

# Stadt Münchberg

## Kommunales Denkmalkonzept Obere Stadt



Modul 2  
Ergebnisbericht  
März 2024  
(gebilligt laut Stadtratsbeschluss vom 25.04.2024)

## Impressum

Stadt Münchberg  
Kommunales Denkmalkonzept  
Obere Stadt

### Auftraggeber:

Stadt Münchberg  
Ludwigstraße 15  
95213 Münchberg  
Tel.: 09251-874-0  
E-Mail: [stadtverwaltung@muenchberg.de](mailto:stadtverwaltung@muenchberg.de)



### Förderer und fachliche Betreuung:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Dienststelle Bamberg  
Dr. Thomas Gunzelmann  
Schloss Seehof  
96117 Memmelsdorf



### Verfasser Modul 1

Stadt&Denkmalpflege  
Christiane Reichert M.A.  
Stazinärweg 8  
96050 Bamberg



### Verfasser Modul 2

RSP Architektur + Stadtplanung  
Rosestraße 24  
95444 Bayreuth  
Tel.: 0921-23058040-0  
E-Mail: [info@rsp-architektur.de](mailto:info@rsp-architektur.de)



# INHALTSVERZEICHNIS

## A) ERGEBNISBERICHT

<b>1. Aufgabenstellung und Vorgehen</b>	<b>6</b>
1.1. Aufgabenstellung	6
1.2. Lage und Abgrenzung Untersuchungsgebiet	6
1.3. Prozess	9
<b>2. Bestehende Städtebauliche Planungen</b>	<b>10</b>
2.1. Vorbereitende Untersuchungen „Sanierung der Altstadt“ (1993)	10
2.2. Vertiefende Untersuchungen „Quartier“ (1996)	11
2.3. Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadtsanierung“ (2003)	12
2.4. Ausweisung Sanierungsgebiet III (2005)	14
2.5. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (2013)	15
2.6. Bebauungspläne	16
<b>3. Defizite und Handlungsbedarf</b>	<b>19</b>
3.1. Verkehrsflächen	19
3.2. Grün- und Freiflächen	21
3.3. Baukörper	22
<b>4. Denkmalpflegekonzept</b>	<b>34</b>
4.1. Leitlinien und Ziele	34
Z1 Erhalt schützenswerter Strukturen	34
Z2 Heilen von Fehlentwicklungen	35
Z3 Fördern von denkmalgerechten Nutzungen	35
4.2. Maßnahmen und Projekte	35
P1 Stadt als Planer	36
P2 Stadt als Unterstützer	46
P3 Stadt als Bauherr	55
4.3. Maßnahmenübersicht	67

# INHALTSVERZEICHNIS

## **B) ANLAGEN**

### **1. Pläne**

- 1.1. Bestandskartierung
  - a) Altersstruktur der Bewohner
  - b) Baulicher Zustand der Gebäude
  - c) Nutzungen Erdgeschoss
  - d) Nutzungen Obergeschoss
- 1.2. Analyse
  - a) Gestalterische Mängel
  - b) Schwächenanalyse
- 1.3. Maßnahmenplan

### **2. Bürgerbeteiligung**

- 2.1 Fragebogen
- 2.2 Auswertung

# A

## ERGEBNISBERICHT

# 1. Aufgabenstellung und Vorgehen

## 1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Münchberg hat im Jahr 2019 den Beschluss gefasst, für den Bereich der historischen Altstadt ein Kommunales Denkmalkonzept (KDK) erstellen zu lassen.

Ziel des Denkmalkonzeptes ist es, die in Münchberg vorhandenen Qualitäten und Missstände in Bezug auf die denkmalgeschützte und ortsbildprägende Bausubstanz zu erfassen und darauf aufbauend geeignete Ziele und Maßnahmen für den Erhalt und die weitere Stärkung dieser bestehenden Strukturen zu entwickeln.

Das KDK besteht dabei aus insgesamt 3 einzelnen Bausteinen, sog. „Modulen“. Während in Modul 1 der historische Bestand erfasst und analysiert sowie die städtebauliche-denkmalflegerischen Werte dokumentiert werden, liegt der Schwerpunkt des Moduls 2 in der Formulierung von Zielen und Leitlinien sowie der Entwicklung von geeigneten Maßnahmen und Projekten, mit denen die zuvor definierten Ziele erreicht werden können. Die konkrete Umsetzung der Maßnahmen erfolgt dann im Rahmen des Moduls 3.

Aufbauend auf das bereits vorliegende Modul 1 werden nun im Modul 2 Handlungsbedarfe aufgezeigt, Ziele für die zukünftige Entwicklung formuliert und mögliche Projekte vorgeschlagen.

## 1.2 Lage und Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Im Fokus der Betrachtung liegt die historische Altstadt, die nach wie vor das städtebauliche Zentrum Münchbergs darstellt.



Luftbild mit Lage des Untersuchungsgebietes

Quelle: BVV 2024

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen die Bereiche der historischen Altstadt, die im nachfolgenden Urkataster von 1852 dargestellt sind.

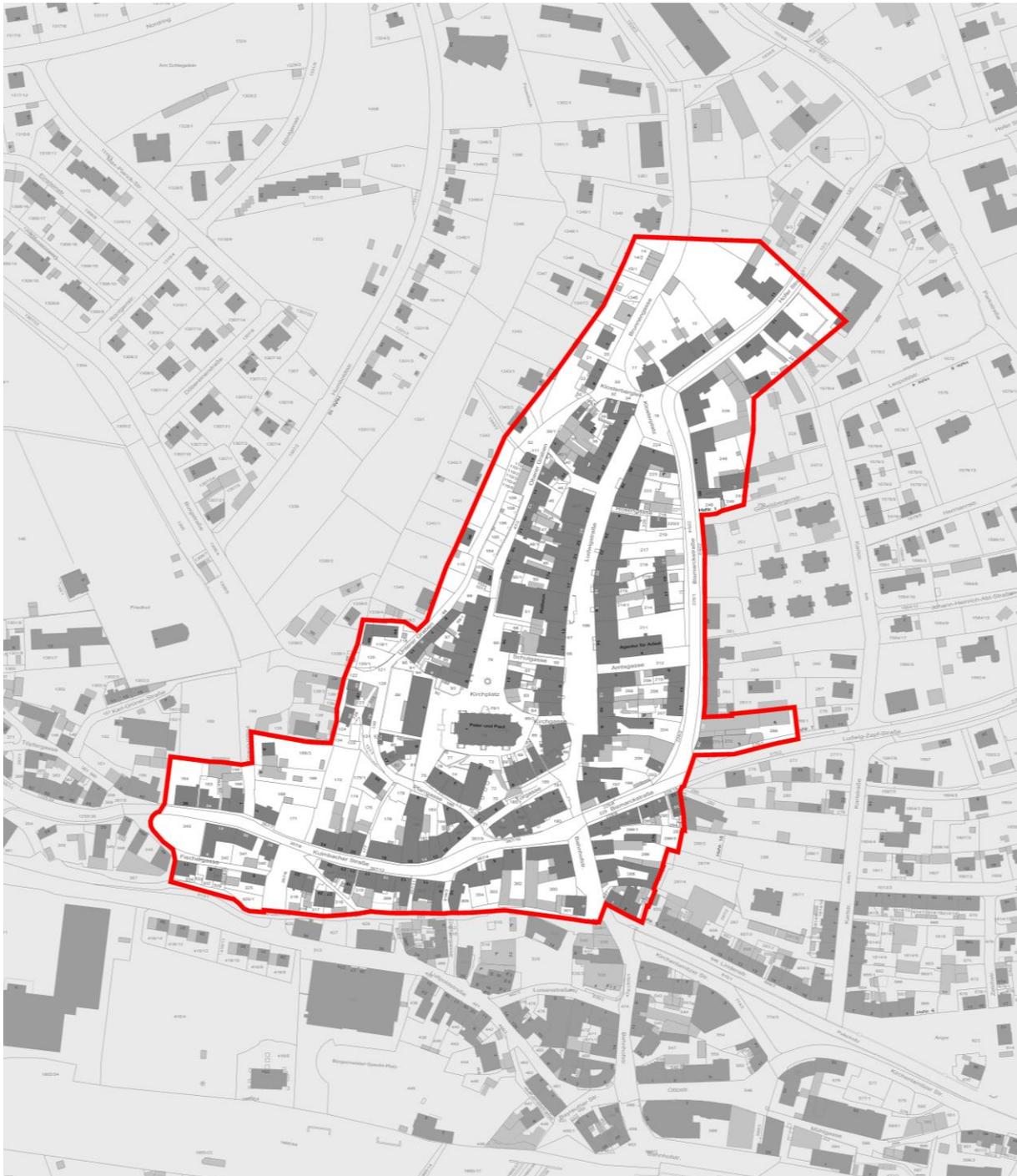


Urkataster von 1852

Quelle: Stadt Münchberg

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet damit sowohl die sog. „Obere Stadt“ mit den städtebaulichen Strukturen um die Ludwigstraße und den Kirchplatz als auch die tiefer liegenden Siedlungsbereiche am Bachlauf der Pulschnitz.

Der räumliche Umgriff des Moduls 2 ist identisch mit dem Untersuchungsgebiet des Moduls 1. Im Detail ist das Untersuchungsgebiet parzellenscharf wie folgt abgegrenzt:



Luftbild mit Lage des Neugestaltungsbereiches

Quelle: geoportal.bayern.de

### 1.3 Prozess

Die Erstellung des Kommunalen Denkmalkonzeptes erfolgte in enger Abstimmung mit der Stadt Münchberg und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.

Des Weiteren waren als lokale Akteure aus der Stadt Vertreter des Vereins „MünchBürger e. V.“ in die Konzepterstellung eingebunden.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte zum Einen durch eine öffentliche Auftaktveranstaltung und zum Anderen in Form eines Fragebogens, der an alle Eigentümer der im Untersuchungsgebiet liegenden Anwesen verschickt wurde. Der Fragebogen sowie die zugehörige Auswertung ist als Anlage diesem Ergebnisbericht beigefügt.



Öffentliche Auftaktveranstaltung

Quelle: RSP

Zur Steuerung und Koordinierung des Planungsprozesses wurde eine Lenkungsgruppe installiert, die aus Vertretern der Stadt Münchberg, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und den beteiligten Planungsbüros bestand.

Im Juli 2020 konnte das Instrument des KDK und den ersten Ergebnissen des laufenden Konzepts in Münchberg Vertretern des Landtags vorgestellt werden, die im Rahmen der jährlichen „Denkmal-Tour“ von Mdl. Sabine Weigand Münchberg besuchten.

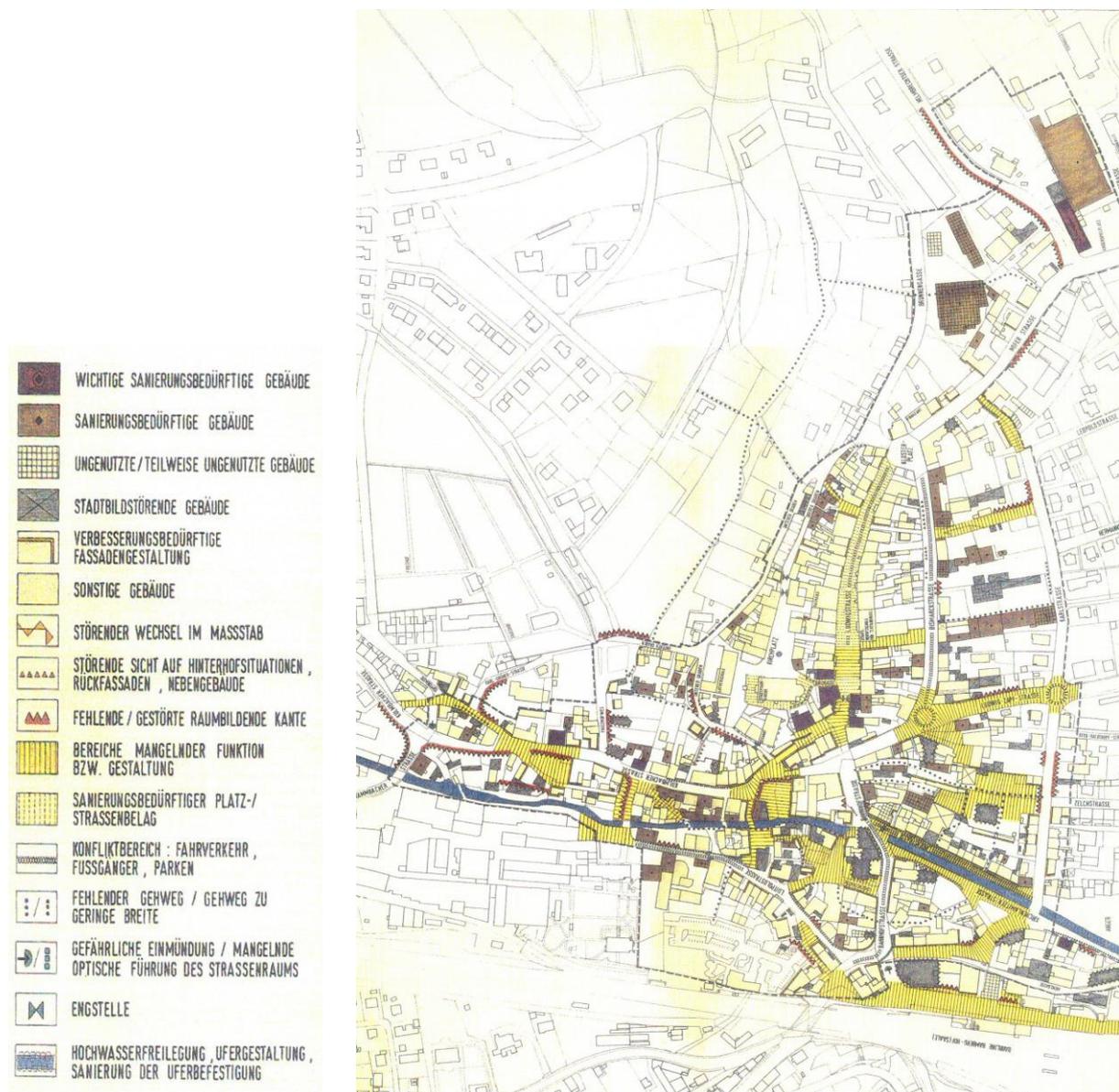
Die wichtigsten Schritte in Bezug auf den Prozessablauf waren wie folgt:

- Auftragserteilung 01.07.2019
- Öffentliche Auftaktveranstaltung 04.02.2020
- Denkmaltour MdL Sabine Weigand 22.07.2020
- 1. Lenkungsgruppensitzung 30.03.2021
- Fragebogenaktion zur Bürgerbeteiligung 21.07 bis 13.08.2021
- 2. Lenkungsgruppensitzung 26.04.2022
- Abschlusspräsentation Modul 1 im Stadtrat 23.06.2022
- 3. Lenkungsgruppensitzung 26.07.2023
- Abschlusspräsentation Modul 2 im Stadtrat 25.04.2023

## 2. Bestehende städtebauliche Planungen

### 2.1 Vorbereitende Untersuchungen „Sanierung der Altstadt“ (1993)

Im Jahr 1993 hat die Stadt Münchberg vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB für den Bereich der Altstadt durchgeführt. Der damalige Untersuchungsbereich erstreckte sich im Wesentlichen auf die Siedlungsbereiche, die im Urkataster aus dem Jahr 1852 kartiert sind und umfasste damit auch alle Flächen des Untersuchungsgebiets dieses Kommunalen Denkmalkonzepts.



Plan „Missstände“ der vorbereitenden Untersuchungen 1993

Quelle: RSP

Bereits damals waren im Untersuchungsgebiet mehrere wichtige sanierungsbedürftige Gebäude identifiziert worden, die auch heute immer noch vorhanden sind und im Rahmen des KDKs als solche kartiert wurden. Einen Schwerpunkt bildet dabei der Bereich zwischen Kirchgasse und Torgasse mit den Anwesen Kirchgasse 1 und 2, Torgasse 4 und 6 sowie Ludwigstraße 4 und 6.

Die wesentlichen Zielsetzungen und Maßnahmen aus den damaligen vorbereitenden Untersuchungen im Hinblick auf das Untersuchungsgebiet des KDK waren:

- Sanierung ortsbildtypischer und denkmalgeschützter Gebäude
- Rückbau stadtbildstörender Gebäude
- Schließen fehlender Raumkanten (z. B. durch Neubebauung)
- Neugestaltung sanierungsbedürftiger Straßen- und Platzräume
- Aufwertung und Ergänzung des Fußwegenetzes
- Hochwasserfreilegung und Ufergestaltung entlang des Bachlaufs der Pulschnitz

Auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen wurde dem Stadtrat empfohlen, zunächst ein Sanierungsgebiet im Quartier zwischen Bahnhofstraße, Bismarckstraße, Ludwig-Zapf-Straß, Karlstraße, Lindenstraße förmlich festzusetzen, da hier der Handlungsdruck am größten erschien.

## 2.2 Vertiefte Untersuchungen „Quartier“ (1996)

Um vor der förmlichen Festsetzung eines Sanierungsgebietes im Quartier zwischen Bahnhofstraße und Karlstraße weitere Beurteilungsgrundlagen zu erhalten und die angestrebte städtebauliche Entwicklung zu präzisieren, wurden im Jahr 1996 vertiefte vorbereitende Untersuchungen für diesen Teilbereich durchgeführt.

Im Ergebnis der vertieften Untersuchungen waren im Wesentlichen folgende Maßnahmen zur städtebaulichen Entwicklung des Quartiers vorgesehen gewesen:

- Erhalt und Sanierung der stadtbildprägenden Gebäude an den Quartiersrändern
- Rückbau sanierungsbedürftiger und stadtbilduntypischer (Neben-) Gebäude im Quartiersinneren
- Bauliche Nachverdichtung durch Neubauten im Quartiersinnenbereich
- Schaffen eines engmaschigen attraktiven Fußwegenetzes durch das Quartier und zur Anbindung an die angrenzenden Stadtquartiere

Auf Grundlage der vertieften Untersuchungen wurde das Sanierungsgebiet I „Quartier nördlich der Lindenstraße“ förmlich festgesetzt.



