







VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG GEM. § 141 BAUGB FÜR DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

ALTSTADT SULZBACH III

IN DER STADT SULZBACH-ROSENBERG



Auftraggeber

Stadt Sulzbach-Rosenberg Luitpoldplatz 25 Dienstgebäude Rathausgasse 2 92237 Sulzbach-Rosenberg

Ansprechpartner

Petra Schöllhorn, Stadt Sulzbach-Rosenberg

Telefon +49 (o) 9661 / 510-185 E-Mail Petra.Schoellhorn@Sulzbach-Rosenberg.de

Bearbeitung

|u|m|s| STADTSTRATEGIEN
Leibnizstraße 15
04105 Leipzig
Telefon +49 (0)341 97 50 3 76
E-Mail info@um-systems.de
web www.um-systems.de

Jens Gerhardt

Leipzig, 2. Dezember 2021

Genderhinweis

Im Interesse der Lesbarkeit wurde auf geschlechtsbezogene Formulierungen verzichtet. Selbstverständlich sind immer sämtliche Geschlechtsidentitäten gemeint, auch wenn explizit nur eines der Geschlechter angesprochen wird.



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung					
	1.1	1 Anlass und Zielsetzung				
	1.2	Verfahren, Vorgehensweise und Beteiligung				
		1.2.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	6		
		1.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	7		
	1.3	Lage u	nd Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	7		
2	Übergeordnete Rahmenbedingungen der Stadt Sulzbach-Rosenberg					
	2.1	Lage im Raum und zentralörtliche Funktion				
	2.2	Entstehung und Baugeschichte der Altstadt				
	2.3	Bevölkerungsentwicklung				
		2.3.1	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	11		
		2.3.2	Wanderungsbewegungen	12		
		2.3.3	Bevölkerungsprognose	13		
	2.4	Wohn	ungsmarkt	14		
		2.4.1	Wohnraumentwicklung	14		
		2.4.2	Wohnungsstruktur	14		
		2.4.3	Leerstandssituation	15		
	2.5	Wirtschaftsstruktur				
		2.5.1	Arbeitslosigkeit	16		
		2.5.2	Pendlerbeziehungen	17		
	2.6	Kommunale Planungen: Flächennutzungsplan				
3	Besta	Bestandsanalyse und Ermittlung städtebaulicher Missstände				
	3.1	Wohnungsangebot und Bevölkerung im VU-Gebiet gem. Fragebogen-Auswertung				
	3.2	Zustandsbeschreibung charakteristischer Bereiche des Untersuchungsgebiets				
	3.3	Denkmalschutz und Anreizstrukturen für die Sanierung				
	3.4	Verkehr und Straßenzustand				
	3.5	Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen				
4	Bestehende städtebauliche Missstände					
		4.1.1	Substanzschwächen	27		
		4.1.2	Funktionsschwächen	28		
5	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme					
	5.1	Erfordernis einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme				
	5.2	Abgrenzung des Sanierungsgebietes				
	5.3	3 Sanierungsziele				
	5.4	Wahl des Sanierungsverfahrens				
	5.5	Durcht	führbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme	31		



		5.5.1	Mitwirkungsbereitschaft und öffentliches Interesse	31				
		5.5.2	Zeitliche Begrenzung und Finanzierbarkeit	31				
6 Städtebaulicher Rahmenplan, Maßnahmen und Handlungsfelder								
	6.1	- und Maßnahmenplan	37					
	6.2	Maßnah	menkatalog	38				
7	Quell	enverzeichnis						
Anlage 1: Flurstücke im vorgeschlagenen Sanierungsgebietsumgriff								
Anlage 2: Standardfragebogen an Eigentümer im VU-Gebiet								
Anlage 3: Auswertung Fragebogenrücklauf Eigentümer im VU-Gebiet								
Anlage 4: Auswertung Fragebogenrücklauf Mieter/ Pächter im VU-Gebiet								
Anlage 5: Stadtratsbeschluss zum Einleiten der VU nach § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB5								
Anlage 6: Abwägung der Stellungnahmen der Behörde / Träger öffentlicher Belange (TÖB)								



1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) in Sulzbach-Rosenberg bilden gem. § 141 BauGB die Entscheidungsgrundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt Sulzbach III". Hierzu hat der Gesetzgeber im Detail geregelt:

"Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden." Zit. § 141 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 141 Abs. 3 BauGB beschloss die Stadt Sulzbach-Rosenberg am 18.02.2020 (Sitzungsvorlagen-Nr: IV/771/2020) den Beginn der Vorbereitenden Untersuchung zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Gebiet "Altstadt Sulzbach III". Die Stadt Sulzbach-Rosenberg sieht im Instrument einer Sanierungssatzung einen wichtigen Baustein zur Planung und Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen. Dieses soll maßgeblich private Sanierungsaktivitäten anstoßen, der Stadt Sulzbach-Rosenberg mehr Kompetenzen in Bodenfragen an die Hand geben und Maßnahmen im öffentlichen Raum beschleunigen.

Im Zuge der Analyse konnten sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen herausgearbeitet werden (vgl. Kap. 3). Zukünftige Entwicklungsziele sowie Maßnahmen sind Bestandteil zur Ausweisung des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes (vgl. Kap. 5 und 6). Die vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen bauen auf den Ergebnissen des "Integrierten, städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Altstadt Sulzbach" auf, welches im Jahr 2015 vom Stadtrat beschlossen wurde.

1.2 Verfahren, Vorgehensweise und Beteiligung

Die Vorbereitenden Untersuchungen sind durch zwei Projektphasen gekennzeichnet. Während der **Analysephase** kamen unterschiedliche methodische Ansätze zum Einsatz, um vorliegende städtebauliche Missstände zu identifizieren:

- Erhebung von Sozialraum- und Gebäudezustandsdaten anhand eines Fragebogens, welcher Gebäudeeigentümern sowie Mietern zugestellt wurde,
- empirische Erhebungen (z. B. durch Ortsbegehungen),
- Datenrecherche (Sekundärdaten, vorhandene Planungen).



Die **Konzeptphase** diente der Definition von Entwicklungszielen, Projektansätzen und Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände. Das Ergebnis der Konzeptphase stellt die Rahmenplanung für die **Altstadt Sulzbach III** dar.

1.2.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange werden/wurden gemäß § 139 BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen per Anschreiben am 00. November 2021 und einer Rücklauffrist bis zum 00. Dezember 2021 beteiligt:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bund Naturschutz,
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz,
- IHK Regensburg f
 ür Oberpfalz Gesch
 äftsstelle Amberg-Sulzbach,
- Stadtheimatpfleger (Dr. Markus Lommer),
- Kreisbrandrat Fredi Weiß, Am Spitzgarten 6, 92253 Schnaittenbach,
- Landratsamt Amberg-Sulzbach SG L2 Marketing, Tourismus und Kultur,
- Landratsamt Amberg-Sulzbach SG 53 Naturschutz,
- Landratsamt Amberg-Sulzbach SG 52 Wasserrecht,
- Regierung der Oberpfalz SG 24 und 34, Höhere Landesplanung und Städtebau,
- Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (6),
- Wasserwirtschaftsamt Weiden,
- PLEdoc GmbH,
- N-ERGIE Netz GmbH,
- Deutsche Telekom Technik GmbH,
- Referat IV Stadtplanung,
- Referat III örtliche Verkehrsbehörde,
- Referat III Seniorenbeirat, Herr Knopp,
- Referat VI Stadtwerke.

Seitens dieser Behörden, welche Stellung zum Vorhaben bezogen haben, besteht Einvernehmen zur vorgelegten Vorbereitenden Untersuchung:





Stellungnahmen, welche eine Anpassung der vorgelegten VU erfordern bzw. abzuwägen sind, eingegangen. Sämtliche, vorliegenden Stellungnahmen sind dem Anhang zu entnehmen und wurden im Abwägungsverfahren zur Kenntnis genommen.

1.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Gem. § 141 Abs. 4 BauGB ist § 137 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen bei der Erarbeitung einer VU zu berücksichtigen. Demnach sollte a) eine mögliche Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen frühzeitig erörtert sowie b) der o. g. Personenkreis zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Per postalischem Anschreiben wurde dem o. g. Personenkreis rechtzeitig am 29.07.2021 zwischen 10.00 und 18.00 Uhr und am 30.07.2021 zwischen 9.00 und 15.00 Uhr die Gelegenheit für diese Beratung und dieses Gespräch gegeben. Abgestimmt auf die geltenden Corona-Schutzverordnungen standen in diesen Zeitfenstern als Gesprächspartner Frau Stadtbaumeisterin Petra Schöllhorn sowie Herr Jens Gerhardt, Projektverantwortlicher für die VU vom Büro lulmlsl STADTSTRATEGIEN, zur Verfügung. Dieses Angebot nahmen fünf Eigentümer (-parteien) im Gebiet der VU wahr.

Der 1. Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung lag in der Zeit vom 00. November 2021 bis 00. November 2021 öffentlich aus und konnte dort auch von Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Sulzbach-Rosenberg eingesehen werden. Diese Möglichkeit wurde öffentlich bekannt gemacht. Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu der Vorbereitenden Untersuchung ein.

1.3 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

In der Vorbereitenden Untersuchung "Altstadt Sulzbach III" wurde ein Gebiet von etwa insgesamt 1,95 ha betrachtet. Das Untersuchungsgebiet am nordöstlichen Rand der Innenstadt ist in den Obergeschosszonen überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Entlang der Neutorgasse und Rosenberger Straße liegt in den Erdgeschosszonen verstärkt ein Einzelhandelsbesatz vor. Das Gebiet wird im Norden und Osten vom Stadtgraben, im Süden von der Rosenberger Straße und im Westen von der Neutorgasse begrenzt. Seiner Morphogenese nach liegt das Untersuchungsgebiet in der sog. Neustadt.



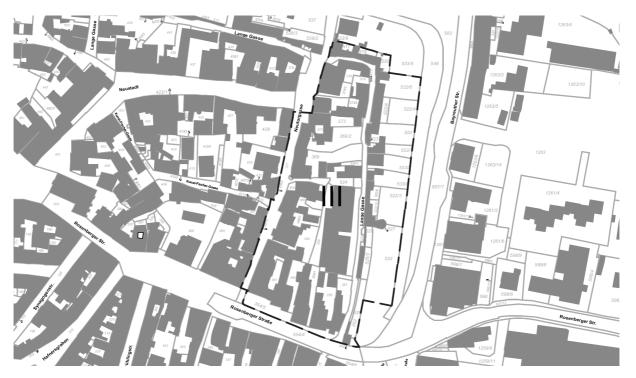


Abb. 1: Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen der Stadt Sulzbach-Rosenberg

2.1 Lage im Raum und zentralörtliche Funktion

Makroräumlich betrachtet liegt die Stadt Sulzbach-Rosenberg in Nordbayern, im Regierungsbezirk Oberpfalz sowie im Landkreis Amberg-Sulzbach. Sulzbach-Rosenberg ist über die A6 und die Regionalbahnstrecke Amberg-Nürnberg verhältnismäßig gut in das Mobilitätsnetz eingebunden.

Das Gemeindegebiet und Umland von Sulzbach-Rosenberg werden im LEP aus dem Jahr 2013 (Teilfortschreibung 2018) als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen definiert. Diese Gebietskategorie beschreibt Gebiete, welche eingeschlossen vom ländlichen Raum liegen, dabei allerdings eine überdurchschnittliche Verdichtung vorweisen (vgl. LEP 2013, Teilfortschreibung 2018). Der LEP formuliert für die "Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen" folgende Grundsätze: "Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiterentwickeln können,
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern (LEP, S. 35) und



 sie die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie den Ausbau und den Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs [...] in enger interkommunaler Abstimmung vollziehen (LEP, S. 35)."

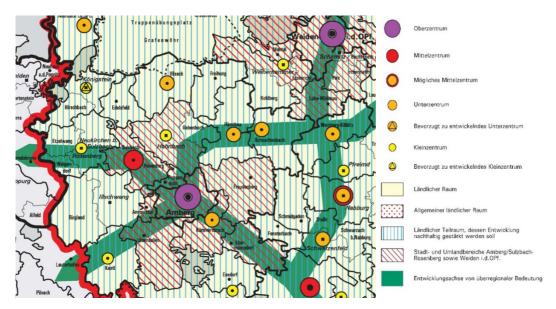


Abb. 2: Raumstrukturkarte Landkreis Amberg (vgl. REP; Zielkarte 1-Raumstruktur)

Weiterhin ist die zentralörtliche Funktion der Stadt Sulzbach-Rosenberg im LEP 2013 (Teilfortschreibung 2018) als Mittelzentrum festgesetzt. Gemäß LEP lautet der Versorgungsauftrag für Mittelzentren, dass sie zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten sollen.

2.2 Entstehung und Baugeschichte der Altstadt

Die erste Besiedlung, die es in Sulzbach auf dem Burgberg – dem Bereich des heutigen Schlosses – gab, fand im 8. Jahrhundert statt. Der Name der Altstadt leitet sich aus dem althochdeutschen "sulza" (zu dt. "Morast") ab und bedeutet "versumpfter Bach".

