



# STADTUMBAUMANAGEMENT IN DER OCHSENKOPFREREGION 2019/2020



## STADTUMBAUMANAGEMENT IN DER OCHSENKOPFREION 2019/2020

Betreut und gefördert durch die Regierung von Oberfranken mit Finanzhilfen aus dem Bund/Länder-Städtebauförderungsprogramm - Stadtbau

### AUFTRAGGEBER UND HERAUSGEBER:

Die Gemeinden der Ochsenkopfreion: Gemeinde Bischofsgrün,  
Gemeinde Fichtelberg, Gemeinde Mehlmiesel, Gemeinde Warmensteinach

### AUFTRAGNEHMER UND VERFASSEN:

**UmbauStadt**

Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

Eislebener Str. 6  
10789 Berlin  
Tel.: 030 - 8916706  
Fax: 030 - 8913894  
mail@umbaustadt.de  
www.umbaustadt.de

Dipl.- Ing. Rico Emge  
M.Sc. Marie-Luise Ulbrich  
B.Sc. Lea Herbrich

### GRAFIK:

UmbauStadt PartGmbB

### ABBILDUNGEN, DARSTELLUNG, FOTOS UND PLÄNE:

Soweit nicht anders vermerkt, liegt die Urheberschaft und das Urheberrecht aller Abbildungen, Darstellungen, Fotos und Pläne bei UmbauStadt.

### TITEL:

Bilder: Planung Umfeld TI und Wohnmobilstellplatz Warmensteinach (oben links); Kaufmannareal Fichtelberg (oben rechts); Siegerentwurf Wettbewerb Kita Kaiserwiesen, Quelle: KO/OK Architekten mit Impuls°Landschaftsarchitektur (unten links); Neue Mitte Mehlmiesel, Quelle: iF IdeenFinden (unten rechts)

Stand: August 2020



Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



# INHALTSVERZEICHNIS

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1.  | EINLEITUNG  | 4  |
| 2.  | KOMMUNIKATION UND MANAGEMENT                      | 5  |
| 3.  | INTERKOMMUNALE THEMEN DES STADTUMBAUMANAGEMENTS   | 6  |
| 3.1 | Gemeinsamer Verfügungsfonds                       | 6  |
| 3.2 | Gemeinsame Homepage                               | 6  |
| 3.3 | Öffentlichkeitsarbeit                             | 7  |
| 3.4 | Fortschreibung des ISEK                           | 8  |
| 3.5 | Leerstandsmanagement                              | 16 |
| 4.  | STADTUMBAUPROJEKTE DER KOMMUNEN                   | 17 |
| 4.1 | Gemeinde Bischofsgrün                             | 18 |
| 4.2 | Gemeinde Fichtelberg                              | 20 |
| 4.3 | Gemeinde Mehlmeisel                               | 22 |
| 4.4 | Gemeinde Warmensteinach                           | 24 |
| 5.  | MONITORING  | 26 |
| 5.1 | Bevölkerungsentwicklung                           | 27 |
| 5.2 | Projektmonitoring                                 | 28 |
| 5.3 | Fortführung des Stadtumbaumanagements             | 29 |
| 5.4 | Fotoimpressionen der Beteiligungsformate zum ISEK | 30 |
| 6.  | KONTAKT   | 32 |

# 1. EINLEITUNG

Die vier Gemeinden Bischofsgrün, Fichtelberg, Mehlmeisel und Warmensteinach bilden zusammen die Ochsenkopfreion.

Im Nachgang zu dem im Jahr 2009/2010 erstellten „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Ochsenkopf“ ist seit April 2011 das Büro UmbauStadt mit der Umsetzungsphase beauftragt. Seit mittlerweile 9 Jahren übernimmt UmbauStadt das sogenannte Stadtumbaumanagement für den interkommunalen Verbund „Ochsenkopf“.

Das Stadtumbaumanagement wird durch den Freistaat Bayern aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm gefördert. Im Rahmen des Stadtumbaumanagements werden die Kommunen bei der Umsetzung der Maßnahmen und Projekte aus dem ISEK sowie der Bearbeitung neuer Frage- und Themenstellungen von UmbauStadt unterstützt.

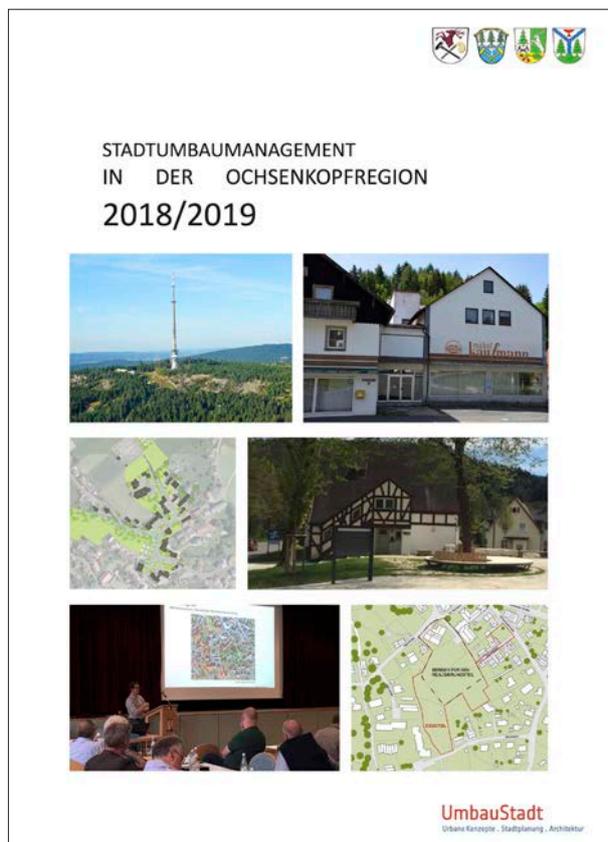
Im Sommer 2012 erschien der erste Bericht zum Stadtumbaumanagement, der die Grundlagen beschrieb, die prioritär zu bearbeitenden Themen vorgestellt und ein Monitoringsystem angelegt hat.

Der hier vorliegende Ergebnisbericht dient, ebenso wie die Berichte zwei bis acht, als Fortschreibung und Ergänzung der vorigen Berichte. Er führt die bereits angelegten Themen fort und beschreibt neue und ergänzende Prozesse.

Die in den vorherigen Berichten beschriebenen Themen werden nur noch aufgeführt, wenn es wesentliche Änderungen oder Weiterentwicklungen gegeben hat.

Parallel zum Stadtumbaumanagementjahr 2019/2020 erfolgte die Fortschreibung des ISEK. Aufgrund der sich durch die parallele Bearbeitung ergebenden zahlreichen Synergien sowie der Tatsache, dass das fortgeschriebene ISEK als Grundlage der städtebaulichen Gemeindeentwicklung der nächsten Jahre dient, wird in diesem Stadtumbaumjahr bewusst eine schlankere und reduzierte Form für den Bericht des Stadtumbaumanagements gewählt.

*Titelseite zum 8. Bericht  
Quelle: UmbauStadt*



## 2. KOMMUNIKATION UND MANAGEMENT

### Lenkungsgruppe

Ein wichtiges Format der Interkommunalen Zusammenarbeit stellt die in regelmäßigen Abständen stattfindende gemeinsame Lenkungsgruppensitzung dar. Teilnehmer sind in der Regel die vier Bürgermeister der Ochsenkopfgemeinden, Vertreter der Regierung von Oberfranken aus dem Sachgebiet 34 (Städtebauförderung), das Stadtumbaumanagement sowie themenbezogene Gäste. Aufgrund der Corona-Pandemie konnte die 4. Lenkungsgruppe nicht wie geplant stattfinden. Stattdessen wurde vorab eine Präsentation an die Lenkungsgruppenmitglieder verschickt und in Einzelgesprächen abgestimmt. Die Ergebnisse dienen sowohl der Qualifizierung des ISEK als auch der Unterstützung des laufenden Stadtumbauprozesses im interkommunalen Raum und in den Einzelgemeinden.

In der 5. Lenkungsgruppensitzung erfolgte die Verabschiedung der scheidenden Bürgermeister. Gedankt wurde Herrn Glaser aus Fichtelberg, welcher vertretungsweise das Bürgermeisteramt für seine Gemeinde ausübte, sowie Herrn Unglaub aus Bischofsgrün, der als Bischofsgrüner Bürgermeister während der letzten zehn Jahre die Federführung des interkommunalen Stadtumbaumanagements von Gemeindeseite aus inne hatte.

### Interkommunale Gemeinderatssitzung

Eine interkommunale Gemeinderatssitzung konnte aufgrund der Corona-Pandemie im Sommer 2020 ebenfalls nicht stattfinden. Durch die im Vorfeld bereits umgesetzte Einbindung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Gemeinderäte im Rahmen der ISEK-Fortschreibung konnten dennoch bereits viele Hinweise aufgenommen werden. Es wurde beschlossen, den Bericht zum Stadtumbaumanagement und zum ISEK auf die gemeinsame Homepage ([erlebnbis-ochsenkopf.de](http://erlebnbis-ochsenkopf.de)) zu stellen und somit öffentlich zugänglich zu machen.

### Themenspezifische Abstimmung

Im Jahr 2019 fanden neben internen kommunalen Abstimmungsrunden auch interkommunale Zusatzsitzungen statt. Dazu zählt unter anderem eine Abstimmung mit den Mitgliedern der Lenkungsgruppe sowie Vertreterinnen des Landkreises zur Besprechung der Problematik der Bewilligung von stadumbaunahen Projekten durch den Landkreis.

Im Rahmen der 6. Lenkungsgruppe wurde Herr Pitzen von der Fahrplangesellschaft eingeladen über die Thematik des ÖPNV unter dem Motto „Außensicht auf die Lage des ÖPNV in der Ochsenkopfreion“ zu berichten. Herr Pitzen empfiehlt die Erarbeitung eines integralen Taktfahrplans. Hierzu könnte eine vorbereitende Mobilitätsstudie dienen, die im Rahmen des Stadtumbaumanagements vergeben werden kann und mit der an den Landkreis herangetreten werden könnte.