„Rahmenplan“ der vertieften Untersuchungen 1996

Quelle: RSP

### 2.3 Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadtsanierung“ (2003)

Da sich in den Jahren um die Jahrtausendwende tiefgreifende strukturelle Änderungen in Münchberg ergeben haben (Betriebsaufgaben der ehem. Aktienfärberei und der Brauerei Bischoff, anstatt dessen Ansiedlung von Einzelhandelsflächen entlang der Stammbacher Straße und Seniorenwohnen entlang der Luitpoldstraße) hat die Stadt Münchberg in den Jahren 2002 bis 2003 vorbereitende Untersuchungen für den Bereich der Innenstadt durchgeführt.

Ziel der Untersuchungen war es, die Auswirkungen dieser strukturellen Veränderungen zu untersuchen und geeignete Maßnahmen zu entwickeln, die Innenstadt in ihrer Zentrumsfunktion zu stärken sowie das überlieferte historische und identitätsstiftende Stadtbild zu bewahren.

Der Untersuchungsbereich umfasste die Bereiche zwischen Kulmbacher Straße und Bahnlinie von der Stammbacher Straße im Westen bis zur Lindenstraße im Osten.

Räumliche Schwerpunktbereiche dieser Untersuchungen bildeten die Flächen zwischen Pulschnitz und Bahnlinie.

Im Hinblick auf das kommunale Denkmalkonzept ergeben sich Überschneidungen der Untersuchungsbereiche in den Bereichen nördlich der Pulschnitz.

Für diesen Bereich sahen die vorbereitenden Untersuchungen im Wesentlichen folgende Maßnahmen vor:

- Sanierung ortsbildtypischer und denkmalgeschützter Gebäude
- Punktuell: Schließen fehlender Raumkanten durch Neubebauung (z. B. westlich des „Grimmlers-Hauses“)
- Schaffen einer neuen Fußwegeverbindung von der Bismarckstraße zur Ludwigstraße (über das Anwesen Lindenstraße 6)
- Hochwasserfreilegung, Ufergestaltung und Renaturierung entlang des Bachlaufs der Pulschnitz



„Rahmenplan“ der vorbereitenden Untersuchungen 2003

Quelle: RSP

Auf Grundlage dieser vorbereitenden Untersuchungen wurde das Sanierungsgebiet II „Innenstadt“ förmlich festgesetzt.

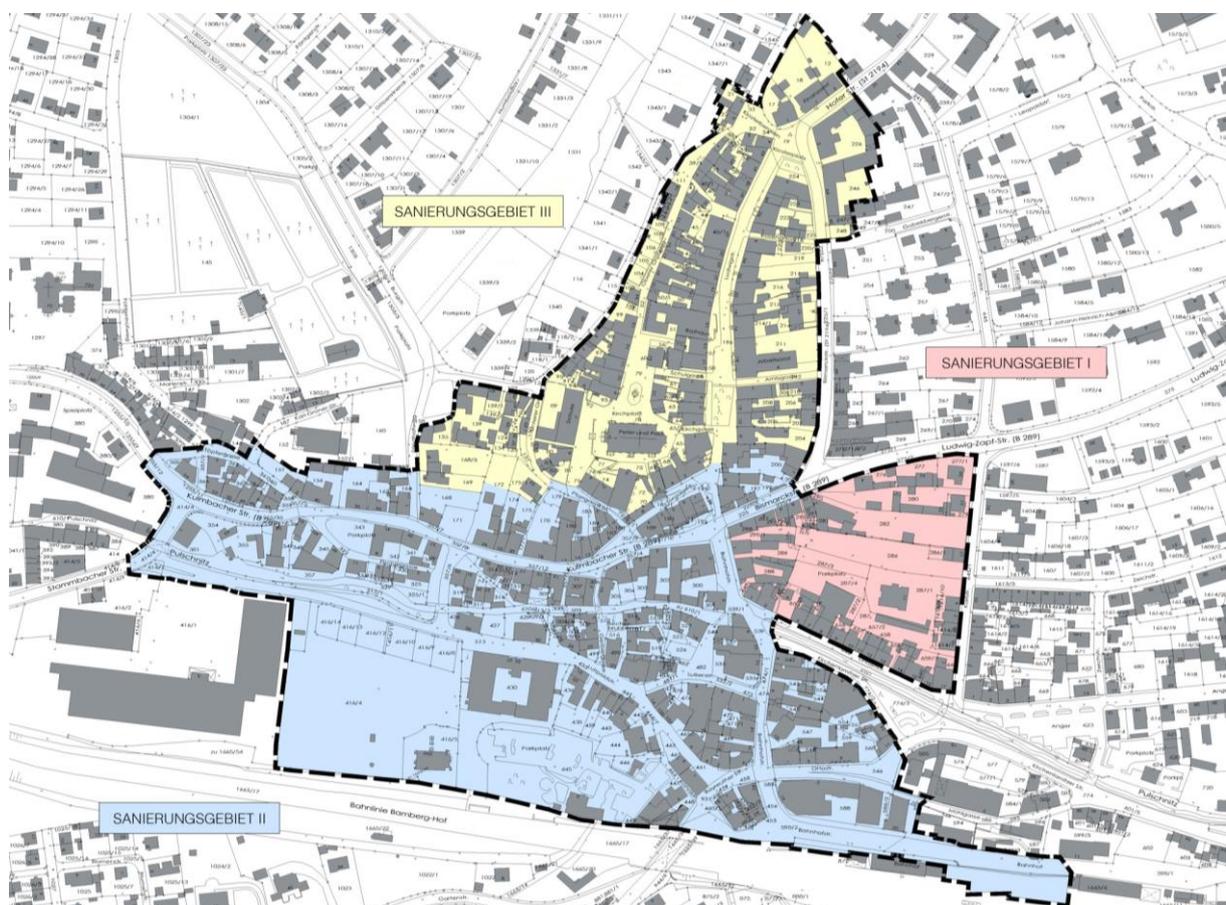
## 2.4 Ausweisung Sanierungsgebiet III „Altstadt“ (2005)

Um die mit den Sanierungsgebieten I und II begonnenen Stadtsanierungsmaßnahmen auch im Bereich der oberen Stadt fortführen zu können, hat die Stadt Münchberg ab dem Jahr 2004 das Ziel verfolgt, auch in diesem Bereich der Altstadt ein Sanierungsgebiet festzusetzen.

Grundlage für die förmliche Festsetzung dieses Sanierungsgebietes III „Altstadt“ war die Aktualisierung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1996, die auf Basis von Ortsbegehungen im Dezember 2004 erfolgte. Im Zuge der Ortsbegehungen wurde festgestellt, dass die wesentlichen Missstände, Zielsetzungen und Maßnahmen aus den zuvor erarbeiteten städtebaulichen Konzepten nach wie vor vorhanden sind und auch weiterhin Gültigkeit besitzen.

Allerdings wurde festgestellt, dass sich die Situation in Bezug auf Leerstände und sanierungsbedürftige Gebäude seit den letzten Erhebungen im Jahr 1988 deutlich verschlechtert hatte. Demzufolge war ein Anstieg der Leerstände von 1 % auf 8 % und der sanierungsbedürftigen Bausubstanz von 14% auf 29 % zu verzeichnen.

Nach erfolgter Ausweisung des Sanierungsgebiets III „Altstadt“ stellt sich die Abgrenzung der einzelnen Sanierungsgebiete nunmehr wie folgt dar:



Übersicht Sanierungsgebiet I bis III

Quelle: RSP

## 2.5 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (2013)

Mit der Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) verfolgte die Stadt Münchberg das Ziel, ergänzend zu den bereits durchgeführten städtebaulichen Konzepten auf Quartiersebene auch Zielsetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt (Hauptort einschließlich Ortsteilen) zu entwickeln.

Neben baulichen Aspekten wurden auch die Themenbereiche Einzelhandel, Wirtschaft und Tourismus, Erneuerbare Energien, Bildung Gesundheit und Soziales bearbeitet.

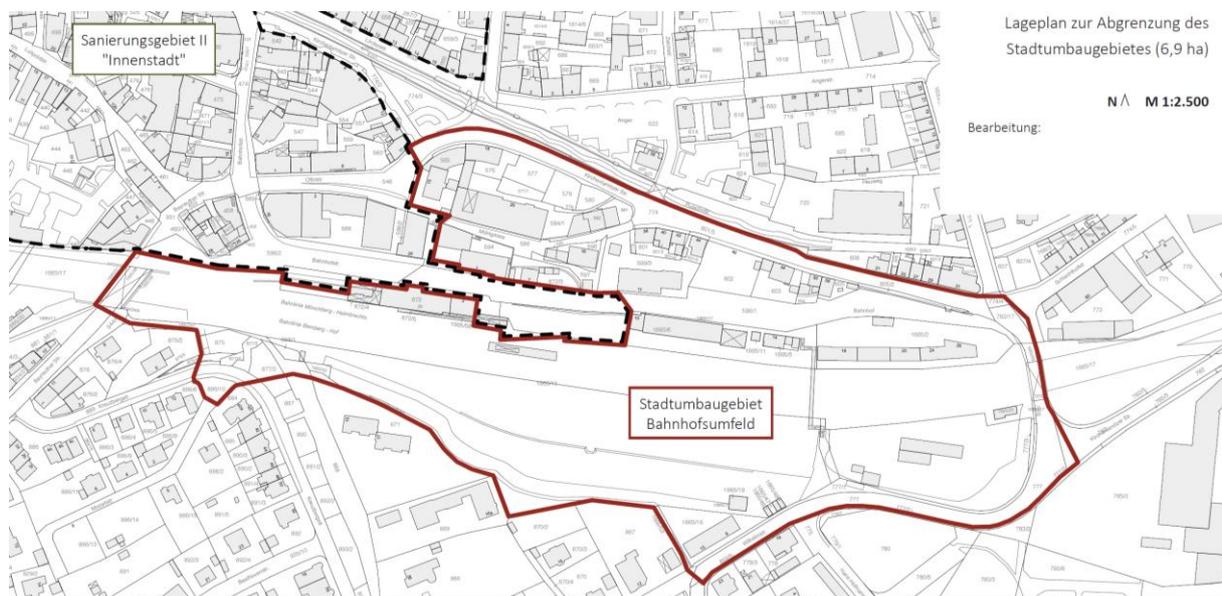
Im Zuge des ISEK sollten auch die Auswirkungen des Strukturwandels (Niedergang der Textilindustrie, Rückgang der Beschäftigtenzahlen, Zunahme an Leerstand, etc.) untersucht werden.

Eine wesentliche Zielsetzung aus dem ISEK war - neben vielfältigen anderen Zielen – insbesondere auch die Stärkung der Innenstadt.

In Bezug auf das Untersuchungsgebiet und hinsichtlich den Zielsetzungen des Kommunalen Denkmalkonzepts werden im ISEK u. a. folgende relevanten Maßnahmen genannt:

- Parkplatzgestaltung im „Quartier“
- Sanierungswettbewerb
- Machbarkeitsstudie „Pulsnitzauen“
- Senioren-WG im „Grimmlers-Haus“

Als Ergebnis des ISEK-Prozesses wurde u. a. vorgeschlagen ein Stadtumbaugebiet für das Bahnhofsumfeld festzusetzen. Dies ist mit Stadtratsbeschluss vom 18.06.2015 erfolgt. Das Stadtumbaugebiet befindet sich außerhalb des Untersuchungsgebiets des KDK und ist folgendermaßen abgegrenzt:



Abgrenzung Stadtumbaugebiet

Quelle: Stadt Münchberg

## 2.6 Bebauungspläne

Im Innenstadtbereich Münchbergs existieren mehrere Bebauungspläne, die sich zum Teil auch auf das Untersuchungsgebiets des KDK erstrecken, bzw. die komplett innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen.

Dies sind im Einzelnen folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Am Schleglein“
- Bebauungsplan Nr. 10  
„Für das Gebiet zwischen der Ludwigstraße, Klosterplatz, Bismarckstraße und der Amtsgasse in Münchberg“
- Sanierungsbebauungsplan Nr. 25  
„Für die Grundstücke nördlich der Lindenstraße“
- Bebauungsplan Nr. 27  
„Ehemalige Brauerei Bischoff“
- Sanierungsbebauungsplan Nr. 28  
„Für das Quartier zwischen Bahnhofstraße/ Bismarckstraße/ Ludwig-Zapf-Straße/ Karlstraße/ Lindenstraße“
- Bebauungsplan Nr. 32  
„Für das Gelände der ehem. Aktienfärberei“
- Bebauungsplan Nr. 37  
„Zentrale Innenstadt“

Zielsetzungen und Regelungsinhalte dieser Bebauungspläne sind unterschiedlich. Die Bebauungspläne weisen v. a. im Hinblick auf den Festsetzungsumfang große Unterschiede auf.

Die wesentlichen Regelungsinhalte und Festsetzungen der einzelnen Bebauungspläne sind wie folgt:

### **Bebauungsplan „Am Schleglein“:**

- Art der Nutzung  
Reines Wohngebiet, Mischgebiet, Industriegebiet
- Maß der baulichen Nutzung:
  - Baulinien und Baugrenzen
  - Anzahl der Vollgeschosse
  - GRZ, GFZ
- Dachausbildung (in Abhängigkeit von der Lage):
  - Satteldach
  - Pultdach
  - Walmdach
  - Flachdach

**Bebauungsplan Nr. 10:**

- Art der Nutzung: Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung über
  - Baulinien und Baugrenzen
  - Grund- und Geschossflächenzahl
  - Anzahl der Vollgeschosse
- geschlossene Bauweise

**Sanierungsbebauungsplan Nr. 25:**

- Art der Nutzung: Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung über
  - Baulinien und Baugrenzen
  - Grund- und Geschossflächenzahl
  - Anzahl der Vollgeschosse
  - Trauf- und Firsthöhen
- geschlossene Bauweise
- Dachausbildung (in Abhängigkeit von der Lage):
  - Satteldach
  - Pultdach
  - Walmdach
  - Flachdach

**Bebauungsplan Nr. 27:**

- Art der Nutzung:
  - Sondergebiet für betreutes Wohnen
  - Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung über
  - Baugrenzen
  - Grund- und Geschossflächenzahl
  - Anzahl der Vollgeschosse
  - Traufhöhen
- Dachausbildung (in Abhängigkeit von der Lage):
  - Satteldach
  - Pultdach
  - Walmdach
  - Flachdach

**Sanierungsbebauungsplan Nr. 28:**

- Art der Nutzung: Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung über
  - Baugrenzen
  - Grund- und Geschossflächenzahl
  - Anzahl der Vollgeschosse
- Verkehrsflächen (Straßenfläche, Fuß- und Radweg, Parkierung)

Hinweis:

Ziel des Bebauungsplanes war die Bereitstellung von Bauflächen im inneren des sog. „Quartiers“ für die Errichtung eines Ärztehauses einschließlich Verkehrsflächen (Zufahrt, Parkierung, Fußwegeverbindungen). Die angestrebte bauliche Entwicklung ist bisher nicht realisiert worden.

#### **Bebauungsplan Nr. 32:**

- Art der Nutzung:
  - Sondergebiet Ladenzentrum
  - Allgemeines Wohngebiet
  - Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung über
  - Baugrenzen
  - Grund- und Geschossflächenzahl
  - Anzahl der Vollgeschosse
  - First- und Wandhöhen
- Bauweise (in Abhängigkeit von der Lage):
  - offen
  - geschlossen
- Dachausbildung (in Abhängigkeit von der Lage):
  - Satteldach
  - Pultdach
  - Flachdach
  - Zeltdach

#### **Bebauungsplan Nr. 37:**

- Art der Nutzung:
  - Sondergebiet für betreute Seniorenwohnungen, gewerbliche Flächen für Einzelhandel und für freie Berufe, öffentliche Stellplätze
  - Mischgebiet

Hinweis:

Ziel des Bebauungsplanes war der Ausschluss von Vergnügungstätten.

#### **Fazit:**

Die Festsetzungen der o. g. Bebauungspläne widersprechen für den Bereich des Untersuchungsgebietes des KDK nicht den Zielsetzungen des KDK.

Ebenso ergeben sich durch die Ziele, Maßnahmen und Projektvorschläge des KDK (siehe dazu auch Kapitel 4 dieses Ergebnisberichts) keine Widersprüche zu den bestehenden Bauleitplanungen

### 3. Defizite und Handlungsbedarf

Während im Modul 1 des Kommunalen Denkmalkonzepts die Qualitäten in Form von historischen Siedlungsstrukturen und vorhandenen Denkmalwerten im Mittelpunkt der Betrachtung stehen, benennt das Modul 2 des KDK strukturelle, bauliche, funktionale und gestalterische Überformungen, die als Fehlentwicklungen und Defizite erfasst werden.

Der Schwerpunkt der Betrachtung liegt dabei auf den baukörperlichen Strukturen. Es werden aber auch Mängel und Missstände in Bezug auf Frei- und Verkehrsflächen untersucht.

Der Übersichtlichkeit halber sind nachfolgend die wichtigsten Defizite getrennt nach den Themenbereichen, Verkehrsflächen, Grünflächen und Baukörper dargestellt. Diese Aufteilung entspricht auch der Gliederungsstruktur des zugehörigen Plans „Schwächenanalyse“.

#### 3.1 Verkehrsflächen

Im Modul 1 des kommunalen Denkmalkonzepts sind nahezu alle Straßen-, Gassen- und Platzräume des Untersuchungsgebiets unter der Kategorie „Straßen-/Platzbild von besonderer Bedeutung“ erfasst worden.