Bedingt durch das Vorkommen von Bodenschätzen und eine günstige Verkehrslage, ließ sich hier der Hochadel nieder und errichtete mehrere Gebäude, darunter eine Burg und eine Burgkapelle. Das Schloss entstand im 11. Jahrhundert. Die Besiedlung weitete sich östlich des Burgbergs in Richtung des heutigen Luitpoldplatzes aus, um den sich bereits damals der Stadtkern bildete (Vogl, Beitrag in der Stadtgeschichte, 1999, S. 215).

Im 13. Jahrhundert wurde Sulzbach das Stadtrecht verliehen und die erste Stadtmauer – eine Viertoranlage – errichtet. Für die Stadtstruktur prägend waren diese Stadterweiterung um 1354 durch Kaiser Karl IV. bei der offenbar planmäßig die **Neustadt** und das Bühlviertel angelegt wurden, beginnend mit der Rosenberger Straße. Die heute noch erhaltenen Bürgerhäuser und Gasthöfe der **Neustadt**, in der wie o.g. das Untersuchungsgebiet liegt, stammen aber vielfach – wenige, z.T. barocke Strukturen ausgenommen – erst aus dem 16. Jahrhundert. Die Bebauung des Untersu-



chungsgebietes an der breiten Rosenberger Straße, von jeher Geschäftszentrum der Stadt, ist historisch meist dreigeschossigen und giebelständig. Beim verheerenden Stadtbrand 1822 blieb der nördliche Teil der Stadt, so auch die **Neustadt**, nahezu verschont. So sind die Nord-, Nordwest- und Nordostflanken der Stadt, wo im Anschluss an die Mauerbefestigung noch die Graben- und Wallanlage zu erkennen ist, annährend ungestört.

Diese Anlagen zählen zu den besterhaltenen Stadtbefestigungen in Bayern (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Sulzbach-Rosenberg: Baudenkmäler, Stand 18.12.2019, S. 3).



Abb. 3: Entstehungsphasen der Altstadt Sulzbach (u.m.s. nach Vogl, 1999, S. 216f)

Die beim o.g. Brand zerstörte, gotische Bebauung der südlichen Altstadt wurde durch eine Blockrandbebauung im Stil des Biedermeiers ersetzt (Vogl, 1999, S.223f). Zudem wurden das Brunn- und Zipfeltor sowie das Weihertor abgebrochen, die Hinterhöfe entkernt und Straßen und der Luitpoldplatz verbreitert. Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts wurden viele historische Gebäude abgebrochen, um Straßen und Plätze zu verbreitern, wovon das Untersuchungsgebiet nicht be-

troffen war. Erste Bauausweisungen außerhalb der erweiterten Stadtmauer fanden in der Schießstätte und an der Alten Straße statt (Vogl, 1999, S. 223f).

Zu Zeiten des Nationalsozialismus wurde die Stadt Sulzbach mit der Gemeinde Rosenberg zur Stadt Sulzbach-Rosenberg zusammengelegt. Nach dem Zweiten Weltkrieg siedelten sich 6.000 Heimatvertriebene an, worauf die Ausdehnung Sulzbachs über die mittelalterlichen Grenzen hinaus begann. Durch die Entstehung vieler Wohn- und Gewerbegebiete wuchsen die Ortsteile Sulzbach und Rosenberg zusammen (Vogl, 1999, S.226).



2.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg verzeichnete zum Stichtag 31.12.2019 19.410 Einwohner. In der Vergangenheit stieg die Bevölkerungszahl von 1991 bis 2000 kontinuierlich an. Der Bevölkerungshöchststand wurde mit 21.195 Einwohnern zur Jahrtausendwende erreicht. Mit der Schließung des Stahlwerkes *Maxhütte* – dem ehemals wichtigsten Arbeitgeber der Stadt – und der damit verbundenen Abwanderung von Arbeitskräften ging ebenfalls ein Einwohnerrückgang einher. Seit dem Jahr 2000 ging entsprechend die Bevölkerungszahl in der Gesamtstadt zahlenmäßig auf den heutigen Stand zurück. Dieser Rückgang ist als noch moderat zu bezeichnen: In zehn Jahren

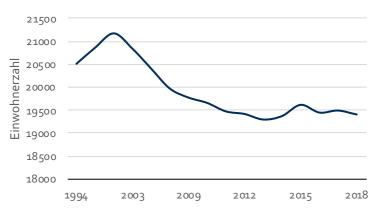


Abb. 4: relative Bevölkerungsentwicklung von Sulzbach-Rosenberg (1991-2018) (u.m.s. GmbH, nach BayLfStaD)

verlor die Gesamtstadt knapp 3 % ihrer Bewohner. Aufgrund des steigenden Geburtendefizits ist jedoch davon auszugehen, dass dieser Entwicklungstrend in der Zukunft an Dynamik gewinnt. Einzelaspekte der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsbewegungen werden im Folgenden für die Gesamtstadt Sulzbach-Rosenberg erläutert.

2.3.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Auch Sulzbach-Rosenberg ist von der Alterung der Bevölkerung betroffen. Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung nahm und nimmt konstant zu. Dies resultiert u. a. aus einem negativen Saldo aus Geburten und Sterbefällen von Sulzbach-Rosenberg, wobei der Überhang an Sterbefällen seit ca. 20 Jahren stetig wächst. Ohne den bis zur Jahrtausendwende starken Einwohnerzuzug hätte sich die Bevölkerungszahl von Sulzbach-Rosenberg bereits in den 1990er Jahren verringert. Gründe für die negative, natürliche Bevölkerungsentwicklung in Sulzbach-Rosenberg sind:

- eine abnehmende Fertilität¹,
- eine abnehmende Sterblichkeit² u. a. im Zusammenhang mit dem medizinischen Fortschritt.

In der Stadt Sulzbach-Rosenberg liegt der Anteil der Kinder und Jugendlichen (0-18) bei etwa 14,6 %. Der Anteil der Einwohner ab 65 Jahren liegt bei ca. 23 %. Im Vergleich dazu lag der Anteil 1994 der Einwohner 0-18 Jahre bei ca. 21,6 % und der Anteil der Einwohner älter als 65 bei 20,1 %. Insgesamt hat sich der Anteil der unterschiedlichen Generationen in den letzten 30 Jahren

¹ Der Begriff "Fertilität" bezeichnet in der Demografie nur die tatsächlich realisierten Geburten (Geburtenhäufigkeit) von 15bis 49-jährige Frauen. Als demografische Maße für Fertilität werden allgemeine und altersspezifische Fertilitätsraten sowie die Gesamtfertilitätsrate berechnet.

² Die Sterblichkeit bezeichnet die Anzahl der Todesfälle im Verhältnis zur Gesamtzahl der Bevölkerung in einem bestimmten Zeitraum.



deutlich verschoben. Daraus resultiert ein Anstieg des Durchschnittsalters zwischen 2000 und 2018 von 41,4 auf 45,9 Jahre.

Weiterhin ist zu erkennen, dass sich der Anteil der über 64-Jährigen im Verhältnis zu den 18-65jährigen Personen von 2000 bis 2018 um 8,3 % leicht erhöht hat. Der Anteil der unter 18-Jährigen hat in Gegenüberstellung dazu mit 8,1 % vergleichbar stark abgenommen. Damit lässt sich, ebenso wie in der gesamten Bundesrepublik Deutschland, eine gegenläufige Entwicklung des Anteils jüngerer zum Anteil älterer Bewohner erkennen.

Die Fortschreibung dieser Entwicklung lässt die Bevölkerungsprognose erkennen. So wird sich von 2018 bis 2037 die Anzahl der Bewohner der unter 18-Jährigen von 3.015 auf 2.570 Personen sowie der Anteil der 18-65-Jährigen von 11.902 auf 9.900 Personen reduzieren. Gleichzeitig wird die Zahl der Menschen über 65 drastisch ansteigen von 4.497 auf ca. 6.000 bis 2037.

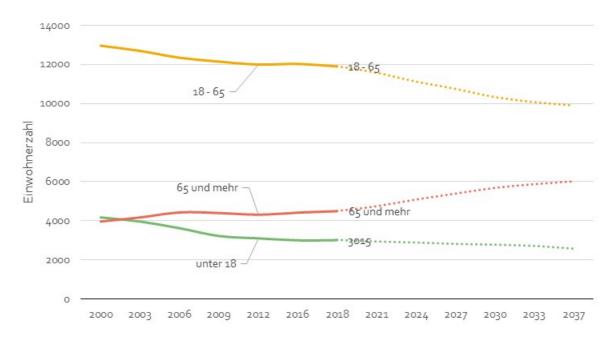


Abb. 5: Entwicklung der Altersstruktur von Sulzbach-Rosenberg (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2020)

2.3.2 Wanderungsbewegungen

Der natürlichen Bevölkerungsentwicklung werden im Folgenden die Wanderungsbewegungen gegenübergestellt. Werden die Salden der Wanderungsbewegungen (Zuzüge abzüglich des Wegzuges) und die Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten abzüglich Sterbefälle) übereinandergelegt, erklärt sich das Bild der Bevölkerungsentwicklung in Sulzbach-Rosenberg. Für die Stadt Sulzbach-Rosenberg resultieren kurzzeitige Bevölkerungszunahmen zwischen 2014 und 2015 ausschließlich aus Wanderungsgewinnen. Die positiven Wanderungssalden anderer Jahre konnten demgegenüber die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht ausgleichen. Das heißt, dass die Sterberate in diesen Zeiträumen höher war als die Geburtenrate.



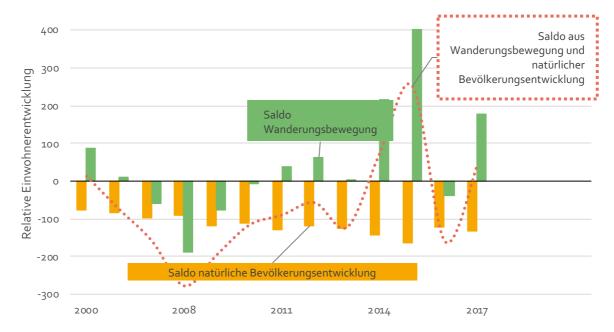


Abb. 6: Wanderungssaldo, Saldo natürliche Bevölkerungsentwicklung und Saldo aus Wanderungen und natürlicher Bevölkerungsentwicklung (Ju|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2020)

2.3.3 Bevölkerungsprognose

Die dargestellte Bevölkerungsentwicklung der Vergangenheit setzt sich in der Bevölkerungsprognose vom Bayerischen Landesamt für Statistik fort. Aufgrund von Alterung, negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung und der Zuzugsabhängigkeit wird zwischen 2021 und 2028 ein Absinken der Einwohnerzahlen auf ca. 18.506 Personen im Jahr 2036 prognostiziert. Einschränkend muss hinzugefügt werden, dass diese Vorausberechnung den negativsten Trend beschreibt, der in der Art in der Vergangenheit nicht eingetreten ist. Die Stadtverwaltung Sulzbach-Rosenberg prognostiziert daher ein deutlich positiveres Ergebnis für die Zukunft.

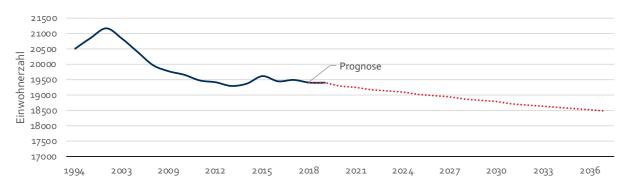


Abb. 7: Bevölkerungsprognose für Sulzbach-Rosenberg (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2020)



2.4 Wohnungsmarkt

2.4.1 Wohnraumentwicklung

Die mittelalterliche und barocke Baugeschichte der Altstadt lässt sich noch heute im Wohnungsbestand ablesen. Zum einen dominieren größere Wohnungszuschnitte: ca. 2/3 der Wohnungen haben 3 bis 5 Zimmer pro Wohnung und die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt aktuell 96 m². Zudem lässt der Vergleich von Wohnungsgröße mit der Zimmeranzahl den Rückschluss zu, dass es sich in den meisten Fällen um Wohnungen mit kleinen Räumen handelt. Diese entsprechen oft nicht modernen Wohnansprüchen mit großzügigen Grundrissen.

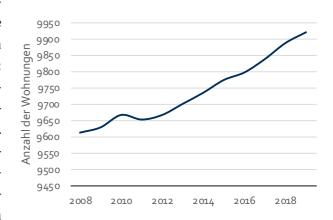


Abb. 8: Anzahl der Wohnungen von 2008 bis 2019 (|u|m|s| STADT-STRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2020)

Insgesamt ist die Zahl der Wohnungen seit 2008 von 9.614 auf 9.921 leicht gestiegen. Zwischen 2009 und 2011 sind leichte Schwankungen zu erkennen. Von 2009 bis 2010 steigt die Anzahl der Wohnungen und fällt dann bis 2011 wieder leicht ab. Ab 2011 ist ein kontinuierlicher Anstieg der Anzahl der Wohnungen bis zum Höchststand von 9.921 zu erkennen. Mit Verweis auf die stagnierende Bevölkerungszahl darf angenommen werden, dass ein starker Anstieg der Wohnungszahl in der Zukunft nicht zu erwarten ist. Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass sich der Wohnungsmarkt in Sulzbach-Rosenberg entsprechend dem bundesweiten Trend entwickelt: die Wohnungsanzahl und der Wohnflächenverbrauch pro Kopf steigen bei stagnierenden Einwohnerzahlen.

