

Gefrees 2035

Integriertes Stadtentwicklungskonzept
(ISEK) für die Stadt Gefrees



Foto: Historisches Forum Gefrees e.V.

Impressum

Gefrees 2035

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Gefrees

1. AUFTRAGGEBER

Stadt Gefrees

vertreten durch Herrn

Ersten Bürgermeister Harald Schlegel

Hauptstraße 22

95482 Gefrees

Stand: Oktober 2019

Betreut und gefördert durch die Regierung von

Oberfranken

2. AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

KlimaKom eG

Bayreuther Straße 26a

95503 Hummeltal

Dr. habil. Sabine Hafner

Tel +49 9201 / 20 24 364

sabine.hafner@klimakom.de

www.klimakom.de

Universität Bayreuth

Fakultät für Biologie, Chemie und Geowissenschaften

Abteilung Stadt- und Regionalentwicklung

Universitätsstraße 30

95447 Bayreuth

Prof. Dr. Manfred Miosga

Tel +49 921 / 55 22 80

manfred.miosga@uni-bayreuth.de

Dipl. Ing. Edith Obrusnik

Architektin und Stadtplanerin

Luitpoldstr. 40 a

96052 Bamberg

Tel +49 951 / 2972662

info@architekturbuero-obrusnik.de



Abkürzungsverzeichnis

BBSR	Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung
FFH	Flora-Fauna-Habitat
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern
LfStat	Bayerisches Landesamt für Statistik
OVF	Omnibus Verkehr Franken GmbH
VGf	Verkehrsgemeinschaft Fichtelgebirge
VGN	Verkehrsverbund Großraum Nürnberg
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr

Inhalt

Grußwort	11
1. Einleitung und Zielsetzungen	12
2. Vorgehen und Organisation	13
3. Lage im Raum und kurzer geschichtlicher Abriss	16
3.1. Lage im Raum	16
3.2. Geschichte der Stadt Gefrees	17
4. Fachliche Analysen nach Themenfeldern	18
4.1. Demographie, Bevölkerungsentwicklung und Bildung	18
4.2. Alltagsversorgung	23
4.3. Wirtschaft, Arbeit und Finanzen	28
4.4. Wohnen und Innenentwicklung	36
4.4.1. Wohnen	36
4.4.2. Innenentwicklungspotenziale	39
4.5. Naherholung, Sport und Kultur	45
4.5.1. Tourismus	46
4.5.2. Wandern	47
4.5.3. Radfahren	50
4.5.4. Skifahren	52
4.5.5. Nordic-Walking	53
4.5.6. Baden, Wellness und Gesundheit	54
4.5.7. Vereinssport	54
4.5.8. Kultur und Vereinsleben	55
4.5.9. Kinder- und Jugendliche	62

4.6.	Städtebau, Mobilität/Verkehr, Klimaschutz und Energie.....	67
4.6.1.	Städtebau	67
4.6.2.	Verkehr und Mobilität	101
4.6.3.	Klimaschutz und Energie	106
4.7.	Gefrees in der Region	110
5.	Ortsteilprofile	116
5.1.	Gefrees (Kernstadt)	116
5.2.	Böseneck.....	120
5.3.	Falls.....	123
5.4.	Gottmannsberg	126
5.5.	Grünstein	128
5.6.	Haidlas	131
5.7.	Hermersreuth	133
5.8.	Höflas.....	136
5.9.	Kornbach	139
5.10.	Lübnitz	142
5.11.	Lützenreuth	144
5.12.	Metzlersreuth.....	147
5.13.	Schamlesberg	150
5.14.	Stein.....	153
5.15.	Streitau	156
5.16.	Witzleshofen.....	159
5.17.	Wundenbach	162
5.18.	Zettlitz.....	165
6.	Stärken- und Schwächen-Analyse	168
7.	Gefrees 2035: Das Leitbild – strategischer Handlungsrahmen für die Stadtentwicklung Gefrees .	172
7.1.	Funktion eines strategischen Handlungsrahmens	172
7.2.	Ziele und Strategien in für die Stadtentwicklung relevanten Themenfeldern	173
7.3.	Räumliches Leitbild für den Kernort Gefrees	181
8.	Maßnahmensammlung nach Themenfeldern geordnet	183
	Stadtumbaumanagement / Projektmanagement	185
8.1.	Maßnahmen: Soziale Infrastruktur, Bildung und Gesundheit.....	186
	Gefrees ist attraktiv für Jugendliche: Jugendcafé, -treff, -stadtrat sowie Jugendpfleger/-in	186
	Gefreerer Vereine vernetzt – Koordinationsstrukturen der Vereine.....	187
	Hausärzt/-innen vor Ort: Hochwertige medizinische Versorgung	188
	Alt werden in Gefrees: Betreutes Wohnen & Pflegewohnen	189

Senior/-innenführer	190
8.2. Maßnahmen: Alltagsversorgung, Gastronomie und Innenstadt.....	191
In Gefrees lässt sich gut speisen: Ausbau gastronomisches Angebot in der Innenstadt	191
Gefrees ist gut mit Alltagsgütern versorgt	191
Dialog-Forum Innenstadt.....	192
Rama Dama	193
8.3. Maßnahmen: Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Fachkräfte.....	194
Standortmarketing	194
Fachkräftemanagement und „Azubi-Akquise“	195
Praktikumskurse für Lehramtsanwärter(-innen) für Ganztagsunterricht	196
Kommunikation unter den Gewerbetreibenden.....	197
Profilierung im Cluster Textil	198
Leitsystem „Wo finde ich was in Gefrees?“	198
8.4. Maßnahmen: Kultur, Sport und Tourismus.....	200
Kleiner Stellplatz für Wohnmobile / Campingplatz / Naherholungsgebiet.....	200
Bürger- und Tourismusbüro	200
Motorsportleistungszentrum Gefrees.....	201
Sportstättenentwicklungskonzept: „Sportstadt Gefrees“ in Kombination mit der Machbarkeitsstudie zur Stadthalle.....	202
Qualifizierung des Übernachtungsangebots	203
8.5. Maßnahmen: Wohnen in Gefrees und in den Ortsteilen.....	204
Differenziertes Wohnraumangebot / Mietwohnen in Gefrees.....	204
Mehrgenerationenwohnen	204
Willkommenspaket für Neubürger(-innen).....	205
8.6. Maßnahmen: Städtebau, Mobilität, Verkehr sowie Energie und Klimaschutz	206
Stadthalle und Umfeld.....	206
Innenentwicklungsmanagement.....	208
„Grünes Rückgrat Kornbach“	210
Erweiterung Sanierungsgebiet 2	211
Erstkonzepte / Machbarkeitsstudien für ausgewählte Leerstände	212
Entwicklung der Gewerbebrache Rogler-Gelände	213
Neugestaltung südlicher Gehweg Hauptstraße	214
Durchführen von Dorferneuerungen in den Ortsteilen von Gefrees.....	215
Mobilitätsangebote erweitern	216
Rad- und Wanderwegenetz.....	217
Ruhender Verkehr Parkplätze Ortsmitte	218

