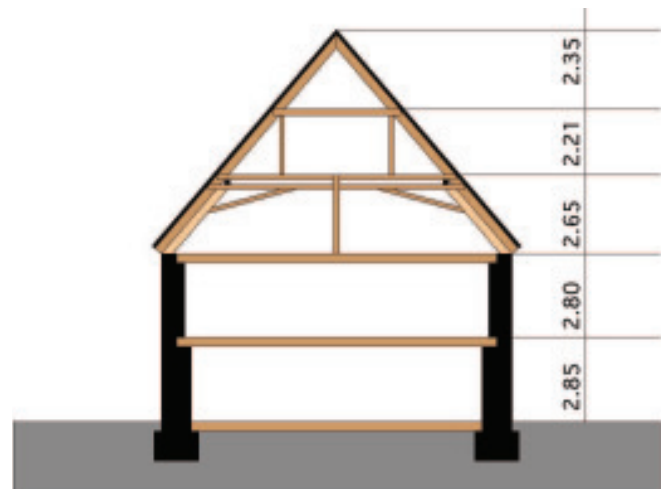


Grundrisse Bestand (unten EG, oben OG):  
Der bestehende Grundriss lässt auf eine hohe Flexibilität schließen, muss aber noch im Rahmen eines statischen Gutachtens geprüft werden.

Grundrisse Planung (unten EG, oben OG):  
Neben der favorisierten Nutzung als Bürgerhaus mit Touristeninformation wäre im Obergeschoss auch eine Wohnnutzung denkbar.

## ARBEITSSCHRITTE

- Beauftragung eines statischen Gutachtens als Grundlage für weitere Planungen
- Beauftragung eines Holzschutzgutachtens als Grundlage für weitere Planungen
- Denkmalpflegerische Zielstellung
- Bildung einer Arbeitsgruppe „Spital“ bestehend aus Bürgerinnen und Bürgern, Vereinen sowie der Stadtverwaltung zur Nutzungsfindung
- Erstellung einer Machbarkeitsstudie für unterschiedliche Nutzungen
- Bauphase in Abstimmung mit den Projekten im öffentlichen Raum rund um das Spital



Querschnitt:  
Der Querschnitt durch das Spital zeigt die beeindruckende Dachkonstruktion. Eine mögliche Nutzung der Dachgeschosse muss geprüft werden.

## F SPITALPLATZ

### Situation

Neben Marienplatz und Unterem Markt stellt der Spitalplatz den dritten zentralen Platz in der Stadt Hollfeld dar. Gegenwärtig ist der Platz aufgrund zahlreicher Missstände wenig attraktiv. Dabei ist die Problematik des fahrenden und ruhenden Verkehrs am deutlichsten spürbar. Daraus resultieren auch gestalterische Missstände. Mit täglich rund 8.000 KFZ wird der Platz mit einer Größe von rund 1.000 qm erheblich frequentiert. Dabei stellt der Schwerlastverkehr das größte Problem dar. Ein unübersichtlicher Verlauf der Straße im Bereich des Spitalplatzes sowie das ansteigende Gelände zum Unteren Markt machen für LKW das Befahren schwierig. Der Platz wirkt ungeordnet und allein dem Verkehr überlassen. Fußgänger werden an die Seiten gedrängt und der Platz bietet keinerlei Aufenthaltsqualität. Bäume in den Randbereichen des Platzes auf privaten Grundstücken wirken überdimensioniert und unpassend. Es gilt den Platz von Grund auf neu zu gestalten.

### Rahmenbedingungen

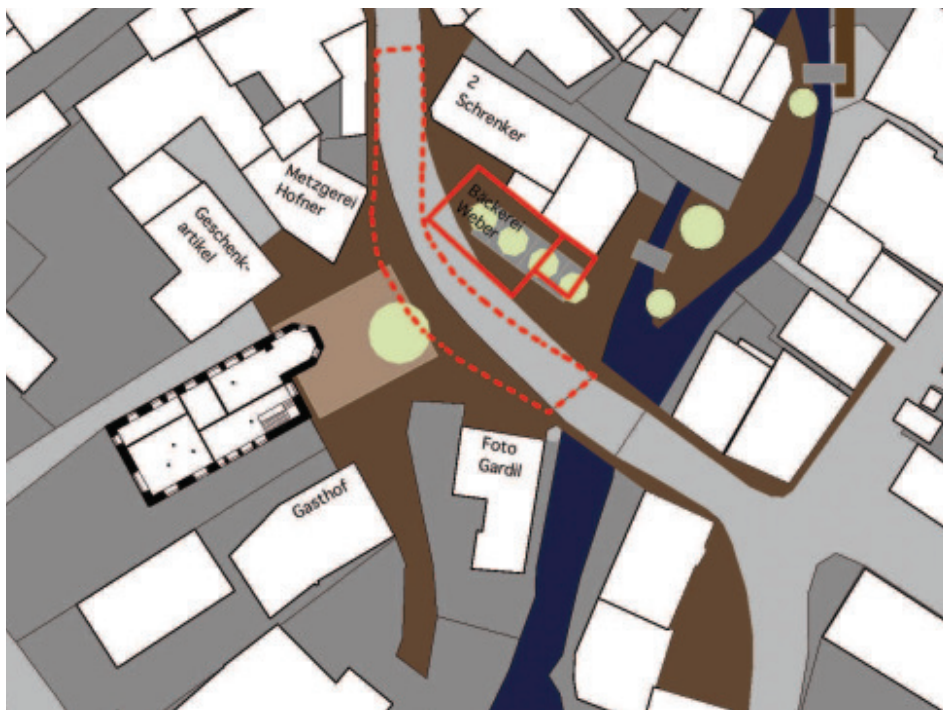
Durch den Abbruch des Hauses Spitalplatz 3 könnte eine besonders unübersichtliche Stelle entschärft werden. Im Erdgeschoss dieses Hauses befindet sich gegenwärtig eine Bäckerei. Die Obergeschosse sind bewohnt. Von einem zügigen Ankauf des Hauses und einem folgenden Abriss kann derzeit nicht ausgegangen werden. Insofern gilt es, zunächst eine befriedigende Lösung unter Beibehaltung des Gebäudes zu finden, einen späteren Abriss

und damit eine bessere Einsehbarkeit des Straßenverlaufs sowie die Möglichkeit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs aber nicht auszuschließen. Zur Umgestaltung des Spitalplatzes liegen bereits Entwurfsstudien vor, auf deren Grundlage eine Planung fortgesetzt werden kann. Mit dem Neubau einer Brücke am südlichen Randbereich des Platzes soll bereits 2008 begonnen werden. Die Baumaßnahmen im Bereich Spitalplatz sollten, wenn möglich, gleichzeitig oder in unmittelbarem Anschluss durchgeführt werden, um die komplizierte Sperrung des Spitalplatzes möglichst kurz zu halten.

### Konzepte und Maßnahmen

Neben der Gestaltung der Oberflächen wird es entscheidend für die Qualität des Spitalplatzes als urbane Mitte der Stadt sein, ob es gelingt, eine entsprechende Nutzung für das Spitalgebäude zu finden. Sollte die angestrebte Nutzung als Bürger- und Gästehaus mit Touristeninformation umgesetzt werden, so könnte auch ein kleines Café mit Außengastronomie den Platz beleben. Zudem sollten die Eigentümer der an den Platz angrenzenden Gebäude ebenfalls zu einer weiteren Aufwertung ihrer Immobilien bewegt werden. Nur dann wird der Platz insgesamt eine Attraktivitätssteigerung erfahren. Die Sanierung der Platzfläche kann hierbei als Initialprojekt verstanden werden. Als wichtige Etappe auf dem Hollfeldrundweg fügt sich das Projekt in die übergeordnete Konzeption ein und wurde im Rahmen der Projektpriorisierungen als besonders wichtig eingestuft.

*Lageplan:  
Dieser Plan zeigt den jetzigen Verlauf der Straße über den Spitalplatz (rot gestrichelt), sowie eine mögliche Veränderung des Straßenverlaufs (grau) nach Abriss des Hauses Spitalplatz 3 (rot umrandet).*





## ARBEITSSCHRITTE

- Abwägung aller Belange bezüglich eines möglichen Abrisses von Spitalplatz 3
- Gespräche mit den Eigentümern des Hauses Spitalplatz 3 über möglichen Ankauf durch die Stadt
- Gespräche mit Eigentümern der an den Spitalplatz angrenzenden Grundstücke über deren Mitwirkungsbereitschaft im Rahmen der Aufwertung des gesamten städtebaulichen Raums
- Konzeptstudie auf Basis des bestehenden Vorentwurfs unter Einbeziehung eines möglichen Abrisses von Spitalplatz 3
- Abstimmung der Planung mit künftiger Nutzung des Spitals
- Zügige Umsetzung des Projekts im Zusammenhang mit der Brückensanierung



Bildmontage (oben) & heutiger Zustand (unten):  
 Der Spitalplatz als zentraler Ort in der Stadt Hollfeld bedarf dringend einer Neugestaltung



*Bildmontage:  
Die Abbildung zeigt den Spitalplatz nach einer möglichen Umgestaltung. Die Eigentümer der umliegenden Häuser sollten in geeigneter Weise in die Planungen einbezogen werden.*



*Heutiger Zustand:  
Gegenwärtig wirkt der Platz ungeordnet. Vorrang hat der fahrende und ruhende Verkehr.*



*Bildmontage:  
Der Abriss des Hauses „Spitalplatz 3“ würde Platz für den ruhenden Verkehr, sowie eine mögliche Außenbewirtschaftung des Lokals bieten. Rechts im Bild ist der Anschluss an den Kai-nachweg zu erkennen.*



*Heutiger Zustand:  
Gegenwärtig bietet der Spitalplatz wenig Aufenthaltsqualität. Fußgängern steht wenig Raum zur Verfügung.*

## **G** SPITALGARTEN

### **Situation**

Direkt hinter dem bauhistorisch wertvollen Spitalgebäude liegt der derzeit unattraktive, ungestaltete Spitalgarten. Von vielen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Hollfeld wurde im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts angeregt, den beschriebenen Bereich hinter dem Spital zu einem kleinen Bürgergarten mit Ruhezeiten und einem Kräutergarten umzugestalten. Dieser Vorschlag wurde in den verschiedenen Arbeitskreisen ausführlich diskutiert und zu einem Projekt mit hoher Priorität entwickelt.

### **Rahmenbedingungen**

Da die Stadt Eigentümer des Grundstücks ist, steht einer raschen Umsetzung des Projekts nichts entgegen. Interessierte Bürgerinnen und Bürger sollten aufgefordert werden, sich an der Gestaltung und an der Umsetzung des Projekts zu beteiligen. Besonders gut ergänzen könnten sich die Funktionen Bürger- und Gästehaus im Spitalgebäude mit einem zugeordneten Bürgergarten. Als Teil des Hollfeldrundwegs ist das Projekt zudem im übergeordneten räumlichen Konzept der Freiraumvernetzung verankert.

### **Konzept und Maßnahmen**

Das Projekt eignet sich besonders als Impulsprojekt, da die Voraussetzungen für eine rasche Umsetzung gegeben sind. Die Mitwirkungsbereitschaft der Hollfelderinnen und Hollfelder könnte in die Gestaltung und Pflege des Spitalgartens einfließen. Im Rahmen eines Bürgerworkshops, geleitet von einem Landschafts- und Gartenarchitekten könnten gemeinsam konkrete Entwurfsvarianten entwickelt werden, die dann mit Unterstützung von Bürgerinnen und Bürgern baulich umgesetzt werden könnten. Ein Teil des Gartens könnte als Kräutergarten gestaltet werden. Kleine Nischen mit Bänken sollten Aufenthaltsbereiche besonders für ältere Bürgerinnen und Bürger bieten.

Das Projekt ist unbedingt mit der möglichen Sanierung des Spitals (Projekt **E**) abzustimmen, da während der Bauphasen möglicherweise Konflikte entstehen.

#### *Lageplan:*

*Die mit 500 qm überschaubare Fläche des Spitalgartens könnte gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Hollfeld im Rahmen eines Workshops geplant werden. Bei der Umsetzung des Projekts sind ebenfalls viele Formen der Bürgerbeteiligung denkbar.*





## ARBEITSSCHRITTE

- Workshop mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern unter der Anleitung von einem Garten- und Landschaftsarchitekten zur Gestaltfindung
- Planung der Gartenanlage
- Umsetzung des Projekts gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern
- Einweihung durch ein großes Gartenfest



*Bildmontage (oben) & heutiger Zustand (unten):  
Der rückwärtige Bereich des Spitals könnte zu einem kleinen Bürgergarten mit Ruhezonen und Kräutergarten umgestaltet werden. Derzeit bietet die Fläche keine Qualitäten.*

## H UNTERER MARKT

### Situation

Der stark geneigte Untere Markt bildet den Übergang von Unterer zu Oberer Stadt. Er liegt an den Hauptdurchfahrtsstraßen Langgasse und Bamberger Straße. Für täglich mehrere Tausend Durchfahrende auf der Verbindungsstraße von Bamberg nach Bayreuth bildet der Untere Markt gewissermaßen das Gesicht der Stadt Hollfeld. Gleichzeitig stellt die hohe Zahl der KFZ und hier insbesondere der Schwerlastverkehr eine erhebliche Belastung dar. Fast die gesamte Platzfläche ist derzeit dem ruhenden Verkehr vorbehalten. Für angrenzende Gastronomiebetriebe besteht keine Möglichkeit der Außenbewirtschaftung. Auffallend ist die große Anzahl leer stehender Einzelhandelsflächen am Unteren Markt. Schaufenster werden nur zu Werbezwecken genutzt.