2.4.2 Wohnungsstruktur

Im Hinblick auf die Aufteilung der Wohnungsgröße ist im Zeitraum 2009 bis 2011 eine deutliche Veränderung zu verzeichnen. Insbesondere der Anteil an Zweizimmerwohnungen ist von 2010 zu 2011 von 366 auf 687 gestiegen. Gleichzeitig schrumpfte im selben Zeitraum der Anteil von Vierund Fünfzimmerwohnungen von 4.832 auf 4.256. Dies geht einher mit dem wachsenden Bedarf an kleinen Wohnungen aufgrund der Zunahme an Ein- und Zweipersonenhaushalten.



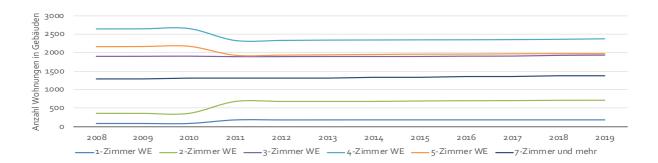


Abb. 9: Wohnungsbestand in Sulzbach-Rosenberg nach Räumen (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2020)

2.4.3 Leerstandssituation

Auf der gesamtstädtischen Ebene liegen keine Erhebungen zum Gebäudeleerstand vor. Im Jahr 2015 wurde zur Beschreibung der Leerstandssituation in der Altstadt Sulzbach eine Vor-Ort-Begehung vorgenommen. Der Erhebung nach Stand damals (Stand 2015) war von den etwa 460 Gebäuden ca. jedes zehnte in der Altstadt leer, darunter 13 Baudenkmäler. Von Leerstand betroffen waren insbesondere Gebäude mit einer kleinen Grundfläche. In der Erdgeschosszone standen 30 Ladenlokale sowie 36 Wohnungen leer. Weitere 20 Gebäude waren von partiellem Wohnungsleerstand im Erdgeschoss betroffen. In 54 Gebäuden in der Altstadt standen die Obergeschosse in Gänze sowie in etwa 45 teilweise leer.

2.5 Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur Sulzbach-Rosenbergs ist unverändert trotz des beträchtlichen Struktureinbruchs (Stichwort: Schließung "Maxhütte") maßgeblich durch das produzierende Gewerbe geprägt. 43 % aller Beschäftigten arbeiten in Sulzbach-Rosenberg in diesem Sektor. Das ist erheblich mehr als im gesamtdeutschen Vergleich, hier beträgt der Anteil des produzierenden Gewerbes 24 %.³ Auf den Sektor Handel, Verkehr und Gastgewerbe entfallen 17 % der Beschäftigten, auf den der Dienstleistungen 39 %. Grund für die starke Ausprägung des produzierenden Gewerbes in der Stadt Sulzbach-Rosenberg ist die bereits beschriebene Vergangenheit als Montanindustriestandort.

Die Beschäftigtenzahlen des produzierenden Gewerbes gingen mit Verweis auf die o. g. Werksschließung in den Jahren von 2000 bis 2003 um fast 1.300 Beschäftigte zurück (BayLfStaD). Um die Wirtschaftsstruktur der Stadt Sulzbach-Rosenberg zu stützen, war es von großer Bedeutung, die Branchenstreuung und somit die wirtschaftliche Basis der Stadt zu erweitern. Im Ergebnis erholten sich die Beschäftigungszahlen im produzierenden Gewerbe und stiegen wieder leicht an. Seit 2015 ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten nahezu konstant.

³ Destatis Genesis Online-Datenbank



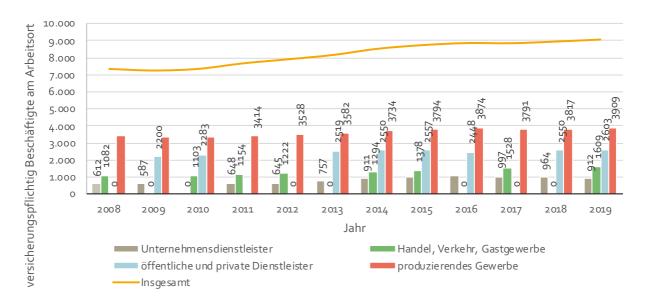


Abb. 10: Überblick über die Entwicklung der Beschäftigungszahlen in der Stadt Sulzbach-Rosenberg zw. 2008 und 2018 (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, Bayerisches statistisches Landesamt)

2.5.1 Arbeitslosigkeit

Im zeitlichen Verlauf zwischen 2008 und 2019 sank die Arbeitslosigkeit sehr deutlich von ca. 700 auf 360 Arbeitslose in Sulzbach-Rosenberg. Stärker von der Arbeitslosigkeit betroffen sind die 55- bis 65-Jährigen. Die Zahlen sind zwar rückläufig, machen aber dennoch einen großen Teil der Arbeitslosen aus. Die Jugendarbeitslosigkeit hat sich seit 2008 positiv entwickelt. Die Gesamtzahlen sind von 78 auf 45 Personen gesunken.

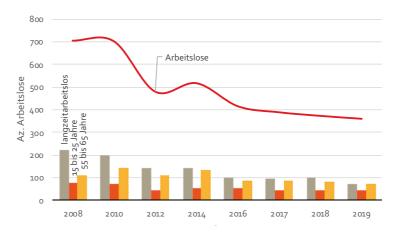


Abb. 11: Zahl der Arbeitslosen und deren Entwicklung unterschieden nach Personengruppen (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN nach BayLfStaD, 2020)



2.5.2 Pendlerbeziehungen

Die Anzahl der Ein- und Auspendler steigt in Sulzbach-Rosenberg seit 2008 kontinuierlich an. Der Überschuss an Einpendlern betrug im Jahr 2019 881 Beschäftigte. Mit dem Anstieg der Pendlerzahlen nimmt die Verkehrsbelastung in Sulzbach-Rosenberg zu. Der gut funktionierenden Anbindung der Altstadt an den Bahnhof für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV-Nutzer kommt in dem Zusammenhang eine hohe Bedeutung zu. Hierin eingeschlossen sind die Qualität und Quantität von Park&Ride- sowie Bike&Ride-Angeboten.

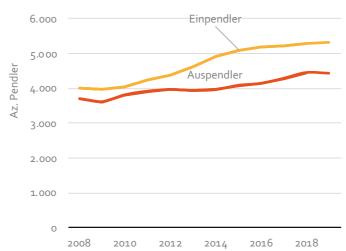


Abb. 12: Entwicklung der Ein- und Auspendler in Sulzbach-Rosenberg (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN nach BayLfStaD, 2020)

2.6 Kommunale Planungen: Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sulzbach-Rosenberg wurde am 17.04.1984 wirksam, die digitale Version des FNP am 06.02.2015. Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung ist im FNP mehrheitlich als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO sowie untergeordnet als Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

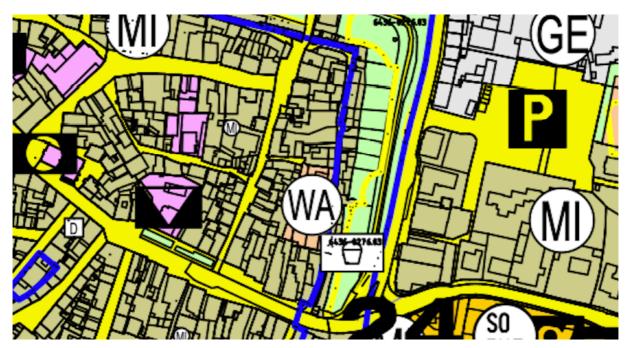


Abb. 13: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Stadt Sulzbach-Rosenberg)



3 Bestandsanalyse und Ermittlung städtebaulicher Missstände

3.1 Wohnungsangebot und Bevölkerung im VU-Gebiet gem. Fragebogen-Auswertung

Die Hauptgebäude, zu denen Fragebögen zurückgesendet worden sind, entstanden zu 50 % vor den 1930ern (Anz. der Nennungen: 14). Hervorzuheben ist zudem der relativ hohe Anteil neuerer Gebäude, die seit den 1990ern entstanden sind (32 %, Anz. der Nennungen: 9), zu denen Rückläufe vorliegen. Der Kontrast unterschiedlicher Baualtersklassen ist als charakteristisches Merkmal des Untersuchungsgebiets festzuhalten. Die dominante Wohntypologie im Untersuchungsgebiet sind Mehrfamilienhäuser (57 %, Anz. der Nennungen: 16).

Das Wohnen stellt die primäre Nutzungsform im Untersuchungsgebiet dar. In einigen Gebäuden existieren ergänzende Nutzungen in der Erdgeschosszone. Hier beträgt der Anteil der Wohnnutzung 59 % (Anz. der Nennungen: 17). In den Obergeschossen und Nebengebäuden ist der Wert mit 80 % (Anz. der Nennungen: 20) respektive 83 % (Anz. der Nennungen: 10) signifikant höher, die Relevanz anderer Nutzungen geringer. Hinzuweisen ist auf den im Vergleich mit den anderen VU-Gebieten deutlich größeren Anteil an Leerstand (Obergeschosse: 19 %, Anz. der Nennungen: 6; Nebengebäude: 29 %, Anz. der Nennungen: 5). Die im Fragebogen gegebenen Antworten deuten auf schon länger bestehende Leerstände (mehr als 24 Monate) hin, der nicht kurzfristigen Umständen geschuldet ist (100 %, Anz. der Nennungen: 2).

Die Mehrzahl der Wohnungen im Geltungsbereich des Untersuchungsgebiets besitzt eine Größe zwischen 30 und 70 m² (54 %, Anz. der Nennungen: 14). Die eher kleinflächigen Grundrisse sind auf die Charakteristik der historischen Bausubstanz zurückzuführen. Die Wohneinheiten sind primär als Ein- oder Zweiraumwohnungen konzipiert (62 %, Anz. der Nennungen: 15). Hervorzuheben ist darüber hinaus die Absenz von Wohnungen mit 6 oder mehr Zimmern.

Die Hälfte der über den Fragebogen erfassten Objekte wird von den Eigentümern selbst genutzt (50 %, Anz. der Nennungen: 13), 38 % der Befragten vermieten ihren Immobilienbesitz. Der Besitz von Eigentum in Untersuchungsgebiet ist primär auf Vererbung (35 %, Anz. der Nennungen: 20) und persönliche Bindung zum Ort (33 %, Anz. der Nennungen: 19) zurückzuführen. Die Mehrzahl der Befragten gibt an, dass ihr Eigentum saniert (44 %, Anz. der Nennungen: 12) oder teilsaniert (41 %, Anz. der Nennungen: 11) ist. Dennoch beabsichtigen 48 % der Eigentümer in der Zukunft ein Sanierungsvorhaben, 22 % wollen kleinere Maßnahmen realisieren. Als Gründe für bisher ausgebliebene Sanierungstätigkeiten werden primär eine ungewisse Zukunftsperspektive und ein unzureichendes Verhältnis zwischen Kosten und potentiellen Einnahmen angegeben (jew. 29 %, Anz. der Nennungen jew.: 4).

Die Befragung der Mieter hat ergeben, dass der Großteil der Personen im erwerbstätigen Altersspektrum zwischen 18 und 44 Jahren zu verorten ist (60 %, Anz. der Nennungen: 6).



3.2 Zustandsbeschreibung charakteristischer Bereiche des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet schließt drei charakteristische, ortsbildprägende Bereiche ein. Den ersten Bereich markiert die historische Blockrandbebauung mit ausnahmslos giebelständigen Gebäuden an der Rosenberger Straße und mehrheitlich traufständigen Gebäuden an der Neutorgasse (vgl. Nr. 01 in Abb. 16). Die Höfe der Blockrandbebauung sind mit Nebengebäude hochverdichtet und zumeist vollständig versiegelt. Als zweiter Bereich ist die Stadtbefestigung mit einer Grabenanlage zu nennen, die mit Haupt- und Nebengebäuden verschränkt ist, welche z.T. zum Wohnen genutzt werden. Eine Lücken- bzw. Zeilenbebauung entlang der Langen Gasse aus den 1990er Jahren stellt den dritten, charakteristischen Bereich dar. Diese Wohnzeile ist traufständig und wurde von der historischen Bauflucht abgerückt.









Abb. 14: Die unterschiedlichen Bautypologien im Untersuchungsgebiet: Wohnzeile aus den 1990er Jahre links oben, traufständige, historische Blockrandbebauung rechts oben, Wohnbebauung verzahnt mit der Stadtbefestigung links unten, giebelständige Blockrandbebauung an der Rosenberger Straße rechts unten (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)





Abb. 15: Charakteristische Bereiche des Untersuchungsgebiets bzw. in dessen unmittelbarer Nachbarschaft (|u|m|s| STADT-STRATEGIEN)

Gebäudezustand

Der Zustand sämtlicher Hauptgebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde per Inaugenscheinnahme eingeschätzt. Dabei wurden folgende Elemente der Gebäudehülle hinsichtlich ihres Zustandes beurteilt:

- Dach (Material und Zustand sowie erkennbare Undichtigkeiten),
- Fassade (Material und Zustand),
- Fenster (Material und Bauweise).