8.7. Maßnahmen: Gefrees in der Region	219
Onlineauftritt & Imagekampagne	219
Gelebte interkommunale Zusammenarbeit im gemeinsamen Mittelzentrum.....	219
Interkommunales Energiekonzept	220
Kleine Landesgartenschau / Regionalgartenschau „Natur in der Stadt“	221
9. Aktionsplan für die Jahre 2019, 2020, 2021	222
10. Anforderungen an ein kommunales Management zur Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts und dessen Evaluierung	223
Literatur.....	226

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Konzeptschema „ISEK Gefrees 2035“	14
Abbildung 2: Impressionen aus dem Beteiligungsprozess: Auftaktveranstaltung (links), Workshop "Neugestaltung Stadthalle" (rechts)	15
Abbildung 3: Raumplanerische Einordnung von Gefrees in Bayern	16
Abbildung 4: Projekte der Städtebauförderung im Rahmen der Förderinitiative Nordostbayern	17
Abbildung 5: Einwohnerentwicklung von Gefrees zwischen 1956 und 2015	18
Abbildung 6: Prognostizierte Veränderung der Altersstruktur von Gefrees bis 2028	19
Abbildung 7: Entwicklung Bevölkerungssaldo Gefrees zwischen 1972 und 2014	20
Abbildung 8: Verteilung der Einwohner auf die einzelnen Ortsteile von Gefrees	21
Abbildung 9: Billeter-Maß der Ortsteile von Gefrees	21
Abbildung 10: Indikatoren zur Versorgung ländlicher Räume	23
Abbildung 11: Grundversorgung von Gefrees auf Ortsteilebene	25
Abbildung 12: Barrierefreie Eingänge zu medizinischen Versorgungseinrichtungen in Gefrees.....	26
Abbildung 13: Die Grundschule in Gefrees (links) und der Kindergarten in Streitau (rechts)	27
Abbildung 14: Das Seniorenwohnheim in Gefrees	27
Abbildung 15: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz nach Sektoren im Jahr 2016.	29
Abbildung 16: Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes mit mehr als 20 Beschäftigten	30
Abbildung 17: Entwicklung der Anzahl an Viehhaltern und dem Viehbestand in Gefrees	34
Abbildung 18: Entwicklung der absoluten Arbeitslosenzahlen in Gefrees	34
Abbildung 19: Entwicklung des Schuldenstandes der Stadt Gefrees (in Tausend Euro)	35
Abbildung 20: Prozentuale Entwicklung des Gewerbesteuerbruttos im Vergleich zum Vorjahr	36
Abbildung 21: Flächennutzungsarten in Gefrees im Jahr 2017.....	36
Abbildung 22: Gebäudebestand nach anteiliger Zahl an Wohnungen in Gefrees zwischen 2011 und 2017.....	37
Abbildung 23: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in den letzten zehn Jahren	38
Abbildung 24: Bauflächen die auf Rücknahme hin zu prüfen sind.....	44
Abbildung 25: Gästeankünfte und Gästeübernachtungen	46
Abbildung 26: Durchschnittliche Auslastung der Beherbergungsbetriebe (mit neun oder mehr Betten)	47
Abbildung 27: Durchschnittliche Auslastung der Beherbergungsbetriebe in Gefrees und Nachbargemeinden in Prozent.....	47
Abbildung 28: Hauptwanderwege durch Gefrees.....	48
Abbildung 29: Rundwanderwege in Gefrees.....	48
Abbildung 30: Verlauf des Jakobusweges Fichtelgebirge über Gefrees	49

Abbildung 31: Gefreerer Abschnitt des Jean-Paul-Weges zwischen Bischofsgrün und Goldkronach ..	50
Abbildung 32: Radfahrstrecken in Gefrees	50
Abbildung 33: Mountainbikestrecken in Gefrees	51
Abbildung 34: Langlaufstrecken in Gefrees.....	52
Abbildung 35: Ausschnitt des Tourenplans zum Nordic Parc Fichtelgebirge.....	54
Abbildung 36: Die Stammheimer Musikanten auf dem Wiesenfest 2017	55
Abbildung 37: Die Konzertscheune „Casa Cara“ des Vereins.....	56
Abbildung 38: Die Bärenscheune des Omnibus e.V.	56
Abbildung 39: Das Logo der Landjugend (links) und ein Auftritt der Volkstanzgruppe beim Tanzfestival Wunsiedel (rechts)	57
Abbildung 40: Titelblatt des neuesten Heftes aus der Reihe "Gefreerer Geschichte(n)"	58
Abbildung 41: Antworten auf die Frage: "Was sind die Herausforderungen und Probleme, vor denen Ihr Verein derzeit steht?" (n = 7).....	60
Abbildung 42: Kuchalabuff – damals und heute – links ein Turnier um 1955, rechts die heutige Jugend bei einem Spiel	62
Abbildung 43: Die Räume der Jugendgruppe im Haus der Begegnung	63
Abbildung 44: Karte des Jugendleiterstammtisches Gefrees mit Freizeitangeboten	64
Abbildung 45: Impressionen der Zukunftswerkstatt für Jugendliche	65
Abbildung 46: Karte zur Grünstruktur und Ökologie von Gefrees	68
Abbildung 47: Flächennutzungsplan Gefrees (Kernort)	70
Abbildung 48: Historischer Plan von Gefrees (ca. 1855).....	71
Abbildung 49: Historische Aufnahme Müllerweiher, Blick Richtung Metzlersreuther Straße, 1937....	72
Abbildung 50: Katasterplan von Gefrees, Stand 2018	73
Abbildung 51: Ortsmitte Gefrees, Hauptstraße, Blick nach Westen.....	74
Abbildung 52: Ortsmitte Gefrees, Hauptstraße, Blick nach Osten.....	74
Abbildung 53: Am Kornbach, Blick nach Osten	74
Abbildung 54: Hauptstraße, nördliche Häuserzeile mit Grünstreifen (links), südliche Häuserzeile Leerstand (rechts)	75
Abbildung 55: Einzeldenkmal und Leerstand in der Hofer Straße (links), Leerstände und Sanierungsbedarfe in der Hauptstraße (rechts).....	75
Abbildung 56: Denkmäler in der Kernstadt Gefrees	76
Abbildung 57: Sanierungsgebiet Kernstadt Gefrees	80
Abbildung 58: Geltungsbereich Vorbereitende Untersuchung 2013.....	81
Abbildung 59: Städtebauliche Problemlagen im Kernort Gefrees	83
Abbildung 60: Städtebauliche Potenziale im Kernort Gefrees.....	85
Abbildung 61: Luftbildaufnahme des Rogler-Geländes.....	87
Abbildung 62: Ansichten des Rogler-Geländes im Winter 2018/19.....	87
Abbildung 63: Das alte Schießhaus im Urkataster Gefrees.....	88
Abbildung 64: Luftbildaufnahme des heutigen Stadthallengeländes	88
Abbildung 65: Konzept aus dem Jahr 2008 mit Variante 3 (links) und Variante 4 (rechts)	89
Abbildung 66: Auszug aus dem Rahmenplan 2013	90
Abbildung 67: Impressionen zur Bürgerwerkstatt Stadthalle	93
Abbildung 68: Auszug aus Rahmenplan Vorbereitende Untersuchungen Altstadt A2	98
Abbildung 69: Kornbach am Wehr im westlichen Bereich (links), Schäden in Uferbefestigungen (rechts)	99
Abbildung 70: Stadträumliche Situation Am Kornbach mit Blick nach Osten (links) und einer Scheunenzeile (rechts)	99
Abbildung 71: Das Bachbett in der Ortsmitte (links) und im östlichen Gebiet der Altstadt (rechts)....	99

