



ISEK ALTSTADT SULZBACH

Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept [ISEK]
Altstadt Sulzbach



Sulzbach-Rosenberg 
Herzogstadt mit Flair

Vorwort



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

unsere Stadt hat viele interessante und wertvolle Gesichter. Besonders markant sind unsere Ortskerne. Die Altstadt Sulzbach ist Bühne, Laufsteg und Schaufenster zugleich: Ihre abwechslungsreichen, öffentlichen Plätze geben Raum zur Begegnung, hier feiert die Bürgerschaft ihre Feste, die Vielfalt an Gastronomie und Geschäften lädt Bevölkerung und Gäste ein, in die Stadt zu gehen.

Für die Entwicklung der Altstadt zeichnen sich in der Zukunft Chancen, die ergriffen werden sollen, aber auch Herausforderungen und Probleme ab, die bewältigt und gelöst werden müssen. Tourismus, die kulturelle Vielfalt aber auch der produktive Wirt-

schaftsstandort Sulzbach-Rosenberg sind bereits sehr gut entwickelt, müssen jedoch weiter intensiviert werden. Dem Verlust von Einzelhandel, dem Sanierungsstau und der Leerstandsproblematik bei Wohngebäuden und in der Folge auch der Überalterung muss entgegen gewirkt werden.

Um dafür miteinander, das heißt Bevölkerung, Stadtrat und Stadtverwaltung, Lösungen und Wege zu finden, wurde **das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Altstadt Sulzbach (ISEK)** in Auftrag gegeben. Im Rahmen von Fachforen und Lenkungsgruppen, Bürgerinformationsveranstaltungen und Projektaufrufen wurde eine Vielzahl von Ideen und Strategien für sämtliche Bereiche des Lebens in der Altstadt aufgezeigt und entwickelt, die in das vorliegende Konzept mit einfließen konnten.

Die Zukunftsplanungen für die Stadt Sulzbach-Rosenberg haben somit eine tragfähige und hervorragende Grundlage erhalten. Die Maßnahmen werden zudem umfangreich mit Fördermitteln der Regierung der Oberpfalz aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ unterstützt.

Ich danke allen, die dieses Zukunftskonzept entwickelt und begleitet haben – dem Stadtentwicklungsbüro urban management systems GmbH für die hervorragende Umsetzung und Zusammenführung aller Daten und Informationen, dem Stadtrat für die konstruktive Begleitung, den Mitarbeitern der Verwaltung und der Bevölkerung für Engagement und Kreativität und wünsche uns allen weiterhin ein glückliches und zufriedenes Leben in unserer Heimatstadt. Das ISEK Altstadt Sulzbach wurde begleitet, beraten und gefördert durch die Regierung der Oberpfalz, wofür wir ebenso ganz herzlich danken.

Ich freue mich darauf, die wichtigsten und vorrangigsten Projekte mit umsetzen zu dürfen und mitzuhelfen, unsere Heimatstadt „**fit für die Zukunft**“ zu machen.

Glückauf!

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Michael Göth'.

Michael Göth
Erster Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung und Aufbau des ISEK.....	9
2	Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess.....	11
3	Status Quo Analyse	15
3.1	Demografie	16
3.1.1	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	17
3.1.2	Wanderungsbewegungen	19
3.1.3	Bevölkerungsprognosen (Angaben für Gesamtstadt)	20
3.1.4	Fazit zur demografischen Entwicklung	22
3.2	Sozialraumanalyse.....	22
3.2.1	Telefonische Haushaltsbefragung	23
3.2.2	Kurzprofil der befragten Altstadtbewohner	23
3.3	Wirtschaftsentwicklung und touristische Angebote	24
3.3.1	Wirtschaftsstruktur	24
3.3.2	Wirtschaftsförderung	25
3.3.3	Pendlerbeziehungen	25
3.3.4	Arbeitsmarkt	26
3.3.5	Fazit zur Wirtschaftsstruktur und zum Arbeitsmarkt	26
3.4	Tourismus.....	27
3.4.1	(Rad-) Wanderziel Altstadt Sulzbach	29
3.4.2	Fazit zum Bereich Tourismus	32
3.5	Einzelhandel und Gastronomie	33
3.5.1	Angebotssituation in der Altstadt von Sulzbach	33
3.5.2	Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung zum Einzelhandel in der Altstadt	36
3.5.3	Fazit zum Bereich Einzelhandel	38
3.6	Geschichte und Schutz des Baukulturerbes der Altstadt	38
3.6.1	Entstehungs- und Baugeschichte der Altstadt	38
3.6.2	Denkmalstatus	40
3.6.3	Die Altstadtsanierung ab den 1970er Jahren	41
3.7	Zustand und Nutzung der Gebäudestruktur	47
3.7.1	Sanierungsstand	47
3.7.2	Gebäudenutzungen und Leerstände der Altstadt	49
3.7.3	Fazit zu Zustand und Nutzung der Gebäudestruktur	52
3.8	Wohnstandort Altstadt.....	52
3.8.1	Wohnungs- und Haushaltsgrößen	52
3.8.2	Ausstattungsmerkmale des Wohnungsbestandes	53
3.8.3	Wohnungswirtschaft	54
3.8.4	Fazit zum Wohnstandort	55
3.9	Der öffentliche Raum	55
3.9.1	Straßen und Plätze	55

3.9.2	Wegeverbindungen und Blickbeziehungen	56
3.9.3	Grünflächen und Quellen	57
3.9.4	Fazit zum öffentlichen Raum	58
3.10	Verkehr	59
3.10.1	Motorisierter Individualverkehr - MIV (Verkehrsmittel: PKW, LKW, Krad)	59
3.10.2	Fließender Verkehr	62
3.10.3	Ruhender Verkehr	65
3.10.4	Schienengebundener Personennahverkehr (SPNV)	68
3.10.5	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	69
3.10.6	Radverkehr	70
3.10.7	Fußverkehr	71
3.10.8	Fazit zum Thema Verkehr	72
3.11	Energieeinsparung und CO₂-Reduktion in der Altstadt von Sulzbach – Fokus Energiemanagement	73
3.12	Soziale Infrastruktur und Freizeitangebote	75
3.12.1	Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen und Spielplätze	75
3.12.2	Außerschulische Bildungsangebote	76
3.12.3	Seniorenangebote	76
3.12.4	Zielgruppenübergreifende Kulturangebote	78
3.12.5	Freizeitangebote für Jugendliche	79
3.12.6	Sport und Naherholung	81
3.12.7	Medizinische Versorgung	81
3.12.8	Fazit zur Bestandsaufnahme der Sozialen Infrastruktur	82
4	Entwicklungsszenarien	83
4.1	Positives Extremszenario (bestmögliche Entwicklung)	84
4.2	Trendszenario (zumeist Fortschreibung der aktuellen Entwicklung)	85
4.2.1	Negatives Extremszenario (schlechteste Entwicklungsmöglichkeit)	86
5	Leitbild der Altstadtentwicklung	87
5.1	Zielsystem	87
5.2	Räumliches Leitbild für die Entwicklung der Altstadt	91
6	Maßnahmenstrategie	92
6.1	Maßnahmenübersicht (Leitprojekte* sind unterstrichen)	92
6.2	Maßnahmenplan	96
6.3	Zeit- und Kostenplan	98
6.4	Projektbeschreibungen des Handlungsfeldes Denkmalschutz – Stadtsanierung – private Freiräume	100
A.1.1*	Neues Wohnen	100
A.1.2*	LADENaufZEIT	101
A.1.3*	Sanierungsoffensive	102

A.2.1 Gestaltungssatzung 2.0	103
A.2.2 360°* Sanierungsberatung	104
A.3.1* Kommunales Energiemanagement	104
A.3.2 Energie-Know-how	105
A.4.1 Grüne Innenhöfe	106
6.5 Projektbeschreibung des Handlungsfeldes Öffentliche Räume – Verkehr	107
B.1.1 * Öffnung westliche Wallanlage (Schloss)	107
B.1.2 Durchstich Obere Bachgasse	108
B.1.3 Reaktivierung "Ringergasserl"	108
B.1.4 Durchstich Kunst-Fischer-Gasse	108
B.2.1 Weiterer Ausbau des Pendlerkomforts am Bahnhof Sulzbach-Rosenberg	109
B.2.2 Überarbeitung des Informations- und Haltestellensystems des ZNAS	109
B.3.1 * Machbarkeitsstudie zum Parkraum an den Wallanlagen	110
B.3.2* Erneuerung des Parkleitsystems	110
B.3.3 Ausleuchtung Großparkplatz Bayreuther Straße	111
B.3.4 Parkraumneuordnung	111
B.4.1* Gute Stube Kugelplatz	112
B.4.2 Wassererleben "Untere Altstadt" (südlich der Rosenberger Straße)	114
B.4.3 Stadtbalkon	115
B.4.4 Altstadtpromenade	116
B.4.5 Blühende Altstadt	117
B.4.6* Barrierearme Altstadt	117
B.4.7* Oberflächengestaltung sanierungsbedürftiger Haupt- und Nebenstraßen	118
6.6 Projektbeschreibung der Handlungsfelder Einzelhandel – Tourismus – Soziale Infrastruktur	120
C.1.1* Entwicklung Liliencenter-Storg-Ensemble	120
C.1.2 Lilienentrée	120
C.1.3* Umbau Storg-Kreuzung	121
C.2.1 Einzelhändlercoaching	122
C.3.1 Sulzbacher Zeiteinsparungen	123
C.3.2 Update des Wegeleitsystems und -beleuchtung	124
C.3.3 Fahrradboxen - Fahrradbügel	125
C.3.4 Fahrradtagestouren	125
C.4.1* Sulzbacher Nachtleben	126
C.4.2* Jugendcafé Altstadt	126

C.4.3 Trimm dich Altstadt!	127
C.4.4 Öffentlicher WLAN-Hotspot in der Altstadt	128
C.4.5* Errichtung Spielplatz Altstadt	128
7 Evaluation und Monitoring	129
7.1 Monitoring	129
7.2 Evaluation des Stadtentwicklungsprozesses für die Altstadt	129
7.2.1 Zwischen-Evaluation	129
7.2.2 End-Evaluation	130
8 Quellenverzeichnis.....	131
8.1 Literatur	131
8.2 Plandokumente und Datensätze der Stadt Sulzbach-Rosenberg	131
8.3 Internet	131
8.4 Gesetzestexte und Satzungen.....	133
8.5 Sonstige Quellen	133
Anhang I – Übersichtsplan zum Städtebauförderungs-Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz 2015 Altstadtanierung" in der Fassung vom 05.11.2014	134
Anhang II – Übersichtsplan zu Gestaltungsvorschlägen der Feinuntersuchungen .	136
Anhang III – Urkatasterplan aus dem Jahr 1836	138
Anhang IV – Modelluntersuchungen für die Bergstraße 6 und Neutorgasse 13 ..	139
Anhang V – Stadtratsbeschluss zum ISEK	140

1 Einleitung und Aufbau des ISEK

Die Altstadt von Sulzbach-Rosenberg ist mit ihrer über 1.500 Jahre alten Geschichte und der wertvollen, glücklicherweise kaum kriegszerstörten Bausubstanz der wichtigste Identitätsträger der gesamten Stadt. Hier verbinden sich bauliche Kompaktheit mit einzigartigen stadträumlichen Qualitäten und Landschaftsbezügen.

Die Altstadt von Sulzbach fungiert als Bühne, Laufsteg und Schaufenster: hier geben öffentliche Plätze Raum zum Begegnen und Treffen, hier feiert die Bürgerschaft u. a. ihre Feste. In der Altstadt laden die vielfältige Gastronomie und die lokale Geschäftswelt die Stadtbevölkerung ein in *die Stadt* zu gehen. Die Altstadt von Sulzbach-Rosenberg ist ein traditioneller Ort des Handels. Eine hohe Vielfalt an Geschäften trägt zur Lebendigkeit der Altstadt bei. In der Sulzbacher Altstadt kristallisiert sich zudem Heimat: in diese Visitenkarten von Sulzbach-Rosenberg werden Gäste oft zuerst ausgeführt.

Generell bieten sich Altstädten bei zukunftsorientiertem Management und tragenden Rahmenbedingungen viele Entwicklungschancen: die gute infrastrukturelle Versorgung und die Nähe zu Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten machen das Wohnen hier zusätzlich attraktiv. Diese Vorteile ziehen in anderen Regionen zunehmend junge Leute, aber auch Pensionisten in die Altstädte. Das immer präsenter werdende Leitbild der *Stadt der kurzen Wege* spricht auf langfristige Sicht deutlich für die Zukunft der Altstadt.



Abb. 1 Vogelperspektive auf die Altstadt von Sulzbach (Stadt Sulzbach-Rosenberg)

Diesen Entwicklungschancen stehen in Sulzbach-Rosenberg die Risiken des demographischen Wandels und der verstärkten Abwanderung insbesondere der jungen Generation gegenüber, bedingt durch das fehlende Angebot qualifizierter Arbeits- und Ausbildungsplätze. Zudem sind Veränderungen der Wohnungsanforderungen und des Kaufverhaltens in der Region aber auch in der

Stadt Sulzbach-Rosenberg erkennbar. Folgen dieser Entwicklung sind der Rückgang und die Überalterung der Bevölkerung, leer stehende Wohnungen, die Verminderung der Kaufkraft sowie die Schließung von Geschäften. Dies ist deutlich an der Altstadt von Sulzbach ablesbar.

Um diesem Trend entgegenzuwirken, der Altstadt ihre Entwicklungsfähigkeit zu erhalten und neue Entwicklungspotentiale der Altstadt auszuloten, hat der Stadtrat von Sulzbach-Rosenberg für das Untersuchungsgebiet "Altstadt Sulzbach" im August 2013 die Erarbeitung eines sog. Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, kurz ISEK, beschlossen (Beschluss 27.8.13). Mit der Koordination und fachlichen Umsetzung des ISEK-Prozesses wurde das Leipziger Planungsbüro *u.m.s. Stadtstrategien* beauftragt.

Die für die Sulzbacher Altstadt notwendigen städtebaulichen, stadtfunktionalen und sozialräumlichen Interventionen sind zum großen Teil von der Gewährung von Fördergeldern abhängig. Ein bedeutender Fördergeber ist dabei der Freistaat Bayern, welcher die Aufstellung und Fortschreibung eines ISEK als Bedingung für die Aufnahme bzw. den Verbleib in Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammen gestellt hat. Der Freistaat will mit diesem Ansatz eine zielgerichtete und nachhaltige Förderung sicherstellen. Die Regierung der Oberpfalz förderte die Erstellung des ISEK umfangreich mit Mitteln aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm V - Städtebaulicher Denkmalschutz.

Der Erarbeitungsprozess des ISEK gliederte sich in die Bestandsaufnahme, die Bewertung (SWOT-Analyse) der Bestandssituation, in die Ableitung von Entwicklungszielen (Leitbild) für die Altstadt. Anschließend wurden Antworten in Form von Projekten darauf konzipiert, wie diese Ziele erreicht werden können (Maßnahmenstrategie) sowie Aussagen zu Evaluation und Monitoring des ISEK getroffen, mit denen die Wirkungen der Maßnahmenumsetzung überwacht werden sollen. Flankiert war dieses Verfahren durch eine intensive Bürgerbeteiligung.

**Das vorliegende ISEK stellt den strategischen und konzeptionellen Rahmen für die Altstadtentwicklung dar. Die im ISEK identifizierten und strukturierten Projekte bedürfen zu-
meist der Vertiefung in Form von Fein-, Rahmen-, Fach-, Ausführungsplanungen.**

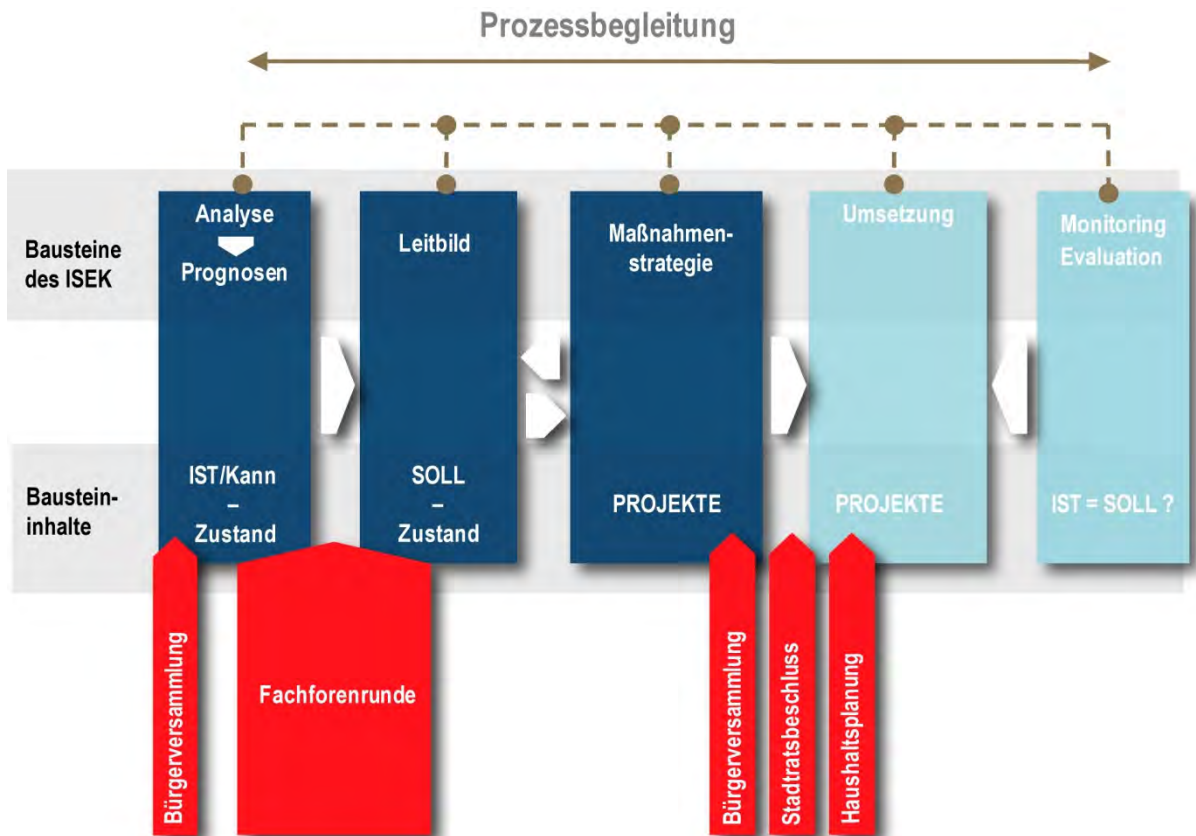


Abb. 2 Übersicht zum Erarbeitungs- und Umsetzungsprozess des ISEK (u.m.s. GmbH)

2 Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess

Die Einbeziehung von Bürgerinnen und Bürgern entscheidet maßgeblich über die Qualität und Akzeptanz eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Damit es zudem zu einer integrierten Umsetzung des Konzeptes kommt, bedarf es der Steuerung des ISEK-Prozesses durch sämtliche betroffenen Fachämter und politischen Fraktionen. Daher wurde in Sulzbach-Rosenberg zu Beginn der Arbeit eine interdisziplinäre ISEK-Lenkungsgruppe gegründet, der Fraktionsvertreter, Amtsleiterinnen und Amtsleiter, die Regierung der Oberpfalz sowie das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege angehörten. Dieses Gremium tagte im Verlauf der Entstehung des Konzeptes viermal.



Abb. 3 Die Lenkungsgruppe bei ihrer ersten Sitzung im kleinen Rathaussaal (u.m.s. GmbH)

Als Auftaktformate der Bürgerbeteiligung wurden eine Bürgerinformationsveranstaltung im großen Rathaussaal am 7. November 2013 und ein Ideenaufwurf gewählt. Die Bürgerversammlung

diente der Vorstellung und Hinterfragung erster Analyseergebnisse. Anhand des Ideenaufrufs wurden 34 zumeist wertvolle und fachlich fundierte Projektvorschläge für die Weiterentwicklung der Altstadt gesammelt. Der Großteil der Vorschläge fand nach fachlicher Abwägung Eingang in den ISEK-Maßnahmenkatalog.

Vom 31. März bis 2. April 2014 lud die Stadt Sulzbach-Rosenberg ihre Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der Erarbeitung des ISEK zu drei abendlichen Fachforen ein. Es ging konkret darum, Zukunftsprojekte für die Altstadt einzubringen und offen zu diskutieren. Insgesamt 71 Teilnehmer wagten den Blick nach vorn und tauschten ihre Gedanken zum Themenbereich Kultur und Daseinsvorsorge im Jugendtreff "Hängematte", zum Themenbereich Wirtschaft und Einzelhandel im großen Saal des Historischen Rathauses und zum Themenbereich Stadterneuerung, Verkehr und Tourismus im Saal der Historischen Druckerei Seidel aus. Die Teilnehmer an den Fachforen brachten ca. 90 weitere Anregungen und konkrete Projektidee in den ISEK-Prozess ein.



Abb. 4 Diskussionen auf Augenhöhe auf den Fachforen "Kultur und Daseinsvorsorge" (li.) und "Wirtschaft und Einzelhandel" (re.) (u.m.s. GmbH)

U.a. konnten folgende, konkrete Anregungen in den Fachforen gesammelt werden:

- Es braucht mehr Angebote für die Jugend der Stadt, die derzeit das Weite Richtung Amberg und Nürnberg sucht: ein zentral in der Altstadt gelegenes Cafe der "Hängematte" war im Gespräch, eine Zusammenstellung von Geschichten und Bildern aus alten Tagen könnte zeigen, dass in der Altstadt mal viel los war und es hier Potenzial gibt. Das soll Gastronomen Mut machen, wieder in ihre Stadt zu investieren.
- Die vielen, kleinen Plätze in der unteren Altstadt haben nach Auffassung der Teilnehmer die Chance, in Zukunft ein Treffpunkt für Jung und Alt zu werden. In vier Gruppen entwarfen kreative Köpfe realistische Gestaltungsvorschläge für den Kugelplatz, die Spitalgasse, die Obere und Untere Bachgasse sowie für den Vorplatz- und Kreuzungsbereich am ehemaligen Kaufhaus "Storg" und Liliencenter. Wie könnten diese Adressen wieder aus Sicht der Teilnehmer mit Leben erfüllt werden: bspw. ausgeweitet auf den Hinterhof des Bürgerspitals bietet die Spitalgasse Platz genug, um kleine Quartiersfeste auszurichten, wenn die Eigentümer hierfür offen sind.
- Durch die Öffnung des Bachlaufes in der Bachgasse und Thematisierung der Quellen in der Straße würde das Bachviertel eine ganz neue Atmosphäre erhalten und mehr Menschen auf die Straße locken, Kinder könnten an heißen Tagen gefahrlos am Wasserlauf spielen.

Knackpunkt an allen drei Abenden war der weitere Umgang mit dem leer stehenden Storg-Gebäude und dem Liliencenter. Die Vorschläge der Teilnehmer reichten von hochwertigen Loftwohnungen oder einem Freizeit- und Sportpark bis hin zur Gestaltung der Storg-Fassade als Kunstwerk. Klar ist, dass vor einer neuen Nutzung einige Anstrengungen von Privatwirtschaft und öffentlicher Hand in einen Umbau und einen besseren Anschluss zur Altstadt investiert werden

müssen. Klar ist auch, dass hier sehr bald etwas passieren muss, um einen weiteren Abwärtstrend dieses Bereichs und schädliche Auswirkungen auf den Rest der Altstadt zu verhindern. Im Fachforum Einzelhandel wurde daher eine zeitnahe Kontaktaufnahme zu den Eigentümern nachdrücklich vorgeschlagen, um deren Absichten zum Umgang mit den Immobilien abzufragen und Unterstützung anzubieten. Die Ergebnisse der Fachforen, zusammengestellt in Ergebnisprotokollen, erhielten alle Teilnehmer per Email.



Abb. 5 Fachforum Stadterneuerung, Verkehr und Tourismus – Kreatives Arbeiten in Gruppen (li. u. Mitte.), Vorstellung und Diskussion der Gruppenarbeit (re.) (u.m.s. GmbH)

Ideen sprudeln für die Altstadt

Bürger diskutieren und arbeiten mit: Drei Fach-Foren zum Thema Stadtentwicklungskonzept

Sulzbach-Rosenberg. Zukunftsprojekte für die Altstadt einbringen und diskutieren: An drei abendlichen Fach-Foren lud die Stadt die Bürger ein, mitzuwirken bei der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Altstadt von Sulzbach. Insgesamt 71 Teilnehmer tauschten ihre Gedanken aus zu den Themenbereichen Kultur und Daseinsvorsorge, Einzelhandel, Stadterneuerung, Verkehr und Tourismus.

Man traf sich in der Hängematte, im Rathaus- und im Seidel-Saal. Das Stadtbauamt organisierte die Veranstaltungen und wurde in der inhaltlichen Vorbereitung sowie Moderation vom Leipziger Stadtentwicklungsbüro u.m.s. sowie von der BBE Handelsberatung unterstützt.

Zentrales Café angedacht

Was kam dabei heraus? Zunächst einmal viele gute Ideen, wofür die Verantwortlichen allen Teilnehmern dankten. Es brauche mehr Angebote für die Jugend der Stadt, die derzeit meist das Weite in Richtung Amberg und Nürnberg suche. Ein zentral in der Altstadt gelegenes Café der „Hängematte“ war im Gespräch.

Eine Zusammenstellung von Geschichten und Bildern aus alten Tagen könnte zeigen, dass in der Altstadt mal viel los war und es hier Potenzial gibt. Das soll Gastronomen



Gemeinsam diskutierten die Bürger Vorschläge und Entwürfe zur Belebung für die verschiedensten Ecken und Plätze der Stadt.

Mut machen, wieder in ihre Stadt zu investieren. Die vielen kleinen Plätze in der unteren Altstadt haben nach Auffassung der Teilnehmer die Chance, in Zukunft ein Treffpunkt für Jung und Alt zu werden.

In vier Gruppen entwarfen kreative Köpfe realistische Gestaltungsvorschläge für den Kugelplatz, die Spitalgasse, die Obere und Untere Bachgasse sowie für den Vorplatz- und Kreuzungsbereich am ehemaligen Kaufhaus Storg und Liliencenter.

Offener Bach?

Wie können diese Adressen aus Sicht der Teilnehmer wieder mit Leben erfüllt werden? Ausgeweitet auf den Hinterhof des Bürgerspitals bietet die Spitalgasse beispielsweise Platz ge-

nug, um kleine Quartiersfeste auszurichten, wenn die Eigentümer hierfür offen sind.

Durch die Öffnung des Bachlaufes in der Bachgasse und Thematisierung der Quellen in der Straße würde dieses Viertel eine ganz neue Atmosphäre erhalten und mehr Menschen auf die Straße locken. Kinder könnten an heißen Tagen gefahrlos am Wasserlauf spielen...

Was tun mit Storg?

Knackpunkt an allen drei Abenden war der weitere Umgang mit dem leer stehenden ehemaligen Storg-Gebäude und dem Liliencenter. Die Vorschläge der Teilnehmer reichten von hochwertigen Loftwohnungen oder einem Freizeit- und Sportpark bis hin

zur Gestaltung der Storg-Fassade als Kunstwerk.

Klar war, dass vor einer neuen Nutzung einige Anstrengungen von Privatwirtschaft und öffentlicher Hand in einen Umbau und einen besseren Anschluss zur Altstadt investiert werden müssen. Klar war auch, dass hier bald etwas passieren muss, um weiteren Abwärtstrend dieses Bereichs und schädliche Auswirkungen auf den Rest der Altstadt zu verhindern.

Im Fachforum Einzelhandel wurde daher zeitnahe Kontaktaufnahme zu den Eigentümern nachdrücklich vorgeschlagen, um Absichten zum Umgang mit den Immobilien zu erfragen und Unterstützung anzubieten. Nun steht der Schritt an, die neuen Ideen in das ISEK zu integrieren.

Abb. 6: Beitrag der "Sulzbach-Rosenberger Zeitung" (SRZ) vom 26.04.2014 zum ISEK-Fachforum

Ziel: Die Altstadt neu denken

Erste Bürgerinformation zum Entwicklungskonzept

Sulzbach-Rosenberg. (ge) Altstadt aufwerten, neue Ideen einbringen, die Stadt attraktiver machen – interessiert das überhaupt jemanden? Und ob: Bei der ersten Informationsveranstaltung zum ISEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Altstadt Sulzbachs) im Rathaussaal kamen die Bürger zuhauf. Sie erlebten ein motiviertes Team, das es gemeinsam mit der Lenkungsgruppe verstand, die Vorhaben schmackhaft zu machen. Ein guter Anfang!

Ein sichtlich beeindruckter Bürgermeister Michael Göth freute sich über Stadträte, Geschäftsleute, Bürger, Anwohner, viele Vereinsvertreter usw., die alle zum Brennpunkt Altstadt Neues erfahren wollten. Stadtbauamtsleiterin Petra Schöllhorn schilderte die Probleme und offenen Fragen, die sich um Leerstände und sanierungsbedürftige Anwesen rankten.

„Wir wollen auf keinen Fall eine Fehlentwicklung!“, stellte sie klar heraus. Im ISEK sah sie die Chance, Interessen zusammenzuführen, Bürger zu informieren, einzubinden und die Herausforderung für die Zukunft flexibler handhaben zu können. Ferdi-

nand Ketterl von der Regierung der Oberpfalz definierte die Förder Voraussetzungen von Bund und Ländern und lobte die Bürgerbeteiligung beim ISEK: „Ich rufe Sie alle auf, sich zahlreich am Konzept zu beteiligen!“

„Sechs Prozent der Menschen leben in der Altstadt, aber fast alle nutzen sie“, meinte Jens Gerhard, der als Projektbearbeiter der beauftragten Leipziger Firma Urban Management

Sechs Prozent der Menschen leben in der Altstadt, aber fast alle nutzen sie.
Projektleiter Jens Gerhard

Systems das ISEK noch einmal kurz vorstellte. Arbeit, Energie, Wohnen, Verkehr, Einzelhandel, Freizeit und vieles mehr gehören untrennbar dazu.

„Wo stehen wir, wo wollen wir hin?“ Drei Fachforen sollen sich mit den brennenden Fragen beschäftigen: „Stadtsanierung & Verkehr“, „Einzelhandel, Wirtschaft, Tourismus“ und „Soziales, Infrastruktur & Umwelt“ heißen sie, und an diesem Abend konnte man sich schon für die Mitarbeit eintragen. Gerhard stellte einzelne Schwerpunkträume



Wo kommen die meisten roten Nadeln zusammen? Im Gebiet Liliencenter/Storg sehen die Bürger großen Änderungsbedarf.

Abb. 7: Auszug des Beitrags der SRZ vom 12.11.2013 zur 1. ISEK-Bürgerveranstaltung

3 Status Quo Analyse

Die detaillierte Bestandsaufnahme und -analyse erfolgte (soweit möglich) mit Ausnahme der Darstellung der Einzelhandelssituation für das Untersuchungsgebiet Altstadt Sulzbach. Es wurden folgende Datenstände betrachtet:

- Relevante Sekundärdaten, die im Zusammenhang von folgenden Vorgängerstudien bereits ausgewertet wurden:
 - Leerstandskataster der Stadt Sulzbach-Rosenberg für den Bereich Altstadt Sulzbach vom Januar 2012,
 - Tragfähigkeits- und Entwicklungsanalyse (Einzelhandelsentwicklungskonzept) der CIMA Stadtmarketing vom Dezember 2003,
 - Der Generalverkehrsplan der Seelos GmbH & Co. Ingenieurbüro-KG von 1973,
 - Analyse und Planungskonzepte "Verkehr in der Altstadt Sulzbach" der Universität Bayreuth von 1991,
 - Die Verkehrsplanung der Gauff Ingenieure GmbH & Co. vom Juni 1992,
 - Bericht zu "Verkehrsuntersuchung Altstadtumfahrung Sulzbach" der Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH vom August 1994,
 - Kommunales Energieversorgungskonzept der Umwelt-Energie-Technik GmbH vom Dezember 1994
 - Vor- und Feinuntersuchungen zur Altstadt Sulzbach bzw. zu den Sanierungsgebieten A bis I nach § 142 BauGB,
 - Gestaltungssatzung "Altstadt Sulzbach" vom Oktober 2002 (Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO)
 - Städtebauliches Entwicklungsgutachten Sulzbach-Rosenberg - Stadtumbau West des Büros für Städtebau und Architektur Dr.-Ing. Holl. (2005).
- Primärdaten von folgenden Datenportalen und Einrichtungen:
 - Allgemeine Liegenschaftskarte /-kataster der Stadt Sulzbach-Rosenberg,
 - Flächennutzungsplan,
 - Bebauungspläne,
 - Städtische Einwohnerdatenbank,
 - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Datenabfrage, ggf. erhobene Gebühren werden von der Stadt Sulzbach-Rosenberg getragen),
 - Demografiedaten der Bertelsmann Stiftung,
 - Flächenmanagement Datenbank-CD des Freistaates,
 - Agentur für Arbeit,
 - Angebotsabfrage auf den Immobilienportalen: immobilienscout24.de, Immowelt.de und immonet.de.
- Datenerhebungen:
 - Sanierungs- und Leerstände im Bereich Wohnen und Gewerbe,
 - Brachflächen, Baulücken,

- Einzelhandelsbesatz.

Diese Daten wurden aufgearbeitet, zusammengeführt sowie mit Tabellen, Fotos und Plänen visualisiert. Der aktuelle Entwicklungsstand des Altstadtgebietes wurde hierauf aufbauend für folgende Handlungsfelder bestimmt:

- Demografie,
- Sozialraum,
- Wirtschaftsentwicklung und touristische Angebote,
- Tourismus,
- Schutz des Baukulturerbes der Altstadt,
- Zustand und Nutzung der Gebäudestruktur,
- Wohnungsmarkt,
- Öffentlicher Raum,
- Verkehr,
- Energieeinsparung und CO₂-Reduktion,
- Soziale Infrastruktur und Freizeitangebote.

3.1 Demografie

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg verzeichnete zum Stichtag 30.06.2013 19.481 Einwohner, von denen knapp 7 % (1.290 Einwohner) im selben Jahr in der Altstadt lebten. Die Bevölkerung der Stadt Sulzbach-Rosenberg nahm in der Vergangenheit (hier statistisch ausgewertet ab 1990 um insgesamt fast 3.000 Einwohner) kontinuierlich zu. Der Bevölkerungshöchststand wurde mit 21.195 Einwohnern zur Jahrtausendwende erreicht. Mit der Schließung des Stahlwerkes "Maxhütte"¹ - dem wichtigsten Arbeitgeber der Stadt - und der damit verbundenen Abwanderung von Arbeitskräften ging ebenfalls eine Einwohnerabwanderung einher. Seit dem Jahr 2000 ging die Bevölkerung in der Gesamtstadt als auch in der Altstadt zahlenmäßig auf den heutigen Stand zurück. Dieser Rückgang ist als noch moderat zu bezeichnen: in acht Jahren verlor die Altstadt 2 % und die Gesamtstadt 4 % 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 sowohl für die Gesamtstadt Sulzbach Rosenberg als auch für die Altstadt Sulzbach ausgewertet.

Dem Trend des Bevölkerungsrückgangs sind im Fall der Vergleichskommunen sowohl Schwandorf als auch Cham unterworfen. Das BayLfStaD prognostizierte zwischen 2009 und 2029 für Schwandorf einen moderaten Rückgang um 3 %, für die Stadt Tirschenreuth dagegen bereits um gut 10 %, was in etwa dem Wert in dieser Zeitspanne von Sulzbach-Rosenberg (9 %) entspricht.

¹ Erstmals ging die Maxhütte am 16. April 1987 mit einer Belegschaft von 4500 Beschäftigten in Konkurs. Aufrechterhalten wurde der Betrieb durch die Maxhütte i.K. Am 1. Juli 1990 erfolgte die Gründung der "NMH Stahlwerke GmbH" und "Rohrwerk Neue Maxhütte GmbH" in Rosenberg, Gesellschafter der Betriebe waren Thyssen, Krupp, Klöckner, Mannesmann und der Freistaat Bayern. Im Jahr 1993 übernahm Max Aicher, Bauunternehmer aus Freilassing, die Anteile von Thyssen, Klöckner und Krupp sowie die industrielle Führung und kaufte im Folgejahr auch den Anteil des Freistaates Bayern von 45 % für 3,- DM. Am 31. Dezember 1998 wurde das zweite Konkursverfahren eröffnet. Die NMH i.K. führte den Betrieb weiter. Das Rohrwerk wurde im Jahr 2000 Eigentum der ARI-Baustahl GmbH (Besitzer: Familie Aicher). Offiziell stillgelegt wurde die NMH Stahlwerke GmbH am 22. Juli 2002. (wikipedia.org)

Einzig Burglengenfeld stellt hier die Ausnahme dar, dessen Bevölkerungswachstum sich auch lt. Prognose in der Zukunft fortsetzen soll.

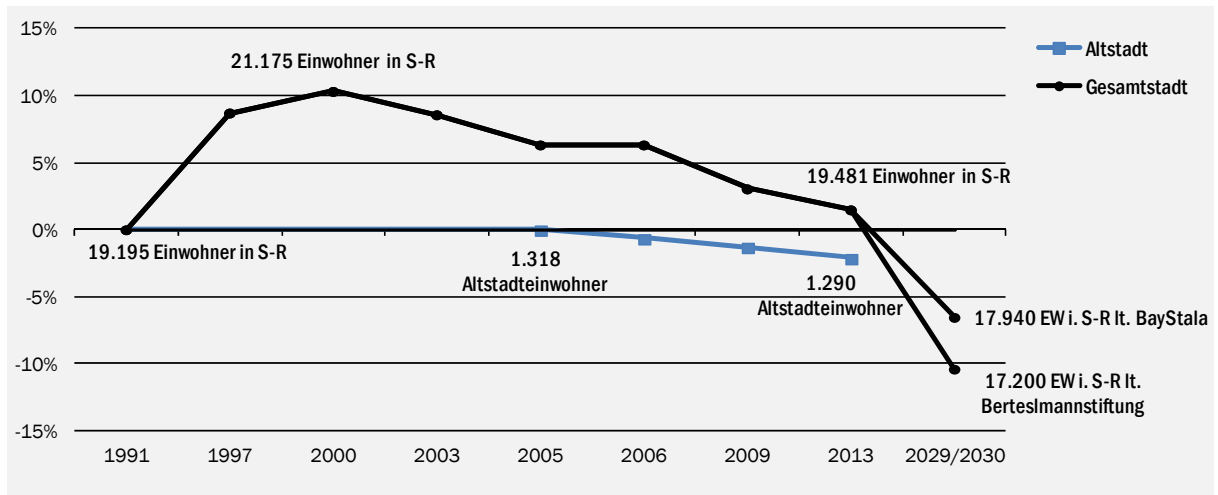


Abb. 8 relative Bevölkerungsentwicklung von Sulzbach-Rosenberg (1991-2029/2030) und der Altstadt Sulzbach (2005-2013) (u.m.s. GmbH, nach BayLfStad2 und Berteslmannstiftung (Prognosewert für 2030))

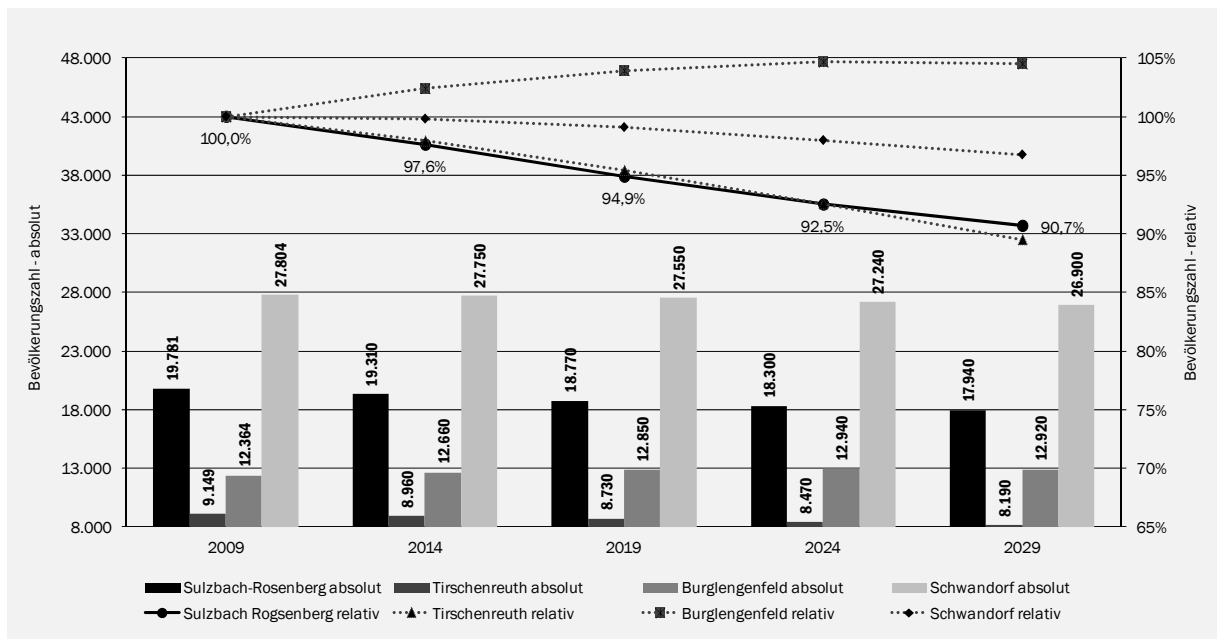


Abb. 9 Bevölkerungsentwicklung Sulzbach-Rosenberg im Vergleich (u.m.s. GmbH, nach BayLfStad2)

3.1.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Auch Sulzbach-Rosenberg ist von der Alterung der Bevölkerung betroffen, konstant nimmt der Altersschnitt der Bevölkerung zu und für die Zukunft ist eine weitere Verschiebung des Durchschnittsalters in diese Richtung zu erwarten. Der Saldo aus Geburten und Sterbefällen von Sulzbach-Rosenberg bewegt sich schon seit ca. 20 Jahren im negativen Bereich und verschiebt sich langsam, aber stetig deutlicher in einen Überhang an Sterbefällen. 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 Fertilität³ (die nachfolgende Tabelle zeigt die sich deutlich reduzierende Fertilitätsrate innerhalb von nur 20 Jahren) gekoppelt u.a. an einen sich erhöhenden Lebensstandard und Veränderungen in der Arbeitswelt (Stichwort: Frauenerwerbstätigkeit),
- eine abnehmende Sterblichkeit⁴ (also eine Zunahme der älteren Bevölkerung) u.a. im Zusammenhang mit dem medizinischen Fortschritt.

Im Vergleich zur Gesamtstadt gibt es in der Altstadt anteilmäßig weniger Kinder (0-18) und weniger Einwohner im Alter von 40-65 Jahren, während in der Altstadt der Anteil der 18-40 Jährigen und der Senioren (>65 Jahren) höher ist als in Gesamt Sulzbach-Rosenberg. Im betrachteten Zeitraum von 2005 bis 2013 blieb in der Altstadt die Anzahl der Personen in der Gruppe der 40- bis unter 65-Jährigen zwar gleich, innerhalb dieser Gruppe verschob sich der Altersdurchschnitt aber stark nach oben.

Die Altersstruktur lässt sich überregional u.a. anhand des sog. Altersabhängigkeitsquotienten⁵ gegenüberstellen. Das vergleichsweise hohe Durchschnittsalter der Altstadtbewohner drückt sich hier in einem Altersabhängigkeitsquotient von 40 aus, der deutlich über dem Wert von Sulzbach-Rosenberg von 36 liegt. Bei der regionalen Einordnung von Sulzbach-Rosenberg zeigt sich, dass der Altersabhängigkeitsquotient der Stadt lediglich von Tirschenreuth übertroffen wird und deutlich über dem Landesdurchschnitt liegt. In Prognosen wird der Altersabhängigkeitsquotient für Sulzbach-Rosenberg im Jahr 2029 auf 63 geschätzt (Wegweiser Kommune, Z: 21.02.2014a). Es ist davon auszugehen, dass sich der Wert in der Altstadt ähnlich entwickeln wird.

Tab. 1 Entwicklung der allgemeinen Fertilitätsrate in Sulzbach-Rosenberg (u.m.s. GmbH, nach BayLfStAD)

	A	B	C
Jahr	Anzahl weibliche Einwohner 15 bis und unter 50 Jahre	Anzahl Lebendgeborene	Fertilitätsrate = B / C x 1.000
1991	4.243	206	48,6
1994	4.588	210	45,8
1997	4.819	199	41,3
2000	4.917	174	35,4
2003	4.874	167	34,3
2006	4.722	167	35,4
2009	4.170	148	35,5

³ Der Begriff "Fertilität" bezeichnet in der Demografie nur die tatsächlich realisierten Geburten (Geburtenhäufigkeit) von 15- bis 49-jährige Frauen. Als demografische Maße für Fertilität werden allgemeine und altersspezifische Fertilitätsraten sowie die Gesamtfertilitätsrate berechnet.

⁴ Die Sterblichkeit bezeichnet die Anzahl der Todesfälle im Verhältnis zur Gesamtzahl der Bevölkerung in einem bestimmten Zeitraum.

⁵ Der Altersabhängigkeitsquotient bzw. die Altenquote entspricht der Zahl der Einwohner im Alter über 64 Jahre gemessen an 100 potenziell erwerbsfähigen Personen zwischen 15 und unter 65 Jahren.

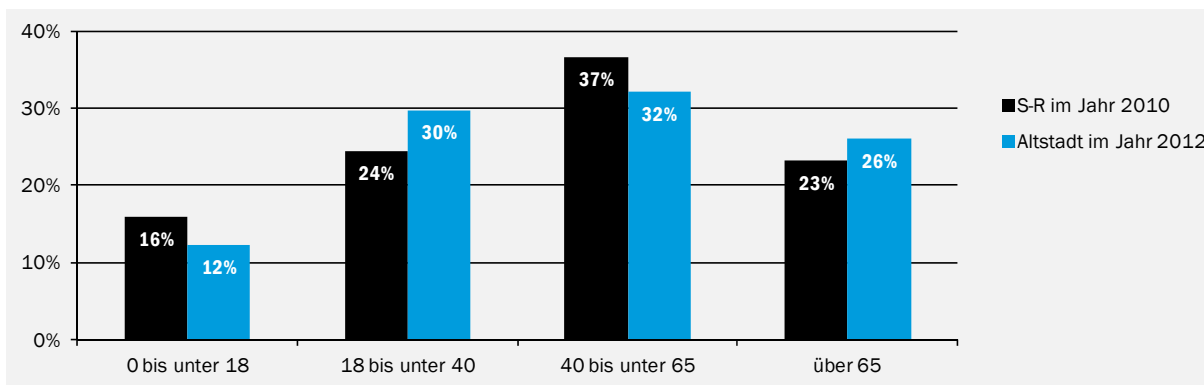


Abb. 10 Vergleich der Verteilung der Altersgruppen in Sulzbach-Rosenberg und der Altstadt Sulzbach (u.m.s. GmbH, nach BayLfStaD und Stadt Sulzbach-Rosenberg)

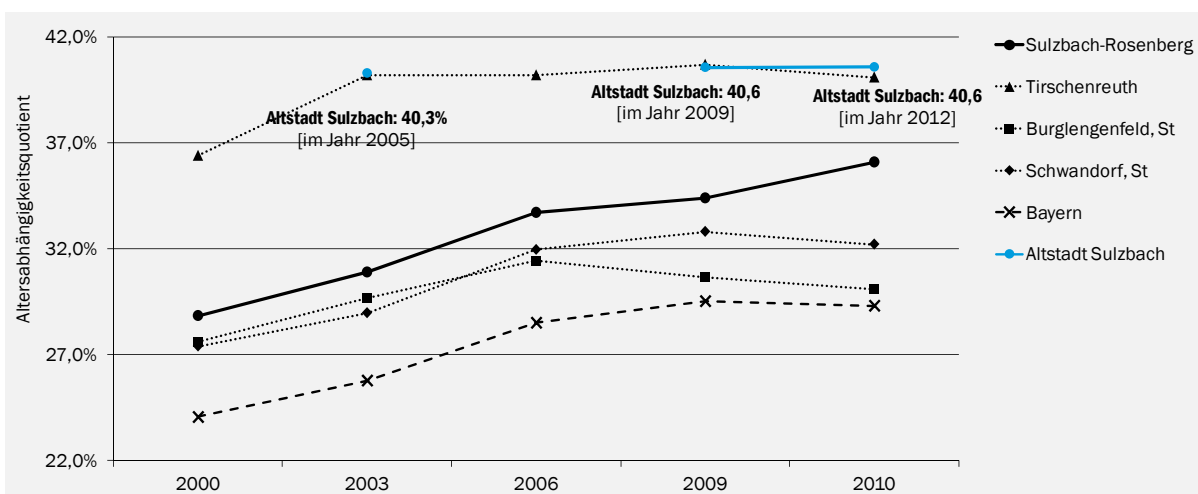


Abb. 11 Die Entwicklung des Altersabhängigkeitsquotienten im Vergleich (u.m.s. GmbH, nach BayLfStaD)

3.1.2 Wanderungsbewegungen

Befand sich der Wanderungssaldo von Sulzbach-Rosenberg bis zur Jahrtausendwende im positiven Bereich, kehrte sich dieser nach dem Jahr 2000 im Zusammenhang mit dem Arbeitsplatzrückgang als Folge der bereits beschriebenen Schließung der "Maxhütte" und der Schließung von Übergangswohnheimen für Spätaussiedler⁶ in den Jahren 2002 und 2006 um. Viele der insgesamt 8.814 in Sulzbach-Rosenberg bis zum 31.12.2006 gemeldeten Spätaussiedler (Status: deutscher Staatsbürger), welche die ab 1991 und 1992 geöffneten Wohnheime bis 2006 bezogen, blieben in Sulzbach-Rosenberg wohnhaft. Ca. 32 % der Spätaussiedler meldete sich jedoch wieder bis zum 31.12.2006 beim Einwohnermeldeamt ab.

Auffällig ist, dass besonders die Personen im Alter von 18-40 Jahren die Stadt verlassen, die Zahl der Kinder und Senioren aber zunimmt. Mit Ausnahme des Jahres 2012 lag der Wanderungssaldo der Männer immer unterhalb von dem der Frauen, 2012 war der Saldo der Männer mit +70 Personen sehr deutlich im positiven Bereich.

Auch in der Altstadt ist der natürliche Saldo negativ mit weiter sinkender Tendenz, der Wanderungssaldo war bis 2009 relativ ausgeglichen. Der einmalig deutlich positive Ausschlag im Jahr 2012 steht im Zusammenhang mit der bereits beschriebenen Zuwanderung von Spätaussiedlern.

⁶ Der Begriff „Spätaussiedler“ ist ein Sammelbegriff für die ethnisch- deutsche und deutschstämmige Minderheit in Russland, die heute mehrheitlich nach Deutschland übersiedelt ist.

Dieser positive Wanderungssaldo konnte jedoch den negativen, natürlichen Saldo in diesem Jahr nicht komplett kompensieren.

3.1.3 Bevölkerungsprognosen (Angaben für Gesamtstadt)

Sowohl das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (BayLfStaD) als auch die Bertelsmann Stiftung haben unter Anwendung unterschiedlicher Basisindikatoren für Sulzbach-Rosenberg Bevölkerungsvorausrechnungen erarbeitet. Beide Prognosen werden hier im Weiteren vorgestellt und eingeordnet.