Zudem wurden die aktuellen Nutzungen der Gebäude erhoben. Im Rahmen der Ortsbegehung wurde ein erheblicher Sanierungsbedarf im Untersuchungsgebiet festgestellt. Bei knapp 19 Gebäuden innerhalb des Untersuchungsgebietes ist eine Sanierung im Bereich des Daches kurz- oder mittelfristig notwendig. Teilweise lassen sich Undichtigkeiten an einigen Stellen vermuten, an de-



nen der überdeckende Dachziegel fehlt. Die Fassaden sind in deutlich weniger Fällen sanierungsbedürftig. Überwiegend sind die Putzfassaden unbeschadet oder es treten nur leichte Schäden, wie abplatzender Putz oder kleine Risse, auf. Lediglich in einem Fall konnten an einem Gebäude stärkere Putzschäden festgestellt werden.

Die Verteilung der Materialität (Holz, Aluminium, Kunststoff) und Beschaffenheit der Fenster im Untersuchungsgebiet ist sehr breit gefächert. Bei ca. 21 % der Fenster handelt es sich gem. Inaugenscheinnahme um einfachverglaste Holzfenster, die zumeist sanierungsbedürftig sind. Am häufigsten sind dem Material nach Holzfenster in den Gebäuden anzutreffen.

Dieser Umstand sowie das Alter vieler Gebäude lässt darauf schließen, dass auch ein Sanierungsbedarf im Hinblick auf die energetische Beschaffenheit der Bebauung vorliegt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Gebäudehüllen in der Minderzahl in einem sehr guten bis guten Zustand sind. Bei lediglich 40 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist kein Sanierungsbedarf abzulesen.

Gebäudenutzung

Innerhalb des Gebietes gibt es ca. 14 Ladenlokale, von denen ca. 65% für Einzelhandel, Gastronomie und sonstige Dienstleistungen genutzt werden. Die übrigen 35% der Ladenlokale der Wohnund Geschäftshäuser im Gebiet stehen leer (Stand 06/2020). Die Leerstände konzentrieren sich im nördlichen und südlichen Abschnitt der Neutorgasse. Dagegen scheint die 1A-Lage *Rosenberger Straße* so gut zu funktionieren, dass in diesem Bereich vom Untersuchungsgebiet kein Leerstand zu erkennen waren.

Die Obergeschosse der erhobenen Wohngebäude sind überwiegend der Wohnnutzung gewidmet. Bei ca. 4 Hauptgebäuden ließen sich leerstehende Wohnungen in den Obergeschossen erkennen, womit hiervon nur ca. 10-12% der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet betroffen wären.



Abb. 16: Schwerpunktbereiche mit Leerständen (Julm/s/ STADTSTRATEGIEN)



3.3 Denkmalschutz und Anreizstrukturen für die Sanierung

Großteile der Altstadt Sulzbach-Rosenbergs, das gesamte Untersuchungsgebiet eingeschlossen, stehen unter Ensembleschutz (Denkmal-Nr. E-3-71-151-1).

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zudem folgende Einzeldenkmäler: 4

- Lange Gasse 21; Lange Gasse 23; Lange Gasse 25; Lange Gasse 27; Lange Gasse 29; Lange Gasse 31; Lange Gasse 33; Lange Gasse 35; Lange Gasse 41; Lange Gasse 43; Lange Gasse 45; Lange Gasse 47: Stadtbefestigung; älteste Abschnitte der Befestigung über annähernd fünfeckigem Grundriss früh- und hochmittelalterlich, heute nur untertätig erhalten oder in die Bebauung integriert, im Zuge der Stadterweiterung Umwehrung der neuen Stadtteile, 14. Jh., Verstärkung durch Zwingermauer mit Schalentürmen über halbrundem, rechteckigem oder fünfeckigem Grundriss, um 1420/30, Errichtung von ehem. 16 Wehr- oder Mauertürmen, um 1500, Befestigung des Grabens, 17. Jh., im 19. Jh. Abbruch sämtlicher ehem. Stadttore und zahlreicher Türme; erhaltene Teilstücke der Stadt- und Zwingermauer nördlich, östlich sowie westlich der Altstadt, Bruchsteinmauerwerk, teils ergänzt und in die Bebauung integriert, Abschnitte mit Wehrgang im Bereich der Grundstücke (...) zwischen Lange Gasse 19 und 25, in den Bereichen Lange Gasse 29 und 31, zwischen Lange Gasse 45 und Rosenberger Straße 27 (...);
- Lange Gasse 19: Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Frackdach, teils vorkragendem Obergeschoss und verputztem Fachwerk, im Kern wohl 18. Jh., im rückwärtigen Teil Stadtmauersubstanz,
- Lange Gasse 47; Rosenberger Straße 27: Wohnhaus, zweigeschossiger, traufständiger Putzbau mit leicht vorkragendem Dach, im rückwärtigen Teil Stadtmauersubstanz,
- Neutorgasse: Brunnenfigur des sog. Delphinbrunnens, mit vier wasserspeienden Delphinen,
 Stein, 1755; transloziert, ursprünglich vor Neustadt 8, dann im Stadtpark aufgestellt,
- Neutorgasse 14: Wohnhaus, zweigeschossiger, zweiflügeliger und verputzter Massivbau in Ecklage, mit Satteldach und Eckrisalit, 18./19. Jh.,
- Neutorgasse 18: Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerk im Ober- und Dachgeschoss, Stichbogenöffnungen und einfacher Fassadengliederung, wohl 18. Jh. mit älterem Kern,
- Rosenberger Straße 19: Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger, giebelständiger und verputzter Massivbau mit Satteldach, zweigeschossigem Bodenerker und einfacher Fassadengliederung, im Kern wohl 17. Jh.

Zusätzlich werden das Bodendenkmal "Archäologische Befunde und Funde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der historischen Altstadt von Sulzbach" (Denkmal-Nr. D-3-6436-0022) für den Altstadtbereich Sulzbach-Rosenbergs wie auch Untertägige Befunde (Denkmal-Nr. D-3-6436-0022)

-

⁴ Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege (http://geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/pdf/denkmalliste_merge_371151.pdf)



0199) im Bereich der spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtbefestigung von Sulzbach aufgeführt.

Zum Abpuffern von Mehrkosten für kleinere, bestandsgerechte Sanierungsarbeiten (z. B. Austausch von Fenstern, Erneuerung der Dachdeckung etc.) an Denkmälern oder an Gebäuden mit Ensembleschutz wurde 2002 das kommunale Förderprogramm beschlossen, das u. a. mit Städtebaufördermitteln ausgestattet ist. Gefördert werden private Erhaltungs-, Sanierungs- sowie Gestaltungsmaßnahmen mit bis zu 30 % der Baukosten und maximal 10.000 € je Maßnahmenbereich bzw. Bauteil (Dach, Fassade, Hof). Erst nach "sachgemäßer und den Vorschriften der Gestaltungssatzung entsprechenden Ausführungen" werden die Mittel ausgezahlt.

Als flankierenden Qualitätsmaßstab verabschiedete die Stadt zeitgleich zum kommunalen Förderprogramm eine Gestaltungssatzung für die Altstadt (wie auch für den Ortskern von Rosenberg), welche die Mindestanforderungen an eine bestandsgerechte Sanierung festlegt, die erfüllt sein müssen, um kommunale Fördermittel zu erhalten. Die Satzung gibt gestalterische Empfehlungen für bauliche Veränderungen im Geltungsbereich. Hierzu zählen Maßnahmen auf privaten Grundstücken. Die Sanierungsziele sind zudem in einer eigenen Gestaltungsfibel für die Altstadt u. a. anhand von Positiv- und Negativbeispielen illustriert. Sowohl Satzung als auch Fibel befinden sich derzeit in der Überarbeitung, die auf eine stärkere Ausdifferenzierung des Regelwerks abzielt.

3.4 Verkehr und Straßenzustand

Aufgrund der historischen und topografischen Situation in der Altstadt Sulzbach ist das Straßennetz innerhalb des Untersuchungsgebietes von kleineren Erschließungs- und Anliegerstraßen geprägt. Dabei ist die Rosenberger Straße als im Untersuchungsgebiet beidseitig befahrbare Durchgangsstraße am stärksten vom Verkehr frequentiert. Deutlich nachrangiger ist die Neutorgasse gefolgt von der Langen Gasse befahren. Beide sind durchgehend oder abschnittsweise als Einbahnstraßen ausgewiesen. Über die Neutorgasse kann in die Altstadt eingefahren werden (vgl. Abb. unten). Das sehr enge Straßenprofil der Langen Gasse lässt deren Befahrbarkeit im nördlichen Abschnitt im Kurvenbereich nur für PKW zu.

Das gesamte Untersuchungsgebiet liegt in einem verkehrsberuhigten Geschäftsbereich (Tempo-20-Zone, VZ. 274.1).





Abb. 17 Verkehrliche Anbindung der Altstadt, Zugänge und Umfahrungsmöglichkeit der Altstadt (map.google, u.m.s. GmbH)

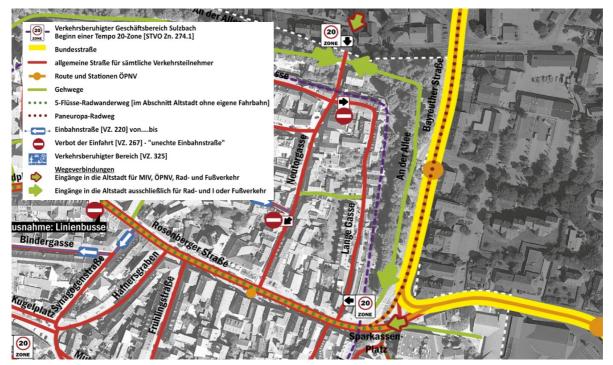


Abb. 18 Übersichtsplan zum Verkehrsnetz im Sanierungsgebiet (u.m.s. Gmbh, Stadt Sulzbach-Rosenberg)



Mehrheitlich lässt sich in den Straßenräumen ein erhöhter Parkraumdruck feststellen, der u. a. auf die historische Bau- und Gebäudestruktur zurückzuführen ist: Weder in den Innenhöfen noch innerhalb der historischen Gebäude sind in vielen Fällen Stellplätze, auch aus Denkmalschutzaspekten, realisierbar. Während im Profil der Rosenberger Straße und Neutorgasse beidseitig Fußwege vorgehalten sind, lässt sich dies in der Langen Gasse mit Verweis auf das geringe Lichtraumprofil auch nicht einseitig realisieren

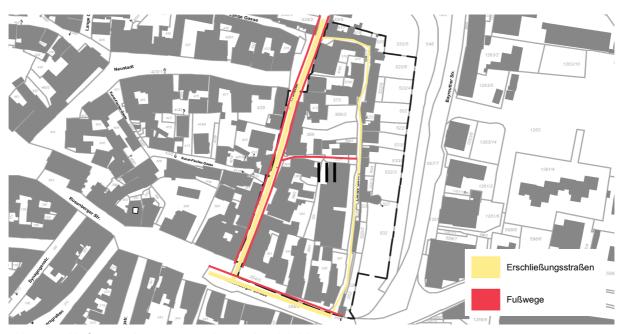


Abb. 19: Erschließungsstruktur im Untersuchungsgebiet (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Als besondere Qualität im Untersuchungsgebiet stellt sich die fußläufige Blockquerung zwischen Neutorgasse und Langer Gasse dar, welche entlang der Giebelseite der 1990er Bebauung führt. Entgegen der Rosenberger Straße und Neutorgasse Straßen weist die Lange Gasse einen dem Denkmalensemble nicht gerecht werdenden Asphaltbelag auf, der größtenteils sanierungsbedürftig ist. Aufgrund des o.g. sehr geringen Lichtraumprofils ist der Parkraum für den ruhenden Verkehr in der Langen Gasse stark verknappt.











Abb. 20: Fußwegeverbindung Neutorgasse – Lange Gasse (links oben), Straßenraum der Neutorgasse (rechts oben), Engstelle der Langen Gasse (links unten), Straßenraum der Langen Gasse auf Höhe der 1990er Wohnzeile (rechts unten) (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

3.5 Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen

Aufgrund der kompakten Bebauungsstruktur des Untersuchungsgebietes gibt es innerhalb der Stadtmauer im Untersuchungsgebiet keine öffentlichen Frei- sowie Spielflächen. Außerhalb der Stadtmauer konnte im Wallgraben des Untersuchungsgebietes dagegen ein Spielplatz angelegt werden. Der betrachtete Block zwischen Neutorgasse und Lange Gasse bietet durch die kompakte



Bauweise kaum Platz für private Gärten. Die Innenhöfe sind u. a. durch Nebenanlagen sehr stark verdichtet. Eine Ausnahme bilden hier richtungsweisend die Gärten an der 1990iger Wohnzeile sowie im rückwärtigen Bereich der Neutorgasse 14 und 16.