Abbildung 72: Der Kornbach im Rogler-Gelände	99
Abbildung 73: Lageplan des Raiffeisengeländes	100
Abbildung 74: Das Raiffeisengelände mit ehemaliger Lagerhalle (links) und ehemaliger Werkstatt (rechts)	100
Abbildung 75: Übersichtskarte Verkehr Gefrees.....	102
Abbildung 76: Verkehrsaufkommen in Gefrees	103
Abbildung 77: Ruhender Verkehr in der Kernstadt.....	104
Abbildung 78: Fußwegekonzept Kernstadt Gefrees.....	105
Abbildung 79: Gehwege entlang der Hauptstraße.....	105
Abbildung 80: Einfamilienhaus mit Photovoltaik-Modulen	106
Abbildung 81: Anteil erneuerbarer Energien am Stromverbrauch im Landkreis Bayreuth	106
Abbildung 82: Luftbildaufnahme der Kläranlage (links) und der Schlammfelder (rechts).....	108
Abbildung 83: Der Kornbach inmitten der Kernstadt (links); durch Biber aufgestauter Lübnitzbach	108
Abbildung 84: Die Folgen einer Schlammlawine im Juni 2018 in der Neuenreuther Straße in Gefrees	109
Abbildung 85: Eine der mit Regenwasser gefüllten Halden (links) und das Steinbruchgebiet von oben (rechts)	110
Abbildung 86: ILE in Oberfranken	111
Abbildung 87: ILE Fränkisches Markgrafen- und Bischofsland.....	111
Abbildung 88: Das Logo der Wohlfühlregion Fichtelgebirge	113
Abbildung 89: Karte mit Gebiet der Wohlfühlregion Fichtelgebirge im Landkreis Bayreuth	113
Abbildung 90: Ausschnitt des Wanderflyers zur geologischen Geschichte von Gefrees	114
Abbildung 91: Die Naturparke von Oberfranken im Überblick	115
Abbildung 92: Übersichtskarte Ortsteile Gefrees	116
Abbildung 93: Luftbildaufnahme von der Kernstadt Gefrees	117
Abbildung 94: Urkataster vom historischen Ortskern Gefrees‘	117
Abbildung 95: Luftbildaufnahme von Bösenack	120
Abbildung 96: Urkataster von Bösenack	120
Abbildung 97: Blick auf Bösenack.....	121
Abbildung 98: Luftbildaufnahme von Falls (links: Nord, rechts: Süd)	123
Abbildung 99: Urkataster von Falls (links: Nord, rechts: Süd).....	123
Abbildung 100: Verlauf der Bahnstrecke durch den Ortsteil Falls	124
Abbildung 101: Luftbildaufnahme von Gottmannsberg	126
Abbildung 102: Urkataster von Gottmannsberg	126
Abbildung 103: Luftbildaufnahme von Grünstein.....	128
Abbildung 104: Urkataster von Grünstein.....	128
Abbildung 105: Straßenzug in Grünstein	129
Abbildung 106: Luftbildaufnahme von Haidlas Abbildung 107: Urkataster von Haidlas.....	131
Abbildung 108: Hofstellen bei Haidlas	132
Abbildung 109: Luftbildaufnahme von Hermersreuth	133
Abbildung 110: Luftbildaufnahme von Hermersreuth	133
Abbildung 111: Der Dorfteich von Hermersreuth	134
Abbildung 112: Luftbildaufnahme von Höflas.....	136
Abbildung 113: Urkataster von Höflas	136
Abbildung 114: Straßenzug mit Scheunen in Höflas	137
Abbildung 115: Luftbildaufnahme von Kornbach	139
Abbildung 116: Urkataster von Kornbach	139
Abbildung 117: Verlauf des Kornbachs entlang der Häuserzeilen	140

Abbildung 118: Die Ortsmitte von Kornbach mit Blick auf das Feuerwehrhaus.....	140
Abbildung 119: Luftbildaufnahme von Lübnitz	142
Abbildung 120: Urkataster von Lübnitz.....	142
Abbildung 121: Luftbildaufnahme von Lützenreuth	144
Abbildung 122: Urkataster von Lützenreuth.....	144
Abbildung 123: Die Dorfmitte von Lützenreuth mit Vereinsheim am linken Bildrand	145
Abbildung 124: Luftbildaufnahme von Metzlersreuth	147
Abbildung 125: Urkataster von Metzlersreuth	147
Abbildung 126: Hochwasserrisiko durch den Bachverlauf in Metzlersreuth.....	148
Abbildung 127: Luftbildaufnahme von Schamlesberg	150
Abbildung 128: Urkataster von Schamlesberg	150
Abbildung 129: Die Straßenkreuzung in Schamlesberg	151
Abbildung 130: Straßenschäden durch Oberflächenwasser in Schamlesberg.....	152
Abbildung 131: Luftbildaufnahme von Stein.....	153
Abbildung 132: Urkataster von Stein	153
Abbildung 133: Die Ortsdurchfahrt von Stein	154
Abbildung 134: Blick auf die Burgkapelle Stein (links) und die Burgruine Stein (rechts).....	155
Abbildung 135: Luftbildaufnahme von Streitau	156
Abbildung 136: Urkataster von Streitau.....	156
Abbildung 137: Das Schützenhaus in Streitau.....	158
Abbildung 138: Die Industriebrache in Streitau	158
Abbildung 139: Luftbildaufnahme von Witzleshofen.....	159
Abbildung 140: Urkataster von Witzleshofen	159
Abbildung 141: Das Schützenhaus (links) und die Feuerwehr (rechts) von Witzleshofen.....	160
Abbildung 142: Leerstand entlang des Rieglersbaches in Witzleshofen.....	161
Abbildung 143: Luftbildaufnahme von Wundenbach	162
Abbildung 144: Urkataster von Wundenbach.....	162
Abbildung 145: Das neue Feuerwehrhaus von Wundenbach.....	163
Abbildung 146: Spielplatz im Dorfzentrum von Wundenbach.....	164
Abbildung 147: Luftbildaufnahme von Zettlitz.....	165
Abbildung 148: Urkataster von Zettlitz	165
Abbildung 149: Die Scheune als Treffpunkt der Dorfgemeinschaft mit Spielplatz	166
Abbildung 150: Das Kriegerdenkmal im Ortskern von Zettlitz.....	167
Abbildung 151: Funktion eines strategischen Handlungsrahmens ISEK	173
Abbildung 152: Leitbildplan des ISEK Gefrees.....	182