In großen Teilen der oberen Stadt entspricht das gestalterische Erscheinungsbild dieser Bedeutung. Insbesondere die Straßenräume der Ludwigstraße, des Kirchplatzes, der Tor- und Pfarrgasse entsprechen mit Ihrem Granitpflasterbelag dem historischen Umfeld.

Auch in Teilbereichen der unteren Stadt sind durch die Neugestaltungsmaßnahmen der letzten Jahre wieder altstadtgerechte Straßenoberflächen geschaffen worden. Dies betrifft insbesondere die Bahnhofs- und Lindenstraße, die Gerbergasse und den Pocks-Platz.

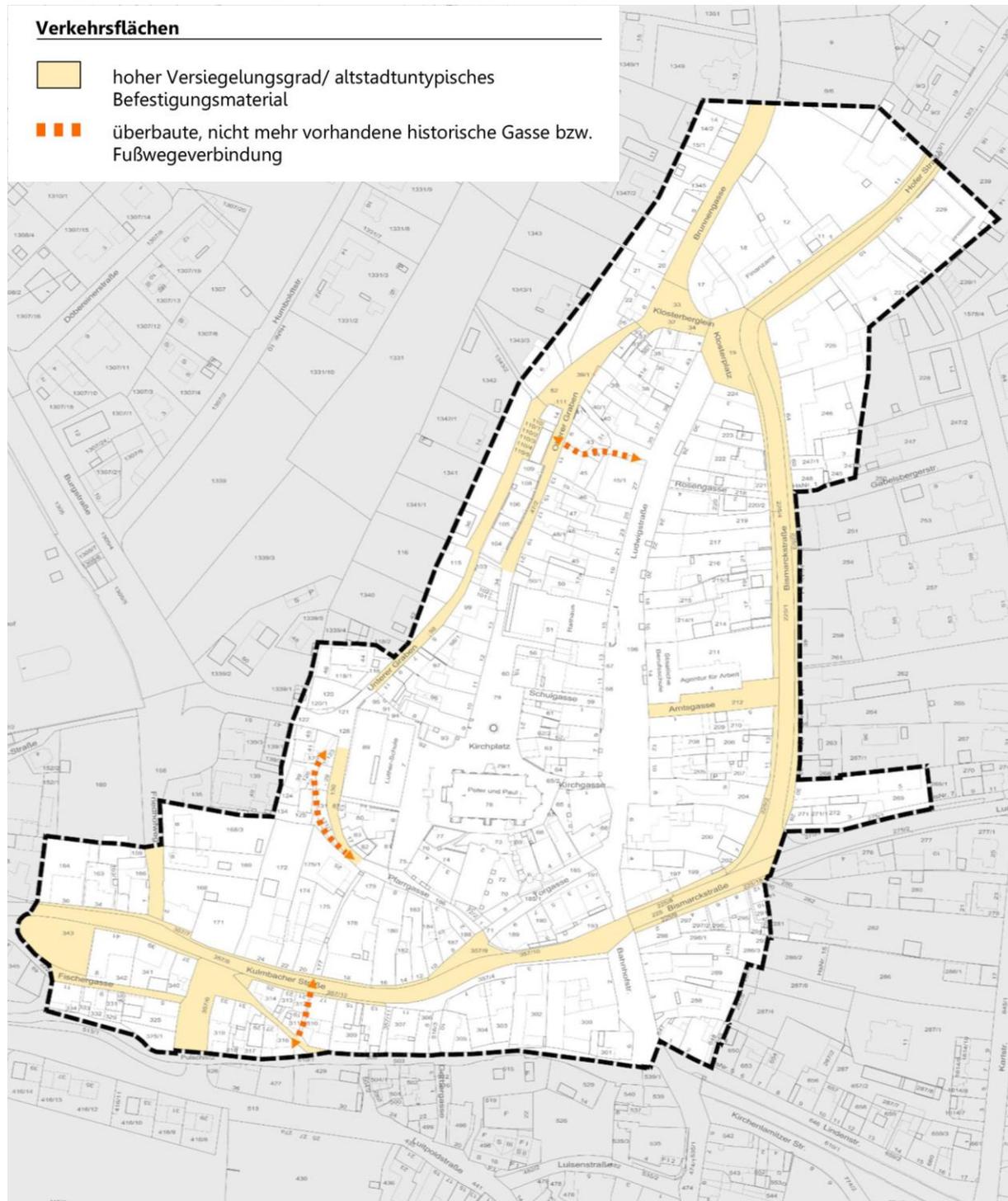
In anderen Teilbereichen des Untersuchungsgebiets sind die Straßenräume jedoch in erster Linie auf die Belange des motorisierten Verkehrs ausgerichtet. Die Oberflächen bestehen größtenteils aus Asphalt. Hier entspricht das Erscheinungsbild nicht dem historischen städtebaulichen Umfeld.

Im Einzelnen sind dies folgende Straßen- und Platzräume:

- Oberer und unterer Graben
- Klosterberglein und Klosterplatz
- Brunnen- und Amtsgasse
- Kulmbacher- und Bismarckstraße

Darüber hinaus gibt es vereinzelte Fußwegeverbindungen, die im Laufe der Zeit verlorengegangen sind und überbaut wurden. Dies sind folgende Verbindungen:

- zwischen oberem Graben und Ludwigstraße (Fl. Nr. 44 und 45)
- zwischen Kulmbacher Straße und „Feuerbachgasse“
- Fußweg im südlichen Bereich des Unteren Grabens (Fl.-Nr. 121/1, 123, 124)



### 3.2 Grün -und Freiflächen

Im Modul 1 des kommunalen Denkmalkonzepts wurden verschiedene Grünstrukturen erfasst, die historisch bedeutend sind und daher im Sinne der denkmalpflegerischen Interessen möglichst erhalten werden sollten. Dies sind im Einzelnen:

- Die Grabengärten zwischen oberem und unterem Graben
- die zusammenhängenden Zonen von Hausgärten zwischen Kulmbacher Straße und unterem Graben/ Pfarrgasse
- die ehem. großbürgerlichen Gärten beidseits der Hofer Straße

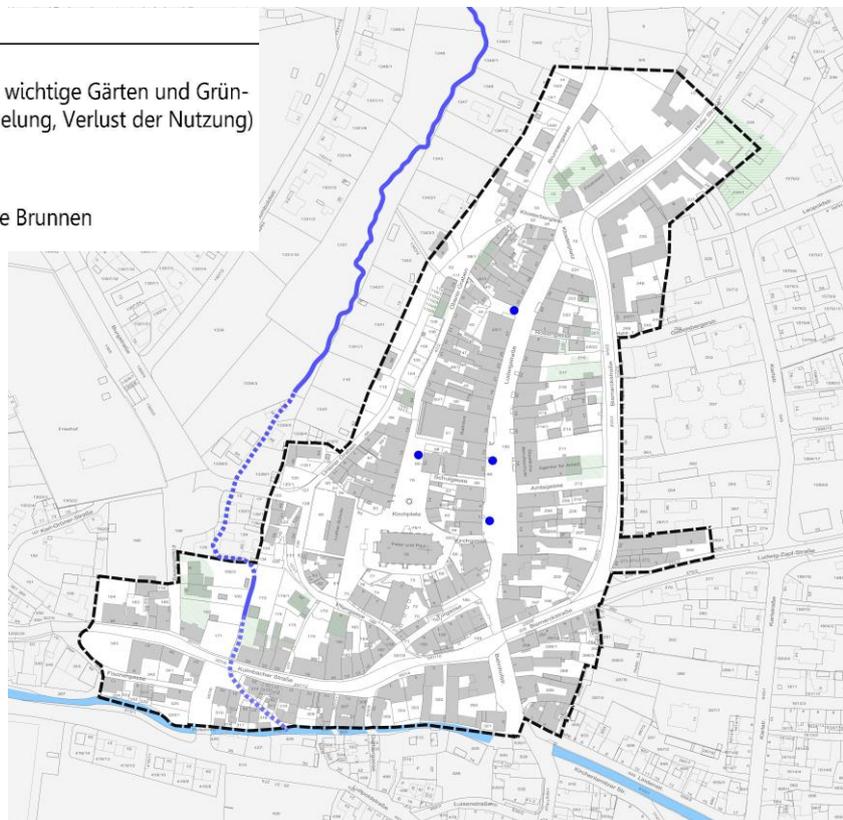
Während die Grabengärten weitestgehend auch heute noch als unverseigelte Grünflächen vorhanden sind wurden die ehemaligen Hausgärten und großbürgerlichen Gärten in Teilbereichen überbaut. Sie sind daher nur noch eingeschränkt vorhanden.

Neben den historischen Gartenstrukturen sind auch die ehemals im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Brunnenanlagen verloren gegangen. Diese waren v. a. im Bereich der Ludwigstraße und des Kirchplatzes zu finden gewesen.

Das westlich der Altstadt verlaufende und in die Pulschnitz einmündende „Feuerbächlein“ war früher in größeren Teilbereichen noch offen geführt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Rahmen KDK war er im Bereich des Untersuchungsgebiets nahezu vollständig verrohrt.

#### Grün- und Freiflächen

-  verloren gegangene, historisch wichtige Gärten und Grünbereiche (Überbauung, Versiegelung, Verlust der Nutzung)
-  verrohrter Bachlauf
-  verloren gegangene, historische Brunnen



Defizite Themenbereich Grün- und Freiflächen

Quelle: RSP

### 3.3 Baukörper

Während die zuvor genannten Defizite in Bezug auf Verkehrsflächen sowie Grün- und Freiflächen als eher untergeordnet zu bewerten sind, haben die festgestellten baukörperlichen Mängel in Bezug auf die denkmalpflegerischen Interessen ein deutlich höheres Gewicht.

Ein wesentliches Problem in Bezug auf die denkmalgeschützte und ortsbildprägende Bausubstanz stellen die festgestellten Sanierungsbedarfe dar. Über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt sind Gebäude mit Sanierungsbedarf vorhanden. Bei einigen Anwesen droht bei weiterhin ausbleibendem Bauunterhalt ein Totalverlust.



Plan „Baulicher Zustand“

Quelle: RSP

Die Gebäude mit dem – zum Zeitpunkt der Bestandserhebung – schlechtesten Bauzustand umfassen folgende Anwesen:

- Bahnhofstraße 6
- Bismarckstraße 7
- Bismarckstraße 10
- Fischergasse 8
- Kirchgasse 1
- Kirchplatz 8
- Kulmbacher Straße 34
- Ludwigstraße 6
- Oberer Graben 9
- Torgasse 4



Bahnhofstraße 6



Bismarckstraße 7



Bismarckstraße 10



Fischergasse 8



Kirchgasse 1



Kirchplatz 8



Kulmbacher Straße 34



Ludwigstraße 6



Oberer Graben 9



Torgasse 4

Ein Teil dieser Gebäude (Ludwigstraße 6, Oberer Graben 9, Torgasse 4) war bereits bei den ersten Erhebungen im Jahr 1988, die im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen vorgenommen wurden, als sanierungsbedürftig eingestuft worden.

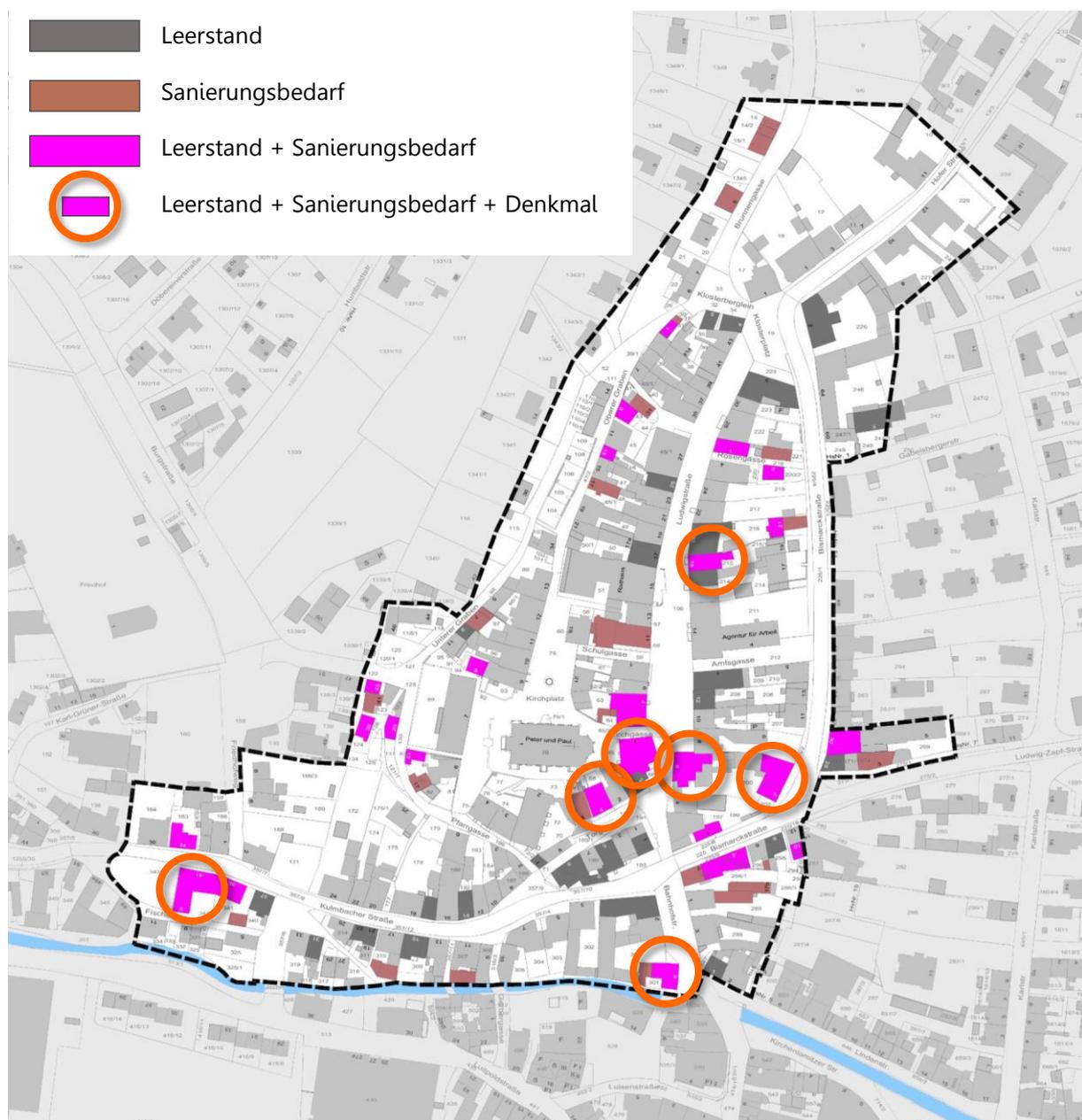
Durch den fortlaufend unterbliebenen Bauunterhalt hat sich die Bausubstanz seitdem weiter verschlechtert, so dass bei den o. g. Anwesen mittlerweile ein Totalverlust droht.

In Bezug auf das Anwesen Torgasse 4 ist dies während des Zeitraums der Erstellung des KDK bereits geschehen. Hier war die Substanz so weit geschädigt, dass eine Sanierung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr möglich war und aufgrund der drohenden Einsturzgefahr der Abbruch vorgenommen werden musste.

Im Gegensatz dazu konnten die Weichen für das Anwesen Bahnhofstraße 6 zwischenzeitlich bessergestellt werden. Hier hat die Stadt Münchberg das Anwesen vom vorherigen privaten Eigentümer erworben und beabsichtigt, das Gebäude umzubauen und denkmalgerecht zu sanieren (siehe dazu auch Projektvorschlag Nr. P3.1)

Ursache für ausbleibenden oder unzureichenden Bauunterhalt sind oftmals fehlende Gebäudenutzungen. Die Anwesen mit der schlechtesten Bausubstanz sind in der Regel ungenutzt und stehen leer bzw. sind unter Wert genutzt. Deshalb stellen Leerstände und unzureichende Nutzungen eine der wichtigsten Bedrohungen für die zu erhaltende Bausubstanz dar.

Leerstände wären – ebenso wie sanierungsbedürftige Bausubstanz – über das ganze Untersuchungsgebiet verteilt vorzufinden. Die nachstehende Überlagerung von Leerständen, stärkeren Sanierungsbedarfen und Denkmalen zeigt die wichtigsten Handlungsbedarfe in Bezug auf den Erhalt vorhandener Bausubstanz auf.



Unter diesem Gesichtspunkt kommt – neben der Beseitigung vorhandener Leerstände - der Vermeidung von zukünftigen Leerständen eine besondere Bedeutung zu.

Um abschätzen zu können, bei welchen Gebäuden evtl. zukünftig ein Leerstand drohen könnte, wurde auf Basis der anonymisierten Meldedaten die Anzahl und Altersstruktur der Bewohner in der nachfolgenden Karte grafisch dargestellt.



Zusammenfassend zeigt sich, dass insbesondere entlang der stark verkehrsbelasteten Straßenzüge der Kulmbacher- und Bismarckstraße eher weniger Bewohner pro Anwesen gemeldet sind, die zudem tendenziell eher älter sind. Ein ähnliches Bild ergibt sich in Teilbereichen der Tor-gasse und des Kirchplatzes.