Tab. 2 Übersicht zur Integration von Spätaussiedlern in den Wohnungsmarkt von Sulzbach-Rosenberg zum Stichtag 31.12.2006 (u.m.s. GmbH, nach Stadt Sulzbach Rosenberg)

	Anzahl	Anteil an Gesamtbevölkerung von S-R
Spätaussiedler in Übergangswohnheimen gemeldet	85	0,40 %
Spätaussiedler in Privatwohnungen gemeldet	2.869	14,10 %
Spätaussiedler insgesamt gemeldet	2.954	14,50 %

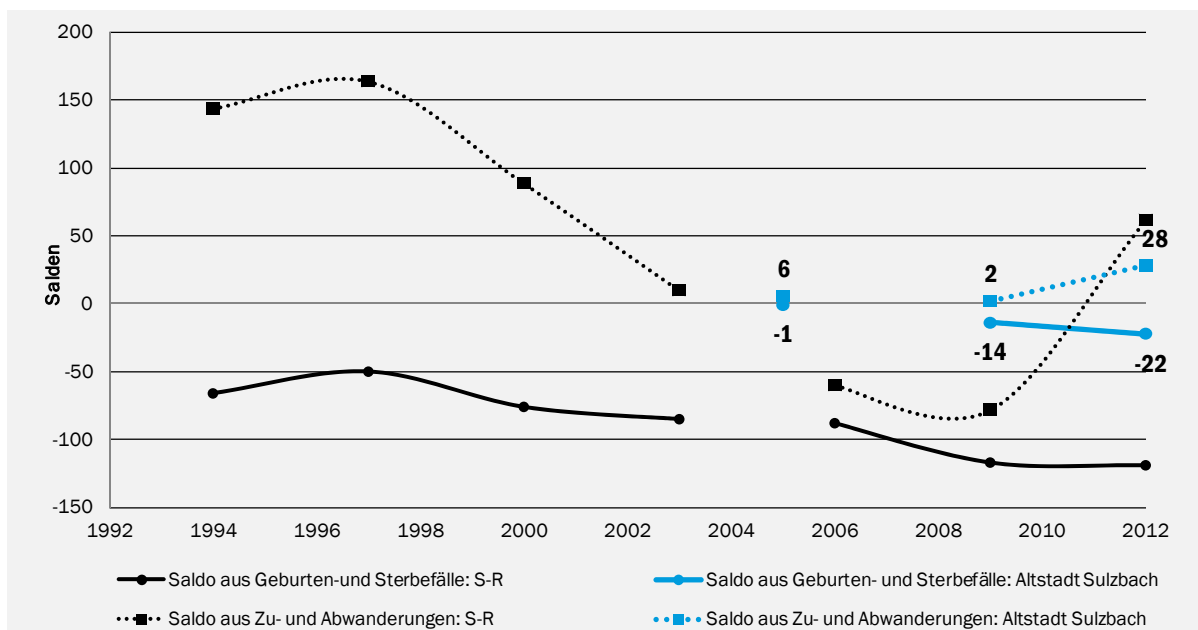


Abb. 12 Gegenüberstellung der Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsbewegungen in Sulzbach-Rosenberg und der Altstadt Sulzbach (u.m.s. GmbH, nach BayLfStaD und Stadt Sulzbach-Rosenberg)

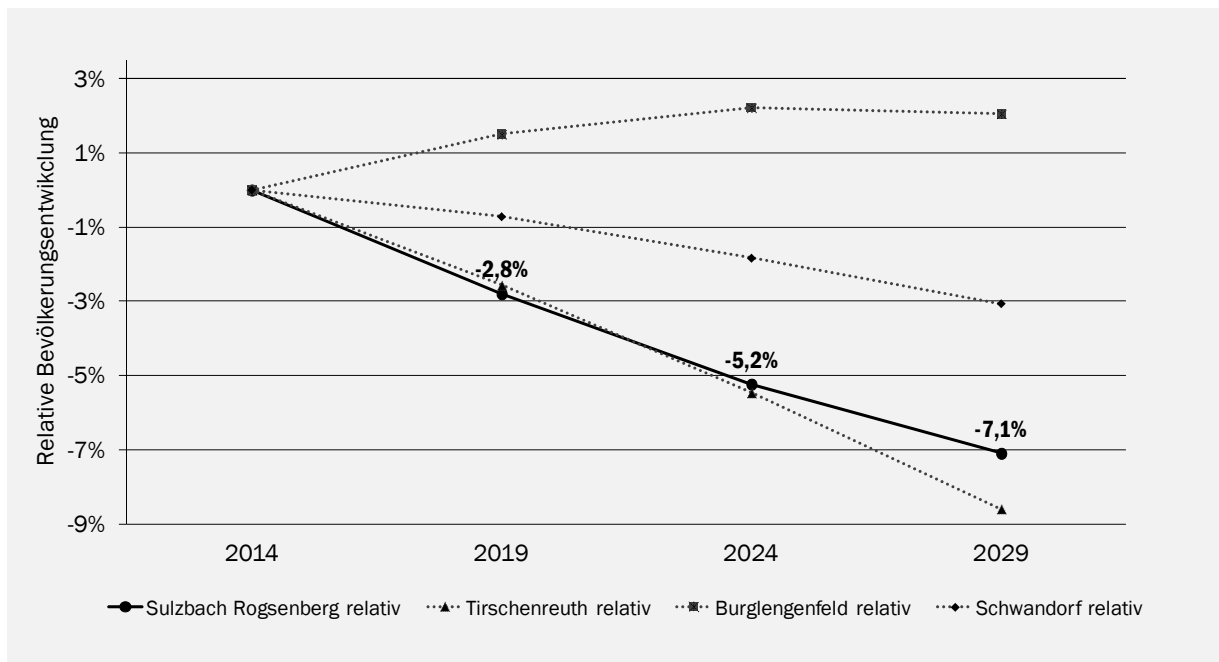


Abb. 13 Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung Sulzbach-Rosenbergs im Vergleich (u.m.s. GmbH nach BayLfStaD)

Bevölkerungsprognose des BayLfStaD

Diesem Szenario entsprechend gehört der Kreis Amberg-Sulzbach zu den stark abnehmenden Gebieten mit einem Verlust von mehr als 7,5 % der Bevölkerung, wobei der Stadt Sulzbach-Rosenberg ein Bevölkerungsrückgang bis 2029 um 7 % auf 17.940 Einwohner vorausgesagt wird. Im Vergleich zu Amberg und höheren Hierarchiestufen ist die Prognose für Sulzbach-Rosenberg als Herausforderung für die zukünftige Stadtentwicklung anzusehen. Diese Entwicklung wird zu rund einem Drittel auf Wanderungsverluste und zu ca. zwei Drittel auf den demografischen Wandel zurückgeführt. Die Gruppe der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahre wird bis 2029 um ca. 12 % abnehmen, während der Anteil der älteren Bevölkerung ab 65 Jahre um 24 % ansteigt.

Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung

Eine deutlich negativere Prognose für die Bevölkerungsentwicklung Sulzbach-Rosenbergs wird von der Bertelsmann Stiftung ausgewiesen. Unter Berücksichtigung von Wirtschafts- und Arbeitsmarktkindikatoren⁷ neben generellen demografischen Indikatoren als Berechnungsgrundlagen für die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung ordnet die Bertelsmann Stiftung die Stadt Sulzbach-Rosenberg dem Demografietyt 5 zu (Stand 2011), unter dem die stabilen Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit hohem Familienanteil zusammengefasst sind (Wegweiser Kommune Z:21.02.2014b). Prägend für diesen Demografietyt ist, dass die Bevölkerungsentwicklung stagniert und der Altersdurchschnitt sich sukzessive erhöht.

Gemäß dieser Prognose wird sich in der Stadt Sulzbach-Rosenberg der Bevölkerungsrückgang künftig noch weiter fortsetzen, wodurch für 2030 ein Minus von rund 9 %⁸ prognostiziert wird, was einem Bevölkerungsstand von 17.030 Einwohnern entspricht.

⁷ Hierzu zählen u. a. Arbeitsplatzentwicklung der letzten 5 Jahre, Arbeitslosenanteil, Anteil Hochqualifizierter, Steuereinnahmen pro Person, Bildungswanderungen etc. (Internet Bertelsmann Stiftung).

⁸ Errechnet wurde dieser relative Prognosewert aus der Gegenüberstellung der absoluten Prognosewerte der Bertelsmann Stiftung von 2015 (18.890 Einwohner) und 2030 (17.200 Einwohner).

Neben dem anhaltenden Rückgang der Bevölkerungszahl gewinnt auch laut der Prognose der Bertelsmannstiftung der demografische Wandel bis 2030 in Sulzbach-Rosenberg an Dynamik. Während die Gruppen der Kinder und Jugendlichen und der erwerbsfähigen Personen zahlenmäßig Anteile verlieren, steigt der Anteil der Rentner (über 65 Jahre) stark an. Konkret belaufen sich diese Änderungen im Verhältnis zur aktuellen Bevölkerungszahl auf einen Rückgang um gut 11 % bei den Kindern und Jugendlichen und einen Zugewinn von gut 27 % bei der Gruppe der über 65-Jährigen, die dann fast 33 % der Gesamtbevölkerung von Sulzbach-Rosenberg darstellen.

Die Prognosen beider Institutionen werden in den weiteren Betrachtungen als Grundlage der Entwicklungsstrategie für die Altstadt von Sulzbach verwendet. Die Prognose des BayLfStaD dient hierbei als "Trendszenario" (Fortschreibung der aktuellen Entwicklung), die Prognose der Bertelsmann Stiftung wird als warnendes "Negatives Extremszenario" (schlechteste Entwicklungsmöglichkeit) eingesetzt. Als "Positives Extremszenario" (bestmögliche Entwicklung) wird eine Abschwächung der Negativtrends beider Prognosen entwickelt.

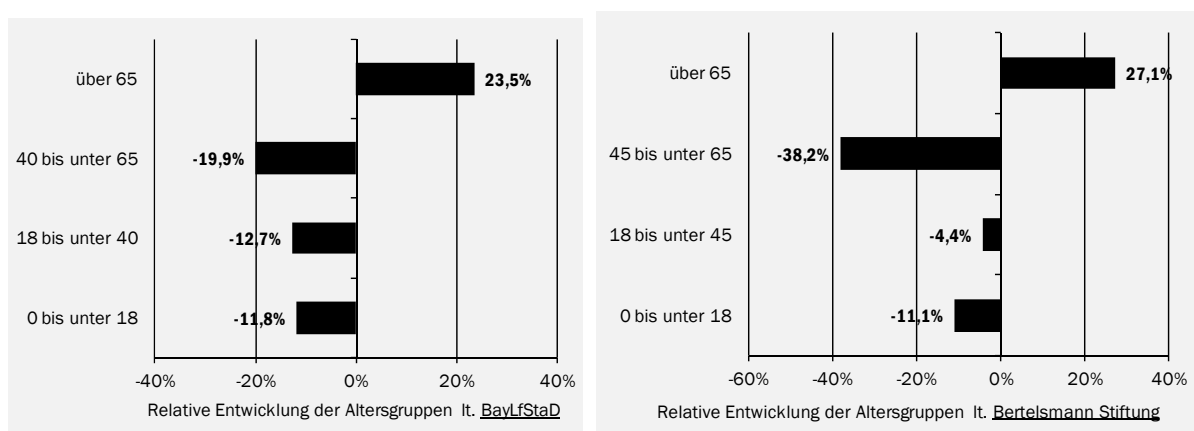


Abb. 14 Gegenüberstellung der Prognosen zur relativen Entwicklung der Altersstruktur von Sulzbach-Rosenberg (u.m.s. GmbH nach BayLfStaD und Bertelsmann Stiftung)

3.1.4 Fazit zur demografischen Entwicklung

Stärken	Herausforderung
Moderate Bevölkerungsabnahme	Bevölkerungsrückgang von S-R bis 2030 um ca. 9 % lt. Prognose Bertelsmann Stiftung
	Ursachen: 2/3 natürliche Bevölkerungsentwicklung, 1/3 Wanderungsverhalten
	Relativ starke Alterung von S-R im regionalen Vergleich

3.2 Sozialraumanalyse

Neben der quantitativen Betrachtung der Bevölkerungszahlen sind für die Ausrichtung der zukünftigen Stadtentwicklungspolitik vor allem die qualitativen Merkmale, also die Bevölkerungsstruktur, von großer Bedeutung. In Bestandsaufnahme und -analyse werden (inkl. Spätaussiedler, Migranten), Altersstruktur, Bildungsniveau, Lebensstile etc. betrachtet und nach Möglichkeit räumlich verortet. Die Sozialraumanalyse wurde für den Teilraum "Altstadt Sulzbach" auf Basis einer telefonischen Haushaltsbefragung vorgenommen.

3.2.1 Telefonische Haushaltsbefragung

Im Rahmen einer telefonischen Haushaltsbefragung im Oktober 2013 wurden 141 Haushalte interviewt, was ca. 27 % aller Haushalte der Altstadt entspricht. Um zu diesem Ergebnis zu gelangen, waren über 200 Interviewstunden des Leipziger Marktforschungsunternehmens "Institut für Marktforschung GmbH" erforderlich. Die Teilnehmer an der Befragung wurden mit Hilfe einer automatisierten, zufälligen Wahlfunktion aller möglichen Telefonnummern im Altstadtgebiet in den späteren Nachmittagsstunden erreicht. Die Interviews erfolgten in einem Zeitraum von ca. 10 bis 15 Minuten entlang eines standardisierten Fragebogens, der je nach Interviewverlauf zwischen 25 und 30 Fragen zu folgenden Themenkomplexen enthielt:

- Wohnung,
- Wohnumfeld,
- Einkaufen – Einzelhandel,
- Verkehr – Mobilität,
- Fragen zur Person.

Die Befragten mussten ein Mindestalter von 16 Jahren aufweisen. Sämtliche Angaben der Befragten wurden und werden streng vertraulich und anonym behandelt. Die Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung werden im Weiteren dargestellt. Der Fragebogen ist dem Anhang des ISEK zu entnehmen.

3.2.2 Kurzprofil der befragten Altstadtbewohner

Das Geschlechterverhältnis bei der Befragung war annähernd ausgewogen: ca. 47 % der befragten Personen war weiblich und 53,2 % männlich (Vergleich S-R 2010: 48% männl., 52% weibl.). Ca. 59 % der Befragten war zwischen 45 und 75 Jahren alt (Vergleich S-R 2010: ca. 65%). Die durchschnittliche Haushaltsgröße der Befragten lag bei 2 bis 3 Personen. Die aus der Befragung errechnete Haushaltsgröße beträgt 2,40, die über der bayerischen durchschnittlichen Haushaltszahl von 2,06 im Jahr 2012 liegt (BayLfStaD).

Mit 70 % lebt die Mehrzahl der Bewohner der Altstadt in einem Mehrpersonenhaushalt mit zwei bis vier Personen. Auch Singlehaushalte sind mit 23 % stark vertreten. Nur ein relativ geringer Anteil entfällt derzeit auf Haushalte mit mehr als 4 Bewohnern (5 %).

Die überwiegende Zahl (48 %) der Haushalte bezieht derzeit ihr Einkommen in einem Angestelltenverhältnis. Die zweitgrößte Einkommensart (33 %) besteht in Renteneinkünften. Ein relativ hoher Anteil sind Bezüge aus freiberuflichen Tätigkeiten (15 %). Einkünfte aus Sozialleistungen (Wohngeld, BAföG, Arbeitslosengeld etc.) stellen in den wenigsten Fällen die Haupteinkommensart dar (ca. 1 %).

Die Höhe des monatlichen Bruttoeinkommens liegt bei einem guten Drittel der Haushalte zwischen 2.000 und 3.000 Euro. 13 % der Haushalte verfügen über höhere Einnahmen. Über 30 % der Haushalte stehen nur zwischen 1.000 und 2.000 Euro monatlich zur Verfügung. Bei 12 % der Haushalte wird diese Grenze sogar noch unterschritten. Ein Viertel der Befragten hat hierzu keine Angaben gemacht.

Die große Mehrheit der Bewohner der Altstadt sind deutsche Staatsbürger (ca. 96 %), zu denen auch die Spätaussiedler gehören.

Der Ausländeranteil der Altstadt Sulzbach kommt dem entsprechenden Wert der Gesamtstadt gleich. Die Hälfte der wenigen Bewohner der Altstadt ohne deutsche Staatsbürgerschaft sind Personen aus südost- und osteuropäischen Ländern.

26,5 % der Befragten gab als höchsten Berufs- bzw. Bildungsabschluss eine Lehre / Ausbildung an. Gut ein Drittel besitzt (Fach-)Abitur (11,4 %) oder studiert bereits (22 %).

Entsprechend ihrer thematischen Zugehörigkeit werden die weiteren Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung in den unterschiedlichen Fachanalysen dargestellt und ausgewertet.

3.3 Wirtschaftsentwicklung und touristische Angebote

Bevölkerungs- und Sozialstruktur sowie die Kaufkraft für den lokalen Einzelhandel hängen eng mit der ökonomischen Situation von Sulzbach-Rosenberg und der Altstadt zusammen. In diesem Analyseschritt werden – in Ergänzung zu den Bevölkerungsstrukturdaten – vor allem Unternehmen differenziert nach Branchen, deren Arbeitsplätze und Vernetzung in der Region betrachtet. Gegenstand der Untersuchung sind folgende gesamtstädtische Indikatoren:

- Prozentuale Verteilung der Betriebe nach Beschäftigtengrößenklassen,
- Entwicklung der Pendlerzahlen.

Eingang in dieses Themenfeld findet auch der Tourismus als ökonomisches Potenzial sowie funktionale Herausforderung mit den Indikatoren:

- Anzahl der Übernachtungen,
- durchschnittliche Aufenthaltsdauer,
- Ankünfte insgesamt.

3.3.1 Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur Sulzbach-Rosenbergs ist immer noch trotz des beträchtlichen Struktureinbruchs (Stichwort: Schließung "Maxhütte") maßgeblich durch das produzierende Gewerbe geprägt, fast die Hälfte aller Beschäftigten arbeitet in Sulzbach-Rosenberg in diesem Sektor. Das ist erheblich mehr als im gesamtdeutschen Vergleich, hier beträgt der Anteil des produzierenden Gewerbes ca. 20 %. (Wegweiser Kommune Z:21.02.2014c). Auf den Sektor Handel, Verkehr und Gastgewerbe entfallen 16 % der Beschäftigten, auf den der Dienstleistungen 38 %. Mit nur 7 Personen, die 2012 in der Land- und Forstwirtschaft tätig waren, spielt dieser Sektor eine erwartungsgemäß nur sehr untergeordnete Rolle. Grund für die starke Ausprägung des produzierenden Gewerbes in der Stadt Sulzbach-Rosenberg ist die bereits beschriebene Vergangenheit als Montanindustriestandort.

In der Altstadt sind fast ausschließlich Arbeitgeber des tertiären Wirtschaftssektors vertreten, in dem das Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach der wichtigste Arbeitgeber ist. Zweitwichtigster Arbeitgeber ist, gemessen an der Anzahl der Beschäftigten, die Verwaltung der Stadt selbst. Zudem konzentrieren sich in der Altstadt die Gast- und Beherbergungsbetriebe sowie die Einzelhandelsbetriebe. Die Altstadt ist das wichtigste Dienstleistungs- und Handelszentrum der Kommune.

Die Beschäftigtenzahlen des produzierenden Gewerbes in Sulzbach-Rosenberg gingen in den Jahren von 2000 bis 2003 allerdings stark zurück, ein Verlust von fast 1300 Beschäftigten war zu verzeichnen (BayLfStaD), der unmittelbar in Verbindung mit den zwei Konkursphasen der "Maxhütte" in Verbindung zu bringen ist. Um die Wirtschaftsstruktur der Stadt Sulzbach-Rosenberg zu stützen, ist es von großer Bedeutung, die Branchenstreuung zu erweitern und den Fokus von der Montan-Monostruktur zu verlegen. Erst 2006 erholten sich die Beschäftigungszahlen im produzierenden Gewerbe und stiegen wieder leicht an, 2012 arbeiteten in Sulzbach-Rosenberg wieder über 3000 Beschäftigte in diesem Wirtschaftssektor. Die Beschäftigtenzahl im Dienstleistungssektor steigerte sich ebenfalls kontinuierlich zwischen 2006 sowie 2012 und gewann erheblich an Bedeutung gegenüber dem produzierenden Gewerbe.

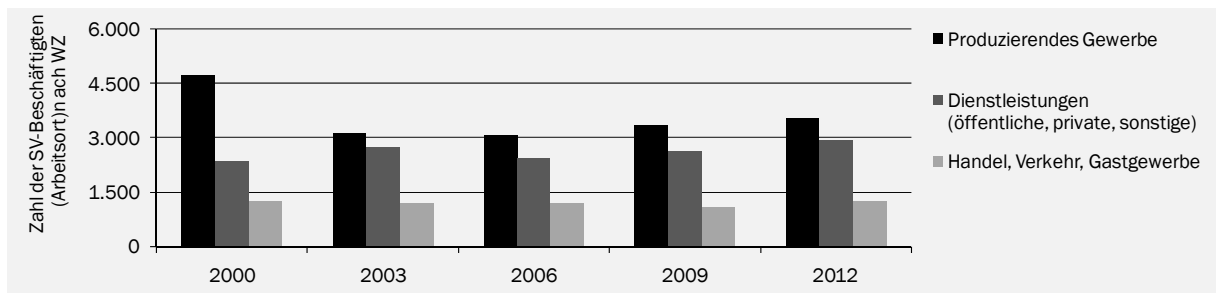


Abb. 15 Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort sortiert nach Wirtschaftszweigen (u.m.s. GmbH nach BayLfStaD)

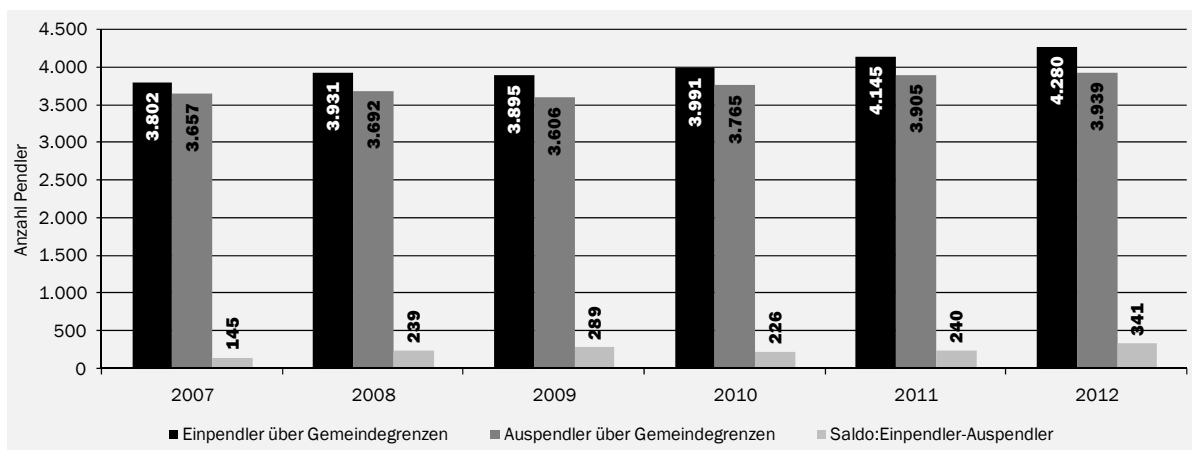


Abb. 16 Entwicklung der Pendlerzahlen für die Stadt Sulzbach-Rosenberg (u.m.s. GmbH, nach BayLfStaD)

3.3.2 Wirtschaftsförderung

Wirtschaftsförderung in Sulzbach-Rosenberg ist umfangreich auf der Ebene der Region Amberg-Sulzbach organisiert. Eine der wichtigsten Wirtschaftsförderungsaktivitäten besteht in der Beteiligung an der Gründeragentur Amberg-Sulzbach, an welcher die Industrie- und Handelskammer (IHK), die Stadt Amberg, der Landkreis Amberg-Sulzbach, die Stadt Sulzbach-Rosenberg und das Gründerzentrum Amberg-Sulzbach beteiligt sind. (Gründungsagentur Amberg-Sulzbach Z: 21.02.2014). Ziel dieser Agentur ist Förderung von Existenzgründern. Die daran geknüpften Maßnahmen zeigen ihre Wirkung: Laut einer Studie der Uni Köln ist die Region Sulzbach-Rosenberg ein gutes Umfeld für Unternehmensgründungen. Unter 99 deutschlandweit untersuchten Regionen wurde die Region Amberg-Sulzbach auf den 20. Platz eingestuft (Region Amberg-Sulzbach Z: 21.02.2014a). Eine Strategie der Wirtschaftsförderung besteht darin, ein Technologiecluster in der Region durch eine entsprechende Ansiedlungspolitik herauszubilden. Hier ansässige Firmen wie Siemens und weitere Automations- und Technologieunternehmen sind wichtige Meilensteine dieser Bestrebungen (Region Amberg-Sulzbach Z: 21.02.2014b).

3.3.3 Pendlerbeziehungen

Die Anzahl der Ein- und Auspendler bewegt sich in Sulzbach-Rosenberg auf einem ähnlichen Niveau. Der Einpendlerüberschuss betrug im Jahr 2012 ca. 340 Beschäftigte. Wie stark die Arbeitsplatz-Wohnort-Verflechtungen von Sulzbach-Rosenberg sind, wird durch die ca. 53 % der Beschäftigten deutlich, die aus Sulzbach-Rosenberg (Wohnortprinzip) täglich zur Arbeit ins Umland pendeln. Die Pendlerdynamik zieht eine hohe Verkehrsbelastung nach sich, insbesondere in einer Gemeinde, in welcher der Arbeitsplatz zumeist mit dem Auto aufgesucht wird. 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.

3.3.4 Arbeitsmarkt

Als wichtige Messzahl der Arbeitsmarktstatistik wird die Arbeitsplatzdichte herangezogen. Der Vergleich von Sulzbach-Rosenberg zur Landesebene zeigt hier eine durchschnittliche, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Kommune. Die Arbeitsplatzdichte Sulzbach-Rosenberg schwankt, aber bewegt sich immer auf ähnlichem Niveau wie der bayerische Durchschnitt.

Aktuell liegt in Sulzbach-Rosenberg eine sehr moderate Arbeitslosigkeit vor. Der Jahreswert 2013/2014 betrug 3,7 %. Der Wert (Arbeitslosenquote) liegt unter der vergleichbaren Quote der Nachbarstadt Amberg und der Stadt Tirschenreuth.

Beachtlich ist der positive Trend beim Rückgang der Arbeitslosigkeit in Sulzbach-Rosenberg: Zwischen 2006 und 2012 hat sich die Arbeitslosigkeit deutlich verringert. Der frühere, hohe Anteil der Arbeitslosen kann auf den schon genannten Wegfall der Stahlproduktion in der Maxhütte, aber auch auf die Zuwanderung der hohen Zahl von Spätaussiedlern zurückgeführt werden, die erwartungsgemäß nur zu einem geringen Anteil spontan vom Arbeitsmarkt der Stadt absorbiert werden können.

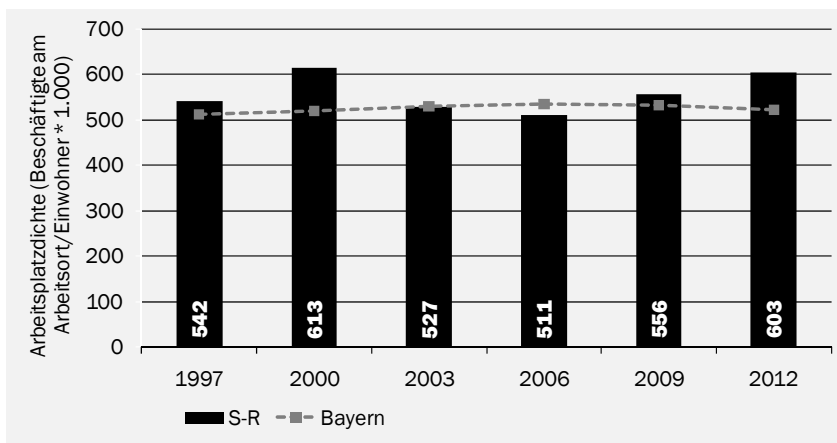


Abb. 17 Arbeitsplatzdichte der Stadt Sulzbach-Rosenberg im Landesvergleich (u.m.s. GmbH, nach LfStAD)

3.3.5 Fazit zur Wirtschaftsstruktur und zum Arbeitsmarkt

Stärken	Herausforderungen
Erhalt des produzierenden Gewerbes als Wirtschaftszweig mit der größten Anzahl an SV-Beschäftigten ⁹	Konzentration der Wirtschaft im produzierenden Gewerbe und geringer Anteil von Dienstleistungen
Förderung von Unternehmensgründungen durch die Gründeragentur Amberg-Sulzbach	"Zusammenbruch" der Montanindustrie als ehem. dominierender Wirtschaftszweig
guter Standort für Unternehmensansiedlungen	im Landesvergleich leicht überdurchschnittliche SGB II-Quote ¹⁰ und überdurchschnittlicher Anteil an Arbeitslosen an der

⁹ SV – Sozialversicherungspflichtige

¹⁰ SGB II – Zweites Buch Sozialgesetzbuch (sog. „Hartz IV“)

	Gesamtbevölkerung und daraus resultierende Nachteile
Im Landesvergleich leicht überdurchschnittliche Erwerbsfähigenquote	
steigende Entwicklungen in der Beschäftigtenstruktur und stark positiver Trend bzgl. Arbeitslosigkeit	
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach als wichtiger Fremdarbeitgeber und Nachfrager für die Gastronomie und den Einzelhandel der Altstadt	
positiver Pendlersaldo	

3.4 Tourismus

Ein weiterer wirtschaftlicher Faktor der Stadt Sulzbach-Rosenberg ist der Fremdenverkehr. Zwischen den Regionen des Bayerischen Jura, dem bayerischen Hügelland und der Oberpfälzer Seenlandschaft eingebettet, befindet sich Sulzbach-Rosenberg laut des bayerischen Landesentwicklungsprogramms in einem Gebiet mit in Ansatzpunkten vorhandenem und entwicklungsfähigem Urlaubstourismus. Unter Beachtung dieser relativ verhaltenen Einstufung des Raumes empfiehlt die Landesplanung Maßnahmen zur Erschließung des Urlaubstourismus.

Mehr Potenziale für den Tourismus sieht die Regionalplanung, in den entsprechenden Teilbereiche von Sulzbach-Rosenberg im Regionalplan als für Erholungszwecke besonders geeignet ausgewiesen werden und die Schaffung eines vielseitigen Angebotes an Einrichtungen für Wochenend- und Urlaubserholung empfohlen wird. (vgl. Abb. 18)

Hinsichtlich der Aussagen von Landes- und Regionalplanung wird angemerkt, dass das touristische Potenzial der gesamten Stadt sowie der Altstadt Sulzbach zielgruppenspezifisch differenziert werden sollte, was im Fazit des Kapitels vertieft wird.

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg betreibt eine eigene Tourist-Information in der Altstadt. Zusätzlich gibt es auf dem Luitpoldplatz eine Werbesäule und eine Informationstafel mit touristenspezifischen Informationen. Ein ausschließlich touristisches Leitsystem zu den touristischen Angeboten fehlt, einzelne Ausweisungen vermischen sich mit dem gesamtstädtischen Leitsystem.

Neben landschaftlich wertvollen Gebieten kann die Stadt Sulzbach-Rosenberg vor allem durch die Relikte ihrer herrschaftlichen Vergangenheit Touristen anziehen. Das weithin als Landmarke sichtbare Schloss sowie die einzigartige historische Altstadt entlang der Rosenberger Straße und der Neustadt sind wichtige touristische Magneten.

Ein wichtiger Faktor des Tourismus in Sulzbach-Rosenberg ist die Quantität und Qualität der Ausstattung mit Beherbergungseinrichtungen. In Sulzbach-Rosenberg stehen Gästen derzeit neun Beherbergungsstätten zur Verfügung, die über mehr als 10 Betten verfügen¹¹. Das Beherbergungsangebot wird derzeit ausschließlich von Kleinbetrieben getragen, die zum mittleren bis unteren

¹¹ Die offizielle Statistik weist Beherbergungsbetriebe nur jenseits der folgenden Grenzen auf:

a) bis einschließlich Berichtsjahr 2005: Beherbergungsbetriebe mit neun oder mehr Gästebetten (Beherbergungsstätten),

Angebotssegment zu zählen sind. Ein höherwertiges Beherbergungsangebot oberhalb von drei Sternen fehlt in Sulzbach-Rosenberg.

Die Auswertung der Beherbergungssituation zeigt, dass die Zahl der in Sulzbach-Rosenberg angebotenen Betten innerhalb von zehn Jahren um ca. 12 % auf 268 Betten gestiegen ist, die Entwicklung war aber immer wieder leichten Schwankungen unterworfen. Bei der Zahl der Übernachtungen in Sulzbach-Rosenberg ist keine stringente Entwicklung erkennbar. War die Anzahl der Übernachtungen von Beginn der 90er Jahre bis zum Jahr 2003 stark rückläufig, gab es ab 2006 einen starken Sprung auf noch deutlich höhere Übernachtungen als zu Beginn der 90er Jahre (BayLfStAD). Es ist zu erkennen, dass der Anteil der Gästeankünfte in der Altstadt im Verhältnis zur Gesamtstadt stetig geringer wird. Übernachteten 1991 noch 72 % aller Besucher der Stadt Sulzbach-Rosenberg in der Altstadt, waren es 2012 nur noch die Hälfte. Die durchschnittliche Verweildauer hat leichte Tendenzen nach oben, aber auch diese ist Schwankungen unterlegen. Sie bewegt sich aber immer um einen Aufenthalt von ca. 2 Tagen, die durchschnittliche Verweildauer in der Altstadt liegt immer sehr leicht über dem Wert der Gesamtstadt.

Die durchschnittliche Auslastung der Beherbergungsstätten in den Jahren 2003 bis 2013 lag bei 29,12 %. Trotz der niedrigeren Gästeanzahl zu Beginn der 90er Jahre, war hier aufgrund anteilmäßig geringerer Bettenanzahl die Auslastung höher als in der kürzeren Vergangenheit. Während die Auslastung nach 1991, ebenfalls wie die Anzahl der Übernachtungen, stark zurückging, pendelt sie sich seit der Jahrtausendwende um ca. 30 % ein. Insgesamt befindet sich die Auslastung auf einem mittleren Niveau, aber der Vergleich der Bettenauslastung mit dem bundesdeutschen Wert von ca. 36 % zeigt auf, dass die Erhöhung der offiziellen Bettenauslastung eine Entwicklungsaufgabe für die Zukunft darstellt.



Abb. 18 Erholung (RPON, 1989, Begründungskarte 6)

- b) ab Berichtsjahr 2006 bis einschließlich 2011: Beherbergungsbetriebe mit neun oder mehr Gästebetten (Beherbergungsstätten) sowie Campingplätze mit drei oder mehr Stellplätzen
- c) ab Berichtsjahr 2012: Beherbergungsbetriebe mit zehn oder mehr Gästebetten (Beherbergungsstätten) sowie Campingplätze mit zehn oder mehr Stellplätzen.

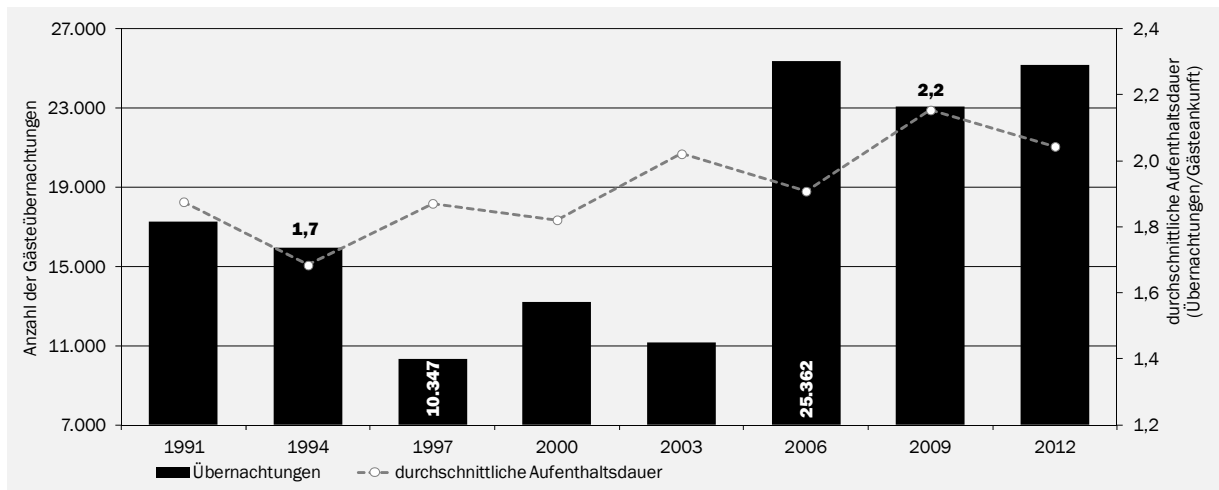


Abb. 19 Zahl der Übernachtungen und durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Sulzbach-Rosenberg (u.m.s. nach StaLaBayern)

3.4.1 (Rad-) Wanderziel Altstadt Sulzbach

Sulzbach-Rosenberg ist ein wichtiger Halt auf Rad- und Wanderwegen, über die zahlreiche Touristen in die Stadt gelangen. Zwei überregional bedeutsame Fernradwege verlaufen durch Sulzbach-Rosenberg. Der Fünf-Flüsse-Radweg ist eine Rundstrecke im nördlichen Bayern und quert auf seiner Etappe von Nürnberg nach Amberg Sulzbach-Rosenberg. Die Stadt ist außerdem eine Station auf dem Paneuroparadweg von Prag nach Paris. Beide Radwege verlaufen durch die Altstadt (Fünf-Flüsse-Radweg, Z: 06.12.2013; Paneuropa-Radweg Z: 15.01.2014). Die entsprechende Wegeführung in die Altstadt befindet sich an Straßenlampen und -schildern (Aufkleber und kleine Hinweisschilder), ist an manchen Stellen aber irreführend (Bsp. östlicher Eingang in die Altstadt) bzw. zu gering wahrnehmbar.

Auch an mehrere überörtliche Wanderwege ist Sulzbach-Rosenberg angebunden, für die meisten ist der Ausgangspunkt der Bahnhof Sulzbach-Rosenberg. Zusätzlich gibt es eine Route, die durch das Stadtgebiet führt und am Luitpoldplatz beginnt und endet.

Der Luitpoldplatz ist Start- bzw. Endpunkt von fünf Stadtwanderwegen, die jeweils aus den umliegenden Orten und Ortsteilen bzw. dem angrenzenden Naherholungsgebiet „Obere Wagensaß“ in die Altstadt führen. Die Wanderwege haben eine Länge zwischen 10 und 17 km. Es gibt am Luitpoldplatz keine Hinweise, dass diese Wanderwege auch in die gegenläufige Richtung begangen werden können.

In dem Naherholungsgebiet der „Oberen Wagensaß“ sind sieben weitere Wanderwege mit einer Länge zwischen 2,5 und 14 km ausgeschildert. Zudem gibt es im Stadtgebiet noch sechs Themenwanderwege (Bergbaupfad/ Rosenpfad/ Krippenweg/ Trimm-dich-Pfad/ Walderlebnispfad/ Sehbehindertenweg) (Aushang Tafel Wanderwege Sulzbach-Rosenberg in der „Oberen Wagensaß“). Ähnlich wie bei dem Radwandertourismus ist hier das Leitsystem der Sulzbach-Rosenberger Wanderwege zwar vorhanden (Aufkleber auf vorhandenen Straßenelementen), die Umsetzung ist aber nicht ansprechend und einladend. Um mehr Aufmerksamkeit auf die Wanderwege zu lenken und die Zahl der Wanderer zu erhöhen, wäre eine Neugestaltung des Leitsystems notwendig.

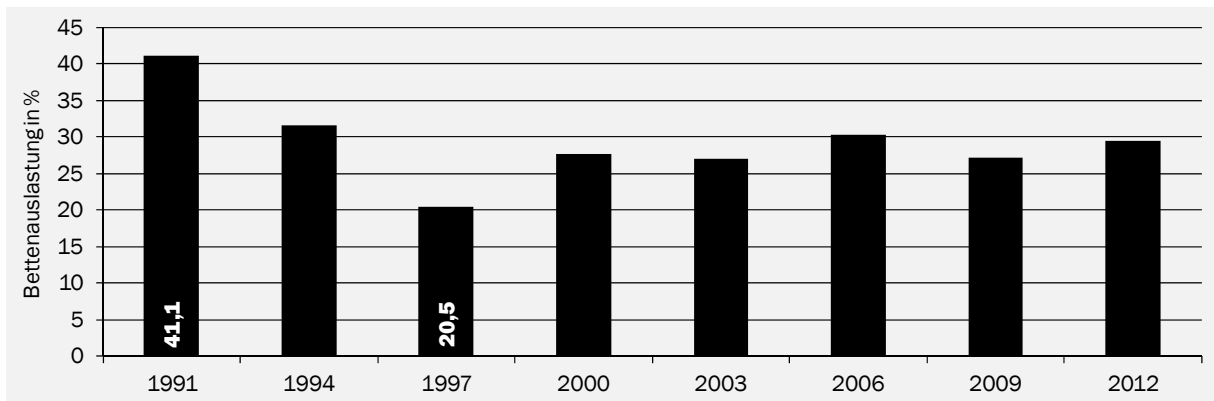


Abb. 20 Entwicklung der Bettenauslastung in Sulzbach-Rosenberg (u.m.s nach StaLaBayern)

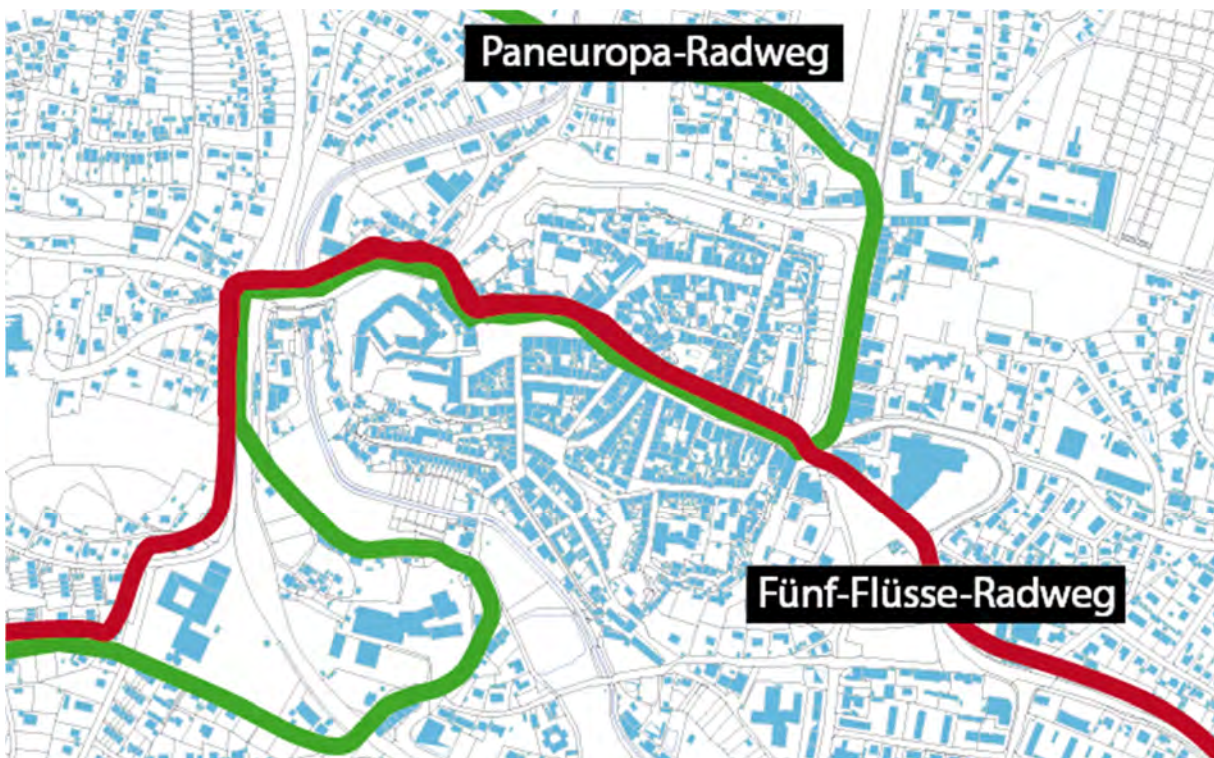


Abb. 21 Verlauf der Fernradwege durch die Altstadt (Fünf-Flüsse-Radweg, Z: 06.12.2013; Paneuropa-Radweg Z: 15.01.2014)

Zusammenfassung der Analyse der Wirtschaftsstruktur und des Arbeitsmarktes

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Sulzbach-Rosenberg aufgrund des natürlichen und abgeleiteten touristischen Angebots keine Urlaubsregion im klassischen Sinn darstellt, die sich durch ein überregional wahrnehmbares Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen Regionen abgrenzt (wie z.B. Lage am Meer, Gebirge, Weltkulturerbe Regensburg). Die touristischen Strukturen der Stadt weisen die typischen Merkmale eines Tourismus in ländlichen Räumen auf:

Tab. 3 Stärken und Schwächen ländlicher Räume aus touristischer Sicht (ig-Projektgesellschaft nach Steinecke 2010, S. 203)

Stärken	Schwächen
Nähe zu touristischen Quellgebieten (Agglomerationen)	fehlende Einzigartigkeit der Naturlandschaft
gute Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr	Klimatische Benachteiligung (z.B. Schneeunsicherheit; hohe Niederschläge)
hohe ästhetische Qualität der Kulturlandschaft	unzeitgemäßes Image als Ferienregion
hohe Umweltqualität	strukturelle Defizite im Beherbergungsangebot
traditionelles Brauchtum	fehlende Schlechtwetterangebote
Bewerbung durch Metropolregion Nürnberg	räumliche und inhaltliche Zersplitterung der Tourismusorganisation

Ländliche Räume sind demnach keine touristischen Gunsträume, weisen aber häufig eine Reihe von Stärken auf, die mit Hilfe eines professionellen Destinationsmanagements erfolgreich genutzt werden können. Sie bieten meist beste Voraussetzungen für Erholung, Naturerlebnis, Aktivsein und Gesunderhaltung. Gefragt sind Aktivitäten wie Radfahren, Wandern und Wassersport, aber auch ländliche Kultur und regionale Küche.

Zur Nutzung dieses endogenen Potenzials müssen vorhandene Attraktionen (z.B. Schlossanlage), relevante Akteure (z.B. Gastronomen) und Kompetenzen unter einem ganzheitlichen Ansatz zusammengeführt werden. Ziel ist es, ein marktgerechtes Angebot mit einer größeren Reichweite zu entwickeln, das durch einzelne Attraktionen, Angebote und Akteure nicht herstellbar ist. Erfolgsfaktoren hierfür sind (vgl. Steinecke 2010, 205):

- Regionaltypisches Unterkunfts- und Gastronomieangebot (von Architektur bis Küche),
- Erhaltung, Erschließung und Interpretation der Kulturlandschaft,
- Wiederherstellung eines attraktiven Ortsbildes,
- Behutsamer Ausbau der Infrastruktur (Wanderwege, Radwege, Indoorangebote),
- Professionelle Organisation des Tourismus (sinnvolle räumliche Einheiten, Arbeitsteilung),

- Zielgruppenorientiertes Marketing,
- Stärkung des regionalen Tourismusbewusstseins (Innenmarketing; Förderung regionaler Identität).

Weitere Aspekte für eine erfolgreiche Entwicklung von Tourismus in ländlichen Räumen sind (vgl. BMWi 2013, S. 57f):

- Lokale Identität schaffen/fördern (zentrales Erfolgskriterium für touristische Entwicklung),
- Touristische Angebote immer zuerst an der Nachfrage ausrichten,
- Alleinstellungsmerkmale herausarbeiten,
- Erlebnisse für den Gast möglich machen (interessante Geschichten erzählen),
- Kristallisationspunkte für touristische Themen und Marken schaffen,
- Anbieter qualifizieren/fortbilden,
- Qualitätsstandards einführen und sicherstellen,
- Organisationsstruktur des öffentlichen Tourismusmarketings aufgabenorientiert weiterentwickeln,
- Vollständige Mobilitätsketten entwickeln (öffentliche und individuelle Mobilität verknüpfen),
- Barrierefreiheit integrieren und als Komfortmerkmal und Mehrwert entwickeln.

Diesen Anforderungen bzw. Erfolgsfaktoren für eine erfolgreiche Entwicklung von Tourismus im ländlichen Räumen werden bei der Entwicklung des Zielsystems und des zugehörigen Maßnahmenkataloges für das ISEK Altstadt Sulzbach zu Grunde gelegt.

Die Umsetzung dieser Ansätze bedarf zudem auf gesamtstädtischer Ebene einer bis dato nicht vorhandenen, konzeptionellen Basis in Form eines Kultur- und Tourismuskonzeptes / -marketing, das u. a. schlechte bis gar keine Öffnungszeiten am Wochenende in den öffentlichen Tourismuseinrichtungen verbessert, sowie die Werbung auch im Rahmen der Metropolregion optimiert.

3.4.2 Fazit zum Bereich Tourismus

Stärken	Herausforderungen
Zahlreiche historische Sehenswürdigkeiten in der Altstadt Altstadt als wichtigster Standort für Gästeankünfte in Sulzbach-Rosenberg	sehr eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeit des Schlosses z.T. nicht zugängliche Wallanlagen
Lage an den überörtlichen (Rad-) Wanderrouten Premiumradwanderweg Paris – Prag (hier Abschnitt Bayern-Böhmen), Fünf-Flüsse-Radweg	Unzureichende Ausrichtung auf Radtouristen
Tourist-Information als stadteigene, touristische Vermarktungseinheit	Start der Wanderwege nicht markiert, Wegführung nicht ansprechend
	z. T. keine Öffnungszeiten der öffentlichen Tourismuseinrichtungen am Wochenende

Steigerung der Anzahl von Betten und durchschnittlichen Verweildauer	Stagnationen in der Bettenauslastung und Übernachtungszahlen, keine Übernachtungsangebote über 3*
Brauerei Gasthof + Flair Hotel Sperber bed&bike zertifiziert	Bettenauslastung durchschnittlich (S-R ca. 30 %, D ca. 36 %)
www.schlemmerwirte.com	Verlust der Bedeutung der Altstadt für die Beherbergung der Urlaubsgäste
	wenig jugendorientiertes gastronomisches Angebot

3.5 Einzelhandel und Gastronomie

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des ISEK Altstadt Sulzbach wurde ein gesamtstädtisches Einzelhandelsentwicklungskonzept maßgeblich durch die BBE Handelsberatung GmbH in Kooperation mit der u.m.s. GmbH erstellt und im September 2014 einstimmig vom Stadtrat beschlossen. Im Folgenden werden die Passagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes dargestellt, welche einen unmittelbaren Altstadtbezug aufweisen und daher von Belang für das ISEK Altstadt Sulzbach sind.

3.5.1 Angebotssituation in der Altstadt von Sulzbach

Räumlich konzentrieren sich die Einzelhandelsbetriebe in Sulzbach-Rosenberg nach deren absoluter Anzahl (71 Betriebe) auf die historische Innenstadt entlang der Straßenachse Luitpoldplatz / Rosenberger Straße und Neustadt. In diesem Bereich befinden sich neben filialisierten, modernen Betrieben (z.B. Drogeriemarkt Müller, Apollo Optik) auch Filialbetriebe im schwierigen Umfeld Liliencenter (u.a. Netto, KiK). Das Angebot der Innenstadt wird durch die zahlreichen inhabergeführten Betriebe dominiert, die jeweils über eine kleine Verkaufsfläche verfügen. Dies ist vor allem auf die kleinteilige Struktur zurückzuführen. Die kompakte Gebäudestruktur, verbunden mit einer in Teilbereichen aufgelockerten Einzelhandelsnutzung in den Erdgeschosslagen, beeinträchtigt die Schaffung von marktüblich dimensionierten Ladenlokalen. Ferner erschwert die Eigentümerstruktur die Einzelhandelsentwicklung in der Altstadt. Die durchschnittliche Verkaufsfläche der innerstädtischen Betriebe liegt bei rd. 135 m². Der tendenziell höhere Wert ist dabei mit den größeren Filialisten im Liliencenter oder dem Drogeriemarkt Müller zu begründen.

Der Bereich der Altstadt hebt sich hervor durch die breite Angebotsvielfalt, mehrheitlich kleinteilige Verkaufsflächen-/ Betriebsstrukturen, ein tendenziell höherwertiges und mittelfristiges Angebot. Durch die räumliche Dichte zwischen Einzelhandel, Dienstleistern, Wohnen und öffentlichen Einrichtungen geht die gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion der Altstadt deutlich über die reine Einkaufsfunktion hinaus. Im Gegensatz dazu orientieren sich die weiteren Einzelhandelslagen im Stadtgebiet deutlich auf die PKW-Kunden. Sichtbar ist dies u.a. an der Anzahl der vorgehaltenen Stellplätze und der standörtlichen Verkehrsgunst.

Die derzeit ungenutzten Ladeneinheiten im Bereich der Kernstadt lassen sich, neben evtl. ungeklärten Eigentumsverhältnissen, aufgrund der oftmals zu geringen, nicht markadäquaten Verkaufsflächen keiner Nachnutzung mit modernen Handelsformaten zuführen. Ausnahmen dazu sind die Leerstände im Liliencenter bzw. das ungenutzte ehem. Kaufhaus Storg. Diese bieten Nachnutzungsoptionen, um die verbrauchernahe Versorgung in der Kern- /Innenstadt nachhaltig zu stärken.

Die im geschlossenen Siedlungskörper der Kernstadt ansässigen filialisierten Betriebe fügen sich harmonisch in das städtebauliche Gesamtbild des im Bereich der zentralen Straßenachse attraktiv gestalteten Straßenraums ein und beleben maßgeblich die angenehme Einkaufsatmosphäre.

Weiter zeichnet sich das in der Altstadt ansässige Angebot durch die große Bedeutung hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion aus; dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden demografischen (Über-)Alterung der Einwohner in der Altstadt und deren verändertem Mobilitätsverhalten von Bedeutung.