### Rahmenbedingungen

Für den Platz liegt ein Konzept zur Neugestaltung vor, das grundsätzlich weiterentwickelt werden kann. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet an den Durchgangsstraßen stellt der Platz für Hollfeld eine wichtige Adresse dar, die von Durchfahrenden als zentraler Ort wahrgenommen wird und damit in hohem Maße Image bildend wirkt. Derzeit trägt dies eher zu einem negativen Image bei. Im Rahmen der Bürgerworkshops wurde darauf hingewiesen, dass die derzeit vorhandenen Stellplätze am Unteren Markt hauptsächlich durch Dauerparker belegt sind, für Kunden der Einzelhändler also nicht verfügbar.

### Konzept und Maßnahmen

Bei einer Neugestaltung sollte die Aufenthaltsqualität des Unteren Marktes deutlich gesteigert werden. Für Durchfahrende muss der Untere Markt als Visitenkarte der Stadt verstanden werden. Für die angrenzenden gastronomischen Betriebe sollte die Möglichkeit einer Außenbewirtschaftung gewährleistet sein. Der Platz hat ein relativ starkes Gefälle. Um eine Außenbewirtschaftung zu gewährleisten müssen Teile des Platzes eben gestaltet werden. Es könnte sich anbieten, die schräge Fläche in Teilabschnitten zu terrassieren. Die bestehenden Stellplätze sollten möglichst verlagert werden. Lediglich für einen Arzt mit Sitz am Unteren Markt sollte ein Stellplatz vorgesehen werden.

Die in Projekt **K** beschriebene Stellplatzanlage an der Bamberger Straße würde für 12 neue Stellplätze sorgen. In weniger als 100 Metern Entfernung ist der Untere Markt von dieser Stellplatzanlage fußläufig gut erreichbar. Ein Baum im unteren Bereich des Platzes würde für eine Abschirmung der Außengastronomie von der stark befahrenen Kreuzung Langgasse, Spitalplatz, Bamberger Straße sorgen.

*Lageplan:  
Der Untere Markt bildet am Kreuzungspunkt von Langgasse, Bamberger Straße und Spitalplatz für täglich mehrere Tausend Vorbeifahrende das Gesicht der Stadt Hollfeld. Charakteristisch ist die starke Neigung des Platzes.*







## ARBEITSSCHRITTE

- Gespräche mit umliegenden Einzelhändlern und Gastronomiebetrieben über mögliche Platznutzungen (Außengastronomie)
- Prüfung der notwendigen Stellplatzanzahl unter Berücksichtigung der zusätzlichen Stellplätze durch den neu entstehenden Parkplatz an der Bamberger Straße
- Weiterentwicklung der bestehenden Entwurfsstudie
- Planung der Freianlagen, Abstimmung mit Anliegern
- Errichtung der Freianlagen



*Bildmontage (oben) & heutiger Zustand (unten):  
Nach einer möglichen Neugestaltung könnte der zentrale Platz in  
Hollfeld mehr Aufenthaltsqualität bieten.*

## I LANGASSE

### Situation

Als Teil der Bayreuth und Bamberg verbindenden Bundesstraße B22 wird die Langgasse täglich von ca. 5.000 KFZ befahren. Sie hat einen sehr geringen Querschnitt, der in Teilbereichen lediglich 7,40 Meter beträgt. Für Fußgänger bleiben dadurch nur sehr geringe Gehsteigbreiten übrig. Parkende Autos behindern den flüssigen Verkehr. Insbesondere der Schwerlastverkehr bringt zudem erhebliche Lärmbelastigungen mit sich. Die beschriebenen Defizite tragen dazu bei, dass die Langgasse einen schleichenden Attraktivitätsverlust erfährt. Immer mehr Wohnungen, aber auch Ladeneinheiten stehen leer.

### Rahmenbedingungen

Zur Behebung dieses Missstands sollte langfristig eine Verringerung des Durchgangsverkehrs mittels einer Umgehungsstraße erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Schwerlastverkehr. Es ist jedoch mit einer durchschnittlichen Planungs- und Bauzeit einer Umgehungsstraße von 25 Jahren zu rechnen. Aus diesem Grund sollte mittelfristig nach Lösungen gesucht werden, die die Langgasse als zentrale Einkaufsstraße von Hollfeld auch für Fußgänger attraktiv machen. Aufgrund des vorgegebenen Straßenquerschnitts durch die Bestandsgebäude und die Anforderungen an eine Bundesstraße lassen sich die Gehsteige derzeit nicht verbreitern. Eine Alternative stellt das Projekt „Langgasse“ dar.

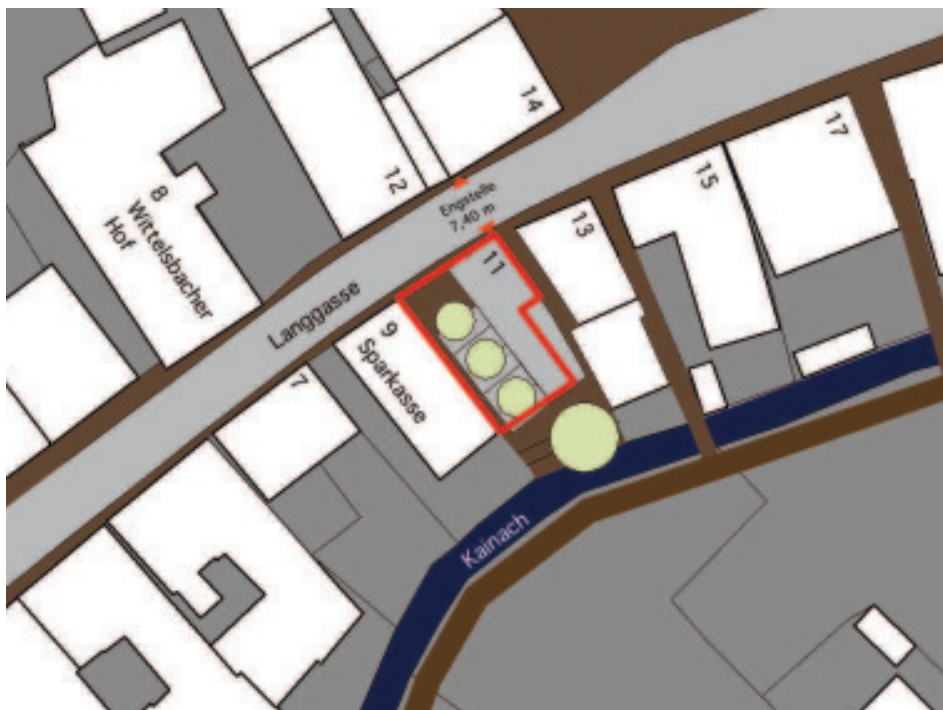
### Konzept und Maßnahmen

Durch den Abbruch eines Hauses an der engsten Stelle der Langgasse könnte den Fußgängern mehr Platz zugesprochen werden. Es entsteht eine Nische mit hoher Aufenthaltsqualität. Zusätzlich könnten an zentraler Stelle bis zu 5 Stellplätze errichtet und eine wichtige Verbindung von der Langgasse zum Kainachweg hergestellt werden. Das zum Abriss vorgeschlagene Haus in der Langgasse steht derzeit leer und stellt zudem keine schützenswerte Bausubstanz dar. Für den Charakter der Langgasse als geschlossener Straßenzug wären punktuelle Abrisse in Bereichen, die durch eine besonders hohe Dichte und einen besonders engen Straßenraum geprägt sind unbedenklich. In einem nächsten Schritt sollte geprüft werden, ob der Eigentümer bereit ist, das zum Abriss vorgesehene Haus an die Stadt zu verkaufen. Das unmittelbar angrenzende Haus müsste nach erfolgtem Abbruch an der Giebelseite saniert werden.

Das Projekt ist in Zusammenhang mit dem Projekt **D** „Kainachweg“ zu sehen. Eine Verbindung des neu entstehenden Bereichs zwischen Langgasse und Kainach mit dem Kainachweg sollte angestrebt werden.

#### Lageplan:

Die Langgasse ist an der schmalsten Stelle lediglich 7,40 m breit. Durch den Abriss des Hauses Langgasse 11 (rot umrandet) könnte die Engstelle entschärft und eine Verbindung von Langgasse und Kainachufer hergestellt werden. Zusätzlich würden an zentraler Stelle bis zu 5 Stellplätze entstehen.





*Bildmontage: Mittelfristig könnte der Abriss eines Gebäudes an der größten Engstelle der Langgasse für eine deutlich verbesserte Situation der Fußgänger und Radfahrer sorgen.*

## ARBEITSSCHRITTE

- Gespräche mit dem Eigentümer des zum Abriss vorgesehenen Hauses über eine mögliche Verkaufsbereitschaft
- Ankauf des Hauses durch die Stadt Hollfeld
- Abriss des Gebäudes und Bau der Freianlagen
- Erneuerung der Giebelseite des Nachbargebäudes



*Heutiger Zustand: Aufgrund des vorgegebenen Straßenquerschnitts durch die Bestandsgebäude und die Anforderungen an eine Bundesstraße lassen sich die Gehsteige derzeit nicht verbreitern.*

## J ANSCHLUSS TERRASSENGÄRTEN

### Situation

Die Terrassengärten liegen südlich der historischen Stadtmauer und folgen der Topographie von der Oberen Stadt zur Unteren Stadt. Nicht zuletzt durch die jährlich stattfindenden Rosen- Kunst- und Gartentage sind die Terrassengärten auch überregional bekannt. Von den Terrassen bietet sich ein schöner Blick über die gesamte Untere Stadt und in die Landschaft. Die Stadt Hollfeld hat die Terrassenanlage saniert und nutzt sie gegenwärtig unter anderem auch für kulturelle Zwecke. Gegenwärtig bildet sie jedoch eine Sackgasse. Von oben erschlossen bietet sich am unteren Ende keine Möglichkeit die Gärten in Richtung Langgasse zu verlassen. Diesen Missstand gilt es zu beseitigen.

### Rahmenbedingungen

Seit der Eröffnung 2005 war es erklärtes Ziel, die Terrassengärten über den Posthof an die Langgasse anzubinden. Bisher sind jedoch alle Verhandlungen mit der Post über mögliche Wegerechte an versicherungstechnischen Fragen gescheitert. Mittlerweile hat die Post die Filiale in der Langgasse geschlossen und nutzt das Gebäude nur noch als Verteilstation. Möglicherweise wird das ehemalige Postgebäude demnächst veräußert. Zwei mögliche Lösungsansätze für das Ziel, die Terrassengärten an die Langgasse anzubinden könnten sich abzeichnen. Entweder verkauft der zukünftige Eigentümer des ehem. Postgebäudes einen Grundstücksanteil an die Stadt, oder der Eigentümer erteilt ein Wegerecht über das Grundstück.

### Konzept und Maßnahmen

Das Projekt „Anbindung Terrassengärten“ stellt einen wichtigen Baustein in der Rahmenkonzeption des Hollfeldrundwegs dar. Auf der gegenüberliegenden Seite der Langgasse wird ein Zugang zum Kainachweg entstehen, so dass die qualitativ hochwertigen innerstädtischen Grünräume miteinander vernetzt werden. In baulicher Hinsicht könnte der Weg entweder mit einer Mauer zum Grundstück des ehemaligen Postgebäudes hin abgegrenzt sein (Variante 1), oder der Weg führt ohne seitliche Abgrenzung vom Privatgrundstück in voller Breite zum Treppenaufgang (Variante 2). Die Terrassengärten könnten zudem nach unten erweitert werden.

*Lageplan:  
Eine Anbindung des unteren Endes der Terrassengärten an die Langgasse und den gegenüber liegenden Zugang zum Kainachweg wäre ein wichtiges Projekt im Rahmen des geplanten Hollfeld-Rundwegs.*





**Variante 1 (links):**  
*Eine Mauer grenzt den öffentlichen Durchgang vom Privatgrundstück ab.*

**Variante 2 (unten):**  
*Ein Wegerecht über das private Grundstück würde den Anschluss der Terrassengärten an die Langgasse ermöglichen.*



## ARBEITSSCHRITTE

- Verhandlungen mit Eigentümern des ehemaligen Posthofs über Wegerechte
- Klärung der versicherungstechnischen Fragen
- Planung der Erweiterung der Terrassengärten nach unten mit Anschluss an die Langgasse
- Bau der Freianlage
- Feierliche Einweihung des Hollfeld Rundwegs nach Fertigstellung des Kainachwegs



*Heutiger Zustand:*  
*Derzeit ist es zwar möglich die Terrassengärten von der Langgasse aus zu sehen, es besteht aber nicht die Möglichkeit sie zu betreten.*

## **K** PARKDECK BAMBERGER STRASSE

### **Situation**

An der Bamberger Straße steht derzeit ein in Besitz der Deutschen Krebshilfe befindliches Gebäude leer. Der Bauzustand ist äußerst schlecht. An der stark befahrenen Bamberger Straße lässt sich derzeit keine Nutzung für das Gebäude finden. Da es aus bauhistorischer Sicht keine besonders schützenswerte Substanz darstellt, sollte das Gebäude abgerissen werden. Die Lage des Grundstücks, am Kreuzungspunkt der Bamberger Straße und der Grünen Au ist strategisch bedeutsam. In unmittelbarer Nähe zum Unteren Markt könnte hier eine zusätzliche Parkmöglichkeit entstehen, die vor allem den Unteren Markt vom ruhenden Verkehr entlastet.