### 3. INTERKOMMUNALE THEMEN DES STADTUMBAUMANAGEMENTS

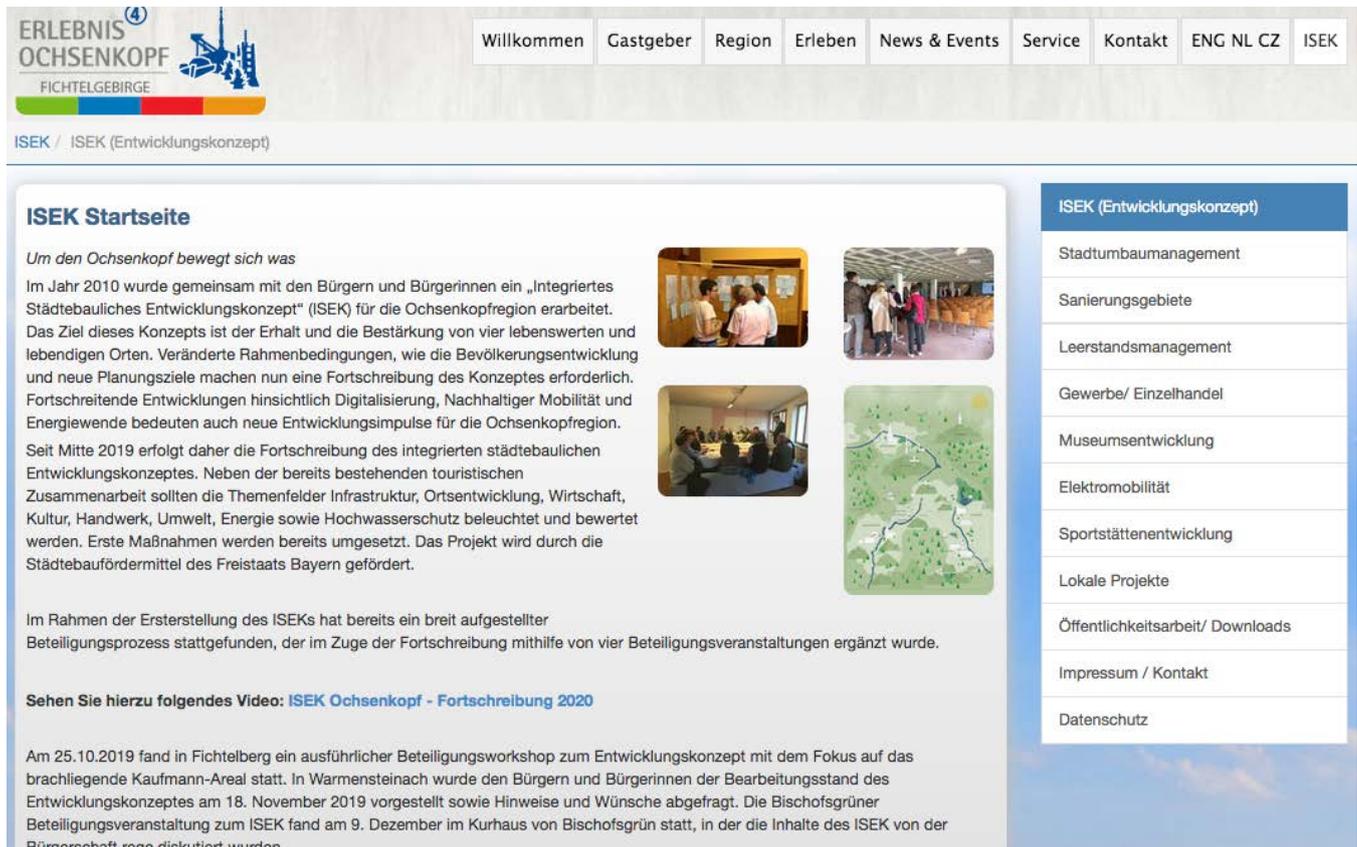
#### 3.1 GEMEINSAMER VERFÜGUNGSFONDS

Die Auflage des Verfügungsfonds in den vergangenen neun Jahren des Stadtumbaumanagements hat sich bewährt, weshalb er auch im neunten Jahr weiter besteht. Der Fonds dient den vier Gemeinden zur unkomplizierten und kurzfristigen Finanzierung kleinerer Anschaffungen. Durch den Verfügungsfonds finanziert wurden unter anderem die Ochsenkopf Videos und die gemeinsame Homepage.

#### 3.2 GEMEINSAME HOMEPAGE

Die seit Mai 2012 bestehende Homepage [www.entwicklung-ochsenkopf.de](http://www.entwicklung-ochsenkopf.de) wurde mit der parallel bestehenden touristischen Webseite [www.erlebnis-ochsenkopf.de](http://www.erlebnis-ochsenkopf.de) fusioniert. Durch die Integration der Stadtumbauthemen auf der weitaus häufiger besuchten Webseite [www.erlebnis-ochsenkopf.de](http://www.erlebnis-ochsenkopf.de) werden die Projektfortschritte und Entwicklungen einem größeren Publikum präsentiert. Außerdem können hier alle wesentlichen Planwerke heruntergeladen werden. Die Inhalte der Webseite werden regelmäßig aktualisiert, sodass sie sich stets auf dem neusten Stand befindet. Die Abbildung unten zeigt die Startseite der ISEK-Rubrik der gemeinsamen Homepage mit Stand vom 10.08.2020.

Screenshot der ISEK Startseite  
[www.erlebnis-ochsenkopf.de](http://www.erlebnis-ochsenkopf.de)  
 Stand: 10.08.2020



### 3.3 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Neben der gemeinsamen Homepage bilden Informationsvideos zur Region ein zentrales Element der Öffentlichkeitsarbeit. Seit Mai 2018 erfolgte in regelmäßigen Abständen die Erstellung von Videos über aktuelle Ereignisse in den vier Ochsenkopfgemeinden. Die Projekte des Stadtumbauprozesses sollen so in bewegten Bildern der Öffentlichkeit präsentiert werden und Interesse wecken.

Die Videos werden über die Mediathek der Webseite [www.erlebnis-ochsenkopf.de](http://www.erlebnis-ochsenkopf.de), die Social-Media-Auftritte der Gemeinden sowie auf dem gemeinsamen Youtube-Kanal „visitOchsenkopf“ veröffentlicht. Die Inhalte und Themen der Videos wurden in Absprache mit der Touris-

mus GmbH und den Bürgermeistern der vier Gemeinden definiert. Im laufenden Jahr wurden Videos zur Brauerei Hütten, zum Besucherbergwerk Fichtelberg, aber auch zur Beteiligung im Rahmen des ISEK produziert und öffentlichkeitswirksam auf den verschiedenen Social-Media Plattformen hochgeladen.

Ende 2019 wurde die Videoreihe vervollständigt und die Produktion eingestellt. Der Fokus zum Thema Öffentlichkeitsarbeit soll mit der Rubrik „ISEK“ auf der Homepage „Erlebnis-Ochsenkopf“ zukünftig auf einen zentralen, übersichtlichen und stets aktuellen Informationskanal konzentriert werden.

Screenshot der Mediathek  
[www.erlebnis-ochsenkopf.de](http://www.erlebnis-ochsenkopf.de)  
Stand: 10.08.2020

The screenshot shows the website's navigation bar with the logo 'ERLEBNIS OCHSENKOPF FICHTELGEBIRGE' and a menu with items: Willkommen, Gastgeber, Region, Erleben, News & Events, Service, Kontakt, ENG NL CZ, ISEK. Below the navigation bar, the breadcrumb trail reads: Service / Mediathek / Filme & Videos / Die Hütten Brauerei in Warmensteinach. The main content area features a video player titled 'Die Hüttenbrauerei in Warmensteinach' with a play button, volume icon, and a progress bar showing 0:00 / 5:58. The video player includes a 'WEITERE VIDEOS' button and a 'YouTube' logo. To the right of the video player is a sidebar menu with the following items: Kataloge & Prospekte, Gutschein, Kleidung marke 1024, Suche & Sitemap, Partnerschaften, Service Q, Newsletter, Panoramakamera Ochsenkopf, Wetter & Webcams, Presse, Mediathek (highlighted), Fotoimpressionen, Filme & Videos (highlighted), Weißmain-Ochsenkopf-Steig, Trailorado Ochsenkopf im Fichtelgebirge.

### 3.4 FORTSCHREIBUNG DES ISEK

#### 3.4.1 Grundlage und Aufbau des ISEK

Im Rahmen des Stadtumbaujahres 19/20 erfolgte die Fortschreibung des im Jahr 2010 erarbeiteten integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK). Veränderte Rahmenbedingungen und neue Querschnittsthemen machten eine Aktualisierung des informellen Planungsinstruments erforderlich. Dazu zählen unter anderem eine gegenüber den Prognosen veränderte Bevölkerungsentwicklung, sowie aktualisierte Planungsziele. In den vergangenen Jahren haben sich sowohl regional als auch bundesweit veränderte gesellschaftliche und politische Gegebenheiten in verschiedenen Themenfeldern, wie Digitalisierung, Nachhaltige Mobilität und Energiewende ergeben, welche neue Entwicklungsimpulse für die Ochsenkopfreion bedeuten. Darüber hinaus erfolgte die Implementation neuer regionaler Entwicklungsschwerpunkte, die einer aktuellen Einordnung in die strategische Gesamtausrichtung bedürfen.

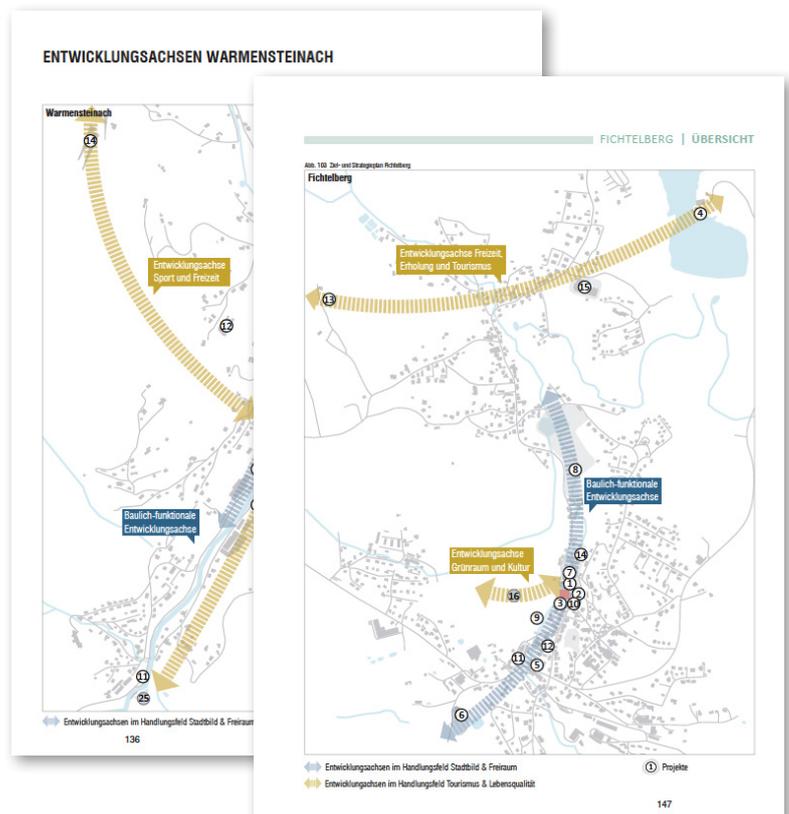
Die Erarbeitung der ISEK-Fortschreibung erfolgte durch das Büro UmbauStadt. Ein besonderer Fokus lag dabei

auf der Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohnern der Region, um zu gewährleisten, dass die erarbeiteten Entwicklungsziele von einer breiten Mehrheit mitgetragen werden. So fanden neben den regelmäßigen internen Lenkungsgruppensitzungen und Absprachen mit den Fachbehörden verschiedene Beteiligungsveranstaltungen zum ISEK statt.