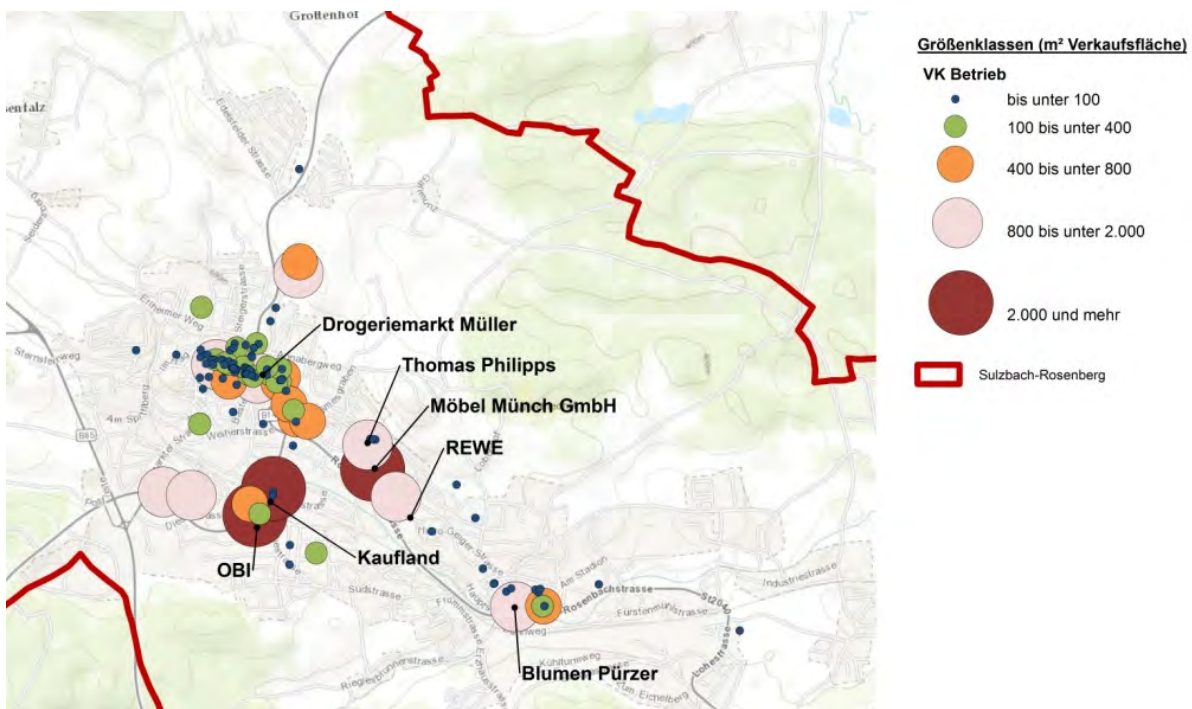


Abb. 22 Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Sulzbach-Rosenberg (Verkaufsfläche in m², BBE Handelsberatung GmbH)



Abb. 23 Magnetbetriebe (Auswahl) (Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, Mai 2013)

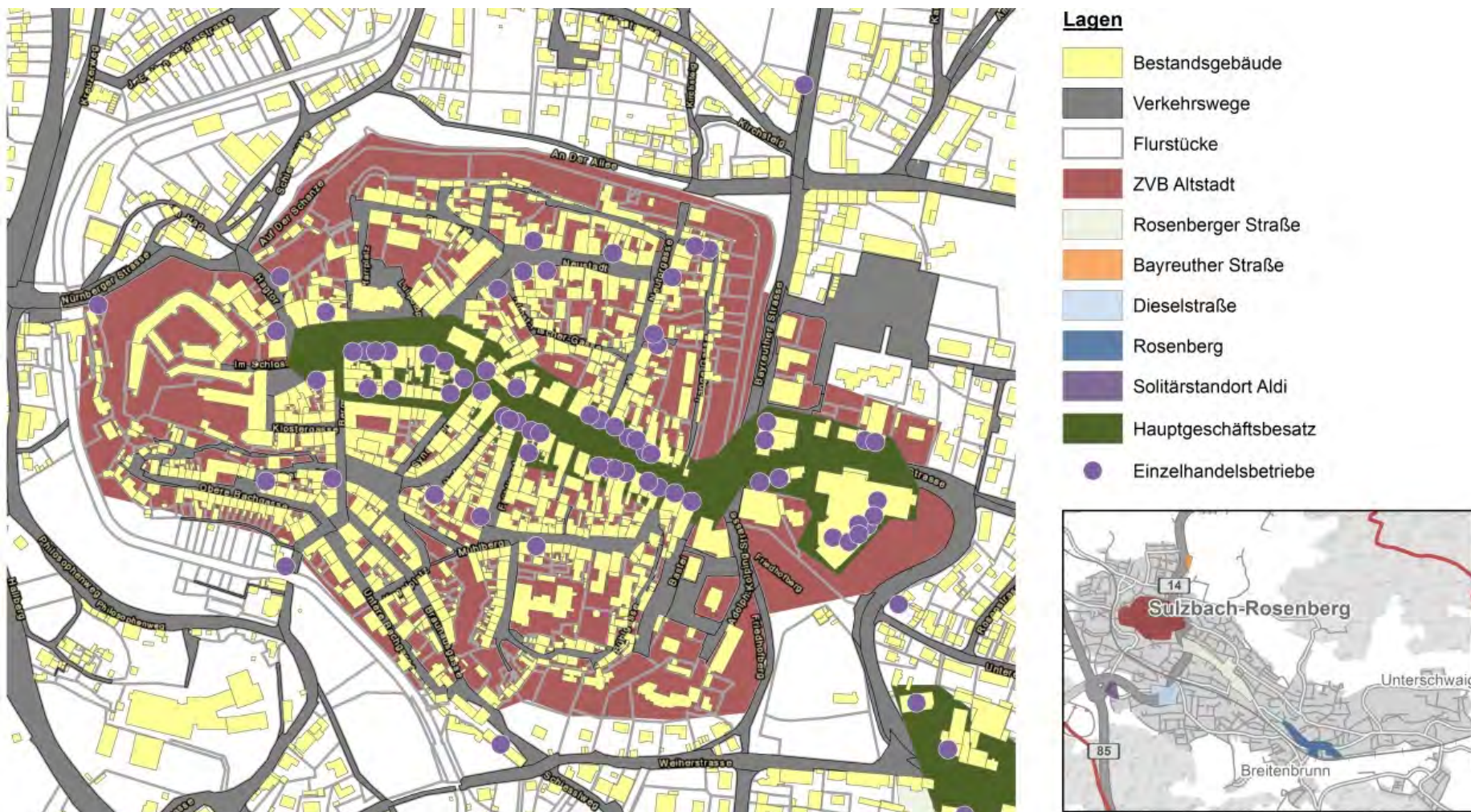


Abb. 24 Einzelhandelsausstattung im Hauptgeschäftsbereich¹² (Quelle: infas geodaten, 2006-2012 TomTom, eig. Bearbeitung)

¹² Hierbei handelt es sich um den Bereich innerhalb der abgegrenzten Einzelhandelslage, auf den sich in besonderem Maße Einzelhandelsbetriebe oder einzelhandelsnahe Dienstleistungsunternehmen konzentrieren.

3.5.2 Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung zum Einzelhandel in der Altstadt

Als Ergänzung zu den vorausgegangenen Erhebungen und Berechnungen der BBE wurden im Rahmen einer telefonischen Haushaltsbefragung nur die Einwohner der Altstadt Sulzbach-Rosenbergs durch die Experten der u.m.s. GmbH befragt. Insgesamt wurde ein Ergebnis von 141 gültigen Interviews erzielt. Eine detaillierte Darstellung findet sich im Anhang. Die Telefonbefragung wurde im Oktober 2013 durchgeführt (KW 42-43). Die kontaktierten Personen sind ausschließlich in der Altstadt Sulzbach-Rosenbergs wohnhaft. Befragt wurden diese hinsichtlich ihres Einkaufsverhaltens, ihrer-gewohnheiten sowie zu verschiedenen statistischen Angaben. Die Resultate der Befragung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Rd. 35 % der Befragten kaufen mehrmals die Woche, 27 % täglich und 22 % einmal in der Woche in der Altstadt von Sulzbach-Rosenberg ein.
- Wesentlicher Grund des Einkaufsbesuches ist die Versorgung mit Waren aus den Bereichen Lebensmittel (23,9 %), Apotheke (15,5 %) und Drogerieartikel (13,4 %).
- Rd. 51. % der Befragten vermissen zusätzliche Textil- / Bekleidungsgeschäfte in der Altstadt. Auch das Fehlen von Gastronomie wurde oft bemängelt.
- Von den Befragten gaben trotz des aus gutachterlicher Sicht schwierigen Zustandes des Liliencenters 42,5 % an, dennoch dort regelmäßig einzukaufen.
- Hierbei konzentriert sich die Nutzung der Angebote im Liliencenter im Bereich Lebensmittel auf den Discounter Netto (34,1 %). Lebensmittelhandwerker (Bäcker, Metzger) hingegen wurden in der Summe zu 17,1 % benannt.
- Konkret vermisst werden im Liliencenter mit 39,4 % der Antworten weitere Bekleidungsgeschäfte bzw. mit 21,2 % ein Drogeriemarkt. 15,2 % der Befragten wünschen sich die Verbesserung des gastronomischen Angebots. Ebenfalls benannt wurde die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes (6,1 %).
- Ein Großteil der Befragten (30,4 %) würde angesichts eines breiteren Angebotes von Bekleidungsgeschäften häufiger das Liliencenter aufsuchen.
- Auf die Frage, welches Angebot insgesamt in Sulzbach-Rosenberg vermisst wird, wurde erneut der Bereich Textilien/Bekleidung (37,8 %) am häufigsten genannt. Es wurde aber auch die mangelnde Vielfalt bei den Lebensmittelanbietern (13,3 %) und in der Gastronomie (13,3 %) kritisiert.
- Waren des täglichen Bedarfs werden vorwiegend (summiert rd. 83 %) in der Stadt Sulzbach-Rosenberg erworben. Von untergeordneter Rolle sind hingegen die Betriebe in Amberg (3,8 %), Hersbruck (1,9 %), Regensburg und Nürnberg mit jeweils 1,4 % sowie in Weiden i. d. Opf. (0,5 %).
- Im Bereich der mittelfristigen Sortimente steht das Angebot in Sulzbach-Rosenberg (summiert rd. 45,5 %) in Konkurrenz zu den umliegenden Wettbewerbsstandorten Amberg (31,2 %) und teilweise in Nürnberg (10,1 %).
- 39,4 % der Antworten benennen Sulzbach-Rosenberg als Einkaufsort für langfristige Güter. Weitere Versorgungsstandorte im langfristigen Segment sind die Anbieter der Städte Amberg (29,4 %) und Nürnberg (10,2 %).
- Gefragt, mit welchem Verkehrsmittel die Befragten hauptsächlich zum Einkaufsort gelangen, gaben 46,6 % an, den PKW zu nutzen, 35,2 % gehen zu Fuß, 11,4 % fahren mit dem Fahrrad und 6,8 % nehmen den ÖPNV in Anspruch.

- Das Geschlechterverhältnis ist annähernd ausgewogen. 46,8 % der befragten Personen waren weiblich und 53,2 % männlich. Rd. 59 % der Befragten waren zwischen 45 und 75 Jahre alt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße der Befragten liegt in der Altstadt bei 2 bis 3 Personen.
- Nahezu alle Befragten (97,1 %) besitzen die deutsche Nationalität. 26,5 % gaben als höchsten Berufs- bzw. Bildungsabschluss eine Lehre / Ausbildung an. Gut ein Drittel besitzt (Fach-)Abitur (11,4 %) oder studiert bereits (22 %).
- Ein Drittel der Befragten (33 %) liegt im unteren Einkommensbereich von unter 1.000 € bis unter 1.500 €. Knapp die Hälfte (49 %) hat ein Nettohaushaltseinkommen von 1.500 € bis unter 3.000 €. Der Rest (17,9 %) verfügt über ein Einkommen von über 3.000 €. Deutlich wird aus der Gegenüberstellung zur bundesdurchschnittlichen Verteilung das tendenziell geringere Nettohaushaltseinkommen der befragten Altstadt-Bewohner Sulzbachs.

Tab. 4 Strukturvergleich des Nettohaushaltseinkommens (Telefoninterview der u.m.s. GmbH, Statista)

Durchschn. Nettohaushaltseinkommen in €	Anteil in % in der Altstadt Sulzbach-Rosenberg	Anteil in % Bundesdurchschnitt
bis unter 1.000	16,0	7,3
1.000 bis unter 1.500	17,0	13,0
1.500 bis unter 2.000	26,4	15,9
2.000 bis unter 2.500	11,3	16,3
2.500 bis unter 3.000	11,3	15,9
3.000 und mehr	17,9	31,7

3.5.3 Fazit zum Bereich Einzelhandel

Stärken	Herausforderungen
Gute verkehrliche Erreichbarkeit mit PKW, Bus und zu Fuß	Verkehrsaufkommen in der Rosenberger Straße
Ausreichend Parkmöglichkeiten	Wenige Angebote für jüngere Bevölkerung aus dem Bereich Einzelhandel und Gastronomie
Kurz- und mittelfristige Versorgung	Teilweise innerörtliche Konkurrenz durch Betriebe auf der Grünen Wiese
Kaufkraftbindung bei Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs	Teilweise deutlicher Sanierungsbedarf
Gutes Erscheinungsbild des öffentlichen Raums entlang der prägenden Straßenachse	Uneinheitliche Ladenöffnungszeiten
Proaktive Arbeit des Wirtschafts- und Kulturforum e.V. pro Su-Ro	Aus Bürgersicht verbesserungsfähige Straßenreinigung der Händler
Erweiterung des Hauptgeschäftsbereichs mit neuem Magneten durch die Nachbelegung ehem. Kaufhaus Storg bzw. Lilien-Center	Hoher Kaufkraftabfluss im mittel- und langfristigen Bedarf
Integration von zusätzlichen Anbietern aus dem Mode-Segment im Kernstadtbereich	Sinkende Kaufkraft
Vereinheitlichte Ladenöffnungszeiten	Kleinteilige Struktur der Ladeneinheiten
	Leerstände

3.6 Geschichte und Schutz des Baukulturerbes der Altstadt

3.6.1 Entstehungs- und Baugeschichte der Altstadt

Die erste Besiedlung, die es in Sulzbach auf dem Burgberg – dem Bereich des heutigen Schlosses – gab, geht in das 8. Jahrhundert zurück. 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 einer günstigen 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, 1999, S. 215).

Im 13. Jahrhundert wurde Sulzbach das Stadtrecht verliehen und die erste Stadtmauer – eine Viertoranlage – errichtet. Bereits zu dieser Zeit entstand entlang der Rosenberger Straße eine Vorstadt. Die heute noch erhaltenen Bürgerhäuser und Gasthöfe stammen aber vielfach erst aus dem 16. Jahrhundert. Eine weitere Vorstadt entstand im 14. Jahrhundert. Das Bachviertel wurde mittels Ummauerung und der Anlage von Weihern und Gräben befestigt. Aufgrund der Lage zu den Weihern siedelte sich hier zunächst vor allem wasserintensives Gewerbe wie Gerbereien und Brauereien an (Vogl, 1999, S. 215 f).

Bis zum 15. Jahrhundert wuchsen Bühl und Neustadt stark an. Eine erweiterte Stadtmauer wurde um die heutigen Grenzen der oberen Altstadt angelegt und ist an vielen Stellen erhalten. Die Lage der Stadt auf einem Felsplateau verlangte nur an der Nord- und Ostseite stärkere Befestigungen. Zusätzlich schützte angrenzend an die Mauerbefestigung eine Graben- und Wallanlage die Stadt. Die bis heute bestehende Anlage an der Nord- Nordostflanke der Stadt zählt zu den besterhaltenen in Bayern (Landesamt für Denkmalpflege 2014, S. 3).

Bis zum 19. Jahrhundert gibt es kaum Veränderungen im Stadtbild von Sulzbach. Einem verheerenden Brand im Jahr 1822 fielen im Süden der Stadt rund 250 Gebäude zum Opfer. Die beim Brand zerstörte, gotische Bebauung mit giebelständigen Einzelhäusern wurde durch eine Blockrandbebauung im Stil des Biedermeiers ersetzt (Sulzbach-Rosenberg, Z: 13.01.2014). Zudem wurden das Brunn- und Zipfeltor sowie das Weihertor abgebrochen, die Hinterhöfe entkernt und Straßen und der Luitpoldplatz verbreitert. Nach Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege wurde der Bereich der Oberen Bachgasse durch Aufstockungen und mangelnde Bauplanung im historischen und städtebaulichen Sinn entwertet. Die Neustadt wurde von diesem Brand verschont, so dass die dichte, meist auf die Spätgotik zurückgehende Bebauung hier noch vorhanden ist (Landesamt für Denkmalpflege 2014, S. 3). Bis zum Ende des 19. Jahrhundert wurden viele historische Gebäude abgebrochen, um Straßen und Plätze zu verbreitern. 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 11.000 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).

3.6.2 Denkmalstatus

Aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung liegen Denkmäler im Interesse der Allgemeinheit. Es gibt zahlreiche Unterarten des Denkmals wie Boden-, Bau- und Industriedenkmäler.

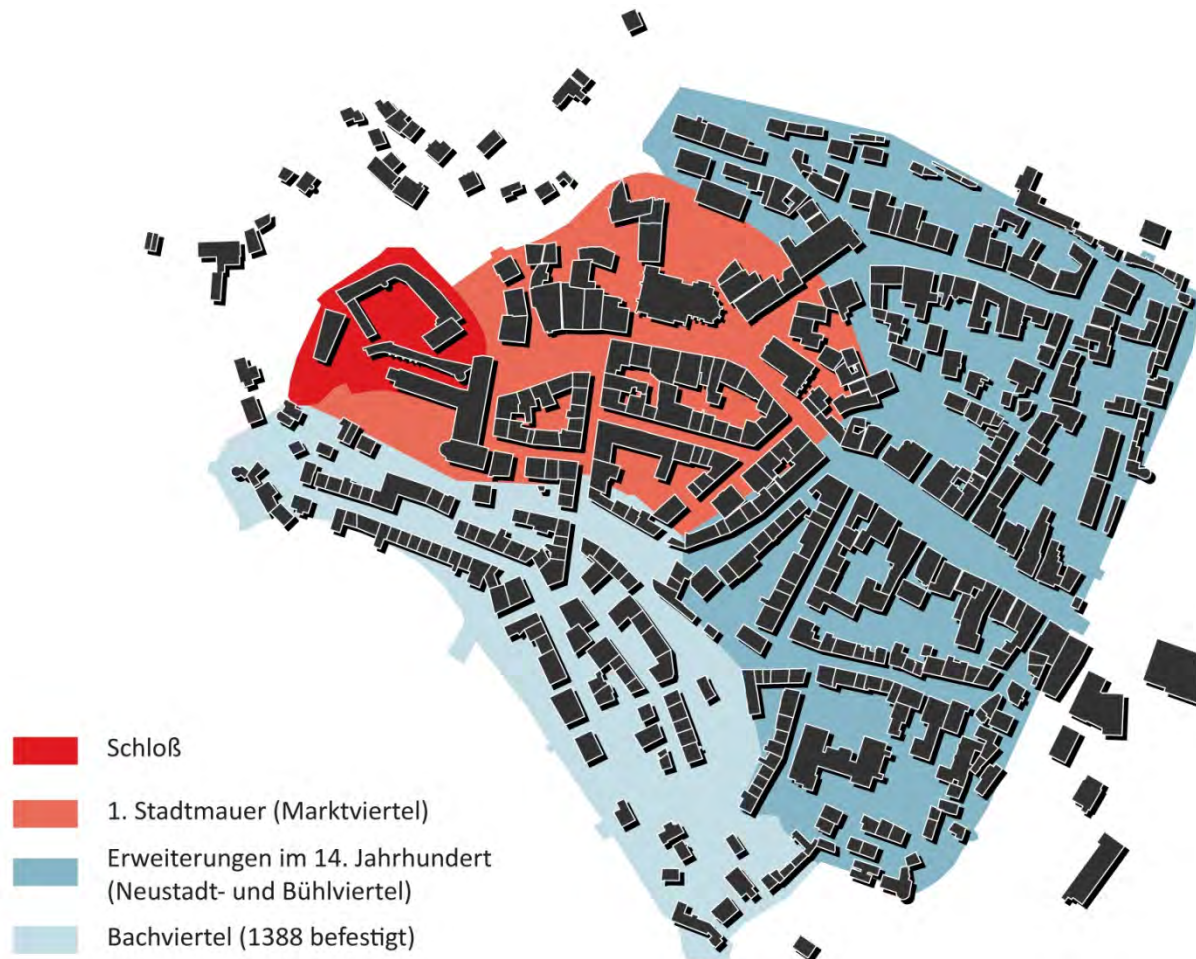


Abb. 25 Phasen der Stadtentwicklung (u.m.s. nach Vogl, 1999, S. 216f)

3.6.3 Die Altstadtsanierung ab den 1970er Jahren

Baudenkmäler können gesamte bauliche Anlagen oder Teile davon sein. Eine zusammenhängende Baustruktur kann, auch wenn nicht jede der dazugehörigen baulichen Anlagen die Voraussetzungen eines Baudenkmals erfüllt, als Ensemble unter Denkmalschutz eingestuft werden. Hierzu muss das Orts-, Platz- oder Straßenbild insgesamt eine besonders schützenswerte Qualität aufweisen. (DSchG)

Die Altstadt Sulzbach steht seit 1975 als Ensemble unter Denkmalschutz. Von den insgesamt 168 Baudenkmälern der Stadt Sulzbach-Rosenberg befinden sich 130 im Untersuchungsgebiet. Das entspricht 30 % des Gesamtgebäudebestandes der Altstadt. Sie befinden sich vor allem in den zentralen Lagen der oberen Altstadt, wie der Rosenberger Straße/Luitpoldplatz und Neustadt. In der unteren Altstadt sind nur noch vereinzelt Baudenkmäler zu finden.

Wichtige der 54 Bodendenkmäler der Stadt Sulzbach-Rosenberg sind in der Altstadt zu lokalisieren. Das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) definiert Bodendenkmäler als bewegliche und unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden und in der Regel aus vor- oder frühgeschichtlicher Zeit stammen. Im gesamten Altstadtbereich grenzen zahlreiche Bodendenkmäler nahtlos aneinander, da im Untergrund archäologische Funde des Mittelalters und der frühen Neuzeit zum einen bereits gemacht wurden und zum anderen weitere vermutet werden. Somit sind nicht nur Hoch- sondern auch Tiefbauvorhaben ausnahmslos in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde in der historischen Altstadt Sulzbach durchzuführen. Für Veränderungen an Gebäuden innerhalb des Ensembles wird eine denkmalrechtliche Erlaubnis der Stadt (Untere Denkmalschutzbehörde) erforderlich "wenn sie sich auf (dessen) Erscheinungsbild" (Art. 6 (2) 3 DSchG) auswirken. Bei Baudenkmälern wird sie für jede das Baudenkmal betreffende Veränderung oder Beseitigung erforderlich (Art. 6 (1) DSchG). Auf einem Grundstück, auf dem ein Bodendenkmal zu vermuten ist, bedürfen bereits Erdarbeiten der Erlaubnis (Art. 7 (1) DSchG).

Ein „Leitfaden für Denkmalbesitzer“ auf der Homepage der Stadt Sulzbach-Rosenberg gibt u.a. Hinweise zu gesetzlichen Grundlagen, Förderung denkmalpflegerischer Maßnahmen sowie genehmigungs- und erlaubnispflichtigen Maßnahmen.



Abb. 26 Baudenkmäler, Ensemble unter Denkmalschutz und Bodendenkmäler der Altstadt von Sulzbach (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 2014, S.3)



Abb. 27 In guter Gesellschaft – das mit Unterstützung des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms sanierte Gebäude Luitpoldplatz 24 (li.) und das mit EFRE-Mitteln sanierte öffentliche Rathaus (re.) (u.m.s. GmbH)

Die umfangreiche Herausforderung *Stadtsanierung* übersteigt zumeist die finanziellen Möglichkeiten der kommunalen Haushalte als auch z. T. der Privateigentümer in Deutschland, was auch auf Sulzbach-Rosenberg zutrifft. Bund und Länder unterstützen daher Kommunen und Private mit Städtebauförderungsprogrammen und Anreizen in Form von gesetzlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Sanierungsinvestitionen, um den Erhalt der historischen Substanz unserer Städte zu unterstützen. Die Altstadtsanierung ist daher eng mit der Geschichte der Förderprogramme verwoben. Im Jahr 1975 wurde die Altstadt von Sulzbach erstmals in das Bayerische Städtebauförderungsprogramm aufgenommen. Bereits zwei Jahre später wurden erste Sanierungsmaßnahmen der Altstadt mit Mitteln des genannten Programms gefördert. 1980 erfolgte nach vorbereitender Untersuchung die förmliche Festsetzung der Sanierungsgebiete, in denen es privaten Bauherren möglich ist, Sanierungsinvestitionen steuerlich abzuschreiben. Das heutige Stadtmuseum diente als Schauprojekt für die bestandsgerechte Sanierung, nachdem die Stadt das Gebäude erworben hatte. 2009 folgte die Aufnahme der Altstadt in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Städtebaulicher Denkmalschutz".

Ergänzend zur vorbereitenden Untersuchung wurden seit den 1990er Jahren blockweise kontinuierlich für den überwiegenden Teil der Blöcke des Altstadtgebietes sog. Feinuntersuchungen durchgeführt, die zum einen eine detaillierte Bestandsaufnahme und zum anderen Gestaltungsvorschläge lieferten. Das vorliegende ISEK Altstadt Sulzbach baut auf sämtlichen Maßnahmen der Feinuntersuchungen auf, welche in der entsprechenden Karte im Anhang grafisch dargestellt sind (vgl. auch Abb. 28).

Wichtige Meilensteine der Altstadtsanierung im Rahmen des genannten Förderprogramms waren 1991 der Abschluss der Gestaltung des Luitpoldplatzes. Zudem wurde 2004 das wichtigste Sanierungsvorhaben, die Restaurierung des Rathauses mit EFRE-Mitteln fertig gestellt. Ergänzend zu öffentlichen Vorhaben sind im Programm anteilig nicht-rentierliche Kosten (Bewertungsmaßstab) von umfänglichen, privaten Sanierungsvorhaben förderfähig, die im Fall der Bewilligung zu 60% von Bund und Freistaat sowie zu 40% von der Stadt Sulzbach-Rosenberg übernommen werden. Ca. 60 öffentliche und private Gebäude konnten mit Hilfe von finanzieller Unterstützung bestandsgerecht saniert werden.

Zum Abpuffern von Mehrkosten für kleinere, bestandsgerechte Sanierungsarbeiten (z. B. Austausch von Fenstern, Erneuerung der Dachdeckung etc.) an Denkmälern oder Gebäuden im Ensemble unter Denkmalschutz 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 5.000 € je Maßnahmenbereich bzw. Bauteil (Dach, Fassade, Hof). Erst nach "sachgemäßer und den Vorschriften der Gestaltungssatzung entsprechenden Ausführungen" werden die Mittel ausgezahlt. Das kommunale Förderprogramm der Stadt Sulzbach-Rosenberg wurde in den Jahren 2001 bis 2013 bei 20 Objekten in Anspruch genommen. Bis dato flossen ca. 134 TSD € Fördermittel aus dem Programm ab. Bei der Gegenüberstellung dieser Maßnahmen mit der Summe der historischen Hauptgebäude (ca. 460) der Altstadt, bei denen bei ca. jedem dritten Gebäude mindestens ein Bauteil der Gebäudehülle (Dach, Fenster, Fassade) sanierungsbedürftig ist, wird der Bedarf der Fortführung und Intensivierung des Programms ersichtlich. Die Aufführung des Programms auf der stadteigenen Homepage unter der Rubrik "Förderungen" wäre wünschenswert.

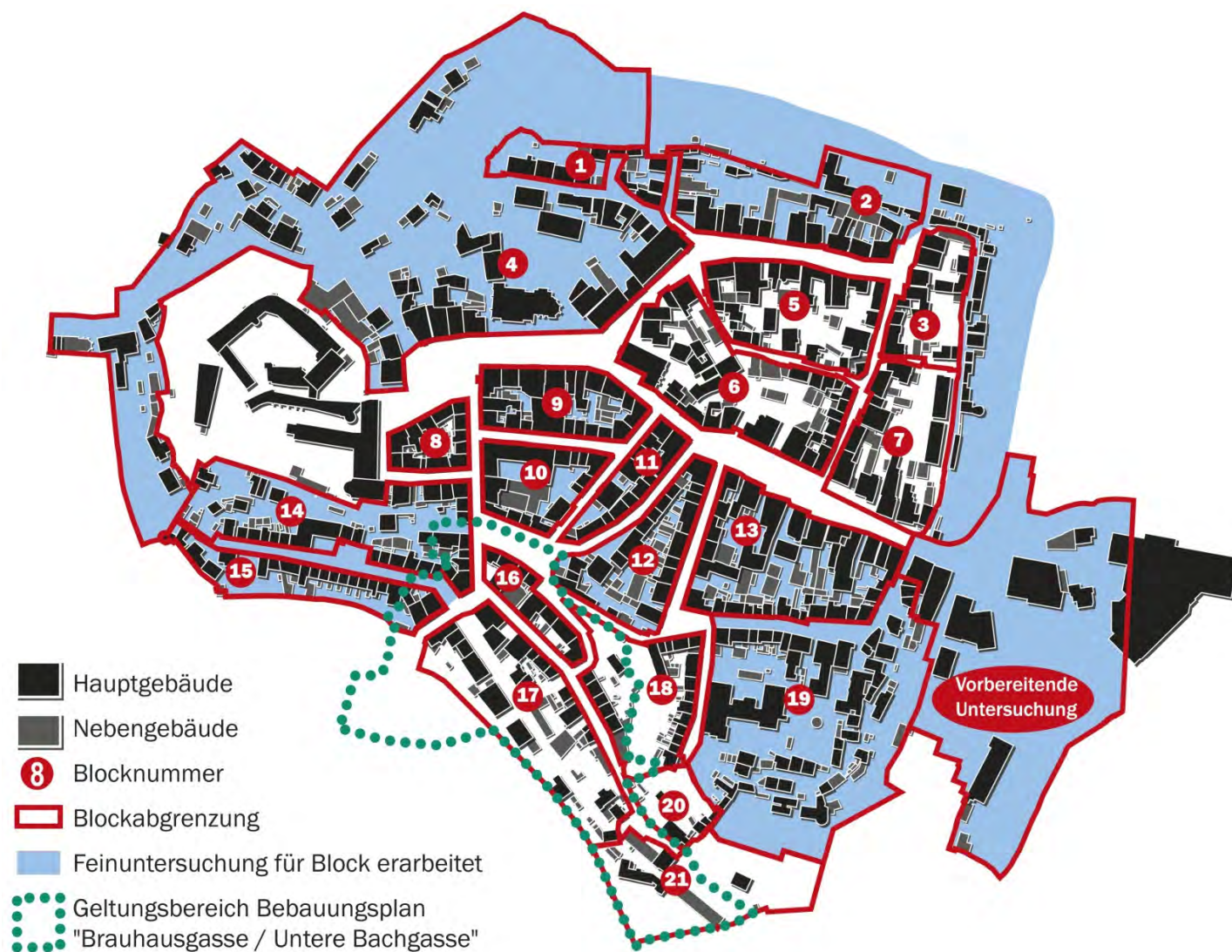


Abb. 28 Übersicht zu Feinuntersuchungen im Altstadtgebiet (u.m.s. GmbH, Stadt Sulzbach-Rosenberg)

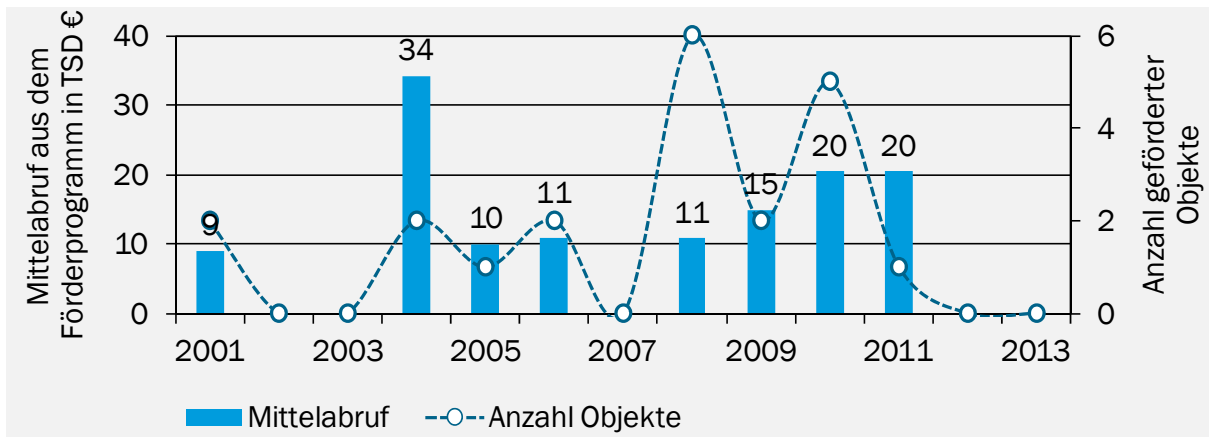


Abb. 29 Investitionen aus dem kommunalen Förderprogramm (u.m.s. nach Stadt Sulzbach-Rosenberg)



Abb. 30 Blick in die mittels des Städtebauförderprogramms neugestaltete Neustadt (u.m.s. GmbH)

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.

Ergänzend zu Sanierungsaktivitäten an und in öffentlichen und privaten Gebäuden, wurden in der Vergangenheit umfangreiche Investitionen im öffentlichen Raum getätigt, die ebenfalls zu großen Teilen durch Mittel des Städtebauförderungsprogramms "Städtebaulicher Denkmalschutz" querfinanziert wurden. Die entsprechende Karte im Anhang zeigt die Aufstellung sämtlicher Maßnahmen, welche in diesem Zusammenhang durchgeführt wurden. Als wichtige Ordnungsmaßnahmen im öffentlichen Raum wären zu nennen:

- Oberflächengestaltung Luitpoldplatz,
- Neupflasterung der Klostergasse,
- Neugestaltung Rosenberger Straße im Abschnitt Rathaus – Hafnersgraben,
- Neugestaltung des Raiffeisenparkplatzes,
- Oberflächengestaltung der Neustadt, Neutorgasse, Kunst-Fischer-Gasse,
- und der Neubau der Schloßgarage (Tiefgarage unter dem Luitpoldplatz), der wesentlich zur Entlastung des öffentlichen Raums durch ruhenden Verkehr beitrug.

Der Altstadt fehlen architektonisch hochwertige Lückenschließungen (Ersatzneubauten) und Neubauprojekte, die moderne Akzente setzen, ohne in Konflikt mit der historischen Substanz zu treten. Als zu vorsichtige, "blasse" Neubauprojekte, die stark an historischen Kubaturen angelehnt sind, aber keine eigenen Formsprache erkennen lassen, wäre bspw. die Sparkasse am Sparkassenplatz zu nennen. Beispiele für Neubauprojekte, welche keinen Bezug zum historischen Kontext sowohl in Massstäblichkeit als auch Materialität nehmen, sind das ehem. Kaufhaus Storg als auch das Liliencenter, die als Fremdkörper zudem die Blickachse Rosenberger Straße in Richtung Ortskern Rosenberg verstellen.



Abb. 31 Beispiele für die Integration moderner Architektur in historischem Ensemble – zentrale Bushaltestelle Gmd. Hittisau/Österreich (li.), Schulerweiterung in Tirol/Österreich (re.)

3.7 Zustand und Nutzung der Gebäudestruktur

3.7.1 Sanierungsstand

Der Sanierungsstand in der Altstadt wurde mittels Begehung der Gebäudestruktur des Untersuchungsgebietes erhoben. Einzeln wurden in dem Zusammenhang der Zustand der Gebäudehüllenbauteile "Fenster", "Fassade" und "Dach" bewertet. Die genannten Bauteile wurden als "sanierungsbedürftig" eingestuft, sofern folgende Kriterien zutrafen:

- Fenster: gebrochene Fensterschreiben; poröser Lack / poröse Farbe am Rahmen; Einfachverglasung; undichte Fenster bspw. aufgrund verzogener Rahmen,
- Fassade: Risse am Putz, die auf Risse im Mauerwerk hindeuten; Farbveränderung / abbröckelnder Putz aufgrund von Feuchtigkeit im Mauerwerk; abgebrochene Natursteinelemente, fehlende Fensterbänke,
- Dach: Lücken im Deckmaterial; abgerutschtes Deckmaterial in der Dachrinne bzw. am Schneegitter.

Grundsätzlich bestätigen die Erhebungsergebnisse den oberflächlichen Eindruck bei einem Spaziergang durch die Altstadt: die Hauptlagen weisen einen hohen Sanierungsgrad auf, die Seitenlagen bzw. die 2. Reihe, einen zum Teil erheblichen Sanierungsstau. In Summe wurden etwa 200 Bauteile an den Gebäudehüllen als sanierungsbedürftig eingestuft, jedes vierte davon an einem Baudenkmal.

Knapp ein Drittel aller Hauptgebäude der Altstadt weist einen Sanierungsbedarf an einem, zwei oder drei Bauteilen auf. An der Fassade weist bereits jedes vierte Gebäude Sanierungsbedarf auf.

Objekte, die an allen Bauteilen Sanierungsbedarf aufweisen, liegen in Nebenstraßen und prägen somit nicht das Bild der Hauptstraßen und -plätze der Altstadt.

Baudenkmäler und Gebäude ohne Denkmalschutzstatus unterscheiden sich nur geringfügig in ihrem Sanierungsbedarf.

Die Schwerpunktgebiete mit erhöhtem Sanierungsbedarf befinden sich zumeist in der unteren Altstadt (vgl. Abb. 34). Ein Großteil dieser Lagen ist mit den Gebieten identisch, in denen sich der Leerstand der Altstadt konzentriert. Der Sanierungsstau an Leerständen ist deutlich höher. Hier zeigt jedes vierte Objekt undichte Stellen am Dach und bereits über die Hälfte Sanierungsbedarf an der Fassade. Der Sanierungsbedarf am Dach ist der schwerwiegendste Fall, da eine undichte Abdeckung in kurzer Zeit erhebliche Schäden für die gesamte Bausubstanz nach sich ziehen kann.

Der beschriebene Zustand der Gebäudehülle unterstreicht, dass sich die Sanierung der Altstadt als langfristige Maßnahme darstellt, die entsprechend langfristig mit Fördermitteln unterstützt werden sollte, wenn die Marktnachfrage in Sulzbach-Rosenberg nicht deutlich steigt und somit Aufwendungen für die bestandsgerechte Sanierung aus Einnahmen wieder refinanziert werden können.



Abb. 32 Die Lange Gasse 5 vor (li.) und nach (re.) der Sanierung mit Unterstützung des kommunalen Förderprogramms (Stadt Sulzbach-Rosenberg, u.m.s. GmbH)

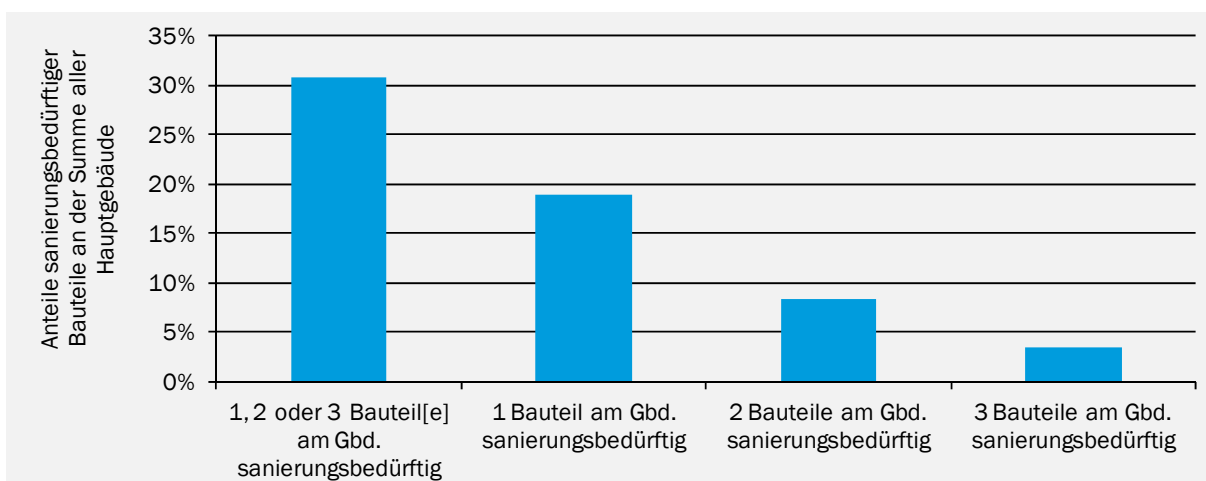


Abb. 33 Überblick zur Sanierungsbedürftigkeit der Bauteile (Quelle: Bestandsbewertung via Begehung durch u.m.s. GmbH 2013)

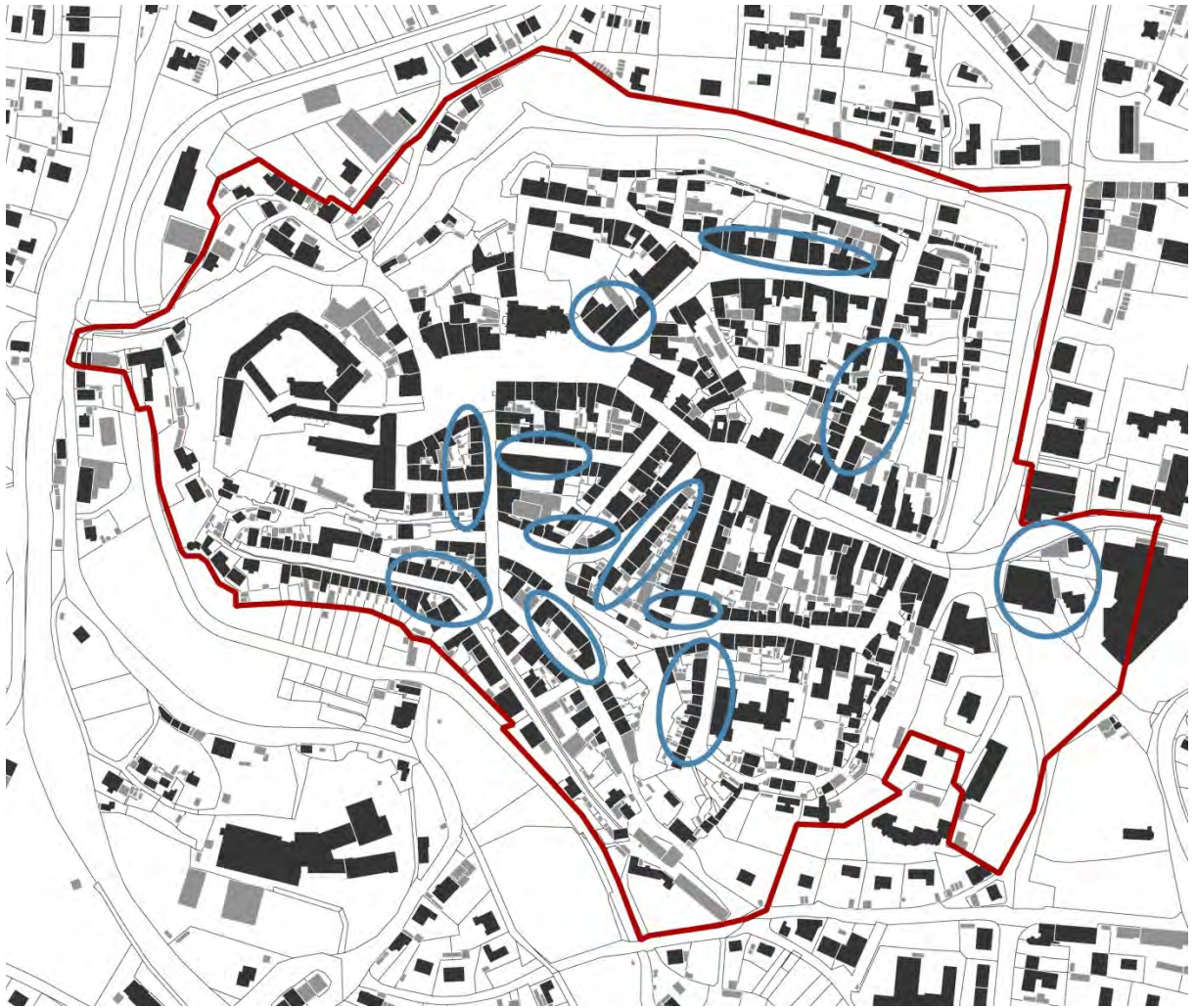


Abb. 34 Schwerpunktgebiete (blau eingekreist) mit erhöhtem Sanierungsbedarf

3.7.2 Gebäudenutzungen und Leerstände der Altstadt

Altstadtweit dominiert in der Erdgeschosszone die Wohnnutzung, die erwartungsgemäß in den Obergeschossen einen noch größeren Anteil einnimmt. Die weiteren Nutzungen entsprechen der innerstädtischen Lage: Dienstleister, Gastronomie und Einzelhandel konzentrieren sich in zentralen Straßen und Plätzen der oberen Altstadt (Rosenberger Straße, Neustadt, Luitpoldplatz). Kirchliche Einrichtungen, wie z.B. Kindertagesstätten, befinden sich in Seitenstraßen nahe den beiden Kirchen. In der unteren Altstadt sind fast ausschließlich Wohngebäude zu finden, was sich in der Vergangenheit anders darstellte. Hier gehörten Geschäfte, Handwerksbetriebe und Gaststätten ebenfalls zum Straßenbild.

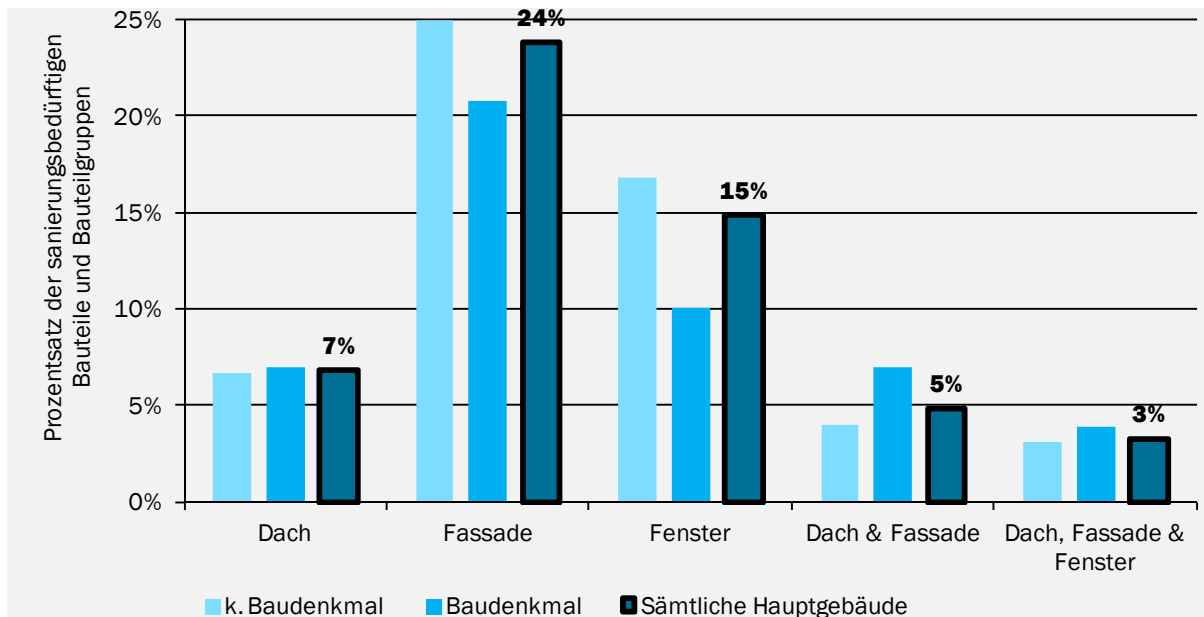


Abb. 35 Sanierungsbedarf nach Bauteilen und Bauteilkombinationen sowie Denkmalstatus (Quelle: Bestandsbewertung via Begehung durch u.m.s. GmbH 2013)



Abb. 36 Die Brauhausgasse 10 als eines der Gebäude der unteren Altstadt mit dem größten Sanierungstau (u.m.s. GmbH)

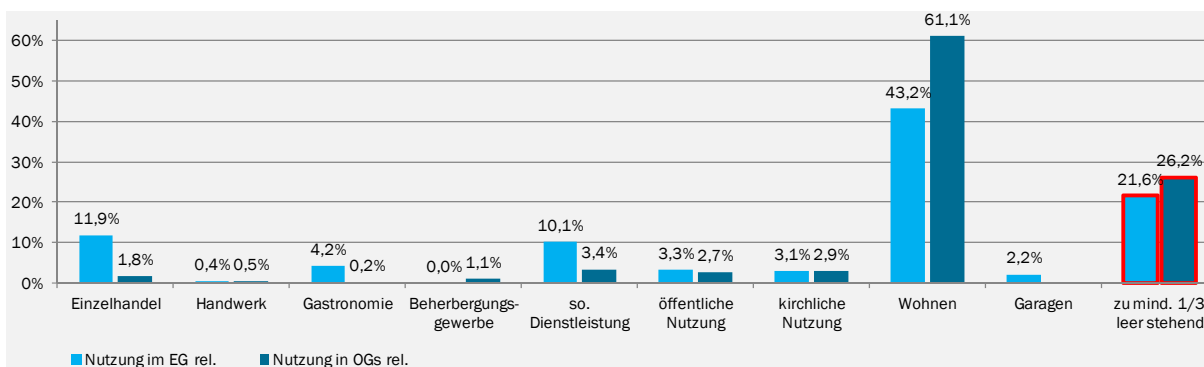


Abb. 37 Überblick zu den Nutzungen in den Erd- und Obergeschossen der Hauptgebäude der Altstadt Sulzbach (dargestellt: Anteil der Nutzungen im Verhältnis zur Summe der Hauptgbd., u.m.s.)

Von den etwa 460 Gebäuden steht ca. jedes zehnte komplett leer, darunter 13 Baudenkmäler. Von Leerstand betroffen sind insbesondere Gebäude mit einer kleinen Grundfläche. In der Erdgeschosszone stehen 30 Ladenlokale sowie 36 Wohnungen komplett leer. Weitere 20 Gebäude sind von teilweiseem Wohnungsleerstand im Erdgeschoss betroffen. In den Obergeschossen ist der Anteil des Wohnungsleerstandes deutlich höher. In 54 Gebäuden in der Altstadt stehen die Obergeschosse in Gänze sowie in etwa 45 teilweise leer.

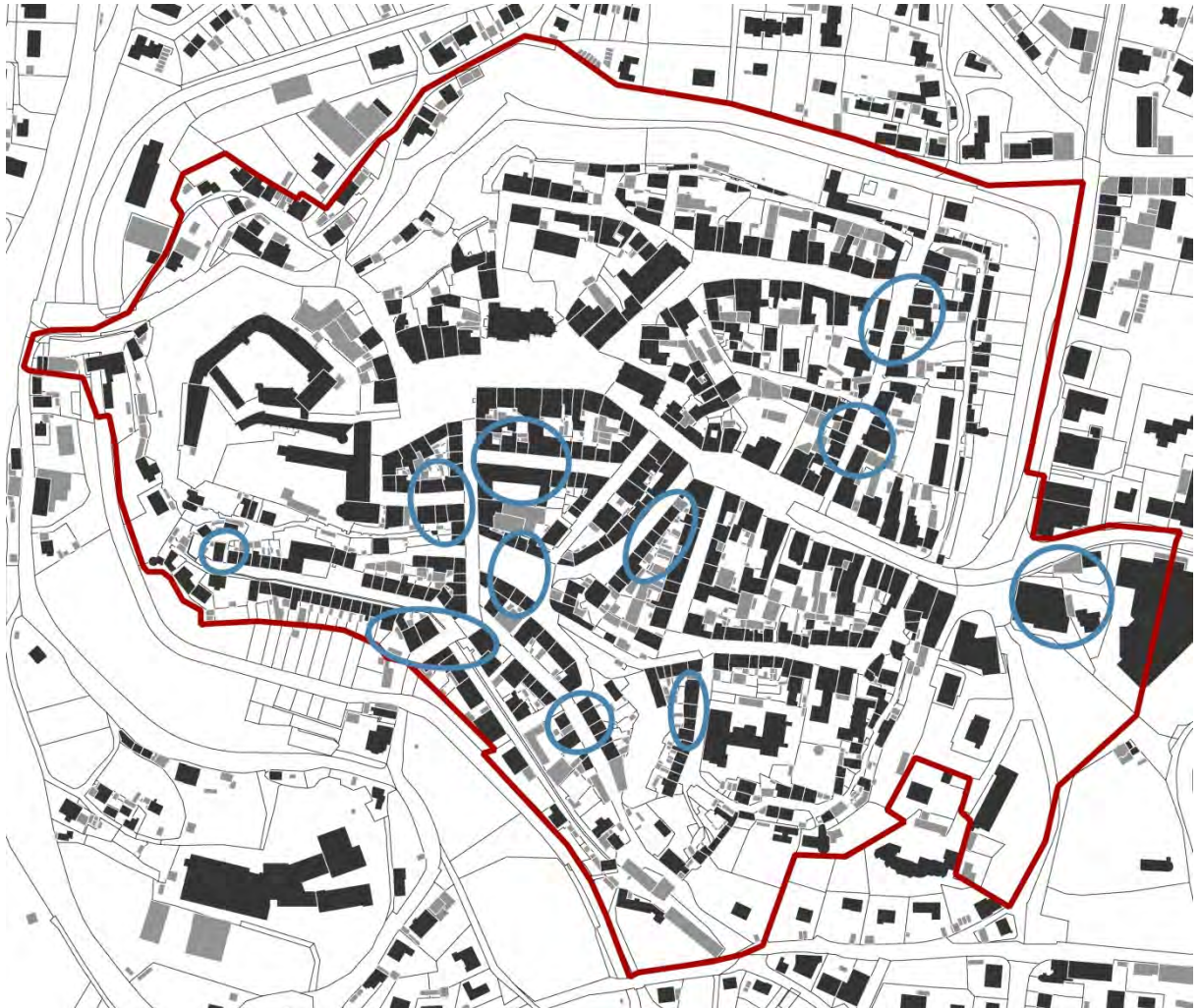


Abb. 38 Schwerpunktgebiete (blau eingekreist) des Gebäudeleerstandes

In folgenden Lagen konzentriert sich die Leerstandsproblematik in der Altstadt von Sulzbach:

- Nebenstraßen südlich des Luitpoldplatzes bis zum Kugelplatz,
- Mühlberg / Bühlgasse,
- Neutorgasse.

Noch ist die obere Altstadt nicht sehr stark von leer stehenden Objekten geprägt. An den zentralen Lagen wie der Rosenberger Straße, der Neustadt sowie dem Luitpoldplatz stehen kaum Ladenlokale und vergleichsweise wenige Wohnungen leer. Den bereits sichtbaren Leerstandstrend in der unteren Altstadt gilt es dagegen wirksam zu adressieren, um hier nicht einen "Flächenbrand" in dem Gebiet zu riskieren.

3.7.3 Fazit zu Zustand und Nutzung der Gebäudestruktur

Stärken	Herausforderungen
Geringer Leerstand in zentralen Lagen	Leerstandsquote (Komplettleerstand von Hauptgebäuden) von ca. 12 %
Kommunale Sanierungstätigkeiten (Vorbildfunktion)	Konzentration der Leerstandsproblematik in den Seitenstraßen insbesondere der unteren Altstadt
Verwaltung und sonstige städtische Nutzungen in der Altstadt	Sanierungsstau im privaten Gebäudebestand
Kommunales Förderprogramm, Sanierungsgebiet und Bund-Land-Städtebauförderungsmittel als Anreiz für private Eigentümer	Mangel an moderner, hochwertiger Architektur

3.8 Wohnstandort Altstadt

Die Altstadt ist ein bedeutender Wohnort in Sulzbach-Rosenberg. Hier leben etwa 6,5 % der Einwohner der Stadt, zudem dominiert die Wohnfunktion die Altstadt.

Die Haushaltsbefragung ergab zudem eine hohe Bindung der Altstadtbewohner an ihre Wohnung. Nur 5 % der Befragten ziehen einen Wegzug aus der Altstadt in Erwägung.

Der Anteil der Bewohner über 65 Jahren liegt in der Altstadt mit 25 % nur geringfügig über dem der Gesamtstadt (Stadtverwaltung Sulzbach-Rosenberg 2013a).

3.8.1 Wohnungs- und Haushaltsgrößen

Die mittelalterliche und barocke Baugeschichte der Altstadt lässt sich noch heute im Wohnungsbestand ablesen. Zum einen dominieren größere Wohnungszuschnitte: insgesamt 80 % der Wohnungen sind größer als 60 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.

Etwa 530, also 7 % der über 7.000 Haushalte von Sulzbach-Rosenberg sind in der Altstadt. Die Hälfte der Bewohner lebt entsprechend den Ergebnissen der telefonischen Haushaltsbefragung in einem Ein- bis Zweipersonenhaushalt. Dies liegt (noch) deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 75 %, der in den letzten 20 Jahren, hauptsächlich durch die Zunahme der Einpersonenhaushalte, um 10 % gestiegen ist (Destatis, Z: 25.01.2014). Dieser Trend macht auch vor Städten in ländlichen Räumen nicht Halt. Das Wohnungsangebot der Altstadt ist hierauf einzustellen.