### **Rahmenbedingungen**

Im Rahmen der Bürgerworkshops war die Frage der Stellplatzsituation ein zentrales Thema. Insbesondere die Einzelhändler haben auf die Notwendigkeit einer guten Erreichbarkeit ihrer Geschäfte hingewiesen. Man konnte sich einigen, dass eine verträgliche Lösung zur Aufwertung des Stadtbildes unter Beachtung der notwendigen Stellplätze angestrebt werden sollte. Wenn Parkplätze zu Gunsten der Aufwertung des öffentlichen Raums entfallen müssen, sollte an geeigneter Stelle für Ersatz gesorgt werden. Die hier beschriebene Stellplatzanlage könnte Ersatz für die am Unteren Markt wegfallenden Stellplätze schaffen.

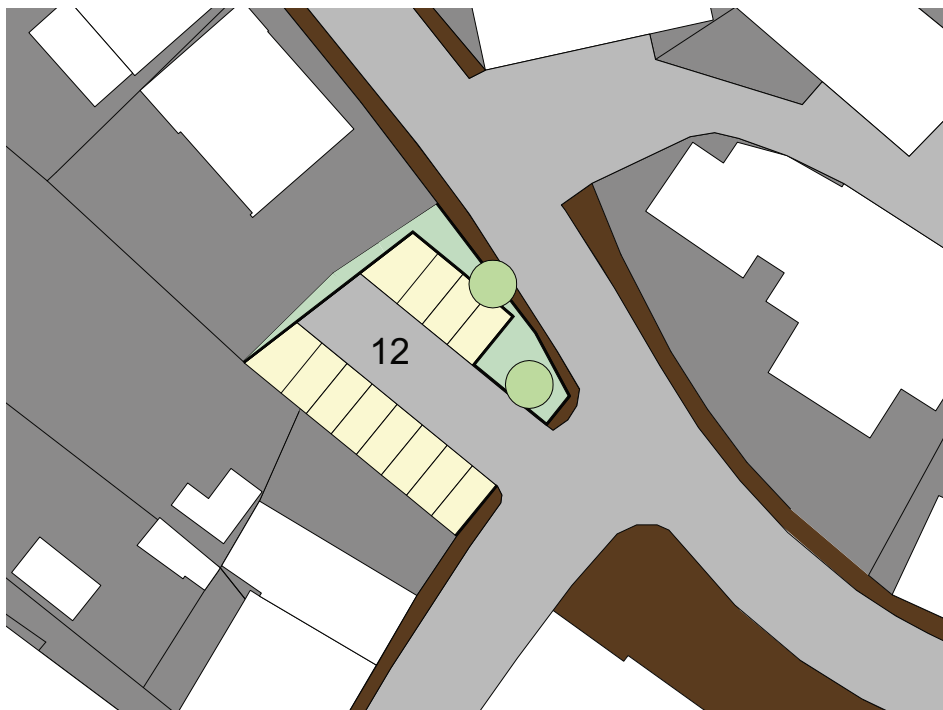
### **Konzept und Maßnahmen**

Der Eigentümer des Gebäudes an der Bamberger Straße hat Verkaufsbereitschaft signalisiert. Die Stadt könnte es erwerben und zügig mit den erforderlichen Abrissarbeiten beginnen. Es liegt bereits eine Studie zum Bau einer Stellplatzanlage vor. Dabei wird eine 2-geschossige Anlage mit Dach vorgesehen. Auf diese Weise könnten 24 Stellplätze entstehen.

Da es sich bei dem zur Verfügung stehenden Grundstück um eine topografisch bewegte Situation handelt, muss bei der Planung besonders auf eine optimierte Erschließung geachtet werden, die sich von der Grünen Au anbietet. Eine Stützmauer muss das Gelände zur Bamberger Straße hin abfangen. Sie könnte, wie in der Visualisierung dargestellt auch als Raumkante wirksam werden.

Abzuwägen gilt es, wie viele Stellplätze unbedingt benötigt werden. Bei einem Verzicht auf die vorgesehene 2-geschossige Palette mit 24 Stellplätzen zugunsten einer 1-geschossigen Lösung mit 12 Stellplätzen könnten erheblich Kosten eingespart werden. Die Stellplatzkartierung weist nach, dass in diesem Bereich der Stadt ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen, die Auffindbarkeit jedoch ein Problem darstellt. Möglicherweise wären 12 zusätzliche Parkplätze ausreichend, verbunden mit einer besseren Beschilderung der übrigen Stellplätze. Eine Stellplatzanlage unmittelbar an der Bamberger Straße, der Hauptdurchgangsstraße, gut sichtbar auch für Ortsunkundige wäre eine gute Ergänzung der bestehenden Stellplatzsituation.

*Lageplan:  
Eine Parkpalette am Kreuzungspunkt  
Bamberger Straße und Grüne Au  
könnte je nach Zahl der Ebenen  
12 – 24 zusätzliche Stellplätze an  
strategisch sinnvoller Stelle erzeugen.  
Die Zufahrt wäre von der Grünen Au  
möglich.*





*Bildmontage: Eine Stützmauer fängt das geneigte Gelände ab und bildet eine Raumkante.*

## ARBEITSSCHRITTE

- Verhandlungen über den Verkauf des Grundstücks der Krebshilfe
- Prüfung der vorliegenden Studie auf notwendige Stellplatzanzahl
- Kostenschätzung der Varianten
- Errichtung der Stellplatzanlage



*Heutiger Zustand:  
Der Bauzustand der Bestandsgebäude an der stark befahrenen Bamberger Straße ist sehr schlecht.*

## **L** IRUSO-GELÄNDE

### **Situation**

Das innerstädtische Betriebsgelände besteht aus drei Teilstücken und ist direkt an der Bahnhofsstraße gelegen. Nutzer der Grundstücke sind die Agrarhandelsfirma IRUSO, die eine Anlage zur Produktion von Braugerste betreibt, sowie das Unternehmen Schmetterlingsreisen, das Flächen für die Parkierung von Reisebussen belegt.

### **Rahmenbedingungen**

Da die Unternehmen keine konkreten Umzugspläne haben, besteht kein akuter Handlungsbedarf zur Neuorganisation des Geländes, jedoch wäre das ca. 6.000 qm große, untergenutzte Gelände ein Potenzial für die Entwicklung einer intensiveren, der Innenstadt dienenden Nutzung.

So hat z.B. die Firma Lidl Interesse an einem entsprechend gut erschlossenen innerstädtischen Standort mit einer Verkaufsfläche von ca. 1000 qm geäußert. Die vorhandene Grundstücksgröße wäre geeignet und die nötigen Stellplätze könnten auf dem Gelände eingerichtet werden. Eine Anfahrt für Besucher und Anlieferung ließe sich problemlos organisieren.

Obwohl die Firma IRUSO beabsichtigt, in Hollfeld zu bleiben, sieht sie zwar keine Notwendigkeit eines Standortwechsels, wäre aber bei dem Angebot einer alternativen, gut geeigneten Fläche und bei der Übernahme aller anfallenden, durch einen Umzug verursachten Kosten bereit, der Stadt Hollfeld das Areal zur Verfügung zu stellen.

### **Konzept und Maßnahmen**

Die hier angedachte Flächenstudie dient der Überprüfung einer prinzipiellen Eignung des Geländes für die Einrichtung eines Einkaufsmarktes in der nachgefragten Größenordnung. Für den Fall einer langfristigen Veränderung der Situation wird hier lediglich die Organisation eines Gebäudevolumens an der Bahnhofsstraße nachgewiesen, wobei dieses durch den Niveauunterschied teilweise in den Hang geschoben werden könnte. Eine der Verkaufsfläche entsprechende Anzahl an Stellplätzen sowie die Anlieferung über zwei Entladerampen im hinteren Gebäudeteil wären gewährleistet.

Der angrenzende Bereich, der zur Wiesent hin orientiert liegt, eignet sich wegen des extrem feuchten Baugrundes und wegen regelmäßiger Überschwemmungen nicht für eine Bebauung.

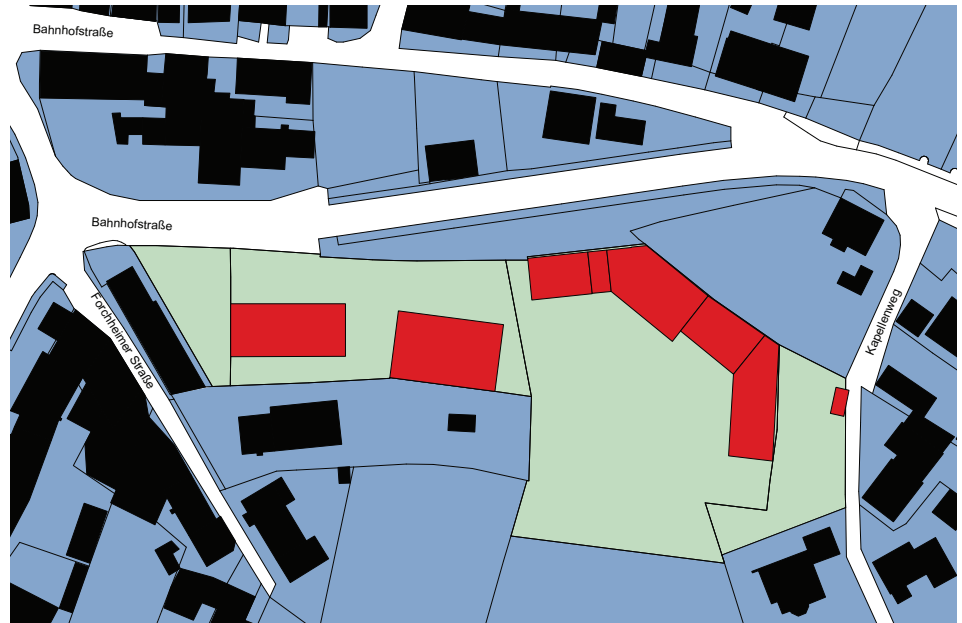
*Heutiger Zustand:  
Blick von der Bahnhofsstraße auf die  
Fabrikgebäude der Agrarhandelsfirma  
IRUSO*

*Auch wenn das IRUSO-Gelände heute  
noch genutzt wird, ist langfristig eine  
andere Nutzung der innerstädtischen  
Fläche denkbar*





*Lageplan - Heutiger Zustand:  
3 Teilstücke an der Bahnhofstraße  
mit unterschiedlichen Nutzungen  
(Parkierung Reisebusse, Unternehmen  
Schmetterlingsreisen, Braungersten-  
Produktion)*



*Lageplan - Planung:  
Vorschlag für die Einrichtung eines  
Einkaufsmarktes mit Erschließung von  
der Bahnhofstraße aus und etwa 40  
Stellplätzen*



## ARBEITSSCHRITTE

- Gespräche mit Eigentümer über Zukunftsabsicht
- Gespräche mit potenziellen Projektentwicklern

## Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungsansätze (MDF)

Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungsansätze (MDF-Ansätze) dienen der Orientierung in Bezug auf nötige Maßnahmenschritte, Realisierungsmöglichkeiten und ersten Kostenabschätzungen zur Umsetzung ausgewählter Projekte. Die in der Prioritätenliste genannten teilräumlichen Konzepte werden in 15 Projekte aufgeteilt. Die Projekte werden durch jeweils eine Tabelle mit Aussagen zu den vorgeschlagenen Maßnahmen, einem möglichen Träger, den nötigen Maßnahmenschritten,

dem veranschlagten Zeitraum, den ermittelten Mengen und den grob geschätzten Kosten beschrieben. Die grob geschätzten Kosten beinhalten nicht einen möglicherweise nötigen Grunderwerb, da die Arge UmbauStadt diesen nicht qualifiziert abschätzen kann. In den Kosten beinhaltet sind dagegen Einzelpositionen für entsprechende bauliche Tätigkeiten, Unsicherheiten (10%), Nebenkosten (15%) und die Mehrwertsteuer (19%).