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Arbeitsgemeinschaft Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gefrees	13
Tabelle 2: Wichtige Alltagsversorgungseinrichtungen in Gefrees	28
Tabelle 3: Exemplarische Aufzählung von Betrieben der Baubranche in Gefrees	29
Tabelle 4: Exemplarische Aufzählung von verarbeitenden Gewerbebetrieben in Gefrees	30
Tabelle 5: Exemplarische Aufzählung von Unternehmensdienstleistungen in Gefrees	31
Tabelle 6: Exemplarische Aufzählung von Personendienstleistungen in Gefrees	31
Tabelle 7: Exemplarische Aufzählung von Gastgewerbebetrieben in Gefrees	32
Tabelle 8: Exemplarische Aufzählung von Handelsgewerbe in Gefrees	32
Tabelle 9: Ferienangebote für Kinder in Gefrees im Sommer 2018.....	63
Tabelle 10: Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Gefrees seit 1980.....	69
Tabelle 11: Vereine die an der Umfrage teilgenommen haben.....	96
Tabelle 12: Vergleichender Energieverbrauch kommunaler Liegenschaften in Gefrees.....	107
Tabelle 13: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Stadtkerns von Gefrees	119
Tabelle 14: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Bösenack	121
Tabelle 15: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Falls.....	125
Tabelle 16: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Gottmannsberg	127
Tabelle 17: Stärken und Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Grünstein.....	129
Tabelle 18: Stärken und Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Haidlas	132
Tabelle 19: Stärken und Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Hermersreuth	135
Tabelle 20: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Höflas.....	137
Tabelle 21: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Kornbach	141
Tabelle 22: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Lübnitz	143
Tabelle 23: Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Lützenreuth	145
Tabelle 24: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Metzlersreuth.....	149
Tabelle 25: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Schamlesberg	152
Tabelle 26: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Stein.....	155
Tabelle 27: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Streitau	158
Tabelle 28: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Witzleshofen.....	161
Tabelle 29: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Wundenbach	164
Tabelle 30: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Zettlitz.....	167

Grußwort



Unsere gesamte Region und damit auch die Stadt Gefrees sind seit einigen Jahren von einem gravierenden Strukturwandel betroffen. Diese Entwicklungen müssen wahrgenommen, eingeordnet, bewertet und schließlich ausgewertet werden, damit wir auch in unserer Stadt auf diese großen Herausforderungen adäquat im Sinne einer positiven Entwicklung von Gefrees reagieren zu können. Der Stadtrat hat deshalb bereits Mitte 2017 beschlossen ein „Integriertes städtebauliches Konzept (ISEK)“ zu erstellen, welches in dankenswerter Weise über die Städtebauförderung gut bezuschusst wird. Dem Stadtrat war es dabei wichtig, dass ein besonderer Arbeitsansatz auch auf die Sanierung unserer Stadthalle gelegt würde.

Für die konzeptionelle Erstellung unseres ISEK konnten das Büro KlimaKom eG, Kommunalberatung, Bayreuth/Hummeltal und das Architekturbüro Edith Obrusnik, gewonnen werden, die in kompetenter und partnerschaftlicher Weise diesen Prozess organisiert, begleitet und umgesetzt haben. Besonderen Wert legte der Stadtrat darauf, dass die interessierte Bürgerschaft in diesen Prozess einbezogen werden sollte. An dieser Stelle ein herzliches Danke an alle, die in der Steuerungsrunde, bei der Bürgerwerkstatt, beim „runden Tisch Gewerbe“ oder auch bei der Auftaktveranstaltung, hervorragend mitgearbeitet und tolle Ideen eingebracht haben.

Das Resultat der Bemühungen aller, die sich beim ISEK und damit für Gefrees eingesetzt und unser Leitbild „Gefrees 2035“ entwickelt haben, liegt nun vor. An uns, insbesondere an den politisch Verantwortlichen der Stadt, aber auch an allen Bürgerinnen und Bürgern, liegt es jetzt, aus diesen Grundlagen konkrete Umsetzungsschritte zu generieren. Anfänge sind mit der Entwicklung der sog. „Rogler-Brache“ oder der Einrichtung eines Pflegeheims an der Schulstraße auf den Weg gebracht worden. Ich freue mich, dass wir mit dem ISEK-Endbericht ein konkretes Entwicklungskonzept für real umsetzbare Projekte erarbeitet haben, das wir nun mit Saft und Kraft füllen müssen und werden.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'H. Schlegel'.

Harald Schlegel
1. Bürgermeister

1. Einleitung und Zielsetzungen

Wie alle Kommunen, insbesondere in Oberfranken, steht auch die Stadt Gefrees in den kommenden Jahren vor vielfältigen Herausforderungen. Hierzu zählen neben den immer deutlicher werdenden Auswirkungen des demographischen Wandels auch die besonderen Erfordernisse einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und die Umsetzung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie die Attraktivierung der Innenstadt. Zur aktiven Gestaltung dieser Herausforderungen im Gemeindegebiet bedarf es spezifisch abgestimmter Strategien. Diese betreffen den Wohnungsmarkt, die soziale, ökonomische und kulturelle Infrastruktur, die Freizeitangebote, die Gewerbe-, Einzelhandels- und Verkehrsentwicklung sowie die baukulturellen Entwicklungen. Hierzu wurde von der Stadt Gefrees im Jahr 2017 die Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) eingeleitet, mit dem erklärten Ziel, eine wirtschaftlich vitale, ressourceneffiziente, klimaschonende und sozial ausgewogene Stadtentwicklung in der Kernstadt sowie den zahlreichen Ortsteilen zu initiieren bzw. vorhandene Ansätze und Initiativen zu festigen und zu verstetigen. Mit dieser Zielsetzung beabsichtigt die Stadt Gefrees, den bereits eingeschlagenen Entwicklungspfad in Richtung Nachhaltigkeit weiter zu verfolgen, um zukünftig die Belastbarkeit und Regenerationsfähigkeit der Ökosphäre im Rahmen der Stadtentwicklung ebenso zu berücksichtigen wie soziale und ökonomische Belange. Darüber berücksichtigt das ISEK die im Jahre 2013 erarbeiteten Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich Altstadt A2 „Altstadtsanierung Gefrees“ (RSP Architekten und Stadtplaner 2013).