Auf Grundlage der Ergebnisse aus den Beteiligungsformaten und aus den Analysen erfolgte die Erarbeitung einer Reihe von Leitlinien für verschiedene Handlungsfelder, aus denen sich die konkreten städtebaulichen Projekte und Maßnahmen ableiten und zeitlich einordnen lassen.

Inhaltlich liegt der Fokus der Fortschreibung auf einer nachhaltigen verkehrlichen Entwicklung, einer hohen Lebensqualität für Jung und Alt, einer Verbesserung des Kultur- und Freizeitangebots sowie auf der innovativen Nachnutzung leerstehender, baukulturell ansprechender Gebäude und brachgefallener Flächen.

Auszug aus dem ISEK  
Entwicklungssachsen  
Stand: August 2020



### 3.4.2 Ausgewählte interkommunale Projekte aus dem ISEK

#### Interkommunale Museumslandschaft

Aufbauend auf dem, durch das Büro *FranKonzept* erarbeiteten, interkommunalen Museumskonzept wurde im vergangenen Stadtumbaujahr intensiv an der Fortführung und Umsetzung der interkommunalen Kooperation im Museums- und Kulturbereich gearbeitet.

Gleichzeitig erfolgt auf kommunaler Ebene die Umsetzung konkreter Maßnahmen. Dabei konzentrierten sich die Arbeiten auf zwei öffentliche Museumsprojekte: die Realisierung eines Ski- und Wintersportmuseums mit Tourismusgeschichte in Bischofsgrün (Kurhaus) und die Planung des Glasmuseums in Warmensteinach (ehemaliges Eisenbahnerhaus). Letzteres dient der Präsentation der historischen Glasproduktion und -handwerks in der Region. Projekte, wie die Erweiterung des Waldhauses in Mehlmeisel sowie der Bau eines neuen Besucherzentrums am Bergwerkmuseums Gleißinger Fels in Fichtelberg werden durch privaten Investoren durchgeführt und werden durch das Projekt der interkommunale Museumslandschaft lediglich begleitet.

*Die geplanten Standorte der kommunalen Museen:  
Das Glasmuseum im ehemaligen Eisenbahnerhaus (rechts) in Warmensteinach sowie das Ski- und Wintersportmuseum im Kurhaus in Bischofsgrün (links)*



#### Erweiterung der Sanierungsgebiete

In jeder der vier Gemeinden wurden bereits in den vergangenen Jahren Sanierungsgebiete förmlich festgelegt. Inzwischen wurden jedoch vor allem an den Randbereichen der beschlossenen Gebiete weitere städtebauliche Missstände festgestellt. Im Rahmen des ISEK wurden aufbauend auf den durchgeführten Analysen und im Dialog mit den Gemeinden neue mögliche Untersuchungsräume zur Erweiterung der Gebiete vorgeschlagen.

Im kommenden Stadtumbaujahr soll darauf basierend eine gemeinsame Vorbereitende Untersuchung durchgeführt werden, die dem § 141 BauGB Rechnung trägt und die Grundlage für eine Erweiterung der jeweiligen kommunalen Sanierungsgebiete bildet. Diese bilden ein bedeutendes Instrument zur Aufwertung der Ortskerne.



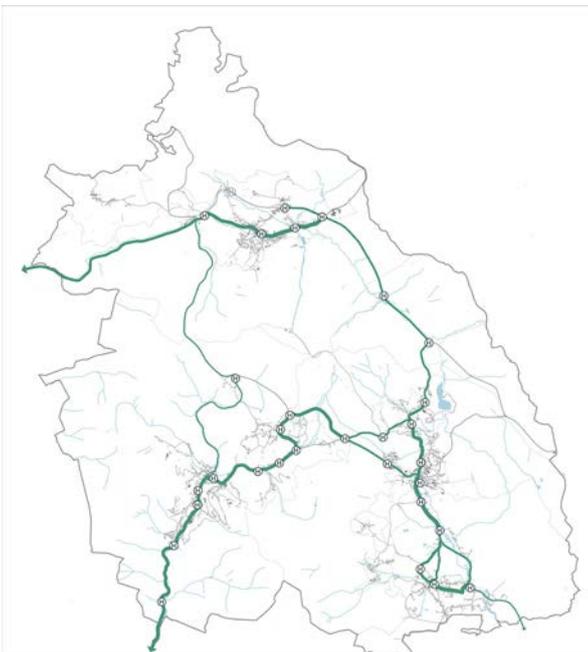
### Nachhaltige Verkehrskonzepte

Die Erstellung des interkommunalen Elektromobilitätskonzepts aus dem Jahr 2015 hat für die vier Gemeinden den Auftakt im Zukunftsthema der Elektromobilität bereitet. Die Gemeinden beabsichtigen, sich aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Förderung der nachhaltigen Mobilität in diesem Handlungsfeld zu engagieren.

Nach der Klärung diverser grundstücksbezogener und tiefbaulicher Fragstellungen wurde im Frühjahr 2018 letztendlich mit der Aufstellung der Ladesäulen begonnen. Die Standorte der Ladesäulen entsprechen den im Elektromobilitätskonzept definierten Prioritätsstandorten. Einzusehen sind die Standorte auf den folgenden Online-Portalen: [www.bundesnetzagentur.de](http://www.bundesnetzagentur.de), [www.plugsurfin.de](http://www.plugsurfin.de) sowie [www.e-tankstellenfinder.com](http://www.e-tankstellenfinder.com).

Darüber hinaus haben sich im Rahmen der Analyse Defizite im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs ergeben. Gerade für Ältere und Jugendliche ist eine Anbindung an entsprechende Angebote essentiell, gleichwohl dem im ländlichen Raum eine geringe Auslastung gegenübersteht. Hier sind innovative Lösungsansätze gefragt.

### Analyse des ÖPNV-Fahrtenangebots



### Sportstättenentwicklung

Das interkommunale Sportstättenentwicklungskonzept (SpEK) aus dem Jahr 2015 hat Möglichkeiten und Wege aufgezeigt, wie die Gemeinden ihre Sportstätteninfrastrukturplanung zielführend und nachhaltig ausführen können. Das im SpEK vorgestellte Projekt „Verbesserter Langlauf-Loipeneinstieg“ wurde im vergangenen Jahr weiterverfolgt. Durch die Planung und Errichtung von Funktionsgebäuden an strategisch günstigen Loipeneinstiegspunkten sollen langfristig in allen Gemeinden die Bedingungen für den Skilanglaufsport, insbesondere für Besucherinnen und Besucher, ganzjährig verbessert werden.

### Titelseite des Sportstättenentwicklungskonzepts (SpEK)



## 3.4.3 Projektkataloge

## Interkommunal

| Projektname                           | Kurzbeschreibung  | Bereich | Realisierung  | Seite |
|---------------------------------------|---|---------|---------------|-------|
| Energie- und Klimaschutzkonzept       | Erarbeitung eines Konzepts für den Ausbau regenerativer Energieanlagen und die Energieeinsparung                                    |         | kurzfristig   | 1.1   |
| Stadtumbaumanagement                  | Unterstützung bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen durch ein externes Planungsbüro   |         | laufend       | 1.2   |
| ÖPNV                                  | Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs durch neue Verkehrslösungen   |         | mittelfristig | 1.3   |
| Gemeinsame Vorbereitende Untersuchung | Vorbereitende Untersuchung städtebaulicher Rahmenbedingungen zur Aktualisierung der Sanierungsgebiete                               |         | laufend       | 1.4   |
| Museumsentwicklung                    | Ausbau der interkommunalen Museumslandschaft  |         | laufend       | 1.5   |
| Sportstättenentwicklung               | Ausbau der Sportstätteninfrastruktur, vorrangig im Bereich Wintersport  |         | laufend       | 1.6   |
| Leerstandsmanagement                  | Systematische Leerstandsanalyse und Strategie zur Vermarktung bzw. Nachnutzung  |         | laufend       |       |
| Regionale Schulentwicklung            | Gemeinsame Bereitstellung und Verwaltung der Schulinfrastruktur zur Sicherung von Bildungsqualität und Erreichbarkeit der Standorte |         | mittelfristig |       |
| Technische Zusammenarbeit             | Die technische Zusammenarbeit findet bereits statt und sollte weiter ausgebaut werden.  |         | kurzfristig   |       |
| Freibadbetrieb                        | Interkommunale Abstimmung über die zukünftige Ausrichtung des Freibadbetriebs   |         | mittelfristig |       |
| Gemeinsamer Verfügungsfonds           | Finanzierung gemeinsamer Anschaffungen der vier Gemeinden mithilfe von Fördergeldern  |         | laufend       |       |
| Gemeinsame Homepage                   | Präsentation von Projektfortschritten und Entwicklungen   |         | laufend       |       |
| Video Ochsenkopf                      | Erstellung von Informationsvideos als Teil der gemeinsamen Öffentlichkeitsarbeit  |         | kurzfristig   |       |
| Elektromobilität                      | Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektroautos und E-Bikes   |         | laufend       |       |
| Schwerpunktprojekte (Städtebau)       | Umsetzung von Impulsprojekten in allen vier Gemeinden   |         | laufend       |       |
| Vor-Ort-Betreuung                     | Unterstützung der Kommunen vor Ort bei Verwaltungsaufgaben zur Umsetzung geplanter Maßnahmen  |         | kurzfristig   |       |
| Gewerbe- und Einzelhandelsführer      | Fortschreibung und Digitalisierung des 2012 und 2016 erschienenen Gewerbe- und Einzelhandelsführers                                 |         | mittelfristig |       |
| Wegekonzeption interkommunal          | Gemeinsame Planung und Ausbau des übergeordneten Wanderwegenetzes   |         | laufend       |       |
| Themensammlung Dorferneuerung         | Themen- und Ideensammlung für Teilbereiche außerhalb der Stadtkerne   |         | laufend       |       |
| Interkommunale Vereinsarbeit          | Wiederaufnahme der interkommunalen Vereinsarbeit  |         | mittelfristig |       |
| Landschaftspflegeverband              | Beitritt in Landschaftspflegeverband mit Unterstützung durch den Landkreis  |         | mittelfristig |       |
| Ganzjahrestourismus                   | Erweiterung bzw. Umstellung des Wintertourismus auf Ganzjahresangebote (Klimaanpassung)   |         | laufend       |       |
| Seilbahnen am Ochsenkopf              | Neubau und Instandhaltung der Seilbahnen durch den Zweckverband   |         | laufend       |       |