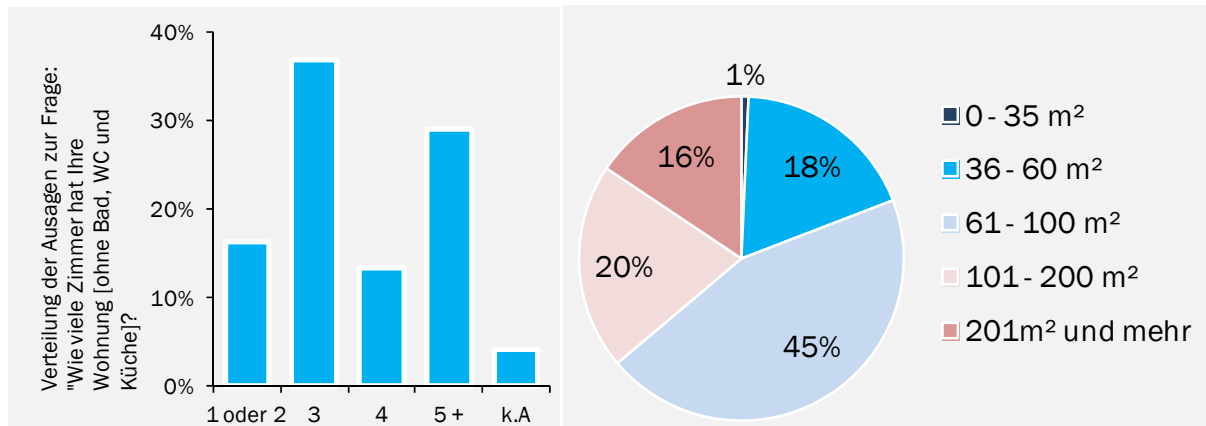


Abb. 39 Zimmeranzahl je Wohnung (li., 4,6 % der Befragten machten keine Angabe); Anteil der Wohnungsgrößen an der Gesamtheit der Antworten auf die Frage "Wie groß ist ihre Wohnung" (re.) (Haushaltsbefragung u.m.s.)

3.8.2 Ausstattungsmerkmale des Wohnungsbestandes

Die Anforderungen an die eigene Wohnung haben sich in den letzten Jahrzehnten gewandelt bzw. erhöht. Bspw. steigt der Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum oder privaten Freiflächen, welche dem Wohnraum zugeordnet sind. Liegen diese Angebote am vertrauten Wohnort nicht vor, steigt u. a. die Bereitschaft in Deutschland, mit Eintritt in den Rentenstand, den Wohnort zu wechseln, sich einen seniorengerechten "Altersruhesitz" zu suchen, der ein langes Verbleiben in den "eigenen vier Wänden" erlaubt.

Zwei Drittel aller Befragten sowie die Hälfte der über 65-Jährigen, also der in naher Zukunft Betroffenen, stufen die eigene Wohnung als nicht seniorengerecht ein. In den meisten Fällen (62 %) werden die Hindernisse außerhalb der Wohnung gesehen. Aber auch beengte Räume in der Wohnung selbst werden als nicht geeignet für das Wohnen im Alter eingestuft (Haushaltsbefragung u.m.s.).

Die Auswertung des Zugangs der Bewohner zu Außenflächen, welche der Wohnung zugeordnet sind, fiel vergleichsweise positiv aus: über die Hälfte der Befragten besitzen einen Balkon und/oder haben die Möglichkeit, eine Freifläche auf dem Grundstück zu nutzen.

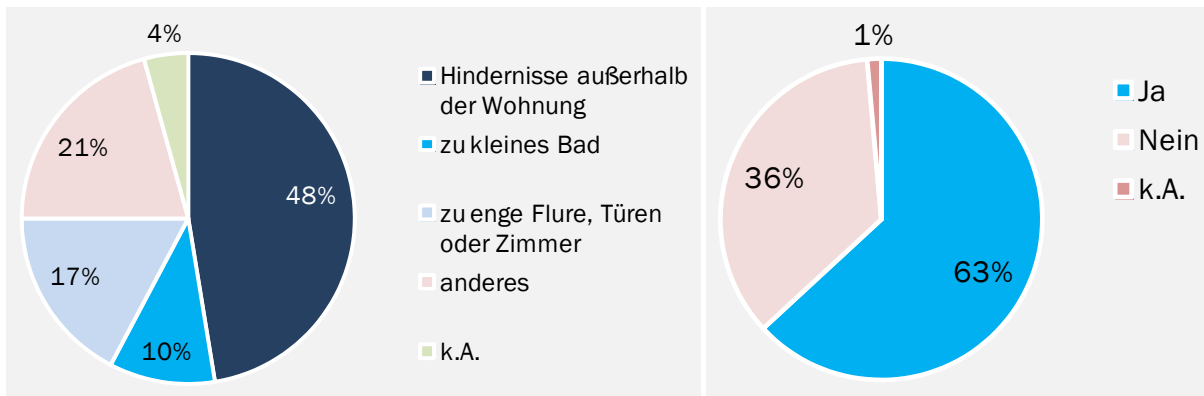


Abb. 40 Verteilung der Ursachen für nicht seniorengerechten Wohnraum auf die Gesamtheit der Antworten zur Frage "Warum ist Ihre Wohnung nicht seniorengerecht?" (li.), Verteilung des Zugangs zu privaten Grünflächen auf die Frage "Gibt es private Grünflächen am Haus, die Sie nutzen können?" (re.) (Haushaltsbefragung u.m.s.)

3.8.3 Wohnungswirtschaft

Die Auswertung gängiger Immobilienportale zeigt, dass der durchschnittliche Kaltmietpreis in Sulzbach-Rosenberg mit 4 bis 5,5 €/m² Wohnfläche nur leicht unter dem von Amberg liegt (Immobilienscout24, Z: 29.01.2014). Für Wohnungen unter 40 m² sind jedoch Mietpreise bis über 8 €/m² möglich. Der Kaufpreis für Wohnungen oder Häuser liegt im Schnitt bei etwa 1.045€/m² und damit deutlich unter dem von Amberg, der in den letzten beiden Jahren gestiegen ist. Die Spanne der Verkaufspreise liegt zwischen 700 und 1.300€/m² (Immowelt, Z: 29.01.2014).

Ein Drittel der Bewohner lebt gem. telefonischer Haushaltsbefragung zur Miete in der Altstadt. Für knapp 40 % aller Befragten sind die Mietkosten problemlos tragbar, der Anteil nimmt mit steigender Miethöhe und zumeist steigenden Wohnungsgrößen ab. 16 % stufen ihre Mietkosten aufgrund der Energiekosten als nicht, bzw. gerade so tragbar ein. Die monatlichen Unterhaltskosten für Wohneigentum liegen bei immerhin ca. 65 % aller Befragten über 200 €, Tendenz bei wachsenden Energiepreisen steigend. Insbesondere der niedrige, energetische Standard der historischen Bausubstanz der Altstadt (bspw. sind min. 15% der Fenster stärker sanierungsbedürftig) stellt eine Herausforderung für den Wohnstandort Altstadt dar, die auch mit energetisch sparsameren Gebäuden und Lagen konkurriert.

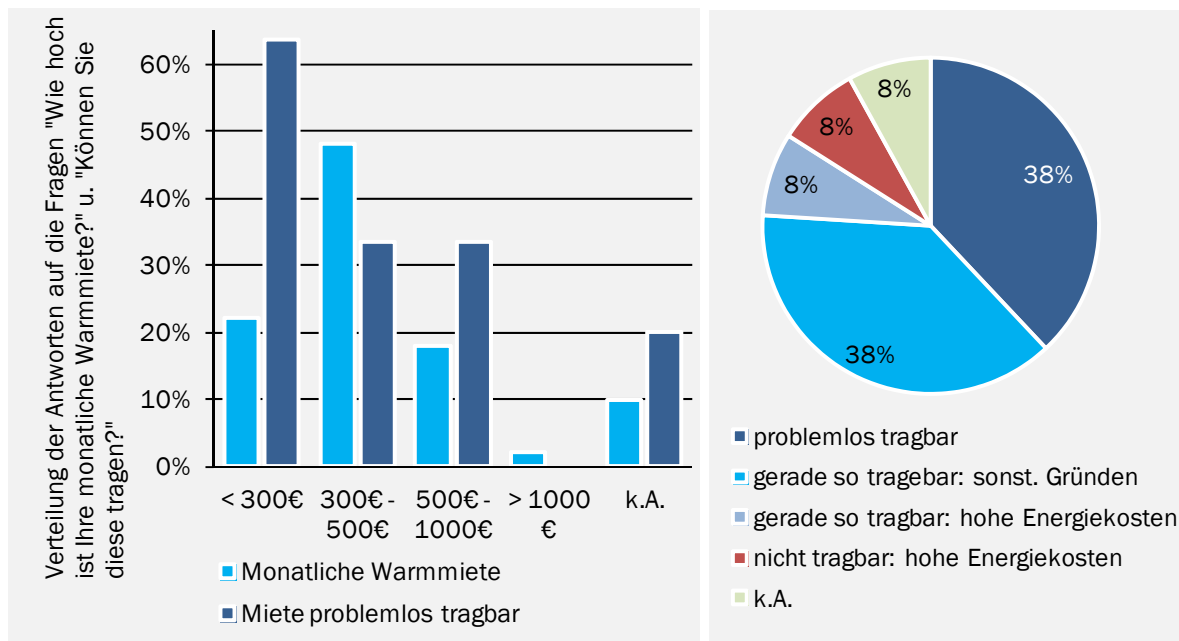


Abb. 41 Verteilung der Einstufung der monatlichen Warmmiete und deren Finanzierbarkeit (li.), Verteilung des Zugangs zu privaten Grünflächen auf die Frage "Gibt es private Grünflächen am Haus, die Sie nutzen können?" (re.) (Haushaltsbefragung u.m.s.)

3.8.4 Fazit zum Wohnstandort

Stärken	Herausforderungen
geringer Anteil der Altstadtbewohner plant einen Wegzug aus der Altstadt	Leerstand in den Seitenstraßen
vergleichsweise niedrige Mietkosten	Üppige Wohnungsgrundrisse mit kleinen Räumen
hoher Anteil an Wohnungen mit Freifläche auf dem Grundstück oder Balkon	Mangel an 1-2-Raumwohnungen
	Steigende Energiekosten bei geringem, energetischen Standard der Wohngebäude

3.9 Der öffentliche Raum

3.9.1 Straßen und Plätze

Die gesamte Altstadt charakterisiert, entsprechend ihrer mittelalterlichen Entstehungsgeschichte (vgl. Kap. Entstehungs- und Baugeschichte), eine sehr spannungs- und abwechslungsreiche Raumfolge aus Straßen und Plätzen unterschiedlichster Größe und Funktion. Diese Raumfolge ist nicht systematisch geplant bspw. in Form eines orthogonalen Rasters und entfaltet sich auf einer bewegten Topographie von Höhenunterschieden mit bis zu ca. 15 m. Dies erzeugt eine Fülle von Raumqualitäten und Überraschungsmomenten für den Besucher der Altstadt.

Der Luitpoldplatz als wichtigster Stadtplatz zerfällt für den Betrachter auf Grund der sehr unregelmäßigen Platzkanten in einen westlichen und östlichen Teil, wobei der letztere vertikal in zwei Ebenen gestaffelt ist. Die unterste Ebene wird derzeit nicht als Platz- sondern Straßenbereich wahrgenommen, da dessen funktionale Zonierung stark linear ausgerichtet ist.

Im Abschnitt Frühlingstraße – Neutorgasse wird die Rosenberger Straße aufgrund der Aufweitung in diesem Bereich als städtischer Platz eingestuft, wobei diese Funktion stark ausbaufähig ist. Auch dieser Platz staffelt sich z. T. vertikal in zwei Ebenen, wobei der Höhenversprung im Vergleich zum Luitpoldplatz gering ist.

Beide Stadtplätze sind, gemessen an ihrer Bedeutung, in zu geringem Maße mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet. Es gibt zu wenig Angebote zum Verweilen.

Aus zahlreichen Rück- und Vorsprüngen sowie dem Verschwenken von einzelnen Häusern und Häuserzeilen sind im Laufe der Entwicklung der Altstadt in den Straßenzügen mehrere Nischen und Winkel entstanden. Z. T. werden diese bereits als Freisitze, wie im Fall des Restaurants im Haus Luitpoldplatz 24, genutzt. Zum großen Teil sind diese potenziellen Quartiersplätze als solche noch nicht bspw. durch Außenmöblierung gestaltet oder werden als Parkflächen beansprucht. Die Belebung dieser Plätze für die Bewohner – hierin ist der Kugelplatz als größter Quartiersplatz eingeschlossen – verspricht wichtige Impulse, insbesondere für die untere Altstadt.

Eine Herausforderung, bspw. für Senioren mit Gehhilfen, sind einige Straßenbeläge der Altstadt. Dies gilt speziell für die wichtige Fußwegverbindung zwischen Rosenberger Straße und dem Seniorenheim in der Bühlgasse.

Die Atmosphäre im öffentlichen Raum, insbesondere der unteren Altstadt, wird durch stark sanierungsbedürftige (z. B. Brauhausgasse 10) oder notleidende Immobilien (z. B. ehem. Kaufhaus "Storg") negativ geprägt.

3.9.2 Wegeverbindungen und Blickbeziehungen

Die Perspektive des Fußgängers auf die Altstadt wird aus verkehrsplanerischer Sicht im Kap. "Verkehr" behandelt. An dieser Stelle sei hinsichtlich der Baustruktur angemerkt, dass die Altstadt auf Grund der zumeist vergleichsweise geringen Blocktiefen eine hohe Durchlässigkeit für Fußgänger aufweist. Ausgenommen sind hiervon zum einen die Bereiche der noch bestehenden, aber bereits geschliffenen Stadtmauern, sowie Wälle und zum anderen der Block Spitalgasse - Frühlingstraße - Rosenberger Straße, welchen in der Vergangenheit das „Ringergasserl“ als öffentlicher Weg querte.

Obwohl die obere Altstadt quasi als Stadtkrone über Sulzbach-Rosenberg "thront", existieren verhältnismäßig wenige Blicke von den öffentlichen Räumen in das Umland. Welche Qualität diese Blicke haben könnten, beweist die Aussicht von der öffentlichen Grünfläche an der städtischen Sing- und Musikschule. Die wahrscheinlich wichtigste Blickachse der Stadt von der Rosenberger Straße in Richtung Rosenberg wurde in den 1970er Jahren mit dem Bau des Kaufhauses "Storg" verstellt. Die städtebaulich fragwürdige Entscheidung wurde nochmals mit dem Bau des Liliencenters in den 1990er Jahren untermauert. Die Aussicht auf Rosenberg ergibt sich nun erst wenig atmosphärisch aufgeladen vom Großparkplatz des Centers.

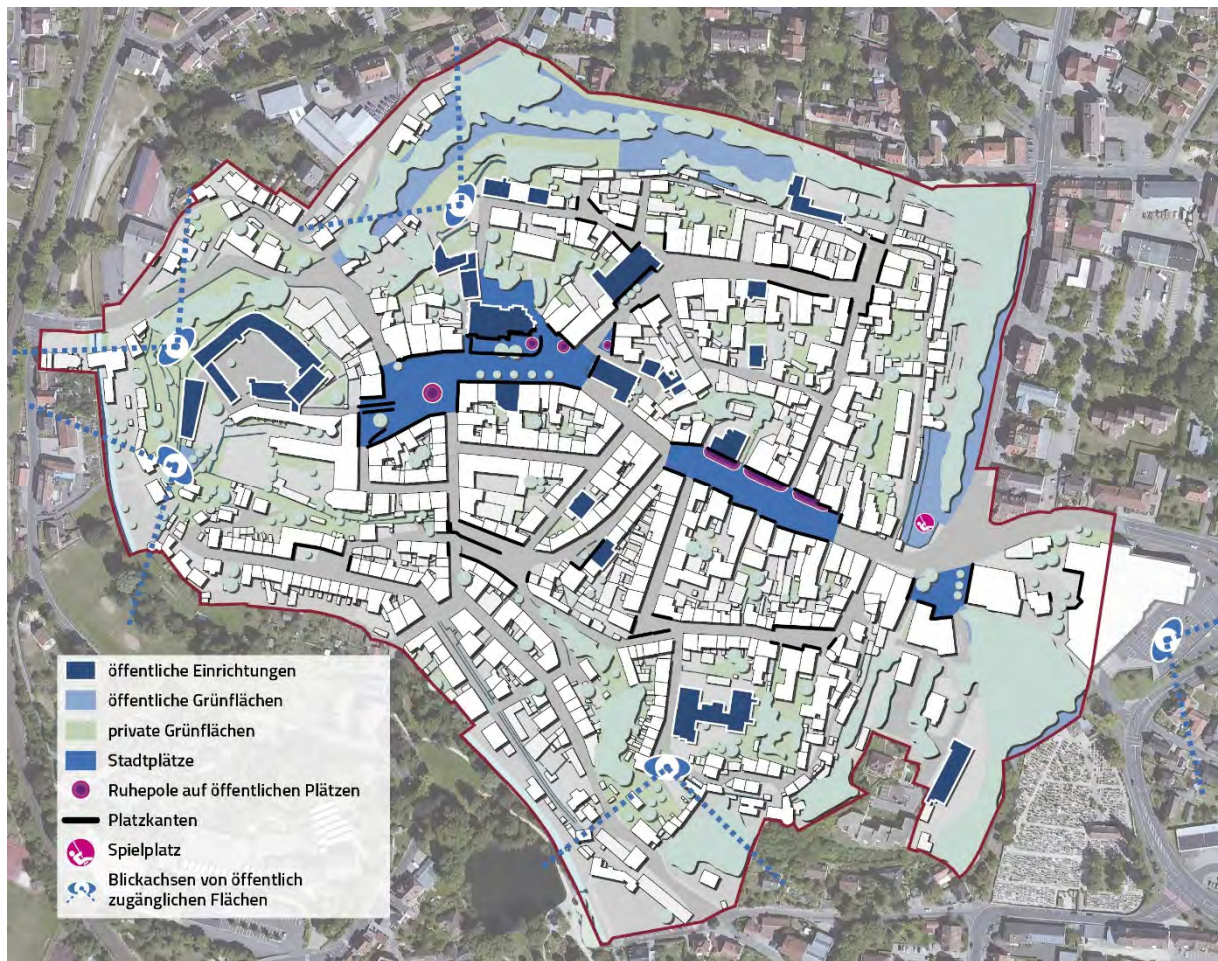


Abb. 42 Bestandsaufnahme zu öffentlichen und privaten Freiflächen (u.m.s. GmbH)

3.9.3 Grünflächen und Quellen

Die Geschichte der Stadt war in der Zeit des Erfordernisses von Stadtmauern zumeist ein Wachstum nach innen, bevor kostspielig ein neuer Mauerring errichtet wurde. Bis zu diesem nächsten "Wachstumsschub" wurde auf das maximal mögliche Maß verdichtet und somit städtische Freiflächen sowie Innenhöfe sukzessive als Bauflächen in Anspruch genommen. In dieser Art verlief auch die Entwicklung der Altstadt hin zu einer steinernen Stadt. Öffentliche Grünflächen sind daher nur an den Wallanlagen zu finden - wo sich auch der einzige Spielplatz der Altstadt befindet - und die Innenhöfe im Zentrum sind oft mit Nebengebäuden hoch verdichtet.

Die ebenfalls historisch bedingt raren Straßenbäume diesseits der Wallanlagen sind oft durch zu massive Stahlbügel eingegrenzt, deren Durchmesser in einigen Fällen an den der Baumstämme herankommt.

Das Schloss war in der Vergangenheit an den westlichen Wallanlagen über Freitreppen zu erreichen. Zum einen sind diese heutzutage stark baufällig und der Anstieg von der Nürnberger Straße aus ist nicht mehr vorhanden, zum anderen ist der Zugang vom Schloss aus verschlossen.

Unterhalb der Straßendecke der Bachgasse verläuft verrohrt noch ein Wasserlauf, der von drei Quellen (u. a. Fürsten- und Bachbeckquelle) in der Gasse sichtbar gespeist wird. Im Straßenbild bemerkt diese wenig gestalteten und vernachlässigten Bacheinläufe tendenziell nur der Eingeweihte.

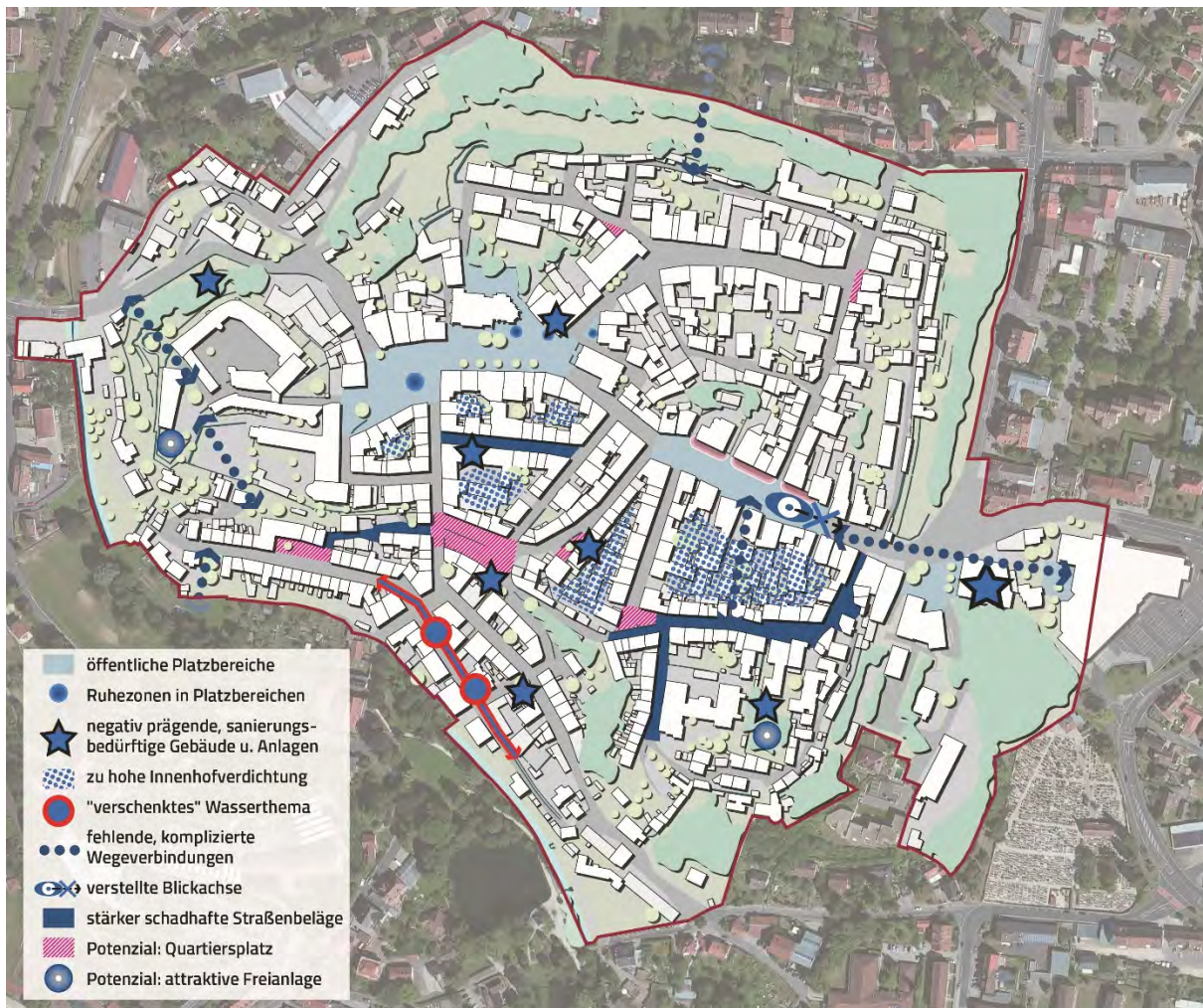


Abb. 43 Missstände und Potenziale im öffentlichen Raum (u.m.s. GmbH)

3.9.4 Fazit zum öffentlichen Raum

Stärken	Herausforderungen
Stadtplätze mit hoher architektonischer Qualität	Stadtplätze mit z.T. geringer Aufenthaltsqualität (stark "fließende Plätze", wenige Ruhezone auf den Plätzen), diffuser Raum am Osteingang
Zahlreiche (Mikro-) Quartiersplätze mit hohem Potential	Quartiersplätze mit geringer gestalterischer Qualität
Starke Blickbeziehung zwischen südlicher Altstadt und "Unterstadt" sowie Umland	geringe Inwertsetzung der südlichen und westlichen Wallanlagen
z.T. großzügige private Freiflächen im Randbereich der Altstadt	geringe Durchlässigkeit der Wallanlagen

Stadtgrün trotz beengter Verhältnisse (leider sehr unmaßstäblich durch Stahlrohrbügel eingefasst)	stark verbaute, versiegelte Innenhöfe im zentralen Altstadtbereich
	Keine Spielplätze innerhalb der Wallanlagen

3.10 Verkehr

Anhand der telefonischen Haushaltsbefragung kann ein ungefähres Bild wiedergegeben werden, wie sich die Bewohner der Altstadt fortbewegen. Demnach erledigen die Altstädter ihre Wege zuvorderst mit dem KFZ oder zu Fuß. In nur sehr geringem Umfang kommt das Fahrrad zum Einsatz oder wird auf Bus bzw. Bahn zurückgegriffen. Das Auto als derzeit wichtigstes Fortbewegungsmittel der Bewohner der Altstadt stellt für die historisch-begründet engen Straßen eine besondere Herausforderung dar. Bei der differenzierten Betrachtung der aufgesuchten Ziele fällt auf, dass das Auto zuvorderst für die Erledigung von Einkäufen und den Weg zur Arbeit in Anspruch genommen wird. Freizeitziele werden dagegen in überwiegendem Maße zu Fuß aufgesucht (vgl. Abb. 45).

3.10.1 Motorisierter Individualverkehr - MIV (Verkehrsmittel: PKW, LKW, Krad)

Verkehrliche Anbindung der Altstadt

Durch die Kreuzung zweier Bundesstraßen im Stadtgebiet ist Sulzbach-Rosenberg gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Wege zu den nächstgelegenen Autobahnauffahrten betragen:

- A9, Ausfahrt 44-Pegnitz über B85: ca. 37 km, ca. 30 Min. Fahrtzeit,
- A6, Ausfahrt 64-Sulzbach-Rosenberg über St2164: 12 km, ca. 15 Min. Fahrtzeit. (maps.google)

Über die A6 ist das ca. 66 km entfernt gelegene Nürnberg und somit der nächste internationale Flughafen in ca. 50 Minuten zu erreichen. Die Städte Bayreuth (Entfernung ca. 70 km) und Regensburg (Entfernung ca. 80 km) sind jeweils in ca. einer Stunde zu erreichen.

Während die B85 Sulzbach-Rosenberg nur im Westen tangiert, verläuft die B14 direkt durch die Stadt und führt zum östlichen Eingang der Altstadt (vgl. Abb. 46). Das Verkehrsaufkommen der B14 am östlichen Eingang der Altstadt ist mit durchschnittlich 20.000 Kfz/24h (Bayernatlas, Straßenverkehrszählung 2010) als hohe Belastung für diese Lage einzuschätzen. Als weitere, wichtige Verkehrsachse ist die Staatsstraße 2040 zu nennen, welche die Stadtteile Sulzbach und Rosenberg miteinander verbindet.

Das ISEK-Untersuchungsgebiet Altstadt Sulzbach verfügt über folgende sechs MIV Zufahrten (im Uhrzeigersinn): Nürnberger Straße, Schießstätte, Neutorgasse, Rosenberger Straße, Brauhausgasse, Neumarkter Straße. Die Altstadt umschließt ein Ring von Hauptverkehrsstraßen, die an die genannten Zugänge angeschlossen sind. (vgl. Abb. 46)

Verkehrssituation in der Altstadt

Die Altstadt weist kein flächendeckendes, gravierendes Verkehrsproblem auf. Es handelt sich bei der Altstadt um eine historisch gewachsene Stadtstruktur, die ihrer Entstehung nach beengte Verkehrsräume aufweist, deren Inanspruchnahme die Verkehrsteilnehmer tagtäglich zumeist konfliktfrei aushandeln. Diese beengten Verhältnisse stellen kein Problem, sondern die atmosphärische Qualität der Altstadt dar. Deren Bewohner haben sich mit dieser Ausgangslage arrangiert. Als Beispiel sei hier die Lange Gasse genannt: Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer teilen sich in beiden Fahrtrichtungen einen Straßenquerschnitt (Abstand zwischen den gegenüberliegenden

Hauptgebäuden) von in Abschnitten nur 2,50 m Breite. Der hier zugelassene Begegnungsfall von Verkehrsteilnehmern ist durch gegenseitige Rücksichtnahme möglich.

Aufbauend auf diesem Verhalten fließt der Verkehr in der Altstadt, neuralgische Staupunkte sind mit Ausnahme der Kreuzung Rosenberger Straße - Bayreuther Straße nicht zu benennen.

Diesen zunächst positiven Gesamteindruck dämpft die Beobachtung, dass PKWs in der Altstadt überpräsent sind. Die öffentlichen Räume können zum überwiegenden Teil befahren und beparkt werden. Parkverbote werden regelmäßig überschritten. Die Gewohnheit einer unumschränkten Nutzung des PKWs zeigt sich u. a. im Einkaufsverhalten: z. T. werden selbstverständlich Parkplätze direkt vor den Läden der Altstadt erwartet, Einkaufsfahrten werden mit dem PKW von Laden zu Laden durchgeführt, auch wenn diese nah beieinander liegen. Dieser Zustand schmälert das Stadterleben insbesondere für die Bewohner und Gäste, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs sind. In einem Diskussionsprozess in der Bürgerschaft sollte abgewogen werden, wie viel Verkehr und wie viel Aufenthaltsqualität die Altstadt braucht. In dem Zusammenhang sind u.a. folgende Fragen des Verkehrskomforts zu beachten, die auch in den ISEK-Fachforen angesprochen wurden:

- Welche Distanzen zwischen PKW-Stellplatz und Wohnung bzw. Arbeitsplatz bzw. Einkaufsziel sind zumutbar – kann die Altstadt den Komfort des eigenen Stellplatzes vor der Haustür überhaupt leisten?
- Sollten Berufstätige, die zur Arbeit in die Altstadt mit dem PKW fahren, die Parkflächen innerhalb der Wallanlagen überhaupt belegen?

Die Themen des Verkehrsflusses und des Parkraumangebotes werden im Weiteren vertieft.

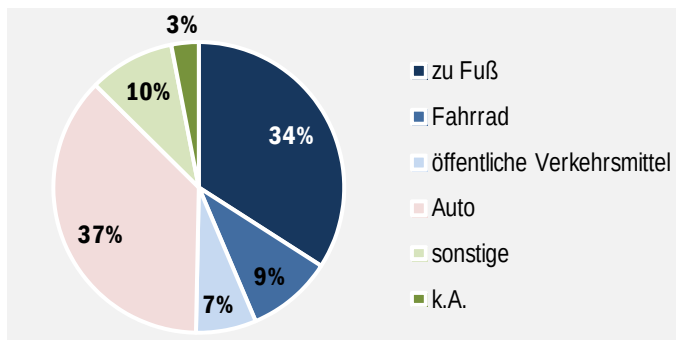


Abb. 44 Verkehrsmittelwahl der Bewohner der Altstadt Sulzbach (Haushaltsbefragung der u.m.s. GmbH mit 141 befragten Haushalten, was ca. 27% aller Haushalte der Altstadt entspricht)

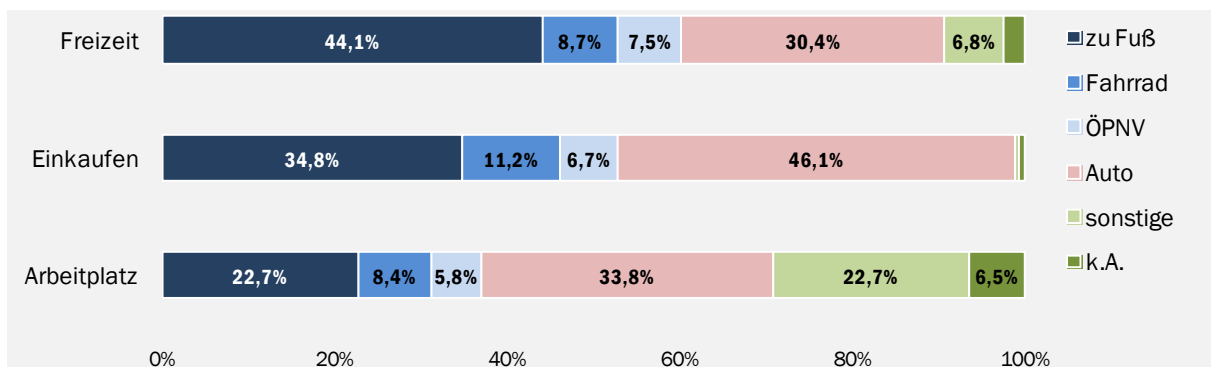


Abb. 45 Nutzung unterschiedlicher Verkehrsmittel durch die Bewohner der Altstadt Sulzbach – Aufteilung nach Zielen (Haushaltsbefragung u.m.s. GmbH)



Abb. 46 Verkehrliche Anbindung der Altstadt, Zugänge und Umfahrungsmöglichkeit der Altstadt (map.google, u.m.s. GmbH)

3.10.2 Fließender Verkehr

Großteile der historischen Altstadt liegen in einem verkehrsberuhigten Geschäftsbereich (Tempo-20-Zone, VZ. 274.1). Partiiell sind für Straßen (-abschnitte) zudem eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h (VZ. 274) oder verkehrsberuhigte Bereiche (VZ. 325) ausgewiesen. Wenige Straßen sind als Einbahnstraßen (VZ. 220) klassifiziert. An drei Straßen stehen Einfahrtsverbotschilder VZ. 267). Eine dieser "unechten Einbahnstraßen" ist der sog. Stöpsel – die Rosenberger Straße Richtung Sparkassenplatz im Abschnitt Luitpoldplatz - Hafnersgraben. Die Zurückhaltung in der Ausweisung von Einbahnstraßen vermeidet Umwege für die Anlieger. Diese Kompromisslösung erlaubt den Begegnungsfall PKW/PKW, wie oben bereits erwähnt, in einigen Straßen bzw. Gassen nur durch gegenseitige Rücksichtnahme.

Erst seit 1988 mit der Fertigstellung der Südumgehung tangiert die B14 die Altstadt nur noch an der o. g., stark frequentierten Kreuzung Rosenberger Straße - Bayreuther Straße. Vor dieser Zeit verlief die B14 direkt durch die Altstadt über das Hagtor zum Luitpoldplatz und die Rosenberger Straße. Nach dieser Umwidmung der Rosenberger Straße im Altstadtbereich blieb das Layout des Kreuzungsbereichs Rosenberger Straße - Bayreuther Straße unverändert: die Abmessungen des Straßenquerschnitts der Rosenberger Straße lassen nicht erkennen, dass es sich hier um eine untergeordnete Knotenpunktzufahrt handelt. Zudem werden die Verkehrsströme nicht gebündelt geleitet, sondern im Kreuzungsbereich auseinandergefädelt und um eine Sperrfläche bzw. zwei Inseln geführt. Für den Nutzer wirkt die Kreuzung unstrukturiert und entspricht nicht den Begreifbarkeitsanforderungen der Verkehrssicherheit. Zudem verlängern sich die Kreuzungswege und Umlaufphasen der Lichtsignalanlage, was u. a. zu dem oft zu beobachtenden Rückstau auf der B14 führt. Vor allem die fußläufige Erreichbarkeit des Liliencenters wird durch die umständliche Fußgängerführungen über die Kreuzung erheblich erschwert. Von Seiten des Staatlichen Bauamts Amberg-Sulzbach ist aktuell lediglich eine Verkleinerung des Einmündungs-Trichters der Bayreuther Straße (von Norden kommend) in die Altstadt sowie die Errichtung einer Fußgängerampel auf der Rosenberger Straße geplant. Dieser Eingriff wird nicht als ausreichend erachtet, da ein grundhafter Umbau der Storg-Kreuzung erforderlich ist, um die o. g. Defizite des Kreuzungsbereiches abzubauen.



Abb. 47 Kreuzungsbereich östliche Einfahrt zur Altstadt (Stadt Sulzbach-Rosenberg)



Abb. 48 Blick in die abbiegende Lange Gasse (u.m.s. GmbH)



Abb. 49 Der in Stoßzeiten stark präsente PKW-Verkehr i. Bereich Rosenberger Str. - Neustadt (StadtLabor)



VZ. 274.1

Verkehrsberuhigter
Geschäftsbereich



VZ. 274

zulässige Höchstge-
schwindigkeit von
30 km/h



VZ. 325

Verkehrsberuhigter
Bereich



VZ. 220

Einbahnstraße



VZ. 267

Verbot der Einfahrt

Abb. 50: Übersicht zu Geschwindigkeitsbegrenzungen und Zufahrtsregelungen in der Altstadt Sulzbach (StVO)

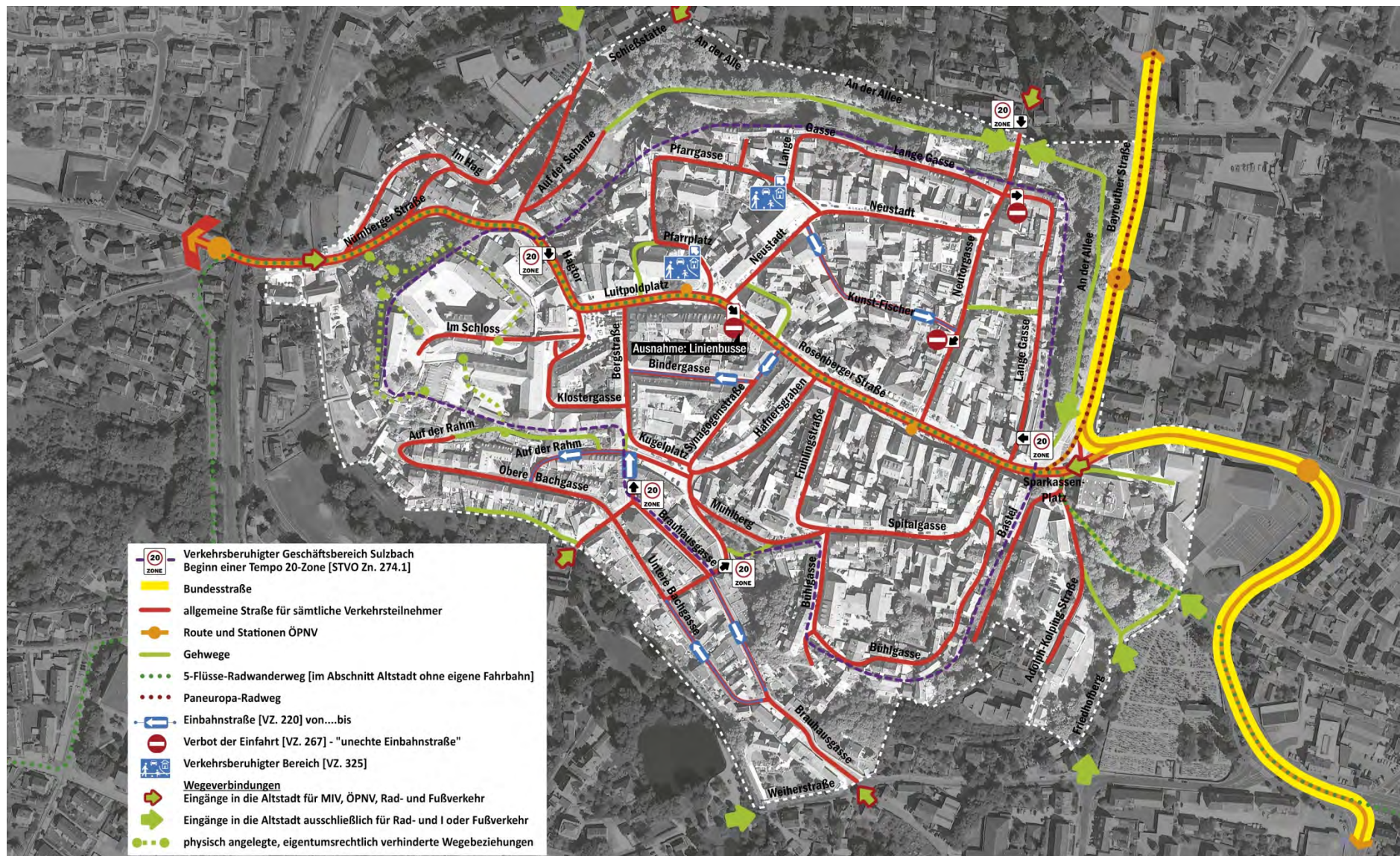


Abb. 51 Übersichtsplan zum Verkehrsnetz der Altstadt (u.m.s. GmbH, Stadt Sulzbach-Rosenberg)

3.10.3 Ruhender Verkehr

In der gesamten Tempo-20-Zone gilt das eingeschränkte Halteverbot (VZ. 286). Somit darf nur innerhalb gekennzeichneten Flächen geparkt werden, was eigentlich ein Merkmal von verkehrsberuhigten Bereichen (Spielstraßen) ist. In einzelnen Bereichen stellen absolute Halteverbote (VZ. 283) die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsdienste sicher. Die gekennzeichneten Parkflächen im Kontrollbereich¹³ Sulzbach des Städt. Ordnungsamtes unterscheiden sich nach folgenden Nutzungsbeschränkungen und Gebühren:

Stellplätze für Inhaber eines Bewohnerparkausweises

- Anzahl: 169, davon 63 % doppeltbelegt als Kurzzeitparkplätze
- Nutzungsbedingung: tatsächlicher Wohnsitz oder Geschäftsbetrieb im Altstadtbereich
- Nutzungsgebühr: 10,20 bis 30,70 Euro pro Jahr der Geltungsdauer

Überirdische Kurzzeitparkflächen

- Anzahl: 286, davon:
 - 37 % ausgewiesen als Bewohner- und Kurzzeitparkflächen (gebührenpflichtig via Parkautomat und kostenfrei via Parkscheibe)
 - 66 % gebührenpflichtige Parkplätze (Parkautomat), die z. T. zusätzlich als Bewohnerparkflächen ausgewiesen sind
- Maximale Parkdauer:
 - gebührenpflichtig: 2 h (Ausnahme Großparkplatz Bayreuther Str.: 4h)
 - kostenfrei (Parkscheibe): 1-2h

Parkflächen in der öffentlichen Tiefgarage "Schlossgarage am Luitpoldplatz"

- Anzahl: Stellplätze 220, davon im Dez. 2013
 - 37 % vermietet als Dauerparkflächen
 - 44 % vermietet als Tagesparkflächen
- Nutzungsgebühr und maximale Parkdauer:
 - Parker ohne Monatsvertrag im Zeitraum 6:30 bis 21 Uhr: 1. Stunde kostenlos, 2. Stunde und jede weitere Stunde: 1,00 €, Tagesmaximum: 5,00 €
 - Parker ohne Monatsvertrag im Zeitraum 19 bis 6:30 Uhr: 2 € bei Einfahrt zwischen 19 und 21 Uhr
 - Tagesparker: von Montag bis Samstag im Zeitraum 6:30 bis 21 Uhr, monatlich 32,00 €
 - Dauerparker: ohne zeitliche Einschränkung, monatlich 44,00 €

Die Zugänglichkeit der Tiefgarage regelt sich über die vertragsspezifische Chipkarte.

Anzahl sonstiger eingeschränkt nutzbarer Stellflächen

- 14 für Menschen mit Behinderung
- 2 für Krafträder
- 1 für Reisebusse (Auf der Schanze)
- 2 für Elektrofahrzeuge während des Ladevorgangs
- 2 für Taxen

Für nachfolgende Straßen des ISEK-Untersuchungsgebietes bestehen keine Nutzungseinschränkungen für das Parken abseits der allgemeingültigen StVO: Auf der Rahm, Obere Bachgasse, Untere Bachgasse (4 x PSE Mo-Do 8-18 Uhr, Fr 8-13 Uhr), Brauhausgasse, Auf der Schanze, Nürnberger Straße, Neumarkter Straße, Im Hag, Schießstätte, Kirchsteig (5 Markierungen) und Alte Straße.

¹³ Der Kontrollbereich des Ordnungsamtes Sulzbach-Rosenberg umfasst folgende Verkehrswege: Bühl-gasse, Spitalgasse, Bastei, Lange Gasse, Pfarrgasse, Pfarrplatz, Luitpoldplatz, Schloss, Hagtor, Kloster-gasse, Bindergasse, Synagogenstr., Bergstr., Kugelplatz, Mühlberg, Frühlingstr., Hafnersgraben, Rosen-berger Str., Neutorgasse, Neustadt, Rathausgasse, Kunst-Fischer-G., Weiherstr., A.-Kolping-Str., An der Allee, Bayreuther Str., Großparkplatz, Sparkassenparkpl., Feuerwehrhaus.

Zusätzlich finden sich auf den Privatgrundstücken entsprechend der Begehung und der Luftbildauswertung durch die u.m.s. GmbH ca. 350 private Stellplätze. Dem sind weitere ca. 250 Stellflächen auf dem Gelände des Liliencenters hinzuzurechnen, die zum Großteil nur an Einkäufe im Liliencenter gekoppelt genutzt werden dürfen, ein kleiner Teil dieser Stellplätze ist an Privatpersonen verpachtet.

Werden die öffentlichen Stellplätze sowie die privaten Stellplätze (exkl. ca. 200 Stellplätze vom Liliencenter) zusammengezählt, ergibt sich ein Gesamtparkraumangebot von gut 1.200 Stellplätzen. Dem ist der noch zu ermittelnde PKW-Besitz von Bewohnern in der Altstadt gegenüber zu stellen. Nach einer ersten, sehr groben Überschlagsrechnung lässt sich jedoch kein extrem hoher Parkdruck für die Bewohner der Altstadt ermitteln. Räumlich differenziert fällt dieses Bild natürlich unterschiedlich aus. In einigen Straßen der Altstadt stehen den Bewohnern "vor der Haustür" so gut wie keine Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum zur Verfügung. Dies als Mangel einzustufen hängt subjektiv davon ab, wie wohnungsnah der PKW-Stellplatz erwartet wird.

Die Wege zur Schlossgarage als auch zum Großparkplatz Bayreuther Straße zeigt ein Orientierungssystem an, das nach Aussagen von Besuchern und Bewohnern zu wenig wahrgenommen wird. Ein Beispiel hierfür ist die Ausschilderung auf dem Luitpoldplatz, die aus Autofahrerperspektive nur schwer erkennbar auf einer Informationssäule angebracht ist (vgl. Abb. 53).

Die zu geringe Ausleuchtung vom Großparkplatz Bayreuther Straße in den Abend- und Nachtstunden ist, entsprechend der Aussagen auf den ISEK-Fachforen, ein Hemmnis für Autofahrerinnen, diesen Parkplatz zu benutzen und damit den Parkdruck in der Altstadt zu entlasten.

Herausgestellt werden muss zudem das Problem des illegalen Parkens in der Altstadt, das regelmäßig auch an, aus Verkehrssicht brisanten, Engstellen, wie dem sog. Stöpsel (Rosenberger Straße Höhe Rathaus) oder der östlichen Altstadtausfahrt am Stadtturm auftritt. Betroffen von diesem Verhalten sind zumeist die Fußgänger, deren Gehwege zugeparkt werden.

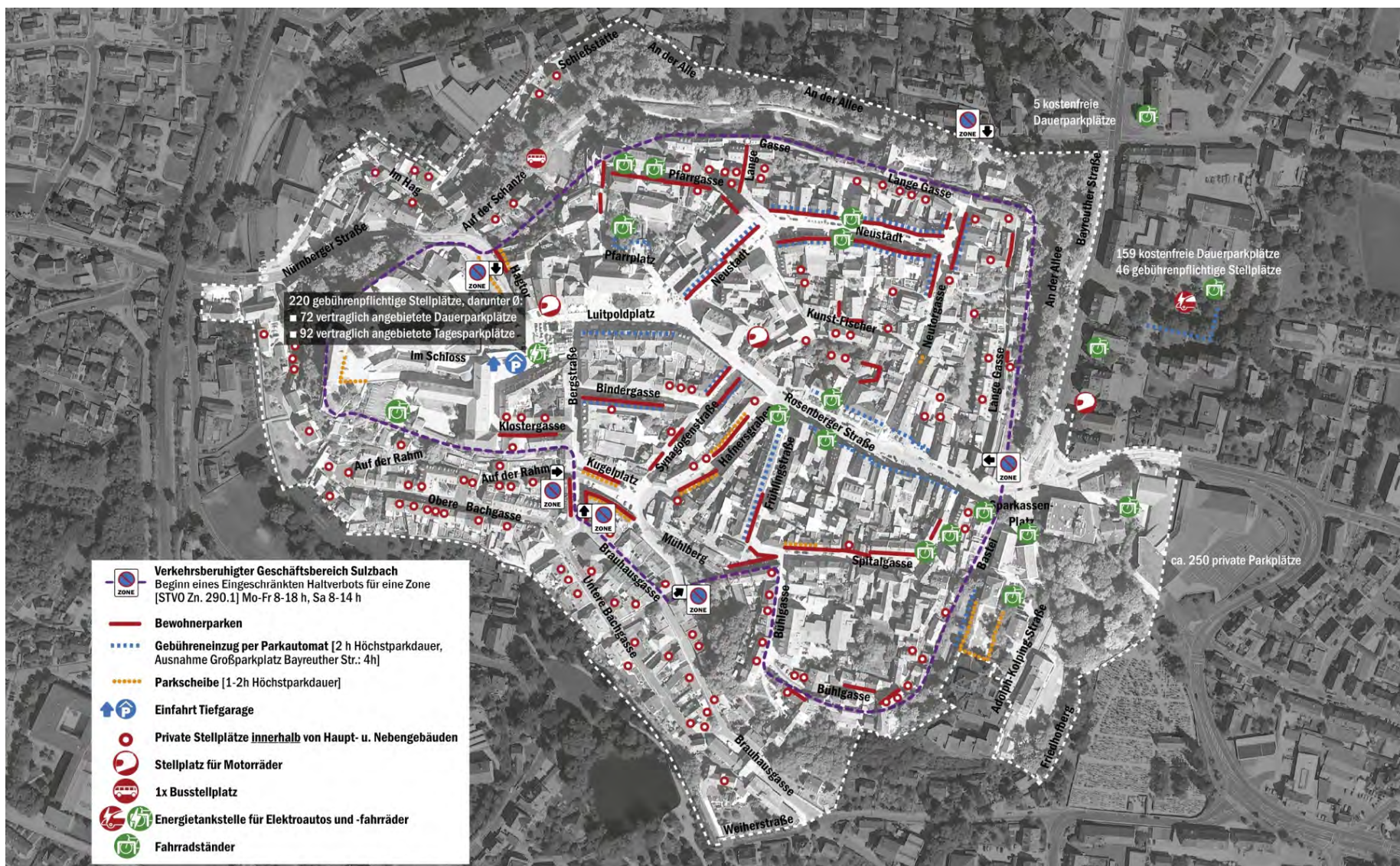


Abb. 52 Übersichtsplan zum ruhenden Verkehr in der Altstadt (u.m.s. GmbH, Stadt Sulzbach-Rosenberg)

3.10.4 Schienengebundener Personennahverkehr (SPNV)

Die Stadt ist mit zwei Bahnhöfen an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen und befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN).

Der Bahnhof Sulzbach-Rosenberg liegt in 650m (maps.google) Entfernung südlich vom Luitpoldplatz. Von dort gibt es Direktverbindungen bis nach Nürnberg und Regensburg. Werktags sind beide Ziele zumeist im Stundentakt in 45 Minuten bis zu einer Stunde zu erreichen. Die Stadt Amberg ist bei gleicher Taktung in nur zehn Minuten mit dem SPNV zu erreichen. Der Flughafen Nürnberg ist 75 Fahrtminuten mit Umstieg in Nürnberg von Sulzbach-Rosenberg entfernt. Der Bahnhof „Sulzbach-Rosenberg Hütte“ im Stadtteil Rosenberg wird wesentlich seltener angefahren. Zwischen den beiden Bahnhöfen gibt es wenige Bahnverbindungen ohne erkennbare Taktung (bahn).

Der Bahnhof Sulzbach-Rosenberg ist barrierefrei für Geh- und Sehbehinderte ausgestattet (VKIBa). Die Bahnsteige des Bahnhofs „Sulzbach-Rosenberg Hütte“ sind nur über Treppen zu erreichen (VKIBb).

Das Park&Ride-Angebot am Bahnhof ist vorhanden, jedoch reichen die Stellplätze nicht aus. Ein Ausweichstandort am Bahnhof sind die Parkflächen am Speichergebäude, die ebenfalls in den Pendlerzeiten ausgelastet sind. Zwischen Bahnhof und Altstadt verkehrt werktags ca. ¼ stündlich ein Bus mit Fahrtzeiten zwischen 7 und 15 Minuten. Außerdem bestehen drei Taxihalteplätze.

Vom Bahnhof, durch den Stadtpark über die Weiherstraße führt ein Radweg in die Altstadt. Der Bahnhof bietet überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (Bike&Ride).

Mit ihrer Position auf der Achse Nürnberg – Amberg und den damit verbundenen Arbeitsplatzverflechtungen ist die Stadt Sulzbach-Rosenberg ein ausgeprägter Pendlerstandort (vgl. Analyse Wirtschaft). Daher sollte einer komfortablen Park&Ride sowie Bike&Ride – Infrastruktur, die auch stark verkehrsentslastend für die Altstadt wirkt, eine hohe Entwicklungspriorität zukommen.