Das vorliegende ISEK dient als Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für die weitere Ausgestaltung der Kommunalpolitik in der Stadt Gefrees. Es ist somit als zentraler Meilenstein im Hinblick auf die strategische Ausrichtung eines nachhaltigkeitsorientierten Stadtentwicklungsprozesses zu sehen. Die herausgearbeiteten Leitlinien, Ziele, Strategien sowie Handlungsschwerpunkte bilden in der Zusammenschau als Masterplan „Gefrees 2035“ eine konzeptionelle Basis der Stadtentwicklung für die kommenden 15 bis 20 Jahre. An Stelle der schrittweisen Umsetzung singulärer Projekte tritt hierbei ein mit den lokalen Akteuren abgestimmtes Vorgehen eng miteinander verzahnter und auf gleichen Grundsätzen beruhender Entwicklungsschritte. Das ISEK verfolgt somit ein ganzheitliches Verständnis, bei dem die einzelnen Erfordernisse der Stadtentwicklung nicht am „Grünen Tisch“ unter rein wissenschaftlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten erörtert werden. Vielmehr werden diese im engen Dialog mit den Bürger(-inne)n, Vereins- und Verbandsvertreter(-inne)n sowie wichtigen Multiplikatoren aus den Bereichen Wirtschaft, Soziales und Kultur konzeptioniert. Schließlich stellen jene die eigentlichen Expert(-inn)en in Bezug auf ihr eigenes Lebensumfeld dar, welches sie tagtäglich aktiv erleben und mitgestalten.

Das vorliegende ISEK ist Handlungsgrundlage für die Stadt Gefrees, welche es ermöglicht...

- die Funktionsfähigkeit, Erreichbarkeit und Attraktivität der Innenstadt zu sichern und zu stärken;
- die Leistungsfähigkeit von Unternehmen in Gefrees unter den Bedingungen des demographischen Wandels und knapper werdender Ressourcen zu sichern;
- den Wohnungsmarkt, das Wohnumfeld und das Freizeitangebot den veränderten demographischen Rahmenbedingungen und Lebensstilen anzupassen;
- die Bevölkerung für die Notwendigkeit, sich als Stadt und als Privatpersonen dem demographischen Wandel zu stellen, zu sensibilisieren;
- die soziale und kulturelle Infrastruktur der Stadt weiter zukunftsfähig auszurichten;
- die Entwicklungspotenziale der Ortsteile und die Vernetzung dieser mit der Kernstadt zu verbessern;
- Image- und Standortmarketing gezielter umzusetzen.

Im geschilderten Rahmen erscheint eine Verzahnung verschiedenster akteurs- und akteursgruppen-spezifischer Perspektiven als essentiell, da sie gewährleistet, dass die Stadtentwicklung der kommenden Jahre und Jahrzehnte zum Projekt der Adressaten wird.

2. Vorgehen und Organisation

Bei der Erarbeitung des ISEK wurde ein Vorgehen verfolgt, welches es ermöglicht, die übergeordnete Fach- und lokale Alltagsexpertise der Bürger(-innen) sowie das fachspezifische Know-how örtlicher Expert(-inn)en aus Wirtschaft, Vereinen, Verbänden und Einrichtungen zu verknüpfen. Parallel dazu wurden weiterhin politische Entscheidungsträger(-innen) und Verantwortliche aus der Stadtverwaltung eng in den Arbeitsprozess integriert. Dadurch stand die praktische Umsetzung der erarbeiteten Handlungsgrundlagen von Beginn an im Zentrum konkreter politischer Entscheidungen.

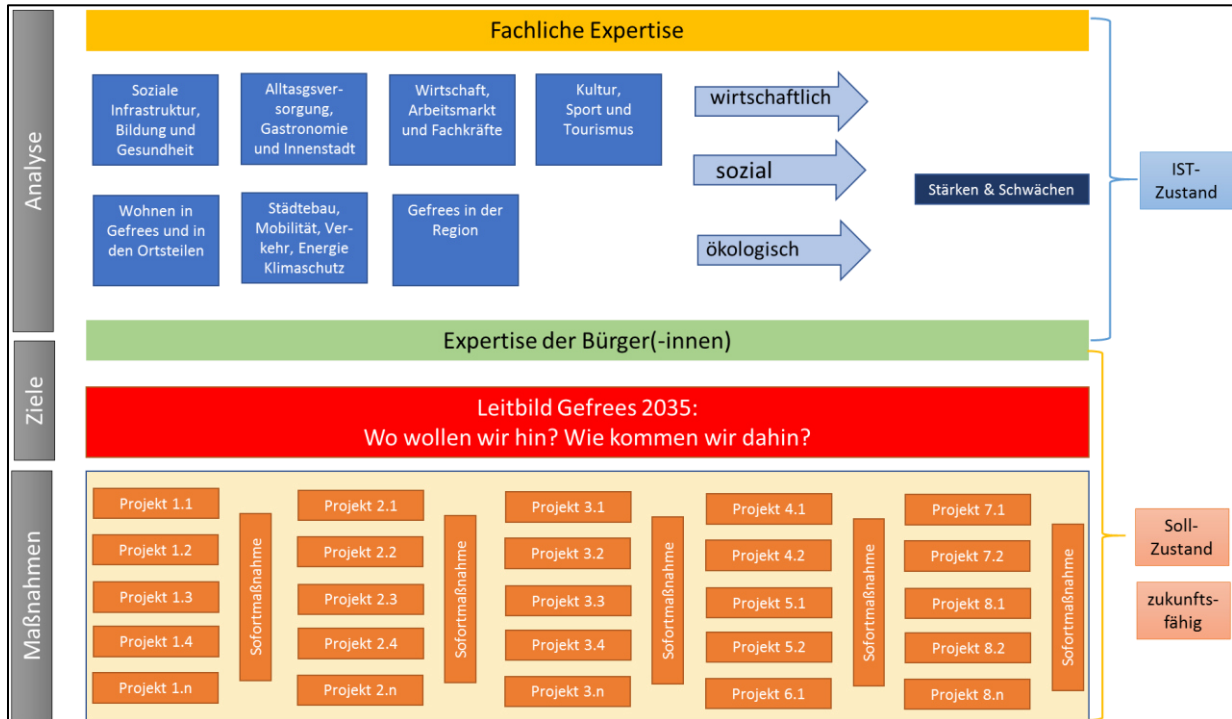
Zur Abdeckung der relevanten Fachbereiche Städtebau und Verkehr, Demographie, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen und Tourismus, Wohnungsmarkt, Freizeit und Infrastruktur erfolgte die Erstellung des ISEKs durch eine interdisziplinär zusammengestellte Arbeitsgemeinschaft unter Koordination der KlimaKom eG. Die gewählte Organisationsstruktur stellte sicher, dass alle Themenfelder mit dem jeweils notwendigen Hintergrundwissen adäquat bearbeitet und die fachlich-inhaltlichen Anforderungen an das ISEK erfüllt werden konnten. Die genaue Zusammenstellung der Arbeitsgemeinschaft, mit der jeweiligen fachlichen Verankerung der beteiligten Partner, wird in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Tabelle 1: Arbeitsgemeinschaft Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gefrees

Büro	Inhaltliche Schwerpunkte
KlimaKom eG	<ul style="list-style-type: none"> • Koordination des Gesamtprozesses • Partizipationsverfahren: Beteiligung von Bürger(-innen) und Schlüsselakteuren • Fachliche Analysen: Soziales und Infrastruktur, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Einzelhandel, Innenentwicklung, interkommunale Kooperation • prozessbegleitende Öffentlichkeitsarbeit
Universität Bayreuth, Abteilung Stadt- und Regionalentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • wissenschaftliche und methodische Begleitung, Qualitätssicherung • wissenschaftliche Expertise zu gesellschaftlichen Herausforderungen wie demographischer Wandel, Klimaschutz und -anpassung, Ressourceneffizienz, Wandel zur Wissensgesellschaft und ihre Wirkung auf die Stadtentwicklung; ländliche Entwicklung, Partizipationsforschung
Büro für Architektur und Stadtplanung Edith Obrusnik	<ul style="list-style-type: none"> • Fachliche Analysen: Städtebau, Stadterneuerung, Innenentwicklung • Verkehr und Mobilität • Nutzungskonzept Stadthalle

Der gesamte ISEK-Prozess war in einem dreistufigen Prozess angelegt, in welchem ein kontinuierlicher Dialog zwischen den involvierten Akteuren stattfand. Dieser folgte der visionären Entwicklung vom IST-Zustand zum SOLL-Zustand und zeigt somit den weiteren Weg dorthin auf. Die nachfolgende Abbildung zeigt das Konzeptschema des ISEK „Gefrees 2035“.