Neben Leerständen und sanierungsbedürftiger Bausubstanz stellen v. a. gestalterische Überformungen schützenswerter Bausubstanz Defizite und Handlungsbedarfe im Sinne des KDK dar. Diese nachträglichen Überformungen und baulichen Eingriffe in die erhaltenswerte Bausubstanz umfassen z. B.:

- Großflächige nachträgliche Schaufenstereinbauten im Erdgeschoss
- Großflächige massive Vordächer über den Erdgeschosszonen
- Fassadenverkleidungen mit untypischen Materialien
- großflächige Werbeelemente an Fassaden und Fenstern
- Umbau ehemals stehender Fenster zu liegenden Fensterbändern
- Umbau ehemaliger außenliegender Treppenanlagen zu eingezogenen Treppen und Hauseingängen
- störende und nicht zum Gebäude passende An- und Vorbauten
- Große Farbkontraste mit aufdringlichen Farben innerhalb einer Fassade
- nachträgliche Gebäudeaufstockungen
- Einbau von Dachflächenfenstern und großformatigen Gaubenbändern im Dachbereich
- Einbau unpassender Tür- und Fensterelemente



Schaufenster, Vordach, Eingezogener Eingang



Schaufenster, Vordach, Fassadenverkleidung EG



Schaufenster, Eingezogener Eingang



Störender nachträglicher Anbau, Schaufenster



Eingezogener Eingang



Fassadenverkleidung, Werbeelemente



Fassadenverkleidung, Schaufenster



Fassadenverkleidung, Werbeelemente, eingezogener Eingang



Schaufenster, Eingezogener Eingang



Schaufenster, Fassadenverkleidung, Vordach



Schaufenster, Eingezogener Eingang, Werbeelemente



Fassadenverkleidung, Dachgaubenband



nachträgliche Aufstockung



nachträgliche Aufstockung



Fassadenverkleidung, Fenster- und Türelemente



liegendes Gaubenband, Fenster



Fassadenverkleidung



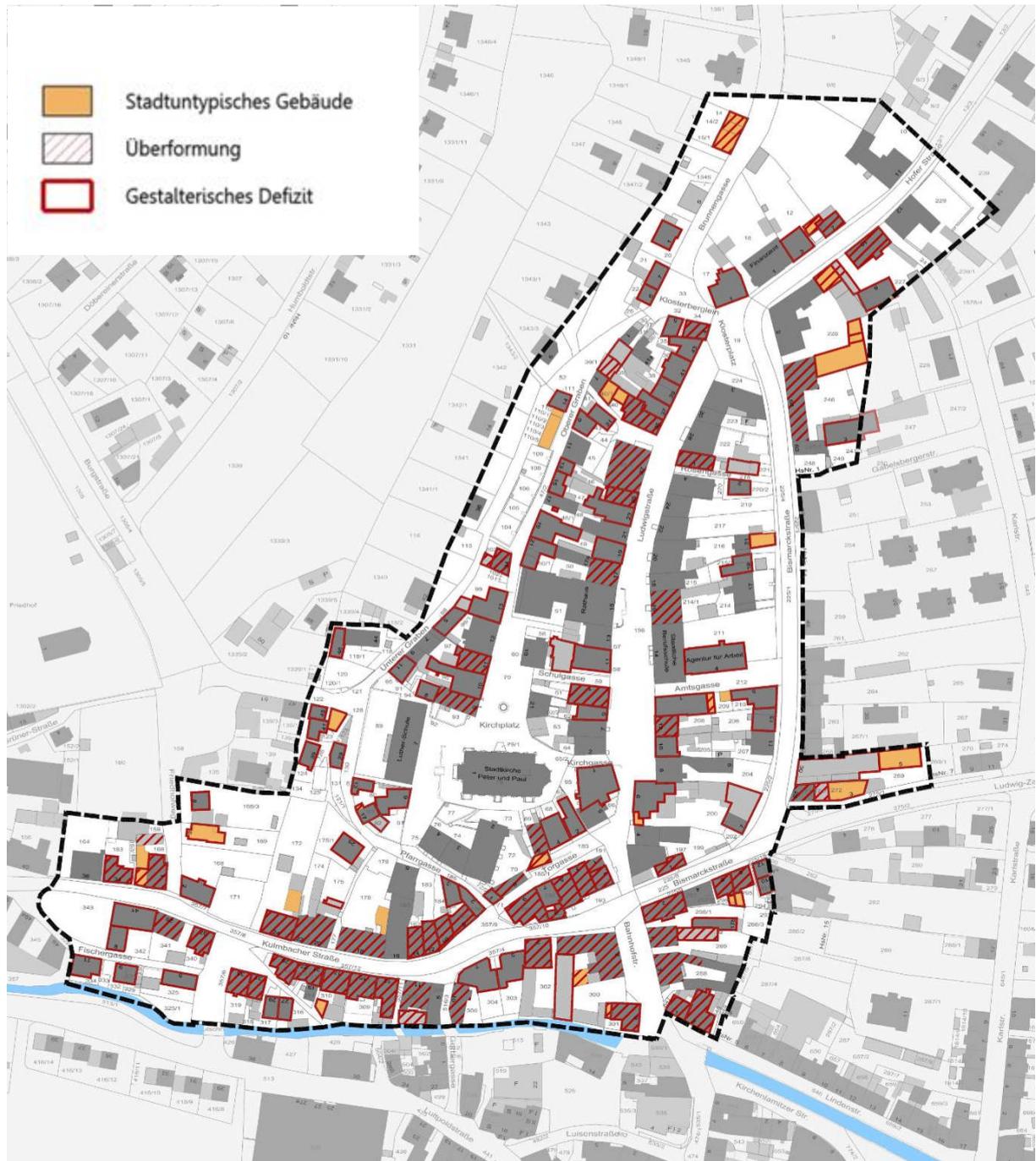
Dachgauben

Die gestalterischen Überformungen und Mängel sind flächendeckend im gesamten Untersuchungsbereich vorhanden. Die obenstehenden Bilder stellen lediglich eine Auswahl dar.

Problematisch im Hinblick auf die Zielsetzung des KDK ist, dass durch die Überformungen die ursprüngliche in sich stimmige und z. T. hochwertige Bausubstanz nicht mehr erlebbar ist, bzw. nachhaltig verloren gegangen ist.

In der nachfolgenden Karte sind die wesentlichen gestalterischen Mängel und Defizite kartiert.

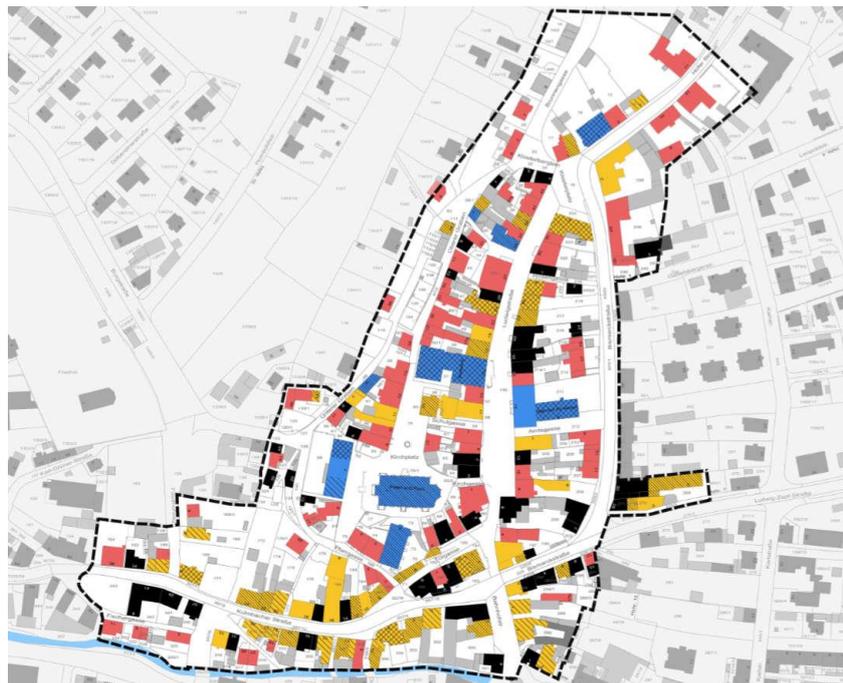
Neben den zuvor genannten problematischen Überformungen wurden darin auch neu errichtete stadtuntypische und stadtbildstörende Gebäude (z. B. Werkhallen, Garagengebäude, Flachdachgebäude etc.) erfasst.



Plan „Gestalterische Mängel“

Quelle: RSP

Im Zuge der Bestandserfassung wurden ergänzend zu den Leerständen und Teilleerständen auch andere vorhandene Nutzungen innerhalb des Untersuchungsbereiches aufgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass nach wie vor eine große Bandbreite unterschiedlicher Nutzungen anzutreffen ist. Dies entspricht der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung einer lebendigen Innenstadt mit einem vielfältigen Nutzungsangebot. Dieser Nutzungsmix stellt damit auch eine Analogie und Fortführung der historischen Nutzungs- und Sozialtopografie der mittelalterlichen Stadt dar. Die vorhandene vielfältige Nutzungsstruktur gilt es grundsätzlich zu erhalten.

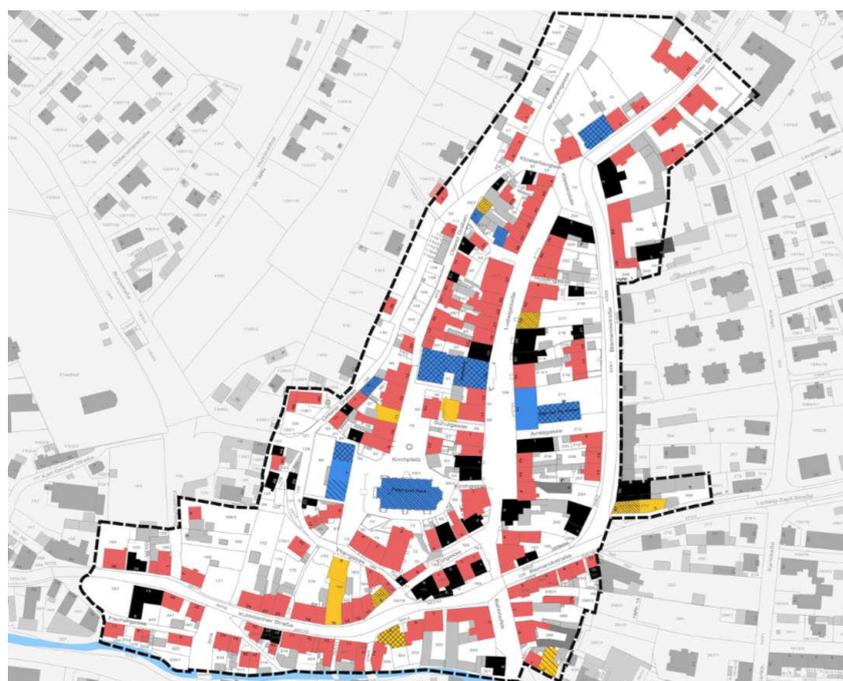


Nutzung EG

Quelle: RSP

**NUTZUNGEN** (Stand 20.10.2021)

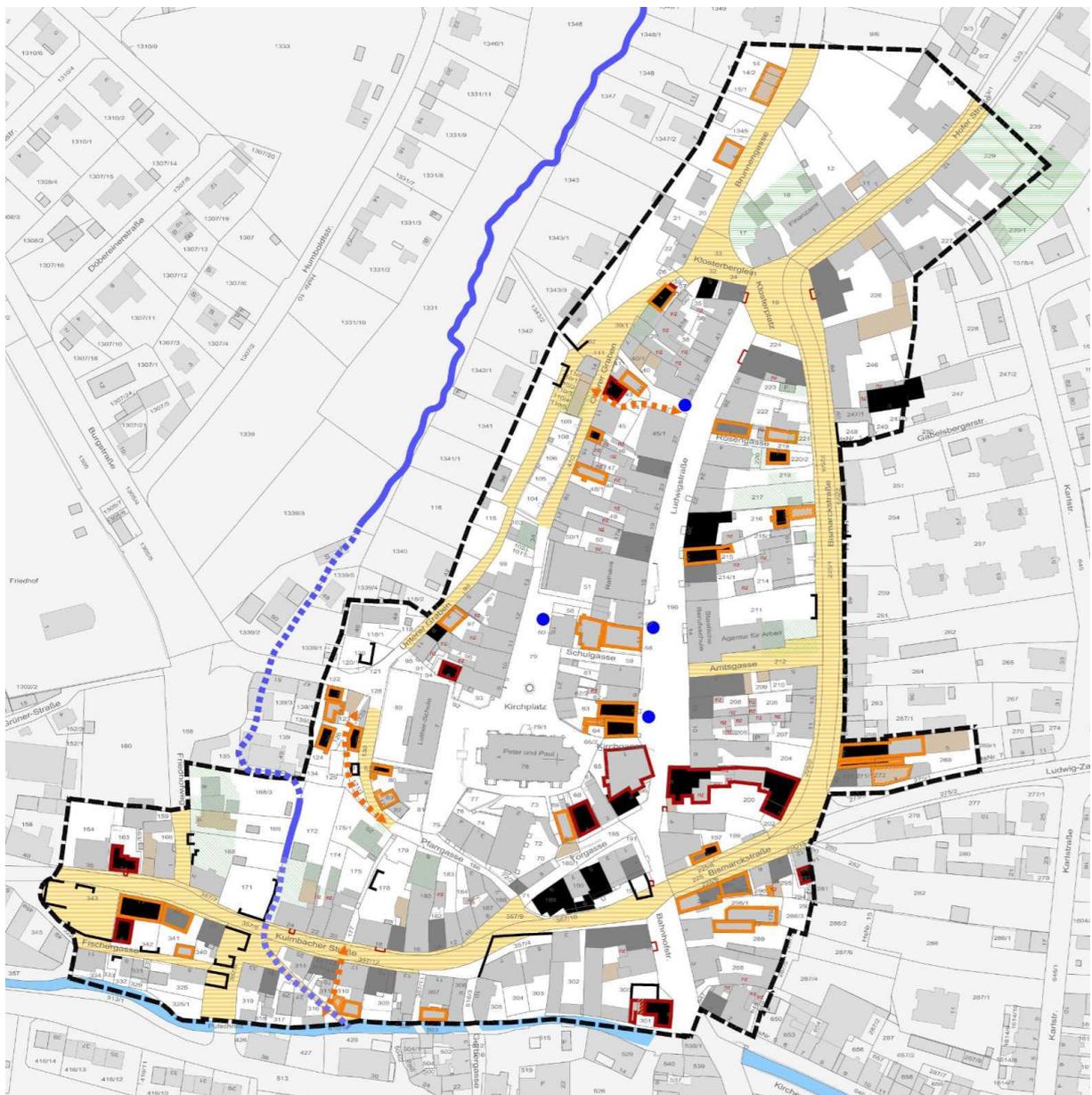
	Wohnen		Gastronomie
	Gewerbe		Dienstleistung
	Gemeinbedarf		Einzelhandel
	Nebengebäude		Gesundheit
	Leerstand		Bildung
			Religion
			Freizeit
			Öffentliche Infrastruktur



Nutzung OG

Quelle: RSP

In der nachfolgenden Karte sind alle wesentlichen Schwächen und Defizite im Hinblick auf die Zielsetzung des KDK zusammenfassend dargestellt.



Plan „Schwächenanalyse“

Quelle: RSP

**Verkehrsflächen**

- hoher Versiegelungsgrad/ altstadttypisches Befestigungsmaterial  
überbaute, nicht mehr vorhandene historische Gasse bzw. Fußwegeverbindung

**Grün- und Freiflächen**

- verloren gegangene, historisch wichtige Gärten und Grünbereiche (Überbauung, Versiegelung, Verlust der Nutzung)
- verrohrter Bachlauf
- verloren gegangene, historische Brunnen

**Baukörper**

- Sanierungsbedarf
- Bauschäden
- Teilleerstand
- Leerstand
- Stadttypisches Gebäude
- Verlust wichtiger Raumkanten
- verloren gegangene, historische Haustreppen

## 4. Denkmalpflegekonzept

Die Ergebnisse des Moduls 1 haben gezeigt, dass in Münchberg eine ungewöhnlich große Anzahl an denkmalgeschützten, ortsbildprägenden und erhaltenswerten Strukturen vorhanden sind. Diese Strukturen tragen ganz wesentlich zur Identitätsbildung in der Stadt bei. Sie stellen auch ein Alleinstellungsmerkmal im Vergleich zu den umliegenden Städten und Gemeinden dar. Insofern verfügt Münchberg über ein großes städtebauliches und denkmalpflegerisches Potenzial.

Gleichzeitig hat die Bestandsaufnahme und Analyse des Moduls 2 gezeigt, dass dieses vorhandene Potenzial oftmals nur unzureichend genutzt wird, bzw. die vorhandenen Potenziale mit der Zeit verloren gehen, z. B. weil erhaltenswerte Gebäude und Strukturen abgebrochen oder überformt werden.

Ziel muss es daher sein, die vorhandenen Potenziale zu bewahren und zu nutzen!

Hierfür werden nachfolgend die drei grundsätzlichen übergeordneten Leitlinien und Ziele formuliert.

### 4.1 Leitlinien und Ziele

#### **Z1 Erhalt schützenswerter Strukturen**

Die in Münchberg vielerorts noch vorhandenen schützenswerten Strukturen, wie z. B.:

- überlieferte Straßen-, Gassen- und Platzräume mit ihrem charakteristischen Erscheinungsbild und ihren bestimmenden Baufluchten
- die zahlreichen denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäude mit ihren oftmals noch vorhandenen typischen Detailausbildungen, sowie
- die zum Teil noch erlebbaren historischen Grün- und Freiflächen

gilt es zu bewahren und vor drohendem Verlust – so weit als möglich – zu schützen. Nur wenn diese Potenziale erhalten werden, können sie auch genutzt werden.

## Z2 Heilen von Fehlentwicklungen

Die in der Vergangenheit erfolgten Fehlentwicklungen, wie z. B.

- verloren gegangene städtebauliche Raumkanten
- verloren gegangene Qualitäten bei Grün-, Frei- und Verkehrsflächen
- Überformungen von schützenswerten Gebäuden und Strukturen

gilt es – so weit als möglich – rückgängig zu machen und so die vorhandenen Potenziale zu nutzen.