Tab. 5 Aufschlüsselung der Anzahl der PKW-Stellplätze im ISEK-Gebiet (u.m.s. GmbH, Stadt Sulzbach-Rosenberg)

Kostenfreie Dauerstellplätze im Kontrollbereich	Kostenfreie Dauerstellplätze außerhalb vom Kontrollbereich (ca.!)	Parkautomat	Parkautomat und Bewohnerparken	nur Parkscheibe	Parkscheibe und Bewohnerparken	"reines" Bewohnerparken	Parkplätze in TG Schloßgarage (ca.!)	Stellflächen auf Privatgrundstücken exkl. Liliencenter (ca.!)	Parkplätze nur für Menschen mit Behinderung
188	80	127	63	53	43	63	200	350	14
Gesamt: ca. 11.81 Stellplätze									



Abb. 53 Die Ausschilderung (in Rot markiert) der Schlossgarage auf dem Luitpoldplatz (u.m.s. GmbH)



Abb. 54 Die Park&Ride sowie Bike&Ride-Situation links und rechts vom Bahnhof Sulzbach-Rosenberg (StadtLabor, u.m.s. GmbH)



Abb. 55 Die Parkplatzsituation am Speichergebäude in der Nähe des Bahnhofs Sulzbach-Rosenberg (© u.m.s. GmbH)

3.10.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Träger des öffentlichen Busverkehrs der Stadt Sulzbach-Rosenberg ist der Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach (ZNAS). Dessen Überlandlinien verbinden die Stadt Sulzbach-Rosenberg mit umliegenden Städten und Gemeinden. Die Fahrtzeit nach Amberg beträgt bspw. 25 Minuten (ZNAS). Zudem verkehren die Sulzbach-Rosenberger Stadtlinien innerhalb des Stadtgebietes. Alle Stadtlinien verlaufen über den Luitpoldplatz, der somit der Hauptumsteigepunkt mit Anbindung an alle wichtigen Punkte in und außerhalb der Stadt ist. Statt einer zentralen Bushaltestelle, sind die Haltestellen der beiden Fahrtrichtungen seitlich versetzt angeordnet. Eine Aufwertung dieses Haltestellenbereiches lässt große Potenziale erkennen.

Bis auf vier Stadtteile, darunter kleine Höfe und Hofgruppen, sind alle der 26 Stadtteile über das ÖPNV-Netz in einem ein- oder zweistündigen Takt werktags an die Altstadt angebunden. Ab Samstagnachmittag sowie an Sonn- und Feiertagen ist die Taktung des ÖPNV-Netzes sehr gering. Ein Nachtbus verkehrt sowohl wochentags als auch am Wochenende bis 1 Uhr innerhalb des Stadtgebietes. Zusätzlich fahren Freizeitlinien während der Sommerzeit an Sonn- und Feiertagen Freizeitziele an. Während der Stadtfeste ergänzen die sog. Festflitzer das ÖPNV-Angebot in den Abendstunden (ZNAS).

Die Bushaltestellen in der Altstadt bieten Sitzmöglichkeiten, jedoch ist hier nur die stadtauswärtige Haltestelle in der Rosenberger Straße überdacht. An jedem Wartebereich hängen kaum lesbare und schwer verständliche Fahrpläne auf einer barrierefreien Höhe, viele Fahrplantaafeln sind verschmutzt. Digitale Anzeigen gibt es nicht.

Die Altstädter wählen in nur geringem Maße Bus und Bahn zur Erledigung ihrer Wege. Dies wird zum Großteil in der fußläufigen Erreichbarkeit der eigenen Ziele begründet. Bei den übrigen Befragten liegen die Ursachen in fehlendem Komfort (Anbindung, Umstiege, Taktung) des ÖPNV-Netzes sowie der Gewohnheit, das eigene Auto zu nutzen. Wegen körperlicher Einschränkungen können zwei Befragte das bestehende Angebot nicht nutzen.



Abb. 56 Negativbeispiele vom Zustand des Fahrplanaushangs an der Haltestelle Luitpoldplatz (li) und am Bahnhof (re.), (u.m.s. GmbH)

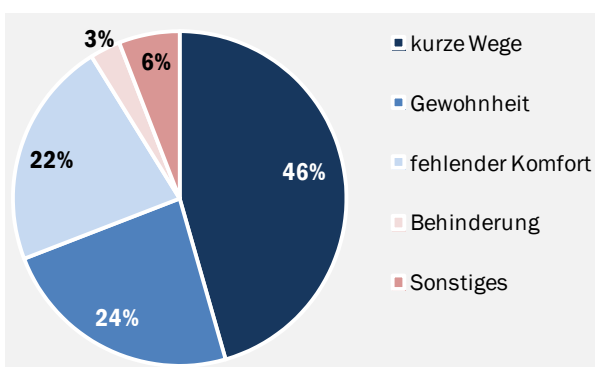


Abb. 57 Angabe der Gründe für die seltene Nutzung des ÖPNV (Haushaltsbefragung u.m.s. GmbH)

3.10.6 Radverkehr

In der Altstadt teilen sich Auto- und Radfahrer die vorhandenen, historisch bedingt schmalen Straßen. Die großzügig ausgelegte Tempo-20-Zone erhöht die Verkehrssicherheit für Radfahrer im Altstadtbereich. Die Kopfsteinpflasterungen (z. T. sanierungsbedürftig) und die starken Steigungsverhältnisse in der südlichen Altstadt reduzieren jedoch den Fahrkomfort für den traditionellen Radfahrer ohne E-Bike.

An 18 Standorten stehen in der Altstadt meist mobile Fahrradständer. Lediglich 5 dieser Fahrradständer bieten die Möglichkeit, den Rahmen anzuschließen. Für ihre Mitarbeiter haben die Polizei und die Sparkasse Fahrradhäuschen aufgestellt.

In nur geringer Anzahl sind Fahrradständer in Hauptgeschäftsstraßenbereichen (Rosenberger Straße 4 Stk., Neustadt 2 Stk., Luitpoldplatz 1 Stk.) vorhanden. Jeweils in Ladennähe sollten Fahrradständer den Wechsel zwischen Einkaufsstationen, bei dem das Fahrrad tendenziell mitgeführt wird, erleichtern. Zudem verlaufen zwei wichtige Fernradwanderwege durch die Altstadtmitte (vgl. Kap. Tourismus). Die Radtouristen, die im Straßenbild der Altstadt oft häufiger zu erleben sind als Einheimische auf Fahrrädern, benötigen ebenfalls sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und zudem für das Gepäck. Hier stehen derzeit keine Möglichkeiten zum Einschließen zur Verfügung. In beiden Fällen besteht in der Altstadt Handlungsbedarf.

3.10.7 Fußverkehr

Viele Wege zu Fuß zurückzulegen, ist bei den Altstädtern gem. telefonischer Haushaltsbefragung populär. Hierzu lädt diese "Stadt der kurzen Wege" mit ihrer hohen baulichen Dichte grundsätzlich ein. Zum großen Teil sind Gehwege nur im Hauptgeschäftsbereich durch Bordsteine abgetrennt. Das gängige Bild sind bis auf wenige Ausnahmen zum einen Gehwege, die abgetrennt durch eine Wasserrinne mit der Fahrbahn niveaugleich liegen, zum anderen Straßen mit Straßenquerschnitten ohne abgetrennte Bereiche für unterschiedliche Verkehrsteilnehmer (vgl. Abb. 58). Diese gemischten Verkehrsräume tragen in den engen Straßen und Gassen zum besonderen Flair der Altstadt bei. In der Benutzung dieses Typus von Verkehrsraum sind die Sulzbach-Rosenberger, wie bereits in der Einführung des Kapitels erklärt, geübt.

Reine Fußgängerzonen, die es in der Vergangenheit in der Neutorgasse und im Bereich des sog. Stöpsels (Rosenberger Str. auf Höhe des Rathauses) gab, sind in der Altstadt nicht mehr anzutreffen.

Für Rollstuhlfahrer, Fußgänger mit Behinderungen oder mit Kinderwagen sowie für betagte Fußgänger (28 % der Bewohner sind über 65 Jahre) sind die starken Steigungsverhältnisse der südlichen Altstadt eine Herausforderung. Das Längsgefälle von Gehwegen sollte idealerweise 3 % nicht überschreiten (E DIN 18030 und RAS 06). Ist auf Grund örtlicher Gegebenheiten das Längsgefälle größer als 3 %, sind in Abständen von maximal 10 Meter Verweilplätze mit geringerem Gefälle empfohlen. Das Gefälle der Straßen in der südlichen Altstadt liegt z. T. deutlich über diesen Werten (Mühlberg 15,6 %, Bergstr. 13 %, Synagogenstr. 12 %) ohne über ebene Erholungsflächen zu verfügen. Wo baulich möglich (z. B. am Kugelplatz), sollten diese Flächen nachgerüstet werden.

Andere Nutzungseinschränkungen der Gehwege entstehen durch das Zuparken der Flächen oder Treppenanlagen, die bspw. ältere Menschen mit Rollatoren zwingen, auf die Fahrbahn auszuweichen. Zudem bedeutet die historisch nachvollziehbare, geringe Durchlässigkeit der Wallanlagen der Altstadt für den Fußgänger eine Erhöhung von Weglängen. Abseits der unter Kapitel 3.10.1 genannten stehen dem Fußgänger keine zusätzlichen Zugänge zur Verfügung. Physisch angelegt, aber eigentumsrechtlich verhindert, ist ein Zugang über die westliche (von Nürnberger Straße) und südliche (von Auf der Rahm) Wallanlage.



Abb. 58 Gehwege in der Neutorgasse - abgetrennt durch eine Wasserrinne niveaugleich mit der Fahrbahn (li), gemischte Verkehrsfläche in der Langen Gasse (u.m.s. GmbH)



Abb. 59 Einmündung Synagogenstr. in die Rosenberger Straße - Herausforderung für Kinderwagen und ältere Menschen auf Grund der Treppenanlagen im Gehwegbereich (li), zugeparkter Gehsteig an der Engstelle in der Rosenberger Straße, dem sog. Stöpsel (re), (StadtLabor)

3.10.8 Fazit zum Thema Verkehr

Stärken	Herausforderungen
Gute Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz	Geringe Nutzung des ÖPNVs bei mäßigem ÖPNV-Angebot (eingeschränkte Taktung, kaum Angebote an Sonn- und Feiertagen)
65 km entfernter internationaler Flughafen	unzureichende Wahrnehmbarkeit der Ausschilderung von Schlossgarage und Großparkplatz
Direkter Anschluss der Stadt Sulzbach-Rosenberg an den SPNV, direkte Zugverbindungen nach Nürnberg und Regensburg, Bahnhof fußläufig zur Altstadt	nicht ausreichendes Park&Ride-Angebot am Bahnhof
Altstadt als Hauptumsteigepunkt für den ÖPNV	angespannte Parkraumsituation, hohe Parkraumerwartungen, Omnipräsenz des Autos in der Altstadt
Spezielle Angebote des ÖPNVs (Nachtschwärmer, Freizeitlinien, Festflitzer)	Ungünstige Dimension der Kreuzungssituation am östlichen Eingang zur Altstadt

Gute Erreichbarkeit der beiden Ortskerne zueinander für alle Verkehrsteilnehmer	z. T. sanierungsbedürftige Straßenbeläge
Umfangreiche Tempo-20-Zone als wichtiger Aspekt der Verkehrssicherheit in der Altstadt	Wenige Fahrradabstellmöglichkeiten im Hauptgeschäftsstraßenbereich; geringe Fahrradnutzung
Erfahrung im Umgang mit gemischten Verkehrsflächen	eingeschränkter Komfort für den Fuß- und Radverkehr durch starke Topographie, keine Erholungsflächen innerhalb der Steigungen
"Stadt der kurzen Wege" mit spannungsreicher Raumabfolge	Geringe Durchlässigkeit der Wallanlagen für Fußgänger; kaum reine Fußgängerbereiche
	Aufwertungspotenziale an verschiedenen Plätzen im Altstadtgebiet erkennbar
	Notwendige Förderung für die umweltfreundliche Mobilität (ÖPNV, Fahrrad, Fuß) erkennbar

3.11 Energieeinsparung und CO₂-Reduktion in der Altstadt von Sulzbach – Fokus Energiemanagement

Das Energiemanagement hat in den letzten Jahren aufgrund der definierten energiepolitischen Ziele der Bundesregierung und einem erhöhten Kosten- und Umweltbewusstsein der Immobilienbetreiber und -nutzer erheblich an Bedeutung gewonnen.

Für die Darstellung des Leistungsumfangs wird auf die GEFMA-Richtlinie 124-1 „Energiemanagement“ zurückgegriffen, da sich diese mit ihrer Prozessorientierung auch auf kommunale und vor allem auf bestehende Liegenschaften anwenden lässt. Nach dieser ist Energiemanagement die „Gesamtheit der Managementfunktionen, die erforderlich sind, um den Prozess der Energiebereitstellung, -verteilung und -anwendung im Gebäude in Hinblick auf möglichst niedrige Prozesskosten zu führen.“

Bei dieser Definition wird ausdrücklich auf niedrige Prozesskosten hingewiesen, was jedoch nicht mit Kosten sparen per se gleichzusetzen ist. Vielmehr wird darauf hingewiesen, dass die Prozesskosten bei einem vorgegebenem Qualitätslevel möglichst gering sein sollen. Dem Energiemanagement sind mehrere Prozesse untergeordnet, die den Umfang des Prozesses für die Betriebsphase klar definieren. Im Einzelnen sind hier:

- *Ausschreibung, Vergabe von Energielieferungen,*
- *Energierrechnungsprüfung,*
- *Makroanalyse (Benchmarkanalyse),*
- *Mikroanalyse (energetische Detailanalyse),*

– *Betriebsphase mit laufendem Energiecontrolling*¹⁴ zu nennen.

Als Bestandteile des Energiemanagements werden das *Energiemonitoring* und das *Energiecontrolling* angesehen, welche durch ein *Energiemanagementsystem* unterstützt werden können.

Im konkreten Fall eines einzuführenden Energiemanagements zunächst für den kommunalen Immobilienbestand in Sulzbach-Rosenberg werden nachfolgende Maßnahmen bzw. folgendes Vorgehen vorgeschlagen.

Als erster Schritt und Grundvoraussetzung für die energetische Analyse des kommunalen Immobilienbestandes ist ein Energiemonitoring erforderlich. Dieses liefert detaillierte Verbrauchsdaten für die vorhandenen Medien der Immobilie. Als Mindestzyklus wird dabei die monatliche Erfassung angesehen. Diese Daten liegen leider in vielen Fällen nur sehr rudimentär vor und bilden auch oft nur eine sehr grobe Gebäude- und Anlagenstruktur ab. Somit sind weiterführende Analysen und die Bildung von Verbrauchskennzahlen zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich und spätere Optimierungsvarianten auf ein Minimum reduziert.

Mithin ist die Einführung eines Energiemonitoring als erster Schritt angezeigt. Den Idealfall stellt dabei ein detailliertes Zählkonzept dar, da derart die Verbräuche auch bestimmten Nutzer zugeordnet, über einen längeren Zeitraum Anomalien erkannt sowie weiterführende Maßnahmen eingeleitet werden können. Dabei ist das alleinige Vorhandensein einer Vielzahl an Verbrauchszählern noch kein Garant für eine nachhaltige Energiereduzierung. Bei einem neu zu errichtenden Zählkonzept sollten auch Kosten/Nutzen-Aspekte Berücksichtigung finden sowie das gezielt geschulte Personal für die Datenauswertung eingeplant werden.

Die detaillierte Auswertung der Verbrauchsdaten erfolgt mit Bezug zu den technischen Anlagen und Nutzeranforderungen. Dabei können die abgeleiteten Optimierungen in *geringinvestive und hochinvestive Maßnahmen* unterteilt werden.

Zu den geringinvestiven Maßnahmen zählen zum Beispiel die zeitliche Anpassung der Anlagensteuerung auf die tatsächliche Nutzung der Räume, der Austausch von alten Beleuchtungselementen oder eine eventuell mögliche Konzentration der unterschiedlichen Nutzer auf einzelne Versorgungsstränge (z.B. Besprechungsräume).

Zusätzlich können weitere Maßnahmen, die einen höheren Investitionsaufwand erfordern, umgesetzt werden. Dazu zählen der Austausch von energieintensiven Heizungs- und Lüftungsanlagen, die Verbesserung der baulichen Hülle (Dämmung, Fenster etc.) oder auch der Einsatz von Anlagen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien. Die Abwägung zwischen gering- und hochinvestiven Maßnahmen sollte grundsätzlich auf einer fundierten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung basieren, die sowohl die Kosten für die Planung und Umsetzung der einzelnen Maßnahmen sowie die damit verbundenen Einsparungen als auch die finanzielle Belastbarkeit der Kommune und die Akzeptanz gegenüber den Maßnahmen berücksichtigt.

Ein weiteres aber auch entscheidendes Kriterium für die Reduzierung von energetischen Verbräuchen ist die Einbeziehung der jeweiligen Nutzer. Denn ohne diese sind die vorher getätigten technischen und meist mit einem hohen finanziellen Aufwand verbundenen Maßnahmen meist wirkungslos.

Im ersten Schritt sollten die jeweiligen Verantwortlichen (Verwaltung, Schulleiter etc.) das Thema Energie zur Chefsache erheben und die Verantwortung nicht auf die zweite oder dritte Ebene verlagern. Die damit verbundene Vorbildwirkung und ein bewusst aufgebauter Druck zur Energieeinsparung erhöhen die Erfolgchancen, da ansonsten die vielen gutgemeinten Ansätze sehr schnell im Sand verlaufen.

¹⁴ GEFMA 124-1; Kap. 6; Seite 8.

Grundsätzlich ist es immer wieder verblüffend, dass viele Nutzer/Mitarbeiter ein anderes energetisches Verhalten, im Vergleich zu den eigenen vier Wänden, an den Tag legen. Aus diesem Grund bilden zum Beispiel Informationsveranstaltungen zum Umgang mit dem Gebäude und eine durchgehende Transparenz der jeweiligen Medienverbräuche eine erste Basis zur Einbindung der Nutzer. Zusätzlich ist die Einbeziehung der Nutzer auch bei der Identifizierung von energetischen Optimierungspotenzialen möglich und die spätere Vergabe von Prämien/Auszeichnungen ein Ansporn.

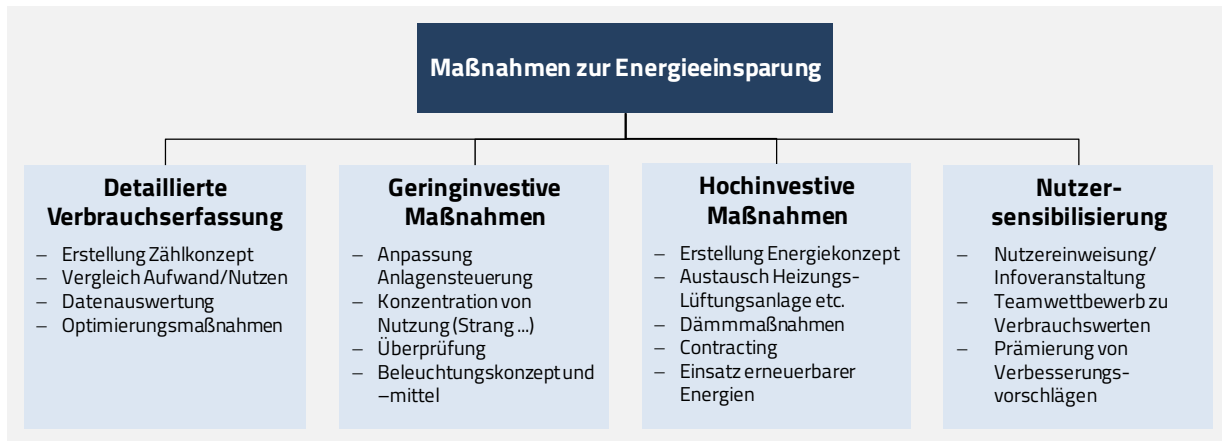


Abb. 60 Maßnahmen zur Energieeinsparung

3.12 Soziale Infrastruktur und Freizeitangebote

Bei der Analyse der sozialen Infrastruktur soll u.a. den Fragen nachgegangen werden, in welchem Zustand sich die sozialen Einrichtungen befinden, ob in der Altstadt ausreichend niederschwellige Betreuungsangebote für Senioren (z. B. Betreutes Wohnen) zur Verfügung stehen und ob sich bspw. der Jugend Freizeitmöglichkeiten in der Altstadt bieten.

3.12.1 Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen und Spielplätze

Derzeit wird die öffentliche Kinderbetreuung in der Altstadt und in der direkten Umgebung der Altstadt durch fünf Einrichtungen in privater Trägerschaft übernommen. Insgesamt stehen in der Altstadt aktuell 223 Kinderbetreuungsplätze zur Verfügung. Der evangelische Kindergarten bietet zusätzlich die Betreuung von Schulkindern nach Unterrichtschluss an (Familienbroschüre der Stadt Sulzbach-Rosenberg).

Sämtliche Einrichtungen weisen einen guten baulichen Zustand auf und sind in der Gesamtbeurteilung zu nahezu 95 % ausgelastet.

Mit Beginn 2013 haben Eltern auch von 1- bis 3-Jährigen bundesweit Rechtsanspruch auf einen Kinderbetreuungsplatz. Die gesetzlich vereinbarte Zielmarke ab 2013 liegt bei einer Betreuungsquote von 35 %. Zu prüfen ist, ob mit dem derzeitigen Angebot diese Quote erreicht werden kann.

Zurzeit befinden sich ca. 130 Kinder in der Altstadt im Schulalter (6-18 Jahre). Der langfristige Rückgang der Kinder findet in der Schulnetzplanung Beachtung. Auf dem Gebiet der Altstadt befinden sich keine Schulen. "Altstadtkinder" können folgende Einrichtungen in Sulzbach-Rosenberg besuchen:

- 2 Grundschulen,
- 1 Mittelschule,
- 1 Sonderpädagogische Schule,
- 1 Realschule,

- 1 Gymnasium,
- 6 Berufsschulen.

Tab. 6 Übersicht zum Kinderbetreuungsangebot in der Altstadt (u.m.s. GmbH, Stadt Sulzbach-Rosenberg)

Name der Einrichtung	Adresse	Allgemeiner baulicher Zustand	Trägerschaft	Anzahl vorhandene Plätze	Anzahl genutzte Plätze im Jahr 2014
Kath. Kindergarten St. Marien	Pfarrgasse 1	gut	privat	56	52
AWO-Kinderkrippe (ehem. Familientreff)	Lange Gasse 13	gut	privat	21	21
Großtagespflege Rasselbande	Spitalgasse 18	gut	privat	12	10
Evang. Kindertagesstätte An der Allee	An der Allee 4	gut	privat	110	104
BRK Kinderkrippe Sonnenschein	An der Allee 2	gut	privat	24	24

Der Kleinkinderspielplatz im Stadtgraben an der Bayreuther Straße grenzt direkt an das Altstadtgebiet, weitere Spielplätze in fußläufiger Erreichbarkeit zur Altstadt befinden sich auf der Bahnhofswiese und am Stadtweiher. Bolzplätze in der Nähe zur Altstadt findet man am Philosophenweg und an der Blumenaustraße.

Entsprechend dieser Bestandsaufnahme kann die Altstadt als unterversorgt mit Spielplätzen für ältere Kinder angesehen werden, was nicht nur für den inneren Altstadtring von Sulzbach, sondern auch für andere Städte gilt, in denen sich auf Grund der historisch bedingt engen Platzverhältnisse (vgl. Pkt. 3.6.1) Spielplätze innerhalb der (ehemaligen) Wallanlagen nicht oder nur durch erhebliche Eingriffe in das (Denkmal-)Ensemble realisieren lassen.

3.12.2 Außerschulische Bildungsangebote

In der Altstadt von Sulzbach sind weitere Bildungseinrichtungen ansässig. Die Elterninitiative e.V. in der Langen Gasse bietet Kurse, Seminare und Vorträge sowie Fort- und Weiterbildungsangebote in Erziehungsfragen an. Zudem existiert im Osten des ISEK-Untersuchungsgebiets eine Zweigstelle des Kolping-Bildungswerkes Ostbayerns, wo zahlreiche Kurse zum Thema EDV, Sprachen und berufliche Weiterbildung belegt werden können (Kolping-Werk Ostbayern). Angebote im musischen Bereich, wie musikalische Früherziehung, Erlernen von Instrumenten, Gesang und Chor können in der Städtischen Sing- und Musikschule im Schloss wahrgenommen werden.

3.12.3 Seniorenangebote

Die auch in der Altstadt stärker wachsende Bevölkerungsgruppe der Senioren muss zukünftig stärker differenziert betrachtet werden. Durch verbesserte Lebensbedingungen sowie Fortschritte der Medizin haben die Menschen gegenwärtig nicht nur diese höhere Lebenserwartung, sondern bleiben tendenziell auch länger aktiv und gesund. Die häufig pensionierten Bürgerinnen und Bürger können daher länger und vor allem aktiv am gesellschaftlichen Leben teilhaben. Aus Sicht von Kommune und gemeinnützigen Institutionen, wie bspw. Vereine, stellt dieser Umstand

ein bedeutendes Potenzial für zusätzliches bürgerschaftliches Engagement dar, was immer stärker gefragt ist. Wenn sich finanzielle kommunale Handlungsspielräume weiter verengen und dies einen teilweisen Rückzug der öffentlichen Hand aus der Daseinsvorsorge anstößt, wird die Bedeutung des Ehrenamtes als Stütze der Gesellschaft zunehmen. Sulzbach-Rosenberg kann hier mit einer weitsichtigen Seniorenarbeit Lücken schließen und das Gemeindeleben gleichermaßen bereichern. Trotz der benannten positiven Veränderungen bei Lebenserwartung und gesundheitlicher Verfassung führt eine größere Anzahl älterer Menschen auch zu einem größeren Bedarf an Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen. In der Altstadt von Sulzbach bietet hierfür das Seniorenheim "Bühler Höhe" der Diakonie in der Bühlgasse 558 Pflegeplätze.

Mit Blick in die Zukunft steigt die Nachfrage an niederschwelligen Betreuungsangeboten, wie die weniger pflege- und kostenintensive häusliche Pflege sowie das Betreute Wohnen, stark an. Überfordert mit dem Eigenheim und zu rüstig für das Pflegeheim wählen Senioren fortschreitend intensiv diese Betreuungsformen als Mittelweg. Angebote des Betreuten Wohnens macht derzeit in der Altstadt ausschließlich das o. g. Seniorenheim, wo 10 Wohnungen zur Verfügung stehen. Zudem wurden hier in der sog. "Wohnkuchl" 12 Betreuungsplätze für Bewohner mit Demenz eingerichtet, die in Fördergruppen individuell betreut werden, um den Krankheitsverlauf zu verlangsamen.

Weitere Formen der niederschwelligen Pflege sind in der Altstadt die Dienstleistungen folgender ambulanter Pflegedienste, die ihren Sitz außerhalb des Altstadtgebietes haben:

- Ökumenische Sozialstation gGmbH: ca. 45 MitarbeiterInnen, Pflegedienste/ Essen auf Rädern/ Hauswirtschaft (Ökumenische Sozialstation GmbH, Z: 03.02.2014),
- Ambulanter Pflegedienst Franke: ca. 5 MitarbeiterInnen, Pflegedienst/ Hauswirtschaft. (Ambulanter Pflegedienst Franke, Z: 03.02.2014)
- Ambulante Intensivpflege ape: Verlegung/Arbeit mit intensivpflegebedürftigen Personen (Ambulante Intensivpflege ape GmbH, Z. 03.02.2014).

Ergänzend zu den vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten, welche die Kirchen für Senioren in der Altstadt organisieren, bietet das Seniorennetz Amberg-Sulzbach e.V. unterschiedliche Computer-Kurse für Senioren an (Seniorennetz Amberg-Sulzbach e.V Z: 04.03.2014). Der Seniorenbeirat der Stadt Sulzbach-Rosenberg wirkt in politischen Entscheidungen mit und steht für die Interessen und Bedürfnisse älterer Menschen in Sulzbach-Rosenberg (Familienbroschüre Sulzbach-Rosenberg). Der Verein zur Förderung der "Seelischen Gesundheit im Alter" (SEGA e.V.) klärt über seelische Erkrankungen im Alter auf und berät Betroffene. Zudem ist das Vereinsleben in Sulzbach-Rosenberg gut ausgebaut, viele Vereine sind stark durch das Mitwirken der Personengruppe der Senioren geprägt (Familienbroschüre Sulzbach-Rosenberg).



Abb. 61 Blick auf das Seniorenzentrum "Bühler Höhe" der Diakonie in der Bühlgasse 5 (u.m.s. GmbH)

3.12.4 Zielgruppenübergreifende Kulturangebote

Die Kulturlandschaft der Altstadt ist thematisch und zielgruppenspezifisch weit gefächert. Im Stadtmuseum gibt es neben der Darstellung der Stadtgeschichte auch gelegentliche Sonderausstellungen zu besuchen. Die Stadtbibliothek im Schloss steht allen Bürgern offen. Das Angebot reicht von Medien und Informationen für Beruf und Freizeit, für Schule und Studium, zur Weiterbildung und Unterhaltung. Das Literaturarchiv Sulzbach-Rosenberg ist ein Treffpunkt für Autoren und Leser, für Wissenschaftler und Literaturinteressierte aus allen Bereichen. Es bietet Veranstaltungen zu aktuellen Büchern und literarischen Themen. Das integrierte Literaturmuseum stellt die literarische Entwicklungen seit 1945 zu Literatur und Kunst aus. Das Stadtarchiv, das die stadteigenen Dokumente verwaltet, (im Bestand sind ca. 400 Urkunden ab 1326, Ratsprotokolle ab 1526, Rechnungen ab 1520 und Akten der kommunalen Verwaltung v.a. aus dem 19./20. Jh.), kann nach Terminabsprache besucht werden. Die Städtische Sing- und Musikschule besteht als öffentlich-kommunale Bildungseinrichtung seit 1956.

Die sog. "Kulturwerkstatt" – eine Einrichtung des Kulturamtes der Stadt Sulzbach-Rosenberg bietet das ganze Jahr über ein Kulturprogramm, dieses reicht von Kabarett, Jazz, Gospel bis Klassik. Daneben gibt es zahlreiche Veranstaltungsreihen zum Thema Musik, Schauspiel und Kunst.

Eine besondere Atmosphäre bietet die "Historische Druckerei J. E. v. Seidel" - eine Kulturinstanz im Herzen der Sulzbacher Altstadt, die gemeinschaftlich von "Historische Druckerei J. E. v. Seidel – Forum für Kunst & Kultur e.V." und der bereits genannten "Kulturwerkstatt" betrieben wird. Der alte Maschinensaal wurde zu einem multifunktionalen Kulturraum restauriert und technisch erüchtigt, dessen Kleinkunsthöhne regelmäßig bespielt wird.

Das Altstadtfest und das Annabergfest sind wichtige Termine im Jahreskalender der Stadt Sulzbach-Rosenberg. Das Altstadtfest findet um den Luitpoldplatz und die Rosenberger Straße statt und hat neben zahlreichen Verkaufs- und Verköstigungsständen ein vielfältiges Programm mit Konzerten, Auftritten und Angeboten zum Mitmachen.



Abb. 62 Das ISEK-Fachforum "Stadterneuerung und Verkehr" zu Gast im alten Maschinenraum der "Historischen Druckerei J. E. v. Seidel" – Blick auf die Kleinkunstbühne (u.m.s. GmbH)

3.12.5 Freizeitangebote für Jugendliche

Angebote für Jugendliche sind in der Altstadt wie auch in ganz Sulzbach-Rosenberg entsprechend der Gespräche in den ISEK-Fachforen und der ISEK-Bürgerversammlung insbesondere im Bereich Gastronomie, Einzelhandel und Unterhaltung sehr überschaubar. Grundaussage war, "man geht in Amberg oder Nürnberg aus", nicht jedoch in Sulzbach-Rosenberg. Dies bestätigt die Bestandsaufnahme: in der Altstadt bzw. deren weiterem Umfeld befinden sich drei, institutionalisierte Treffpunkte für Jugendliche – das Jugend- und Kulturzentrum Hängematte e.V., das Jugendclub-Bureau und der evangelische Jugendtreff.

Das Jugend- und Kulturzentrum Hängematte e.V. ist ein städtischer Jugendclub der Stadt Sulzbach-Rosenberg, der durch eine Vollzeit und eine Teilzeitkraft, aber auch viele ehrenamtliche Helfer betrieben wird. Ein Jugendbeirat nimmt gegenüber dem Stadtrat und der Stadtverwaltung die Interessen der Jugendlichen Sulzbach-Rosenbergs wahr. Ein wichtiges Feld dieses Vereins ist die Musik. Verein und Jugendliche organisieren zahlreiche Konzerte und Veranstaltungen. Daneben gibt es aber auch ein Café, eine Galerie und einen Aufenthaltsraum sowie Angebote für Kinder (z.B. Ferienprogramm) und Erwachsene (z.B. Brunchen). Das Gebäude befindet sich in der Nähe des Altstadtgebiets (Hängematte e.V. Z:04.02.2014) und ist baulich in gutem Zustand. Die Konzerte sind, nach Rückmeldung aus der Beteiligung, etwas einsichtig auf Punk, Metal und Hardcore ausgerichtet und schließen viele Jugendliche der Stadt aus.

Das Jugendclub-Bureau hat seinen Standort im Hafnersgraben. Eine selbstverwaltete Gruppe mit politisch linksorientierten Mitgliedern organisiert dort jugendorientierte Kultur- und Freizeitangebote. (Jugendclub Bureau e.V. Z: 04.02.2014). Das Gebäude weist einen hohen Sanierungsbedarf auf. Die begrüßenswert integrierte Lage des Clubs führt zu Konflikten mit der Anwohnerschaft. Dieses Spannungsverhältnis ist in der Diskussion auszuloten und nicht vorzugsweise mit einer strikten Nutzungsentkopplung und funktionalen Entmischung in einer Altstadt zu lösen, deren Bewohner sich z. T. zum einen ein lebendiges Flair in den Straßen und zum anderen ein ungestörtes Wohnen wünschen. Um beides zu ermöglichen, ist das Verhandeln von Kompromissen erforderlich.

Der evangelische Jugendtreff besitzt Räume in der Pfarrgasse und grenzt direkt an die Christuskirche der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde der Stadt. Hier können die Jugendlichen unterschiedliche selbst- oder von der Kirchengemeinde organisierte Angebote wahrnehmen (Dekanat Sulzbach-Rosenberg, Z: 04.02.2014). Als weiteres, jugendrelevantes Angebot ist bedingt noch das LU-LI Kinocenter in der Weiherstrasse 3 zu nennen, das die gängigen Blockbuster zeigt sowie die Diskothek Happy-Rock – abgelegen im Stadtteil Kropfersricht an der B 85. Jugendcafés, Milchbars, Bekleidungsläden für Jugendliche etc. fehlen in der Alt- wie auch Gesamtstadt.

Tab. 7 Überblick zu den Konzerten des Jugend- und Kulturzentrums Hängematte e.V. (<https://de-de.facebook.com/JUZSuRo?rf=155925437791990>)

Band	Richtung	Herkunft
Tim Vantol	Akustik-Punkrock	Amsterdam, Niederlande
Mindjuice	Bavarian Moshpop	Amberg
Seven Years Bad Luck	Classic Rock/Hard Rock Cover Band	USA
Virus 41	Deathcore/ Death Metal	Falkenstein/Nittenau/Roding
Timeovertarget	Down steppin' Hard-core/2step	Amberg-Sulzbach
Das Flug	Electro-Punk-Pop	Berlin
Dogchains	Graffiti-Hardcore	-
Trace of You	Hardcore	Utrecht/Schwerte
No Turning Back	Hardcore, Punk	Niederlande
The Setup	Hardcore, Punk, Metal	Antwerpen
malignant tumour	Metal	Ostrava
Betray Your Path	Metalcore	Amberg
Watch out Stampede	Post-Hardcore	Bremen
Kaput Krauts	Punk-Rock	Ruhrgebiet/Berlin
Todeskommando Atomsturm	Punk-Rock	München
Glorious Thieves	Punk-Rock	Regensburg
IRISH Handcuffs	Punk-Rock	Regensburg
The Holy Kings	Punk-Rock	Regensburg
johnny firebird	Rock	Regensburg
Motörblock	Rock'n'Roll	München
Beatnikz	Skatepunk	Amberg



Abb. 63 Blick auf das ehemalige, stark sanierungsbedürftige Brauereigebäude Sperber und den vorgelagerten Freibereich – dem jetzigen Standort des "Jugendclub-Bureau" (u.m.s. GmbH)

3.12.6 Sport und Naherholung

In der Altstadt selbst gibt es keine Anlagen für Sport oder Naherholung. Die Stadt Sulzbach-Rosenberg verfügt über ein Waldbad, das sich in ca. 3 km Entfernung von der Altstadt befindet, in dem sich neben unterschiedlichen Schwimmbecken auch Beachvolleyball-Felder befinden.

Das Naherholungsgebiet Obere Wagensaß ist von der Altstadt aus in 2 km zu erreichen und bietet für die Naherholung neben sieben Rundwanderwegen, einen Trimm-dich-Pfad sowie einen Waldspielplatz- und -lehrpfad, auch sehr gute Bedingungen zum Joggen und für Nordic Walking. Im Philosophenweg am alten Stadtbad, in unmittelbarer Nähe der Altstadt, befindet sich eine Kneipp-Anlage.

Im Stadtgebiet von Sulzbach-Rosenberg sind 3 Fitnessstudios angesiedelt, keines davon liegt in der Altstadt.

3.12.7 Medizinische Versorgung

In Sulzbach-Rosenberg gibt es insgesamt 66 Ärzte in 15 Fachrichtungen sowie 6 Apotheken. In der Altstadt und in direkter Umgebung befinden sich 4 Allgemeinmediziner und 5 Fachärzte, 2 Apotheken finden sich in der Rosenberger Straße.

Das Krankenhaus St. Anna liegt im weiteren Umfeld der Altstadt. Schwerpunktgebiete dieses Standortes sind: Innere Medizin (Gastroenterologie, Kardiologie), Chirurgie (Unfall/Orthopädie, Allgemein/Viszeralchirurgie), Anästhesie, Gynäkologie und Geburtshilfe, HNO (Belegabteilung).

In der Eisenhämmerstraße im Stadtteil Rosenberg befinden sich die Jura-Werkstätten. Dies ist eine gemeinnützig anerkannte Rehabilitationseinrichtung für Menschen mit geistiger Behinderung und psychischer Erkrankung.

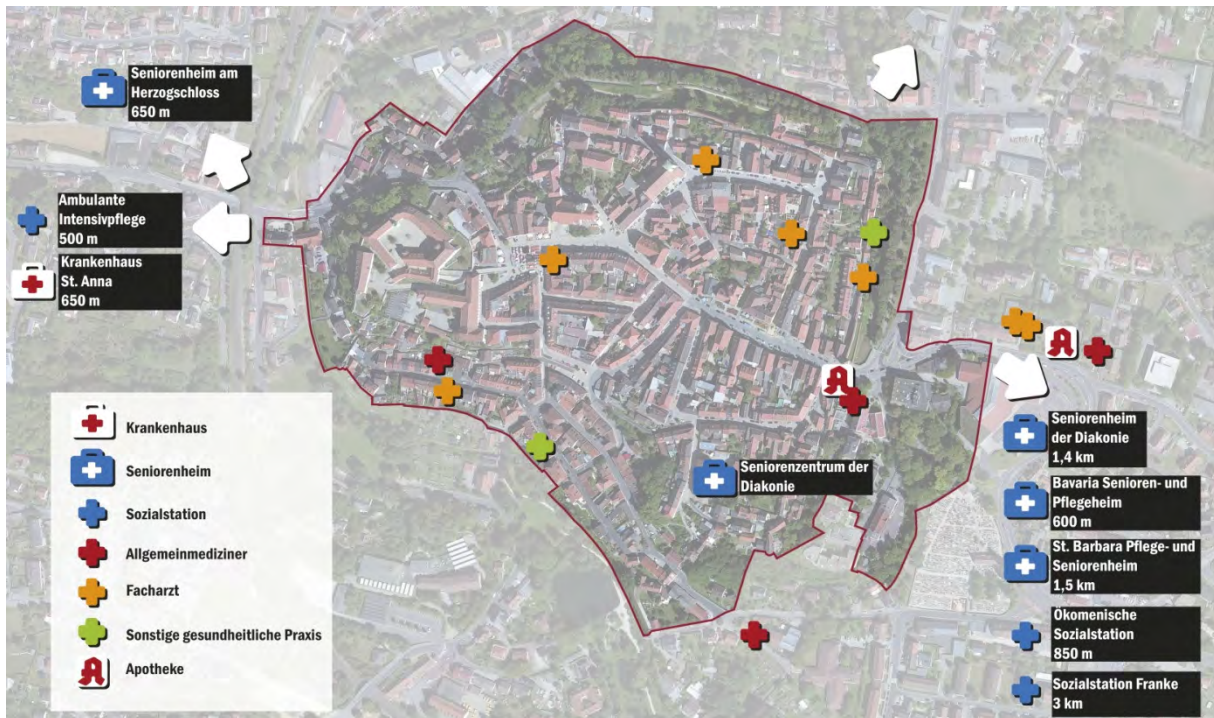


Abb. 64 Übersicht zu den medizinischen und sozialen Einrichtungen im bzw. in näherer Umgebung vom Altstadtgebiet (u.m.s. GmbH)

3.12.8 Fazit zur Bestandsaufnahme der Sozialen Infrastruktur

Stärken	Herausforderungen
Seniorenheim und Betreutes Wohnen/ häusliche Pflege in der Altstadt	nur 27 barrierefreie Wohnungen für Betreutes Wohnen (Anbieter Diakonie)
hinreichende Ausstattung mit Allgemeinmedizinern, Fachärzten, Apotheken, Nähe zur Klinik	Mangelndes Angebot für Jugendliche und junge Erwachsene
Ambulante Dienste im Stadtgebiet	Nutzungskonflikt Jugendclub-Bureau - Anwohner
Kulturelle und Weiterbildungsangebote konzentrieren sich in der Altstadt	wenige Möglichkeiten zur Abendgestaltung
Angebote zur Nachmittagsbetreuung von Schulkindern	Keine Anlagen für Sport und Naherholung in der Altstadt
Veranstaltungen und Märkte als Besuchermagnet	
fußläufige Erreichbarkeit von Kinderspielflächen	

drei Jugendclubs in der Altstadt bzw. in deren unmittelbarer Nähe

4 Entwicklungsszenarien

Das vorangegangene Kapitel hatte zum Ziel, Entwicklungstrends – abgeleitet aus Datenreihen zwischen 1990 und 2012 – der Altstadt aufzuzeigen und Bevölkerungsprognosen für die Gesamtstadt zu analysieren. Hieraus lässt sich ein ungefähres Bild (Trendszenario) der Altstadt in ca. 15 Jahren gewinnen, indem die aktuellen Entwicklungen fortgeschrieben werden. Dem werden im Folgenden ein "Positives Extremszenario" (bestmögliche Entwicklung) und ein „Negatives Extremszenario“ (schlechteste Entwicklungsmöglichkeit) gegenübergestellt. Diese werden entlang der Wirkungszusammenhänge des Trendszenarios erarbeitet, die in Abb. 65 dargestellt sind.

Als zentrale "Stellschraube" in den jeweiligen Szenarien wird das kommunalpolitische und im Fall der Maxhütte auch das landespolitische Handeln bei vier Schlüsselherausforderungen angesetzt: a) Zukunft der Maxhütte, b) Dynamik und Qualität der Altstadtsanierung, c) Umgang mit dem öffentlichen Raum und d) Umlenken des Verkehrsaufkommens in der Altstadt. Die Maxhütte wird in die an sich altstadtbezogene Betrachtung mit eingeschlossen, da der Umgang mit diesem wichtigsten Risiko- und Potentialprojekt der Stadt stark gesamtstädtisch und somit auch auf die Altstadt ausstrahlt.



Abb. 65 Wirkungszusammenhänge des Trendszenarios von Sulzbach-Rosenberg mit unmittelbaren Wirkungen auf die Altstadt von Sulzbach (u.m.s. GmbH)

Die Folgen politischen Handels bzw. Nicht-Handelns werden mit Hilfe dieser Ampelpiktogramme aufgezeigt:

-  Verbesserung eines Zustandes (bspw. Erhöhung der Einnahmen im Tourismussektor)
-  Abschwächung einer problematischen Entwicklung (bspw. Rückgang des Wohnungsleerstandes)
-  Stagnation eines Entwicklungsniveaus (bspw. unveränderter Wanderungssaldo)
-  Moderate Verstärkung einer problematischen Entwicklung (bspw. weitere Überalterung der Bevölkerung)
-  Moderate Abnahme einer Qualität (bspw. Beschädigung des Images der Stadt)

Als Basis liegen allen drei Szenarien gleichermaßen die Annahmen zugrunde, dass in Sulzbach-Rosenberg weder mit einer Bevölkerungszunahme, noch mit einem Geburtenüberschuss zu rechnen ist. Eine Bevölkerungsstagnation kann ausschließlich durch Zuwanderung realisiert werden. In allen drei Szenarien wurden zudem nicht die Veränderungen übergeordneter Rahmenbedingungen berücksichtigt, auf welche das politische Handeln der Stadt Sulzbach-Rosenberg keinen Einfluss hat. Hierzu zählen u.a.:

- globale wirtschaftliche Entwicklungen bzw. Verwerfungen,
- nationale bzw. europäische Einwanderungspolitik (von hoher Bedeutung für Wanderungssalden),
- Entwicklung des Kaufverhaltens und der Einzelhandelsbetriebstypen (bspw. die Bedeutungszunahme des Online-Handels),
- Entwicklung der Anziehungskraft der Großstädte,
- neue Entwicklungsmöglichkeiten der Peripherien auf Basis neuer dezentraler Strukturmodelle.

4.1 Positives Extremszenario (bestmögliche Entwicklung)

- a) landesseitiges Redewvelopment des Standortes Maxhütte mit stadtseitiger Unterstützung und Einbettung in die EFRE-Förderstrategie des Freistaates
 - ↳ Sanierung und funktionale Belegung des Kerndenkmalbestandes auf Basis eines tragfähigen, wirtschaftlichen Standortkonzeptes: 
 - ↳ Erreichen eines landesweiten Alleinstellungsmerkmals und einer überregionalen Touristendestination durch Erschließung dieses endogenen Potenzials: 
 - ↳ Image der Gewerbelage: 
 - ↳ Abschluss der Brachflächensanierung, Start der Unternehmensansiedlung: 
- b) ganzheitliche (unter Einbeziehung der energetischen Ertüchtigung von Gebäuden und Anlagen) Gebäudesanierungen in der Altstadt auf quantitativ und qualitativ hohem Niveau, ausgelöst durch intensive Sanierungsberatung (Beratungspaket aus den Komponenten Energie, Gestaltung, Finanzierung), Leerstandsmanagement und Ausbau der Förderanreize
 - ↳ nachfragegerechte Wohnraumangebote für Senioren, 1-2 Personenhaushalte, junge Familien: 
 - ↳ zahlenmäßige Entwicklung der genannten Zielgruppen: 
 - ↳ energiesparsame Wohnraumangebote: 
 - ↳ Warmmieten: 
- c) umfassende Gestaltung des öffentlichen Raums mit dem Fokus "Untere Altstadt" (südlich der Rosenberger Straße)
 - ↳ Identifikation mit der Altstadt und Wohnzufriedenheit: 
 - ↳ Wohnortbindung: 
 - ↳ Flair und Atmosphäre: 
 - ↳ Erschließen der unteren Altstadt als touristisches Ziel (flankiert von Standortmarketing)
 - ↳ touristische Aufenthaltsdauer: 
 - ↳ Einnahmen von Beherbergungsgewerbe und Gastronomie: 

- d) Starke Reduzierung des Autoverkehrs innerhalb der Altstadtgrenzen gekoppelt mit einem komfortablen Parkleitsystem und Parkraumangebot an den Rändern der Altstadt sowie mit der Gestaltung des öffentlichen Raums [(s. b)]
- ↳ Aufenthaltsqualität und öffentliches Leben insbesondere in den 1A-Lagen:
 - ↳ Verweildauer im öffentlichen Raum: (Shoppingcenterprinzip)
 - ↳ Einzelhandelsumsatz:
 - ↳ Flair und Atmosphäre:
 - ↳ Kinder- und Seniorenfreundlichkeit:

Struktur- und demografische Effekte

- Arbeitsplätze:
- Wahrnehmbarkeit des Standort(-profil)s im Städtewettbewerb:
- Wanderungssaldo:
- Kaufkraft:
- Leerstand Wohngebäude:
- Leerstand Ladengeschäfte:

4.2 Trendszenario (zumeist Fortschreibung der aktuellen Entwicklung)

- a) landesseitige Konservierung des Standortes Maxhütte
- ↳ Image von (Sulzbach-) Rosenberg:
- b) Fortführung von Gebäudesanierungen auf dem aktuellen Niveau in der Altstadt Sulzbach ohne Sanierungsberatung und Leerstandsmanagement sowie unter Beibehaltung der vorhandenen Förderanreize
- ↳ Anzahl sanierungsbedürftiger und ruinöser Gebäude: Verfall von Straßenzügen
 - ↳ Warmmieten:
- c) Erhalt des Zustandes des öffentlichen Raums
- ↳ Identifikation mit der Altstadt und Wohnzufriedenheit:
 - ↳ Wohnortbindung:
 - ↳ Flair und Atmosphäre:
 - ↳ touristische Aufenthaltsdauer:
 - ↳ Einnahmen von Beherbergungsgewerbe und Gastronomie:
- d) Verhaltene Reduzierung (z. B. mäßig restriktive Behandlung von Regelverstößen im Parkverhalten) des Autoverkehrs innerhalb der Altstadtgrenzen, gekoppelt mit einem komfortablen Parkleitsystem und Parkraumangebot an den Rändern der Altstadt sowie mit der Gestaltung des öffentlichen Raums [(s. b)]
- ↳ Aufenthaltsqualität und öffentliches Leben insbesondere in den 1A-Lagen:
 - ↳ Verweildauer im öffentlichen Raum:
 - ↳ Einzelhandelsumsatz:
 - ↳ Flair und Atmosphäre:
 - ↳ Kinder- und Seniorenfreundlichkeit der Altstadt:

Struktur- und demografische Effekte

- Arbeitsplätze: ➡
- Wahrnehmbarkeit des Standort(-profil)s im Städtewettbewerb: ➡
- Wanderungssaldo: ↘ (Prognose Bayerisches Statistisches Landesamt)
- Kaufkraft: ↘
- Leerstand Wohngebäude: ↘
- Leerstand Ladengeschäfte: ↘

4.2.1 Negatives Extremszenario (schlechteste Entwicklungsmöglichkeit)

- a] Verfall des Standortes Maxhütte mit stadtseitiger Unterstützung
 - ↳ Image von Sulzbach-Rosenberg: ↘
- b] Rückgang der Gebäudesanierungen im Vergleich zum aktuellen Niveau in der Altstadt
 - ↳ Anzahl sanierungsbedürftige und ruinöse Gebäude: ↗, Verfall von Straßenzügen
 - ↳ Warmmieten: ↗
- c] Rückgang der Investitionen in den öffentlichen Raum
 - ↳ Identifikation mit der Altstadt und Wohnzufriedenheit: ↗
 - ↳ Wohnortbindung: ↘
 - ↳ Flair und Atmosphäre: ↘
 - ↳ touristische Aufenthaltsdauer: ↘
 - ↳ Einnahmen von Beherbergungsgewerbe und Gastronomie: ↘
- d] Keine Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung
 - ↳ Aufenthaltsqualität und öffentliches Leben insbesondere in den 1A-Lagen: ↘
 - ↳ Verweildauer im öffentlichen Raum: ↘
 - ↳ Einzelhandelsumsatz: ↘
 - ↳ Flair und Atmosphäre: ↘
 - ↳ Kinder- und Seniorenfreundlichkeit der Altstadt: ↘

Struktur- und demographische Effekte

- Arbeitsplätze: ↘
- Wahrnehmbarkeit des Standort[-profil)s im Städtewettbewerb: ↘
- Wanderungssaldo: ↘ [Prognose Bertelsmann Stiftung]
- Kaufkraft: ↘
- Leerstand Wohngebäude: ↘
- Leerstand Ladengeschäfte: ↘

5 Leitbild der Altstadtentwicklung

Im zurückliegenden Kapitel wurden zwei Entwicklungsszenarien der Altstadt von Sulzbach aufgezeigt, deren Eintreten zum Großteil vom kommunalen Handeln abhängig ist. Mit ihrem Leitbild – bestehend aus einem Zielsystem und einem Räumlichen Leitbild – gibt sich die Stadt Sulzbach-Rosenberg ihre Entwicklungsziele für das Altstadtgebiet bis zum Jahr 2025 vor und orientiert sich hierbei am Szenario der bestmöglichen Entwicklung.

Das Leitbild wurde intensiv auf den Bürgerversammlungen, in den Fachforen und Lenkungsrounden diskutiert und im Prozess mehrfach modifiziert. Das Zielsystem zum Leitbild besitzt folgende Hierarchie:

1. Zielebene: strategische Ziele:
 - Erhöhung von Qualität und Quantität der Gebäudesanierung,
 - Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum der Altstadt im Zusammenhang mit der Optimierung von Verkehren,
 - Erhöhung der Anziehungskraft des Einzelhandels sowie Ausbau der touristischen und kulturellen Angebote
2. Zielebene: konkrete, operative Ziele.

Innerhalb der noch folgenden Maßnahmenstrategie, wurde jedes dieser operativen Ziele mit Projekten untermauert. Somit besteht ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Konzeptanalyse, den hieraus abgeleiteten Entwicklungszielen und dem Handeln in Form von Projektumsetzungen, um diese Ziele zu erreichen. Wo dies möglich ist, wurden die Zielvorgaben im Räumlichen Leitbild verortet.

5.1 Zielsystem

Für die Entwicklung der Altstadt von Sulzbach wurden gemeinsam folgende drei thematische Säulen gebildet und mit strategischen sowie operativen Zielen untersetzt:

- Denkmalschutz – Stadtsanierung – Wohnen – private Freiräume,
- Öffentliche Räume – Verkehr,
- Einzelhandel – Tourismus – Soziale Infrastruktur.