### **E** SPITALGEBÄUDE

Möglicher Träger: Stadt

Pos	Maßnahmenschritte	Zeitraum	Fläche	Höhe	Volumen	Bemerkung	Einzelkosten	Gesamtkosten
			qm	m	cbm		Euro	Euro
1.1	Konzeptentwicklung*	06.2008 - 09.2008				Wettbewerb?		
1.2	Genehmigungsplanung*	10.2008 - 12.2008				incl. diverser Gutachten		
1.3	Asführungsplanung*	01.2009 - 03.2009						
1.4	Vergabe*	04.2009 - 05.2009						
2.1	Freimachung	06.2009 - 07.2009						100.000
3.1	Sanierung und Umbau	08.2009 - 04.2010	895			Bruttofläche	1.700	1.521.500
	Betrieb	05.2010						
	<b>Summe (netto)</b>							<b>1.621.500</b>
4.1	Unsicherheiten (10%)							162.150
	<b>Zwischensumme 1</b>							<b>1.783.650</b>
5.1	Nebenkosten (25%)							445.913
	<b>Zwischensumme 2</b>							<b>2.229.563</b>
6.1	zzgl. 19% MWSt							423.617
	<b>Summe (brutto)</b>							<b>2.653.179</b>

\* Die Konzeptentwicklungs- und sonstigen Planungskosten werden über die Nebenkosten gedeckt

## F SPITALPLATZ

Möglicher Träger: Stadt / Verein

Pos	Maßnahmenschritte	Zeitraum	Fläche	Höhe	Volumen	Bemerkung	Einzelkosten	Gesamtkosten
			qm	m	cbm		Euro	Euro
1.1	Konzeptentwicklung*	06.2008 - 09.2008				Wettbewerb, Charette?		
1.2	Genehmigungsplanung*	10.2008 - 12.2008						
1.3	Asführungsplanung*	01.2009 - 03.2009						
1.4	Vergabe*	04.2009 - 05.2009						
2.1	Abriss Gebäude	06.2009 - 07.2009			1293	von Planung abhängig	20	25.860
3.1	Neubau Straßenraum	08.2009 - 10.2009	283			incl. Abbruch alte Trasse	220	62.260
3.2	Platzgestaltung	08.2009 - 10.2009	1132			incl. Baumpflanzungen	190	215.080
	Betrieb	11.2009						
	<b>Summe (netto)</b>							<b>303.200</b>
4.1	Unsicherheiten (10%)							30.320
	<b>Zwischensumme 1</b>							<b>333.520</b>
5.1	Nebenkosten (25%)							83.380
	<b>Zwischensumme 2</b>							<b>416.900</b>
6.1	zzgl. 19% MWSt							79.211
	<b>Summe (brutto)</b>							<b>496.111</b>

\* Die Konzeptentwicklungs- und sonstigen Planungskosten werden über die Nebenkosten gedeckt

## G SPITALGARTEN

Möglicher Träger: Stadt / Verein

Pos	Maßnahmenschritte	Zeitraum	Fläche	Höhe	Volumen	Bemerkung	Einzelkosten	Gesamtkosten
			qm	m	cbm		Euro	Euro
1.1	Konzeptentwicklung*	06.2008 - 09.2008				Wettbewerb, Charette?		
1.2	Genehmigungsplanung*	10.2008 - 12.2008						
1.3	Asführungsplanung*	01.2009 - 03.2009						
1.4	Vergabe*	04.2009 - 05.2009						
2.1	Herrichten der Fläche	06.2009 - 07.2009	525				10	5.250
3.1	Anlegen eines Gartens	08.2009 - 10.2009	525			incl. Bäume	100	52.500
	Betrieb	11.2009						
	<b>Summe (netto)</b>							<b>57.750</b>
4.1	Unsicherheiten (10%)							5.775
	<b>Zwischensumme 1</b>							<b>63.525</b>
5.1	Nebenkosten (25%)							15.881
	<b>Zwischensumme 2</b>							<b>79.406</b>
6.1	zzgl. 19% MWSt							15.087
	<b>Summe (brutto)</b>							<b>94.493</b>

\* Die Konzeptentwicklungs- und sonstigen Planungskosten werden über die Nebenkosten gedeckt

## D KAINACHWEG

Möglicher Träger: Stadt / Verein

Pos	Maßnahmenschritte	Zeitraum	Fläche	Höhe	Volumen	Bemerkung	Einzelkosten	Gesamtkosten
			qm	m	cbm		Euro	Euro
1.1	Konzeptentwicklung*	05.2008 - 08.2008				Studien, Gutachten		
1.2	Genehmigungsplanung*	09.2008 - 11.2008						
1.3	Asführungsplanung*	12.2009 - 02.2009						
1.4	Vergabe*	03.2009 - 04.2009						
2.1	Anlegen des Weges	05.2009 - 08.2009	1034			Insel, Weg	150	155.100
2.2	Beleuchtungstechnik	05.2009 - 08.2009				zehn Lampen je	4.000	40.000
2.3	Brücken (Überarbeitung)	05.2009 - 08.2009				fünf Brücken je	8.000	40.000
	Betrieb	09.2009						
	<b>Summe (netto)</b>							<b>235.100</b>
3.1	Unsicherheiten (10%)							23.510
	<b>Zwischensumme 1</b>							<b>258.610</b>
4.1	Nebenkosten (25%)							64.653
	<b>Zwischensumme 2</b>							<b>323.263</b>
5.1	zzgl. 19% MWSt							61.420
	<b>Summe (brutto)</b>							<b>384.682</b>

\* Die Konzeptentwicklungs- und sonstigen Planungskosten werden über die Nebenkosten gedeckt

## H UNTERER MARKT

Möglicher Träger: Stadt / Verein

Pos	Maßnahmenschritte	Zeitraum	Fläche	Höhe	Volumen	Bemerkung	Einzelkosten	Gesamtkosten
			qm	m	cbm		Euro	Euro
1.1	Konzeptentwicklung*	06.2008 - 09.2008				Wettbewerb, Charette?		
1.2	Genehmigungsplanung*	10.2008 - 12.2008						
1.3	Asführungsplanung*	01.2009 - 03.2009						
1.4	Vergabe*	04.2009 - 05.2009						
3.1	Neubau Straßenraum	06.2009 - 08.2009	626			incl. Abbruch alte Trasse	220	137.720
3.2	Platzgestaltung	06.2009 - 08.2009	819			incl. Baumpflanzungen	190	155.610
	Betrieb	09.2009						
	<b>Summe (netto)</b>							<b>293.330</b>
4.1	Unsicherheiten (10%)							29.333
	<b>Zwischensumme 1</b>							<b>322.663</b>
5.1	Nebenkosten (25%)							80.666
	<b>Zwischensumme 2</b>							<b>403.329</b>
6.1	zzgl. 19% MWSt							76.632
	<b>Summe (brutto)</b>							<b>479.961</b>

\* Die Konzeptentwicklungs- und sonstigen Planungskosten werden über die Nebenkosten gedeckt

## I LANGGASSE

### Möglicher Träger: Stadt / Verein

Pos	Maßnahmenschritte	Zeitraum	Fläche	Höhe	Volumen	Bemerkung	Einzelkosten	Gesamtkosten
			qm	m	cbm		Euro	Euro
1.1	Konzeptentwicklung*	05.2008 - 06.2008				Erwerb und Studie**		
1.2	Genehmigungsplanung*	07.2008 - 09.2008						
1.3	Asführungsplanung*	10.2008 - 12.2008						
1.4	Vergabe*	01.2009 - 02.2009						
2.1	Abriss Gebäude	03.2009 - 04.2009			1313	Von Planung abhängig	20	26.260
3.1	Flächengestaltung	05.2009 - 08.2009	291			incl. Baumpflanzungen	190	55.290
3.2	Sanierung Giebelwand	05.2009 - 08.2009	128			Sparkasse	200	25.600
	Betrieb	09.2009						
	<b>Summe (netto)</b>							<b>81.550</b>
4.1	Unsicherheiten (10%)							8.155
	<b>Zwischensumme 1</b>							<b>89.705</b>
5.1	Nebenkosten (25%)							22.426
	<b>Zwischensumme 2</b>							<b>112.131</b>
6.1	zzgl. 19% MWSt							21.305
	<b>Summe (brutto)</b>							<b>133.436</b>

\* Die Konzeptentwicklungs- und sonstigen Planungskosten werden über die Nebenkosten gedeckt

\*\* Die Erwerbskosten wurden nicht kalkuliert

## 5.3 Gewerbebrachen

Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere dann vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen (z.B. Wohnen, Gewerbe, Militär) besteht. In Bayern steht vor allem die Revitalisierung von Brachflächen des Gewerbes, der Bahn und des Militärs im Vordergrund.

In Hollfeld wird die wirtschaftliche und strukturelle Lage nach wie vor durch die Schließung mehrerer Betriebe in den 70er und 80er Jahren und dem damit verbundenen deutlichen Rückgang von Arbeitsplätzen geprägt. Sichtbares Zeichen dieser negativen Entwicklung sind eine Vielzahl leer stehender Industrie- und Gewerbebauten, etwa im Bereich und im Umfeld des früheren Baugeschäftes Wunder sowie am Weiherer Weg. Nachfolgebetriebe oder neue Nutzungen konnten bislang für diese Bereiche nicht gefunden werden. Nicht zuletzt aufgrund dieser Brachflächen, die einen erheblichen städtebaulichen Missstand darstellen, wurde die Stadt Hollfeld in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West aufgenommen. Für die nächsten Jahre gilt es, Strategien für den Umgang mit den beschriebenen Brachflächen zu entwickeln. Trotz der etwas dezentralen Lage haben beide Standorte im Rahmen der Stadtentwicklung eine besondere Bedeutung. Sie bilden den nördlichen und südlichen Stadteingang.

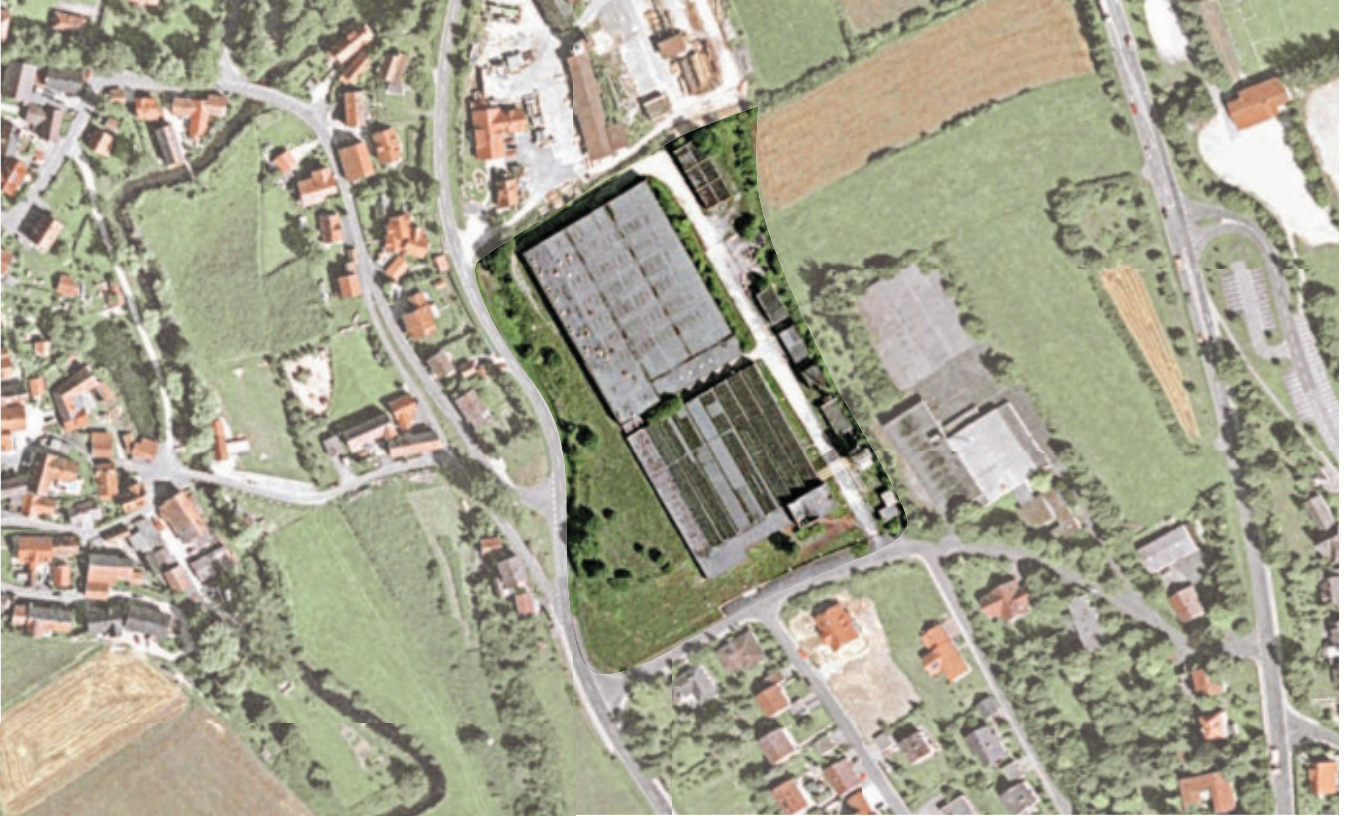
Sowohl auf dem Meisel-Gelände, wie auch im Bereich des ehemaligen Baugeschäftes Wunder stehen zahlreiche Gebäude leer und drohen teilweise sogar einzustürzen. Dringlichste Aufgabe wird sein, die Gebäude, die weder aus wirtschaftlicher noch aus denkmalpflegerischer Sicht erhaltenswert sind abzureißen. Die frei werdenden Flächen sollten im Anschluss einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist u. a. auch dem weiteren Flächenverbrauch von bisher unbebauten Flächen entgegen zu wirken. Das kann erreicht werden, indem für neue Bauvorhaben vorrangig Brachflächen nachgenutzt werden. Besteht keine Möglichkeit einer kurzfristigen Nachnutzung, kann eine Brachfläche jedoch auch „liegen gelassen werden“. Wichtig ist, dass die Flächen neu geordnet werden und einsturzgefährdete Bauteile abgerissen werden. Je nach Möglichkeit und Bedarf kann eine temporäre Nutzung erfolgen, die auch ggf. als temporäre Begrünung ausgeführt werden kann. Dabei ist die Kostenfrage oft ein entscheidender Faktor.

Im Folgenden wird ein möglicher Umgang mit den Brachflächen am nördlichen und südlichen Rand der Stadt Hollfeld beschrieben. Für das Meisel-Gelände wird bereits eine konkrete Möglichkeit skizziert, wie unter anderem mit der in Hollfeld sehr aktiven Jugend ein Projekt umgesetzt werden könnte.