Abbildung 1: Konzeptschema „ISEK Gefrees 2035“



In der *Analyse- und Sensibilisierungsphase* wurden die fachlichen und wissenschaftlichen Grundlagen für das ISEK geschaffen, die Mitwirkungsbereitschaft der beteiligten Akteure erhöht und die Öffentlichkeit mit dem Konzept vertraut gemacht. Durch die im integrativen Vorgehen angewendete Einbeziehung möglichst aller an der Stadtentwicklung beteiligten Akteure konnte ein für die weitere Durchführung belastbares Fundament gelegt werden. Wichtige Bausteine waren in diesem Kontext Sondierungsmaßnahmen, um die aktuelle Situation (IST-Stand) sowie Herausforderungen der Stadtentwicklung von Gefrees zu erheben, wissenschaftliche und fachliche Analysen, um fundierte Daten in relevanten Themenbereichen zu erhalten sowie Dialogveranstaltungen, um die erhobenen Daten vorzustellen, rückzusprechen und neue Impulse aus Bevölkerung und Politik in den Prozess aufzunehmen. Eine weitere Aufgabe der Analysephase bestand auch im Einbezug der Vorbereitenden Untersuchung. Eine Stärken- und Schwächenanalyse beendete die erste Phase.

In der daran anschließenden *Konzeptionsphase* stand die Erarbeitung eines profilierten Leitbildes für die Stadt Gefrees in Kombination mit darauf abgestimmten Strategie- und Maßnahmenentwicklungen in den jeweiligen Handlungsbereichen der Stadtentwicklungspolitik im Fokus. Im Sinne eines ganzheitlichen Entwicklungskonzepts wurden alle für die Stadt- und Ortsteilentwicklung relevanten Themenbereiche behandelt. Im Mittelpunkt der Konzeptionsphase standen die Sitzungen der Steuerungsgruppe, die maßgeblich die inhaltliche Ausrichtung des ISEKs beeinflusste. Ein Workshop zur Zukunft der Stadthalle fokussierte auf die Erarbeitung eines Nutzungskonzepts für die vor 50 Jahren erbaute Stadthalle.

Ein Aktionsplan für den Zeitraum 2019 bis 2021 benennt Projekte zur Umsetzung. Eine Stadtratsklausur beschäftigte sich am 19.06.2019 intensiv mit dem ISEK.

Abbildung 2: Impressionen aus dem Beteiligungsprozess: Auftaktveranstaltung (links), Workshop "Neugestaltung Stadthalle" (rechts)



Das ISEK Gefrees ist in folgende Teilbereiche gegliedert:

Teil A: Strukturanalyse der Stadt Gefrees: Hier werden die fachlich-wissenschaftlichen Untersuchungen und die Einschätzungen der Akteure des ISEKs in den Fachbereichen dargestellt. Die Strukturanalyse wird mit einer Stärken-Schwächen-Darstellung abgeschlossen.

Teil B: Ortsteilprofile: Für die größten Ortsteile von Gefrees wurden begleitende Untersuchungen durchgeführt.

Teil C: Gefrees 2035 – das Leitbild und Maßnahmenkatalog: Hier werden die fachlichen Leitbilder sowie der strategische Handlungsrahmen mit Zielsetzungen und strategischen Leitlinien in acht für die Stadtentwicklung relevanten Themenfeldern dargestellt. Das Leitbild gibt Orientierung für die zukünftige Stadtentwicklung und erfährt seine Konkretisierung in Projekten und Maßnahmen. Der Maßnahmenkatalog listet alle relevanten ISEK-Maßnahmen nach Prioritätensetzungen in der Stadtratsklausur und durch das Fachbüro auf. Zudem werden allgemeine Umsetzungsstrukturen für das ISEK beschrieben und ein Vorschlag zu dessen Evaluierung gemacht.

Teil D: Maßnahmenbeschreibungen: Hier werden die einzelnen Maßnahmen im Rahmen von Maßnahmenblättern beschrieben. Sie stellen die Umsetzungsanleitung für die einzelnen Projekte dar.

Danksagung

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Gefrees 2035“ stellt ein Gemeinschaftswerk dar: es konnte nur durch die produktive Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung, Stadtspitze, Bürgerschaft und Stadtrat sowie den Fachbüros entstehen. Viele Gefreeser Bürgerinnen und Bürger investierten ehrenamtliches Engagement. Ihnen sei an dieser Stelle ausdrücklich gedankt. Ein herzliches Dankeschön geht auch an die Stadtverwaltung von Gefrees, die das ISEK sowohl inhaltlich als auch organisatorisch unterstützten und auf den Weg gebracht hat. Namentlich seien hier der Herr 1. Bürgermeister Harald Schlegel und der Herr Bauamtsleiter Harald Schöffel genannt. Herzlichen Dank für die gute Zusammenarbeit!

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Gefrees 2035“ ist durch die Regierung von Oberfranken, Abteilung Städtebauförderung gefördert. Unser Dank für die gute fachliche Zusammenarbeit gilt Herrn Günther Neuberger.