4 Bestehende städtebauliche Missstände

Im Verlauf der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie der Analyse- und Beteiligungsprozesse ließen sich wesentliche, städtebauliche Missstände identifizieren. Diese liegen nach § 136 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen nicht entspricht oder in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Insbesondere zu berücksichtigen sind nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB hierbei zumeist substanzbezogen die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sowie die Funktionsfähigkeit des Gebietes.

4.1.1 Substanzschwächen

- (a) Bezüglich der **Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeits- stätten** liegen im Untersuchungsgebiet Missstände vor. Die Innenhöfe der Rosenberger
 Straße, Neutorgasse und Lange Gasse sind sehr stark verdichtet mit Nebengebäuden, welche den Rückseiten der Vorderhäuser wichtige Belichtungsflächen nehmen. Damit einher gehen auch fehlende private Gärten in den Innenhöfen.
- (b) Die im Rahmen der Befragung der Eigentümer und Mieter sowie die bei der Inaugenscheinnahme erfassten Missstände und Bedarfe zur Sanierung von Fassaden, Fenster und Dächern lassen auf die Notwendigkeit schließen, die **bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten** an die aktuellen Anforderungen anzupassen.
- (c) Die **Zugänglichkeit der Grundstücke** ist überwiegend gegeben. Dementsprechend liegt diesbezüglich kein städtebaulicher Missstand vor.
- (d) Im Untersuchungsgebiet sind keine **Auswirkungen zwischen den vorhandenen Wohn-und Arbeitsstätten** (Nutzungskonflikte) festzustellen. Aufgrund der überwiegenden Prägung als Wohnstandort liegt in diesem Punkt kein städtebaulicher Missstand vor.
- (e) Aufgrund teils nicht mehr nachfragegerechter Gebäude- und Grundrissstrukturen ist eine Nachnutzung leerstehender Gebäude fallweise stark erschwert. Dies geht u. a. aus der Befragung der Eigentümer hervor, die angegeben haben, dass 100 % der Einheiten seit mehr als 24 Monaten leer stehen. Daher ist die im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung erforderliche Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand für eine Auswahl an Gebäuden nicht gegeben. An dieser Stelle besteht Handlungsbedarf, um diese Substanzschwäche zu beheben.



- (f) Die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen, stellen einen weiteren Bewertungsfaktor dar. Stärkere Einwirkungen dieser Art waren nicht feststellbar, weshalb in diesem Punkt kein Handlungsbedarf vorliegt.
- (g) Die **vorhandenen Erschließungsflächen** im Untersuchungsgebiet sind zu ca. 50% in einem unzureichenden Zustand im Bereich der Langen Gasse. Hier wirkt der Asphaltbelag stark ortsbildschädigend und entspricht nicht dem Gedanken eines Altstadtensembles. Diese Substanzschwäche sollte behoben werden.
- (h) In Bezug auf die **energetische Beschaffenheit**, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung besteht erhöhter Handlungsbedarf. Die Möglichkeiten einer energetischen Ertüchtigung des Bestandes wurden verdachtsweise bis dato zu wenig genutzt.

4.1.2 Funktionsschwächen

Als Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Gebietes hinsichtlich infrastruktureller und wirtschaftlicher Aufgaben sind zu berücksichtigen:

- (a) Hinsichtlich der **infrastrukturellen Situation** bezogen auf den fließenden und ruhenden Verkehr ist eine Überlastung des Erschließungssystems festzustellen, die für den erhöhten Parkraumdruck in der Langen Gasse gilt. Diese Funktionsschwäche ist zu beheben.
- (b) Die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes ist durch fußläufige Anbindung zur Nahversorgungslage Rosenberger Straße gewährleistet. Dort werden alle Waren des täglichen Bedarfes angeboten. Einige Ladenlokale im Gebiet stehen leer. Die Möglichkeit von deren gewerblicher Nutzung sollte überprüft werden. Die Funktionsschwäche fehlender Einzelhandelsnutzungen sollte an dieser Stelle behoben werden, was die Attraktivität und Lebensqualität im Quartier steigern würde.
- (c) Als Resultat der Analyse **der infrastrukturellen Erschließung des Gebietes**, seiner Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebietes im Verflechtungsbereich, wurde der wesentliche Missstand fehlender, privater Grün- und Freiflächen identifiziert.



5 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

5.1 Erfordernis einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Die in Kap. 4 dargestellten städtebaulichen Missstände (Substanz- und Funktionsschwächen) erfordern zu ihrer Beseitigung eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme (gemäß § 136 ff. BauGB, besonderes Städtebaurecht), die sowohl einheitlich als auch zeitlich zügig durchzuführen ist.

5.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Auf Basis der Ergebnisse der städtebaulichen Voruntersuchungen wird als Umgriff das Untersuchungsgebiet der Voruntersuchung (vgl. Kap. 1.3) vorgeschlagen. Die im Sanierungsgebiet "Altstadt Sulzbach III" vollständig oder anteilig liegenden Flurstücke sind der Anlage 1 zu entnehmen.



Abb. 21: Vorschlag zum Umgriff des Sanierungsgebietes (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

5.3 Sanierungsziele

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Situation im Untersuchungsgebiet wurden Ziele zur Entwicklung in den Schwerpunktbereichen festgelegt. Diese gliedern sich wie folgt:

Wohnen, Gebäudesanierung & Denkmalschutz



- Anpassung des Bestandes an Wohn- sowie Wohn- und Geschäftshäuser an veränderte Rahmenbedingungen
- | Steuerung und Förderung der Sanierung der historischen Bausubstanz zum Erhalt prägender Raumkanten in der unteren Altstadt
- | Steigerung der Energieeffizienz des Gebäudebestandes
- Städtebau & Einzelhandel
 - | Verbesserung der Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten sowie Verbesserung des Mikroklimas und des Wohnumfeldes
 - Steigerung der Attraktivität von Geschäften und Ladenlokalen
- Verkehr & Mobilität
 - | Steuerung des ruhenden Verkehrs
 - Aufwertung von Straßenräumen und -belägen
- ➡ Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen
 - | Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
 - | Qualifizierung des Stadtbildes

5.4 Wahl des Sanierungsverfahrens

Für das Sanierungsgebiet "Altstadt Sulzbach III" wird aus folgenden Gründen das vereinfachte Sanierungsverfahren vorgeschlagen:

- a) Das Sanierungsgebiet ist durch städtebauliche Missstände gekennzeichnet.
- b) Die Sanierungsmaßnahmen beziehen sich in großem Umfang auf den öffentlichen Bereich (Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, Aufwertung des öffentlichen Raums bzw. des Frei- und Naturraums).
- c) Die notwendigen Maßnahmen im privaten Bereich dienen vor allem der Anreizförderung für Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der energetischen und bestandserhaltenen Sanierung.
- d) Die vorgesehenen Erneuerungsmaßnahmen bewirken keine erheblichen Bodenwertsteigerungen; Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert beeinflussen, sind nur in geringem Umfang vorgesehen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist somit weder erforderlich noch würden sie die Durchführung erleichtern. Sie sind deshalb auszuschließen. Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB nicht erforderlich ist.



Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 (Veränderungssperre),
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 (schriftliche Genehmigung durch die Gemeinde bei Grundstücksveräußerung, Aufhebung Baulast, Teilung Grundstück etc.) oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 insgesamt.

5.5 Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

5.5.1 Mitwirkungsbereitschaft und öffentliches Interesse

Die gemäß § 137 BauGB erforderliche Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen wurde durchgeführt (vgl. Kap. 1.2).

5.5.2 Zeitliche Begrenzung und Finanzierbarkeit

Die hiermit vorgeschlagenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet "Altstadt Sulzbach III" sind zügig und in einem absehbaren Zeitraum von 15 Jahren durchzuführen. Die Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (gemäß § 149 BauGB, vgl. Kap. 5) dargestellt.

Für die städtebauliche Gesamtmaßnahme ergeben sich Ausgaben in Höhe von ca. 10 Mio. € bis 20 Mio. € in Abhängigkeit der Maßnahmendurchführung für öffentliche Maßnahmen.

Die Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen stellt eine erhebliche Herausforderung für die Stadt Sulzbach-Rosenberg dar. Diese Investitionen sind aber für die Bereitstellung zukunftsfähiger Angebote des Gemeinbedarfs im Sinne der Daseinsvorsorge als auch für die weitere touristische Entwicklung für die Stadt Sulzbach-Rosenberg und die umliegenden Gemeinden von enormer Bedeutung und sind aus heutiger Sicht durch die Stadt Sulzbach-Rosenberg nur leistbar, wenn flankierend Fördermittel der Städtebauförderung zum Einsatz kommen.

6 Städtebaulicher Rahmenplan, Maßnahmen und Handlungsfelder

Die städtebauliche Rahmenplanung als Teil der Vorbereitenden Untersuchungen ist einer der Bestandteile der in § 140 BauGB aufgeführten Vorbereitung der Sanierung, soweit sie für die Sanierung erforderlich ist. Im Kontext bereits aufgezeigter Sanierungsziele (vgl. Kap. 5.3) stellt der städtebauliche Rahmenplan eine Konkretisierung und Übersicht der damit verbundenen Handlungsfelder und Maßnahmen dar. Dem zugrunde liegen die nachfolgenden, übergeordneten strategischen Leitplanken bzw. Leitprojekte, die Anstoßwirkung für das gesamte Sanierungsgebiet haben sollen, wobei hier die öffentliche Hand eine Vorreiterrolle einnimmt. Diese Leitprojekte



sind z. T. bereits in Form des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) "Altstadt Sulzbach" in der Stadtratssitzung am 23.05.2015 mit diesem Beschluss global und einstimmig verabschiedet worden: "Der Stadtrat nimmt die Sitzungsvorlage des Stadtbauamtes vom 12.06.2015, Az.: III.1-6140/KK/St, zur Kenntnis und beschließt das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) sowie die Umsetzung des Maßnahmenplans einschließlich des Zeit- und Kostenplans des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Untersuchungsgebiet "Altstadt Sulzbach" in der Fassung vom 11.06.2015. Die einzelnen Maßnahmen müssen dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden." Zit. Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Sulzbach-Rosenberg vom 24.06.2015. Sofern die nachfolgenden Projekte im ISEK "Altstadt Sulzbach" aufgeführt sind, ist dies mit "ISEK" kenntlich gemacht worden.

Neues Wohnen (ISEK)

Inhalt dieser Maßnahme – ein ISEK-Leitprojekt – ist der z.T. notwendige Umbau von Wohn- und Geschäftshäusern für das Mehrgenerations- und Familienwohnen an Stellen, an denen sich leerstehende Ladenlokale nicht mehr erfolgreich gewerblich reaktivieren lassen. Diese nicht mehr nachfragegerechten, privaten Immobilien der Neustadt sollen für den Wohnungsmarkt "umgerüsten" werden. Hierfür wurden im o.g. ISEK modellhaft zwei Varianten vorgeschlagen:

- Die erste Variante sieht vor, das bestehende Gebäude in seiner städtebaulichen Funktion beizubehalten und bestandsorientiert zu sanieren. Dabei werden auf den bestehenden drei Ebenen (Erd-/Ober- und Dachgeschoss) je eine Wohneinheit errichtet. Die Erdgeschosseinheit wird in altengerechter Ausführung hergestellt, um eine soziale Durchmischung der Bewohnerstruktur zu erreichen. Die bestehenden Raumstrukturen werden bestandsorientiert der Nutzung angepasst; die bestehende Treppenanlage wird in Lage und Ausführung verändert. Der bestehende, ggf. zugebaute Hofbereich wird entsiegelt und als innerstädtischer Garten hergestellt. Die Wohneinheiten in den oberen Geschossen erhalten zur Erhöhung der Wohnqualität ggf. einen Balkon bzw. eine Loggia.
- Die zweite Variante sieht ebenfalls vor, den Bestand in seiner städtebaulichen Funktion beizubehalten und bestandsorientiert zu sanieren. Dabei sollen Erd- und Obergeschosse zu einer Wohneinheit mit drei Ebenen (Erd-/Ober- und Dachgeschoss) verschmolzen werden. Die Zielgruppe der künftigen Nutzer sind v. a. Familien mit Kindern. Die bestehenden Raumstrukturen werden bestandsorientiert der Nutzung angepasst; die bestehende Treppenanlage wird dabei beibehalten. Der bestehende, ggf. verbaute Hofbereich wird entsiegelt und als innerstädtischer Garten hergestellt.





Abb. 22: Beispielmodell für den Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Altstadt von Sulzbach (Planungsbüro Helm & Künzel - Heinze GmbH)

Kommunales Förderprogramm 2.0

Eine wichtige Aufgabe für den Erhalt der Attraktivität des Ortskernbereiches ist der o. g. Umbau der leerstehenden Wohn- und Geschäftshäuser sowie der nicht mehr nachfragegerechten Wohnhäuser. Privaten Bauherren sollte hierzu ein kommunales Förderprogramm 2.0 unterstützend an die Hand gegeben werden, das beim Eingriff in die Baustruktur und die Umwidmung von Leerständen (Leitprojekt "Neues Wohnen") finanziell unterstützt. Somit soll das fortzuschreibende Förderprogramm über eine Hüllenförderung hinausgehen. Eine Überarbeitung des kommunalen Förderprogramms muss somit den Typ Wohnhaus & Wohn- und Geschäftshaus im historischen Ortskern in den Blick nehmen.