### GEWERBEBRACHEN

- M Meisel-Gelände**  
Abbruch einer leerstehenden Fabrikhalle. Bau eines Jugendtreffpunkts.
- N Wunder-Gelände**  
Konzeptfindung zum Umgang mit den brach liegenden Gebäuden des ehemaligen Baugeschäftes Wunder.



Satellitenaufnahme vom Meisel-Gelände in Hollfeld



Satellitenaufnahme vom Wunder-Gelände in Hollfeld

## M MEISEL-GELÄNDE

### Situation

Das Gelände der ehemaligen Möbelfabrik liegt im Norden der Stadt Hollfeld zwischen der Kulmbacher und Bamberger Straße sowie dem Weiherer Weg. Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 1,4 ha befindet sich im Eigentum der Stadt Hollfeld und ist mit einer ehemaligen Möbelfabrik bebaut. Die Bebauung besteht aus einer Fabrikationshalle, die nach Süden durch ein ein- bzw. dreigeschossiges Verwaltungsgebäude und nach Osten hin durch mehrere kleinere Funktionsbauten ergänzt wird. Alle Gebäude stehen seit Jahren leer und sind in einem ruinösen Zustand. Nördlich grenzt ein Privatgrundstück an, das ebenfalls durch eine ruinöse Fabrikationshalle belegt ist und nördlich an das Gelände eines Holzlagers angrenzt.

### Rahmenbedingungen

Da für die Fläche keine industrielle Nachfrage besteht und sie im Süden an ein Wohngebiet angrenzt, sollte eine Nutzungsänderung von der ehemaligen industriellen Nutzung zu einer Freizeitnutzung erfolgen. Teilbereiche könnten als Wohnbauland ausgewiesen, temporär landschaftlich genutzt und bei entsprechender Nachfrage langfristig bebaut werden. Unabhängig von der konzeptionellen Mitwirkung des nördlich angrenzenden Eigentümers sollte die Stadt die Entwicklung des eigenen Grundstückes vornehmen.

### Konzept und Maßnahmen

Möbelfabrik und Verwaltungsgebäude sollten zügig abgerissen werden, unklar ist der Umgang mit evtl. vorhandenen Altlasten. Solange keine Nutzungsänderung erfolgt ist, sollte das Gelände trotzdem durch Zwischenutzungen temporär genutzt werden können.

Das große Gelände könnte in mehrere Streifen gegliedert und der östlichste Streifen als Pilotprojekt zu einem „Streifen der Jugend“ entwickelt werden. Vorgeschlagen wird, an dieser Stelle das von vielen Jugendlichen erwünschte Basketballfeld und einen einfachen Bolzplatz einzurichten sowie einige der Funktionsbauten zu beispielsweise Musik- und Clubräumen umzunutzen. Die Einrichtung eines Skaterparks, für den in einem Sommerworkshop eine Halfpipe erstellt wurde, kann gut integriert werden.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde die Mitarbeit der Hollfelder Jugend an der Entwicklung des „Streifens der Jugend“ angekündigt. In einem Arbeitskreis könnten die genauen Anforderungen abgestimmt und eine kreative Mitarbeit einiger Jugendlicher an der Herrichtung von Gebäuden und Gelände geplant werden.



Lageplan Meisel-Gelände: Gebäude- und Flächenpotenziale Nordwest



Lageplan Meisel-Gelände: „Streifen der Jugend“





*Bildmontage (links):  
Konzeptvorschlag „Streifen der  
Jugend“ mit Basketballfeld, Bolzplatz  
sowie Musik- & Clubräumen*

*Heutiger Zustand (unten):  
Schrägluftbild der ruinösen Fabrikhalle  
mit ehemaligem Verwaltungsgebäude*



## ARBEITSSCHRITTE

- Workshop mit interessierten Jugendlichen
- Klärung der Bedarfe
- Vergabe einer Studie zum Altlastenstatus
- Vergabe von Abrissaufträgen
- Umsetzung des „Jugendstreifens“
- Feierliche Eröffnung mit Sport und Musik
- Belegung der Nachbarstreifen mit Zwischen-  
nutzungen



*Lageplan Meisel-Gelände: Langfristige Umnutzung des Areals*

## **N** WUNDER-GELÄNDE

### **Situation**

Das Gelände des ehemaligen Baugeschäftes Wunder liegt im Süden der Stadt Hollfeld zwischen der Bahnhofstraße und der Wiesent. Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 1,2 ha befindet sich in Privateigentum und ist mit nicht erhaltenswerten Gebäuden bebaut. Die Gebäude stehen seit Jahren leer und sind in einem ruinösen Zustand. Je nach Nutzungsziel könnte das ehemalige Verwaltungsgebäude erhalten werden.

### **Rahmenbedingungen**

Das Gelände, das im Westen an die Wiesent und im Norden an das Betonwerk angrenzt, könnte konzeptionell unterschiedlich genutzt werden. Neben einer gewerblichen oder freizeitorientierten Nutzung des Geländes ist auch eine Renaturierung des Areals denkbar. Für eine gewerblich Nutzung sprechen das unmittelbar angrenzende Betonwerk und die weite Entfernung zu Wohngebieten, für eine Renaturierung spricht die Lage an der Wiesent mit Landschafts- und Wasserbezug und für eine mögliche touristisch orientierte Nutzung zusätzlich zu der Naturnähe auch die Lage am Radwanderweg nach Bayreuth.

### **Konzept und Maßnahmen**

Die Gebäude müssen größtenteils abgebrochen werden. Zu befürchten ist, dass sich die Entsorgung von mehreren unterirdischen Öltanks als problematisch erweist und dass durch mögliche Undichtigkeiten der Behälter Verunreinigungen des Erdreiches eingetreten sind. Im Falle einer gewerblichen Nutzung kann geprüft werden, welche Gebäudestrukturen sich als Unterstand für evtl. Lagerzwecke eignen, bei der Renaturierungsvariante sollten alle Gebäude abgebrochen werden und bei der touristischen Variante, bei der über eine Eignung als Campingplatz nachgedacht werden könnte, sollte überlegt werden, das relativ gut erhaltene Verwaltungsgebäude für Organisations- und Sanitärzwecke umzunutzen.

Geprüft wurde der Vorschlag, die Bestandsbauten zu Wohnhäusern und Ateliers umzubauen und eine Künstlerkolonie zu entwerfen. Die bestehende Bausubstanz scheint hierfür jedoch nicht geeignet. Wegen der für Wohnzwecke schlecht erschlossenen und nicht integrierten Lage neben dem Betonwerk wird von der Entwicklung dieser Variante abgeraten.

*Heutiger Zustand:  
Schrägluftbild des Wunder-Geländes,  
eine 1,2 ha große Brachfläche mit  
nicht erhaltenswertem Gebäudebe-  
stand*



**VARIANTE 1:**

*Umnutzung des Wunder-Geländes als  
Campingplatz (touristische Variante)*



**VARIANTE 2:**

*Das Wunder-Gelände nach erfolgter  
Renaturierung*



**ARBEITSSCHRITTE**

- Verhandlungen mit dem Eigentümer
- Vergabe einer Studie zum Altlastenstatus
- Klärung der beabsichtigten zukünftigen Nutzung
- Vergabe von Abrissaufträgen
- Umsetzung der Vorzugsvariante

*Aktuelle Ansicht:  
Beispiele für leer-  
stehende ruinöse  
Gebäude des ehem.  
Baugeschäfts*



## Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungsansätze (MDF)

### **M** MEISEL-GELÄNDE

Möglicher Träger: Stadt / Verein

Pos	Maßnahmenschritte	Zeitraum	Fläche	Höhe	Volumen	Bemerkung	Einzelkosten	Gesamtkosten
			qm	m	cbm		Euro	Euro
1.1	Konzeptentwicklung*	01.2008 - 06.2008				Workshop		
1.2	Vergabe*	05.2008 - 06.2008						
2.1	Abrisse Halle	07.2008 - 09.2008	4750	5	23750		12	285.000
2.2	Abrisse Verwaltung	07.2008 - 09.2008	250	10	2500		15	37.500
2.3	Abrisse Nebengebäude	07.2008 - 09.2008	300	5	1500		12	18.000
3.1	Altlastenbeseitigung					eventuell		
4.1	Herrichtung Gebäude	10.2008 - 01.2009	170	7	1190	Sicherung	100	119.000
4.2	Platzbeläge Streifen	10.2008 - 01.2009	1300			mit Spielfeld	55	71.500
4.3	Grünbeläge Streifen	10.2008 - 01.2009	440				20	8.800
5.1	Provi. Grünflächen	ab 2009	12000				5	60.000
	Betrieb	01.2009						
	<b>Summe (netto)</b>							<b>599.800</b>
6.1	Unsicherheiten (10%)							59.980
	<b>Zwischensumme 1</b>							<b>659.780</b>
7.1	Nebenkosten (25%)							164.945
	<b>Zwischensumme 2</b>							<b>824.725</b>
8.1	zzgl. 19% MWSt							156.698
	<b>Summe (brutto)</b>							<b>981.423</b>

\* Die Konzeptentwicklungs- und sonstigen Planungskosten werden über die Nebenkosten gedeckt



## 6. Priorisierung der Projektideen

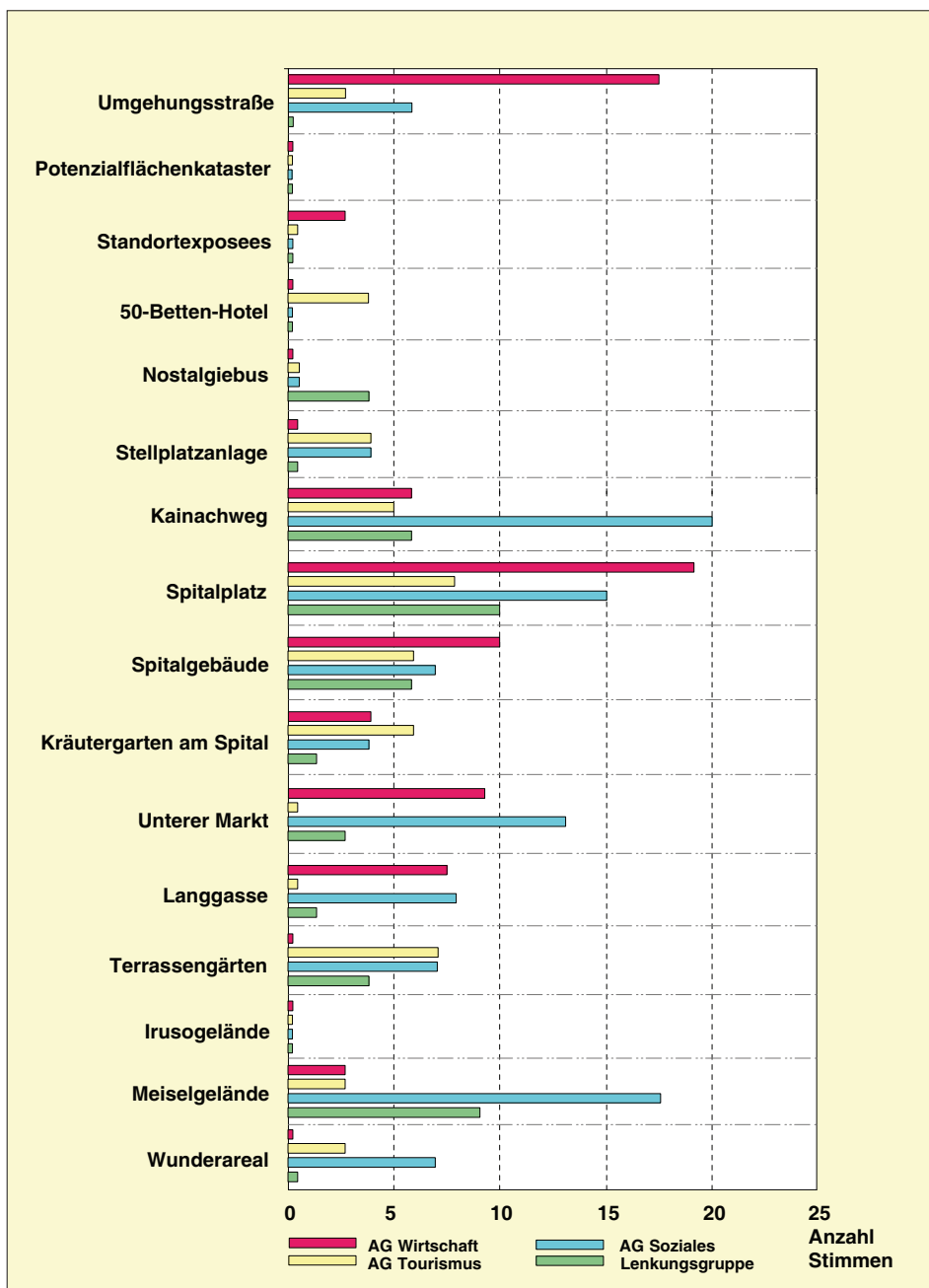
Die Hoffelder Bürgerinnen und Bürger haben in den unterschiedlichen Beteiligungsgremien die von der Arbeitsgemeinschaft UmbauStadt entwickelten und vorgestellten Projektideen diskutiert und versucht, ein Ranking vorzunehmen. Da in einigen Gremien zusätzliche Projekte empfohlen wurden, variiert die Projektanzahl zwischen 16 und 18.