Stadtbild &amp; Freiraum

Tourismus &amp; Lebensqualität

Klima, Energie &amp; Mobilität

Bischofsgrün

| Plan | Projektname                            | Kurzbeschreibung  | Bereich | Realisierung  | Info |
|------|--|---|---------|---------------|------|
| 1    | Kita Kaiserwiesen                      | Neubau der Kita sowie Aufwertung und Gestaltung der umliegenden Kaiserwiesen  | ● ●     | kurzfristig   | B.1  |
| 2    | Ski- und Wintersportmuseum             | Realisierung des Ski- und Wintersportmuseums an zentraler Stelle im Kurhaus   | ● ●     | kurzfristig   | B.2  |
| 3    | Nachnutzung Hotel Mainquelle           | Realisierung eines Nahversorgers mit Wohnnutzung in den Obergeschossen  | ● ●     | kurzfristig   | B.3  |
| 4    | Nachnutzung Hotel Berghof              | Erarbeitung eines Nachnutzungskonzepts für die Fläche   | ● ●     | mittelfristig | B.4  |
| 5    | Entwicklungskonzept Kirchenring        | Leerstandsmanagement und Aufwertung des öffentlichen Raumes   | ●       | langfristig   | B.5  |
| 6    | Gasthof Post                           | Nachnutzung und Revitalisierung des Umfelds   | ● ●     | mittelfristig | B.6  |
| 7    | Kurparkanlagen                         | Barrierefreie Verknüpfung des kleinen Kurparks und Naturkurparks, Nutzungskonzepte  | ● ●     | mittelfristig | B.7  |
| 8    | Nachnutzung Kaiserbräu                 | Erstellung eines Nachnutzungskonzept für das Gebäude des ehemaligen Kaiserbräu  | ● ●     | mittelfristig |      |
| 9    | Zukunftssicherung Brandschutz          | Sicherung und Ausbau der Feuerwehr-Infrastruktur  | ●       | mittelfristig |      |
| 10   | Russhaus                               | Ideensammlung zur Bespielung des Russhauses, Abschluss einer Überlassungsvereinbarung mit Stiftern                            | ●       | langfristig   |      |
| 11   | Multifunktionales Kurhaus              | Realisierung verschiedener Nutzungen (u.a. des Wintersportmuseums)  | ●       | kurzfristig   |      |
| -    | Geothermie-Nutzung (Nahwärmenetz)      | Standortfindung für mögliche Geothermieranlagen und Versorgungskonzeption   | ●       | mittelfristig |      |
| -    | Stadtentwicklung für alle Generationen | Umsetzung des Seniorenkonzepts „Marktplatz der Generationen“, Barrierefreiheit, generationenübergreifende Nachbarschaftshilfe | ●       | mittelfristig |      |
| 12   | Verlagerung Nahkauf                    | Abbruch des Nahkaufgebäudes und Erweiterung des kleinen Kurparks  | ● ●     | mittelfristig |      |
| 13   | Nachnutzung Höhenklinik                | Konzeption einer Nachnutzungsstrategie für die von Schließung bedrohte Höhenklinik  | ● ●     | mittelfristig |      |
| -    | Wohnraumbedarfsanalyse                 | Erfassung des Wohnraumbedarfs   | ●       | mittelfristig |      |
| 14   | Ehem. Lackwarenfabrik                  | Alllastenanalyse und Konzeption eines gemischten Quartiers mit Bebauung zur Attraktivierung des Ortseingangs                  | ● ●     | mittelfristig |      |
| -    | Energienutzungsprojekte                | Energienutzungsprojekte zum klimaneutralen heilklima. Kurort (Photovoltaik, Biomasse, etc.)                                   | ●       | mittelfristig |      |
| 15   | Quartierskonzept Neustädtlein          | Zukunftskonzept für den Umgang mit dem Wohngebiet inkl. Neubau Wohngebäude  | ● ●     | mittelfristig |      |
| 16   | Dorfentwicklung Wülfersreuth           | Dorferneuerungsmaßnahmen (Dorfgemeinschaftshaus, Aufwertung Verkehrsflächen)  | ● ●     | laufend       |      |
| 17   | Bereich Kellergasse                    | Aufwertung des Straßenraumes und Schaffung einer Wegeverbindung zur Bräuhauswiese   | ●       | mittelfristig |      |
| 18   | Areal südl. Birnstengeler Straße       | Wohnbauverdichtung auf zentrumsnahe Grundstück  | ●       | mittelfristig |      |
| -    | Internationale Nordic Sport Akademie   | Projekt zur euregionalen Vernetzung und dem Erfahrungsaustausch zum Thema Nordic Sport  | ●       | mittelfristig |      |
| 19   | Seilbahn Ochsenkopf Nord               | Neubau durch den Zweckverband   | ●       | mittelfristig |      |
| 20   | Aussichtsplattform                     | Einrichtung eines Aussichtspunktes im Norden  | ●       | langfristig   |      |

● Stadtbild & Freiraum      ● Tourismus & Lebensqualität      ● Klima, Energie & Mobilität

## Warmensteinach

| Plan | Projektname                               | Kurzbeschreibung   | Bereich   | Realisierung  | Info |
|------|---|--|---|---------------|------|
| 1    | ehem. Eisenbahnerhaus                     | Konzeption zu Sanierung, Umbau und Umnutzung des Eisenbahnerhauses zum Glasmuseum  |     | kurzfristig   | W.1  |
| 2    | ehem. VR-Bank                             | Umbau und Umnutzung der VR-Bank zur Touristeninformation   |     | kurzfristig   | W.2  |
| 3    | Wohnmobilstellplatz                       | Umstrukturierung der Fläche entlang der Bahnhofstraße zu einem Wohnmobilstellplatz                                       |     | kurzfristig   | W.3  |
| 4    | Gasthof Puchtler                          | Ideensammlung zur Umnutzung des ehem. Gasthof Puchtler   |     | mittelfristig | W.4  |
| 5    | ehem. Hotel Post                          | Umnutzung oder Abbruch des Hotels Post   |     | mittelfristig | W.5  |
| 6    | Ortsdurchfahrt Bahnhofstraße              | Sanierung und Attraktivierung der Bahnhofstraße im Ortskern  |     | langfristig   | W.6  |
| 7    | Frankonia-Gelände                         | Potentialfläche für Gewerbeneubau  |     | langfristig   |      |
| 8    | „Grünes Band“ an der Warmen Steinach      | Stärkung der Aufenthaltsqualität an der Warmen Steinach, Gestaltung von Fuß- und Radwegen                                |          | mittelfristig |      |
| 9    | Haus des Gastes                           | Sanierung und Umbau des Gebäudes als Festhalle und Gestaltung des Umfelds  |     | kurzfristig   |      |
| 10   | Wohngebiet Gustav-Leutelt-Platz           | Qualifizierung des Umfelds und Anbindung an die Warme Steinach   |    | langfristig   |      |
| 11   | Pavillion Steinachtal und Umfeld          | Holz pavillon mit Informationstafeln zum Naturpark umgebender Bepflanzung und Sitzmöglichkeiten am südlichen Ortseingang |     | kurzfristig   |      |
| 12   | Hotel Sonnenbichl                         | Erarbeitung eines Nachnutzungskonzepts für das ehem. Hotel Sonnenbichl   |     | langfristig   |      |
| 13   | Fuß- und Radwegeverbindung                | Fortführung des Radweges von der Ortsmitte über den Kurpark und Freizeithaus bis zur Talstation Süd                      |    | kurzfristig   |      |
| 14   | Skisprungschanzen/ Landesleistungszentrum | Fertigstellung der K45, erforderliche Sanierungen, Weiterentwicklung des Leistungszentrums                               |     | kurzfristig   |      |
| 15   | Sporthalle                                | Neubau einer Sporthalle, an der Stelle der Sport- und Festhalle oberhalb des Kurparks                                    |     | kurzfristig   |      |
| 16   | Freizeithaus                              | Sanierung und Umnutzung zum Bürger- und Vereinshaus  |     | mittelfristig |      |
| 17   | Mehrgenerationen- und Abenteuerspielplatz | Realisierung eines Mehrgenerationen- und Abenteuerspielplatzes im Kurpark  |     | kurzfristig   |      |
| 18   | Erlebbar Warme Steinach                   | Gewährleistung der Zugänglich- und Erlebbarkeit durch Pflege- und Auslichtungseingriffe im Uferbereich                   |     | kurzfristig   |      |
| 19   | Seilbahn Ochsenkopf Süd                   | Instandhaltung und Sanierung   |    | mittelfristig |      |
| -    | „Wo Preußen auf Bayern trifft“            | Sichtbarmachen der historisch bedingten innerörtlichen Religions- und Sprachgrenze                                       |    | mittelfristig |      |