Teil A

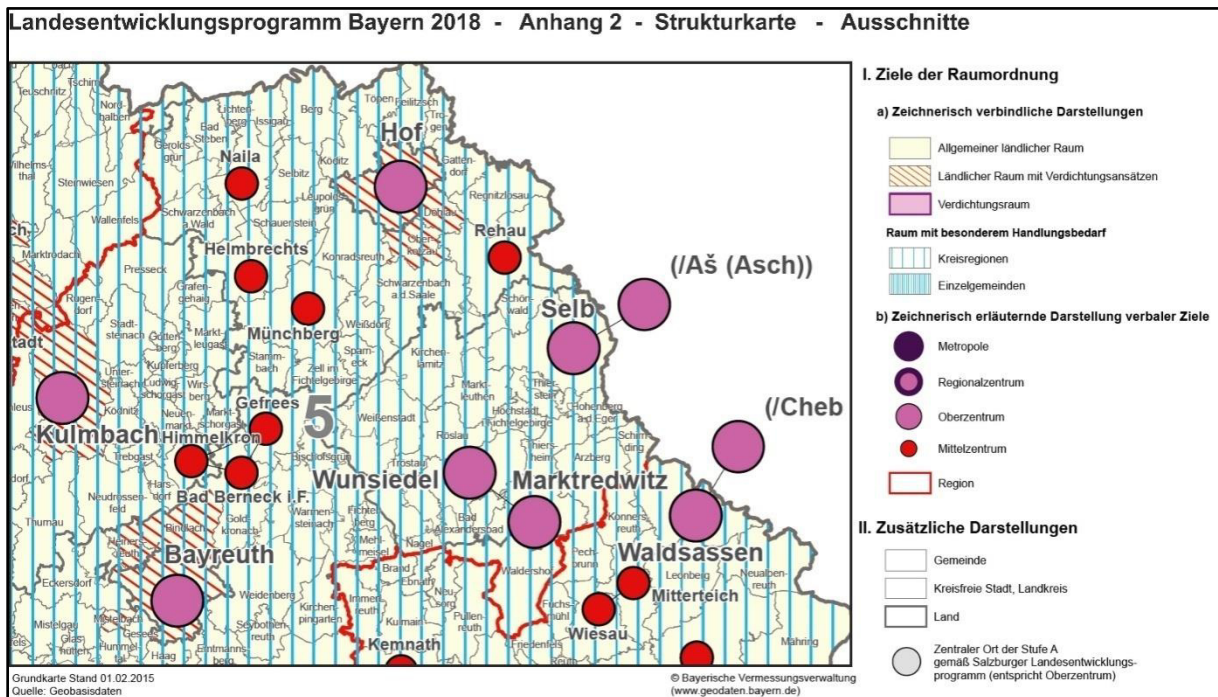
3. Lage im Raum und kurzer geschichtlicher Abriss

3.1. Lage im Raum

Die Stadt Gefrees liegt im Regierungsbezirk Oberfranken und ist die nördlichste Gemeinde des Landkreises Bayreuth. Vom Oberzentrum Bayreuth ist Gefrees ca. 25 Kilometer entfernt und vom Oberzentrum Hof 35 Kilometer.

Gefrees liegt in der raumordnungsrechtlichen Planungsregion Oberfranken-Ost. Nach dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm des Freistaates Bayern (vom 01.03.2018) befindet sich Gefrees im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Zusammen mit den Nachbarkommunen Himmelkron und Bad Berneck bildet die Stadt ein gemeinsames Mittelzentrum, das sich über die Landkreise Bayreuth und Kulmbach erstreckt. Eine zentralörtliche Einstufung dieser Gebietskategorie soll dazu dienen, der ansässigen Bevölkerung in allen Teilräumen eine Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit zu ermöglichen.

Abbildung 3: Raumplanerische Einordnung von Gefrees in Bayern

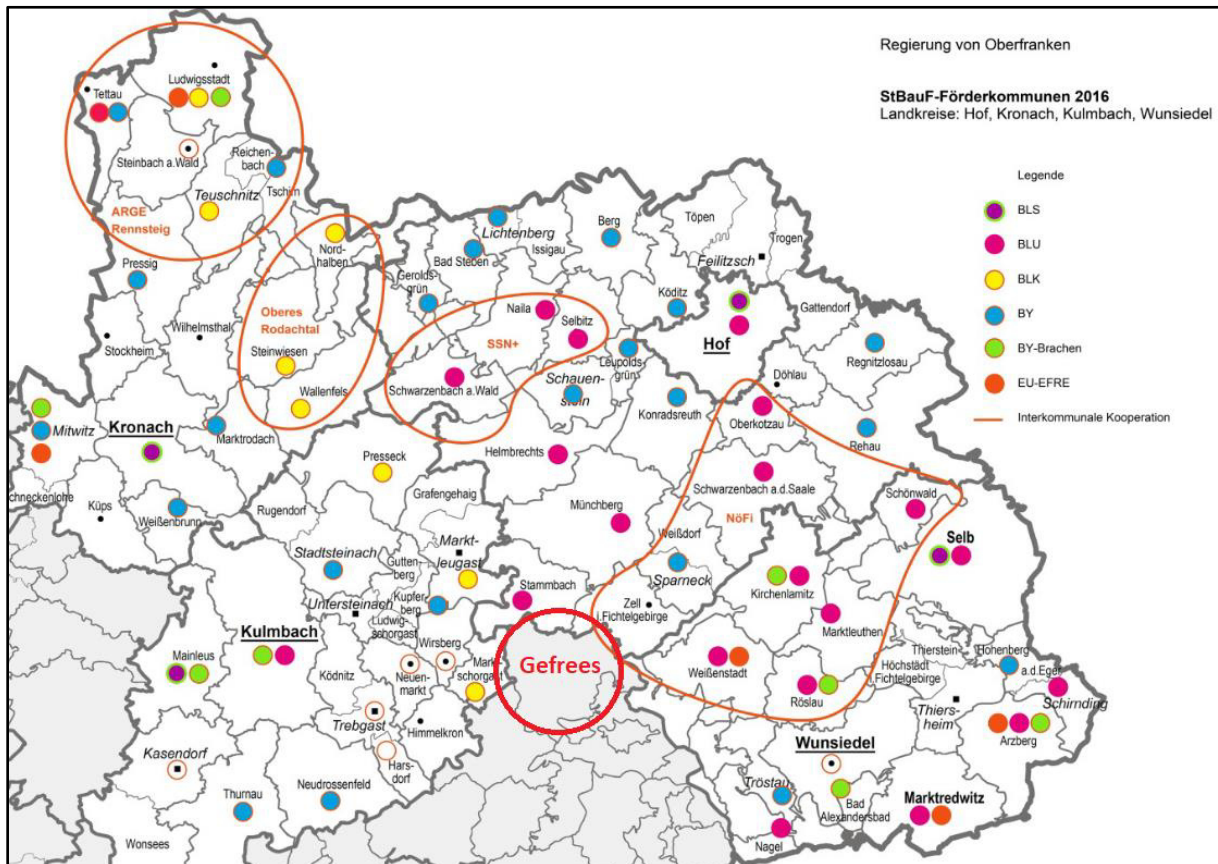


Quelle: Bayerische Staatsregierung 2018, bearbeitet

Die Stadt Gefrees ist traditionell in den Natur- und Kulturraum der Münchberger Hochfläche verwurzelt. Bis zu dessen Auflösung im Zuge der Gebietsreform von 1972 lag Gefrees beispielsweise mit den nördlichen Nachbargemeinden Stammbach und Zell im Landkreis Münchberg. Seitdem liegt die Kommune am nördlichen Rand des Bayreuther Landkreises. Zu diesem hat Gefrees historisch jedoch weniger Verbindungen, als in die Region des Fichtelgebirges bzw. Hochfrankens. Gerade hinsichtlich demographischer Entwicklungen hat Gefrees heute mehr Gemeinsamkeiten mit den Landkreisen Hof oder Wunsiedel, was beispielsweise die Bedeutung der im Strukturwandel befindlichen Textilindustrie betrifft. Für diese Landkreise wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten die „Förderoffensive Nordostbayern“ ins Leben gerufen. Diese ermöglicht den Kommunen

im Fördergebiet Maßnahmen der Städtebauförderung und der Dorferneuerung bei einem Sonderfördersatz von 90% umzusetzen. Die Oberfränkischen Landkreise Kulmbach, Kronach, Hof und Wunsiedel sind Teil der Förderkulisse. Hier hat Gefrees, durch seine administrative Zugehörigkeit zum Landkreis Bayreuth, einen Nachteil gegenüber seinen umliegenden Nachbarkommunen, die in drei Himmelsrichtungen von der Förderoffensive Gebrauch machen (z.B. Stammbach, Marktschorgast oder Weißenstadt), obwohl die Strukturmerkmale von Gefrees durchaus einen Bedarf erkennen lassen.