## Z3 Fördern von denkmalgerechten Nutzungen

Im Hinblick auf die zahlreich vorhandenen schützenswerten Baukörper und Gebäude gilt es, denkmalgerechte Nutzungen zu finden und diese zu fördern. Nur so können zukünftige Fehlentwicklungen vermieden werden.

### 4.2 Maßnahmen und Projekte

Nachfolgend werden verschiedene konkrete Maßnahmen und Projekte aufgeführt, mit denen die o. g. grundsätzlichen Zielsetzungen erreicht werden können.

Da es sich beim KDK um ein „kommunales“ Konzept handelt, sind alle Projekte und Maßnahmen aus Sicht der Stadt formuliert. Dies bedeutet aber nicht, dass die Stadt Münchberg der einzige Akteur ist und die Stadt alle Probleme alleine lösen kann.

Vielmehr muss es das grundsätzliche Ziel sein, Bürger und private Eigentümer für die Zielsetzung des KDK zu gewinnen und zur Mitwirkung zu animieren. Nur im Zusammenspiel zwischen öffentlichen und privaten Akteuren kann eine sinnvolle und nachhaltige Stadtentwicklung gelingen.

Zur besseren Verständlichkeit und Übersichtlichkeit wurden die einzelnen Projekte den folgenden Kategorien zugeordnet, je nachdem welche Rolle die Stadt dabei einnimmt:

- um Rahmenbedingungen zu definieren, „Spielregeln aufzustellen“ oder als Wegbereiter für spätere Entwicklungen  
**(Stadt als Planer)**
- um Bürger und Private für die Sache des KDK zu gewinnen und diese so weit als möglich zu unterstützen  
**(Stadt als Unterstützer)**
- um selbst aktiv zu werden, mit „gutem Beispiel voranzugehen“ und als Stadt eigene Projekte baulich umzusetzen  
**(Stadt als Bauherr)**

## P1

## Stadt als Planer

## 1. Machbarkeitsstudien für Schlüsselanwesen

In Münchberg sind mehrere Anwesen vorhanden, die aufgrund ihrer hochwertigen Bausubstanz, ihrer städtebaulich prominenten Lage, ihrer Nutzungsgeschichte oder anderer spezifischer Rahmenbedingungen als sog. „Schlüsselanwesen“ bezeichnet werden können, da sie in besonderer Art und Weise auf ihre Umgebung ausstrahlen bzw. besonders wichtig für weitere städtebauliche Entwicklungen sind.

In der Regel stehen die Immobilien leer oder sind unter Wert genutzt und beeinträchtigen dadurch das Erscheinungsbild und die Außenwahrnehmung der Stadt.

Mit der Erstellung von Machbarkeitsstudien, die konkret auf das jeweilige Objekt bezogen sind, soll untersucht werden, wie diese für die Stadt Münchberg wichtigen Anwesen zukünftig genutzt werden können, welche konkreten Maßnahmen für die Umnutzung und denkmalgerechte Sanierung umzusetzen sind, wie hoch die zu erwartenden Investitions- und Betriebskosten sind und welche Akteure für die weitere Umsetzung erforderlich sind.

Die Machbarkeitsstudien sollen den jeweiligen Eigentümern oder Kaufinteressenten als Grundlage für weitere Entscheidungen dienen.

Konkret werden für folgende Anwesen Machbarkeitsstudien vorgeschlagen. Die Auflistung ist jedoch nicht abschließend und kann bei Bedarf jederzeit auch angepasst (erweitert, gekürzt, geändert) werden.

### 1.1 Torgasse 4 + 6

Die Machbarkeitsstudie für die beiden in Privatbesitz befindlichen Anwesen Torgasse 4 und 6 wurde bereits zeitlich parallel zur Erstellung der Module 1 und 2 als vorgezogenes Modul 3 des KDK beauftragt.

Anlass für die schnelle zeitliche Umsetzung war die extrem schlechte Bausubstanz – insbesondere beim Anwesen Torgasse 4. Hier war bereits bei Beginn des KDK-Prozesses eine so stark geschädigte Bausubstanz vorhanden, dass ein Totalverlust drohte.

Ziel der Machbarkeitsstudie war es, geeignete Nutzungen zu finden, mit denen der Erhalt der beiden Gebäude erreicht werden kann.

Die Machbarkeitsstudie ist zwischenzeitlich abgeschlossen und liegt vor. Im Ergebnis wurden die folgenden beiden Nutzungsmöglichkeiten in Alternativen untersucht:

- Alternative 1:  
Direktvermarktung regionaler Produkte und ergänzende gastronomische und gewerbliche Einheiten
- Alternative 2:  
Gemeindehaus der ev.-luth. Kirchengemeinde

## NEUE MÜNCHTORSTIEGE

Deckblatt der Machbarkeitsstudie



Quelle: Architekten Geller – Bornschlögl mbB

Für die weiteren Schritte wird aktuell die vorgeschlagene Variante 2 präferiert. Hierzu haben auch bereits Abstimmungsgespräche zwischen Stadt und evangelischer Kirche stattgefunden. Seitens der ev. Kirche ist eine Nutzung der beiden Anwesen als Gemeindehaus grundsätzlich denkbar, allerdings besteht hinsichtlich der erforderlichen Freiflächen noch Klärungsbedarf. Eine konkrete Entscheidung zum weiteren Vorgehen steht aktuell noch aus.

Leider hatte sich zwischenzeitlich die Situation im Hinblick auf die Bausubstanz des Anwesens Torgasse 4 noch einmal verschlechtert, so dass ein Abbruch nicht mehr abzuwenden war. Dieser ist im Oktober 2022 erfolgt. Die grundsätzlichen Nutzungsvorschläge der Machbarkeitsstudie sind aber auch weiterhin noch denkbar. Diese gilt es in weiteren Abstimmungen zu konkretisieren.



Situation nach erfolgtem Abbruch des Anwesens Torgasse 4



Quelle: Stadt Münchberg

### 1.2 Klosterplatz 2, „Bayerischer Hof“

Das Anwesen Klosterplatz 2 (ehem. Gasthof „Bayerischer Hof“) stellt aufgrund seiner stattlichen Ausformung als breit gelagertes Gasthausgebäude in Anlehnung an den Rundbogenstil Leo von Klenzes sowie seiner städtebaulich prominenten Lage am Klosterplatz ein wichtiges Gebäude im historischen Stadtzentrum Münchbergs dar.

Nach wechselnden Eigentümern stand das Gebäude zuletzt leer. Zwischenzeitlich hat die Stadt Münchberg das gesamte stadtbildprägende Anwesen erwerben können.



Gasthaus „Bayerischer Hof“ von Südwesten

Quelle: Reichert

Um Möglichkeiten für eine geeignete und den städtebaulichen Zielen entsprechende Nachnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes zu untersuchen, wurde zwischenzeitlich eine Machbarkeitsstudie als Modul 3-Projekt des KDK beauftragt.

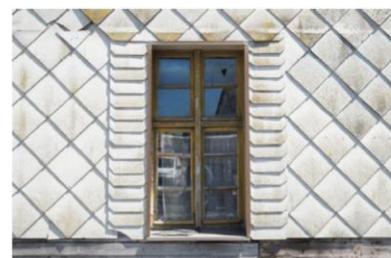
Mit den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie kann im Laufe dieses Jahres gerechnet werden.

### 1.3 Kulmbacher Straße 41, „Grimmlers-Haus“

Das stadtbildprägende Anwesen Kulmbacher Straße 41 steht seit vielen Jahren leer. In der Vergangenheit hat es bereits mehrmals Versuche gegeben, das Gebäude mit einer neuen Nutzung zu beleben. Bisher leider ohne Erfolg.



„Grimmlers-Haus“ von Nordwesten



Quelle: Reichert

Aufgrund seiner exponierten Lage an der Kulmbacher Straße, die als Hauptwegeverbindung in Ost-West-Richtung fungiert, sowie seiner Lage am westlichen Eingangsbereich zur historischen Altstadt ist das Anwesen für die Außenwahrnehmung der Stadt von besonderer Bedeutung.

Dementsprechend wichtig ist es, eine geeignete Nutzung für das Gebäude zu finden, um es anschließend denkmalgerecht sanieren und umbauen zu können. Hierzu könnte ggf. eine Machbarkeitsstudie Unterstützung und Hilfestellung bieten.

#### 1.4 Ludwigstraße 6 und Bismarckstraße 7 „Gasthaus und Mälzerei Nützel“

Die Ursprünge der späteren „Nützel-Bräu“ gehen bis in das Jahr 1772 zurück. Entsprechend tief verwurzelt sind die zugehörigen baulichen Anlagen mit der Geschichte der Stadt Münchberg.

Das ehemalige Gasthaus sowie die zugehörige Mälzerei und Brauerei erstrecken sich auf drei verschiedene Anwesen, die jedoch in unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen.



Ludwigstraße 6 „ehem. Gasthaus“ (Quelle: Reichert)



Bismarckstraße 7 „ehem. Mälzerei“  
Quelle: Reichert/ RSP



Bismarckstraße 7 „ehem. Mälzerei“

Das Gesamtareal erstreckt sich von der Ludwigstraße bis auf beide Seiten der Bismarckstraße und prägt damit zwei der wichtigsten innerstädtischen Straßenzüge Münchbergs.

Alle drei Anwesen befinden sich derzeit in privatem Eigentum, wobei die Anwesen Ludwigstraße 6 und Bismarckstraße 7 dem gleichen Eigentümer gehören. Alle drei Anwesen der ehem. Brauerei stehen seit mehreren Jahren leer. Aufgrund des unterbliebenen Bauunterhalts ist die Bausubstanz bei den beiden Anwesen Ludwigstraße 6 und Bismarckstraße 7 in sehr schlechtem Zustand.

Ziel sollte es sein, die Gebäude zu sanieren und einer möglichst öffentlichen oder öffentlich-wirksamen Nutzung zuzuführen. Idealerweise würde durch die zukünftige Nutzung ein Bezug zur historischen Nutzung als Brauerei hergestellt. Denkbar wären in diesem Zusammenhang z. B. eine Kommunbrauerei, Mikrobrauerei, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume, Museale Konzepte, etc.

Hilfestellung hierzu könnte als erster Schritt evtl. auch eine Machbarkeitsstudie geben.

## 1.5 Bismarckstraße 30 „Brauerei Nützel“

Ebenso wie die zuvor genannten Anwesen Ludwigstraße 6 und Bismarckstraße 7 war auch das Anwesen Bismarckstraße 30 Bestandteil der ehem. „Nützel-Brauerei“. Im Hauptgebäude an der Bismarckstraße 30 war früher das Sudhaus der Brauerei untergebracht.



Bismarckstraße 30 „ehem. Brauerei“ Quelle: Reichert



Sudpfanne, Quelle: Astrid Schneck

Das ehem. Betriebsgebäude an der Bismarckstraße wurde 1925/ 28 erbaut. Im Hauptgebäude an der Bismarckstraße findet sich heute noch Bauteile und Reste der ursprünglichen Brauereiausstattung, wie z. B. eine traditionell eingemauerte Sudpfanne mit Kupferhaube, ein hölzerner Läuterbottich, ein Würzekühler und ein Kühlwasserbassin.

Derzeit steht das Hauptgebäude an der Bismarckstraße leer und ist ungenutzt. Lediglich der rückwärtige Teil der östlich anschließenden Nebengebäude ist als Lagerfläche genutzt.

Das Hauptgebäude ist insgesamt zwar in deutlich besserem Zustand als die ebenfalls zur ehem. Brauerei Nützel gehörenden Anwesen Ludwigstraße 6 und Bismarckstraße 7, aber auch hier ist bereits jetzt ein deutlicher Sanierungsbedarf vorhanden, der sich mit einer weiter ausbleibenden Nutzung in Zukunft verschlimmern dürfte.

Ziel sollte auf jeden Fall sein, für dieses besondere Gebäude Münchberger Stadtgeschichte eine passende und nachhaltige Nutzung zu finden. Ähnlich wie bei dem vorherigen Projektvorschlag Nr. 1.4 wäre eine öffentlich-wirksame Nutzung – vorzugsweise mit Bezug zur Brauereigeschichte – anzustreben.

Hilfestellung dafür könnte ebenfalls wie bei den beiden anderen Brauerei-Anwesen (Ludwigstraße 6 und Bismarckstraße 7) eine Machbarkeitsstudie geben.

## 2. Solar-Rahmenplan

Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen sind aufgrund des sich wandelnden Klimas eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung, die immer wichtiger wird. In diesem Zusammenhang spielt auch die Nutzung regenerativer Energien eine immer wichtigere Rolle.

Grundsätzlich sollen diese neuen regenerativen Energieformen unterstützt und ermöglicht werden. Allerdings kann es bei der konkreten Umsetzung v. a. in den städtebaulich und denkmalpflegerisch hochwertigen und sensiblen Bereiche der historischen Altstädte zu Zielkonflikten kommen. Dies betrifft z. B. auch die Nutzung von Solarenergie. Hier können im Einzelfall Konfliktsituationen zwischen dem Erhalt des ortsbildprägenden - evtl. denkmalgeschützten - Erscheinungsbildes und den berechtigten Interessen einer PV-Nutzung entstehen.

Um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen, welche (Dach-) Flächen der Altstadt in denkmalpflegerischer und stadtbildpflegerischer besonders schützenswert sind bzw. welche weniger schützenswert sind, wird vorgeschlagen, einen Solar-Rahmenplan zu erstellen.

Ziel des Solar-Rahmenplans ist es, eine denkmal- und stadtbildverträgliche Nutzung der Solarenergie zu ermöglichen.

Mit dem Solar-Rahmenplan würde zum Einen eine für alle Beteiligten nachvollziehbare und klare Unterscheidung in unterschiedliche Zonen mit jeweils differenzierten Anforderungsprofilen geschaffen werden. Zum Anderen könnten im Zuge des Solar-Rahmenplans Regeln aufgestellt werden, wie Solaranlagen in schützenswerte Bausubstanz integriert werden können. Der Solarrahmenplan selbst ist zunächst ohne rechtliche Bindung. Auf seiner Basis könnten aber rechtlich-verbindliche Festsetzungen z. B. im Rahmen einer Gestaltungssatzung getroffen werden.

Die Erstellung der Solar-Rahmenpläne ist über das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, z. B. auch als KDK-Modul-3, förderfähig.



Ausschnitt „Solar-Rahmenplan“ Lichtenberg in Oberfranken

Quelle: BLfD

### 3. Gestaltungssatzung Altstadt

Die Stadt Münchberg verfügt bereits über eine Gestaltungsfibel, in der interessierte Bauherren und Eigentümer über stadtbildtypische Bauweisen informiert werden,

Die Gestaltungsfibel ist die Grundlage für die Inanspruchnahme von finanziellen Zuschüssen aus dem bestehenden kommunalen Fassadenprogramm der Stadt.

In der Fibel werden Hinweise und Anregungen für die konkrete Umsetzung gegeben. Die Fibel versteht sich dabei als Leitfaden und Hilfestellung und soll in Verbindung mit dem kommunalen Förderprogramm Anreize schaffen, das über Jahrhunderte überlieferte typische Erscheinungsbild zu bewahren.

Da die Fibel jedoch keinen Normcharakter entwickelt, können mit ihr unerwünschte bauliche Fehlentwicklungen, wie sie in der Vergangenheit zum Teil beim Umbau historischer Bausubstanz gemacht wurden, nicht verhindert oder vermieden werden.

Wenn seitens der Stadt in diesem Zusammenhang in Zukunft eine strengere Regulierung gewünscht werden sollte, könnte hierzu z. B. eine Gestaltungssatzung erlassen werden.

Die Satzung würde dann die bestehende Fibel ergänzen und durch entsprechende Festsetzungen sicherstellen, dass bauliche Fehlentwicklung unterbunden werden bzw. entsprechend geahndet werden können. Inwieweit der Erlass einer Satzung jedoch politisch gewollt ist, wäre von der Stadt Münchberg zu entscheiden.



## GESTALTUNGSSATZUNG STADT EBERMANNSTADT

über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung  
baulicher Anlagen und Werbeanlagen

Deckblatt „Gestaltungssatzung Stadt Ebermannstadt“

Quelle: RSP

### 4. Sanierungsbebauungsplan Altstadt

Bisher ist die historische städtebauliche Grundstruktur der Münchberger Altstadt über die Jahrhunderte hinweg auch ohne Bebauungsplan sehr gut erhalten geblieben. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher zum jetzigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht zwingend erforderlich.