Stadtbild &amp; Freiraum



Tourismus &amp; Lebensqualität



Klima, Energie &amp; Mobilität

Fichtelberg

| Plan | Projektname                            | Kurzbeschreibung  | Bereich | Realisierung  | Info |
|------|--|---|---------|---------------|------|
| 1    | ehem. Herrenhaus                       | Erarbeitung eines Nachnutzungskonzepts in Zusammenhang mit der Brauerei Lindner                               | ● ●     | mittelfristig | F.1  |
| 2    | ehem. Brauerei Lindner                 | Sanierung, Umbau und Nachnutzung der ehem. Brauerei Lindner   | ●       | mittelfristig | F.2  |
| 3    | ehem. Möbelhaus Kaufmann               | Erwerb durch die Gemeinde und Erarbeitung eines Nachnutzungskonzepts  | ● ●     | mittelfristig | F.3  |
| 4    | Umfeld des Fichtelsees                 | Qualifizierung des östlichen Ufers durch Bebauungsplan, Konzeption einer Umwegung                             | ● ● ●   | kurzfristig   | F.4  |
| 5    | ehem. Rathaus                          | Abbruch oder Nachnutzungskonzeption   | ● ●     | mittelfristig | F.5  |
| 6    | Lindner-Areal                          | Erarbeitung eines Nachnutzungskonzepts  | ● ●     | mittelfristig | F.6  |
| 7    | Schamottewerk                          | Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans zu Abriss und Umnutzung des Geländes um das ehem. Schamottewerk | ● ●     | langfristig   | F.7  |
| 8    | Steinpark Fichtelnaab (Jahreisgelände) | Erarbeitung eines Konzepts zur Renaturierung und Gestaltung als innerörtlicher Freiraum                       | ● ●     | langfristig   |      |
| 9    | Erlebbarer Fichtelnaab                 | Offenlegung und Renaturierung der Fichtelnaab   | ● ● ●   | langfristig   |      |
| 10   | Marienplatz                            | Aufwertung des Straßenraums um den Marienplatz  | ● ●     | mittelfristig |      |
| 11   | Parkplatz Heinz-Herholzweg             | Entsiegelung und Neugestaltung der Stellplatzanlage zwischen Bayreuther Straße und Heinz-Herholzweg           | ● ●     | langfristig   |      |
| 12   | Rathausumfeld (Sägewerk)               | Zuordnung der nördlichen Fläche des ehem. Sägewerks zum Rathausvorplatz                                       | ● ●     | langfristig   |      |
| 13   | Entwicklung Bleaml Alm                 | Qualifizierung der (ganzjährigen) Sport- und Freizeitangebote   | ●       | mittelfristig |      |
| 14   | Umnutzung ehem. Arbeiterwohnhaus       | Konzeption zur Sanierung und Umnutzung des Arbeiterwohnhauses   | ●       | langfristig   |      |
| 15   | Gelände ehem. Therme                   | Erarbeitung eines Nachnutzungskonzepts  | ●       | langfristig   |      |
| 16   | Turnhalle                              | Sanierung und multifunktionale Nutzung als Veranstaltungs- und Sportgelände                                   | ● ●     | mittelfristig |      |
| 17   | Barfußpfad                             | naturnahes Erlebnis für Gäste und Bewohner  | ●       | kurzfristig   |      |
| -    | Mehrfunktionshaus                      | Errichtung eines Mehrfunktionshauses zur Verbesserung des Loipeneinstiegs                                     | ●       | langfristig   |      |
| -    | Seilbahn                               | Ertüchtigung der Seilbahnanlagen  | ●       | kurzfristig   |      |

● Stadtbild & Freiraum

● Tourismus & Lebensqualität

● Klima, Energie & Mobilität

## Mehlmeisel

| Plan   | Projektname                      | Kurzbeschreibung   | Handlungsschwerpunkt  | Realisierung  | Info |
|--|----------------------------------|--|---|---------------|------|
| 1  | Revitalisierung „Alte Holzwolle“ | Revitalisierung und Gliederung des Holzwolle-Areals, Realisierung eines Rastplatzes                  |    | langfristig   | M.1  |
| 2  | „Neue Mitte“ Mehlmeisel          | Entwicklung und Qualifizierung der Ortsmitte, Aufwertung der darin liegenden Freiflächen             |    | kurzfristig   | M.2  |
| 3  | Turnhalle                        | Energetische Sanierung der Turnhalle oder Neubau   |     | mittelfristig |      |
| 4  | Familienland Mehlmeisel          | Errichtung eines Anfängerlifts und einer Naturrodelbahn für Skianfänger und Kinder                   |    | kurzfristig   |      |
| 5  | Zentrum für Waldentdecker        | Errichtung eines Informations- und Erlebnis-zentrums und eines Baumwipfelpfads am Waldhaus           |    | mittelfristig |      |
| 6  | Klausenalm                       | Erarbeitung eines Konzepts zur Ganzjahresnutzung   |    | langfristig   |      |
| 7  | Schule                           | Sanierung der Schulgebäude   |     | langfristig   |      |
| 8  | Erlebbarer Schnaitbach           | Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Schnaitbach als Teil des Projektes „Neue Mitte“ |    | mittelfristig |      |
|  Stadtbild & Freiraum  Tourismus & Lebensqualität  Klima, Energie & Mobilität |                                  |  |   |               |      |

### 3.5 LEERSTANDSMANAGEMENT

Die Anzahl leerstehender Gebäude in den Gemeinden ist im Laufe der letzten Jahre etwas zurückgegangen. Die Gemeinden haben ihren Leerstand in den letzten Jahren verringern können. Dennoch stellen sichtbare und absehbare Leerstände in den Gemeinden weiterhin eine zentrale Herausforderung dar. Betroffen sind nicht nur ehemalige Ladengeschäfte, Gastronomie und Betriebe in den Erdgeschossen, sondern auch Wohnungen in den Obergeschossen der Gebäude.

Leerstandsmanagement über die interkommunale Homepage

Das Leerstandsmanagement auf der interkommunalen Homepage wurde auch im vergangenen Jahr weitergeführt. Im Rahmen dessen wird die kostenlose Erstellung von Leerstandsexposés erläutert, sowie die direkten Ansprechpartner dafür aufgeführt.

*Beschreibung des Leerstandsmanagements auf der Ochsenkopf Homepage  
Stand: 17.08.2020*

**ERLEBNIS OCHSENKOPF**  
FICHELGEBIRGE

Willkommen | Gastgeber | Region | Erleben | News & Events | Service | Kontakt | ENG NL CZ | ISEK

ISEK / Leerstandsmanagement

#### Leerstandsmanagement

Zwar hat sich die Entwicklung der Leerstände in den letzten Jahren etwas verbessert, trotzdem sind sichtbare und absehbare Leerstände in den vier Gemeinden weiterhin eine Herausforderung. Betroffen sind nicht nur ehemalige Ladengeschäfte, Restaurants und Betriebe in den Erdgeschossen, sondern auch Wohnungen in den Obergeschossen der Häuser. Das Leerstandsmanagement versucht, in einer ersten Phase eine Strategie im Umgang mit den offensichtlichen Leerständen in den Hauptorten zu entwickeln. Diese des Leerstandsmanagements in der Ochsenkopf ist, dass es in der Regel nur sinnvoll ist, sich um Immobilien zu bemühen, deren Eigentümer an einer Problemlösung ernsthaft interessiert sind und die bereit sind, hier aktiv mitzuwirken.

Die vier Kommunen halten an der Aufgabe der Leerstands-beseitigung hartnäckig fest, schon alleine deswegen, weil leerstehende Häuser im Ortsbild dauerhaft sichtbar bleiben. Aktuell steht auf der Agenda, sich verstärkt um „Schlüsselgebäude“ zu kümmern. Dabei sind das Interesse und die Mithilfe von privaten Eigentümern unabdingbar. Um ein aktuelles Bild der Leerstandssituation und der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zu erhalten wurde ein Anschreiben mit Fragebogen entwickelt und an Immobilieneigentümer der Kernorte verschickt.

Bitte melden Sie sich, wenn Sie Eigentümer eines Gebäudes in den Ortskernen der Hauptorte sind und dieses verkaufen oder vollständig vermieten wollen. Dann kann kostenfrei ein Exposé erstellt und der Kontakt zu örtlichen Maklern hergestellt werden. Bitte nehmen Sie hierfür direkt Kontakt zu Herrn Emge oder Frau Ulbrich vom Büro UmbauStadt auf:

[emge@umbaustadt.de](mailto:emge@umbaustadt.de)  
[ulbrich@umbaustadt.de](mailto:ulbrich@umbaustadt.de)  
Tel.: 030-891 67 06

- ISEK (Entwicklungskonzept)
- Stadtumbaumanagement
- Sanierungsgebiete
- Leerstandsmanagement**
- Gewerbe/ Einzelhandel
- Museumsentwicklung
- Elektromobilität
- Sportstättenentwicklung
- Lokale Projekte
- Öffentlichkeitsarbeit/ Downloads
- Impressum / Kontakt
- Datenschutz

## 4. STADTUMBAUPROJEKTE DER KOMMUNEN

Im folgenden Abschnitt werden die kommunalen städtebaulichen Projekte beschrieben. Die kommunalen Projekte wurden im vergangenen Stadtumbaujahr verstärkt unterstützt und betreut. Diese Einzelmaßnahmen der Kommunen haben zwar keinen zwingend interkommunalen Charakter, stehen aber durch die Unterstützung der Städtebauförderung oft im Zusammenhang mit interkommunalen Themen. Es liegt auf der Hand, dass ein interkommunal angelegter Stadtumbauprozess sich schwerpunktmäßig gemeinsamen Themen und Strategien widmen sollte. Ein gemeinsam zu finanzierendes Bauprojekt, das in einer Kommune verortet sein muss, ist be-

sonders bei vier Gemeinden, die räumlich teilweise doch recht weit voneinander entfernt liegen, jedoch schwierig zu realisieren. In der Lenkungsgruppe wird regelmäßig über den Fortgang bzw. aktuellen Projektstand durch die jeweilige Kommune informiert. Den Kommunen ist bewusst, dass eine weitere positive Entwicklung in der Region nur gemeinsam und nicht in Konkurrenz funktioniert. Der Austausch von Informationen, Hinweisen und Erfahrungen zu den Projekten untereinander bereichert die Projektentwicklung, liefert hilfreiche Impulse und fördert letztlich die interkommunale Kooperation und positive Entwicklung rund um den Ochsenkopf.

## 4.1 GEMEINDE BISCHOFSGRÜN

Städtebaulicher Wettbewerb zur Planung der Kita auf den Kaiserwiesen (2019)

Im Jahr 2019 erfolgte die Durchführung eines städtebaulichen-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs mit Ideenteil. Die zentrale Aufgabenstellung des Wettbewerbs beinhaltete die Erarbeitung einer Gesamtkonzeption für das Bearbeitungsgebiet mit geeigneter Verortung einer Kita, einer Feuerwehr und eines Wohngebäudes im Rahmen eines städtebaulichen Ideenteils. An der Stelle des definierten Kitastandortes sollte im Rahmen des Re-

alisierungsteiles ein entsprechendes Gebäude mit Freiflächen konzipiert werden. Darüber hinaus forderte die Aufgabenstellung eine Auseinandersetzung mit dem Bestand der ehemaligen Brauerei Kaiserbräu und eine Überprüfung der grundsätzlichen Machbarkeit eines Feuerwehrneubaus auf dem Gelände.