Handlungsfeld

Denkmalschutz – Stadtsanierung – private Freiräume

Strategisches Ziel

Erhöhung von Qualität und Quantität der Gebäudesanierung

An der historischen Baustruktur und den wertvollen Kulturdenkmälern der Altstadt lassen sich der Wandel und die Entwicklung der Altstadt von Sulzbach ablesen. In jeder ihrer Epochen hat sich die Altstadt, um fortzubestehen, veränderten Lebensgewohnheiten angepasst und dabei ihr einzigartiges Gesicht aber bewahrt. Diese Doppelstrategie gilt es auf einem höheren Niveau fortzuführen: die Charakteristika der Gebäudesubstanz sollen geschützt und erhalten werden, vom Leerstand betroffene Gebäudetypologien sollen für neue Nutzungen bzw. Nutzer im Einklang mit dem Ensemble- und Denkmalschutz nachfragegerecht transformiert werden. Um das unmittelbare Wohnumfeld der Bewohner zu verbessern, soll angeregt werden, die Innenhöfe, wo immer möglich, zu attraktiven Aufenthaltsflächen für die Bewohner umzugestalten. Zu diesem strategischen Zielpaket wurde sich auf folgende operativen Ziele verständigt:

Operative Ziele

- **Schutz und kreative Belebung des baukulturellen Erbes**
- **Umfassende Bauherrenförderung u.a. zur Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand**
- **Umrüsten von Teilen des Wohnungsbestandes auf die Bedürfnisse von Senioren und kleinen Haushalten**
- **Aufwertung von Innenhöfen zu attraktiven Aufenthaltsflächen für die Bewohner**



Handlungsfeld

Öffentliche Räume – Verkehr

Strategisches Ziel

Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum der Altstadt im Zusammenhang mit der Optimierung von Verkehren

Für den Erfolg als Handelsplatz und Wohnstandort ist die Atmosphäre der Altstadt ein entscheidender Faktor. Die Aufwertung vorhandener, jedoch nur unzureichend genutzter bzw. gestalteter, öffentlicher Räume soll einen wichtigen Beitrag zur quartiersnahen Versorgung mit attraktiven Räumen leisten. Erklärtes Ziel ist es daher, die Qualität des öffentlichen Raums im Verbund mit optimierten Verkehrsabläufen in der Altstadt weiter aufzuwerten.

Der Ausbau der Durchlässigkeit des Altstadtgebietes für Fußgänger und Radfahrer soll die Erlebnisqualität für alle Nutzer (Touristen, Bewohner, Beschäftigte) erhöhen. Verbesserte Parkleittösungen sollen den ruhenden Verkehr stärker an den Rand der Altstadt verlagern. Ein höherer Komfort des ÖPNV sowie der Park&Ride- und Bike&Ride-Infrastruktur soll zudem zu weiteren Entlastungseffekten im Verkehrsaufkommen der Altstadt führen. Folgende Aufgaben verbinden sich mit den o. g., strategischen Zielvorgaben:

Operative Ziele

- **Erhöhung der Durchlässigkeit der Altstadt für Fußgänger und Radfahrer**
- **Steigerung der Qualität von ÖPNV, Park&Ride und Bike&Ride**
- **Verbesserung der Parksituation für den motorisierten Individualverkehr (MIV) in und um die Altstadt**
- **Ausbau der Attraktivität und der Verweilmöglichkeiten im öffentlichen Raum**



Handlungsfeld

Einzelhandel – Tourismus – Soziale Infrastruktur

Strategisches Ziel

Erhöhung der Anziehungskraft des Einzelhandels sowie Ausbau der touristischen und kulturellen Angebote

Das wichtigste "Einkaufszentrum" der Stadt Sulzbach-Rosenberg ist die Altstadt von Sulzbach. Hier spielt das Einzelhandelsangebot eine übergeordnete Rolle, insbesondere entlang der Achse Luitpoldplatz - Rosenberger Straße - Liliencenter, dem Hauptgeschäftsbereich Sulzbach-Rosenbergs. Der Einzelhandel stellt hier nicht nur die Grundversorgung sicher, vielmehr hat sich hier eine für Innenstädte charakteristische Vielzahl an Einzelhändlern verschiedenster Branchen angesiedelt. Die 34 Ladenleerstände in der Altstadt zeigen jedoch deutlich den Handlungsbedarf für eine Belebung des Einzelhandels in der Altstadt auf. Übergeordnetes, strategisches Ziel der gesamten Stadtentwicklung von Sulzbach-Rosenberg muss es daher sein, die Altstadt als Einzelhandelsstandort zu stärken.

Die Altstadt stellt zudem sowohl das touristische und kulturelle Zentrum als auch das Zentrum der öffentlichen Verwaltung dar. Ziel ist es, das touristische Potential der Altstadt langfristig zu sichern und behutsam auszubauen. Hierzu zählt die Strategie, zukünftig stärker Tages- und Radtouristen mit entsprechenden Angeboten anzuziehen. Eine lebendige Altstadt entsteht nur im Einklang mit einem ansprechenden Niveau von Kultur und Gastronomie. Insbesondere die Sulzbach-Rosenberger Jugend vermisst interessante Angebote in beiden Bereichen und weicht daher in das Umland aus. Vor diesem Hintergrund sollen die Freizeitmöglichkeiten in der Altstadt zukünftig ausgebaut werden. Das beschriebene, strategische Zielpaket wurde mit folgenden operativen Zielen untersetzt:

Operative Ziele

- **Stärkung der Sulzbacher Altstadt durch Priorisierung von Ansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Altstadtbereich gem. Einzelhandelskonzept**
- **Aktivierung leer stehender, insbesondere großformatiger Einzelhandelsflächen in Hauptgeschäftslagen**
- **Steigerung des Einkaufserlebnisses und des -komforts**
- **Ausweitung der Angebote und des Komforts für Tages- und Radtouristen**
- **Ausbau der Freizeitmöglichkeiten in der Altstadt**



5.2 Räumliches Leitbild für die Entwicklung der Altstadt

Das Räumliche Leitbild ist als verallgemeinertes Planungswerkzeug zu verstehen, welches die Flächennutzungs- und die Bauleitplanungen für das ISEK-Gebiet um strategische Aussagen ergänzt. Die planerischen Aussagen sind nicht grundstücks- und gebäudegenau: Auswirkungen des Leitbildes sind daher nicht für einzelne Liegenschaften abzuleiten. Auf dem räumlichen Leitbild zeigen die z. T. grundstücksgenauen Aussagen Maßnahmenstrategien auf.

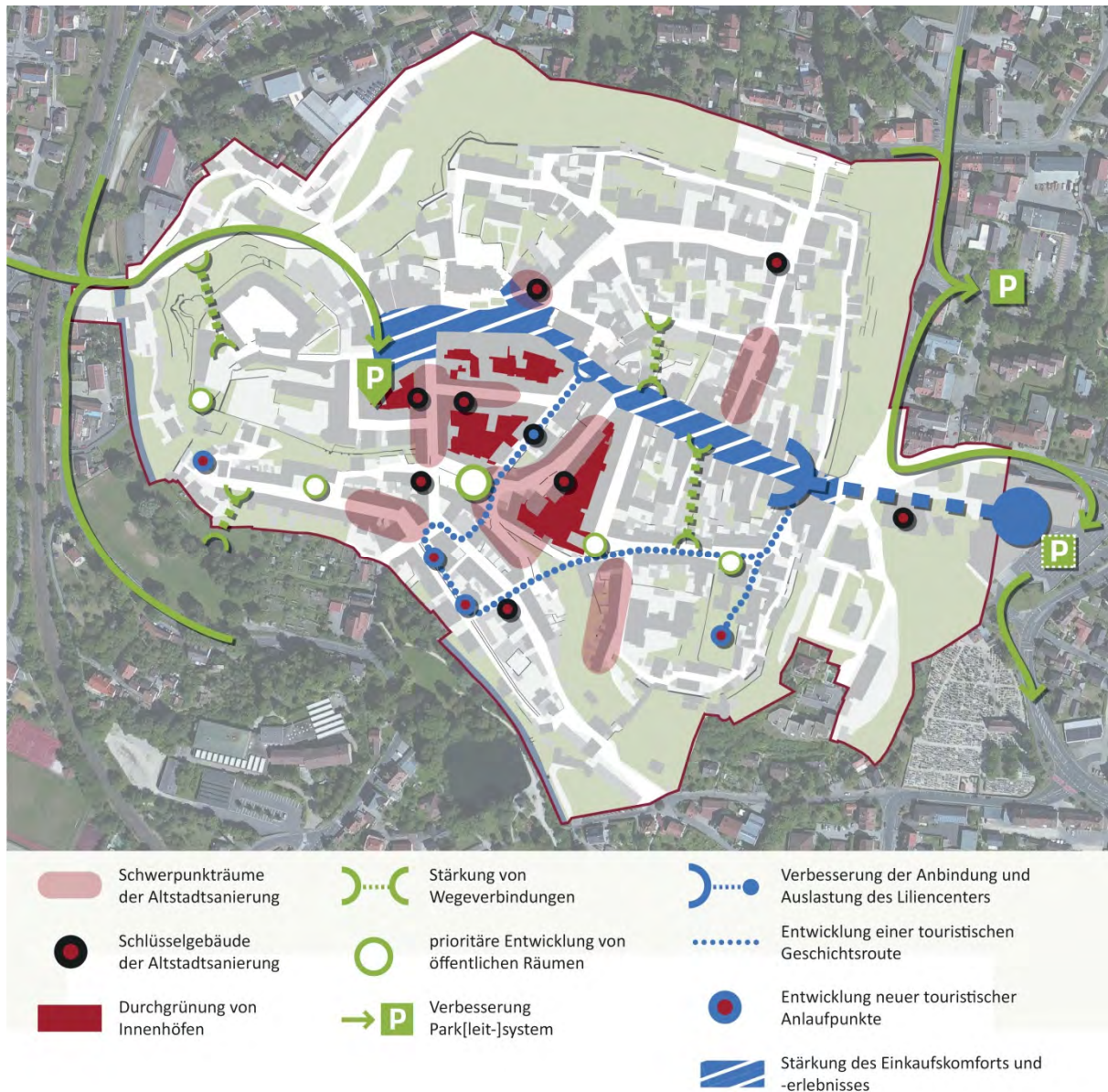


Abb. 66 Leitbild der Altstadtentwicklung – Räumliches Leitbild

6 Maßnahmenstrategie

In einem intensiven Beteiligungsprozess wurden gemeinsam mit der Bürgerschaft von Sulzbach-Rosenberg Antworten auf die anstehenden Herausforderungen der Altstadt gesucht. Insgesamt 123 (!) Projektideen konnten in diesem Verfahren "eingesammelt" werden. Diese Projektideensammlung (vgl. Anhang), die sich zum einen auf den ISEK-Ideenaufruf *IHRE IDEEN FÜR DIE ALTSTADT VON SULZBACH ...* (34 Beiträge) und zum anderen auf die gemeinsame Arbeit in den ISEK-Fachforen (ca. 90 Beiträge) zurückführen lässt, stellt das maßgebliche Fundament der Maßnahmenstrategie des ISEK dar. Die einzelnen Ideen wurden im Verfahren abgewogen, z. T. zu größeren Projekten vereinigt und nur in wenigen Fällen aus Gründen ungeklärter Verantwortlichkeiten und Finanzierungen unberücksichtigt gelassen.

Die integrierte Maßnahmenstrategie ist das "Herzstück" des ISEK, mit welcher die Altstadtentwicklung in Form konkreter Vorhaben bzw. Projekte gesteuert werden soll. In der Maßnahmenstrategie wurden Projekte inhaltlich aufeinander abgestimmt sowie in ihrer Dringlichkeit und Wirkung priorisiert. Unterschieden wurde hierbei nach sog. Leitprojekten mit einem kurz- bis mittelfristigen Zeithorizont, von denen in den einzelnen Bereichen eine Impulswirkung ausgehen soll, und sog. flankierenden Projekten, die einen mittel- bis langfristigen Zeithorizont besitzen. In der noch folgenden Maßnahmenübersicht wurde der Zusammenhang zwischen Ziel und Projekt hergestellt. Die Lage von Projekten, welche sich verorten ließen, kann dem Maßnahmenplan entnommen werden. Zudem wurden sämtliche Projekte in einem Zeit- und Kostenplan erfasst. Einzelaspekte, wie die Projektbeschreibung, -verantwortliche und -finanzierung können den jeweiligen Projektsteckbriefen im darauffolgenden Abschnitt entnommen werden.

6.1 Maßnahmenübersicht (Leitprojekte* sind unterstrichen)

Handlungsfeld

Denkmalschutz – Stadtsanierung – private Freiräume

Strategisches Ziel

Erhöhung von Qualität und Quantität der Gebäudesanierung

Operative Ziele

Schutz und kreative Belebung des baukulturellen Erbes

A.1.1* Neues Wohnen

Umbau von Wohn- und Geschäftshäusern für das Mehrgenerations- und Familienwohnen sowie seniorenfreundliches Wohnen

A.1.2* LADENaufZEIT

Zwischennutzung von leer stehenden Ladenlokalen

A.1.3 Sanierungsinitiative

Entwicklungsanstoß für notleidende Immobilien

Umfassende Bauherrenförderung

A.2.1* Gestaltungssatzung 2.0

Ausdifferenzierung der bestehenden Gestaltungssatzung zwischen der Altstadt Sulzbach und dem Ortskern Rosenberg; Anpassung der Satzung an neue Entwicklung in der Sanierung

A.2.2 360° Sanierungsberatung

Ausbau der Sanierungsberatung zu Machbarkeitsstudien und Aufbau eines Sanierungsinformationssystems zu Referenzarchitekten und -handwerkern der bestandsgerechten Sanierung

Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand

A.3.1* Kommunales Energiemanagement

Erstellen eines Energiemonitorings und –controllings, unterstützt von einem Energiemanagementsystem zur Reduktion von Energiekosten und -verbräuchen kommunaler Liegenschaften

A.3.2 Energie-Know-how

Durchführung von Energieinformationstagen für Gebäudeeigentümer zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäudehüllen und technischen Anlagen sowie zum Nutzerverhalten

Aufwertung von Innenhöfen zu attraktiven Aufenthaltsflächen für die Bewohner

A.4.1 Grüne Innenhöfe

Förderung der Entsiegelung und Grünflächengestaltung von Innenhofbereichen

Handlungsfeld

Öffentliche Räume – Verkehr

Strategisches Ziel

Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum der Altstadt

Operative Ziele

Erhöhung der Durchlässigkeit der Altstadt für Fußgänger und Radfahrer

B.1.1* Öffnung westliche Wallanlage (Schloss)

Dauerhafte Öffnung von Teilen der westlichen Wallanlagen für Fußgänger

B.1.2 Durchstich Obere Bachgasse

Herstellen einer Wegeverbindung zwischen westlicher Oberer Bachgasse und Philosophenweg sowie Rosenbach für Fußgänger und Radfahrer

B.1.3 Reaktivierung "Ringergasserl"

Wiederherstellung des "Ringergasserl" für Fußgänger und Radfahrer

B.1.4 Durchstich Kunst-Fischer-Gasse

Herstellen einer Quermöglichkeit zwischen Rosenberger Straße und Kunst-Fischer-Gasse für Fußgänger

Steigerung der Qualität von ÖPNV, Park&Ride und Bike&Ride

FP B.2.1 Weiterer Ausbau des Pendlerkomforts am Bahnhof Sulzbach-Rosenberg

Ausweitung der Stellplatzzahl und des Stellplatzkomforts am Bahnhof für Fahrräder und PKW

FP B.2.2 Überarbeitung des Informations- und Haltestellensystems des ZNAS

Verbesserung der Lesbarkeit von Fahrplänen und Einsatz digitaler Anzeigemedien

Verbesserung der Parkraumsituation in und um die Altstadt

B.3.1* Machbarkeitsstudie zum Parkraum an den Wallanlagen

Abwägen der Herstellung eines Parkdecks auf dem Großparkplatz Bayreuther Straße und der Anmietung von Stellplätzen des Kundenparkplatzes am Liliencenter

B.3.2* Erneuerung des Parkleitsystems

Neugestaltung des Leitsystems zu den Großparkplätzen

B.3.3 Ausleuchtung Großparkplatz Bayreuther Straße

Erhöhung der Sicherheit des Großparkplatzes Bayreuther Straße durch eine verbesserte Ausleuchtung der Stellplätze und Zuwegungen

B.3.4 Parkraumneuordnung

Umwidmung und Überwachung des Parkraums entlang der Hauptgeschäftslagen zu Kurzzeitparkzonen für die Einzelhandelskundschaft

Ausbau der Attraktivität und der Verweilmöglichkeiten im öffentlichen Raum

B.4.1* Gute Stube Kugelplatz

Fußgängerfreundliche Umgestaltung des Kugelplatzes zu einem Quartiersplatz

B.4.2 Wassererleben "Untere Altstadt" (südlich der Rosenberger Straße)

Offenlegung und touristische Inwertsetzung des verrohrten Bachs in der Oberen und Unteren Bachgasse, Einbindung der Quellen

B.4.3 Stadtbalkon

Multifunktionale Belegung [u.a. Boule-Platz] der Aussichtsplattform am Schloss im Bereich Städtische Sing- und Musikschule

B.4.4 Altstadtpromenade

Errichten von Sitzmöglichkeiten entlang der Rosenberger Straße

B.4.5 Blühende Altstadt

Förderung von blühendem, bestandsverträglichem Fassadengrün (bspw. Rosenstöcke) an privaten Gebäuden

B.4.5 Barrierearme Altstadt

Abbau von Barrieren für ältere Menschen im öffentlichen Raum

B.4.6* Neugestaltung der Oberflächen von sanierungsbedürftigen Haupt- und Nebenstraßen

Handlungsfeld

Einzelhandel – Tourismus – Soziale Infrastruktur

Strategisches Ziel

Erhöhung der Anziehungskraft des Einzelhandels sowie Ausbau der touristischen und kulturellen Angebote

Operative Ziele

Stärkung der Sulzbacher Altstadt durch Priorisierung von Ansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Altstadtbereich gem. Einzelhandelskonzept

C.1.1* Entwicklung Liliencenter-Storg-Ensemble

Aktive Unterstützung von Investitionen in das Liliencenter und Kaufhaus Storg unter Einbeziehung von Rückbauoptionen

C.1.2 Lilienentrée

Neugestaltung der Zugangssituation zum Liliencenter

C.1.3* Umbau Storg-Kreuzung

Aufwertung vom östlichen Zugang zur Altstadt durch grundhaften Umbau der Storg-Kreuzung

OZ 2: Steigerung des Einkaufserlebnisses und -komforts

C.2.1 Einzelhändlercoaching

Fortführung, Intensivierung und Begleitung des Engagements von Händlern und Gewerbetreibenden zur Profilierung des Angebotsstandortes Altstadt durch die Stadtverwaltung

OZ 3: Ausweitung der Angebote und des Komforts für Tages- und Radtouristen

C.3.1* Sulzbacher Zeiteinsparungen

Herstellung und Vermarktung eines für Touristen erlebnisreichen, funktionierenden Altstadttrundgangs

C.3.2 Update des Wegeleitsystems und der Wegebeleuchtung

Überarbeitung und Vereinheitlichung des touristischen Wegeleitsystems

C.3.3 Fahrradboxen - Fahrradbügel

Herstellen von Gepäckschließfächern für Fahrradtouristen in zentraler Lage

C.3.4 Fahrradtagestouren

Ausweisung von Radrundwanderwegen mit Start und Ziel in der Altstadt.

OZ 4: Ausbau der Freizeitmöglichkeiten in der Altstadt

C.4.1* Sulzbacher Nachtleben

Kontinuierliche Durchführung von Gastronomieevents für Jugendliche

C.4.2* Jugendcafé Altstadt

Anlaufförderung eines zentralen Jugendcafés

C.4.3 Trimm dich Altstadt!

Herstellen eines Bewegungspfades "An der Allee"

C.4.4 Öffentlicher WLAN-Hotspot in der Altstadt

Angebot eines kostenfreien, öffentlichen WLAN-Zugangs, im öffentlichen Raum

C.4.5* Errichtung Spielplatz Altstadt

6.2 Maßnahmenplan

A.1.1* Neues Wohnen

A.1.2* LADENaufZEIT

A.1.3 Sanierungsoffensive

A.2.1* Gestaltungssatzung 2.0

A.2.2 360° Sanierungsberatung

A.3.1* Kommunales

Energiemanagement

A.3.2 Energie-Know-how

A.4.1 Grüne Innenhöfe

B.1.1* Öffnung westliche Wallanlage

B.1.2 Durchstich Obere Bachgasse

B.1.3 Reaktivierung "Ringergasserl"

B.1.4 Durchstich Kunst-Fischer-Gasse

B.2.1 Pendlerkomfort am Bahnhof

B.2.2 Überarbeitung des
Informationssystems des ZNAS

B.3.1* Machbarkeitsstudie zum Parkraum an den Wallanlagen

B.3.2* Erneuerung des Parkleitsystems

B.3.3 Ausleuchtung Großparkplatz
Bayreuther Straße

B.3.4 Parkraumneuordnung

B.4.1* Gute Stube Kugelplatz

B.4.2 Wassererleben Untere Altstadt

B.4.3 Stadtbalkon

B.4.4 Altstadtpromenade

B.4.5 Blühende Altstadt

B.4.6* Barrierearme Altstadt

B.4.7* Oberflächengestaltung sanierungsbe- dürftiger Haupt- und Nebenstraßen

C.1.1* Entwicklung Liliencenter-Storg- Ensemble

C.1.2 Lilienentree

C.1.3* Umbau Storg-Kreuzung

C.2.1 Einzelhändlercoaching

C.3.1* Sulzbacher Zeiteinsparungen

C.3.2 Update des Wegeleitsystems und der
Wegebeleuchtung

C.3.3 Fahrradboxen – Fahrradbügel

C.3.4 Fahrradtagestouren

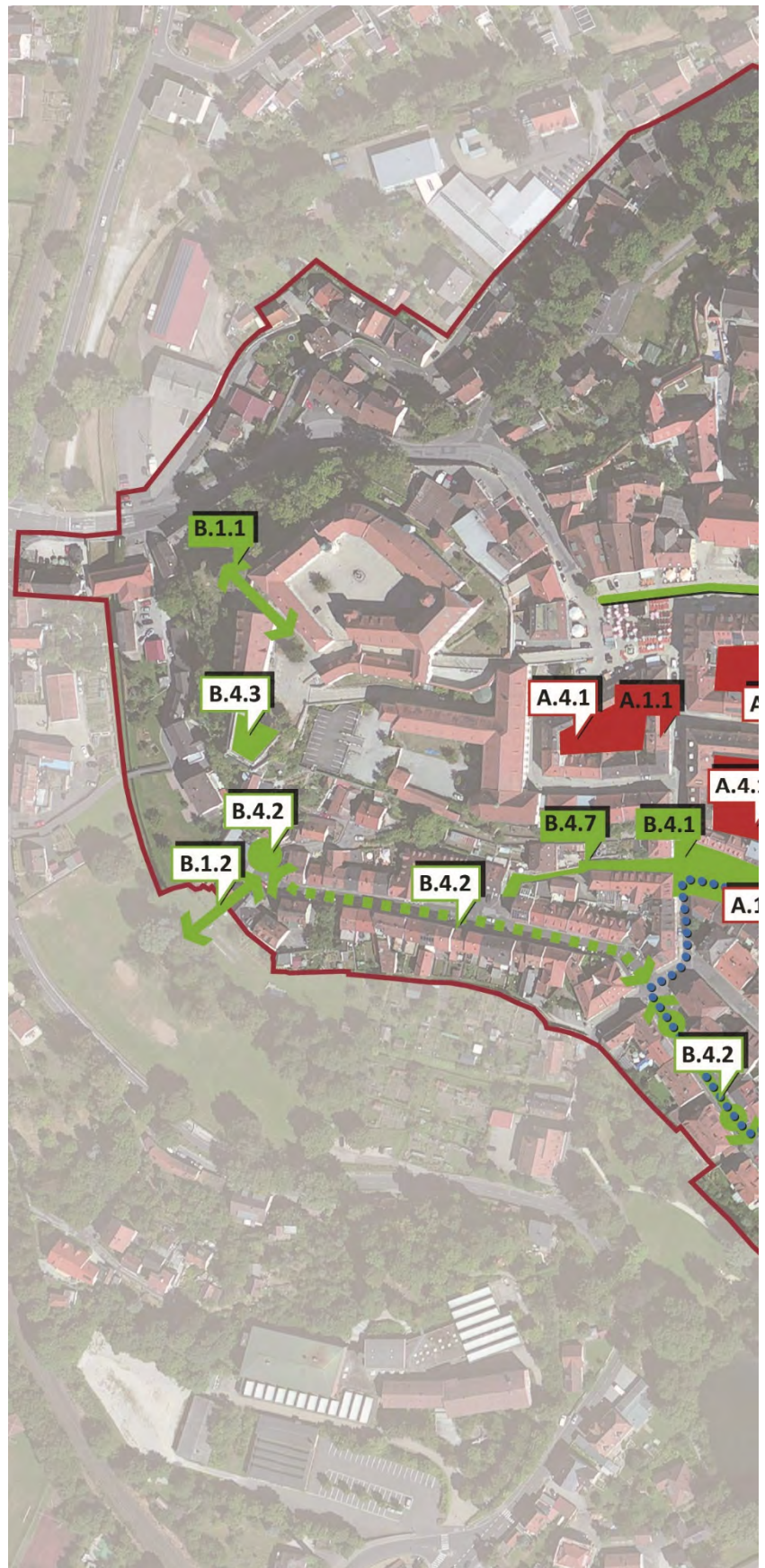
C.4.1* Sulzbacher Nachtleben

C.4.2* Jugendcafé Altstadt

C.4.3 Trimm dich Altstadt!

C.4.4 WLAN-Hotspot in der Altstadt

C.4.5* Errichtung Spielplatz Altstadt



Im Plan dargestellte Projekte sind in der Projektliste in **Grau** hinterlegt gedruckt, Leitprojekte sind unterstrichen.



6.3 Zeit- und Kostenplan

Projekt-code	Projektbezeichnung	2015	2016	2017
A.1.1*	Neues Wohnen	50.000	50.000	50.000
A.1.2*	LADENaufZEIT		20.000	1.000
A.1.3*	Sanierungsoffensive	50.000	50.000	50.000
A.2.1	Gestaltungssatzung 2.0	8.650	8.650	
A.2.2*	360° Sanierungsberatung		4.000	4.000
A.3.1*	Kommunales Energiemanagement			
A.3.2	Energie-Know-how		1.000	1.000
A.4.1	Grüne Innenhöfe			10.000
B.1.1*	Öffnung westliche Wallanlage (Schloss)			20.000
B.1.2	Durchstich Obere Bachgasse			
B.1.3	Reaktivierung "Ringergasserl"			
B.1.4	Durchstich Kunst-Fischer-Gasse			
B.2.1	Weiterer Ausbau des Pendlerkomforts am Bahnhof Sulzbach-Rosenberg			
B.2.2	Überarbeitung des Informations- und Haltestellensystems des ZNAS			
B.3.1 *	Machbarkeitsstudie zum Parkraum an den Wallanlagen		20.000	
B.3.2*	Erneuerung des Parkleitsystems		20.000	20.000
B.3.3	Ausleuchtung Großparkplatz Bayreuther Straße			30.000
B.3.4	Parkraumneuordnung		10.000	10.000
B.4.1*	Gute Stube Kugelplatz		250.000	250.000
B.4.2	Wassererleben "Untere Altstadt" (südlich der Rosenberger Straße)			
B.4.3	Stadtbalkon			
B.4.4	Altstadtpromenade			4.000
B.4.5	Blühende Altstadt		1.000	1.000
B.4.6	Barrierearme Altstadt		6.000	6.000
B.4.7*	Oberflächengestaltung sanierungsbedürftiger Haupt- und Nebenstraßen		100.000	100.000
C.1.1*	Entwicklung Liliencenter-Storg-Ensemble		24.000	24.000
C.1.2	Lilienentrée			
C.1.3*	Umbau Storg-Kreuzung			
C.2.1	Einzelhändlercoaching	1.000	1.000	1.000
C.3.1*	Sulzbacher Zeiteinsparungen		25.000	25.000
C.3.2	Update des Wegeleitsystems und der Wegebeleuchtung			10.000
C.3.3	Fahrradboxen - Fahrradbügel		12.000	12.000
C.3.4	Fahrradtagestouren		10.000	10.000
C.4.1*	Sulzbacher Nachtleben			
C.4.2*	Jugendcafé Altstadt		5.000	
C.4.3	Trimm dich Altstadt!			
C.4.4	Öffentlicher WLAN-Hotspot in der Altstadt	200	200	200
C.4.5*	Errichtung Spielplatz Altstadt			
Leitprojekte sind mit Fettdruck hervorgehoben.		2015	2016	2017
Gesamt		<u>109.850</u>	<u>617.850</u>	<u>639.200</u>

Bei der Prognose der öffentlichen Projektkosten sind mögliche Fördermittelbeträge **nicht** abgezogen.

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Prognose öffentliche Projektkosten	Stbaufö	Projekt- code
50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	550.000 €	X	A.1.1*
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000				26.000 €	X	A.1.2*
50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	550.000 €	X	A.1.3*
								17.300 €	X	A.2.1
4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	40.000 €	X	A.2.2*
50.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	71.000 €		A.3.1*
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	10.000 €		A.3.2
10.000	10.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	36.000 €	X	A.4.1
20.000	20.000	20.000						80.000 €	X	B.1.1*
42.500	42.500							85.000 €	X	B.1.2
				35.000	35.000			70.000 €	X	B.1.3
						42.000	42.000	84.000 €	X	B.1.4
20.000	20.000							40.000 €		B.2.1
								-		B.2.2
								20.000 €		B.3.1 *
20.000								60.000 €		B.3.2*
								30.000 €		B.3.3
								20.000 €		B.3.4
								500.000 €	X	B.4.1*
				76.000	76.000	76.000		228.000 €	X	B.4.2
	35.000	35.000						70.000 €	X	B.4.3
4.000								8.000 €		B.4.4
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	10.000 €		B.4.5
6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	60.000 €	X	B.4.6
280.000	280.000	380.000	380.000	280.000	280.000	280.000	280.000	2.640.000 €	X	B.4.7*
								48.000 €	X	C.1.1*
30.000	30.000	30.000						90.000 €	X	C.1.2
			< Kosten sind gutachterlich zu ermitteln >					-	X	C.1.3*
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	11.000 €		C.2.1
								50.000 €		C.3.1*
10.000								20.000 €		C.3.2
								24.000 €		C.3.3
								20.000 €		C.3.4
								-		C.4.1*
								5.000 €		C.4.2*
	20.000	20.000						40.000 €		C.4.3
200	300	300	300	300	400	400	400	3.200 €		C.4.4
46.000	46.000	46.000						138.000 €		C.4.5*
2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025			
646.700	620.800	649.300	498.300	509.300	508.400	515.400	439.400	5.754.500		

6.4 Projektbeschreibungen des Handlungsfeldes Denkmalschutz – Stadtsanierung – private Freiräume

A.1.1* Neues Wohnen



Das Projekt sieht den modellhaften Umbau von Wohn- und Geschäftshäusern für das Mehrgenerations- und Familienwohnen vor, die als Prototyp für ähnliche, vom Leerstand betroffene Gebäude dienen sollen. Ziel ist es, nicht mehr nachfragegerechte Gebäudetypen der Altstadt "umzurüsten" und für den Wohnungsmarkt zu reaktivieren. Hierbei werden folgende zwei Wege an den Modellobjekten überprüft:

- Die erste Variante sieht vor, das bestehende Gebäude in seiner städtebaulichen Funktion beizubehalten und bestandsorientiert zu sanieren. Dabei werden in der nachfolgend dargestellten Variante 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 dabei in Lage und Ausführung verändert. Der bestehende 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, das bestehende Gebäude in seiner städtebaulichen Funktion beizubehalten und bestandsorientiert zu sanieren. Dabei wird in der nachfolgend dargestellten Variante eine Wohneinheit auf den bestehenden drei Ebenen (Erd- / Ober- und Dachgeschoss) errichtet. 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 Hofbereich wird entsiegelt und als innerstädtischer Garten hergestellt.

Als Modellobjekte wurden im ISEK-Prozess die Bergstraße 6 sowie die Neutorgasse 13 identifiziert. Die umfassende Machbarkeitsstudie für die Objekte ist dem Anhang des ISEK zu entnehmen

<u>Projektpriorität:</u>	Leitprojekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg, Privateigentümer
<u>Kostenprognose:</u>	– ca. 4 T € je Machbarkeitsstudie – Bergstraße 6: · V1: KG 100-700 Gesamt 531.000 € · V2: KG 100-700 Gesamt 467.000 € – Neutorgasse 13: · V1: KG 100-700 Gesamt 760.000 € · V2: KG 100-700 Gesamt 668.000 € – Finanzierungsunterstützung der öffentlichen Hand objektunabhängig für Vorhaben dieser Art: ca. 50.000€ jährlich, gesamt ca. 550.000 €
<u>Finanzierungsunterstützung:</u>	– KfW-Darlehen Nr. 159 "Altersgerecht Umbauen" – KfW-Darlehen Nr. 152 "Energieeffizient Sanieren"

	– Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeit in Sanierungsgebieten gem. § 7 h EStG – Städtebauförderungsmittel aus dem Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz"
<u>Laufzeit:</u>	Testphase: 2015 –2018

A.1.2* LADENaufZEIT



Leer stehende Ladenlokale mit häufig unansehnlichen Schaufenstern prägen einige Seitenstraßen der Altstadt. Ein verändertes Einkaufsverhalten und die Konkurrenz mit großflächigem Einzelhandel und Discountern haben viele Inhaber kleiner Geschäfte in der Altstadt von Sulzbach zur Aufgabe gezwungen. Leerstände in einzelnen Ladenlokalen beeinträchtigen nicht nur das Erscheinungsbild der betroffenen Immobilie und der direkten Nachbarschaft, sie wirken sich auch negativ auf das Image der gesamten Altstadt aus. Ein sich selbst verstärkender Prozess setzt ein, der besonders in der unteren Altstadt zu beobachten ist. Straßenzüge, die früher wichtige Nahversorgungszentren bildeten, verlieren ihre Funktion, wirken unattraktiv und veröden.

Dieser Entwicklung soll zum einen mit dem Umbau von Wohn- und Geschäftshäusern und zum anderen mit Zwischennutzungen entgegengetreten werden. Hierzu bedarf es einer zentralen Anlaufstelle (z. B. Zwischennutzungsagentur) für Immobilieneigentümer und Nutzungsinteressierte. Das Projekt verfolgt das Ziel, leer stehende Ladenlokale sinnvollen neuen Nutzungen zuzuführen und diesen so eine neue Perspektive zu geben.

Die Anlaufstelle bringt somit Eigentümer und Nutzer zusammen und klärt (bauordnungs-) rechtliche sowie (versicherungs-) technische Fragen, wie z. B.:

- Welche Nutzungsansprüche passen zu welchen Leerstandsobjekten?
- Welcher Zeit- und Kostenaufwand (Stichwort: Bauantragsverfahren) entsteht bei der Reaktivierung des Ladens?
- Ist der Bestandsschutz für eine genehmigte Nutzung nach längerem Leerstand erloschen?
- Wie können unrealistische Preisvorstellungen der Eigentümer nach unten korrigiert werden (oft besteht bei den Eigentümern immer noch die Annahme, die Mieter eines Ladenlokals könnten eine Rendite erwirtschaften, die einen hohen Mietpreis rechtfertigen würde, zudem bleibt bei der Preisgestaltung auch oft unberücksichtigt, dass zum Beispiel große Schaufenster in der Regel nicht isolierverglast sind und auf einen Mieter neben der Miete sehr hohe Energiekosten zukommen)?

Mit einem sog. Zwischennutzungsvertrag, der zwischen Eigentümern und Nutzern abgeschlossen werden kann, können beide Vertragsparteien hinsichtlich des Nutzungsverhältnisses abgesichert werden. Grundlage für eine finanzielle Vereinbarung wären die Betriebskosten einer Immobilie, umgerechnet auf die Quadratmeter des Ladenlokals. Mit einer solchen Vereinbarung erzielt der Eigentümer zum einen eine Kostendeckung für seine Räumlichkeit

ten, zum anderen können sich Eigentümer und Nutzer in einem Zwischennutzungsverhältnis miteinander "ausprobieren", um vielleicht zu einem späteren Zeitpunkt ein Dauermietverhältnis einzugehen.

Ein Logo der Anlaufstelle sollte an den zwischengenutzten Geschäften präsent sein und auf deren Vermittlungstätigkeit verweisen. Beispiele aus anderen Städten sind folgende Zwischennutzungen:

- Schaufenster als offene Galerien und Ateliers für ein Wochenende für Künstler,
- Museen, die in Schaufenstern einige Exponate und museumspädagogische Angebote stärker in den Blick rücken,
- Büro- und Besprechungsräume für Architekten, Grafiker, Designer, Kostümbildner etc.,
- Treffpunkte für Vereine.

Folgende Schritte könnten für die Umsetzung des Projektes "Kulturläden" gewählt werden:

- Klärung vom Aktionsradius, der Struktur und der Finanzierung (u. a. Förderung) der Anlaufstelle,
- Eigentümerbefragung und Aufbau einer Leerstandsdatenbank mit den Spezifika der Leerstandsobjekte,
- Erarbeitung eines Angebots- und Beratungskatalogs der Anlaufstelle,
- Öffentlichkeitsarbeit, Bekanntmachung des Projektes,
- Aufbau einer Datenbank potentieller Nutzer,
- Nutzervermittlungen,
- Erst- und Intensivberatungen von Eigentümern und Nutzern.

Eine wichtige Startermaßnahme wäre die temporäre Bespielung der Schaufensterflächen des Kaufhauses Storg und des Bierhals-Flachbaus bspw. mit großformatigen Fotos zum Thema "Sulzbacher Leben - heute und gestern".

<u>Projektpriorität:</u>	Leitprojekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg
<u>Kostenprognose:</u>	– ca. 20.000 € für Startaktivitäten (Aufbau Struktur und Datenbank, Eigentümerbefragung, Öffentlichkeitsarbeit) – mtl. ca. 500 € für Beratungsaktivitäten – gesamt ca. 26.000 €
<u>Finanzierungsunterstützung:</u>	Ggf. Städtebauförderungsmittel aus dem Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz"
<u>Laufzeit:</u>	Testphase: 2016 – 2022

A.1.3* Sanierungsoffensive



Im Fokus des Projektes stehen private, sanierungsbedürftige Liegenschaften in der histori-

schen Altstadt, bei denen eine Sanierung angestoßen werden soll. Dies gilt zum einen für sog. Schlüsselgebäude der Altstadtsanierung (vgl. Räumliches Leitbild) und zum anderen für weitere Liegenschaften, bei denen in der Vergangenheit ein Sanierungsstau entstanden ist, welcher einer am Markt platzierbaren, rentierlichen Sanierung entgegensteht.

Die Sanierungsoffensive umfasst die finanzielle und inhaltliche Ausweitung des kommunalen Förderprogramms sowie die Anentwicklung und Anschubfinanzierung durch die öffentliche Hand für Schlüsselgebäude mit einer hohen, städtebaulichen Bedeutung für das Stadtbild.

<u>Projektpriorität:</u>	Leitprojekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg, Privateigentümer
<u>Kostenprognose:</u>	Finanzierungsunterstützung der öffentlichen Hand objektunabhängig für Vorhaben dieser Art: ca. 50.000€ jährlich, gesamt ca. 550.000 €
<u>Finanzierungsunterstützung:</u>	Städtebauförderungsmittel aus dem Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz"
<u>Laufzeit:</u>	Testphase: 2015 – 2025

A.2.1 Gestaltungssatzung 2.0

Die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung) der Stadt Sulzbach-Rosenberg trat Ende 2002 in Kraft und regelt den Erhalt, den Schutz und die Weiterentwicklung der gewachsenen Gestalt der historischen Altstadt Sulzbachs und des Ortskerns Rosenbergs in ihrer Eigenart und Eigentümlichkeit.

Die derzeit für beide Bereiche identischen Satzungen sollen zum einen für diese historisch sehr unterschiedlichen Lagen ausdifferenziert werden, zum anderen soll die Gestaltungssatzung für die Altstadt an den derzeitigen Stand der Technik angepasst werden. In dem Zusammenhang werden Erleichterungen für private Investitionen geprüft.

Die neue Satzung wird am Runden Tisch entwickelt – einbezogen werden ergänzend zur Oberen Denkmalschutzbehörde daher u. a. Eigentümerversorger, in der Sanierung aktive Architekten und Bauträger.

Unverändert wird das Ziel der Satzung darin bestehen, das charakteristische Erscheinungsbild der Altstadt in ihrer Eigenart und Eigentümlichkeit zu erhalten, zu schützen und weiterzuentwickeln.

<u>Projektpriorität:</u>	Flankierendes Projekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg
<u>Kostenprognose:</u>	17.300 €
<u>Finanzierungsunterstützung:</u>	Städtebauförderungsmittel aus dem Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz"
<u>Laufzeit:</u>	2015 - 2016

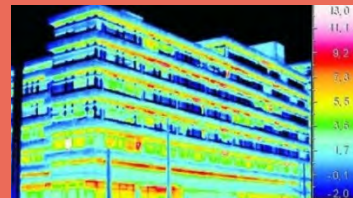


A.2.2 360°* Sanierungsberatung

Private Bauherren sollten, um Abwanderungsprozesse zu senken, 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 360° Sanierungsberatung sein.

Geplant ist, pro Jahr eine Machbarkeitsstudie, welche das "Rund-um-sorglos-Paket" für den Bauherren darstellt, öffentlich zu finanzieren. Die beschriebene Sanierungsberatung soll bedarfsweise bei ausgewählten, schwer zu entwickelnden Immobilien zum Tragen kommen und Maßnahmen des Leitprojektes "A.1.1 Neues Wohnen" vorbereiten.

<u>Projektpriorität:</u>	Leitprojekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg, Interessensvertretung von Menschen mit Behinderungen sowie Senioren
<u>Finanzierungsunterstützung:</u>	Städtebauförderungsmittel aus dem Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz"
<u>Kostenprognose:</u>	40.000 €
<u>Laufzeit:</u>	2016 - 2025



A.3.1* Kommunales Energiemanagement

Für kommunale Liegenschaften sollen zukünftig folgende Bausteine eines Energiemanagements installiert werden:

- Ausschreibung, Vergabe von Energielieferungen,
- Energierechnungsprüfung,
- Makroanalyse (Benchmarkanalyse),
- Mikroanalyse (energetische Detailanalyse),
- Betriebsphase mit laufendem Energiecontrolling

Die Installierung des kommunalen Energiemanagements soll in folgenden Schritten erfolgen:

- energetische Analyse des kommunalen Immobilienbestandes (als Grundlage des Energiemonitoring, die detaillierte Verbrauchsdaten für die vorhandenen Medien der Immobilie liefert),
- Aufstellung eines detaillierten Zählkonzeptes auf Basis einer entsprechenden Software, das Kosten/Nutzen-Aspekte berücksichtigt,

- ggf. zeitliche Anpassung der Anlagensteuerung auf die tatsächliche Nutzung der Räume, Austausch von alten Beleuchtungselementen oder eine eventuell mögliche Konzentration der unterschiedlichen Nutzer auf einzelne Versorgungsstränge (z.B. Besprechungsräume),
- ggf. Austausch von energieintensiven Heizungs- und Lüftungsanlagen, die Verbesserung der baulichen Hülle (Dämmung, Fenster etc.) oder auch der Einsatz von Anlagen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien (die Abwägung zwischen gering- und hochinvestiven Maßnahmen sollte grundsätzlich auf einer fundierten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung basieren, die sowohl die Kosten für die Planung und Umsetzung der einzelnen Maßnahmen sowie die damit verbundenen Einsparungen als auch die finanzielle Belastbarkeit der Kommune und die Akzeptanz gegenüber den Maßnahmen berücksichtigt),
- Einbeziehung der jeweiligen Nutzer - Schulungen zu energiesparsamem Verhalten, ggf. zusätzliche Einbeziehung der Nutzer bei der Identifizierung von energetischen Optimierungspotenzialen und ggf. spätere Vergabe von Prämien/Auszeichnungen als Ansporn,
- regelmäßiges Monitoring und Controlling von Verbräuchen und der Wirksamkeit von Energieeffizienz- und Energieeinsparmaßnahmen.

<u>Projektpriorität:</u>	Leitprojekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg
<u>Kostenprognose:</u>	– Erstanalyse und Installierung des Systems: ca. 50.000 € – jährliches Monitoring und Controlling: ca. 3.000 € – gesamt ca. 71.000 € – die Kosten zur Umsetzung von Energieeffizienz- und Energieeinsparmaßnahmen sind nicht Gegenstand der Kostenprognose
<u>Finanzierungsunterstützung:</u>	– KfW-Darlehen und -Zuschüsse, – Nationale Klimaschutzinitiative - Programm des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
<u>Laufzeit:</u>	2018 – 2025

A.3.2 Energie-Know-how

(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

Einzelritten 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. Auf Energieinformationstagen, welche ein zertifizierter Energieberater durchführt, sollen diese "Einstiegsinformationen" in die Materie vermittelt werden. Ziel des Projektes ist es, deutlich mehr Privateigentümer der Altstadt Sulzbach für energetische Ertüchtigungsmaßnahmen zu mobilisieren.

<u>Projektpriorität:</u>	Flankierendes Projekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg, Privateigentümer
<u>Kostenprognose:</u>	– jährlich zwei Informationsveranstaltungen: ca. 1.000 € – in der gesamten Projektlaufzeit: ca. 10.000 €
<u>Laufzeit:</u>	2016 - 2025

A.4.1 Grüne Innenhöfe

Die Geschichte der Stadt war in der Zeit des Erfordernisses von Stadtmauern zumeist ein Wachstum nach innen, bevor kostspielig ein neuer Mauerring errichtet wurde. Bis zu diesem nächsten "Wachstumsschub" wurde auf das maximal mögliche Maß verdichtet und somit städtische Freiflächen sowie Innenhöfe sukzessive als Bauflächen in Anspruch genommen. In dieser Art verlief auch die Entwicklung der Altstadt hin zu einer steinernen Stadt. Die Innenhöfe im Zentrum der Altstadt 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, soll angeregt werden, die Innenhöfe, wo immer möglich, zu attraktiven Aufenthaltsflächen für die Bewohner umzugestalten. Um diesen Prozess seitens der Kommune anzustoßen, beinhaltet das Projekt a) für die Entsiegelung und Beräumung von Hofflächen eine Anreizförderung mit einer begrenzten Laufzeit von ca. 3 Jahren sowie b) die öffentlichkeitswirksame Aufarbeitung gelungener Beispiele der Innenhofgestaltung in Sulzbach-Rosenberg. 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 5.000 € subventioniert (vgl. Pkt. 3.6.3).

Bestandteil des Projektes ist zudem, auch die Zusammenlegung von benachbarten Innenhöfen zu fördern. Dies ist bspw. vorstellbar im Block zwischen Luitpoldplatz und Klostersgasse.

<u>Projektpriorität:</u>	Flankierendes Projekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg, Privateigentümer
<u>Kostenprognose:</u>	– investive Förderung: in den ersten drei Jahren ca. 30.000 € im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms

	– öffentlichkeitswirksame Aufarbeitung gelungener Beispiele der Innenhofgestaltung: ca. 1.000 € jährlich, über die gesamte Projektlaufzeit ca. 36.000 €
<u>Finanzierungsunterstützung:</u>	Städtebauförderungsmittel aus dem Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz"
<u>Laufzeit:</u>	2017 - 2025

6.5 Projektbeschreibung des Handlungsfeldes Öffentliche Räume – Verkehr

B.1.1 * Öffnung westliche Wallanlage (Schloss)



Das Schloss war in der Vergangenheit an den westlichen Wallanlagen über Freitreppen zu erreichen. Zum einen sind diese heutzutage stark baufällig und der Anstieg von der Nürnberger Straße aus ist nicht mehr vorhanden, zum anderen ist der Zugang vom Schloss aus verschlossen. Damit ist dieser für die Altstadt wichtige Aussichtspunkt der Bürgerschaft als auch Touristen und anderweitigen Gästen von Sulzbach-Rosenberg verschlossen.

Die Wallanlagen - dem Schloss zugehörig - befinden sich im Eigentum des Freistaates und entziehen sich daher dem direkten Einfluss der Stadt Sulzbach-Rosenberg. Vorgeschlagen wird, die Wallanlagen in einem kooperativen Verfahren von Freistaat und Kommune zu entwickeln und zu öffnen. Der Beitrag der Stadt Sulzbach-Rosenberg wird hierbei auch anteilig im investiven Bereich gesehen.

Als erster Schritt wäre daher ein Dialog zwischen Freistaat und Kommune zu der genannten Öffnung aufzubauen, in einem zweiten Schritt ist durch entsprechende fachliche Gutachten und Planungen der Umfang der Maßnahme zu ermitteln. Im dritten Schritt sollte die bauliche Realisierung der Maßnahme erfolgen.

<u>Projektpriorität:</u>	Leitprojekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Freistaat Bayern, Stadt Sulzbach-Rosenberg
<u>Kostenprognose:</u>	investive, anteilige Beteiligung: ca. 80.000 € (grobe Schätzung, die durch entsprechende, fachliche Gutachten und Planungen zu überprüfen sind)
<u>Finanzierungsunterstützung:</u>	– Städtebauförderungsmittel aus dem Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" – Freistaat Bayern
<u>Laufzeit:</u>	2017 - 2020

B.1.2 Durchstich Obere Bachgasse

B.1.3 Reaktivierung "Ringergasserl"

B.1.4 Durchstich Kunst-Fischer-Gasse

Die Altstadt weist auf Grund der zumeist vergleichsweise geringen Blocktiefen eine hohe Durchlässigkeit für Fußgänger auf. Ausgenommen sind hiervon zum einen die Bereiche der noch bestehenden aber bereits geschliffenen Stadtmauer sowie Wälle und zum anderen der Block Spitalgasse - Frühlingstraße - Rosenberger Straße, welchen in der Vergangenheit das „Ringergasserl“ als öffentlicher Weg querte.

Der Ausbau der Durchlässigkeit des Altstadtgebietes für Fußgänger und Radfahrer durch Umsetzung dieser Projekte soll die Erlebnisqualität für alle Nutzer (Touristen, Bewohner, Beschäftigte) erhöhen und einen Beitrag zur Senkung des MIV-Aufkommens im Altstadtbereich leisten. Zudem würde bspw. die Reaktivierung des "Ringergasserls" die Teilhabe der Bewohner des Seniorenheims "Bühler Höhe" am gesellschaftlichen Leben erleichtern, da diese Wegeverbindung den Zugang bzw. die Wegstrecke von der Bühlgasse zur Rosenberger Straße erleichtern bzw. verkürzen würde.

Als thematischer Projektblock werden im Weiteren folgende Einzelprojekte behandelt:

- Durchstich Obere Bachgasse: Herstellen einer Wegeverbindung zwischen westlicher Oberer Bachgasse und Philosophenweg sowie Rosenbach für Fußgänger und Radfahrer,
- Reaktivierung "Ringergasserl": Wiederherstellung des "Ringergasserl" für Fußgänger und Radfahrer,
- Durchstich Kunst-Fischer-Gasse: Herstellen einer Querungsmöglichkeit zwischen Rosenberger Straße und Kunst-Fischer-Gasse für Fußgänger.

Projektbausteine der Durchstiche und Querungen sind ggf. Ankäufe von Liegenschaften und/oder die Sicherung von Grunddienstbarkeiten, die verkehrliche und stadträumliche Planung sowie ggf. der grundsätzliche Ausbau einer neuen Wegeverbindung und/oder die Anpassung der bestehenden Situation (bspw. teilweise Erneuerung des Belags).

<u>Projektpriorität:</u>	Flankierende Projekte
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg, Privateigentümer
<u>Kostenprognose:</u>	– Durchstich Obere Bachgasse: ca. 85.000 € – Reaktivierung "Ringergasserl": ca. 70.000 € – Durchstich Kunst-Fischer-Gasse: ca. 84.000 € Die Kostenangaben stellen grobe Schätzwerte dar, die durch entsprechende, fachliche Gutachten und Planungen, sowie die Klärung der Eigentumssituation zu überprüfen sind
<u>Finanzierungsunterstützung:</u>	Städtebauförderungsmittel aus dem Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz"
<u>Laufzeit:</u>	2018 - 2025

B.2.1 Weiterer Ausbau des Pendlerkomforts am Bahnhof Sulzbach-Rosenberg

Das Park&Ride-Angebot am Bahnhof ist vorhanden, jedoch reichen die Stellplätze nicht aus. Ein Ausweichstandort am Bahnhof sind die Parkflächen am Speichergebäude, die ebenfalls in den Pendlerzeiten ausgelastet sind. Der Bahnhof bietet zudem überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (Bike&Ride).

Mit ihrer Position auf der Achse Nürnberg – Amberg und den damit verbundenen Arbeitsplatzverflechtungen ist die Stadt Sulzbach-Rosenberg ein ausgeprägter Pendlerstandort. Daher sollte einer komfortablen Park&Ride- sowie Bike&Ride-Infrastruktur, die auch stark verkehrsentslastend für die Altstadt wirkt, eine hohe Entwicklungspriorität zukommen.

Im ersten Schritt zielt das Projekt darauf ab, Park&Ride-Systeme am Bahnhof auf die Freiflächen am Speichergebäude auszudehnen. Hierzu ist zum einen die Eigentumssituation zu klären und zum anderen die Stellplätze baulich anzulegen.

<u>Projektpriorität:</u>	Flankierendes Projekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg, Privateigentümer
<u>Kostenprognose:</u>	ca. 40.000 € in Abhängigkeit der Sicherung der erforderlichen Liegenschaften für die Stadt Sulzbach-Rosenberg
<u>Laufzeit:</u>	2018 - 2019

B.2.2 Überarbeitung des Informations- und Haltestellensystems des ZNAS

Träger des öffentlichen Busverkehrs der Stadt Sulzbach-Rosenberg ist der Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach (ZNAS). Dessen Überlandlinien verbinden die Stadt Sulzbach-Rosenberg mit umliegenden Städten und Gemeinden. Zudem verkehren die Sulzbach-Rosenberger Stadtlinien innerhalb des Stadtgebietes. Alle Stadtlinien verlaufen über den Luitpoldplatz, der somit der Hauptumsteigepunkt mit Anbindung an alle wichtigen Punkte in und außerhalb der Stadt ist. Statt einer zentralen Bushaltestelle sind die Haltestellen der beiden Fahrtrichtungen seitlich versetzt angeordnet. Eine Aufwertung dieses Haltestellenbereiches lässt große Potenziale erkennen und ist somit Bestandteil dieses Projektvorschlags.

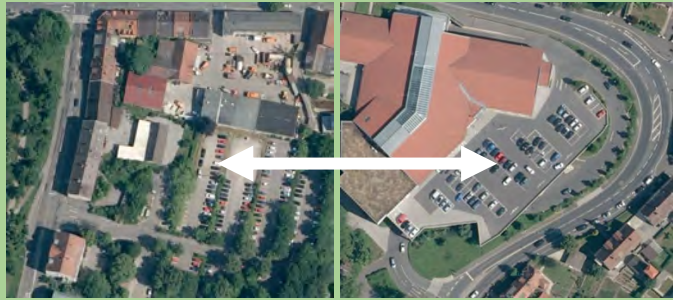
Die Bushaltestellen in der Altstadt bieten Sitzmöglichkeiten. An jedem Wartebereich hängen kaum lesbare und schwer verständliche Fahrpläne auf einer barrierefreien Höhe, viele Fahrplantaafeln sind verschmutzt. Digitale Anzeigen gibt es nur an der neuen Haltestelle am Luitpoldplatz.