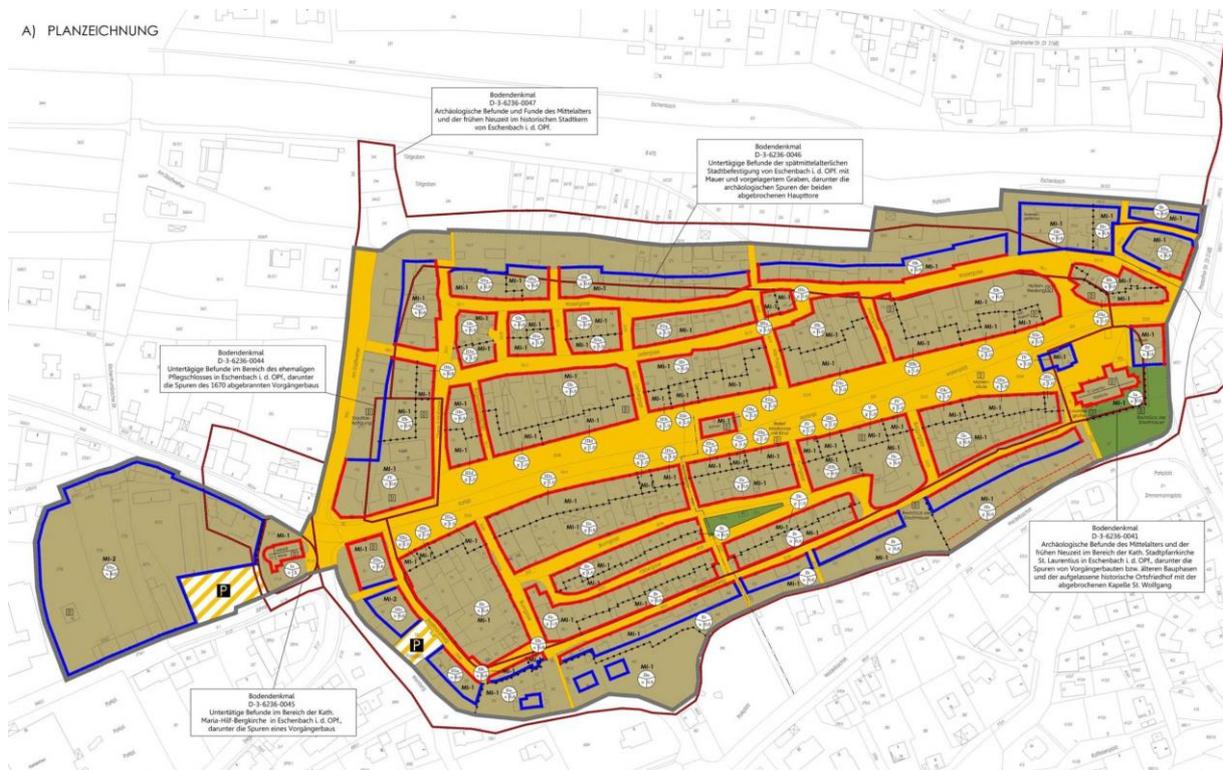
Sollte aber zukünftig seitens der Stadt Münchberg die Notwendigkeit gesehen werden, die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Untersuchungsbereich des KDK detaillierter als bisher bauleitplanerisch zu regeln, würde die Möglichkeit bestehen, einen Sanierungsbebauungsplan aufzustellen.

Ein solcher Bebauungsplan könnte dazu beitragen, eine planerische Feinjustierung der zukünftigen Entwicklung vorzunehmen und die angestrebten Entwicklungsziele der Stadt (z. B. im Hinblick auf Baulücken oder Nutzungen) zu konkretisieren bzw. diese auch nach außen zu dokumentieren.

Mit dem Sanierungsbebauungsplan könnten z. B. wichtige historische Baulinien und Raumkanten gesichert oder der Erhalt von ortstypischen Trauflinien und Höhenentwicklungen festgeschrieben werden.

Der Bebauungsplan könnte entweder neu aufgestellt oder als Erweiterung der vorhandenen Bebauungspläne Nr. 10, Nr. 28 oder Nr. 37 auf einen größeren Bereich ausgedehnt werden.

Ebenso wie beim Projektvorschlag „Gestaltungssatzung“ wäre die Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes bei Bedarf vom Stadtrat zu treffen.



Ausschnitt Sanierungsbebauungsplan „Altstadt“, Stadt Eschenbach i. d. OPf.“

Quelle: RSP

## 5. Mobilitäts- und Parkraumkonzept für die Altstadt mit Fokus auf den ruhenden Verkehr in der Ludwigstraße

Da Leerstände und falsch genutzte Gebäude oftmals der Hauptgrund für den Verlust von erhaltenswerter Bausubstanz darstellen, wurde als ein wesentliches Ziel dieses KDK die Förderung denkmalverträglicher Nutzungen formuliert.

Zu einer Nutzung gehören regelmäßig auch die erforderlichen Verkehrsflächen (Zufahrt, Erschießung, Parkierung). Gerade im dicht bebauten und engen historischen Stadtzentrum fehlen oftmals die erforderlichen Stellplätze für Pkw.

In diesem Zusammenhang könnte die Stadt ein zukunftsorientiertes Mobilitäts- und Parkraumkonzept für die Altstadt aufstellen und so unterstützend dazu beitragen, die Rahmenbedingungen für den Erhalt und die Ansiedlung gewünschter Nutzungen in der Altstadt zu verbessern.

Schwerpunkt des Konzeptes könnten u. a. die Neuordnung des ruhenden Verkehrs in der Ludwigstraße, die Förderung und der Ausbau neuer Mobilitätskonzepte (Carsharing, Bikesharing, ÖPNV, E-Ladestationen, etc.) oder Möglichkeiten für Anordnung dezentrale Entlastungsparkplätze für die Altstadt sein.



Ausschnitt Mobilitätskonzept Stadt München

Quelle: [www.stadt.muenchen.de](http://www.stadt.muenchen.de)

**P2****Stadt als Unterstützer****1. Beratungsfonds**

In Münchberg gibt es für den Bereich innerhalb der drei förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete bereits ein städtisches Beratungsangebot im Rahmen des kommunalen Fassadenprogramms der Städtebauförderung. Die Beratung und finanzielle Unterstützung zielt auf die stadt-bildverträgliche Neugestaltung der Gebäudehülle (Fassade, Dach) und der angrenzenden Freiflächen ab. Beratung im Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen im Gebäudeinneren können jedoch über das bestehende Förderprogramm nicht gefördert werden.

Um Eigentümern und Bauherren auch für Sanierungs- und Umbaumaßnahmen im Gebäudeinneren Unterstützung zukommen zu lassen, wurde zeitlich parallel zur Erarbeitung des Moduls 1 und 2 als vorgezogenes Modul-3-Projekt des KDK ein Beratungsfonds aufgelegt.

Im Rahmen dieses Beratungsfonds können interessierte Eigentümer und Bauherren eine kostenlose Erstberatung durch einen fachlich qualifizierten Architekten in Anspruch nehmen. Der Architekt berät u. a. im Hinblick auf die Ermöglichung zeitgemäßer Wohn- und Arbeitsverhältnisse in historischen Räumlichkeiten mit dem Ziel, die dafür erforderlichen Umbaumaßnahmen in Einklang mit den denkmalpflegerischen Anforderungen zu bringen.

Im Rahmen des Beratungsfonds wurden bereits Beratungen durchgeführt.

**2. Kommunale Förderprogramme**

In Fortführung, Erweiterung und Ergänzung des zuvor genannten Beratungsfonds werden die Anwendung kommunaler Förderprogramme vorgeschlagen. Hierzu bieten sich v. a. die nachfolgenden Programme an, da sie über die Städtebauförderung der Regierung bezuschusst werden können.

Mit den kommunalen Förderprogrammen könnten gezielt private Investitionen in erhaltenswerte Bausubstanz angestoßen werden.

**2.1 Fortführen und ggf. Erweitern des bestehenden Fassadenprogramms**

Die Stadt Münchberg hat für den Geltungsbereich der förmlich festgesetzten drei Sanierungsgebiete bereits seit mehreren Jahren ein kommunales Fassadenprogramm aufgelegt, das mit Mitteln der Städtebauförderung bezuschusst wird.

Im Rahmen dieses Förderprogramms wurden über die Jahre eine Vielzahl an privaten Sanierungsmaßnahmen umgesetzt. Da sich das Förderprogramm in der Vergangenheit bewährt hatte, hat die Stadt Münchberg zuletzt die Förderhöchstsätze angehoben, um den gestiegenen Baukosten Rechnung zu tragen und den Anreiz für private Bauherren Fassadensanierungsmaßnahmen durchzuführen zu erhöhen.

Auf Grund der bisher sehr positiven Erfahrungen mit diesem Förderprogramm wird empfohlen, das Programm auch zukünftig fortzuführen und gegebenenfalls zu erweitern.

## 2.2 Geschäftsflächenprogramm

Seit einigen Jahren besteht die Möglichkeit, ergänzend zu Sanierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen an der Gebäudehülle (Dach, Fassade) auch Maßnahmen im Gebäudeinneren mit finanziellen Zuschüssen über die Städtebauförderung zu unterstützen, wenn es sich dabei um die Aufwertung von Geschäftsflächen handelt.

Bisher hat die Stadt Münchberg noch kein derartiges Geschäftsflächenprogramm aufgelegt. Dieses könnte aber insbesondere für die bestehenden Geschäfte in der unteren Stadt durchaus sinnvoll sein, um auch hier private Investitionen in die erhaltenswerte Bausubstanz anzustoßen und die privaten Eigentümer bei den erforderlichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zu unterstützen.

Das Geschäftsflächenprogramm könnte als eigenständiges Förderprogramm parallel zum bestehenden Fassadenprogramm aufgelegt werden, oder in dieses integriert werden.



Beispiel „Fassaden- und Geschäftsflächenprogramm, Velden“

Quelle: [www.markt-velden.de](http://www.markt-velden.de)

## 2.3 Wohnflächenprogramm

Seit letztem Jahr besteht die Möglichkeit, mit finanzieller Unterstützung der Städtebauförderung auch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Gebäudeinneren zu bezuschussen. Voraussetzung hierfür ist:

- Es muss Wohnraum geschaffen werden
- Es muss sich um einen Leerstand handeln
- es darf sich nicht um eine gewerbliche Nutzung handeln

Ähnlich wie beim vorherigen Projektvorschlag „Geschäftsfächenprogramm“ könnte auch das Wohnflächenprogramm entweder als eigenständiges Förderprogramm parallel zum bestehenden Fassadenprogramm aufgelegt werden, oder in dieses integriert werden.

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat hierzu eine Info-Broschüre aufgelegt, in der die wichtigsten Informationen zu diesem Thema zusammengestellt sind.



**Ihre Ansprechpartner**

**Regierung von Oberbayern**  
Sachgebiet 34.1@reg-ob.bayern.de  
Sachgebiet 34.2@reg-ob.bayern.de

**Regierung von Niederbayern**  
Städtebauförderung@reg-nb.bayern.de

**Regierung der Oberpfalz**  
Sachgebiet 34@reg-opf.bayern.de

**Regierung von Oberfranken**  
Städtebauförderung@reg-ofr.bayern.de

**Regierung von Mittelfranken**  
Städtebau@reg-mfr.bayern.de

**Regierung von Unterfranken**  
Städtebau@reg-uf.bayern.de

**Regierung von Schwaben**  
Städtebauförderung@reg-schw.bayern.de

Die Regierungen beraten auch zu den Förderprogrammen der Wohnraumförderung.

So kann für private Gebäudesanierungen eine individuelle Finanzierungslösung entwickelt werden.

**Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr**

**Unterstützung privater Gebäudesanierungen mit der Städtebauförderung**  
Leitfaden für Gemeinden

Auszug aus der Info-Broschüre des Staatsministeriums

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

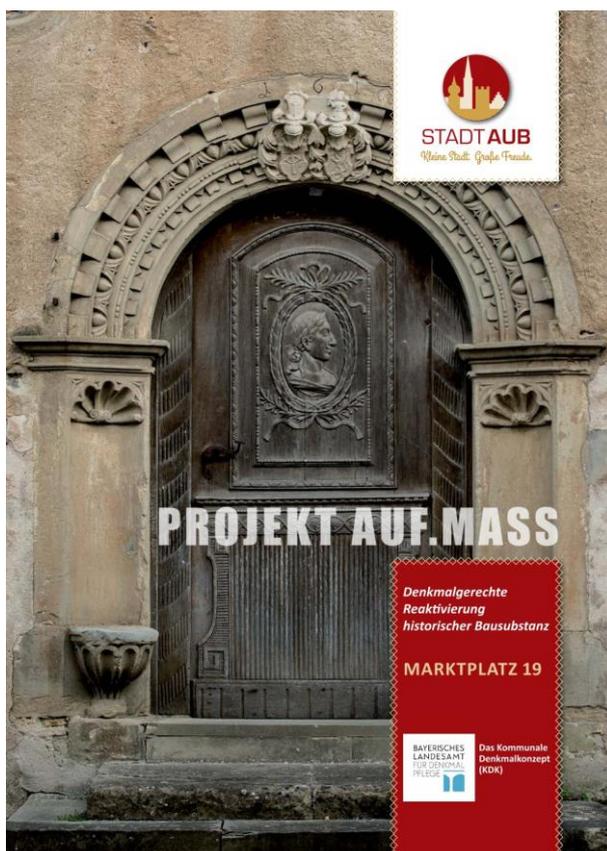
### 3. Erstellen von Exposees für ausgewählte Schlüsselgrundstücke zur weiteren Vermarktung

Als ein grundsätzliches Ziel des KDK wurde die Förderung denkmalverträglicher Nutzungen definiert. Hierzu ist es u. a. erforderlich, geeignete Nutzer zu finden und insbesondere leerstehende oder unter Wert genutzte Immobilien entsprechend zu vermarkten.

Vorgeschlagen wird daher, für ausgewählte Schlüsselgrundstücke fachlich fundierte und gestalterisch ansprechende Exposees erstellen zu lassen, mit denen auf potenzielle Investoren zugegangen werden kann.

Die Exposees könnten dabei nicht nur den Bestand dokumentieren, sondern darüber hinaus auch bereits Aussagen zu Umbau- und Nutzungsmöglichkeiten enthalten.

Beispielgebend für derartige Exposees ist die Stadt Aub, die im Rahmen des Kommunalen Denkmalkonzeptes für verschiedene ausgewählte Anwesen Exposees erstellt hat und auf Basis der Exposees auch tatsächlich geeignete Käufer finden konnte.



Auszug aus einem Exposee der Stadt Aub



**Und so könnte es aussehen: Das Sanierungskonzept**  
Die Schaffung eines attraktiven Hofes ist zentraler Entwurfsgedanke. Seine Raumatmosphäre dient der Lebensqualität aller Nutzer\*innen. Der Hof soll licht und grün gestaltet werden und ist nur zu Zwecken des Entladens auf der Seite der Scheune mit KFZ befahrbar.

**Der Zwischenbau (Z25)** dient als Erschließungsbau. Über einen Aufzug sind alle Ebenen des Hauptgebäudes M25 und der neu ausgebauten Scheune erreichbar. Der Bau enthält vor allem die technischen Einrichtungen, z.B. WC's. Die Erschließungsgänge werden vom Hof aus hell belichtet und können gleichzeitig als Galerieräume genutzt werden.

**Die Scheune (S25)** bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die ganz individuell und bedarfsorientiert geplant werden können. Da die oberen Geschosse auch durch die südlich angrenzende Gasse zugänglich sind, ist sogar eine vertikale Trennung der Nutzungen denkbar.

- Geprüft wurden:
- a) Sanierung der Gebäudehülle und Archivnutzung durch die Gemeinde mit der Möglichkeit der Einrichtung eines Schaudepots.
  - b) Umnutzung der Scheune insgesamt oder teilweise für Arztpraxen und andere medizinische Einrichtungen als Synergiekonzept.

Quelle: www.stadt-auf.de

#### 4. **Zwischenerwerb von Schlüsselgrundstücken und Inwertsetzung**

Der Name „Schweinfurter Modell“ geht auf die Stadt Schweinfurt zurück, die ab den 1980er Jahren mit Unterstützung der Städtebauförderung sanierungsbedürftige und marode Anwesen in einem Sanierungsgebiet aufkaufte und anschließend durch Ordnungsmaßnahmen (wie z. B. den Abriss von störenden Nebengebäuden), Grund- oder Teilsanierungen der maroden Bausubstanz bzw. durch die Erstellung von Nutzungskonzepten, etc. die Anwesen für den Weiterverkauf an potenzielle Investoren attraktiv machte.

Das Modell war so erfolgreich, dass es mittlerweile als feststehender Begriff in die Fachsprache eingegangen ist.

Die Stadt tritt dabei als Wegbereiter auf für eine spätere bauliche Umsetzung durch private oder institutionelle Bauherren.



Schmuckstücke sanieren und wiederbeleben  
- das „Schweinfurter Modell“



„Schweinfurter Modell“

Quelle: [www.demografie-oberfranken.de](http://www.demografie-oberfranken.de)

## 5. Bereitstellen von Informationen zum Thema Sanieren, Förderung, Denkmalschutz, etc.

Der Projektvorschlag ist im Sinne einer „Marketingkampagne“ zu verstehen, um möglichst viele Interessierte für eine Sanierung oder ein Bauvorhaben in der Altstadt zu begeistern und dadurch Leerstände und Baumängel zu beseitigen bzw. diesen vorzubeugen. Ziel ist es:

- Zum Einen Eigentümer von Bestandsimmobilien über denkmalverträgliche Sanierungen zu informieren, und
- Zum Anderen eine größere Bandbreite an Investoren für die Sanierung von Bestandsgebäuden oder Neubebauung von Baulücken zu gewinnen und auf die Vorteile des Bauens im Bestand aufmerksam zu machen (z. B. Förderprogramme, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, Unterstützungsangebote)

Die möglichen Ansätze für konkrete Projektumsetzungen sind zahlreich. Angefangen von Infobroschüren und Flyern über Themenausstellungen und Info-Veranstaltungen bis hin zur Bereitstellung von verschiedenen Online-Angeboten.

Zum Themenbereich Förderung könnte z. B. eine Förderfibel erstellt werden, die in übersichtlicher und ansprechender Weise alle wichtigen Informationen zu den verschiedenen Fördermöglichkeiten bündelt und darstellt. Die Erstellung der Förderfibel könnte auch als interkommunale Maßnahme erfolgen.

NÖRDLICHES FICHELGEBIRGE  
*Franken an seiner schönsten Seite*

### Förderfibel der Region Nördliches Fichtelgebirge

Ein Überblick über Unterstützungs- und Fördermöglichkeiten bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an Immobilien und deren Umfeld



Beispiel Förderfibel Nördliches Fichtelgebirge  
Quelle: [www.noerdliches-fichtelgebirge.de](http://www.noerdliches-fichtelgebirge.de)

ZUKUNFTSALLIANZ  
**SSN+**



Stadt Selbitz • Stadt Schwarzenbach a. Wald • Stadt Naila

### Förderfibel der Zukunftsallianz SSN+

Ein Überblick über Unterstützungs- und Fördermöglichkeiten bei Umbaumaßnahmen an Immobilien und deren Umfeld



Beispiel Förderfibel Zukunftsallianz SSN+  
Quelle: [www.ssn-plus.de](http://www.ssn-plus.de)

## 6. „Crowdfunding“ zur Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz (z. B. in Form eines Bürgerfonds/ Bürgergenossenschaft)

Ziel des Projektes ist es, für sanierungsbedürftige Bausubstanz geeignete Investoren zu finden. Im Gegensatz zu konventionellen Bauvorhaben, die in der Regel von einem einzigen Bauherren/ Investor realisiert werden, ist der Ansatz die erforderlichen Investitionen auf „mehrere Schultern zu verteilen“ und so für eine größere Personenanzahl interessant zu machen.