Der Siegerentwurf des Architekturbüros KO/OK Architekten gemeinsam mit dem Landschaftsarchitekturbüro Impuls° Landschaftsarchitektur sieht ein zweigeschossiges Satteldachgebäude in Holzbauweise für die Kita vor.

*Rechts Oben: Areal Kaiserwiesen*

*Unten: Lageplan, Siegerentwurf des Wettbewerbs,*

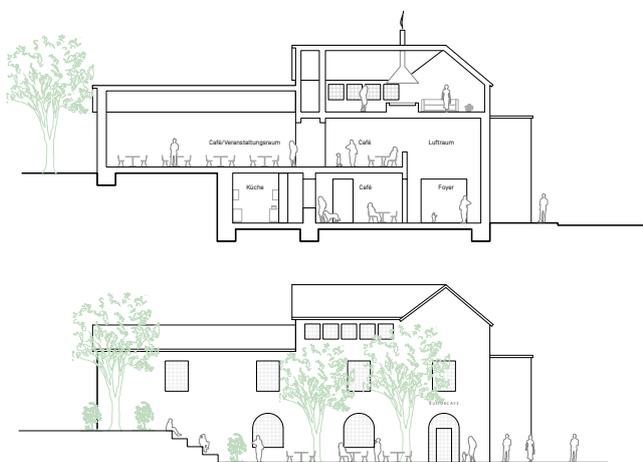
*Quelle: KO/OK Architekten mit Impuls° Landschaftsarchitektur*



Durchführung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie in Zusammenarbeit mit dem Büro KO/OK Architekten (2020)

Im Nachgang des Realisierungswettbewerbs Kaiserwiesen wurde im Jahr 2020 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, in der die Erarbeitung einer Reihe von städtebaulichen Varianten zu möglichen Funktionsverteilungen auf dem Gesamtareal im Fokus standen. Neben der geeigneten städtebaulichen Anordnung der Gebäude von Kindertagesstätte und Feuerwehr wurde im Rahmen der Studie zudem die Frage nach einem möglichen Erhalt oder Abbruch des ehemaligen Brauereigebäudes beantwortet.

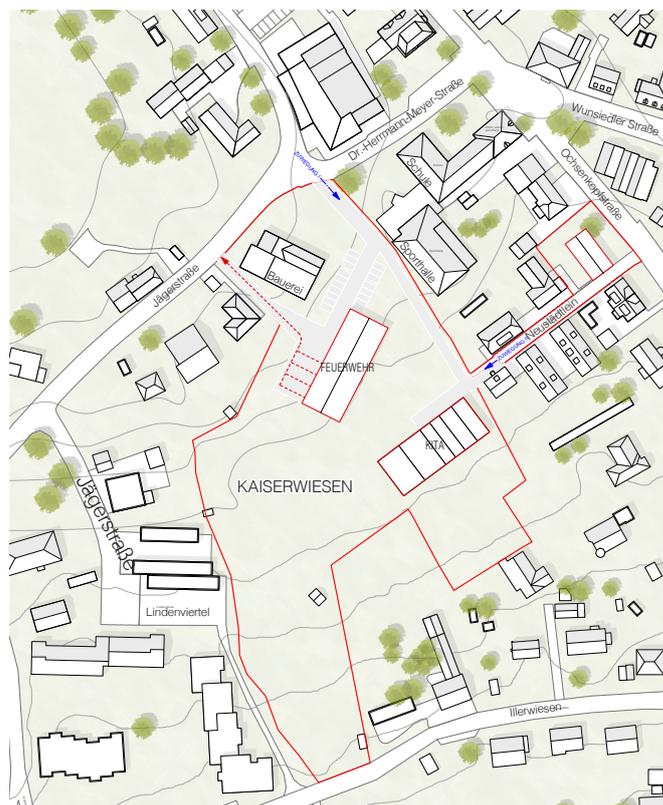
Darüber hinaus wurde geprüft, inwiefern die Unterbringung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) auf dem Gelände zur Nahwärmeversorgung der umliegenden öffentlichen Funktionen erfolgen kann. Einen Schwerpunkt stellte das Aufzeigen von Lösungen hinsichtlich einer funktional sinnvollen und zugleich kostensparenden Gesamterschließung der Kaiserwiesen und seiner zukünftigen Nutzungen dar. Die Studie zeigt Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen hinsichtlich der Entwicklung der Kaiserwiesen auf.



Links Oben: Umnutzung ehem. Brauerei Kaiserbräu - Schnitt (oben) und Ansicht (unten)

Links Unten: Vision zukunftsnutzung Kaiserbräu

Unten Rechts: Lageplan = Wettbewerbsergebnis



## 4.2 GEMEINDE FICHELBERG

### Ehemaliges Möbelhaus Kaufmann

Der Gebäudekomplex auf dem Kaufmann-Areal diente jahrzehntelang als Produktions- und Verkaufsstätte für Möbel. Seit 1998 stehen die Gebäude des ehemaligen Kaufhauses leer und stellen einen städtebaulichen Missstand in der Ortsmitte von Fichtelberg dar. Das Areal bietet aufgrund seiner zentralen Lage und Größe Potential für diverse Nachnutzungen und Projekte. Die Gemeinde Fichtelberg hat diese Chancen erkannt und hat die Immobilie erworben, um das Areal zu entwickeln. Derzeitige Entwicklungsszenarien reichen von der Sanierung und Nachnutzung der Baulichkeiten - bis hin zum Abbruch der Immobilien und Umgestaltung des Areals zu einem Grünraum bzw. einem multifunktionalen Platz.

Das ehemalige Kaufmann-Kaufhaus bietet das Potential für einen gesellschaftlichen Treffpunkt und Impulsort für neue Ideen mitten im Gemeindezentrum.

Im Oktober 2019 wurde ein Bürgerworkshop zum Thema der Zukunft des Kaufmann-Areals und der Gemeindeentwicklung durchgeführt, bei dem bereits einige Ideen für einen Umgang mit den Immobilien gesammelt werden konnten. So hat sich vor allem das Konzept eines, in verschiedene Bereiche aufgliederten „Gasthauses mit WLAN“ herausgestellt, in dem unter anderem Jugendliche, Künstler und Start-Up-Unternehmen einen gemeinsamen Aufenthalts- und Arbeitsort finden könnten.

*Links: Bestandssituation des ehem. Kaufhauses  
Rechts: Treffen der Arbeitsgruppe*



### Areal des ehemaligen Schamottewerks

Die Gebäude der ehemaligen Schamottewerke stehen leer und befinden sich größtenteils in einem ruinösen baulichen Zustand. Dies lässt über einen Abbruch der Industriegebäude nachdenken, um das Areal als qualitätsvolle Freifläche zu entwickeln. Im Zuge einer Rahmenplanung und ausgiebigen Untersuchung kann eine Zukunftsvision für das Gelände erarbeitet werden.

### Ehemaliges Rathaus

Das ehemalige Rathaus an der Bayreuther Straße steht seit Jahren leer. Aufgrund seiner prominenten Lage nahe der Kreuzung und der markanten Fassade mit ihren dunklen Fensterdetails trägt das Gebäude maßgeblich zum Ortsbild bei. Es bietet durch seinen zentralen Standort Potential für diverse öffentliche Nachnutzungen. Das angrenzende Fichtelnaab-Ufer soll aufgewertet und neugestaltet werden, weshalb beide Projekte eng zusammen gedacht werden sollten.

*Links: Bestandssituation des ehemaligen Schamottewerks*

*Rechts: Bestandssituation des ehem. Rathauses*



### 4.3 GEMEINDE MEHLMEISEL

#### Neue Mitte

Im Ortskern der Gemeinde Mehlmeisel konzentrieren sich neben der identitätsstiftenden St. Johanneskirche, soziale Nutzungen, wie das Rathaus, der Kindergarten und die Grundschule. Obwohl dieser Bereich somit besonders frequentiert wird, mangelt es zu großen Teilen an Aufenthaltsqualität. Der Schnaitbach ist wenig erlebbar und eine Qualifizierung der öffentlichen Plätze und Grünräume notwendig.

Das Projekt „Neue Mitte Mehlmeisel“, mit dessen Entwurfs- und Genehmigungsplanung das Büro iF ideenFinden betraut wurde, umfasst den historischen Mühlenbereich am Schnaitbach und den Straßenraum der Neugrüner Straße / Hauptstr. / Rathausplatz mit anliegenden Gebäuden.

Das Projekt wurde in zwei Bauabschnitte untergliedert. Der erste Bauabschnitt (BA1) umfasst den Ortsrand mit Friedhof und Parkplatz sowie die Umgestaltung des Kirchplatzes. Weiterhin ist der Straßenraum der Neugrüner Straße bis zum Kriegerdenkmal Teil des Bauabschnittes. Eine wichtige Maßnahme stellt dabei die barrierefreie Umgestaltung des Kirchsteiges dar, der Kirche und Kriegerdenkmal miteinander verbindet.

Der zweite Bauabschnitt (BA2) beginnt nach dem Kriegerdenkmal. Im zentralen Angerbereich entsteht neue Qualität durch Verlegen von PKW-Stellplätzen an den Rand und durch neue Einbauten, beispielsweise Pavillons. Mit einer Erneuerung des Spielplatzes und der Realisierung von Sitzstufen am Wasserlauf soll der Anger künftig zum Verweilen einladen.

Ein Teilabbruch einer Scheune und die Beseitigung leerstehender, nicht erhaltenswerter Bausubstanz eröffnet die Perspektive für das Unterbringen von Senioren-Wohnen im Ortskern in einem möglichen dritten Bauabschnitt (BA 3). Dieser weist darüber hinaus auf die Notwendigkeit der Anbindung des Kindergartens und der nur teilweise genutzten Grundschule hin.

Die neue Mitte in Mehlmeisel kann touristische Ansätze, wie z.B. die Tiny-Houses-Siedlung oder das Walderlebniszentrum nachhaltig stärken. Aus überörtlicher Sicht ist die touristische Achse des Fichtelnaabtales mit dem Fichtelnaabradweg (ehem. Bahnlinie) zukunftsweisend und sollte in Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Fichtelberg fortentwickelt werden.