Das kommunale Förderprogramm 2.0 zur Nutzung von Alt-Immobilien soll in der Neuauflage somit ebenfalls Eingriffe in den Bestand fördern, die auf die Anpassung auf aktuelle Wohnbedürfnisse abzielen. Erhöhte Fördersätze sollten hierbei a) für die Umnutzung von Wohn- und Geschäftshäusern zu reinen Wohnhäusern, b) für die Umnutzung für bestimmte Sonderzwecke, wie Senioren-WGs mit Pflegeangeboten sowie c) für die Herstellung von seniorengerechtem Wohnraum in Aussicht gestellt werden. Beim Bestandsumbau sollten in der Altstadt einschließlich der Neustadt zukünftig stärker nachgefragte Wohnungstypen entstehen und entsprechend gefördert werden. Dies sind Kleinst- und Kleinwohnungen (1- bis 2-Raumwohnungen) für junge und alte Singlehaushalte sowie Familienwohnungen (4- und Mehrraumwohnungen).

Private Ortskernsanierung & Sanierungs- sowie Energieberatung (ISEK)

Die Zahl der Leerstände im Untersuchungsgebiet bewegt sich noch in einem moderaten Bereich. Betroffen ist zumeist der Typus des Wohn- und Geschäftshauses. Auffällig ist der hohe Anteil an Leerständen in den Erdgeschosszonen. Für die Stadt Sulzbach-Rosenberg ist jedoch das Ausbleiben der Nachnutzung vom historischen Bestand, für den z. T. Sanierungsbedarf besteht, ein dramatisches Szenario. Daher sollten die Anstrengungen intensiviert werden, attraktive Anreize für die Nachnutzung und Sanierung durch die Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet zu schaffen und das kommunale Förderprogramm (s. o.) ggf. um Umstrukturierungsmaßnahmen als Fördergegenstände zu erweitern.



Wesentliches Instrument zur Sensibilisierung der Eigentümerschaft ist zudem eine fundierte Beratung, um das Wissen um die Vorteile einer geförderten Sanierung zu verbreitern. Dies gilt gerade auch im Hinblick auf die Verbesserung der Energiebilanz der Gebäude. Private Bauherren sollten in der Altstadt eine vergleichbare Investitionssicherheit erhalten, wie sie Fertighausprojektträger auf der "Grünen Wiese" bieten. Letztere beraten nicht nur inhaltlich (Grundriss, Materialität, Energieeffizienz), sondern auch finanziell, indem vordefinierte Finanzierungspakete angeboten werden. Dieses Gesamtpaket, inklusive einer Einschätzung des baulichen Zustandes des betroffenen Projektes, soll Gegenstand der Sanierungsberatung sein.

Es wird angeregt, Machbarkeitsstudien, welche das "Rund-um-sorglos-Paket" für den Bauherrn darstellen, öffentlich zu finanzieren. Die beschriebene Sanierungsberatung soll bedarfsweise bei ausgewählten, schwer zu entwickelnden Immobilien zum Tragen kommen und Maßnahmen des Leitprojektes Neues Wohnen vorbereiten.

(Anlauf-)Beratungen zur energetischen Sanierung von Altbauten werden von unterschiedlichen Stellen (Förderbanken [bspw. KfW], Bundes- und Landesministerien [bspw. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie]) gefördert. Die an die Eigentümer von älteren Häusern und Wohnungen gerichteten Förderprogramme subventionieren bspw. die Beauftragung anbieterunabhängiger und qualifizierter Energieberater, die nach einer Gebäudeanalyse ein Sanierungskonzept und zusätzlich einen Maßnahmenfahrplan erstellen, anhand dessen der Hauseigentümer die Sanierung - aus finanziellen oder anderen Gründen - auch in sinnvollen Einzelschritten durchführen kann. Der Bericht eines solchen Energieberaters enthält in vielen Fällen auch die entsprechenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen und dessen persönliche Erläuterung.

Von diesen Fördermöglichkeiten, den Einspareffekten durch eine energetische Sanierung, von für den Altbaubestand geeigneten Verfahren der energetischen Ertüchtigung sowie fachkundigen Baufirmen, welche in der Lage sind, diese Verfahren anzuwenden, haben in der Altstadt von Sulzbach noch zu wenige Eigentümer Kenntnis. Bspw. auf Energieinformationstagen, welche ein zertifizierter Energieberater durchführt, sollen diese "Einstiegsinformationen" in die Materie vermittelt werden. Ziel dieses Ansatzes ist es, deutlich mehr Privateigentümer der Altstadt Sulzbach für energetische Ertüchtigungsmaßnahmen zu mobilisieren.

<u>Grüne, private Innenhöfe</u> (ISEK)

Die Innenhöfe in der Sulzbacher Altstadt – die Neustadt eingeschlossen – wurden in der Vergangenheit oft mit Nebengebäuden, die zumeist eine gewerbliche Funktion hatten, hoch verdichtet. Die Altstadt hat im Vergleich zur älteren Vergangenheit auch eine funktionale Transformation erfahren: das Gewerbe (insbesondere Handwerk) wurde zunehmend aus den beengten Verhältnissen der Altstadt verlagert. Die Nebengebäude in den Hofinnenbereichen sind somit nur noch in wenigen Fällen (bspw. als Lagerflächen des Einzelhandels) funktional erforderlich.

Um das unmittelbare Wohnumfeld der Bewohner zu verbessern, beinhaltet die Maßnahme, die Innenhöfe, wo immer möglich, zu attraktiven Aufenthaltsflächen für die Bewohner umzugestalten. Um diesen Prozess seitens der Kommune anzustoßen, sollte a) für die Entsiegelung und Be-



räumung von Hofflächen eine Anreizförderung mit einer begrenzten Laufzeit von ca. 3 Jahren geschaffen sowie b) bereits bestehende, gelungene Beispiele der Innenhofgestaltung in der Neustadt sowie im gesamten Sulzbacher Altstadtbereich öffentlichkeitswirksam aufbereitet werden. Der Punkt a) wird hierbei bereits durch das bestehende kommunale Förderprogramm z. T. abgedeckt, das die Herstellung und Umgestaltung von Hofräumen mit bis zu 30 % der Baukosten und maximal 2.500 € subventioniert.

Erneuerung des Belags der Langen Gassen mit dem Anspruch eines denkmalgerechten Altstadtensembles (ISEK)

Der Sanierungsbedarf des Straßenbelags in der Langen Gasse wurde in der Analyse ausführlich herausgearbeitet. Beim Ersatz von Asphaltbelägen ist der kostenintensive, aufwendige Straßenunterbau zu bedenken, welcher im Altstadtbereich z. T. erforderlich ist. Demnach werden ortsüblich ergänzend zur Auswechslung des Straßenbelags die Straßenentwässerung erneuert (ggf. in Kombination mit Arbeiten am Wasser- und Abwassernetz), eine ca. 70 cm starke Schotterschicht aufgefüllt sowie eine Asphaltierung unterhalb der Straßendecke aufgebracht.

Sulzbacher Zeitensprünge (ISEK)

Die Maßnahme – ein ISEK-Leitprojekt – sieht die Konzeption und Umsetzung eines touristischen (Bau-) Geschichtslehrpfades vor, der sowohl durch die obere als auch untere Altstadt und damit durch die Neustadt führen sollte. Dabei sind nicht nur Schloss, Luitpoldplatz, Rathaus etc. wichtige Stationen, sondern auch die jüngst sanierte ehemalige Synagoge und bspw. die Bebauung der Langen Gasse an den Wehranlagen. Bei der Konzeption des Pfades sind Fragen der Zugänglichkeit von Sehenswürdigkeiten u. a. mit Blick auf Öffnungszeiten am Wochenende, der Form (bspw. ergänzend digital durch QR-Codes) und Gestaltung (bspw. durch Intarsien im Gehwegbelag) des Wegeleitsystems sowie der Führungen einzubeziehen.

Blühende Altstadt - Blühende Neustadt (ISEK)

Die Neustadt besitzt als historisch bedingte *Steinerne Stadt* wenig Grünflächen und selten die erforderlichen, lichten Straßenbreiten, um Straßenbäume anzupflanzen. Für die Atmosphäre in der Altstadt sind jedoch "Grüne Akzente" von hohem Mehrwert, die auf Grund der geschilderten, beengten Raumverhältnisse nur in Zusammenarbeit mit den Privateigentümern geschaffen werden können. Das Projekt sieht daher vor, die bisherige Praxis der Förderung von blühendem, bestandsverträglichem Fassadengrün an privaten Gebäuden zu intensivieren. Als Thema werden insbesondere Rosenstöcke vorgeschlagen, da die Rose als Symbol unmittelbar in der Geschichte der Stadt verankert ist.

Bei der Förderung soll an der Praxis festgehalten werden, seitens der Stadt einheitliche Rosengitter und ggf. Rosenstöcke an den privaten Fassaden zu stellen. Als Gegenleistung schließt der Hausbesitzer ein Pflegeabkommen mit der Stadt Sulzbach-Rosenberg ab, in dem er sich zur ganzjährigen Pflege des Fassadengrüns verpflichtet.





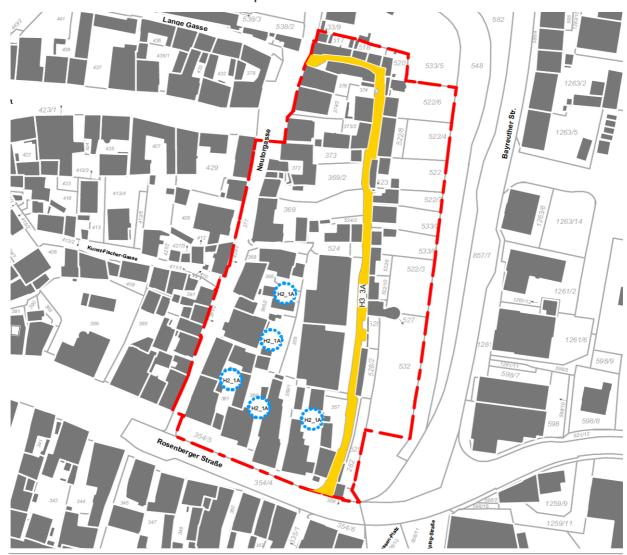




Abb. 23: Beispiele von Rosenstöcken an historischen Fassenden (Schober Architekten)



6.1 Rahmen- und Maßnahmenplan



Vorhaben

Sanierungsgebiet "Altstadt Sulzbach III"

Plan der verortbaren Maßnahmen (Maßnahmenplan)

Planungshoheit Stadt Sulzbach-Rosenberg 1. Bürgermeister Hr. Göth Luitpoldplatz 25

92237 Sulzbach-Rosenberg

Planverfasser |u|m|s| STADTSTRATEGIEN Leibnizstr. 5

04105 Leipzig

Jens Gerhardt

Abkürzung o.V. ohne Verortung Ansprechpartner Fr. Schöllhorn

(Stadtbaumeisterin)

Stand 19.11.2021

Maßstab

1:1500

Legende

--- Grenze Sanierungsgebiet

	Handlungsfeld 1: Wohnen					
o.V.	H1_1A	Neues Wohnen				
o.V.	H1_1B	Kommunales Förderprogramm 2.0				
	Handlungsfeld 2: Städtebau & Einzelhandel					
H2_1A	H2_1A	Grüne, private Innenhöfe: Rückbau leerstehender privater Nebengebäude in Innenhöfen, Flächenentsiegelung, Herstellen/Qualifizieren von privaten Freiflächen				
o.V.	H2_2A	Sanierung notleidender Immobilien durch Eingriff der Stadt zur Erhaltung des historischen Gebäudebestands				
o.V.	H2_2B	Private Ortskernsanierung & Sanierungs- sowie Energieberatung				
	Handlungsfeld 3: Verkehr & Mobilität					
o.V.	H3_1A	Neuordnung des Ruhenden Verkehrs				
o.V.	H3_2A	Angebot von Fahrradabstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum				
H3_3A	H3_3A Erneuerung des Belags der Langen Gasse mit Anspruch eines denkmalgerechten Altstadtensembles					
	Handlungsfeld 4: Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen					
o.V.	H4_1A	1A Förderung von blühendem, bestandsverträglichem Fassadengrün (bspw Rosenstöcke) an privaten Gebäuden				
o.V.	H4_2A	Sulzbacher Zeitensprünge: Konzeption und Umsetzung eines touristischen, (Bau-) Geschichtslehrpfades				



6.2 Maßnahmenkatalog

Im Folgenden werden die jeweiligen Ziele, eine Kurzbeschreibung der Maßnahme sowie eine Grobkostenprognose und identifizierte Förderoptionen aufgeführt.