Dabei könnten sich Bürgerinnen und Bürger im Stile eines Crowdfunding-Projektes an der Sanierung von erhaltenswerter Bausubstanz in der Münchberger Altstadt beteiligen, mit dem Ziel das eingesetzte Kapital gewinnbringend anzulegen und gleichzeitig einen Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung ihrer Region zu leisten.

Folgende erste Schritte wären dazu erforderlich:

- Abklären der Mitwirkungsbereitschaft/ der Beteiligungsbereitschaft der Bürgerschaft
- Rechtliche und organisatorische Fragen zu Rechtsform (z. B. Genossenschaft, Bauherrengemeinschaft o.ä.), Wahl des Geschäftsbesorgers

Da der damit verbundene Aufwand verhältnismäßig groß ist, könnte versucht werden, den Initialisierungsprozess auf interkommunaler Basis in Abstimmung mit interessierten Nachbargemeinden zu realisieren.

Beispielgebend könnte hier evtl. eine Struktur sein, die ähnlich der in der benachbarten Oberpfalz bekannten und gut verankerten Bürgerenergie-Genossenschaft „Neue Energien West“ ist. Im Vordergrund steht dabei der Gedanke, dass „Bürger aus der Region in der Region investieren“.

Alternativ zum Bürgerfonds wären für Einzelvorhaben auch Bauherrengemeinschaften denkbar. Dabei könnte die Gemeinde zum Beispiel beim Einwerben von Fördermitteln unterstützend mitwirken.



Beispiel Genossenschaft „NEW“



Quelle: [www.neue-energien-west.de](http://www.neue-energien-west.de)

## 7. **Aufbau eines Bauherrenstammtisches**

Aus der im Rahmen des Kommunalen Denkmalkonzeptes durchgeführten Bürgerbeteiligung wurde aus der Bürgerschaft, der Vorschlag eines „Bauherrenstammtisches“ genannt, bei dem sich interessierte Bauherren untereinander über alle möglichen Informationen zum Thema „Bauen und Sanieren“ austauschen können.

Die Stadt könnte hierbei als Unterstützer fungieren, indem sie z. B. entsprechende Räumlichkeiten zur Verfügung stellt, oder selbst Informationen einbringt.

## 8. **Kooperationen mit dem Verein „MünchBürger e.V.“**

Im Rahmen der Konzepterstellung des KDK wurden auch Vertreter des örtlichen und aktiven Vereins „MünchBürger e.V.“ beteiligt. Von Seiten des Vereins wurden die folgenden Projektvorschläge vorgeschlagen.

Die Stadt Münchberg könnte dabei jeweils unterstützend tätig sein.

Ziel der nachfolgenden Projekte ist es, Bürgerinnen und Bürger für das Thema Denkmal, Ortsbild und Geschichte zu begeistern und attraktive zeitgemäße Angebote zur Wissensvermittlung für Interessierte zu schaffen.

### 8.1 **Weiterer Ausbau und Ergänzung des bestehenden „Historischen Münchberger Wegs“**

Der Historische Münchberg Weg (HMW) verläuft durch die Stadt und führt die Besucher vorbei an historischen Gebäuden und Orten, die eine interessante Vergangenheit haben, oder Stellen, an denen auf geschichtliche Ereignisse hingewiesen wird.

Zusätzlich zu Infotafeln vor Ort werden im Internet verschiedene ergänzende Informationen angeboten (z. B. zum Wegverlauf, neue und historische Aufnahmen zu den jeweiligen Stationen, Videos und 3D-Modelle von nicht mehr existierenden Bauten). Die Grafiken und ausführliche Infotexte können auf der Webseite und über Google Earth genutzt werden. Interessierte können sich so auch online vorab und in Echtzeit über den Streckenverlauf informieren und zusätzliche Angaben abrufen.

Dieses Angebot wurde 2016 mit dem Gewinn des „Google Impact Challenge Deutschland“ prämiert.

Im Rahmen des Projektvorschlags könnten die vorhandenen Strukturen weiter ausgebaut und ergänzt werden.



## 8.2 Erweiterung der bestehenden Stadtrundgänge (z. B. Themenführungen zu Baukultur, etc.)

Über den Verein „MünchBürger e.V.“ und über „Kulcity – Deine Genussstadt“ werden regelmäßig „Historische Stadtführungen“ angeboten. Die Führungen sind thematisch aufgebaut. Neben Geschichten aus der Münchberger Vergangenheit werden auch Themenführungen zur „Bier- und Industriegeschichte“ angeboten. Weitere Themenführungen sind in Planung.

Dieses Angebot könnte in Zukunft weiter ausgebaut und z. B. durch eine Führung zum Thema Baukultur ergänzt werden.

## 8.3 Aufbau und Etablierung von Audio-Guides (z. B. Quiz, Schatzsuche, etc. mit baukulturellem Hintergrund)

In Ergänzung zu bereits existierenden digitalen Angeboten des Vereins „MünchBürger e.V.“ (z. B. Historischer Münchberger Weg) könnten Audio-Guides mit baukulturellem Hintergrund erstellt und etabliert werden.

## P3

## Stadt als Bauherr

## 1. Bahnhofstraße 6, „Fachwerkhaisla“

Das „Fachwerkhaisla“ Bahnhofstraße 6 in Münchberg, zählt zu den ältesten Gebäuden der Stadt Münchberg. Die durchgeführten dendrochronologischen Untersuchungen lassen als Entstehungszeit das Jahr 1701 vermuten.

Das Gebäude wurde am Bachlauf der Pulschnitz errichtet und befindet sich an städtebaulich zentraler Stelle im Bereich der sog. „Unteren Stadt“.

Durch seine prominente Lage am Einmündungsbereich der Lindenstraße (Fußgängerzone) in die Bahnhofstraße (verkehrsberuhigter Geschäftsbereich) tritt das Gebäude von Norden und Osten dominant in Erscheinung und war zu früheren Zeiten ein beliebtes Postkartenmotiv.



„Fachwerkhaisla“ von Osten

Quelle: RSP

Seit einigen Jahren steht das Gebäude jedoch leer. Nach erfolglosen Versuchen des zuletzt privaten Eigentümers, das Anwesen einer neuen Nutzung zuzuführen bzw. zu verkaufen hat die Stadt Münchberg das Anwesen erworben.

Um geeignete zukunftsfähige Nutzungen für das stadtbildprägende Anwesen zu finden, wurde ein Werkstattverfahren mit Vertretern der Stadt Münchberg (Verwaltung, Stadtrat), der Bürgerschaft, der Regierung von Oberfranken (Städtebauförderung) sowie weiterer beteiligter Fachstellen (Landratsamt, BLfD) durchgeführt. Im Zuge zweier ganztägiger moderierter Werkstattsitzungen wurden verschiedene Nutzungsvorschläge auf Durchführbarkeit geprüft und weiter konkretisiert.

Im Ergebnis des Werkstattverfahrens wurde von allen Beteiligten eine zukünftige Nutzung des Anwesens in Form eines „Genusszentrums“ als zielführend gesehen. Das Anwesen soll dabei als zentrale Anlaufstelle und „Keimzelle“ des Projektes „Kulcity“ fungieren.

Das zukünftige Genusszentrum im Fachwerkhaisla soll überregional wahrgenommen werden und einen entscheidenden Impuls zur weiteren Aufwertung der Münchberger Innenstadt geben.

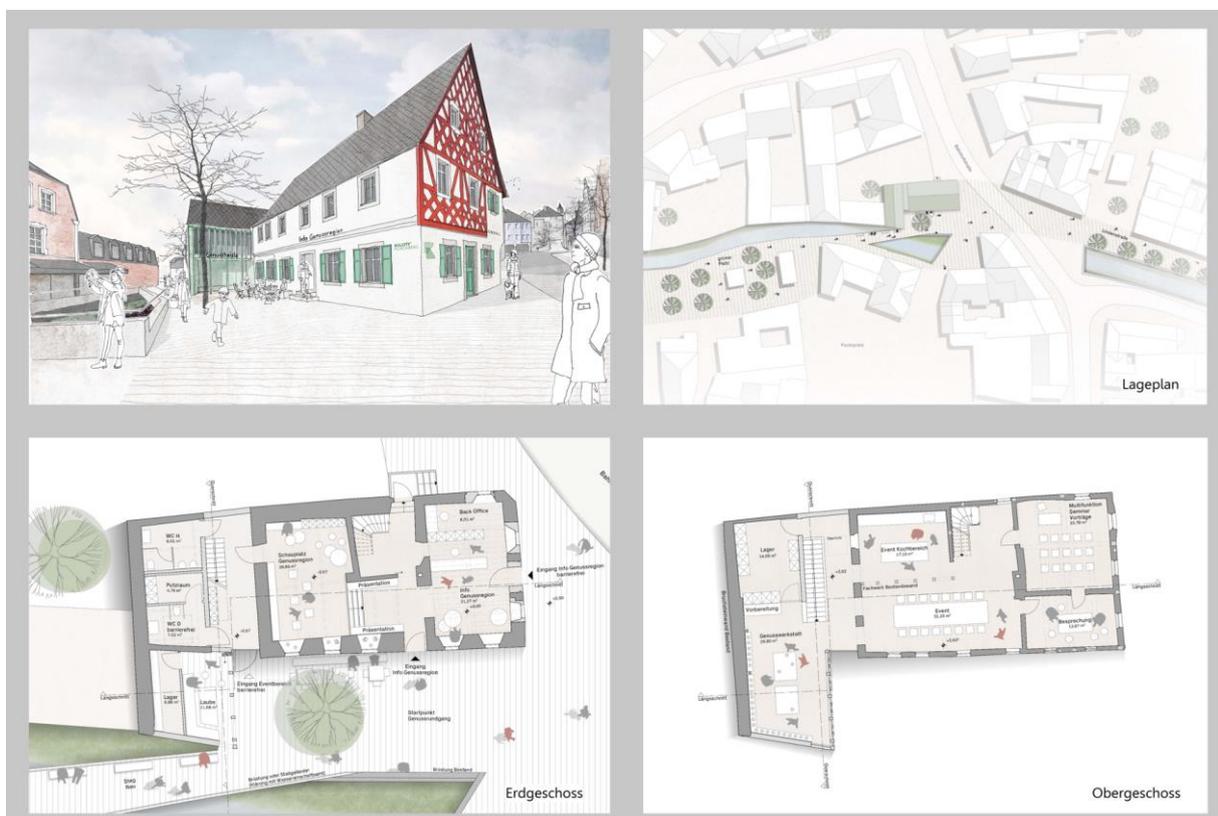
Dieser Zielsetzung entsprechend kommt dem Architektur- und Gestaltungskonzept eine sehr hohe Bedeutung zu.

Aus diesem Grund hat die Stadt Münchberg im September 2019 eine Mehrfachbeauftragung (nach HOAI) mit drei zuvor ausgewählten Architekturbüros ausgelobt, um die bestmögliche architektonische Lösung für diese wichtige Bauaufgabe zu finden.

Die Mehrfachbeauftragung ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Mit den weiteren Planungsarbeiten wurde das Architekturbüro Schlicht-LamprechtKern, Schweinfurt, beauftragt.

Bauherr für die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wird die Stadt Münchberg sein.

In einem ersten Schritt wurden bauliche Notsicherungsmaßnahmen am Mauerwerk vorgenommen, die mit Mitteln der Oberfrankenstiftung bezuschusst wurden.



Auszug aus den prämierten Vorentwurfplänen des Architekturbüros

Quelle: Architekturbüro SchlichtLamprechtKern

## 2. Neugestaltung von Straßen-, Gassen- und Platzräumen in der Altstadt

Mit der Neugestaltung von öffentlichen Straßenräumen in der Altstadt werden im Wesentlichen folgende Ziele im Sinne des KDK verfolgt:

- Gestalterische Aufwertung der Straßenzüge mit stadtbilduntypischem Oberflächenmaterial und damit erlebbar machen des Kernbereichs der historischen Altstadt
- Aufwertung des Wohnumfelds und damit Attraktivierung des Standorts „Altstadt“ als Grundlage für nachhaltige und angestrebte Gebäudenutzungen
- Schaffen von Impulsen und Anreizen für die Sanierung der angrenzenden privaten Anwesen durch die Eigentümer

Der Projektvorschlag betrifft sinngemäß das gesamte Untersuchungsgebiet. Aktuell wird v. a. bei den nachfolgenden Straßen-, Gassen- und Platzräumen Handlungsbedarf gesehen.

Für die Baumaßnahmen könnten jeweils Städtebauförderungsmittel in Anspruch genommen werden.

### 2.1 Klosterplatz

Der Klosterplatz bildet einen wichtigen Platzraum und Verkehrsknotenpunkt am nördlichen Ende der oberen Stadt. Hier laufen die wichtigen innerstädtischen Straßenzüge der Bismarckstraße, Hofer Straße und Ludwigstraße zusammen und die untergeordnete Gasse des Klosterbergleins zweigt ab.

Ursprünglich war dieser heutige Verkehrsknoten als öffentlicher Platzbereich angelegt, der von den angrenzenden städtischen und zum Teil reich geschmückten Gebäuden gefasst war.

Heute dominieren die Bedürfnisse des motorisierten Verkehrs. Der ursprünglich einheitlich gestaltete Platzbereich wird durch die asphaltierten Straßen zerteilt. Für die Fußgänger verbleiben überwiegend nur Restflächen.



Klosterplatz

Quelle: [www.frankenpost.de](http://www.frankenpost.de)

Durch eine Neugestaltung des Platzraums könnte das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität deutlich erhöht und damit die historische Altstadt insgesamt aufgewertet werden.

## 2.2 Ludwigstraße

Die Ludwigstraße bildet das „Herz“ der historischen oberen Stadt. Sie ist die Hauptstraße und zentrale Erschließungsstraße in der Oberstadt. Sie verläuft parallel über den auslaufenden Sporn oberhalb der Puschnitz von der Torgasse bis zum Klosterplatz und zählt ebenso wie der westlich davon gelegene Kirchplatz zu den ältesten Siedlungspunkten der Stadt.

Die Struktur der Ludwigstraße ist die eines Straßenmarktes, dessen Anlage noch aus der Zeit der Stadtgründung stammt. Ebenso wie am Kirchplatz, blieben auch entlang der Ludwigstraße zahlreiche Baudenkmäler und außerdem eine hohe Zahl erhaltenswert ortsbildprägender Gebäude erhalten.



Ludwigstraße

Quelle: Reichert

Derzeit zerfällt der ursprünglich einheitliche Straßenmarkt in einen oberen und einen unteren Teilbereich, da auf Höhe der Amtsgasse kein Fahrverkehr mehr möglich ist und die Verbindung zur Unterstadt lediglich für Fußgänger möglich ist.

Problematisch ist auch die aktuelle Situation im Hinblick auf den ruhenden Verkehr, der den Straßenraum v. a. im oberen Teilabschnitt dominiert.

Durch eine Straßenraumneugestaltung in Verbindung mit einem neuen Parkierungskonzept (siehe dazu auch Projektvorschlag P1-5 „Mobilitäts- und Parkraumkonzept für die Altstadt mit Fokus auf den ruhenden Verkehr in der Ludwigstraße“) könnte der historisch wichtige Straßenraum neu zониert und insbesondere auch den angrenzenden Gebäuden mit ihren Bewohnern großzügigere und besser nutzbare Vorbereiche gegeben werden.

### 2.3 Unterer Graben/ Oberer Graben/ Klosterberglein

Der Untere und der Obere Graben ziehen sich im Westen der Oberen Stadt auf der einstigen Befestigungslinie entlang. Dabei stellt der Untere Graben die Verlängerung der Pfarrgasse in nördlicher Richtung dar, der Obere Graben verbindet den Kirchplatz mit dem Klosterberglein. Das Klosterberglein stellt eine untergeordnete platzartige Situation am Übergang vom Klosterplatz in den Oberen Graben dar.

Die Oberflächen dieser Straßen- und Gassen sind aktuell vollständig asphaltiert und entsprechen damit nicht dem Charakter eines historischen Stadtraums.



Ludwigstraße

Quelle: Reichert

Um die Bereiche des öffentlichen Stadtbodens insgesamt in einer einheitlichen Material- und Formensprache, die dem Charakter der historischen Stadt entspricht, erlebbar zu machen, wird vorgeschlagen, auch die Straßen- und Gassenbereiche des Unteren Grabens, des Oberen Grabens sowie des Klosterbergleins neu zu gestalten.

## 2.4 Amtsgasse

Die Amtsgasse bildet eine wichtige Querverbindung von der Bismarckstraße zur Ludwigstraße und von dort aus weiter über die Schulgasse zum Kirchplatz.

Während die Ludwigstraße, die Schulgasse und der Kirchplatz bereits eine Oberflächenbefestigung in Granit aufweisen, ist der Straßenraum der Amtsgasse derzeit asphaltiert.



Amtsgasse

Quelle: RSP

Aus Gründen eines einheitlichen Erscheinungsbildes des Stadtbodens in der Oberen Stadt wird daher vorgeschlagen, auch die Amtsgasse neu zu gestalten.