Grafiken und Inhalte Raimund Böhringer | Büro iF ideenFinden GmbH,  
Überarbeitung und Kürzung des Textes durch UmbauStadt



Oben: Gesamtplanung

Unten: Perspektivische Darstellung Pavillon

Quelle: iF ideenFinden GmbH (2019)



## Ehemalige Holzwole

Nach dem Abbruch der ehemaligen Holzwolefabrik und dem Freimachen des gesamten Geländes wird an einer Neunutzung und Umgestaltung des Geländes gearbeitet. Derzeit sind aufgrund der Altlasten in Boden und Wasser die Nutzungsmöglichkeiten des Geländes jedoch relativ eingeschränkt.

Der am Gelände vorbeilaufende Euregio Egrensis Radweg bietet eine erste Entwicklungschance für das Gelände. Es sollen Verknüpfungen zwischen dem Radwegfernweg, einem neu gestalteten Aufenthaltsplatz samt Pavillon und dem Weiher der Holzwole entstehen. Des Weiteren sieht das Konzept das Aufstellen von Informationstafeln zur industriellen Erbe und der laufenden Renaturierung vor.

### Entwurf eines Strukturplans für die Holzwole



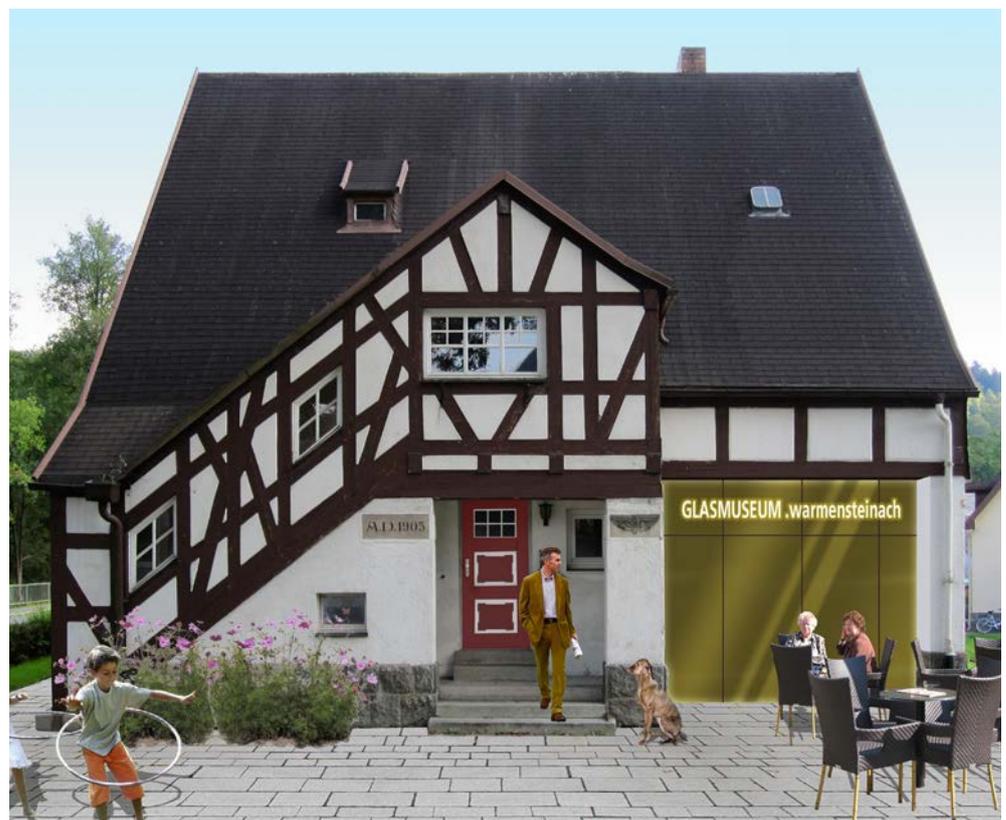
#### 4.4 GEMEINDE WARMENSTEINACH

Realisierungswettbewerb zur Umnutzung und Ergänzung des ehem. Eisenbahnerhauses (seit 2020)

Bei dem Eisenbahnerhaus handelt es sich um ein ortsprägendes eingeschossiges Satteldachgebäude im Ortszentrum von Warmensteinach.

Die zentrale Zielstellung des Realisierungswettbewerbs besteht darin, das Einzeldenkmal Eisenbahnerhaus durch die Integration einer zukunftsweisenden Nutzung zu erhalten. Dafür soll die historische Bausubstanz während des Umbaus eine Sanierung erfahren und ein architektonisch anspruchsvoller Erweiterungsbau den erforderlichen Flächenbedarf abdecken.

Die Revitalisierung des Eisenbahnerhauses zum Museum wird als bauliche und infrastrukturelle Stärkung des neu geschaffenen Ortszentrums der Gemeinde Warmensteinach angesehen und soll die touristische Attraktivität der Gemeinde steigern.



*Links Unten: Nachnutzungsszenario Eisenbahnerhaus*

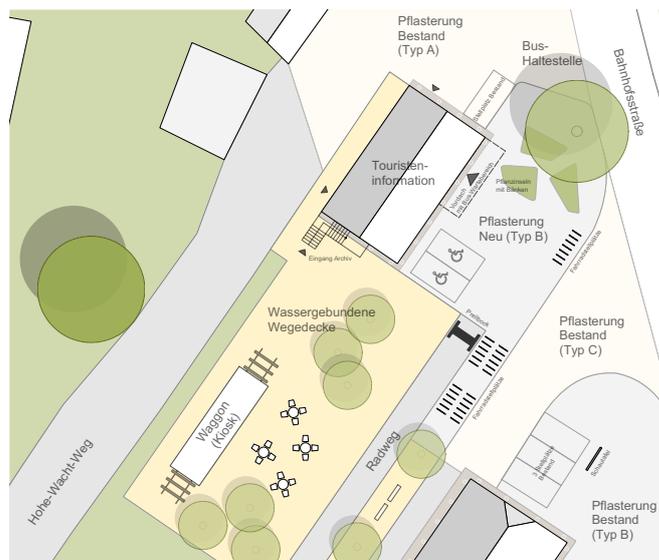
*Rechts Unten: Collage Glasmuseum im Eisenbahnerhaus*

## Ehemalige VR Bank

Die Gemeinde Warmensteinach plant, das Bestandsgebäude der ehemaligen VR-Bank zu sanieren und umzubauen, um hier die örtliche Touristeninformation zu integrieren. Neben der Nutzung als Touristeninformation, bleibt an der Giebelseite des Gebäudes ein Geschäftsraum der VR-Bank mit einem Geldautomaten bestehen. Das Dachgeschoss wird durch eine außenseitige Treppe erschlossen und soll das Archiv der Gemeinde Warmensteinach beherbergen.

Gemeinsam mit dem im ehemaligen Eisenbahnerhaus geplanten Glasmuseum, der Gemeindeverwaltung im ehemaligen Bahnhof und dem nahliegenden Kurpark soll

die neue Touristeninformation zur weiteren Qualifizierung einer neuen baulichen und funktionalen Ortsmitte beitragen. Im Zuge dessen plant die Gemeinde die Neugestaltung des Umfelds der neuen Touristeninformation. Sitzgelegenheiten, Fahrradständer, Baumpflanzungen und Pflanzbeete sollen eine neue Aufenthaltsqualität auf dem neuen Vorplatz gewährleisten. Unweit des kürzlich fertiggestellten Radfernweges plant die Gemeinde auf in den Boden eingelassenen Schienen die Aufstellung eines alten Eisenbahnwaggon, welcher einen Imbiss bzw. ein Café beherbergen soll.



Rechts: Detail Freiraumplanung um die Touristeninformation (eigene Darstellung)

Links: Freiraumplanung TI und Wohnmobilstellplatz (eigene Darstellung)

## 5. MONITORING

Ziel des Monitorings ist es, entscheidende Themenschwerpunkte des ISEK der derzeitigen Entwicklung im Ochsenkopfraum gegenüberzustellen. Hierdurch können die Grundzüge des ISEKs für eine Weiterbearbeitung empfohlen, aber auch Neueinschätzungen vorgenommen werden.

Das Monitoring des Jahresberichts zum Stadtumbaumanagement gliedert sich in zwei Teile. Im ersten Teil werden die Daten zur Bevölkerungsentwicklung fortgeschrieben und die Bevölkerungsvorausberechnung aktualisiert. Im zweiten Teil wird der Stand der interkommunalen und kommunalen Projekte beschrieben und

eine Übersichtsmatrix zum Projektfortschritt entwickelt. Die untenstehenden Abbildungen und Tabellen veranschaulichen die Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Ochsenkopregion in den vergangenen fünf Jahren. Darüber hinaus sind die Entwicklungskurven der einzelnen Gemeinden in diesem Zeitraum dargestellt. Die Tabelle auf der folgenden Seite unten beziffert die, ausgehend vom Bevölkerungsstand 2018, prognostizierte Bevölkerungszahl in den Gemeinden für die Jahre 2021 und 2028. Veranschaulicht ist die Bevölkerungsprognose im darüberliegenden Diagramm.