Die Mitglieder der Lenkungsgruppe, der drei thematischen Bürgerworkshops und *die Teilnehmer des zweiten Stadtforums* haben unterschiedliche Priorisierungen vorgenommen, wobei deutlich wird, dass die Entwicklung von räumlichen Projekten gegenüber der

Entwicklung von strategischen Projekten bevorzugt wird. Eine Ausnahme bildet hier die Konzipierung einer Umgehungsstraße, die rege diskutiert und von vielen Einwohnern gefordert wird.

Besondere Priorität erhalten die Projekte um das Spital, die Einrichtung des Kainachweges und die Revitalisierung des Meisel-Geländes.

Im Nachgang zu den Diskussionen und Priorisierungen in den unterschiedlichen Gremien hat die Arge UmbauStadt ein eigenes Ranking der räumlichen Projekte vorgenommen. Angestrebt wurde ein möglichst großer Konsens zwischen den Vorschlägen der Bürgerinnen und

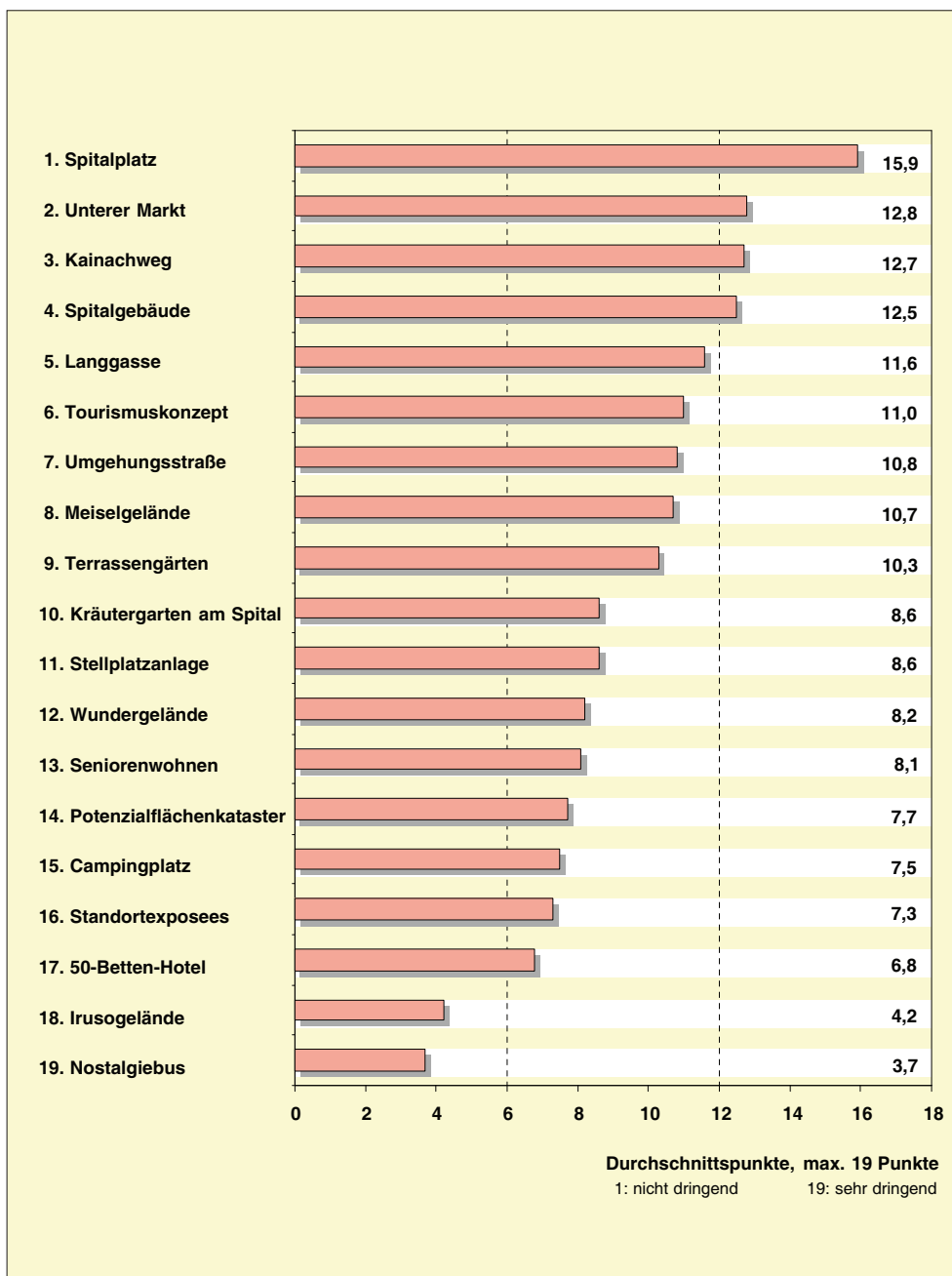


Übersicht:  
Projektpriorisierung in den Arbeitsgruppen und der Lenkungsgruppe

Bürger bei gleichzeitiger Beachtung günstiger Förderfähigkeit und realistischer Umsetzungsmöglichkeit. Auch wenn die strategischen Projekte im Ranking kaum genannt wurden und eine Umgehungsstraße kein typisches Stadtumbau West Projekt ist, sollte die Stadt überlegen, inwieweit sie diese Projekte parallel weiterentwickelt.

Die vorgeschlagene Rangfolge stellt lediglich eine Orientierungsempfehlung dar. Sie sollte nicht ausschließlich linear betrachtet werden, sondern auch nach den sich tatsächlich ergebenden Handlungsspielräumen.

- 1. Umbau Spitalplatz/Spital/Spitalgarten**
- 2. Revitalisierung des Meisel-Geländes**
- 3. Einrichtung des Kainachweges**
- 4. Unterer Zugang zu den Terrassengärten**
- 5. Aufwertung des Unteren Marktes**
- 6. Einrichtung einer Stellplatzanlage**
- 7. Aufwertungsmaßnahmen in der Langgasse**
- 8. Umgestaltung des Wunder-Geländes**



Auswertung Projektpriorisierung:  
 Befragung auf dem 2. Stadtforum  
 (84 Befragungen)

## 7. TÖB-Beteiligung, Fortschreibung und Monitoring

### **TÖB-Beteiligung**

Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung wird empfohlen, eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB-Beteiligung) nach der Verabschiedung einer Prioritätenliste durch den Stadtrat für ca. sechs ausgewählte Projekte durchzuführen. Vorgeschlagen wird die Einladung der durch die ausgewählten Pilot-Projekte betroffenen Träger öffentlicher Belange. Auf einer Veranstaltung sollen die Projekte vorgestellt, diskutiert und die TÖB um Stellungnahmen gebeten werden. Diese sollten im Nachgang ausgewertet werden, eine Anpassung und evt. Überarbeitung der Projekte kann hiernach geschehen.

### **Fortschreibung**

Die Stadt Hollfeld beabsichtigt die Weiterentwicklung des ISEKs. Auf welche Art und Weise ein Stadtumbaumanagement organisiert werden sollte, wird die Stadt intern besprechen. Das Büro UmbauStadt könnte hierzu kurzfristig eine Konzeption und ein Angebot erstellen.

### **Monitoring**

Der Stadt Hollfeld wird empfohlen, im Rahmen der Fortschreibung im Jahr 2008 den Monitoringprozess auf den Projektfortschritt und die Wiederholung bereits im ersten Jahr durchgeführter Umfragen zu beschränken. So kann festgestellt werden, ob der Stadtumbauprozess tatsächlich greift, ob sich die Bürgerinnen und Bürger mit dem Stadtumbauprozess identifizieren und in welchen Bereichen spezifische Veränderungen vorgenommen werden sollten.

Eine Überprüfung der wesentlichen Aussagen des Berichtes zur Stadtentwicklung sollte nach ca. 3 Jahren erfolgen, Angaben wie z.B. zur Bevölkerungsentwicklung und -Prognose, zur Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung oder zur Wohnungsbestandsentwicklung sollten dann den hier vorliegenden Aussagen gegenübergestellt werden.





## Anhang



# Stadtumbau Hollfeld

...eine Stadt nutzt ihr Potenzial

Informationen zum Bund-Länder-Programm ‚Stadtumbau West‘ in Hollfeld

Nr.1, Mai 2007

### Hollfeld nimmt Teil am Förderprogramm Stadtumbau West Liebe Hollfelderinnen, liebe Hollfelder!

Wie Sie vielleicht schon aus der Presse erfahren haben, wird für die Stadt Hollfeld ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ erarbeitet.

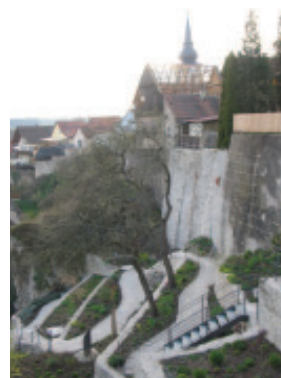
Nach einem vorbereitenden Gespräch fand am 10.04.2007 das erste Treffen der Lenkungsgruppe statt. Frau Bürgermeisterin Barwisch ist Vorsitzende der ca. 12 Personen starken Arbeitsgruppe, der Mitarbeiter der Stadt, Stadträte, Vertreter des Gewerbes und des Einzelhandels, ein Vertreter der Jugend sowie die Herrn Dilcher und Emge vom Stadtplanungsbüro UmbauStadt angehören. Aufgabe der Lenkungsgruppe ist es, den Prozess zu steuern, die Arbeit des Stadtplanungsbüros zu kontrollieren und eigene Ideen einzubringen, bzw. Ideen der Bürger weiterzutragen.

#### Was ist Stadtumbau?

Viele Städte leiden aufgrund schwerwiegender Strukturveränderungen unter Bevölkerungsrückgängen, Gebäudeleerständen und städtebaulichen Missständen. Beispiele hierfür sind vom Verfall bedrohte Gebäude, Brachflächen oder ungelöste Verkehrsprobleme.

Am deutlichsten traten die beschriebenen Probleme in den neuen Bundesländern auf. Hier wurde im Jahr 2002 das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ ins Leben gerufen.

Da auch in den alten Bundesländern Städte von entsprechenden Problemen betroffen sind, wurde ein ähnliches Programm mit dem Namen „Stadtumbau West“ aufgelegt, in Oberfranken nehmen bislang 15 Städte und Gemeinden teil.



Oben:  
*Hollfeld hat Identität!  
St. Gangolf und die Terrassengärten sind zu Wahrzeichen der Stadt geworden.*

Links:  
*Das Luftbild auf die Stadt Hollfeld aus süd-westlicher Richtung zeigt deutlich den dichten Stadtkern, die angrenzenden Einfamilienhaus- und Gewerbegebiete sowie den sich in die Landschaft einfügende Wiesent.*



Inhaltliche Konzeption und Gestaltung:  
Arge UmbauStadt:  
bdfw\* Urbane Konzepte, Weimar  
Eichstädt/Emge, Berlin



Welche Funktionen können den Spitalplatz zum Herz der Stadt umgestalten?



Wie kann die Kainach erlebbar gemacht werden?

Was wird aus den Gewerbebrachen an den Stadteingängen und dem IRUSO- Gelände in der Innenstadt?



Rechts:  
Der Plan stellt die Kernstadt mit angrenzenden Wohn und Gewerbegebieten dar.

**Einladung zum 1. Stadtforum:  
Am 30. Mai 2007, 19:00 Uhr im Kintopp**

Am 30. Mai 2007 um 19:00 Uhr findet im Kintopp das 1. Stadtforum zum Thema Stadtumbau in Hollfeld statt. Wir möchten Sie herzlich einladen, an der Veranstaltung teilzunehmen! Ziel der Veranstaltung ist es, Ihnen die Ansätze des Stadtentwicklungskonzeptes vorzustellen sowie Ihre Anregungen, Vorschläge und Ideen aufzunehmen.

Mit Hilfe eines kurzen Fragebogens wollen wir Sie im Rahmen der Veranstaltung bitten, uns Ihre Einschätzungen zu der Stadt Hollfeld mitzuteilen.

**Vorstellen möchten wir Ihnen erste Analyse-schritte des Stadtentwicklungskonzeptes:**

- Landesplanerische Einordnung von der Stadt Hollfeld
- Bevölkerungsentwicklung
- Bevölkerungsprognose
- Tourismusentwicklung
- Altersstrukturentwicklung
- Erste Ansätze einer Gebietstypologie

Aber natürlich wollen wir auch die konkreten städtebaulichen Missstände, wie sie in den Gewerbebrachen an den Stadteingängen und an einigen Stellen in der Innenstadt sichtbar werden, mit Ih-

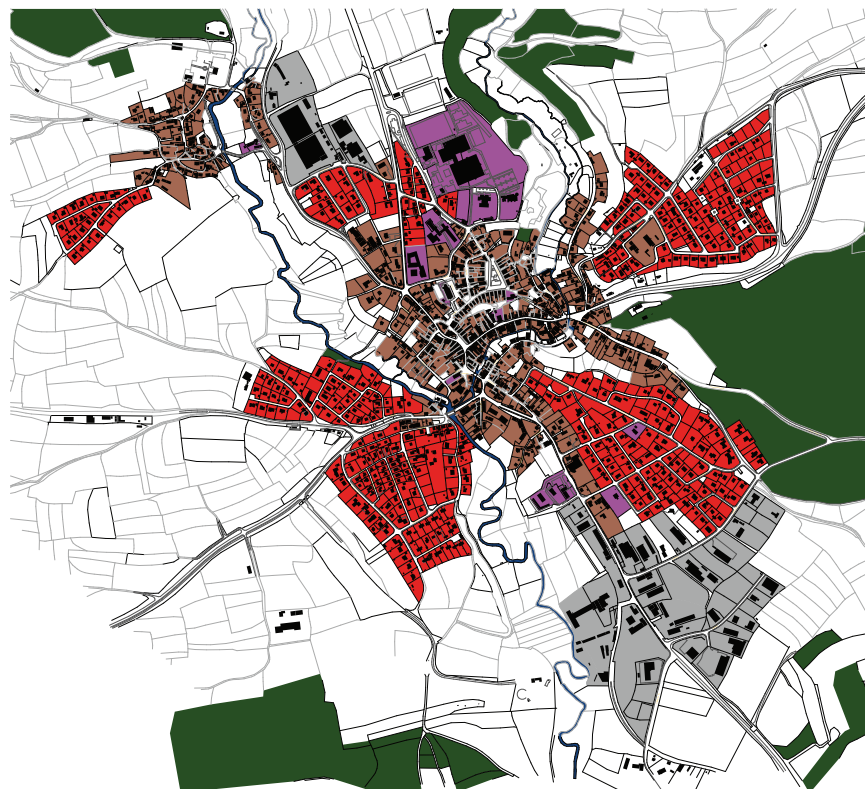
nen besprechen. Vielleicht haben Sie auch Vorschläge, wie mit dem Leerstand der Geschäfte umgegangen werden sollte!