На	Handlungsfeld 1: Wohnen								
	Ziele		Maßnahmen	Grobkostenschät- zung	Fördermöglichkeiten				
1	Anpassung des Bestandes an Wohn- sowie Wohn- und Geschäftshäusern an veränderte Rahmenbedin- gungen	А	Neues Wohnen: Anpassung von Wohn- und Geschäftshäusern so- wie Wohnungsgrundrissen für kleinere Wohnungen bzw. genera- tionenübergreifendes Wohnen	ca. 5 -10 Mio. €	KfW-Darlehen "Altersgerecht Umbauen" Erhöhte steuerliche Abschreibungsmög-				
		В	Kommunales Förderprogramm 2.0 zur Förderung des strukturellen Umbaus von insbesondere Wohn- und Geschäftshäusern	ca. 20.000 € für die Fortschreibung des Förderpro- gramms	lichkeit in Sanierungs- gebieten gem. § 7 h EStG Städtebauförderung Kommunales Förder- programm				
На	andlungsfeld 2: Städte	bau 8	Einzelhandel						
	Ziele	Nr.	Maßnahmen	Grobkostenschät- zung	Fördermöglichkeiten				
1	Verbesserung der Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten & Verbesserung des Mikroklimas sowie des Wohnumfeldes	А	Grüne, private Innenhöfe: Rück- bau leerstehender privater Ne- bengebäude in Innenhöfen, Flä- chenentsiegelung, Herstel- len/Qualifizieren von privaten Freiflächen	Investive Förde- rung: in den ersten drei Jahren ca. 30.000 € im Rah- men des kommuna- len Förderpro- gramms	Städtebauförderung Kommunales Förder- programm				
2	Steuerung und Förderung der Sanierung der histori- schen Bausubstanz zum Erhalt prägender Raum- kanten in der unteren Alt- stadt mit Städtebauför- dermitteln	А	Sanierung notleidender Immobilien durch Eingriff der Stadt zur Erhaltung des historischen Gebäudebestands	Unterstützung der öffentlichen Hand objektunabhängig für Vorhaben dieser Art: ca. 50.000 € jährlich, gesamt ca. 550.000 €	KfW-Darlehen "Altersgerecht Umbauen" Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeit in Sanierungsgebieten gem. § 7 h				
		В	Private Ortskernsanierung & Sa- nierungs- sowie Energiebera- tung	Jährlich zwei Infor- mationsveranstal- tungen: ca. 1.000 € Beratungspakete ca. 15.000 € jährlich	EStG Städtebauförderung Kommunales Förder- programm				



Handlungsfeld 3: Verkehr & Mobilität									
Ziele		Nr.	Maßnahmen	Grobkostenschät- zung	Fördermöglichkeiten				
1	Reduzierung und Steue- rung des ruhenden und fließenden Verkehrs	А	Neuordnung des ruhenden Ver- kehrs	ca. 20.000 €	ggf. Städtebauförde- rung für die konzepti- onellen Überlegun- gen				
2	Entwicklung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes	А	Angebot von Fahrradabstellmög- lichkeiten im öffentlichen Raum	ca. 20.000 €					
3	Aufwertung von Straßen- räumen und -belägen	А	Erneuerung der Pflasterungen und Beläge der Langen Gasse mit Anspruch eines denkmalgerech- ten Altstadtensembles	Durchschntl. Ansatz von 300 €/m²	Städtebauförde- rungsmittel aus dem Programm "Städte- baulicher Denkmal- schutz"				
Handlungsfeld 4: Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen									
Ziele		Nr.	Maßnahmen	Grobkostenschät- zung	Fördermöglichkeiten				
2	Qualifizierung des Stadt- bildes	А	Förderung von blühendem, bestandsverträglichem Fassadengrün (bspw. Rosenstöcke) an privaten Gebäuden	Jährlich ca. 1.000 €, gesamt ca. 10.000 €	Städtebauförderung				
3	Erhöhung der Ortsver- bundenheit mit und der Erlebbarkeit von der Neu- stadt	А	Sulzbacher Zeitensprünge: Kon- zeption und Umsetzung eines tou- ristischen (Bau-) Geschichtslehr- pfades	ca. 50.000 €	Städtebauförderung				



7 Quellenverzeichnis

Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) (2020): Bayern Atlas.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Sulzbach-Rosenberg: Baudenkmäler, Stand 18.12.2019

http://geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/pdf/denkmalliste_merge_371151.pdf, letzter Zugriff: 16.12.2020

Hartmann, Johannes (1999): Eisenerz und Morgenglanz Band 1, Sulzbach-Rosenberg nach 1945, Sulzbach-Rosenberg.

Vogl, Elisabeth (1999): Eisenerz und Morgenglanz Band 1, Baugeschichtliche Entwicklung der Stadt Sulzbach-Rosenberg, Sulzbach-Rosenberg.



Anlage 1: Flurstücke im vorgeschlagenen Sanierungsgebietsumgriff

262, 354/5, 356, 357, 358, 359, 359/1, 360, 361, 362, 364, 366, 366/2, 368, 369, 369/2, 371, 372, 373, 373/2, 374, 374/2, 376, 377 (teilweise), 517, 518, 519, 519/2, 520, 521/2, 522, 522/3, 522/4, 522/6, 522/7, 522/8, 522/9, 522/10, 523, 524, 524/2, 527, 528, 528/2, 529, 530, 532 (teilweise), 533/2, 533/8, 533/9



Anlage 2: Standardfragebogen an Eigentümer im VU-Gebiet

Beschreibung der Methodik und Resonanz auf die Erhebung via Fragebogen

Um erste Einschätzungen zum Zustand des Gebäudebestands zu erhalten, wurden die Eigentümer von Immobilien innerhalb des Untersuchungsgebiets befragt. Pächter und Mieter konnten nicht mit einem Fragebogen adressiert werden, da diese im VU-Gebiet nicht anzutreffen sind. Die Fragebögen wurden am 31.03.2020 versendet. Rücksendetermin war der 17.04.2020. Folgende Aspekte waren Bestandteil der Befragung:

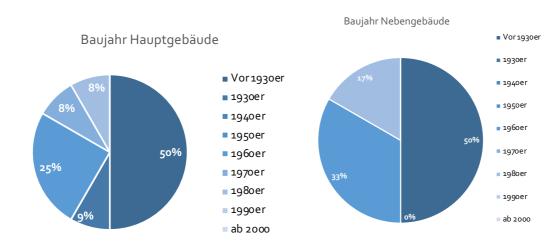
- Art der Immobilie (Ein-/Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhaus, Wohnund Geschäftshaus, Geschäftshaus),
- Gebäudenutzung,
- Zustand der Immobilie,
- Größe und Ausstattungsmerkmale der Immobilie,
- Leerstände,
- erforderliche und durchgeführte Sanierungsmaßnahmen,
- Zufriedenheit und zukünftige Entwicklung der Altstadt.

Insgesamt wurden 68 Fragebögen an Mieter oder Pächter verschickt. Hierauf erhielt die Stadt Sulzbach-Rosenberg 9 ausgefüllte Fragebögen zurück, was einer Rücklaufquote von 13,2 % entsprach. Die höhere Rücklaufquote (44,4 %) wies die Befragungen der Eigentümer auf. Hier füllten 28 der 63 angeschriebenen Eigentümer den Fragenbogen aus und gaben diese bei der Stadt ab.

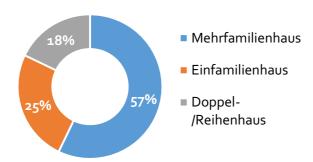


Anlage 3: Auswertung Fragebogenrücklauf Eigentümer im VU-Gebiet

(2) Baujahr des Gebäudes

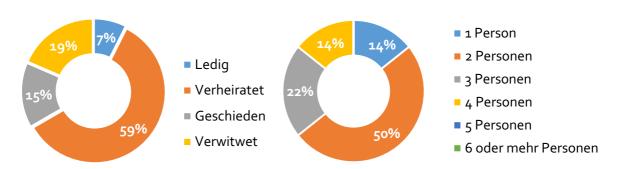


(3) Haustyp



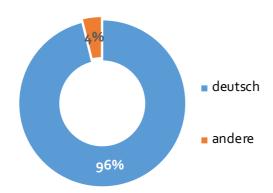
Persönliche Angaben

(A1) Familienstand und -größe

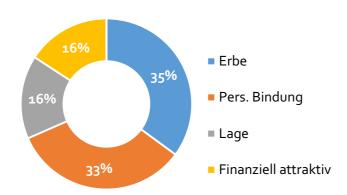




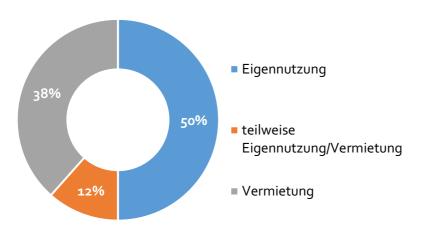
(A2) Nationalität



(A3) Wieso sind Sie Eigentümer einer/von Immobilie(n) in Sulzbach-Rosenberg?



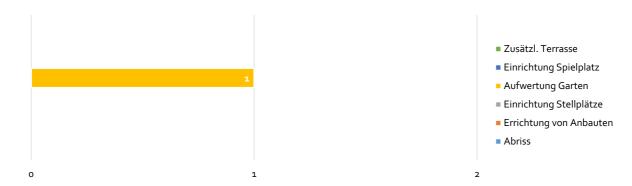
(A4) Sind Sie Vermieter und/oder Selbstnutzer Ihrer Immobilie?





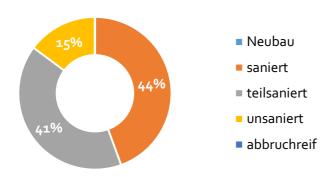
Grundstückszustand und Umgang mit dem Grundstück

(A5) Welche konkreten Maßnahmen planen sie auf Ihrem Grundstück? (Mehrfachnennungen möglich)

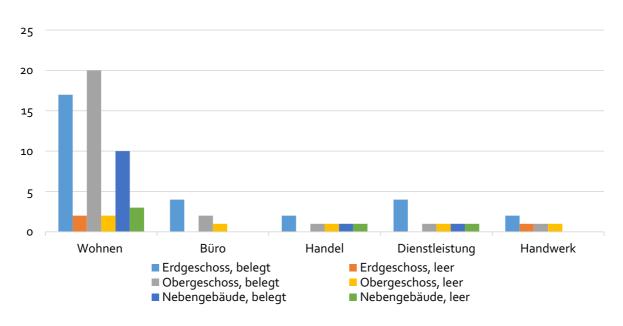


Gebäudezustand

(A6) Wie beurteilen Sie den generellen Zustand Ihres Gebäudes?

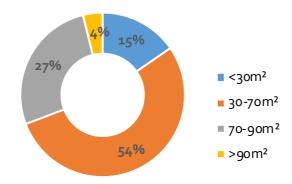


(A7) Welche Nutzungen befinden sich in Ihrem Gebäude? (Mehrfachnennungen möglich)

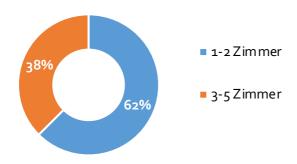




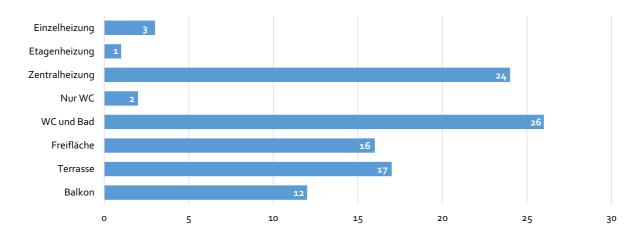
(A8) Wie viele Wohnungen mit folgenden Merkmalen befinden sich in Ihrem Gebäude (inkl. Eigennutzung)?



(A9) Wie viele Zimmer (ohne Bad und Küche) befinden sich in Ihrer/Ihren Wohnung(en) bzw. Ihrem Gebäude?

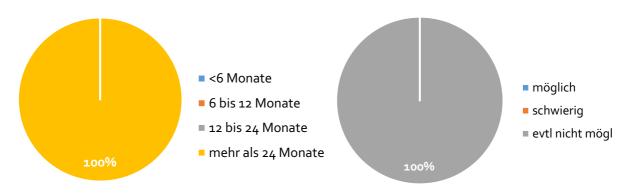


(A10) Welchen Ausstattungsstandard hat/haben die Wohnung(en) bzw. Ihr Gebäude? (Mehrfachnennungen möglich)



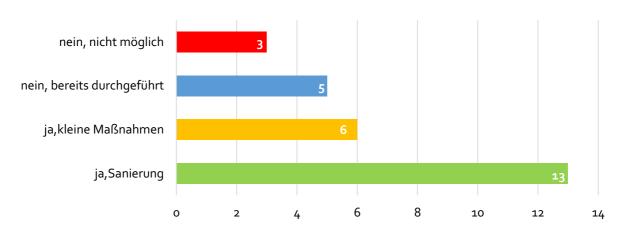


(A11) Nur bei Leerständen beantworten: Seit wann existieren diese Leerstände und wie schätzen Sie eine mögliche Nachvermietung ein?

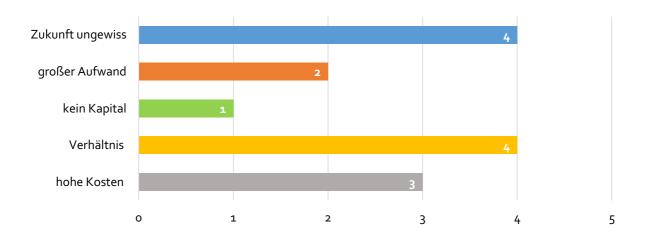


Umgang mit dem Gebäude

(A12) Sind aus Ihrer Sicht Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren für Ihr Gebäude nötig?