Rechts Oben: Bevölkerungsprognose 2018 bis 2031,

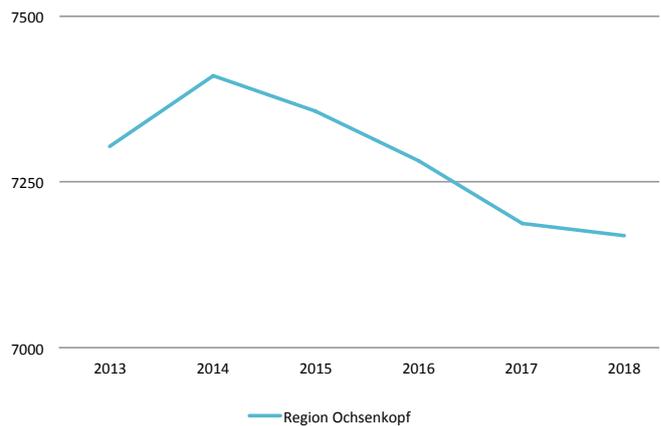
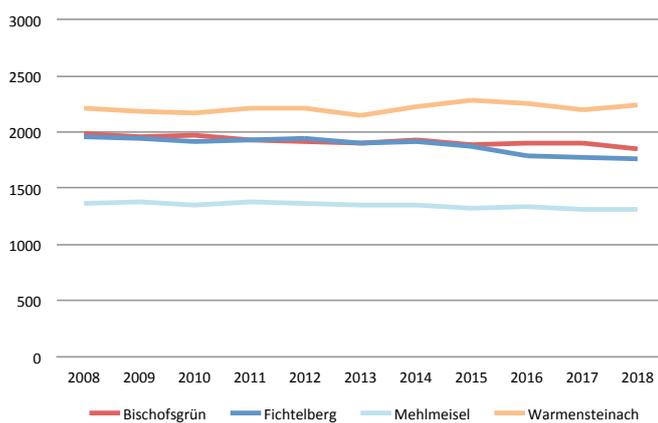
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2018 (Eigene Darstellung)

Links: Grafik Bevölkerungsentwicklung 2013-2018, Gemeinden einzeln

Rechts Unten: Grafik Bevölkerungsentwicklung 2013-2018, Region Ochsenkopf

Unten: Tabelle Bevölkerungszahl der Jahre 2005, 2013, 2018

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



|                   | 2005  | 2013  | 2018  | 2012-2018 (abs.) | 2013-2018 (%) |
|-------------------|-------|-------|-------|------------------|---------------|
| Bischofsgrün      | 2.057 | 1.902 | 1.850 | -52              | -2,5          |
| Fichtelberg       | 2.038 | 1.908 | 1.762 | -146             | -7,2          |
| Mehlmeisel        | 1.404 | 1.345 | 1.312 | -33              | -2,4          |
| Warmensteinach    | 2.371 | 2.148 | 2.245 | +97              | +4,1          |
| Region Ochsenkopf | 7.870 | 7.303 | 7.169 | -134             | -1,7          |

## 5.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

### Einwohnerentwicklung 2013 bis 2018

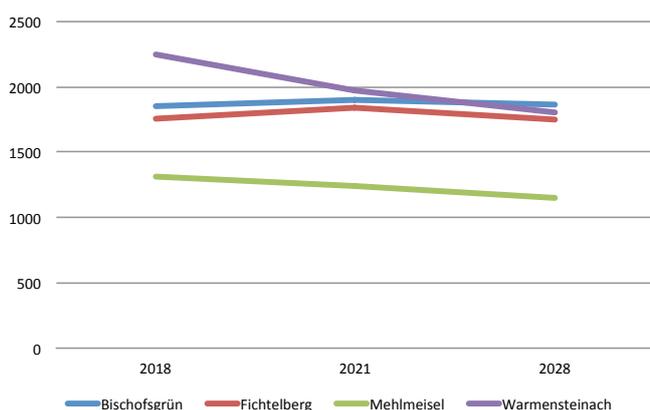
Nachdem die Bevölkerungszahlen im Jahr 2016 in den Gemeinden Mehlmeisel, Warmensteinach und Bischofsgrün leicht angestiegen sind, zeichnet sich in der aktuellen Statistik für das Jahr 2018 wieder ein negativer Entwicklungstrend für die Ochsenkopfreregion ab. Bis auf Warmensteinach erleben alle Gemeinden einen Bevölkerungsrückgang. In der Gemeinde Mehlmeisel ist der Bevölkerungsrückgang Vergleich zum Jahr 2017 sehr gering.

Die Ochsenkopfreregion folgt dahingehend den allgemeinen Entwicklungen des Landkreises Bayreuth und des Regierungsbezirks Oberfranken. Der demographische Wandel, welcher maßgeblich aus Bevölkerungsrückgängen und Überalterungstendenzen besteht, kommt auch in der Ochsenkopfreregion zur Geltung.

### Prognose: 2018 bis 2028

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (BLSD) werden für die Jahre bis 2028 Einwohnerprognosen für die Gemeinden erstellt. Methodisch sind Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern relativ schwierig umzusetzen, da bei kleineren Kommunen Schwankungen in den Parametern Fertilität, Mortalität und Migration einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl haben. Nach den Prognosen setzt sich der Trend zum Bevölkerungsrückgang auch in den kommenden Jahren fort.

Eine Suburbanisierungsbewegung ausgelöst durch Wohnraummangel in den Großstädten (insbesondere Bayreuth) ist jedoch zukünftig nicht auszuschließen. Durch hohe Wohnkosten und die geringe Verfügbarkeit von Wohnraum in den Städten siedelt Stadtbevölkerung ins Umland um. Hier kann auch die Ochsenkopfreregion profitieren.



Bevölkerungsprognose für die Jahre 2021, 2028 (Basis 2018), Gemeinden einzeln  
Links: Diagramm, unten: Tabelle  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

|                   | 2018  | 2021  | 2028  | 2018-2028 (abs.) | 2018-2028 (%) |
|-------------------|-------|-------|-------|------------------|---------------|
| Bischofsgrün      | 1.850 | 1.900 | 1.870 | 20               | 1,1%          |
| Fichtelberg       | 1.762 | 1.840 | 1.750 | -12              | -0,7%         |
| Mehlmeisel        | 1.312 | 1.240 | 1.150 | -162             | -12,3%        |
| Warmensteinach    | 2.245 | 1.970 | 1.800 | -445             | -19,8%        |
| Region Ochsenkopf | 7.169 | 6.950 | 6.570 | -599             | -8,4%         |

## 5.2 PROJEKTMONITORING

Im Laufe der vergangenen Stadtumbaujahre erfolgte das Projektmonitoring mithilfe einer Projektliste, welche im ersten Programmjahr des Stadtumbaumanagements entwickelt wurde. Diese diente der Gliederung und Erfassung der Fortschritte der Projekte des ersten ISEK aus dem Jahr 2010. Darüber hinaus wurde die Liste Jahr für Jahr um neue Projekte ergänzt.

In dem, im aktuellen Stadtumbaujahr, fortgeschriebenen ISEK 2019, erfolgte die Erarbeitung einer neuen Projekt- und Maßnahmenliste, welche in den zukünftigen Stadtumbaujahren als Grundlage für das Monitoring dienen wird (siehe 3.4.3). In den kommenden Stadtumbauberichten können die im ISEK 2019 genannten Projekte und Maßnahmen hinsichtlich ihres Umsetzungsstandes in Monitoringtabellen abgebildet werden.

### 5.3 FORTFÜHRUNG DES STADTUMBAUMANAGEMENTS

Die Gemeinden Bischofsgrün, Fichtelberg, Mehlmeisel und Warmensteinach haben beschlossen, das Stadtumbaumanagement im Stadtumbaujahr 2020/2021 weiter fortzuführen.

Im 10. Jahr des Stadtumbaumanagements sind folgende Themen angedacht:

Weitere Betreuung bewährter Instrumente der interkommunalen Kooperation:

- Weiterführung der Lenkungsgruppensitzungen
- Betreuung des Verfügungsfonds
- Pflege und Aktualisierung der Homepage
- Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
- Erstellung eines Abschlussberichtes „10 Jahre Stadtumbaumanagement“ mit Projektmonitor
- Beratung zur Fortführung einer interkommunalen Betreuung

Fortführung folgender Maßnahmen:

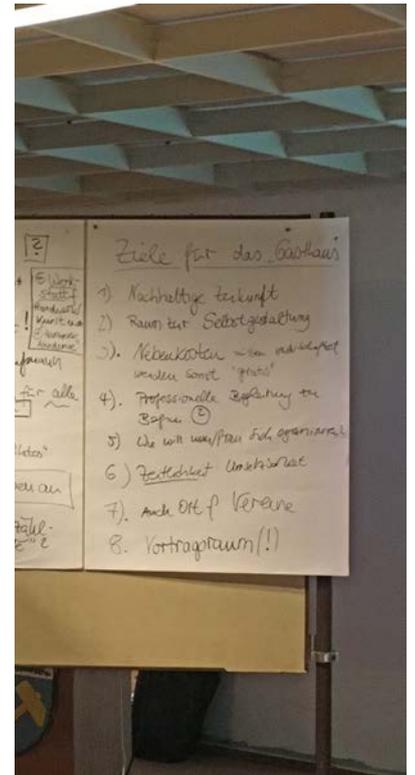
- Leerstands- und Immobilienmanagement inkl. möglicher Immobilienanzeigen
- Unterstützung der Gemeinden bei Förderanträgen, Ausschreibungen, Angebotseinholungen und Auswertung
- Erstellen einer interkommunalen VU zur Erweiterung der bestehenden Sanierungsgebiete

Unterstützung bei der Projektumsetzung

- Unterstützung bei der Anstellung eines interkommunalen Projektbearbeiters mit Sitz in den Gemeinden
- Umsetzung des gemeinsamen Museumskonzeptes
- Qualifizierung der Öffentlichkeitsarbeit
- Projektfortschritte im Bereich der interkommunalen Sportstättenentwicklung
- stärkerer Fokus auf kommunale, städtebauliche Projekte, Umsetzung der Maßnahmen des ISEK

## 5.4 FOTOIMPRESSIONEN DER BETEILIGUNGSFORMATE ZUM ISEK





## 6. KONTAKT

Interkommunaler Kooperationsraum Ochsenkopf

[www.erlebnis-ochsenkopf.de](http://www.erlebnis-ochsenkopf.de)

Federführende Gemeinde: Bischofsgrün

Gemeinde Bischofsgrün

1. Bürgermeister Michael Schreier

Jägerstraße 9

95493 Bischofsgrün

Telefon: 09276 / 92609-20

Telefax: 09276 92609-60

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

Gemeinde Fichtelberg

1. Bürgermeister Sebastian Voit

Gablonzer Str. 11

95686 Fichtelberg

Telefon: 09272 / 970-0

Telefax: 09272 / 970-44

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

Gemeinde Mehlmeisel

1. Bürgermeister Franz Tauber

Rathausplatz

95694 Mehlmeisel

Telefon: 09272 / 979-0

Telefax: 09272 / 979-24

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

Gemeinde Warmensteinach

1. Bürgermeister Axel Herrmann

Bahnhofstr. 100

95485 Warmensteinach

Telefon: 09277 / 997-12

Telefax: 09277 / 997-99

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

Stadtumbaumanagement

Büro UmbauStadt

Dipl.- Ing. Herr Emge

M. Sc. Marie Ulbrich

Eislebener Str. 6

10789 Berlin

Telefon: 030 / 8916706

Telefax: 030 / 8913894

[ulbrich@umbaustadt.de](mailto:ulbrich@umbaustadt.de)

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