Anregung des Projektes ist es, zum einen die Lesbarkeit der Fahrgastinformationen zu verbessern, die Einführung eines digitalen Informationssystems an den Haltestellen zu prüfen sowie bei der Beschilderung des ZNAS einheitlich die Leitfarbe Blau mit Ausnahme der Altstadt (hier Anthrazit) zu verwenden.

Als ein Projektbaustein wurde innerhalb des ISEK-Prozesses bereits die Überdachung der Haltestelle am Luitpoldplatz realisiert.

<u>Projektpriorität:</u>	Flankierendes Projekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach (ZNAS), Stadt Sulzbach-Rosenberg
<u>Kostenprognose:</u>	Entsprechend Prüfung durch ZNAS
<u>Laufzeit:</u>	Laufend seit 2014 - 2017

B.3.1 * Machbarkeitsstudie zum Parkraum an den Wallanlagen



Eine Machbarkeitsstudie soll klären, in welchem Umfang der Parkraum außerhalb der Wallanlagen in der Nähe zur Altstadt Sulzbach zukünftig entwickelt werden soll. Hierzu gibt es unterschiedliche Szenarien, die an Hand einer Kosten-Nutzen-Betrachtung abgewogen werden sollen. Zum einen besteht die Möglichkeit, die Kapazität des Großparkplatzes Bayreuther Str. durch den Bau eines Parkdecks zu verdoppeln (Variante A). Alternativ dazu könnten Stellplätze des Liliencenters dauerhaft von der Stadt Sulzbach-Rosenberg für die öffentliche Nutzung angemietet werden (Variant B). Die Parkdecks des Centers sind derzeit zumeist stark unterausgelastet. Gegen Variante A sprechen die erheblichen Investitionskosten und die größere Entfernung zwischen Großparkplatz und Altstadt. Gegen die Variante B spricht die aktuell unklare Vermarktungssituation des Liliencenters. Die nähere, fachliche Gegenüberstellung der Varianten ist Gegenstand der Machbarkeitsstudie.

In die Studie sollte die Überlegung einbezogen werden, den bestehenden Busparkplatz "Auf der Schanze" an die "Schießstädte" zu verlegen sowie im Gegenzug "Auf der Schanze" Dauerparkplätze zu schaffen.

<u>Projektpriorität:</u>	Leitprojekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg
<u>Kostenprognose:</u>	ca. 20.000 €
<u>Laufzeit:</u>	2016

B.3.2* Erneuerung des Parkleitsystems



Die Wege zur Schlossgarage als auch zum Großparkplatz Bayreuther Str. zeigt ein Orientierungssystem an, das nach Aussagen von Besuchern und Bewohnern zu wenig wahrgenommen wird. Ein Beispiel hierfür ist die Ausschilderung auf dem Luitpoldplatz, die aus Autofahrerperspektive nur schwer erkennbar auf einer Informationssäule angebracht ist.

Dem steht gegenüber, dass zum einen beide Stellplatzanlagen trotz vertraglicher Stellplatzgebühren selten ausgelastet sind und zum anderen in den Hauptgeschäftslagen ein Stellplatzmangel herrscht. Abhilfe soll bei der geschilderten Problemlage eine Erneuerung des Parkleitsystems schaffen.

Zu diskutieren ist hierbei noch der Umfang der Maßnahmen. Der kostenseitig aufwendigere und sicherlich auch wirkungsvollere Ansatz (Variante A) besteht darin, ein Parkleitsystem zu installieren, das Autofahrern mit Hilfe von elektronischen Anzeigetafeln, zu einem freien Parkplatz leiten soll. Dieses System gibt automatisch und rechnerunterstützt Auskunft über die verfügbaren Parkplätze mittels der genannten elektronischen Anzeigen. Die weniger kostenintensivere Alternative

(Variante B) hierzu besteht in der Überarbeitung der analogen Beschilderung, wobei Standort und Anzahl der Anzeigetafeln sowie deren Lesbarkeit und Inhalt zu überarbeiten sind.

Die Maßnahme sollte im Anschluss an die Durchführung der Machbarkeitsstudie zum Parkraum an den Wallanlagen (Leitprojekt B.3.1) umgesetzt werden, da die Machbarkeitsstudie eine Aussage dazu treffen soll, in welchem Umfang zukünftig Stellplätze, angrenzend an die Wallanlagen, angeboten werden sollen.

<u>Projektpriorität:</u>	Leitprojekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg
<u>Kostenprognose:</u>	Variante B (Überarbeitung des analogen Parkleitsystems): ca. 60.000 €
<u>Laufzeit:</u>	2016 - 2018

B.3.3 Ausleuchtung Großparkplatz Bayreuther Straße

Die zu geringe Ausleuchtung des Großparkplatzes Bayreuther Straße in den Abend- und Nachtstunden ist, entsprechend der Aussagen auf den ISEK-Fachforen, ein Hemmnis für Autofahrerinnen, diesen Parkplatz zu benutzen und damit den Parkdruck in der Altstadt zu entlasten. In der Erhöhung der Sicherheit (bzw. des Sicherheitsgefühls) besteht akuter Handlungsbedarf. Die Maßnahme sollte im Anschluss an die Durchführung der Machbarkeitsstudie zum Parkraum an den Wallanlagen (Leitprojekt B.3.1) umgesetzt werden, in welcher die Zukunft des Großparkplatzes Bayreuther Straße geklärt wird.

<u>Projektpriorität:</u>	Flankierendes Projekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg
<u>Kostenprognose:</u>	ca. 30.000 €
<u>Laufzeit:</u>	2017

B.3.4 Parkraumneuordnung

Das Projekt setzt an dem aktuellen Widerspruch an, dass eine Vielzahl von Stellplätzen entlang der Hauptgeschäftsstraßen vorhanden sind, Kunden von Ladengeschäften und Dienstleistungsanbietern jedoch oft diese Stellplätze nicht nutzen können, weil diese z. T. von Angestellten / Inhabern der genannten Gewerbe oder Bewohnern in Anspruch genommen werden.

Inhalt des Projektes ist es, den Parkraum entlang der Hauptgeschäftslagen zu Kurzzeitparkzonen für die Einzelhandelskundschaft umzuwidmen und das Einhalten der geänderten Parkraumregelung mit starkem Rückhalt der Stadtpolitik durch die Stadtverwaltung dicht zu überwachen. Ziel des Projektes ist es, der autoaffinen Kundschaft der Altstadt von Sulzbach den Zugang zu den Ladengeschäften und Dienstleistungsanbietern zu erleichtern und somit diese Einzelhandelslage im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) der Stadt Sulzbach-Rosenberg zu stabilisieren und weiterzuentwickeln.

<u>Projektpriorität:</u>	Flankierendes Projekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg
<u>Kostenprognose:</u>	ca. 20.000 €
<u>Laufzeit:</u>	2017 - 2018

B.4.1* Gute Stube Kugelplatz



Der Kugelplatz wird entsprechend dem vorliegenden Entwurfsvorschlag als Quartiersplatz bzw. als "Gute Stube" verstanden. Somit soll sich der dann "heimelige" Kugelplatz vom repräsentativen Luitpoldplatz in der Gestaltung absetzen.

Auf Grund der Topographie und der intensiven Verkehrsströme (die Variante, den Kugelplatz stärker vom Durchgangsverkehr zu entlasten wird nicht präferiert), welche den Platz kreuzen, wird nicht auf eine zusammenhängende, einheitliche Platzfläche hingearbeitet, sondern folgende, sekundäre Struktur eingeführt (Thema: Möblierung der "Guten Stube"), welche dem Platz eine eigene Identifikation gibt:

- Außenmöblierung des Kugelplatzes angelehnt an Innenraummöblierung,
- Ausweisung einzelner Rauminselfn (=farbige Bodenkreise),
- Vorschlag folgender dauerhaften Außenmöblierung: a) Sofa, Sessel, Hocker (alles in gedeckten Rottönen, Kunststoff, ggf. von innen beleuchtet) , b) Verwendung von Pflanztöpfen (ggf. mit Doppelfunktion als Sitzelement), c) Kinderspielgerät.



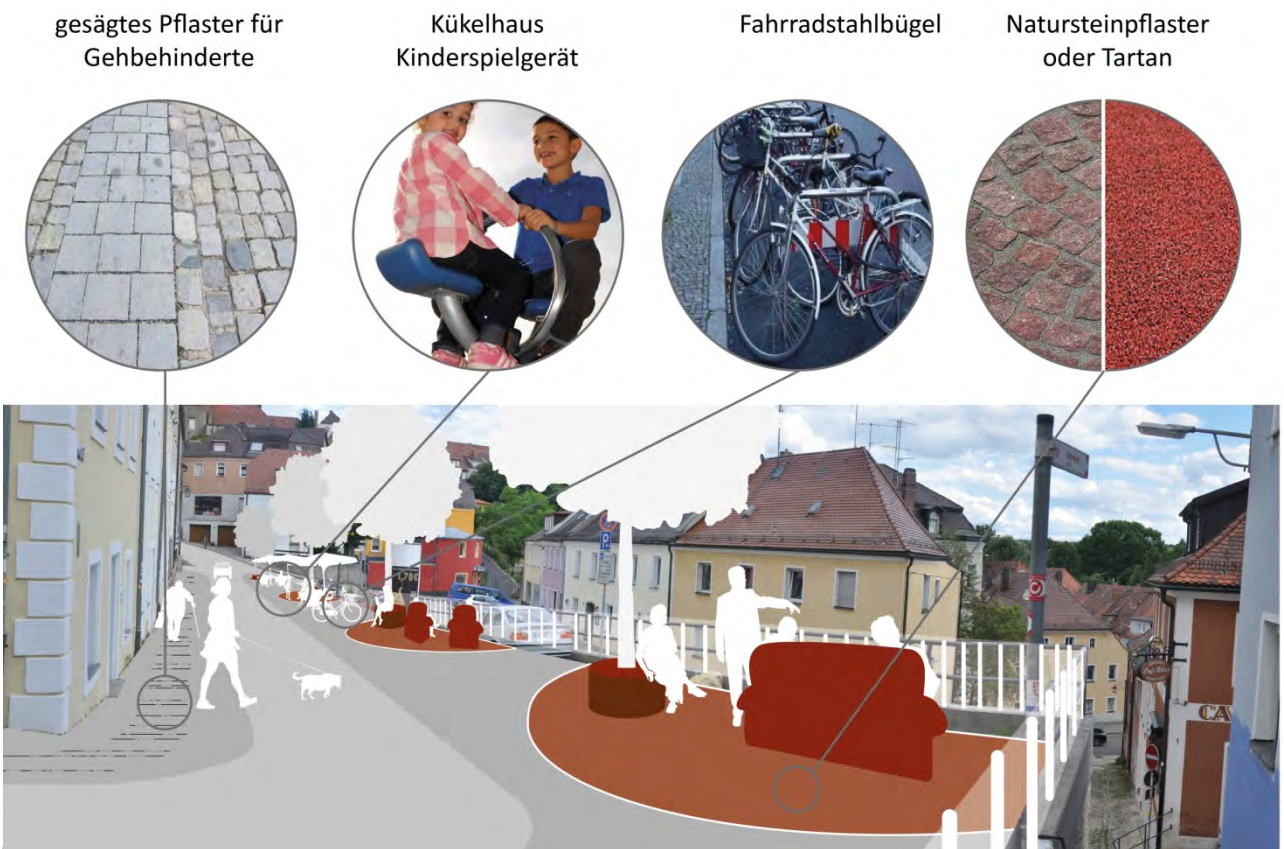
Der Gestaltungsvorschlag beinhaltet folgende Verkehrsmaßnahmen:

- Umwidmung der Bergstraße im Abschnitt Klostersgasse – Synagogenstraße zur Einbahnstraße abwärts, Verengung des Straßenquerschnitts zugunsten des gegenüberliegenden Fußgängerbereichs, Umkehrung Einbahnstraßenrichtung (zukünftig abwärts) Bergstraße im Abschnitt Kugelplatz – Brauhausgasse,
- Verengung der Fahrbahnbreiten im Kreuzungsbereich auf das notwendige Minimum,
- Anordnung von Fahrradbügel,
- Einbau gesägter Pflasterstreifen (rolatoren- und rollstuhlfreundlich) für gehbehinderte Menschen. Hinsichtlich der Demografiesicherheit und Seniorenfreundlichkeit wurde u. a. in der Gestaltung folgender Aspekt berücksichtigt: auf dem für Senioren steilen Anstieg von der unteren (=südlich der Rosenberger Straße) in die obere Altstadt (=nördlich der Rosenberger Straße) ist der Kugelplatz mit seinem dauerhaften Sitzmobiliar der Ort zum Luft holen.

Zudem sieht der Gestaltungsvorschlag ein Angebot von Flächen für die Außenbestuhlung a) eines bestehenden Restaurants, b) eines potentiellen Cafés und c) einer derzeit noch geschlossenen Gastronomie vor, welche diesen Quartiersplatz beleben sollen.

Als weitere Anregung aus dem ISEK-Ideenaufwurf wird das Stocken des Betons an der Stützwand empfohlen, um deren Oberflächenstruktur an das Natursteinmauerwerk anzupassen.

<u>Projektpriorität:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg, Privateigentümer
<u>Kostenprognose:</u>	ca. 200.000 bis 500.000 € (in Abhängigkeit des Umfangs der Sanierung des Fahrbahn- und Fußwegbelags des gesamten Platzes)
<u>Finanzierungsunterstützung:</u>	Städtebauförderungsmittel aus dem Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz"
<u>Laufzeit:</u>	2016 –2017



B.4.2 Wassererleben "Untere Altstadt" (südlich der Rosenberger Straße)

Unterhalb der Straßendecke der Bachgasse verläuft verrohrt ein Wasserlauf, der von drei Quellen (Fürsten- und Bachbeckquelle sowie Hausmannfleie) in der Gasse sichtbar gespeist wird. Im Straßenbild bemerkt diese wenig gestalteten und vernachlässigten Bacheinläufe tendenziell nur der Eingeweihte (vgl. nachstehende Abbildungen). "Unter allen Quellen ist die Fürstenquelle in der Oberen Bachgasse die bekannteste, um sie rankt sich nämlich die Stadtgründungssage. Sie diente im 19. Jahrhundert auch eine kurze Zeit für die Wasserversorgung des Schlosses und die darin untergebrachten Einrichtungen." Zit. Rudolf Heini in "Sulzbach - an einem wasserreichen Ort gegründet" Ziel des Gesamtprojektes *Wassererleben "Untere Altstadt"* ist es, das Potential des Wasserthemas für das unterdurchschnittlich entwickelte Bachviertel zu heben. Erwartet werden hiervon zum einen die Wertsteigerung der Lage aus Perspektive des Immobilienmarktes, zum anderen soll für Bürgerschaft und Touristen mit Umsetzung des Projektes ein neuer Aufenthalts- und Erlebnisort geschaffen werden.

Gestaltungselemente des Projektes sind die Einlaufbereiche der Quellen und der eigentliche Bachlauf. Geprüft werden sollte, ob dieser oberirdisch geführt werden kann unter Beibehaltung der bestehenden Verrohrung als Überreserve. Jegliche Überschwemmungsgefährdung muss bei einem eventuellen Anheben technisch ausgeschlossen werden. Der oberirdische Bachlauf sollte in Lage und Dimensionierung die Untere Bachgasse nicht in Längsrichtung für den Verkehr zerschneiden.



Abb. 67 Blick auf den Einlauf der Bachbeckquelle und der Quelle an der Straßenecke Untere Bachstraße (u.m.s. GmbH)

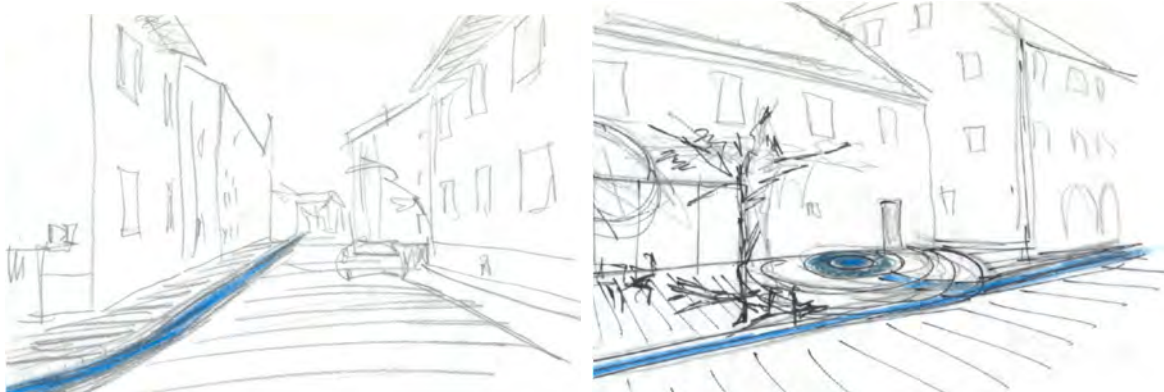


Abb. 68 Gestaltungsvorschläge zur Umsetzung des Wasserthemas in der Unteren Bachgasse (TREPESCH Landschaftsarchitektur)

<u>Projektpriorität:</u>	Flankierendes Projekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg
<u>Kostenprognose:</u>	ca. 228.000 €
<u>Finanzierungsunterstützung:</u>	Städtebauförderungsmittel aus dem Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz"
<u>Laufzeit:</u>	2017 - 2018

B.4.3 Stadtbalkon

An nur sehr wenigen Punkten der oberen Altstadt, welche als Stadtkrone über Sulzbach-Rosenberg liegt, bietet sich von öffentlichen Räumen ein Fernblick in das landschaftlich reizvolle Umland der Stadt. Einer dieser raren Aussichtspunkte ist die Terrasse (Eigentum des Freistaates Bayern) südlich des Schlosses an der Städtischen Sing- und Musikschule, die zu einem sog. "Stadtbalkon" entwickelt werden soll, der mehr Aufenthaltsqualität für Einheimische und Gäste der Stadt bietet. Im Mittelpunkt soll an diesem Ort weiterhin das *Schauen in die Ferne* stehen, begünstigt durch einen konsequenteren Rückschnitt des sichtbehindernden Bewuchses an der östlichen Balustrade. Ergänzt werden sollen auf dem "Stadtbalkon" Bewegungsangebote für alle Generationen. Angedacht sind hierbei das Anlegen eines Boule-Platzes und das Installieren von 2-3 Spielgeräten. Sämtliche Interventionen an dem Ort müssen sich gestalterisch in den baukulturellen Kontext einfügen bzw. diesem sich unterordnen und dürfen die Fernsicht nicht behindern. Folgende Projektschritte werden im Detail vorgeschlagen:

- Anlagen von Baumscheiben um die bestehenden Bäume,
- Aufstellen von Abfallbehältern,
- Rückschnitt des sichtbehindernden Bewuchses an der östlichen Balustrade,
- Aufstellen von Sitzbänken mit Fernblick nach Osten,
- Anlegen eines Boule-Platzes als kommunikatives Bewegungselement,
- Installieren von 2-3 gestalterisch dezenten Spielgeräten.

Da zu wenige Parkplätze für Personal und Besucher der Städtischen Sing- und Musikschule und Bibliothek angrenzend am zukünftigen Stadtbalkon vorhanden sind, ist diese Zone oft "wild" zugeparkt. Daher wird im Rahmen des Projektes angeregt, dass Angestellte der eben genannten, städtischen Einrichtungen das nahegelegene Parkdeck der Polizei mitbenutzen dürfen.



Abb. 69 Zustand der Freifläche an der Bibliothek im Herbst 2013 (u.m.s. GmbH)



Abb. 70 Blick von der Freifläche auf die Schloßaufahrt (u.m.s. GmbH)



Abb. 71 Blick vom Schloss auf die Freifläche (u.m.s. GmbH)

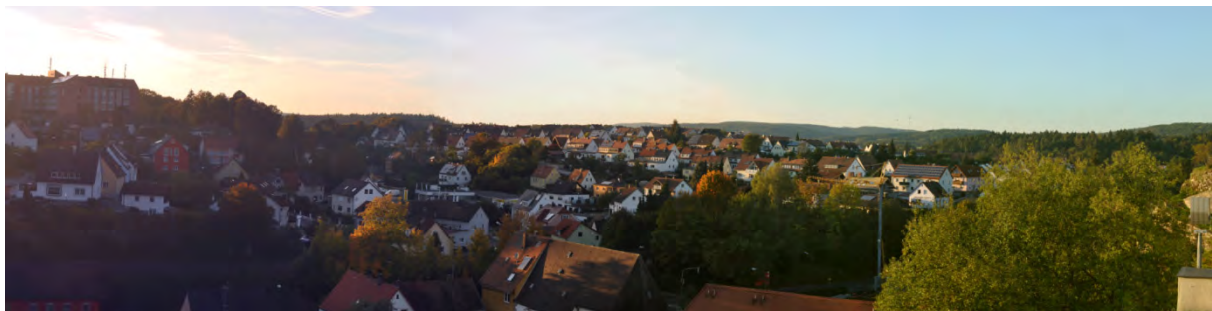


Abb. 72 Fernblick von der Freifläche bei Sonnenuntergang (u.m.s. GmbH)

<u>Projektstatus:</u>	Flankierendes Projekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg
<u>Kostenprognose:</u>	ca. 70.000 €
<u>Finanzierungsunterstützung:</u>	Städtebauförderungsmittel aus dem Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz"
<u>Laufzeit:</u>	2017 - 2018

B.4.4 Altstadtpromenade

Die Rosenberger Straße bietet als Haupteinkaufsstraße der Stadt Sulzbach-Rosenberg mit Ausnahme der beiden Bänke vor dem Literaturarchiv und der Sitzbank an der Bushaltestelle keine öffentlichen Sitzmöglichkeiten. Um zukünftig stärker zum Verweilen in der Straße einzuladen, sowie für ältere Menschen und Menschen mit Gehbehinderungen Ruhepunkte zu schaffen, soll zukünftig in der Straße weiteres Sitzmobiliar angeboten werden, das sich an der Formsprache der bestehenden Sitzbänke orientiert.



Abb. 73 Blick in den Straßenraum der Rosenberger Straße (Sitzbank am Literaturarchiv in Rot hervorgehoben, u.m.s. GmbH)

<u>Projektpriorität:</u>	Flankierendes Projekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg
<u>Kostenprognose:</u>	ca. 8.000 €
<u>Laufzeit:</u>	2017 - 2018

B.4.5 Blühende Altstadt

Die Altstadt 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. 74 Beispiele von Rosenstöcken an historischen Fassaden (Schober Architekten)

<u>Projektpriorität:</u>	Flankierendes Projekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg
<u>Kostenprognose:</u>	Jährlich ca. 1.000 €, gesamt ca. 10.000 €
<u>Laufzeit:</u>	2016 - 2025

B.4.6* Barrierearme Altstadt

Aufgrund der Historie und Topographie der Altstadt kann dieser Stadtraum nicht vollständig barrierefrei gestaltet werden. Gleichwohl bietet sich an zahlreichen Standorten die Möglichkeit, Barrieren abzubauen oder die Barrierewirkung zu reduzieren. Ziel des Projektes ist es,

die Altstadt für Bewohner und Gäste mit Behinderungen benutzerfreundlicher zu entwickeln und somit auch die Anziehungskraft des Wohnstandortes "Altstadt" für diese Gruppe zu erhöhen. Beispiele für Einzelmaßnahmen des Projektes sind:

- Freihalten von häufig zugedachten Fußwegen durch bauliche Anlagen,
- Absenken der Gehwege in Kreuzungsbereichen,
- Errichtung einer Rampe als Ersatz der Treppenstufen im Gehwegbereich Luitpoldplatz/ Hagtor,
- Erleichterung des Zugangs zum Kassenautomaten in der Tiefgarage am Schloss,
- Erhöhung der Verkehrssicherheit am Kugelplatz,
- Barrierefreier Zugang zum Seniorenheim "Bühler Höhe" der Diakonie in der Bühl-gasse 5,
- Einbau gesägter Plasterung in den Gehwegbereichen.

Start des Projektes wäre eine gemeinsame Begehung der Altstadt von Vertretern der o. g. Interessensgruppen und des Bauamtes zur Aufnahme der Barrieren, welche abgebaut oder reduziert werden können. Der hieraus entstehende Maßnahmenkatalog sollte die Barrieren nach deren Wirkung unterscheiden und dementsprechend abarbeiten.

<u>Projektpriorität:</u>	Flankierendes Projekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg, Interessensvertretung von Menschen mit Behinderungen sowie Senioren
<u>Kostenprognose:</u>	Entsprechend Bestandsaufnahme zu bestimmen, überschlägiger Ansatz gesamt ca. 70.000 €
<u>Finanzierungsunterstützung:</u>	Städtebauförderungsmittel aus dem Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz"
<u>Laufzeit:</u>	2016 - 2025

B.4.7* Oberflächengestaltung sanierungsbedürftiger Haupt- und Nebenstraßen

Folgende Straßen der Altstadt weisen stark schadhafte Straßendecken auf und bedürfen mittel- bis langfristig der Sanierung (Oberflächengestaltung, Neugestaltung):

- Oberflächengestaltung Rosenberger Straße von Hafnersgraben bis Sparkassenplatz/Bayerreuther Straße,
- Neugestaltung Lange Gasse,
- Oberflächengestaltung Spitalgasse,
- Oberflächengestaltung Synagogenstraße,
- Oberflächengestaltung Bindergasse,
- Oberflächengestaltung Bühl-gasse.

Insbesondere bei der Spitalgasse überschneiden sich die Themen der Straßensanierung und der seniorenfreundlichen Altstadt. Aktuell sind die Gehwege vom Seniorenheim "Bühler Höhe" der Diakonie hin zur Altstadt für Rollstuhlfahrer und Nutzer von Rollatoren schwer befahrbar. Dies behindert viele Heimbewohner erheblich, aktiv am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen. Der Sanierung dieser Wegeachse sollte daher eine erhöhte Priorität zugesprochen werden.

Die Kostenintensität dieser Maßnahmen resultiert aus dem aufwendigen Straßenunterbau, 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 Schottererschicht aufgefüllt sowie eine Asphaltierung unterhalb der Straßendecke aufgebracht. Im Ergebnis stellt das Projektpaket "Oberflächengestaltung sanierungsbedürftiger Haupt- und Nebenstraßen" die größte Kostenposition im Budget dar, welche für die Altstadtentwicklung bis 2025 veranschlagt ist.



Abb. 75 Erschwerte Bedingungen für Menschen mit Gehbehinderungen durch Straßenprofil und Belagszustand in der Spitalgasse auf der Achse Seniorenheim "Bühler Höhe" – Rosenberger Straße (u.m.s. GmbH)

<u>Projektpriorität:</u>	Leitprojekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg
<u>Kostenprognose:</u>	gesamt ca. 2,64 Mio. € bei einem durchschnittlichen Ansatz von 300 €/m ²
<u>Finanzierungsunterstützung:</u>	Städtebauförderungsmittel aus dem Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz"
<u>Laufzeit:</u>	2016 - 2025

6.6 Projektbeschreibung der Handlungsfelder Einzelhandel – Tourismus – Soziale Infrastruktur

C.1.1* Entwicklung Liliencenter-Storg-Ensemble



Der Abwärtstrend der beiden großflächigen Einzelhandelsimmobilien der Altstadt – das Liliencenter und das ehemalige Kaufhaus Storg – trifft funktional und atmosphärisch die gesamte Altstadt. Dabei bieten diese beiden Objekte Nachnutzungsoptionen, um die verbraucherernahe Versorgung in der Kern-/ Innenstadt nachhaltig zu stärken.

Das Projekt "Entwicklung Liliencenter-Storg-Ensemble" stellt die Klammer für Aktivitäten der Stadt Sulzbach-Rosenberg dar, Anstöße für die Entwicklung dieser beiden, notleidenden Immobilien zu geben, deren Zustand von erhöhtem öffentlichen Interesse ist. Dabei muss betont werden, dass die Steuerungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand in dieser Frage stark beschränkt sind.

Angedacht ist, ggf. das Schaffen eines Center-Managements in der Anlaufphase finanziell zu unterstützen. Dieses kann u.a. mit der gezielten Platzierung von gemeinsamen Werbemaßnahmen, der Pflege der dem Publikumsverkehr zugänglichen Areale aber auch der Ansprache potentieller Mietinteressenten beauftragt werden.

Zudem wird beabsichtigt, die Zugangs- und Platzsituation zu bzw. vor den Objekten mit öffentlichen Mittel (s. Projekt C.1.2 Lilienentrée) zu verbessern und auf diese Art den Anschluss an die Hauptgeschäftsstraße zu optimieren. Weitere Überlegungen bestehen darin, die Schau-fenster von leer stehenden Ladenflächen des Ensembles temporär zu beleben, um das Image der Lage punktuell wieder positiv zu besetzen.

Um die Inwertsetzungsziele zügig und nachhaltig realisieren zu können, ist allerdings die Bereitschaft und die Zusammenarbeit seitens des Eigentümers unbedingt erforderlich.

<u>Projektpriorität:</u>	Leitprojekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Privateigentümer, potentielle Investoren, Stadt Sulzbach-Rosenberg,
<u>Kostenprognose:</u>	Ggf. (!) finanzielle Unterstützung durch Schaffung eines Center-Managements über den Zeitraum von zwei Jahren: ca. 2.000 € / Monat, gesamt: ca. 48.000 €
<u>Laufzeit:</u>	2016 - 2017

C.1.2 Lilienentrée

Ziel des Projektes ist es, die Zugangs- und Platzsituation zu bzw. vor dem Liliencenter-Storg-Ensemble zu verbessern. Im Ergebnis sollte die Sichtbarkeit, Wahrnehmung sowie die Aufenthaltsqualität des gesamten Areals gesteigert sein. Das Projekt lässt sich lediglich bei einer geklärten Zukunft des Ensembles und in Kooperation mit Eigentümern und Investoren entwickeln. Daher sollte eine sachliche Diskussion mit allen beteiligten Personen (u.a. Vertreter der Eigentümer

bzw. der Stadt, Architekt etc.) zur Verbesserung der Zugangssituation des Liliencenters geführt werden.

Folgende Projektbestandteile werden vorgeschlagen:

- Rückbau des eingeschossigen Bierhalsgebäudes,
- Neu-/ Umgestaltung der öffentlichen Platzfläche,
- Überprüfung der Möglichkeit zur Errichtung einer Skater-Anlage auf dem Bierhalsgelände.

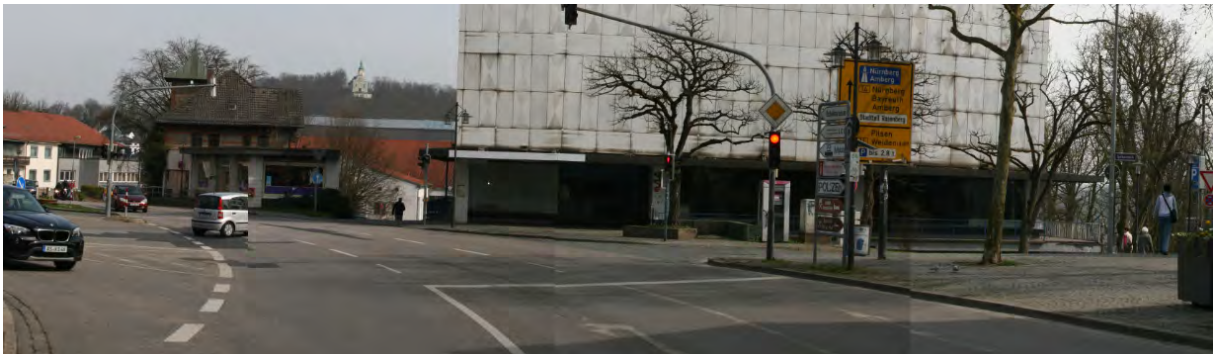


Abb. 76 Zugangssituation zum Liliencenter-Storg-Ensemble ausgehend von der Rosenberger Straße (u.m.s. GmbH)

<u>Projektpriorität:</u>	Flankierendes Projekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Privateigentümer, Stadt Sulzbach-Rosenberg
<u>Kostenprognose:</u>	ca. 90.000 €
<u>Finanzierungsunterstützung:</u>	Städtebauförderungsmittel aus dem Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz"
<u>Laufzeit:</u>	2018 - 2020

C.1.3* Umbau Storg-Kreuzung

Nach Herabstufung der Rosenberger Straße im Altstadtbereich von einer Bundesstraße zu einer Ortsstraße blieb das Layout des Kreuzungsbereichs Rosenberger Straße - Bayreuther Straße unverändert: die Abmessungen des Straßenquerschnitts der Rosenberger Straße lassen nicht erkennen, dass es sich hier um eine untergeordnete Knotenpunktzufahrt handelt. Für den Nutzer wirkt die Kreuzung unstrukturiert und entspricht nicht den Begreifbarkeitsanforderungen der Verkehrssicherheit. Vor allem die fußläufige Erreichbarkeit des Liliencenters wird durch die umständliche Fußgängerführung über die Kreuzung erheblich erschwert.

Ziel des Projektes ist es, durch einen grundhaften Umbau der Storg-Kreuzung, o. g. Defizite des Kreuzungsbereichs abzubauen und damit den Zugang zum Liliencenter-Storg-Ensemble zu erleichtern sowie den Anschluss an die Hauptgeschäftsstraße zu optimieren.

Der Projektinhalt definiert somit die umfassende Neuordnung des Kreuzungsbereichs Rosenberger Straße – Bayreuther Straße zugunsten einer Reduzierung der Fahrbahnlflächen und Ausweitung der Gehwegbereiche (bspw. durch Anlegen einer T-Kreuzung und Rückführung der Verkehrsinsel), um den östlichen Zugang zur Altstadt aufzuwerten.



Abb. 77 Luftbild von der wenig repräsentativen Zugangssituation (westlicher Zugang) zum Liliencenter (Stadt Sulzbach-Rosenberg)

<u>Projektpriorität:</u>	Leitprojekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg, Bund, Freistaat Bayern
<u>Kostenprognose:</u>	nach erforderlicher Verkehrsplanung
<u>Laufzeit:</u>	2018 - 2020

C.2.1 Einzelhändlercoaching

Das Projekt beinhaltet die Fortführung, Intensivierung und Begleitung des Engagements von Händlern zur Profilierung des Angebotsstandortes Altstadt. Mit städtischen Mitteln sollen Coachings für Einzelhändler angeboten werden, die unterstützen, Umsatzpotentiale besser auszuschöpfen. Beratungsinhalte wären bspw.:

- Optimierung der Kundenwirkung des Ladengeschäfts und der Verkaufsflächen,
- Steigerung der Flächenproduktivität,
- Stärkung der Umsatzkennzahlen,
- Individuelle Abgrenzung zum Wettbewerb,
- Multi-Channel-Integration,
- Entwicklung des Sortiments,
- Aktionen für Stamm- und Neukunden.

<u>Projektpriorität:</u>	Flankierendes Projekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Einzelhändler, Stadt Sulzbach-Rosenberg
<u>Kostenprognose:</u>	ca. 1.000 € pro Beratungstermin, gesamt 11.000 €
<u>Laufzeit:</u>	2015 - 2025

C.3.1 Sulzbacher Zeiteinsparungen

Das Projekt sieht die Konzeption und Umsetzung eines touristischen, (Bau-) Geschichtslehrpfades vor, der sowohl durch die obere als auch untere Altstadt führen sollte. Dabei sind nicht nur Schloss, Luitpoldplatz, Rathaus etc. wichtige Stationen, sondern auch die jüngst sanierte ehemalige Synagoge und das Bachviertel.

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.

<u>Projektpriorität:</u>	Leitprojekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg, Private Initiativen
<u>Kostenprognose:</u>	ca. 50.000 €
<u>Laufzeit:</u>	2016 - 2017

C.3.2 Update des Wegeleitsystems und -beleuchtung

In der Altstadt sind unterschiedliche, touristische Beschilderungssysteme präsent, welche z. T. die Orientierung verlieren lassen. Sowohl die Überarbeitung als auch Vereinheitlichung des touristischen Wegeleitsystems sind daher Inhalte des Projektes. Touristen zu Fuß als auch Radtouristen sollen hierbei gleichberechtigt adressiert werden. Zudem wird die Zweisprachigkeit Deutsch-Englisch für die Beschilderung empfohlen.

Weiterer Inhalt des Projektes ist die Verbesserung der Beschilderung und Beleuchtung der wichtigen Fußgänger- und Radfahrerachse Bahnhof-Altstadt.



Abb. 78 Beispiele der aktuell unterschiedlichen, touristischen Beschilderungssysteme in der Altstadt Sulzbach (u.m.s. GmbH)

<u>Projektpriorität:</u>	Flankierendes Projekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg
<u>Kostenprognose:</u>	ca. 20.000 €
<u>Laufzeit:</u>	2017 - 2018

C.3.3 Fahrradboxen - Fahrradbügel

Die Bedeutung guter Fahrradstellplätze für die Förderung des einheimischen und touristischen Radverkehrs wird oft unterschätzt. Ob eine Fahrt mit dem Fahrrad unternommen wird, hängt auch von den Bedingungen an Startpunkt und Ziel ab. Wo Fahrräder bei Fahrtantritt schnell erreichbar sind und beim Abstellen am Zielpunkt sicher geparkt werden können, erleichtert dies die Fahrradnutzung.

In der Altstadt von Sulzbach gibt es weder quantitativ noch qualitativ ausreichend Fahrradstellplätze. Da Fahrraddiebstahl zum Massendelikt geworden ist, werden aus Angst vor Diebstahl gute Fahrräder häufig nicht benutzt; stattdessen werden ältere, zumeist weniger sichere Fahrräder eingesetzt oder Radfahrten ganz unterlassen.

Daher ist Gegenstand des Projektes zum einen die Installation von Fahrradbügeln. Als optimaler Schutz für Fahrrad und Gepäck von Radwanderern ist zudem die Montage von sog. Fahrradgaragen oder -boxen vorgesehen. Mit einer Dreipunktschließung soll mit dem System bei jeder Witterung Sicherheit beim Abstellen auch für hochwertige Fahrräder gewährleistet werden. Bei der Bereitstellung der o. g. Fahrradboxen sollten Lademöglichkeiten für E-Bikes berücksichtigt werden.



Abb. 79 Beispiele für vom ADFC empfohlene Fahrradbügel (li.) und Fahrradboxen (re., ©ADFC)

<u>Projektpriorität:</u>	Flankierendes Projekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg
<u>Kostenprognose:</u>	ca. 24.000 €
<u>Laufzeit:</u>	2016 - 2017

C.3.4 Fahrradtagestouren

Durch die Altstadt von Sulzbach führen derzeit Fernwanderwege. Radrundwanderwege mit Start- und Ziel in der Altstadt bestehen derzeit nicht und sollen im Rahmen des Projektes geschaffen werden. Die auszuweisenden Tagesradrouten mit einer Distanzspanne von ca. 20 bis 70 km sollen mehr Fahrradtouristen über einen längeren Zeitraum in der Stadt halten.

<u>Projektpriorität:</u>	Flankierendes Projekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg

<u>Kostenprognose:</u>	ca. 20.000 €
<u>Laufzeit:</u>	2016 - 2017

C.4.1* Sulzbacher Nachtleben

Auf dem ISEK-Fachforum *Einzelhandel und Tourismus* am 1. April 2014 im großen Saal des Historischen Rathauses hatten Vertreter der Sulzbach-Rosenberger Jugend die Gelegenheit, ins Gespräch mit Vertretern der örtlichen Gastronomie zu kommen. Hierbei wurde aus der Perspektive der Jugendlichen die Situation beschrieben, dass die Gastronomie der Altstadt in nur sehr geringem Maße die Zielgruppe der Jugendlichen anspricht. U.a. diese Rückkopplung gab den Anstoß, das sehr erfolgreiche Gastronomieevent "Sulzbach tanzt in den Mai" durchzuführen: gem. SZR füllten hunderte junge Menschen am 30.04.2014 die Straßen der Altstadt und nutzen die Tanzflächen von "Hängematte", "Rosengarten", "Capitol", "Schmiede", "Tenne", "Old Bailey" und "Bistro Zaubershöhle".

Das Projekt "Sulzbacher Nachtleben" sieht vor, diese Initiative als kontinuierliches Event auszubauen. Die Stadt Sulzbach-Rosenberg stellt hierfür ihre Marketingkanäle zur Verfügung und gibt Unterstützung in ordnungsrechtlichen Fragen.



Abb. 80 Berichterstattung der SZR vom 16.04.2014 (li.) und 3.05.2014 (re.) zur Wirt-Aktion "Sulzbach tanzt in den Mai" (©SZR)

<u>Projektpriorität:</u>	Leitprojekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg, Private Initiativen
<u>Kostenprognose:</u>	kostenneutral
<u>Laufzeit:</u>	2015 - 2025

C.4.2* Jugendcafé Altstadt

Eine lebendige Altstadt entsteht nur im Einklang mit einem ansprechenden Niveau von Kultur und Gastronomie. Insbesondere die Sulzbach-Rosenberger Jugend vermisst interessante Angebote in beiden Bereichen und weicht daher ins Umland aus. Vor diesem Hintergrund soll eine Idee der Sulzbach-Rosenberger Jugend unterstützt werden, ein sog. Jugendcafé in einem der Ladenleerstände in der Altstadt zu eröffnen.

Das Jugendcafé kann als offener Tagestreff für Kinder und Jugendliche verstanden und sollte maßgeblich durch die Jugendlichen betrieben werden, wobei die Stadtverwaltung bei der Klärung von rechtlichen, technischen und baulichen Fragen mit Rat und Tat das Projekt unterstützen wird.

Gemeinsam mit den Jugendlichen ist zunächst ein geeigneter Leerstand zu identifizieren und ein Betriebskonzept aufzustellen.

Ergänzend zur Angebotserweiterung im Bereich jugendorientierter Gastronomie dient das Projekt als unternehmerisches "Experimentierfeld" für Jugendliche. Dieser sozialwirtschaftliche Aspekt zielt darauf ab, den Jugendlichen frühzeitig die Gelegenheit zu geben, Erfahrungen im selbstbestimmten und eigenverantwortlichen Handeln zu machen. Mit anderen Worten, der Mut der Sulzbach-Rosenberger Jugend zum Unternehmertum soll hiermit entwickelt bzw. gestärkt werden.



Abb. 81 Chilloutzone im Jugendcafé Witten (li., Tilman Abegg), Jugendcafé Stadt Hamm (re., Robert Szkudlarek)

<u>Projektpriorität:</u>	Leitprojekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Sulzbach-Rosenberger Jugend, Stadt Sulzbach-Rosenberg
<u>Kostenprognose:</u>	ca. 5.000 €
<u>Laufzeit:</u>	ab 2016

C.4.3 Trimm dich Altstadt!

Der Wegabschnitt "An der Allee" vom Stadtturm bis zur Straße "Auf der Schanze" bietet die Möglichkeit, einen Bewegungs- und Erlebnispfad für Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren zu errichten und hiermit die Attraktivität der "Allee" als Erlebnis- und Erholungsraum zu steigern.

Die zu installierenden Bewegungsgeräte für Jung und Alt sollen zum Treffpunkt für gesundheitsbewusste Menschen werden und erfreuen sich in anderen Innenstädten, Parks und Grünanlagen immer größerer Beliebtheit. Besucher aller Altersgruppen treffen sich hier regelmäßig zu sportlicher Betätigung auf den sog. Generationenspielflächen. An der frischen Luft und mit speziellen Outdoor-Fitnessgeräten, wie beispielsweise der Beinwippe oder dem Balancebalken, sollen Muskeln und Motorik trainiert und nebenbei soziale Kontakte geknüpft werden.

Die Maßnahme soll gekoppelt werden mit dem Ausbau des Angebotes an Sitzmöglichkeiten entlang der "Allee" und muss in Übereinstimmung mit dem Denkmalschutz verträglich gestaltet werden mit der besterhaltenen Graben- und Wallanlage des Regierungsbezirkes.

<u>Projektpriorität:</u>	Flankierendes Projekt
--------------------------	-----------------------

<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg
<u>Kostenprognose:</u>	ca. 40.000 €
<u>Laufzeit:</u>	2019 - 2020

C.4.4 Öffentlicher WLAN-Hotspot in der Altstadt

Als erster Schritt soll im näheren Umfeld des Rathauses ein öffentlich zugänglicher WLAN-Zugang geschaffen werden. Nach dieser Pilotphase wird geprüft, dieses Angebot auch auf andere Orte der Altstadt, bspw. den Kugelplatz nach dessen Umgestaltung auszuweiten. Der Antrag hierzu wurde bereits im öffentlichen Teil der Stadtratssitzung am 16.12.2014 gestellt. Der Start der Maßnahme soll mit dem Relaunch der städtischen Homepage verbunden werden.

<u>Projektpriorität:</u>	Flankierendes Projekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg
<u>Kostenprognose:</u>	ca. 200 € - 400 € jährlich
<u>Laufzeit:</u>	2015 - 2020

C.4.5* Errichtung Spielplatz Altstadt



Entsprechend der Analyse besteht eine Unterversorgung der Altstadt mit Spielplätzen für ältere Kinder. Das Projekt sieht vor: a) einen geeigneten Standort für einen entsprechenden Spielplatz im näheren Umfeld der Altstadt zu identifizieren und b) diesen Spielplatz herzustellen. Als Elemente des Spielplatzes bieten sich an: Rutschen, Spiel-Kletterkombinationen (Kletternetze, Hängebrücken, schräge Rampen o. ä.), Schaukeln, Sandspielbereiche etc.

Es wird dringend angeraten, in die Standortsuche und Planung Elternvertreter und ggf. auch Kinder als die Zielgruppen des Projektes einzubeziehen. Vor Ausführung des Projektes muss dessen Akzeptanz bei den späteren Nutzern sichergestellt sein. Des Weiteren sollte eine offene Kommunikation mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zum Projekt geführt werden, da sich verdachtsweise der Spielplatz im engeren Umfeld des geschützten Ensembles "Altstadt Sulzbach" befinden wird.

<u>Projektpriorität:</u>	Leitprojekt
<u>Projektverantwortung:</u>	Stadt Sulzbach-Rosenberg
<u>Kostenprognose:</u>	– ca. 30.000 – 40.000 € Spiel- und Sportgeräte sowie Außenmöblierung – 50.000 – 100.000 € Gelände- und Montagearbeiten, Planungskosten (standortabhängig)
<u>Laufzeit:</u>	2018 - 2020

7 Evaluation und Monitoring

Monitoring und Evaluation dienen der Kontrolle der Strategie- sowie Projektumsetzung und der Zielerreichung. Während das Monitoring für die Altstadt kontinuierlich durchgeführt werden sollte, um die Umsetzung zu dokumentieren, ist die Evaluation eine punktuelle Kontrolle. Das Monitoring bildet einen Teil der Evaluationsinstrumente.

7.1 Monitoring

Zur Überwachung und Steuerung der Umsetzung sowie zum Vorgehen bei notwendigen Änderungen werden laufende Monitoring-Aktivitäten vorgeschlagen. Dies ermöglicht einen regelmäßigen Stand über den Fortschritt der Umsetzung festzustellen, erlaubt die Prüfung und Einschätzung des weiteren Vorgehens und dient als Grundlage für die Evaluation der gesetzten Ziele. Für das Monitoring sollte das Bauamt zuständig sein. Es wird eigenverantwortlich und regelmäßig (z.B. einmal jährlich) durchgeführt. Notwendige projekt- und ggf. prozessbezogene Änderungen sollten mit der ISEK-Lenkungsgruppe abgestimmt werden. Beim Monitoring werden folgende Bereiche überprüft:

Projekte

Der Umsetzungsstand der Projekte wird laufend aktualisiert. Dabei wird erkennbar, an welchem Punkt sich ein Projekt befindet und wann die einzelnen Umsetzungsschritte durchgeführt wurden. Bei umgesetzten Projekten wird der Zeitraum der Umsetzung und der Grad der Zielerreichung deutlich.

Fördermittel

Der Mittelfluss wird regelmäßig kontrolliert, dazu zählen z.B. Gesamtkosten, Fördermittel, Eigenmittel.

Organisationsstruktur

Das Monitoring der Organisationsstruktur beinhaltet die Erfassung der Aktivitäten ggf. neuer Arbeitsstrukturen, wie eine Anlaufstelle zum Thema leerer Ladenlokale oder der Fortführung der ISEK-Lenkungsgruppe bzw. offenerer Formen.

Kommunikation und Beteiligung

Alle relevanten Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit sowie zur Bürgerbeteiligung werden festgehalten. Dazu gehört z.B. das Archivieren von Pressemitteilungen- und Artikeln wie auch die Dokumentation von Veranstaltungen (Datum, Ort, Teilnehmerzahlen, etc.).

7.2 Evaluation des Stadtentwicklungsprozesses für die Altstadt

Die Evaluation ermöglicht eine Bewertung des Zielerreichungsgrads. Die Maßnahmenstrategie und deren jährliche Fortschreibung sowie die Monitoring-Aktivitäten sind Grundlage für die Evaluation. Bewertet werden die Projektumsetzung und der Beitrag zu den strategischen und operativen Zielen, die Funktionalität der Arbeitsweisen sowie der Beteiligungsprozess.

Eine erste Zwischenevaluation wird nach 2-3 Jahren voraussichtlich für das Jahr 2017/18 vorgeschlagen. Dies ermöglicht Änderungen in der strategischen Ausrichtung für den weiteren ISEK-Prozess. Am Ende des Entwicklungshorizontes im Jahr 2025 sollte die Abschlussevaluation zur Zielerreichung erfolgen. Verschiedene Methoden bzw. Instrumente sollen für die Evaluation eingesetzt werden.

7.2.1 Zwischen-Evaluation

Zur ersten Zwischenevaluierung sollte ein Zwischenbilanzworkshop durchgeführt werden. Darin werden die Ergebnisse des Monitorings vorgestellt und sich daraus ergebende konkrete Frage-

stellungen ermittelt, Änderungs- und Verbesserungsvorschläge aufgenommen sowie die allgemeine Stimmung erfasst. Zum Workshop eingeladen werden möglichst viele der involvierten Akteure. Auf diesem Weg soll u. a. ein Erfahrungs- und Gedankenaustausch angestoßen werden.

Zusätzlich sollte bei allen, bereits aktiven Projektträgern eine kurze qualitative schriftliche Befragung durchgeführt werden, bei welcher die Akteure zum Ablauf ihrer Projektumsetzung befragt werden. Die aus der Zwischen-Evaluation gewonnenen Erkenntnisse werden dazu genutzt, notwendige Anpassungen vorzunehmen und Abläufe zu optimieren. Die Ergebnisse werden in der ISEK-Lenkungsgruppe oder einem offenen ISEK-Fachforum diskutiert und ggf. Änderungen verabschiedet. Die Ergebnisse sollten zudem der Öffentlichkeit vorgestellt werden (Pressemitteilungen, Internet). Die weiteren Zwischen-Evaluationen sollten ca. im Abstand von 2 bis 3 Jahren wiederholt werden.

7.2.2 End-Evaluation

Am Ende des Planungshorizontes des ISEK findet eine Befragung statt, mit der Informationen zur Bewertung des Prozesses sowie qualitative Aussagen zur Umsetzung der ISEK erhoben werden. Dazu kann mit einem (Online-)Fragebogen gearbeitet werden, mit dem besonders viele Personen (Bürgermeister und Gemeindeverwaltung, Projektträger, sowie weitere involvierte Akteure) erreicht werden können. Diese Variante ist kostengünstig zu erstellen und die Teilnahme über das Internet ist einfach zu handhaben. Der Fragebogen soll sowohl offene als auch geschlossene Fragen enthalten.

Ergänzend zu dieser Befragung und um die gewonnenen Erkenntnisse zu vertiefen, sollten Interviews mit ausgewählten, in die Projekte involvierten Experten der Stadt Sulzbach-Rosenberg (z.B. zu den Themen Altstadtsanierung, öffentlicher Raum, und Tourismus) geführt werden. Die Gesamtergebnisse sind in einem abschließenden Evaluierungsworkshop vorzustellen, zu diskutieren und um weitere Ansichten zu ergänzen. Der abschließende kurze Evaluationsbericht soll die Ergebnisse des ISEK-Prozesses der Öffentlichkeit aufzeigen.

8 Quellenverzeichnis

8.1 Literatur

Landkreis Amberg-Sulzbach (2010): Atlas Verkehrsmengenkarte, München.

BMVBS, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.)(2010): Mobilität in Deutschland 2008 Ergebnisbericht Struktur – Aufkommen – Emissionen – Trends, Bonn und Berlin.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (2014): Sulzbach-Rosenber Baudenkmäler, Stand 09.01.2014), o.O.

Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.)(2012): Bayern Atlas.

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

Sozialverband VdK Deutschland e.V. (Hrsg.)(2008): Handbuch Barrierefreie Verkehrsraumgestaltung, Bonn.

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

8.2 Plandokumente und Datensätze der Stadt Sulzbach-Rosenberg

Planungsbüro Godehard Brandmüller (2002): Vorbereitende Untersuchungen zur Erweiterung des Untersuchungsgebiets der Altstadt Sulzbach nach Osten, München.

Stadtverwaltung Sulzbach-Rosenberg (2013a): Bezirksgrößen nach Altersgruppen für den Stichtag 07.10.2013, Sulzbach-Rosenberg.

Stadt Sulzbach-Rosenberg (Hrsg.)(2002b): Gestaltungsfibel Altstadt Sulzbach der Stadt Sulzbach-Rosenberg mit Gestaltungssatzung Werbeanlagensatzung Richtlinien für ein kommunales Förderprogramm, Sulzbach-Rosenberg.

Stadt Sulzbach-Rosenberg (o.J.): Leitfaden für Denkmalbesitzer, Sulzbach-Rosenberg.

8.3 Internet

Ambulante Intensivpflege APE

<http://www.ambulante-ip.de/>, letzter Zugriff 21.02.2014

Ambulanter Pflegedienst Franke

<http://www.franke-pflegedienst.de/>, letzter Zugriff: 21.02.2014

Destatis

<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/HaushalteFamilien/HaushalteFamilien.html>, letzter Zugriff: 25.01.2014.

Dekanat Sulzbach-Rosenberg

<http://www.ej-suro.de/index.php?id=474>, letzter Zugriff: 21.02.2014

Fünf-Flüsse-Radweg

www.fuenf-fluesse-radweg.de/index.php?MID=6&myID=122 letzter Zugriff: 06.12.2013.