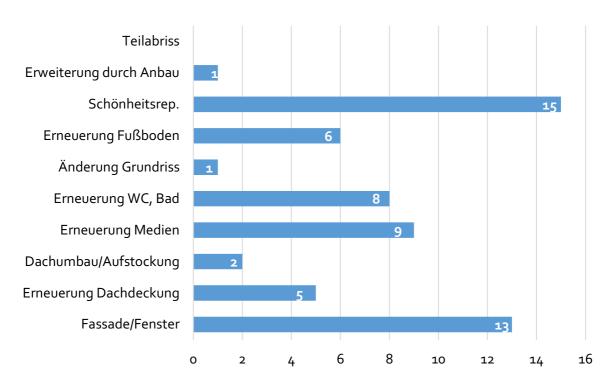


(A13) Welche Gründe verhinderten bisher die Sanierung? (Mehrfachnennungen möglich)

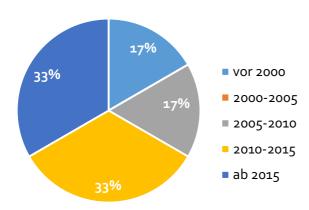




(A14) Welche konkreten Maßnahmen im/am Gebäude sind aus Ihrer Sicht notwendig?

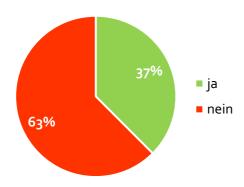


(A15) Nur bei abgeschlossener Sanierung beantworten: Wann wurden die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt?

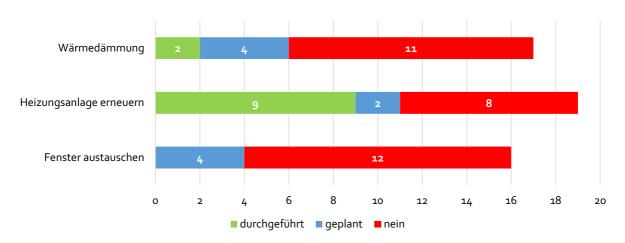




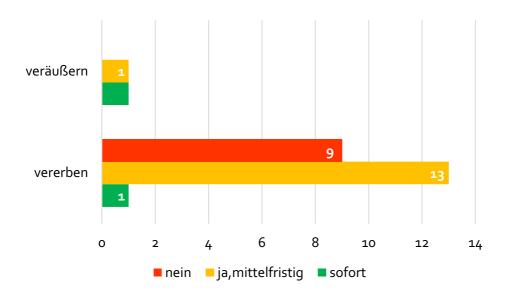
(A16) Nur bei abgeschlossener Sanierung beantworten: Haben Sie für die von Ihnen durchgeführte(n) Sanierungsmaßnahme(n) ein Förderprogramm in Anspruch genommen?



(A17) Haben Sie Maßnahmen zur energetischen Sanierung Ihres Gebäudes in den letzten fünf Jahren durchgeführt bzw. zukünftig geplant? (Mehrfachnennungen möglich)



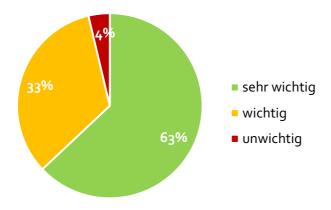
(A18) Würden Sie Ihr Haus gern innerhalb der Familie weitergeben oder an Interessenten veräußern?



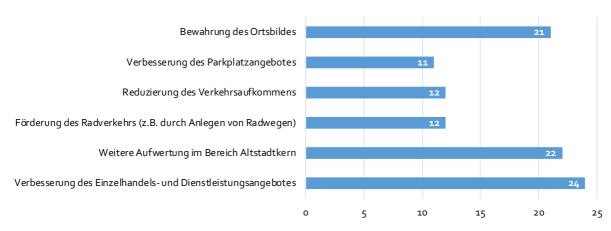


Entwicklung der Stadt Sulzbach-Rosenberg

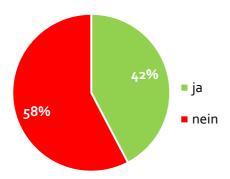
(A19) Wie wichtig finden Sie eine Weiterentwicklung/Sanierung des Ortskernes?



(A20) Welche der folgenden Maßnahmen halten Sie für wichtig? (Mehrfachnennungen möglich)



(A21) Haben Sie im Rahmen des geplanten Sanierungsverfahrens Interesse an einer kostenlosen, individuellen Beratung für Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen?

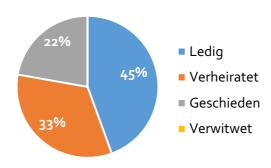




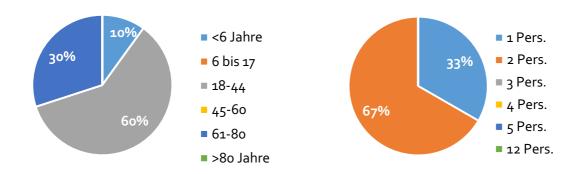
Anlage 4: Auswertung Fragebogenrücklauf Mieter/ Pächter im VU-Gebiet

Persönliche Angaben

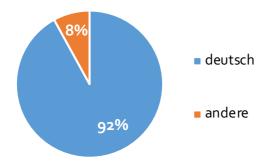
(A1) Familienstand und -größe



(A2) Anzahl und Alter der Familienmitglieder:

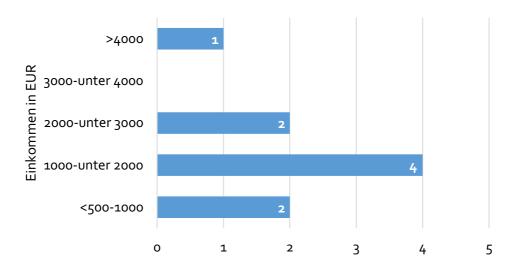


(A3) Nationalität

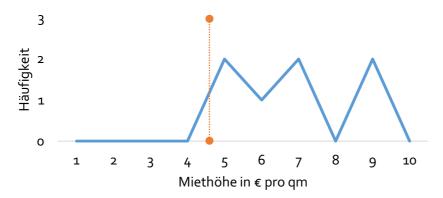




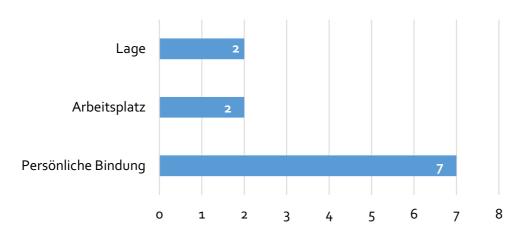
(A4) Monatliches Haushaltsnettoeinkommen:



(A5) Miet-/Pachthöhe pro m2

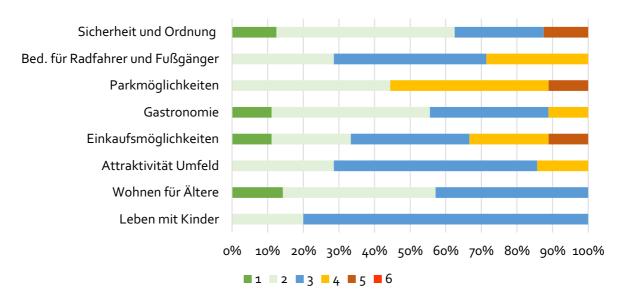


(A6) Warum wohnen/arbeiten Sie in der Stadt Sulzbach-Rosenberg? (Mehrfachnennungen möglich)



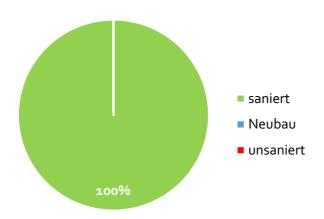


(A7) Wie beurteilen Sie folgende Aspekte in Bezug auf Ihre aktuelle Wohnsituation? (Bewerten Sie nach Schulnoten: sehr gut = 1, gut = 2, befriedigend = 3, unbefriedigend = 4, schlecht = 5, sehr schlecht = 6, k. A. = keine Angabe)

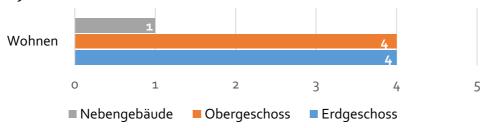


Gebäudezustand

(A8) Wie beurteilen Sie den generellen Zustand des Gebäudes?

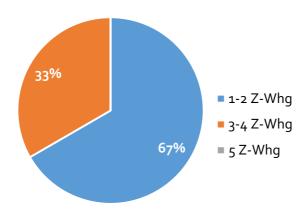


(A9) Für welche Zwecke nutzen Sie Ihre Miet-/Pachteinheit? (Mehrfachnennungen möglich)

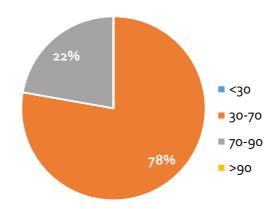




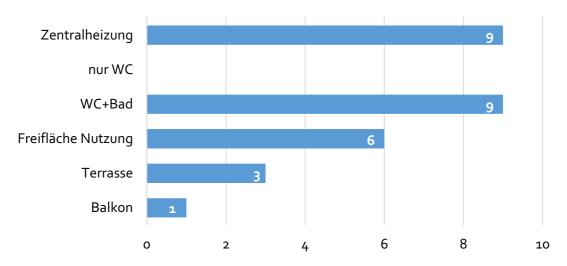
(A10) Wie viele Zimmer (ohne Bad und Küche) hat Ihre gemietete Wohnung?



(A11) Wie groß ist Ihre Miet-/Pachteinheit?



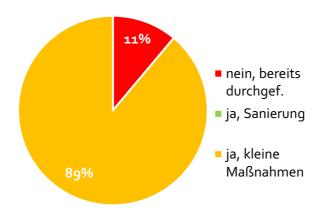
(A12) Welchen Ausstattungsstandard hat Ihre Miet-/Pachteinheit? (Mehrfachnennungen möglich)



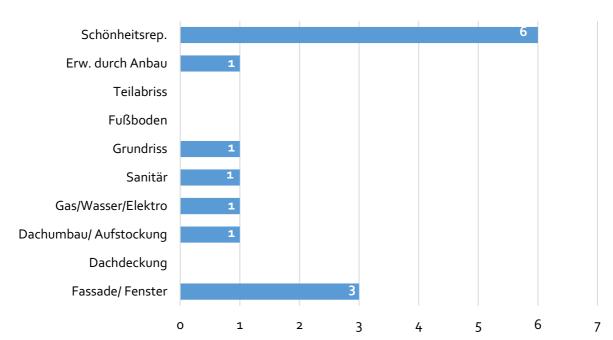


Umgang mit dem Gebäude

(A13) Sind nach Ihrer Einschätzung Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren für Ihr Gebäude notwendig?

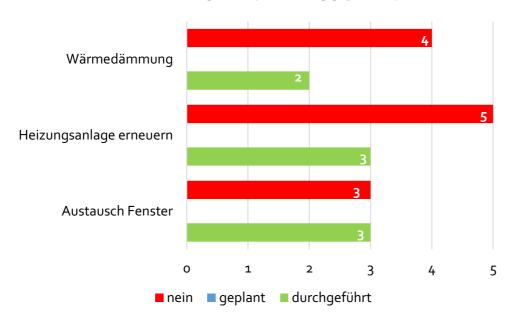


(A14) Welche konkreten Maßnahmen im/am Gebäude sind aus Ihrer Sicht notwendig? (Mehrfachnennungen sind möglich)



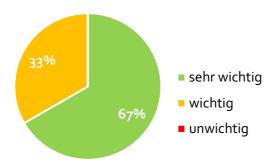


(A15) Wurden bzw. sind Maßnahmen zur energetischen Sanierung im/am Gebäude in den letzten fünf Jahren durchgeführt/zukünftig geplant? (Mehrfachnennungen möglich)

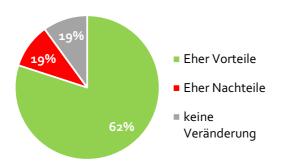


Entwicklung der Stadt Sulzbach-Rosenberg

(A16) Wie wichtig finden Sie eine Weiterentwicklung/Sanierung des Ortskernes?

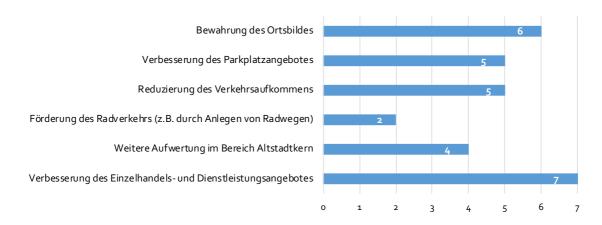


(A17) Erwarten Sie von einer Sanierung des Ortskerns eher Vorteile oder Nachteile?





(A18) Welche der folgenden Maßnahmen halten Sie für wichtig? (Mehrfachnennungen möglich)





Anlage 5: Stadtratsbeschluss zum Einleiten der VU nach § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB



Anlage 6: Abwägung der Stellungnahmen der Behörde / Träger öffentlicher Belange (TÖB)