**Bürgerbeteiligung und Information**

Drei geplante Arbeitskreise, in denen Sie mitarbeiten können, sind in Form moderierter Workshops zu den Themen Tourismus-Kultur-Freizeit, Einzelhandel-Wirtschaft-Stadtmarketing-Innenstadtentwicklung und Bildung-Jugend-Senioren geplant. Wie z.B. das große touristische Potenzial Hollfelds besser genutzt werden kann, oder wie die Stadt im Zuge der demographischen Entwicklung seniorengerechter umgestaltet werden sollte, könnte in den entsprechenden Arbeitskreisen diskutiert und in Projekte umgesetzt werden. Auch eine Homepage, die über den Arbeitsprozess informiert, ist in Vorbereitung. Von dort aus können Sie sich dann Presseartikel, Umfrageergebnisse sowie Pläne und Protokolle herunterladen.

Wir hoffen auf Ihr Erscheinen und setzen auf Ihre Unterstützung,

Barwisch  
Erste Bürgermeisterin





# Stadtumbau Hollfeld

...eine Stadt nutzt ihr Potenzial

Informationen zum Bund-Länder-Programm ‚Stadtumbau West‘ in Hollfeld

Nr.2, Oktober 2007

## Erste Projekte zeichnen sich ab Liebe Hollfelderinnen, liebe Hollfelder!

4 Monate sind vergangen, seit Sie das erste Informationsblatt zum Stadtumbau in Hollfeld bekommen haben. Seitdem hat sich einiges getan und es ist an der Zeit, Ihnen von den aktuellen Entwicklungen zu berichten.

Nicht zuletzt durch Ihr großes Engagement beim Stadtforum am 30. Mai im Kintopp, sowie Ihrer regen Teilnahme an den Workshops am 18. Juli im Rathaus konnten vielfältige Anregungen, Vorschläge und Ideen gesammelt werden, wie sich die Stadt Hollfeld in den nächsten Jahren entwickeln könnte. Als sogenannte Missstände, die beseitigt werden sollten wurden insbesondere die durch das hohe Verkehrsaufkommen belastete untere Stadt mit Spitalplatz und Unterem Markt sowie die Gewerbebrachen an den Stadteingängen genannt.

Unterdessen hat das Büro Arge UmbauStadt die Anregungen aufgegriffen und daraus konkrete Projektvorschläge entwickelt, die Sie nun auszugsweise auf diesem Informationsblatt sehen können. Anhand von Zeichnungen und Fotomontagen können Sie sich ein konkreteres Bild davon machen, welche Potenziale der Stadt Hollfeld gestärkt werden sollten.

Sie als Bürgerinnen und Bürger der Stadt, als tägliche Nutzer der Straßen und Plätze sind nun aufgefordert, sich an der Diskussion um eine mögliche Realisierung der Projekte zu beteiligen. Weitere Informationen zum Prozess des Stadtumbaus erhalten Sie auf der Homepage der Stadt Hollfeld unter:

[www.hollfeld.de/stadtumbau/index.html](http://www.hollfeld.de/stadtumbau/index.html)



*Der Untere Markt, wie er nach der Umgestaltung aussehen könnte. Parkplätze werden in unmittelbar angrenzende Bereiche verlagert.*



*Das versteckte Potenzial sichtbar machen. Ein Weg entlang der Kainach.*



Inhaltliche Konzeption und Gestaltung:  
Arge UmbauStadt:  
bdfw\* Urbane Konzepte, Weimar  
Eichstädt/Emge, Berlin



Der Abriss eines Hauses am Spitalplatz könnte Platz für bessere Verkehrsführung und höhere Aufenthaltsqualität schaffen.



Der Bereich Unterer Markt und Spitalplatz sollte als Platzfolge spürbar werden.



Der Abriss eines leerstehenden Hauses in der Langgasse könnte mehr Raum für Fußgänger und Radfahrer schaffen.



Nach erfolgtem Abriss der Bau- ruine auf dem Meisel-Gelände könnte an dieser Stelle ein Treff- punkt für Jugendliche entstehen.



### Aufwertung der Inneren Stadt

Vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung in Hollfeld sollte die weitere Aufwertung der Innenstadt sein. Während die „Obere Stadt“ mit dem Marienplatz bereits zu einem Schmuckstück umgestaltet wurde, lassen sich in der „Unteren Stadt“ noch einige Missstände feststellen. Projektvorschläge zur Aufwertung des Unteren Markts, des Spitalplatzes, der Langgasse und des Uferbereichs der Kainach bilden den Schwerpunkt des Stadtentwicklungskonzepts für den Bereich „Innere Stadt“. Die Abbildungen auf diesem Informationsblatt zeigen Möglichkeiten der Umgestaltung von Teilbereichen auf, sind aber keinesfalls als feststehende Planungen zu verstehen. Sie sollen die Diskussion um die Entwicklung der Stadt Hollfeld in den kommenden Jahren anregen.

### Reduktion der Verkehrsbelastung

Besonders intensiv wurde in den Lenkungs- gremien über Möglichkeiten diskutiert, die starke Verkehrsbelastung, die derzeit insbesondere die Bereiche Unterer Markt und Spitalplatz beeinträchtigt zu reduzieren. Eine Möglichkeit, die allerdings eine lange Planungs- und Umsetzungs- zeit braucht, wäre eine östlich der Stadt Hollfeld verlaufende Umgehungsstraße, die auch in Teil- abschnitten realisierbar wäre.

Um schon bald eine Verbesserung spüren zu können, werden punktuelle Maßnahmen in der Langgasse vorgeschlagen, wie zum Beispiel der Abriss eines Hauses an der Stelle, wo die Bürger- steige besonders schmal sind.

### Umgang mit Gewerbebrachen am Stadtrand

Auf dem Meisel-Gelände soll die Bauruine abgerissen und die Fläche in Teilbereichen zu einem neuen Jugendtreffpunkt umgestaltet werden. Viele Anregungen, die bereits während des Stadtforums und des Workshops geäußert wurden, könnten hier realisiert werden. Als Beispiel sei das Basket- ballfeld genannt.

Nochmals möchten wir uns auf diesem Wege für Ihr großes Engagement bedanken und hoffen auch weiterhin auf eine rege Beteiligung an der Zukunftsaufgabe „Stadtumbau in Hollfeld“.

Barwisch  
Erste Bürgermeisterin



# Stadtumbau Hollfeld

...eine Stadt nutzt ihr Potenzial

Informationen zum Bund-Länder-Programm ‚Stadtumbau West‘ in Hollfeld

Nr.3, Februar 2008

## Das Konzept ist beschlossen Liebe Hollfelderinnen, liebe Hollfelder!

Am 30.01.2008 hat der Stadtrat in einer Sonder-sitzung einstimmig beschlossen, die im integrierten Stadtentwicklungskonzept erarbeiteten Ergebnisse und Maßnahmen als Entwicklungskonzeption für künftige Planungen im Bereich der Stadtentwicklung anzusehen.

Nicht zuletzt Dank Ihrer Mithilfe konnte eine umfangreiche und qualifizierte Maßnahmenliste erarbeitet werden, die Ihnen im Rahmen des Stadtforums am 12. Dezember 2007 vorgestellt wurde. In diesem Zusammenhang hatten Sie die Möglichkeit, die Wichtigkeit der Einzelprojekte einzuschätzen. Die Tabelle auf der Rückseite dieses Informationsblattes zeigt das Ergebnis.

Es wird deutlich, dass im Bereich des Spitalplatzes mit seiner Umgebung aus Ihrer Sicht der größte Handlungsbedarf besteht. Im Zusammenhang mit der Aufwertung des Spitalplatzes muss auch über eine Sanierung des Spitalgebäudes nachgedacht werden. Das Ergebnis der Umfrage zeigt, dass auch diesem Thema von Ihnen eine hohe Priorität beigemessen wird. Als mögliche Nutzung für das ursprünglich aus dem 17. Jahrhundert stammende Gebäude käme unter anderem die Touristeninformation in Frage, die an ihrem jetzigen Standort im Rathaus schwer auffindbar ist. Ebenfalls mit hoher Wichtigkeit wurde das Projekt Kainachweg eingestuft. Hier gilt es den wertvollen Freiraum des Kainachufers für alle zugänglich zu machen. Der Untere Markt wird von Durchfahrenden als das Zentrum der Stadt wahrgenommen. Eine Aufwertung dieses wichtigen Stadtraums wird von Ihnen ebenfalls mit hoher Dringlichkeit eingestuft. Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts wurden jedoch nicht nur Bauprojekte entwickelt, sondern auch strategische Maßnahmen. Hierbei wurde einem ausgereiften Tourismuskonzept die höchste Wichtigkeit beigemessen. Im Bereich Tourismus hat die Stadt Hollfeld allein schon aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage ein großes Potenzial, dass noch nicht in ausreichendem Maße genutzt wird. Hier gilt es, gemeinsam an einem gastfreundlichen Hollfeld zu arbeiten.



Ihre Bewertung spiegelt wider, welche Prioritäten Sie bei der zukünftigen Entwicklung der Stadt Hollfeld setzen würden. Im weiteren Verlauf der Arbeit am Prozess der Stadtentwicklung wird auf die von Ihnen vorgenommene Bewertung Rücksicht genommen. Seien Sie aber bitte nicht ungeduldig. Projekte im Rahmen der Stadtentwicklung bedürfen häufig langer Planungs- und Abstimmungsprozesse. Beispielsweise beträgt der Zeitraum zwischen ersten Überlegungen zum Bau einer Umgehungsstraße bis zu deren Realisierung in der Regel 20 - 25 Jahre. Wir sind aber der Meinung, dass es sich lohnt, bereits über Projekte nachzudenken, die erst von der nächsten Generation umgesetzt werden. Eine Vielzahl der in der Maßnahmenliste aufgenommenen Projekte sind jedoch in kürzerer Zeit realisierbar. Hier gilt es, eine geeignete Auswahl an so genannten Impulsprojekten zu finden, mit denen die formulierten Leitbilder umgesetzt werden können ohne dass sich die Stadt Hollfeld dabei in finanzielle Abenteuer stürzt.



*Im Bereich der stark befahrenen Langgasse könnten Aufenthaltsbereiche für Fußgänger und zusätzliche Stellplätze entstehen.*

Inhaltliche Konzeption und Gestaltung:  
Arge UmbauStadt:  
bdfw+ Urbane Konzepte, Weimar  
Eichstädt/Emge, Berlin



Am Wichtigsten aus Ihrer Sicht: Die Neugestaltung des Spitalplatzes.



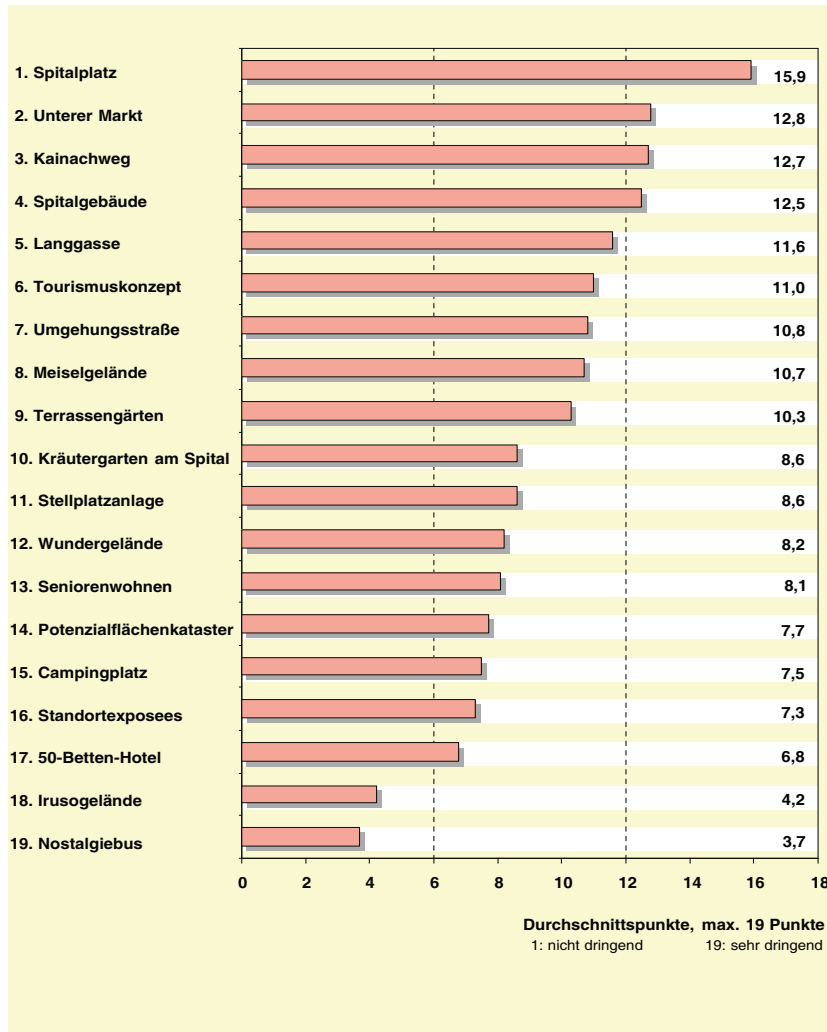
Ebenfalls eine wichtige Zukunftsaufgabe: Die Aufwertung des Unteren Markts.