GEFMA Deutscher Verband für Facility Management e.V.,

http://www.gefma.de/fileadmin/user_upload/publikationen/richtlinien/Gesamtverzeichnis_2014-10.pdf, letzter Zugriff: 18.10.2014

Gründeragentur Amberg-Sulzbach

<http://www.gruenderagentur-amberg-sulzbach.de/>, letzter Zugriff: 21.02.2014

Hängematte e.V.

<http://www.sulzbach-rosenberg.de/haengematte>, letzter Zugriff 21.02.2014

Immobilienscout24

<http://www.immobilienscout24.de/immobilienbewertung/immobilienpreise.htm>, letzter Zugriff: 29.01.2014.

Immowelt

www.immowelt.de/immobilienpreise/detail.aspx?geoid=10809371151&etype=1&esr=2&time-span=36&tab=wohnflaeche, letzter Zugriff: 29.01.2014.

Jugendclub Bureau e.V.

<http://www.jugendclub-bureau.de/pages/selbstdarstellung>, letzter Zugriff: 21.02.2014

Lindenbach, Agnes

http://www.uvt.bme.hu/targyak/se_II/str_II_la/str_II_la_1.pdf, letzter Zugriff: 31.01.2014

Ökumenische Sozialstation Sulzbach-Rosenberg

<http://www.caritas-amberg.de/27854.html>, letzter Zugriff: 21.02.2014

Paneuropa-Radweg

www.paneuropa-radweg.de/default.asp?SID=M4LM4X letzter Zugriff: 15.01.2014.

Region Amberg-Sulzbach a

<http://www.region-amberg-sulzbach.de/index.php/amberg/gruenderzentrum> , letzter Zugriff: 21.01.2014

Region Amberg-Sulzbach b

http://www.region-amberg-sulzbach.de/index.php/amberg/die_high_tech_region, letzter Zugriff: 21.02.2014

Seniorennetz Amberg-Sulzbach

<http://www.seniorennetz-as.de/>, letzter Zugriff: 21.02.2014

Sulzbach-Rosenberg a

<http://www.sulzbach-rosenberg.de/index.php?id=0,5> letzter Zugriff: 21.02.2014

Sulzbach-Rosenberg b

<http://www.sulzbach-rosenberg.de/index.php?id=0,26>, letzter Zugriff: 31.01.2014

KIBa - Vereinigung Kommunalen Interessenvertreter von Menschen mit Behinderung in Bayern e.V.

http://barrierefrei.allgaeuserver.de/fileadmin/Bahnhofsdaten/Bahnhof_Sulzbach_Rosenberg.pdf, letzter Zugriff: 30.01.2014

VKIBb - Vereinigung Kommunalen Interessenvertreter von Menschen mit Behinderung in Bayern e.V.

http://barrierefrei.allgaeuserver.de/fileadmin/Bahnhofsdaten/Bahnhof_Sulzbach_Rosenberg_Htte.pdf, letzter Zugriff: 30.01.2014

VGN - Verkehrsverbund Großraum Nürnberg

www.vgn.de/verbundgebiet/, letzter Zugriff: 30.01.2014

Wanderwege rund um Sulzbach-Rosenberg

www.sulzbach-rosenberg.de/wIlythQfxvoHQBw&usg=AFQjCNHIGBnnlszUEaDM1iQIp8jiGqyRQw&sig2=ITmNAyLJl32fmCmE9gdd9w&bvm=bv.61725948,d.ZG4= bv.61725948,d.ZG4, letzter Zugriff 15.01.2014

Wegweiser Kommune a

<http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/prognose/Prognose.action>, letzter Zugriff: 21.02.2014

Wegweiser Kommune b

http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/demographietypen/download/pdf/Demographietyp_5.pdf letzter Zugriff: 21.02.2014

Wegweiser Kommune c

<http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/kommunaledaten/KommunaleDaten.action> letzter Zugriff: 21.02.2014

ZNASa - Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach

<http://www.znas.de/>, letzter Zugriff: 30.01.2014

ZNASb - Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach

<http://www.znas.de//files/linien/56.pdf>, letzter Zugriff 30.01.2014

ZNASc - Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach

<http://www.znas.de/linien/festflitzer.php>, letzter Zugriff: 30.01.2014

8.4 Gesetzestexte und Satzungen

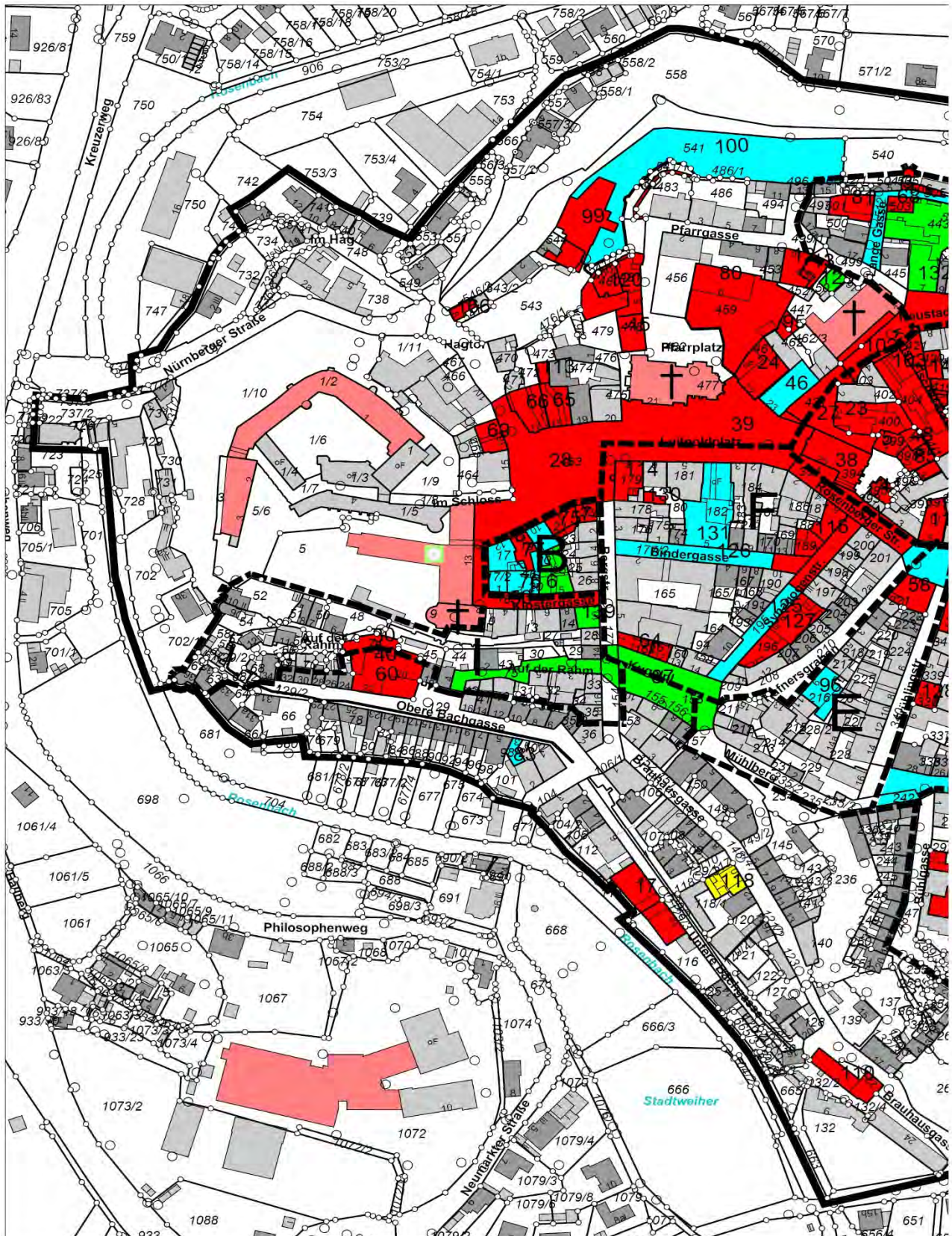
Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG), Stand: letzte berücksichtigte Änderung: Art. 6 Abs. 3 neu gefasst, Art. 11 und 17 geändert. (§ 3 G v. 27.7.2009, 385).

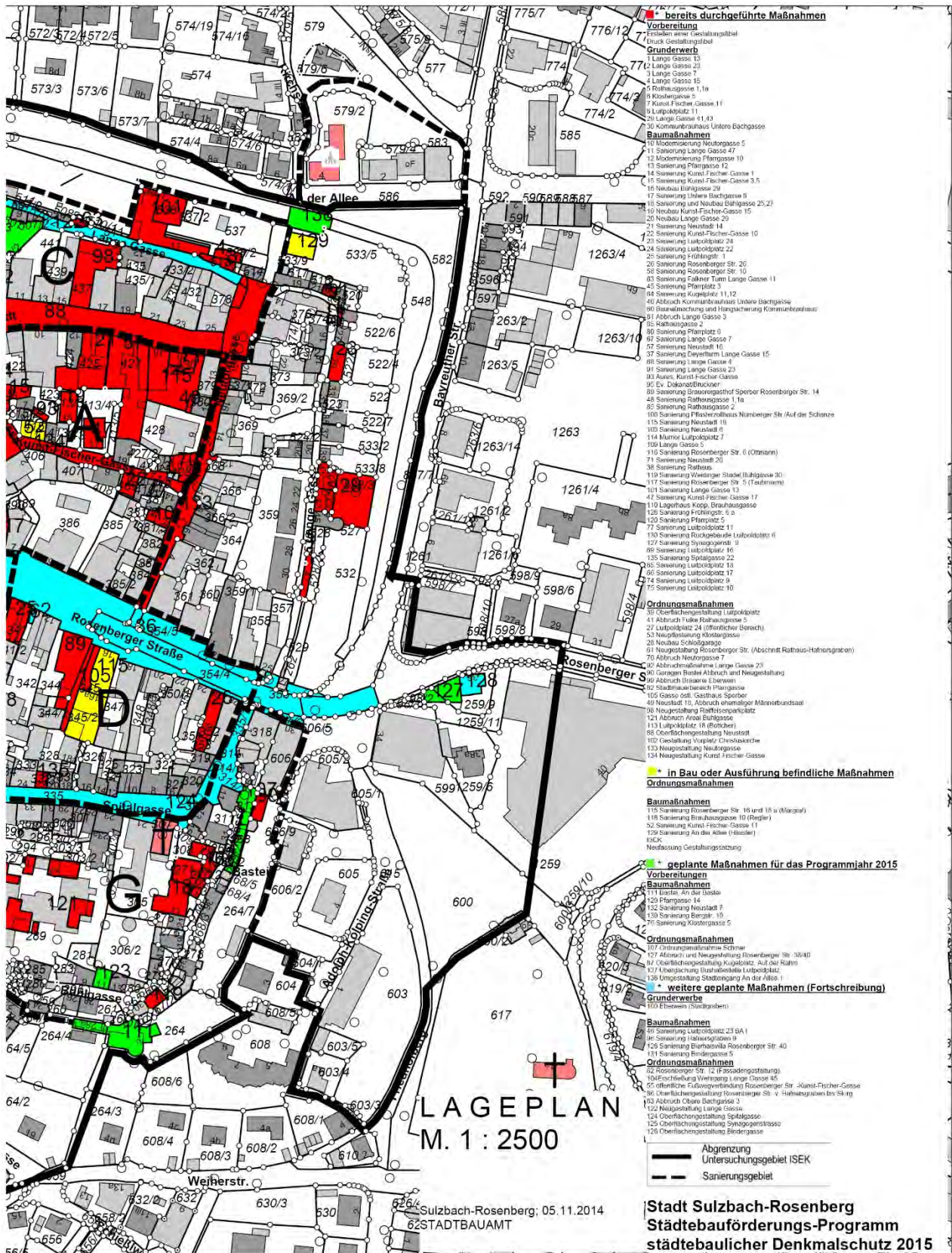
Stadt Sulzbach-Rosenberg (2002a): Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung) der Stadt Sulzbach-Rosenberg, Sulzbach-Rosenberg

8.5 Sonstige Quellen

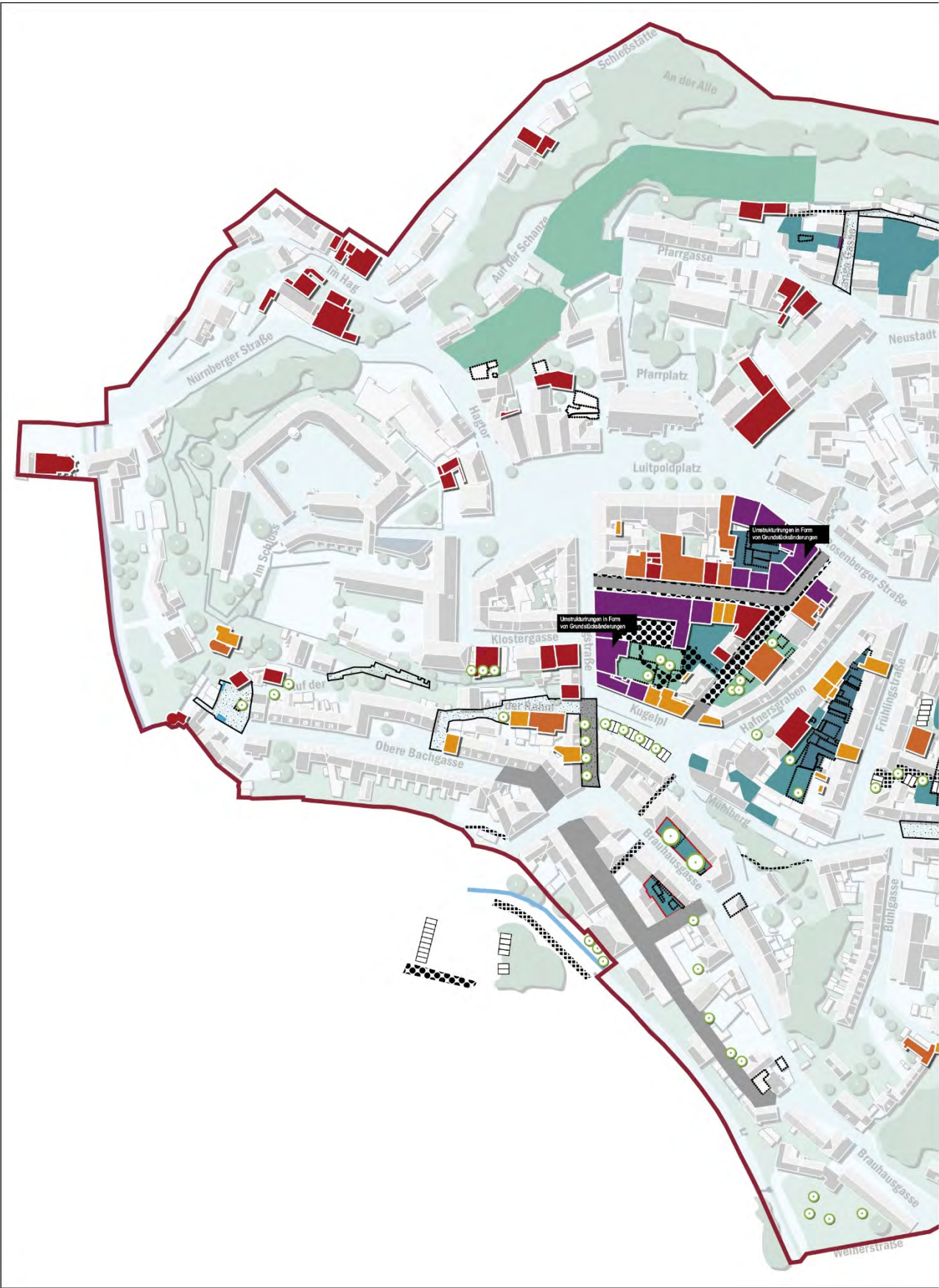
Haushaltsbefragung, u.m.s. (2013): Die Teilnehmer der Befragung wurden mithilfe einer automatisierten, zufälligen Wahlfunktion aller möglichen Telefonnummern im Untersuchungsgebiet in den späteren Nachmittagsstunden erreicht und entlang eines standardisierten Fragebogens interviewt. Die Befragten mussten ein Mindestalter von 18 Jahren aufweisen. Das Interview umfasste bis zu 30 Fragen und wurde in ca. 10 bis 15 Minuten pro Befragung durchgeführt.

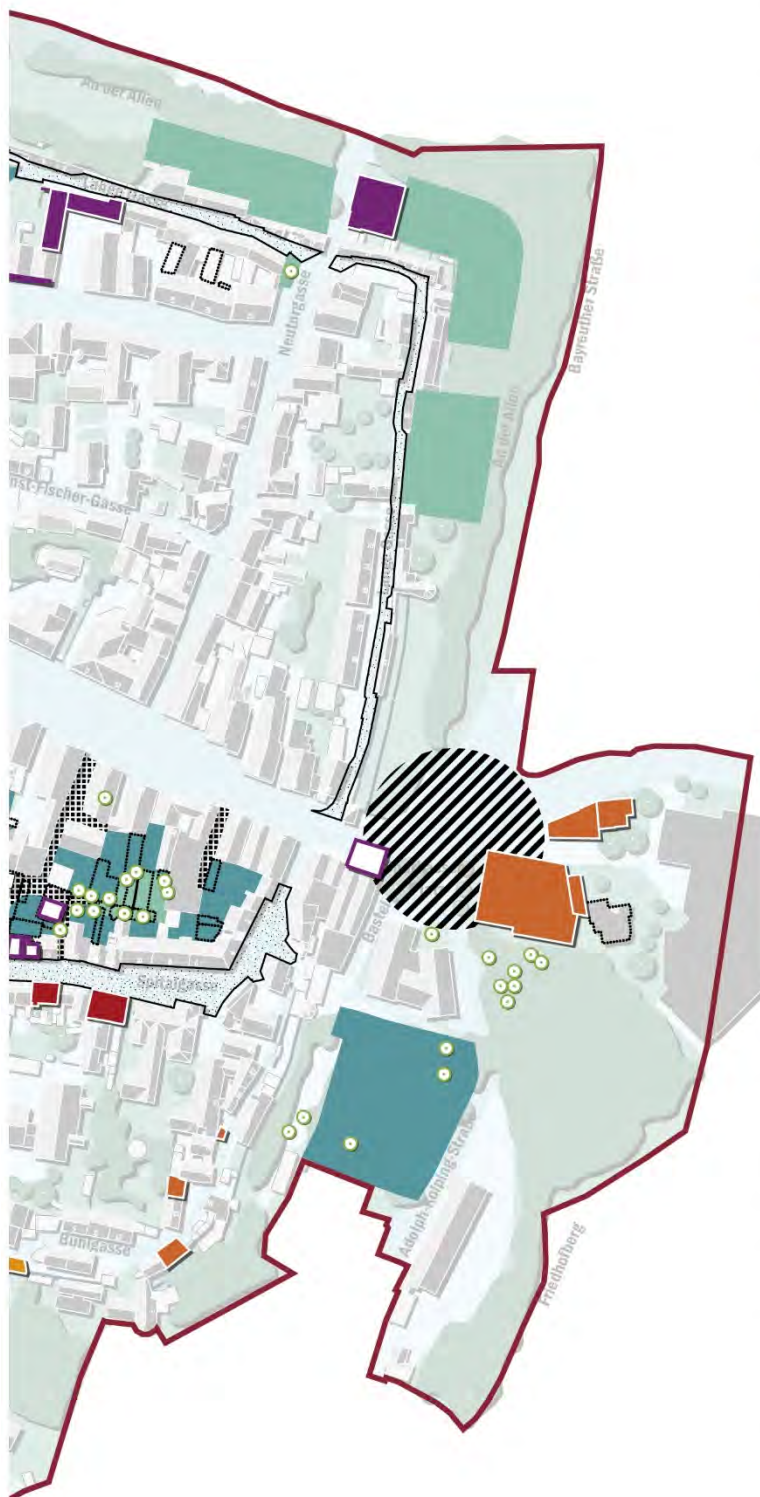
Anhang I – Übersichtsplan zum Städtebauförderungs-Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz 2015 Altstadtanierung" in der Fas- sung vom 05.11.2014





Anhang II – Übersichtsplan zu Gestaltungsvorschlägen der Feinuntersuchungen





Legende

Erschließungsmaßnahmen

- Sanierung Straßenbeläge
- Anlegen von PKW - Stellplätzen
- Verkehrsberuhigte Straßen
- Fußgängerzone
- Wege

gebäudebezogene Maßnahmen

- Umstrukturierung Grundrisse [insb. EG]
- Umnutzung
- Modernisierung
- Sanierung
- Neubau
- Gebäudeabriss

Freiflächenmaßnahmen

- Anpflanzung Bäume
- Qualifizierung öffentliches Grün
- Qualifizierung privates Grün
- Erweitern öffentlicher Grünflächen durch Erwerb
- Anlegen privater Grünflächen
- Erstellung von Gründächern
- Öffnung von Wasserläufen

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Altstadt Sulzbach

Planinhalt

Überblick zu den Gestaltungsvorschlägen der
Feinuntersuchungen (Erstellt durch AB MDP
und AB Brandmüller 1996-2002)

Im Auftrag

Stadt Sulzbach-Rosenberg
Luitpoldplatz 25
92237 Sulzbach-Rosenberg

Zusammengefasst (!) durch

urban management systems GmbH
Leibnizstraße 15
04105 Leipzig



Maßstab

ohne Maßstab

Stand

19.06.2015

Anhang III – Urkatasterplan aus dem Jahr 1836



Anhang IV – Modelluntersuchungen für die Bergstraße 6 und Neutorgasse 13



KENNDATEN

Grundstück	Bergstraße 6 in 92237 Sulzbach-Rosenberg
Grundstücksgröße	128 m²
Eigentümer	privat

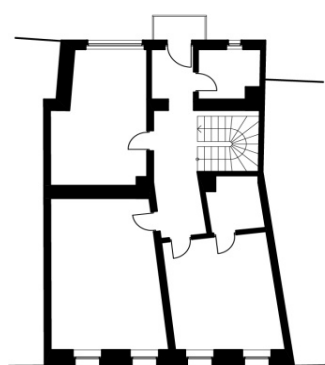
OBJEKTDESCHEIBUNG

Mikrolage	Ortskern Sulzbach unmittelbar südlich des Luitpoldplatzes
Bestand	traufständiges, massiv errichtetes Gebäude mit Holzbalkendecken und Holzsparrendachstuhl Hoffläche
Bauzustand	sanierungsbedürftig teilweise starke Durchfeuchtung und Versalzung durch aufsteigende Nässe v.a. im Erdgeschoss
Nutzung (Bestand)	leerstehend (ausgenommen partielle Zwischennutzungen)
Nutzung (Planung)	(Mehrgenerations-)Wohnen
Besonderheiten	starke Hanglage / Lage im Sanierungsgebiet

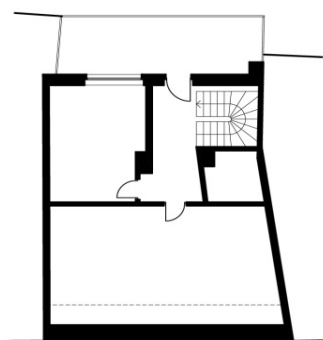
FOTODOKUMENTATION

B | Bestand

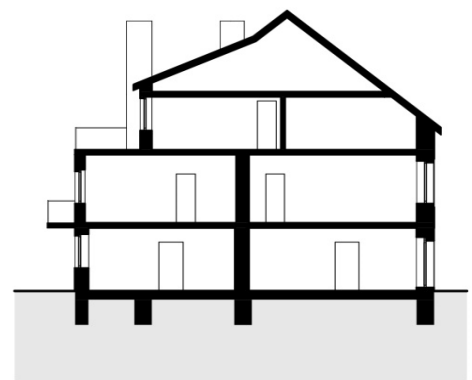




Obergeschoss



Dachgeschoss



Schnitt

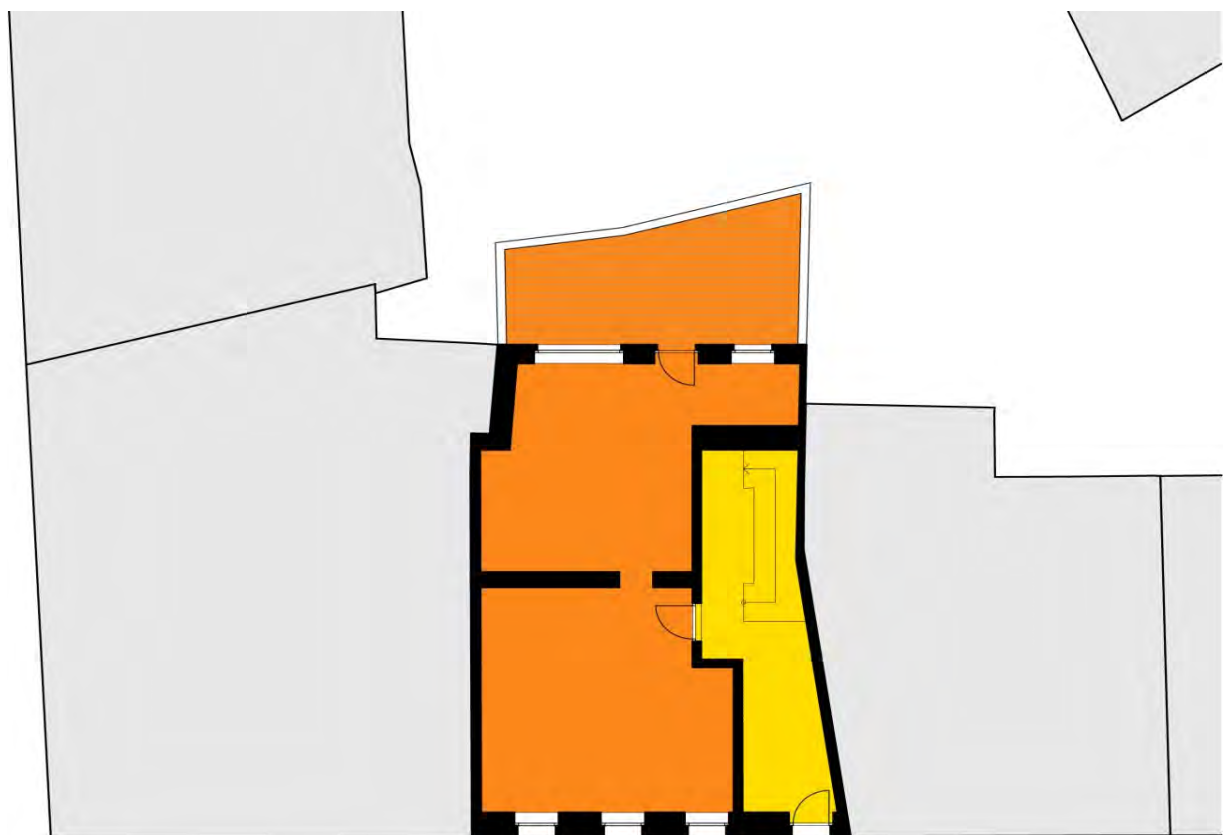
Entwurfsbeschreibung

Die Planung zu E1 sieht vor, das bestehende Gebäude in seiner städtebaulichen Funktion beizubehalten und bestandsorientiert zu sanieren. Dabei werden in der nachfolgend dargestellten Variante auf den bestehenden drei Ebenen (Erd- / Ober- und Dachgeschoss) je eine Wohneinheit errichtet. Die Erdgeschoseinheit 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 dabei in Lage und Ausführung verändert.

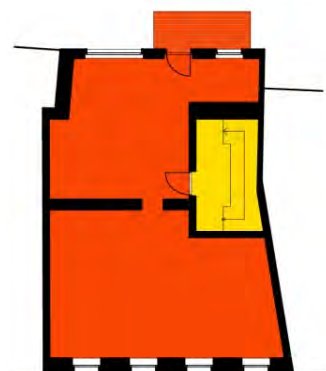
Der bestehende Hofbereich wird entsiegelt und als innerstädtischer Garten hergestellt. Die Wohneinheiten in den oberen Geschossen erhalten zur Erhöhung der Wohnqualität einen Balkon bzw. eine Loggia. Idealerweise sollte eine gemeinsame Quartiersentwicklung mit allen angrenzenden Nachbarn zur Entdichtung der innenliegenden Freiflächen erfolgen.

Entwurfsplanung

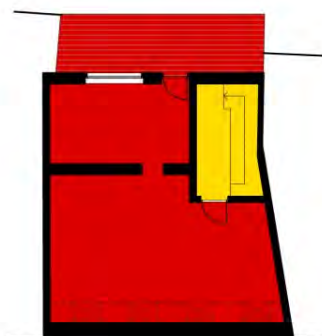
(ausgenommen Darstellung Teilunterkellerung)



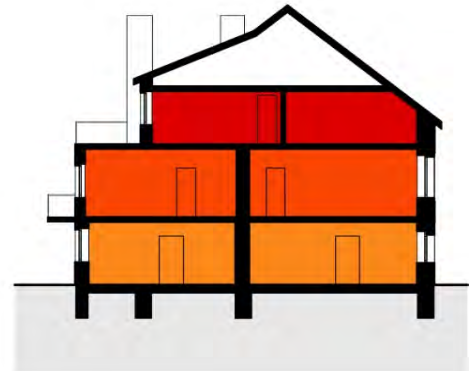
BERGSTRASSE



Obergeschoss



Dachgeschoss



Schnitt

PLANUNTERLAGEN

E1 | „Etagenwohnen mit teilweiser altengerechter Ausführung“

Legende

Erschließung
Wohnen EG (altengerechte Ausführung)
Wohnen OG
Wohnen DG



Visualisierung



Entwurfsbeschreibung Die Planung zu E2 sieht ebenfalls vor, das bestehende Gebäude in seiner städtebaulichen Funktion beizubehalten und bestandsorientiert zu sanieren. Dabei wird in der nachfolgend dargestellten Variante eine Wohneinheit auf den bestehenden drei Ebenen (Erd- / Ober- und Dachgeschoss) errichtet. Die Zielgruppe der künftigen Nutzer sind v.a. Familien mit Kindern.

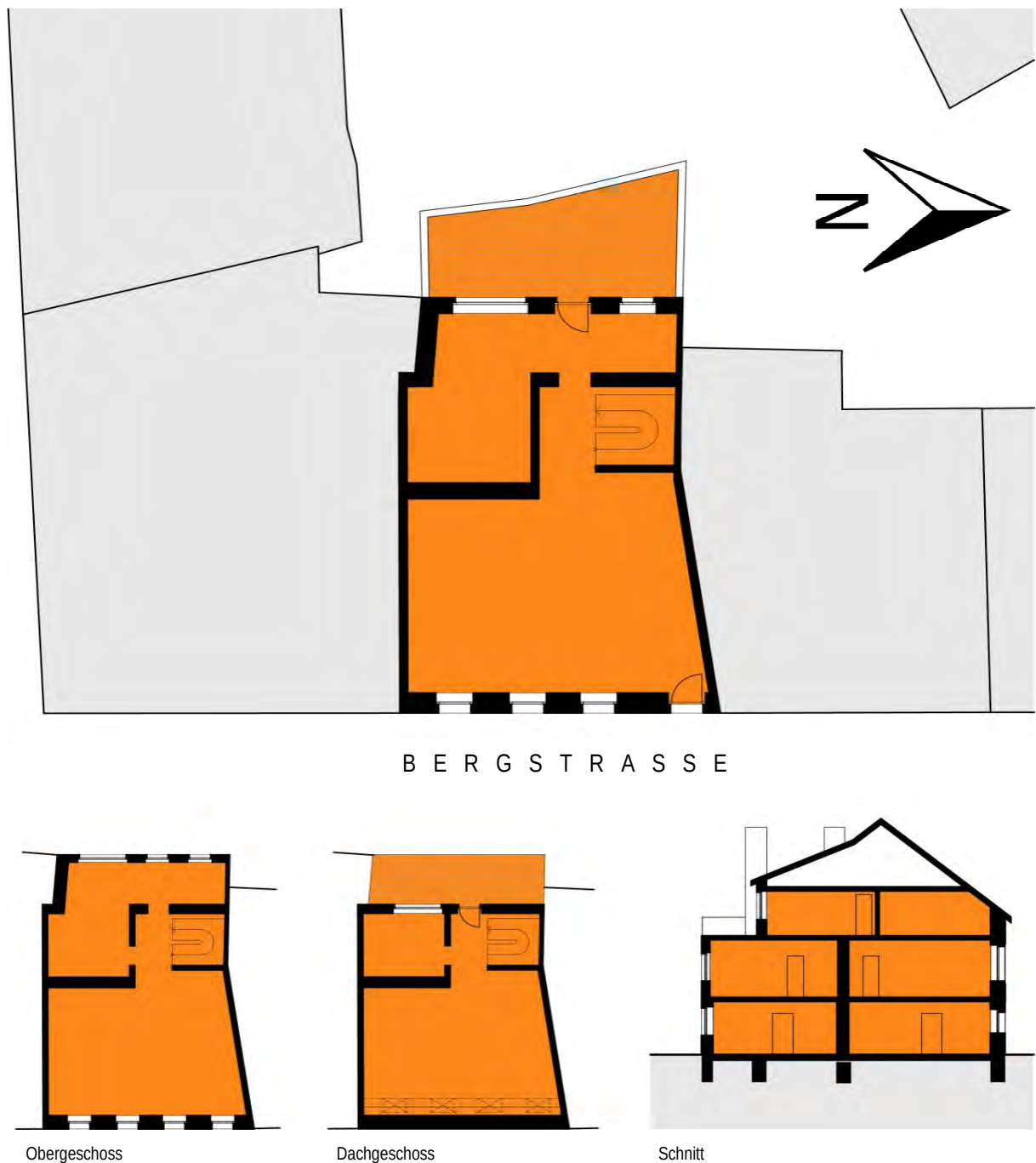
Die bestehenden Raumstrukturen werden bestandsorientiert der Nutzung angepasst; die bestehende Treppenanlage wird dabei beibehalten.

Der bestehende Hofbereich wird entsiegelt und als innerstädtischer Garten hergestellt.

Idealerweise sollte eine gemeinsame Quartiersentwicklung mit allen angrenzenden Nachbarn zur Entdichtung der innenliegenden Freiflächen erfolgen.

Entwurfsplanung

(ausgenommen Darstellung Teilunterkellerung)



Legende

Familienwohnung



Visualisierung





KENNDATEN

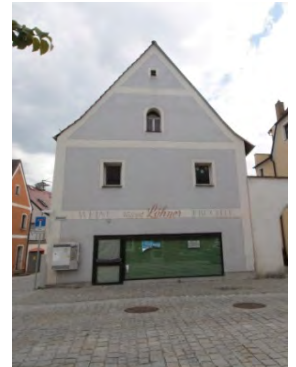
Grundstück	Neutorgasse 13 in 92237 Sulzbach-Rosenberg
Grundstücksgröße	186 m²
Eigentümer	privat

OBJEKTBESCHREIBUNG

Mikrolage	Ortskern Sulzbach nordöstlich des Luitpoldplatzes Kreuzungspunkt Neutorgasse - Neustadt
Bestand	freistehendes, massiv errichtetes Gebäude mit Holzbalkendecken und Holzsparrendachstuhl vermutlich Verbindung von ehemals zwei Einzelgebäuden
Bauzustand	sanierungsbedürftig
Nutzung (Bestand)	leerstehend (ausgenommen partielle Zwischennutzungen)
Nutzung (Planung)	Wohnen
Besonderheiten	annähernd vollständig bebautes Grundstück Lage im Sanierungsgebiet

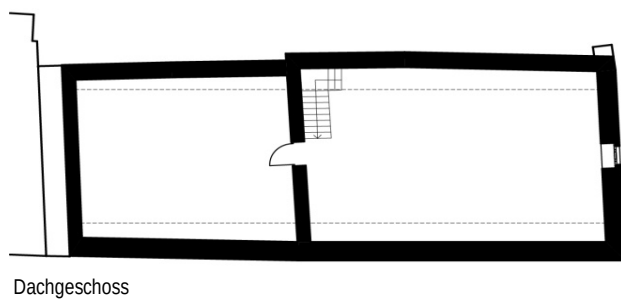
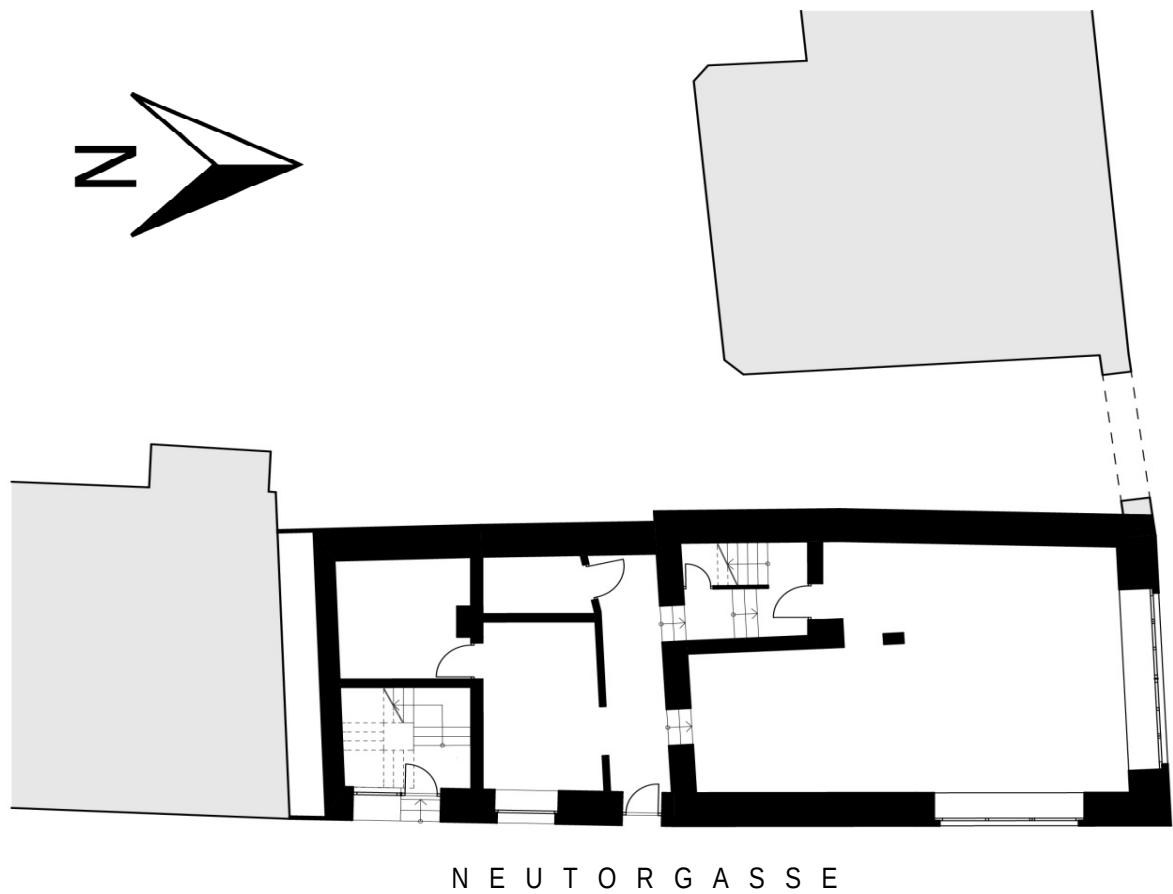
FOTODOKUMENTATION

B | Bestand

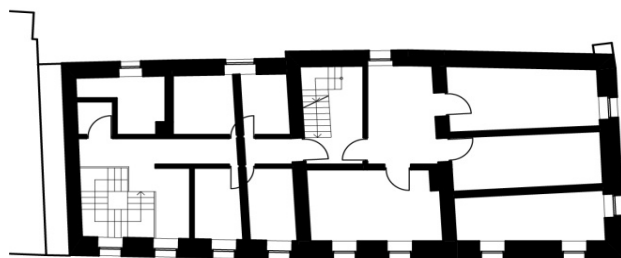


Bestandsplanung

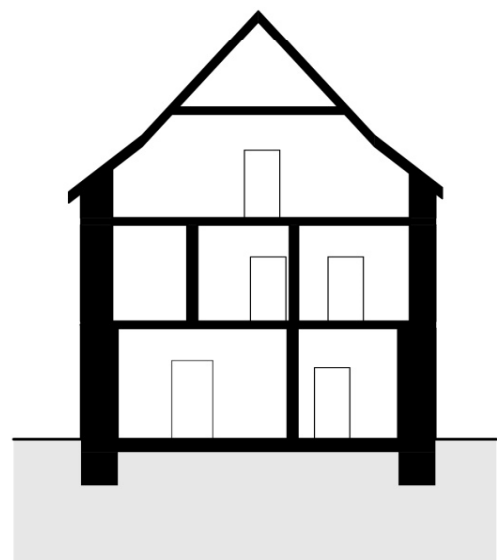
(ausgenommen Darstellung Teilunterkellerung)



Dachgeschoss



Obergeschoss



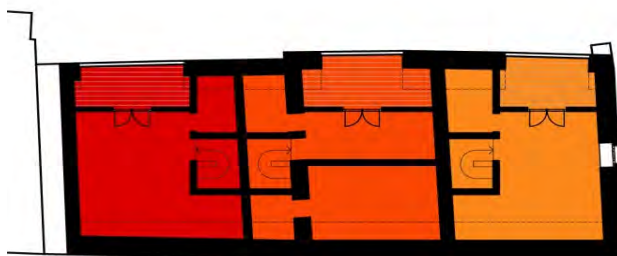
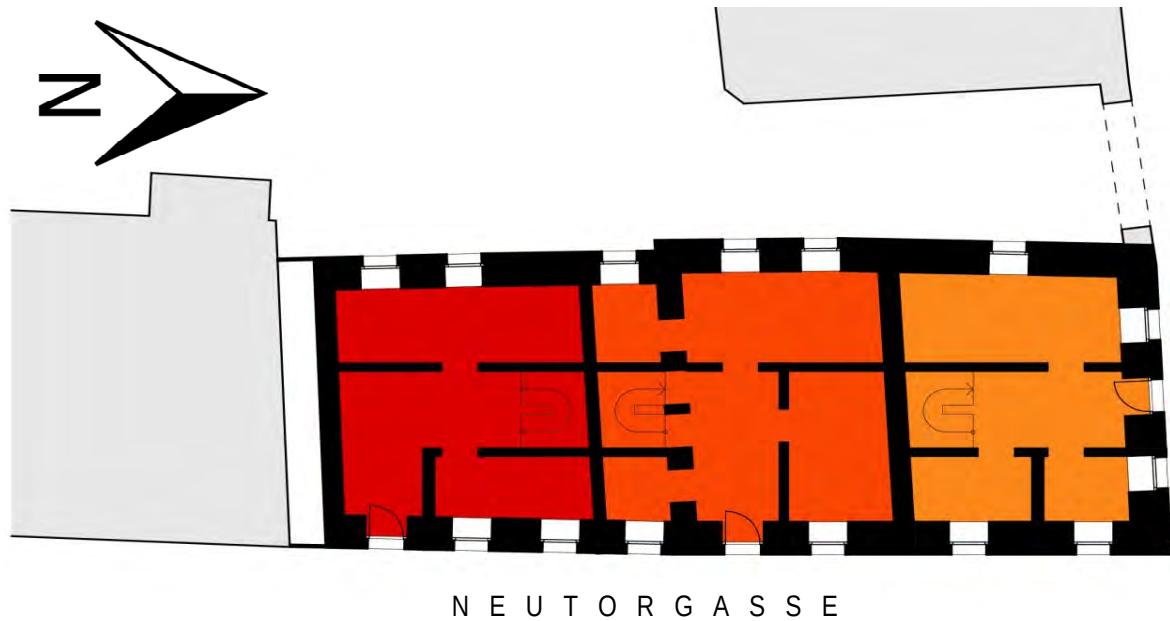
Schnitt

Entwurfsbeschreibung

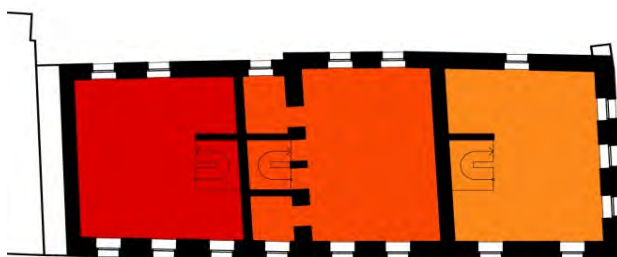
Die Planung zu E2 sieht vor, das bestehende Gebäude in seiner städtebaulichen Funktion beizubehalten und bestandsorientiert zu sanieren. Dabei werden in der nachfolgend dargestellten Variante auf den bestehenden drei Ebenen (Erd- / Ober- und Dachgeschoss) insgesamt drei Wohneinheiten in der Bauart von Townhouses errichtet. Die Funktionseinteilung kann dabei auf den jeweils drei Ebenen flexibel erfolgen. Die Wohneinheiten erhalten zur Erhöhung der Wohnqualität im Dachgeschoss je eine Loggia. Idealerweise sollte in Absprache mit dem angrenzenden Nachbarn die Schaffung von Belichtungsflächen an der westlichen Grenzwand erfolgen.

Entwurfsplanung

(ausgenommen Darstellung Teilunterkellerung)



Dachgeschoss



Obergeschoss



Schnitt

Legende

Townhouse 01
Townhouse 02
Townhouse 03



Visualisierung

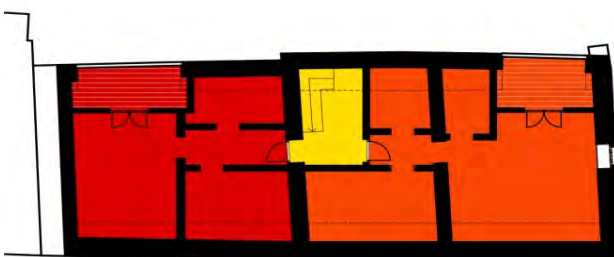
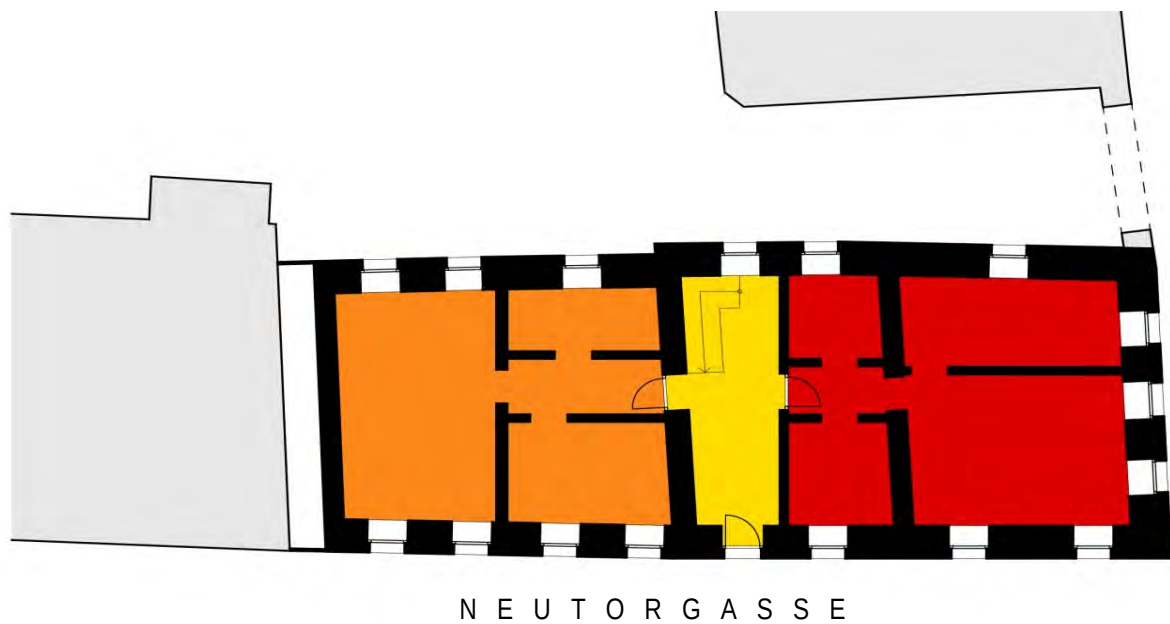


Entwurfsbeschreibung

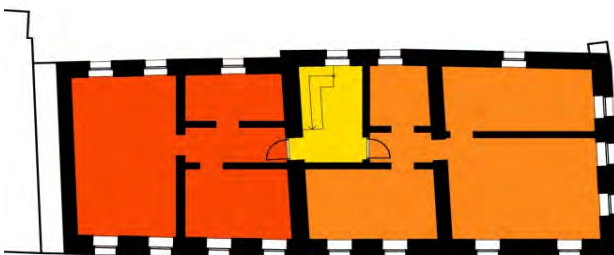
Die Planung zu E2 sieht ebenfalls vor, das bestehende Gebäude in seiner städtebaulichen Funktion beizubehalten und bestandsorientiert zu sanieren. Dabei werden in der nachfolgend dargestellten Variante auf den bestehenden drei Ebenen (Erd- / Ober- und Dachgeschoss) je zwei Wohneinheiten errichtet. Die bestehenden Raumstrukturen werden bestandsorientiert der Nutzung angepasst; die bestehende Treppenanlage wird dabei grundsätzlich in Lage und Ausführung erhalten. Die Wohneinheiten im Dachgeschoss erhalten zur Erhöhung der Wohnqualität je eine Loggia. Idealerweise sollte in Absprache mit dem angrenzenden Nachbarn die Schaffung von Belichtungsflächen an der westlichen Grenzwand erfolgen.

Entwurfsplanung

(ausgenommen Darstellung Teilunterkellerung)



Dachgeschoss



Obergeschoss



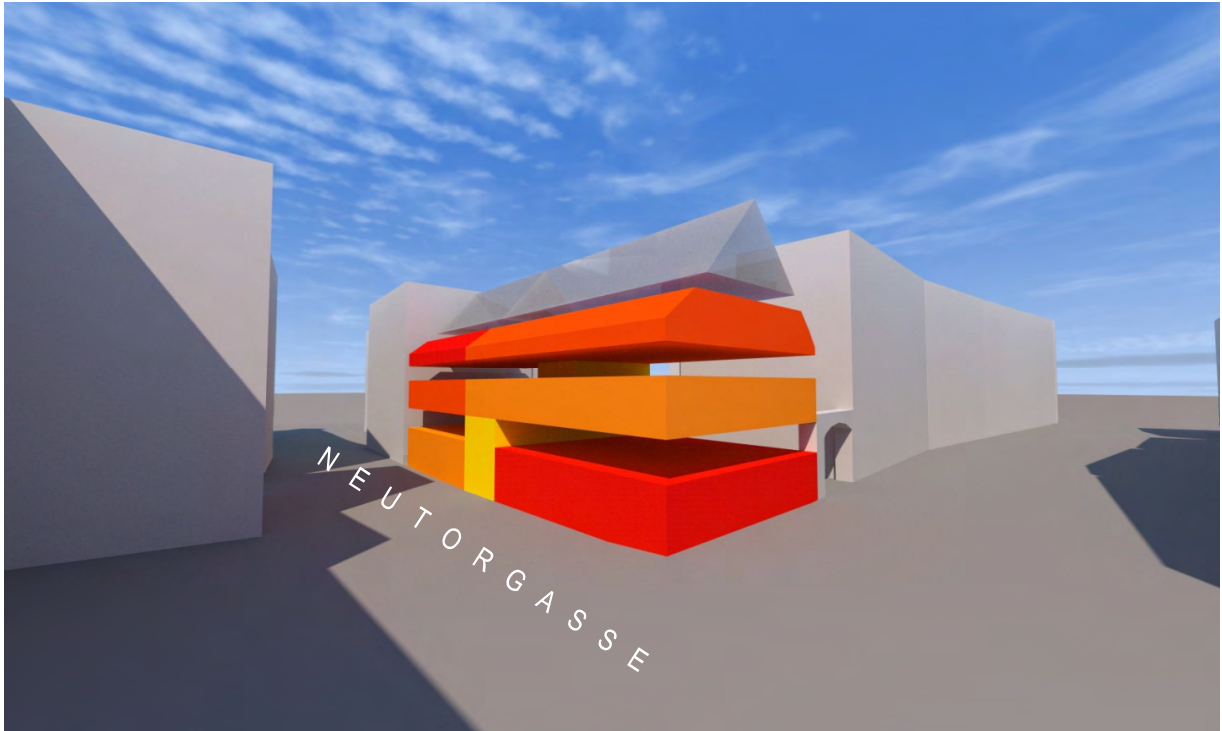
Schnitt

Legende

Erschließung
Wohnen 01 und 04
Wohnen 03 und 06
Wohnen 02 und 05



Visualisierung



Anhang V – Stadtratsbeschluss zum ISEK

Stadt Sulzbach-Rosenberg



Auszug aus dem Sitzungsbuch

Sitzung:	16. Sitzung des Stadtrates
Sitzungsdatum:	23.06.2015

Der TOP war - öffentlich -

TOP-NR.: 6

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für das Untersuchungsgebiet "Altstadt Sulzbach", Maßnahmenkatalog mit Kosten- und Zeitplan; Beschlussfassung
Vorlage: III.1/143/2015

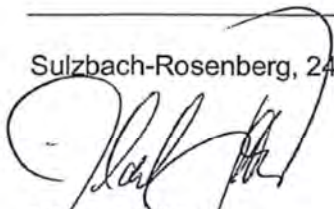
Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 24
Nein-Stimmen: 0
Anwesend: 24

Sulzbach-Rosenberg, 24.06.2015



Michael Göth
1. Bürgermeister



Gebhardt

Sachleitung:
Referat III.1 z. V.
Referat I.2 z. K.
Referat II.2 z. K.
Referat III.2 z. K.

Gefördert durch

die Bundesrepublik Deutschland
im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm V – Städtebaulicher Denkmalschutz

**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

und

den Freistaat Bayern im Rahmen von "Aufbruch Bayern"



Stadt Sulzbach-Rosenberg
Erster Bürgermeister Michael Göth
Luitpoldplatz 25
92237 Sulzbach-Rosenberg

ISEK-Begleitung

u.m.s. urban management systems GmbH
Leibnizstraße 15
04105 Leipzig
fon +49 (0)341 97 50 376
fax +49 (0)341 97 51 399
mail info@um-systems.de
web www.um-systems.de

Autoren

Jens Gerhardt, urban management systems GmbH (u.m.s.)
Prof. Dr. Silke Weidner, u.m.s.
Prof. Dr.-Ing. Jan Schaaf, u.m.s.
Dr. Martin Kattner, BBE Handelsberatung GmbH
Tim Tröger, StadtLabor Leipzig
Prof. Dr.-Ing. Jörg Mehliß

Leipzig, 09.11.2015