## 3. Erhalten und Aufwerten historischer Wegebeziehungen (z. B. Fußwegeverbindung von der Torgasse zur Stadtkirche)

Die Oberstadt war seit jeher bis hinunter zur Pulschnitz von einem System an fußläufigen Wegen durchzogen. Sie dienten der schnelleren Erreichbarkeit der einzelnen Quartiere untereinander und erleichterten bei Feuersgefahr die Löscharbeiten.

Die Verbindungen führten vom Kirchplatz und vom Oberen Graben hinunter zum Unteren Graben und zur Kulmbacher Straße. Von der Kulmbacher Straße bestanden wiederum mehrere Querverbindungen bis ans Wasser der Pulschnitz. Von dort aus konnten in früheren Zeiten Eimerketten bis hinauf in die Oberstadt gebildet werden.

Ein Großteil dieser Wegeverbindung ist auch heute noch vorhanden, lediglich einige wenige dieser Verbindungen über die Jahre verloren gegangen sind (z. B. Verbindung zwischen sog. „Feuerbachgasse“ und Kulmbacher Straße, zwischen Oberem Graben und Ludwigstraße).

Umso wichtiger ist es, diese tradierten Fußwegeverbindungen, die kurze und attraktive Verbindungen zwischen den einzelnen Stadtquartieren darstellen, zu erhalten und gestalterisch aufzuwerten.

Eine der wichtigsten Fußwegeverbindungen mit Gestaltungs- und Sanierungsbedarf stellt die Verbindung zwischen Torgasse und Kirchplatz dar. Diese Verbindung war zuletzt im Zusammenhang mit der stark geschädigten und einsturzgefährdeten Bausubstanz der beiden angrenzenden Anwesen Torgasse 4 + 6 kurzzeitig gesperrt gewesen. Zwischenzeitlich ist die Verbindung zwar wieder geöffnet worden, mittelfristig sollten hier jedoch bauliche Instandhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden.



Zeitweise gesperrter Fußweg vom Kirchplatz zur Torgasse

Quelle: Architekten Geller – Bornschlögl mbB

#### 4. Notsicherung und Substanzerhalt stadtbildprägender Gebäude (z. B. Kulmbacher Straße 41, „Grimmlers-Haus“)

Als ein wesentliches Ziel dieses KDK wurde der Erhalt schützenswerter Strukturen definiert (siehe Kapitel 4.1 dieses Berichts).

Dementsprechend sind Gebäude, die aufgrund ihrer schlechten Bausubstanz sanierungsbedürftig oder bereits einsturzgefährdet sind, zunächst zu sichern.

Dies trifft auch auf das stadtbildprägende Anwesen Kulmbacher Straße 41 („Grimmlers-Haus“) zu, das aufgrund seiner exponierten Lage an der Kulmbacher Straße, für die Außenwahrnehmung der Stadt von besonderer Bedeutung ist. Mittel- bis langfristig muss es das Ziel sein, das derzeit leerstehende Gebäude zu revitalisieren und zu sanieren (siehe dazu auch Projektvorschlag P1-1.3.).

Bis das so weit ist, ist jedoch zunächst Schaden von der schützenswerten Bausubstanz abzuwehren und diese so weit als möglich zu sichern. Beim Anwesen Kulmbacher Straße hat sich zuletzt v. a. eine deutliche Verschlechterung der Situation im Dachbereich ergeben, wonach Regenwasser ins Gebäude eindringen kann. Hier sind kurzfristig Notsicherungsmaßnahmen erforderlich. Für die Notsicherungsmaßnahmen können Förderungen über das Modul 3 des KDK sowie die Oberfrankenstiftung in Anspruch genommen werden.

## In Münchberg

# Notsicherungen am Grimmlers Haus

Claudia Sebert 27.09.2023 - 14:09 Uhr



Pressebericht Frankenpost vom 27.09.2023

Quelle: [www.frankenpost.de](http://www.frankenpost.de)

## 5. Aufbau eines Nahwärmenetzes für die Altstadt

Der Aufbau eines Nahwärmenetzes erscheint zunächst im Zusammenhang mit der Zielsetzung des KDK als fremd.

Allerdings kann durch eine solche Maßnahme erreicht werden, dass die Altstadt als Standort insgesamt aufgewertet wird und somit für Investoren und Nutzer interessanter wird.

Mit der zukünftigen Umstellung von fossilen Brennstoffen auf nachhaltige Energien ergibt sich für Altbauten immer mehr das Problem ein geeignetes Heizsystem zu finden. Da in der Regel bei denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäuden eine außenliegende Wärmedämmung nicht in Frage kommt, wird der flächendeckende Einsatz von Wärmepumpen aller Voraussicht nach nicht zielführend sein.

Umso mehr bieten sich im Altstadtbereich alternative Heizsysteme, wie z. B. ein Nahwärmenetz an.

Der Stadt wird daher empfohlen, dieses Thema proaktiv anzugehen.

### Pläne für ein Nahwärmenetz in Feuchtwangens Altstadt

Die Stadtwerke ermitteln derzeit im Rahmen einer Umfrage das Interesse – Hauseigentümer könnten künftig auf eigene Heizungen verzichten

FEUCHTWANGEN (pm/ph) – Mit Blick auf die neuen Klimagesetze untersuchen die Stadtwerke derzeit Möglichkeiten für den Ausbau eines Nahwärmenetzes, über das die Gebäude in Feuchtwangens Altstadt versorgt werden könnten. Fragebögen dazu sind jetzt an die Hauseigentümer verschickt worden.

„Das angedachte Konzept des Nahwärmenetzes stellt für Feuchtwangen eine wirksame und zukunftsorientierte Lösung für die neuen Gesetzesvorgaben dar“, zeigt sich Bürgermeister Patrick Ruh überzeugt. Laut einer Pressemitteilung wollen die Stadtwerke mit ihrer Umfrage das Interesse der Immobilienbesitzer an einem solchen Nahwärmenetz ermitteln, bevor konkrete Planungen und Kostenberechnungen der Öffentlichkeit präsentiert werden.

Um die Vorgaben des Gesetzgebers für den Klimaschutz erfüllen zu können, müssten viele Hausbesitzer in der Feuchtwanger Altstadt – auch angesichts zunehmender Kosten – die Wärmeversorgung in ihren Gebäuden ändern, meint der Technische Werkleiter, Lothar Beckler. Denn herkömmlich betriebene Heizungen in Wohnhäusern würden künftig vor allem teurer und unwirtschaftlicher. „An diesem Punkt möchten die Stadtwerke einhaken und gemeinsam mit der Stadt Feuchtwangen die

Vorgaben aus dem Klimaschutzgesetz für die Altstadt umsetzen“, so Beckler.

Mit dem Nahwärmenetz streben die Stadtwerke „eine zukunftsweisende und wirtschaftliche Lösung“

an. Auf Wunsch könnten die Hauseigentümer in der Altstadt ihre Gebäude an dieses Netz anschließen und

müssten in der Folge dann keine eigenen Heizungen mehr auf ihren Anwesen betreiben.

Aktuell analysierten Mitarbeiter der Stadtwerke neben konkreten Möglichkeiten für ein Nahwärmenetz zur Beheizung städtischer Gebäude in der Altstadt alle weiteren Möglichkeiten umfassend. Dazu zählten das nötige Austauschen von Altleitungen sowie Auswirkungen auf das „Gesamtbild“ der Stadt.

Grundsätzlich verspricht sich Beckler von diesem Nahwärmenetz einen „interessanten Ansatz einer zukunftsorientierten Wärmeversorgung“, die für viele Bürger eine rentable Lösung sein könnte. Inwieweit ein solches Nahwärmenetz aber tatsächlich ausgebaut wird, hängt vom Interesse ab, das im Rahmen der Umfrage ermittelt werde.

Zum Hintergrund heißt es, mit dem Erlass des Bundesklimaschutzgesetzes sowie des Gebäude-Energiegesetzes (GEG) würden die Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden neu geregelt. Mit den Gesetzesänderungen solle in erster Linie der Kohlendioxidausstoß reduziert und der Energiebedarf zunehmend mit erneuerbaren Energien gedeckt werden. Dafür sei ab 2021 eine Kohlendioxid-Bepreisung für Heizen gesetzlich festgeschrieben. Zudem wolle die Bundesregierung ab 2026 den Einbau von Ölheizungen verbieten.



Feuchtwangens Zentrum von oben: Im Rahmen einer Umfrage erkunden die Stadtwerke derzeit das Interesse der Hauseigentümer an einem Nahwärmenetz in der Altstadt.  
Foto: Herbert Dinkel

## 6. **Erlebbar machen verloren gegangener historischer Wasser-, Gärten- und Grünbereiche**

Gärten und Grünbereiche waren in einer ummauerten Stadt aufgrund des begrenzten Raumangebots selten und dementsprechend kostbar. Gleichwohl existieren in Münchberg noch ein paar historische Grün- und Freiflächen innerhalb des Untersuchungsgebiets.

Insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel stellen diese innerstädtischen Grünflächen für die Stadt und ihre Bewohner wichtige Elemente zur Steigerung der Lebensqualität dar.

Sofern möglich, sollten daher die noch vorhandenen Wasser-, Grün- und Freibereiche in ihrer Funktion erhalten werden. In Bezug auf die Zielsetzung des KDK sollten über die Jahre verloren gegangene Wasser- und Grünelemente – so weit als möglich - wieder hergestellt bzw. wieder erlebbar gemacht werden.

Nachfolgend werden hierzu mögliche Projekte aufgeführt.

### 6.1 **Herstellen von Elementen mit Bezug zum Thema Wasser an Standorten ehemaliger Brunnenanlagen**

Früher existierten über die gesamte Stadt verteilt öffentliche Brunnenanlagen. Vor allem im Bereich der Ludwigstraße und des Kirchplatzes waren mehrere historisch bedeutende Brunnen vorhanden, die auch noch in der Uraufnahme von 1852 verzeichnet sind.

Es wird daher vorgeschlagen, an diesen Standorten ehemaliger bedeutender Brunnenanlagen wieder einen Bezug zum Thema Wasser herzustellen. Dies könnte z. B. in Form von Trinkwasserspendern, Wasserspielen, Neuen Brunnenanlagen, Infotafeln, etc. geschehen.

Beim Bau von neuen Wasserelementen würde vor dem Hintergrund der Klimaerwärmung zudem ein Beitrag zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas geleistet werden.

Mit der Umsetzung dieses Projekts könnte somit sowohl ein Bezug zur Stadtgeschichte hergestellt und dieses Wissen vermittelt werden, als auch die Aufenthalts- und Wohnqualität in der historischen Stadt erhöht werden.

Neue Brunnenanlagen oder Wasserelemente könnten dabei durchaus in moderner Formensprache ausgebildet werden und dennoch einen historischen Bezug zur Stadtgeschichte herstellen wie z. B. durch künstlerische Elemente in Form von Plastiken, Reliefs, etc.



Beispiel Marktplatzbrunnen in Ebermannstadt

Quelle: [www.komoot.com](http://www.komoot.com)

## 6.2 Erlebbar machen des verrohrten Bachlaufs des Feuerbächleins

Das Feuerbächlein verläuft westlich der Oberen Stadt und mündet in den Bachlauf der Pulschnitz. Innerhalb des Untersuchungsgebiets ist das Bächlein größtenteils verrohrt und vom öffentlichen Straßenraum aus nicht mehr erlebbar.

Im Urkataster ist der Verlauf des Bächleins über die Kulmbacher Straße und die „Feuerbachgasse“ in die Pulschnitz als offener Graben eingezeichnet. Im Bereich der platzartigen Straßenraumaufweitung, bei der die „Feuerbachgasse“ von der Kulmbacher Straße abzweigt, war damals ein Brunnen.

Es wird daher vorgeschlagen punktuell wieder einen Bezug zum verrohrten Feuerbächlein herzustellen. Dies könnte z. B. in Form einer partiellen Freilegung oder dem Bau eines kleinen Brunnens erfolgen.

Als Standort würde sich die platzartige Aufweitung im Einmündungsbereich der „Feuerbachgasse“ in die Kulmbacher Straße anbieten.

### 6.3 Freihalten und ggf. Wiederherstellen historischer Grün- und Freibereiche

Unter den historischen Grün- und Freiflächen innerhalb der Altstadt von Münchberg sind die Grabengärten im Westen der Stadt von besonderer Bedeutung. Es handelt sich um eine Reihe von Hausgärten die auf der einstigen Befestigungslinie zwischen Unterem und Oberem Graben erhalten geblieben sind.

Darüber hinaus existieren im Norden der Kulmbacher Straße noch zusammenhängende Zonen mit Hausgärten, wie sie für die Randzonen der Stadt typisch waren, sowie größere Nutz- und Ziergärten im Norden des Untersuchungsgebiets, die in Zusammenhang mit der dortigen villenartigen Bebauung stehen.

Diese Grün- und Freibereiche sollte erhalten und – soweit möglich – gestärkt und ergänzt werden.

Im Bereich der Grabengärten könnte dazu z. B. ein öffentlicher Gartenbereich im Stil eines „urban gardening“ für die Bewohner der Altstadt angelegt werden oder Bezüge zur historischen Nutzung der Gärten über Info-Elemente hergestellt werden.



Grabengärten

Quelle:Reichert

### 4.3 Maßnahmenübersicht

Vorschläge zur Abschnitts- bildung Maßnahmenbeschreibung	Bedeutung			Umsetzungszeitraum			Förder- möglichkeiten/ Bemerkungen
	hoch	mittel	niedrig	kurzfr.	mittelfr.	langfr.	
<b>P1</b>	<b>Stadt als Planer</b>						
1. Machbarkeitsstudien für Schlüsselanwesen							
1.1 Torgasse 4+6							KDK Modul 3 StBauFÖ
1.2 Klosterplatz 2 "Bayerischer Hof"							KDK Modul 3 StBauFÖ
1.3 Kulmbacher Straße 41 "Grimmlers Haus"							KDK Modul 3 StBauFÖ
1.4 Ludwigstraße 6, Bismarckstraße 7 "Gasthaus und Mälzerei Nützel"							KDK Modul 3 StBauFÖ
1.5 Bismarckstraße 30 "Brauerei Nützel"							KDK Modul 3 StBauFÖ
2. Solar-Rahmenplan							KDK Modul 3
3. Gestaltungssatzung "Altstadt"							KDK Modul 3 StBauFÖ
4. Sanierungsbebauungsplan "Altstadt"							StBauFÖ
5. Mobilitäts- und Parkraumkonzept für die Altstadt mit Fokus auf den ruhenden Verkehr in der Ludwigstraße							StBauFÖ

Vorschläge zur Abschnittsbildung Maßnahmenbeschreibung	Bedeutung			Umsetzungszeitraum			Fördermöglichkeiten/ Bemerkungen
	hoch	mittel	niedrig	kurzfr.	mittelfr.	langfr.	
<b>P2</b>	<b>Stadt als Unterstützer</b>						
1. Beratungsfonds							KDK Modul 3
2. Kommunale Förderprogramme							
2.1 Fortführen und ggf. Erweitern des bestehenden Fassadenprogramms							StBauFÖ
2.2 Geschäftsflächenprogramm							StBauFÖ
2.3 Wohnflächenprogramm							StBauFÖ
3. Erstellen von Exposees für ausgewählte Schlüsselgrundstücke zur weiteren Vermarktung ("Beispiel Aub")							KDK Modul 3
4. Zwischenerwerb von Schlüsselgrundstücken und Inwertsetzung ("Schweinfurter Modell")							KDK Modul 3
5. Bereitstellen von Informationen zum Thema Sanieren, Förderung, Denkmalschutz etc.							KDK Modul 3
6. Aufbau eines Bürgerfonds/ Bürgergenossenschaft zur Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz							
7. Aufbau eines "Bauherrenstammtisches"							
8. Kooperationen mit dem Verein "MünchBürger e.V."							
8.1 Weiterer Ausbau und Ergänzung des bestehenden "Historischen Münchberger Wegs"							KDK Modul 3
8.2 Erweiterung der bestehenden Stadtrundgänge							
8.3 Aufbau und Etablierung von Audio-Guides							KDK Modul 3

Vorschläge zur Abschnittsbildung Maßnahmenbeschreibung	Bedeutung			Umsetzungszeitraum			Fördermöglichkeiten/ Bemerkungen
	hoch	mittel	niedrig	kurzfr.	mittelfr.	langfr.	
<b>P3</b>	<b>Stadt als Bauherr</b>						
1. Bahnhofstraße 6 ("Fachwerkhaisla"), Umbau und Sanierung zum "Genusshaisla"	hoch			kurzfr.			StBauFÖ KDK Modul 3 Ofr.-Stiftg.
2. Neugestaltung von Straßen-, Gassen- und Platzräumen in der Altstadt							
2.1 Klosterplatz		hoch			kurzfr.		StBauFÖ
2.2 Ludwigstraße		hoch			kurzfr.		StBauFÖ
2.3 Unterer Graben/ Oberer Graben/ Klosterberglein			hoch			langfr.	StBauFÖ
2.4 Amtsgasse			hoch			langfr.	StBauFÖ
3. Herstellen von ehemaligen historischen Wegebeziehungen		hoch			kurzfr.		StBauFÖ
4. Notsicherung und Substanzerhalt stadtbildprägender Gebäude	hoch			kurzfr.	mittelfr.	langfr.	KDK Modul 3 Ofr.-Stiftg.
5. Aufbau eines Nahwärmenetzes für die Altstadt		hoch				langfr.	
6. Erlebbar machen verloren gegangener historischer Wasser-, Gärten- und Grünbereiche							
6.1 Herstellen von Elementen mit Bezug zum Thema Wasser an Standorten ehemaliger Brunnenanlagen			hoch		kurzfr.		KDK Modul 3
6.2 Erlebbar machen des verrohrten Bachlaufs des Feuerbächleins			hoch			langfr.	StBauFÖ
6.3 Freihalten und ggf. Wiederherstellen historischer Grün- und Freibereiche			hoch			langfr.	StBauFÖ

# B

## ANLAGEN