Der Kainachweg macht einen wertvollen Naturraum in der Stadt zugänglich.



Das Spitalgebäude sollte saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden.



Auswertung der Bürgerbefragung während des 2. Stadtforums am 12.12.2007.

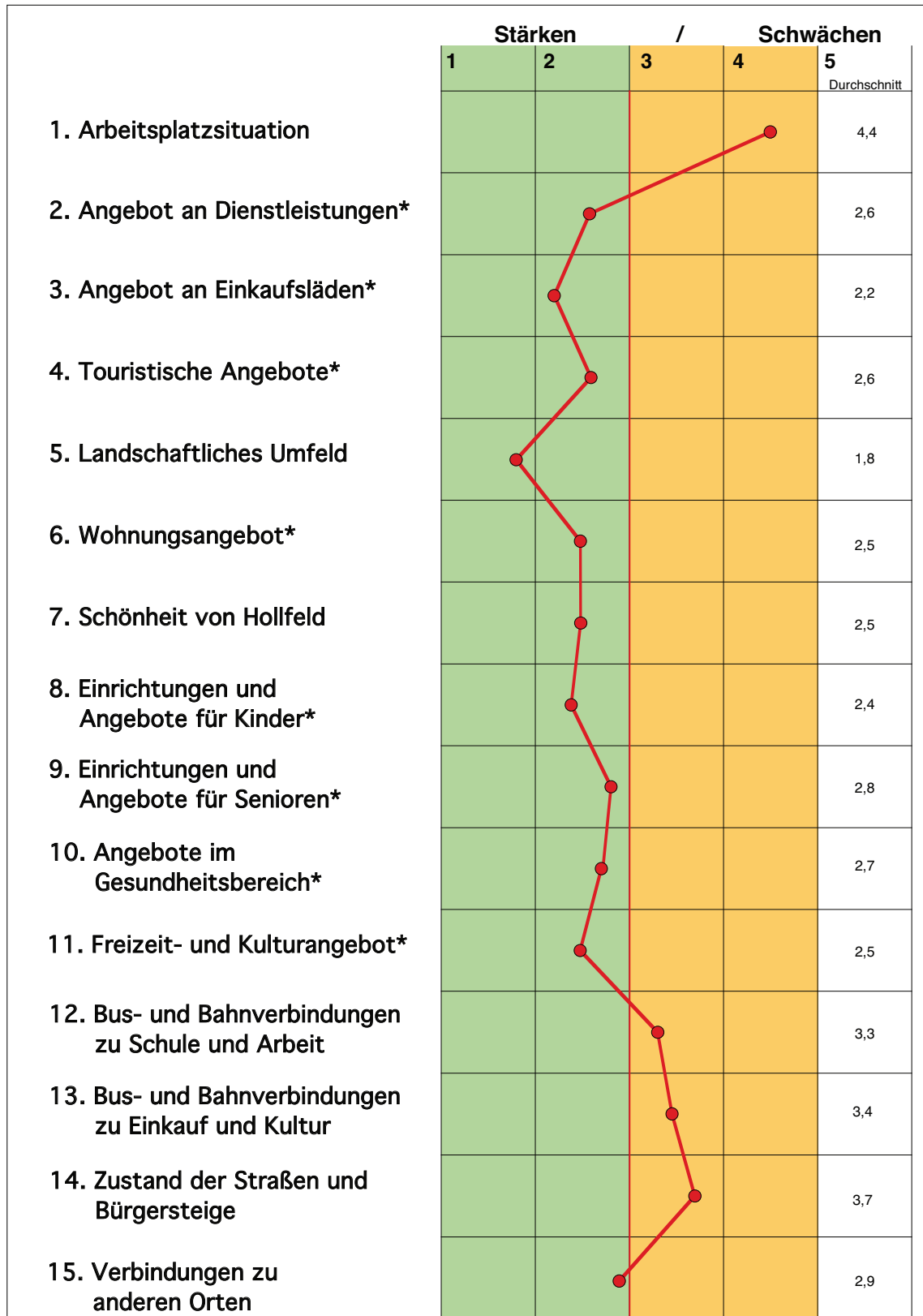
Die Stadtverwaltung und der Stadtrat werden sich intensiv mit der Umsetzung der im Stadtentwicklungskonzept beschriebenen Ziele beschäftigen und dabei auch Ihre Prioritätensetzung beachten. Dabei steht die Stadt Hollfeld nicht alleine da. Die Regierung von Oberfranken war in den gesamten Prozess der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts eingebunden und hat zugesichert, die Projekte finanziell zu unterstützen. Das heißt, dass in den meisten Fällen mit einer Förderung in Höhe von ca. 60 % der anfallenden Kosten zu rechnen ist, in einigen Fällen möglicherweise sogar mit 80%.

Ich bedanke mich nochmals für Ihre engagierte Mitarbeit und sehe einen hohen Wert in dem nun vorliegenden integrierten Stadtentwicklungskonzept darin, dass es in enger Abstimmung mit den Hollfelderinnen und Hollfeldern entstanden ist.

Barwisch  
Erste Bürgermeisterin

## Stadtumbau Hollfeld - Stärken und Schwächenanalyse

Auswertung von 120 Fragebögen zur Stadtbewertung anlässlich des ersten Stadtforums am 30.05.2007



\* In den Umfragebögen wurde nach Qualität und Quantität differenziert. Beim Wohnungsangebot wurde die Quantität um 0,18 Punkte besser bewertet als die Qualität. Die übrigen Ergebnisse wichen zwischen 0,00 und 0,13 voneinander ab und wurden in der Übersicht nivelliert.



## ISEK Hollfeld – Stärken-/ Schwächenanalyse

Auswertung von 120 Fragebögen zur Stadtbewertung anlässlich des 1. Stadtforums am 30.05.2007

### Was finden Sie besonders gut in Hollfeld?

gesamt

#### Stadt, Umfeld und Wohnsituation

schönes Umfeld (Landschaft, Natur)	25
schöne Altstadt (Marienplatz)	16
gute Gastronomie (Kneipen, Wirtshäuser)	9
Terrassengärten	6
gute Wohnlage/-situation	5
zentrale Lage zwischen Bamberg und Bayreuth	4
Rosengarten	3
gute Erholungsmöglichkeiten	3
Kainachtal	2
Künstlerstadt	2

#### Versorgung (Einkaufen, Freizeit, Kultur...)

Bildungsinfrastruktur (Gesamtschule, Kindergärten, Kitas, Schulen)	28
Freizeitangebote/-einrichtungen (Freibad, Sportvereine)	27
kulturelles Angebot (Theatersommer)	24
gute Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittelläden)	20
Kintopp	19
ärztliche Versorgung	6
Kirchen (religiöse Gemeinden)	5
Bürgerbus	2

#### Sonstiges

traditionelle Feste/ Feiern (moonlight-shopping)	9
freundliche Bürgerschaft (Nachbarn)	7

### Was finden sie besonders schlecht in Hollfeld?

gesamt

#### Stadt, Umfeld und Wohnsituation

städtebauliches Erscheinungsbild „untere Stadt“ (Spitalplatz, unterer Markt)	15
Verkehrschao Langgasse (parken)	15
wenig bzw. leere Geschäfte in der Innenstadt	15
ÖPNV-Anbindung	15
schlechte und schmale Fußwege	12
Leerstand	11
Verkehrsführung (B22, Staatsstraße)	5
baureife Gebäude/Ruinen	4
unattraktive Wohnqualität in der Innenstadt	2
Fabrik Maisel/Hensel	2

**Versorgung (Einkaufen, Freizeit, Kultur...)**

Arbeitsplatzmangel	41
wenig Freizeitangebote für Jugendliche	12
schlechter ärztlicher Notdienst/ Nachtapotheke/ Fachärzte	9
kein Basketballplatz	7
kein Gymnasium	2

**Sonstiges**

schlechte politische Führung	6
schlechtes kommunales Finanzmanagement	2
Mentalität der Bevölkerung	2
nicht „altengerechte“ Strukturen (lange Wege, wenig Angebote)	2
unausgewogene Bevölkerungsstruktur (nur Alte und Familien)	2
keine öffentlichen Toiletten in der Innenstadt	2

**Warum würden Sie einem bekannten einen Umzug nach Hollfeld empfehlen?**

	gesamt
Umzug würde ich nicht empfehlen	7
Landschaft, Umgebung und Lage	35
billiges Bauland, günstige Wohnungsmieten	24
Kunst und Kultur	14
gute Nahversorgung (Handel und Dienstleistungen)	15
gutes Kita- und Schulangebot	13
guter Wohnort	10
gutes Freizeit-/Erholungsangebot	8
gute Anbindung an Bamberg und Bayreuth	8
nette Einwohnerschaft	6
ruhiges Umfeld	6
Preise/Qualität der Gastronomie	5
medizinische Versorgung	4
billige Lebenshaltungskosten	3
wenig Kriminalität	2
Gesamtschule	2
ideal für gutsituierte Rentner	2

**ISEK HOLLFELD****Auswertung: Befragung auf dem 2. Stadtforum (Anmerkungen)****Tourismus**

- Förderung der Tourismus-Pauschalangebote
- Tourismusinfo: Zentraler und unbedingt bessere Öffnungszeiten anbieten
- Tourismuszentrum in Hollfeld (Spital)

**Verkehr / Fußwege / Parkplätze**

- Vernichtung von Parkplätzen in der Innenstadt führt zur negativen Entwicklung für den Einzelhandel
- KFZ-Auslagerung Landratsamt in Hollfeld (Spital)
- Bessere Beschilderung (deutliche Namensnennung der folgenden Orte) von Fuß-, Wander- und Radwegen
- Halteverbot in der Langgasse, evtl. Jugendherberge
- Fußgängerweg Bamberger Straße
- Rohbau Bahnhofsstraße
- Verkehrsschilder am Unteren Markt
- Gehweg in der Langgasse (Blumenladen) frei machen
- Verlegung der "Tafel", einkaufende Personen mit Auto parken die Langgasse zusätzlich zu
- Wanderwege, sehr mangelhafter Zustand am Rand der Sportplätze!!
- Verbesserte Busanbindung nach Bayreuth
- Gehsteig Forchheimer Straße
- Mut zu Zebrastreifen in der Langgasse (zu Terrassengärten) und Spitalplatz
- Fußwegverbindung Bergschusterstraße-->Kiga St. Otto außerhalb der Stadtmauer
- Umgehungsstraße für Schwerlast- und Gefahrgutverkehr
- Wanderwege rund um Hollfeld, z.B. Befestigung des Weges am Fußballplatz

**Freizeitangebote**

- Mehr Musik-/ (Metal-) Festivals in Hollfeld
- Mehr und regelmäßig größere Veranstaltungen in der Stadthalle (Tanz)
- Konkurrenz zu den Tanzsälen in Breitenlesau, Modschiedl und Lichtenfels schaffen
- "Verbesserung"/Angebotshäufung in der Stadthalle
- Öfters Großveranstaltungen in der Stadthalle (spez. Musiker), --> das auch mehr Werbung dafür gemacht wird, sonst ist kein Gast da
- Tierpark/Naturparks mit Attraktionen
- Freizeitsee für Boote
- Sommerrodelbahn
- Basketball auf der Fläche in der Stadtscheune Oberes Tor

**Seniorengerechte Angebote**

- Behindertenfreundliche Stadt (Gehwege, Zugänge, 1a öffentliche Toiletten, Geschäfte)
- Niedrigere Gehwege (Bordsteinkanten)
- Altenheim sollte besser in Stadt eingebunden werden

### **Weitere**

- "Installation" eines Stadtsozialarbeiters
- Verbannen von Funkmasten aus der Wohnumgebung
- ohne Abriss Weber-Haus (Spitalplatz)
- Leicht umzusetzen: ein öffentliches WC am Unteren Markt oder Spitalplatz
- Eigentümer des "Gebäudes" gegenüber von Elfis Tankstelle verpflichten "etwas zu tun"
- Meiselgelände --> Planung eines Gewerbegebiets Nord (Autobahnnähe)
- Öffentliche Toiletten im Spitalgebäude
- Arbeitsplätze (auch industrielle)
- Einkaufsmöglichkeit (Tante Emma-Laden), im Land Stechendorf ist keiner mehr vorhanden (nach Brand)
- Polizei
- Verbessertes Ärzteangebote
- zu Meiselgelände: Arbeitsplätze wichtiger
- Einkaufen in der Innenstadt