Abbildung 4: Projekte der Städtebauförderung im Rahmen der Förderinitiative Nordostbayern



Quelle: Regierung von Oberfranken 2016, 6; bearbeitet

3.2. Geschichte der Stadt Gefrees

Folgt man dem Geschichtsschreiber Ellrodt so leitet sich der Name der Stadt von einem folrenwald – kinforenen Gehölze – ab. Der erste Ansitz wurde „Kinnföricht“ oder „Geförles“ oder „Kefferlas“ benannt. Daraus soll dann Gef – r – es entstanden sein. Nach landläufiger Meinung stammt der Ortsname von einer altdeutschen Wirtschaft, die in einer unwirtlichen und waldigen Gegend für Reisende und Fuhrleute auf der Hauptstraße von Böhmen und Sachsen eröffnet hatte. Kaiser Friedrich I. hielt sich um das Jahr 1179 meistens zu Eger auf und ließ die deutschen Fürsten um sich versammeln. Aus diesem Grund war die Landstraße „Egra“ viel befahren. Die Gastwirtschaft wurde „Zum sieben Würsten“ genannt und diente nicht nur der Unterbringung der Reisenden, sondern zeichnete sich wohl auch durch eine hervorragende Verköstigung aus. Gute Speisen wurden im Altdeutschen als ein guter Fraß oder Gefräß bezeichnet, entgegen der heute negativen Bedeutung. Hier zeigt sich die historische Bedeutung von Gefrees als überörtlicher Knotenpunkt, der von Reisenden für einen Zwischenstopp besucht wurde. Aus dem Rastplatz wurde eine Gemeinde deren Bewohner von je her einen guten Geschäftssinn und Fleiß an den Tag legten.

Seit dem Spätmittelalter war Gefrees auch ein wichtiger Bergbauort, in dem neben Edelmetallen bis in die jüngste Vergangenheit auch Granit abgebaut wurde. Dieser ist unter anderem noch heute im Berliner Reichstag zu finden. Auch beim späteren Ausbau der Schiefen Ebene kam er zum Einsatz.

Im Jahr 1818 wurden die heutigen Ortsteile Bösenneck, Grünhügel, Grünstein, Kastenmühle, Lübnitz, Neuenreuth, Oberneuenreuth und Wundenbach mit der Kernstadt zur Gemeinde Gefrees zusammengefasst. Seit dem Jahr 1880 besitzt Gefrees das Stadtrecht. Mit der inzwischen eingestellten Bahnstrecke Falls-Gefrees hatte die Stadt ab 1902 einen eigenen Bahnhof. Hier erkannten die Gefreenser die Gunst der Stunde und nutzten ihren Granitsteinbruch, um den Bau der Eisenbahnlinie voranzutreiben. Dieser war auch Ausgangspunkt für eine einsetzende Industrialisierung der Stadt, mit Webereien und anderen Fabriken aus dem Textilbereich.

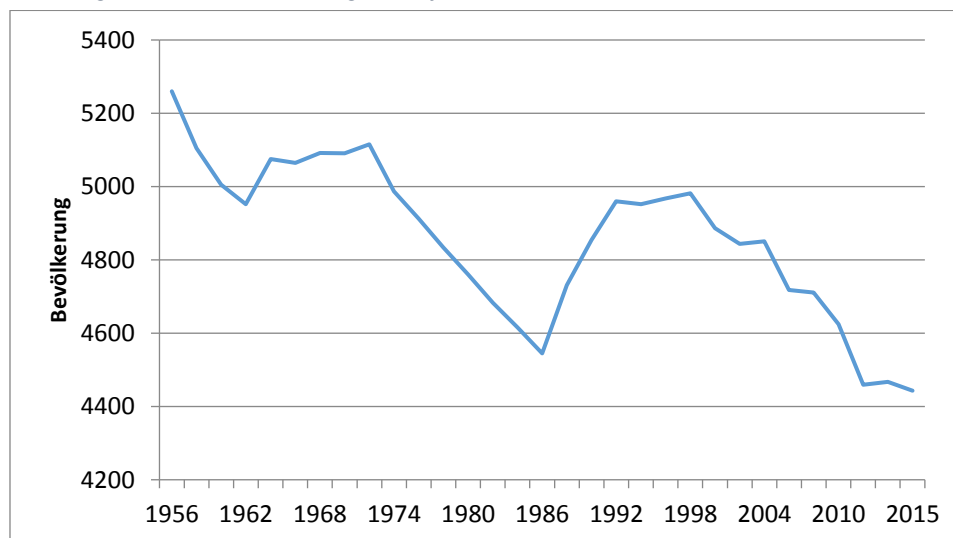
Die Lage an der Schnittstelle verschiedener regionaler Teilgebiete zeigt sich anhand der verschiedenen Zugehörigkeiten von Gefrees im Verlauf des 20. Jahrhunderts. Bis 1931 lag es im Bereich des Bezirksamts Berneck, ab 1939 des Landkreises Münchberg. Seit 1972 gehört Gefrees nach einer Abstimmung unter der Bevölkerung wieder dem Landkreis Bayreuth an. Die letzten Jahrzehnte sind gezeichnet vom Strukturwandel, der seit der deutschen Wiedervereinigung von einem Abschwung im Fremdenverkehrsbereich begleitet wurde. Wie an vorangegangenen Wendepunkten der Geschichte ist es nun an der Zeit für die Gefreenser Bevölkerung, ihren Fleiß und Pragmatismus für eine nachhaltige Zukunft der vom demographischen Wandel betroffenen Stadt am Rande des hohen Fichtelgebirges geschickt einzusetzen (Fichtelgebirge Bayern online, Wikipedia).

4. Fachliche Analysen nach Themenfeldern

4.1. Demographie, Bevölkerungsentwicklung und Bildung

Zum letzten Stichtag des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat) (31.12.2016) betrug die Bevölkerung von Gefrees insgesamt 4.426 Einwohner. Damit ist die Einwohnerzahl seit dem historischen Höchststand von 5.817 (1950) in den letzten Jahrzehnten leicht rückläufig. In jüngster Zeit pendelt sich die Einwohnerzahl jedoch auf einem leicht negativen bis stagnierenden Niveau ein.

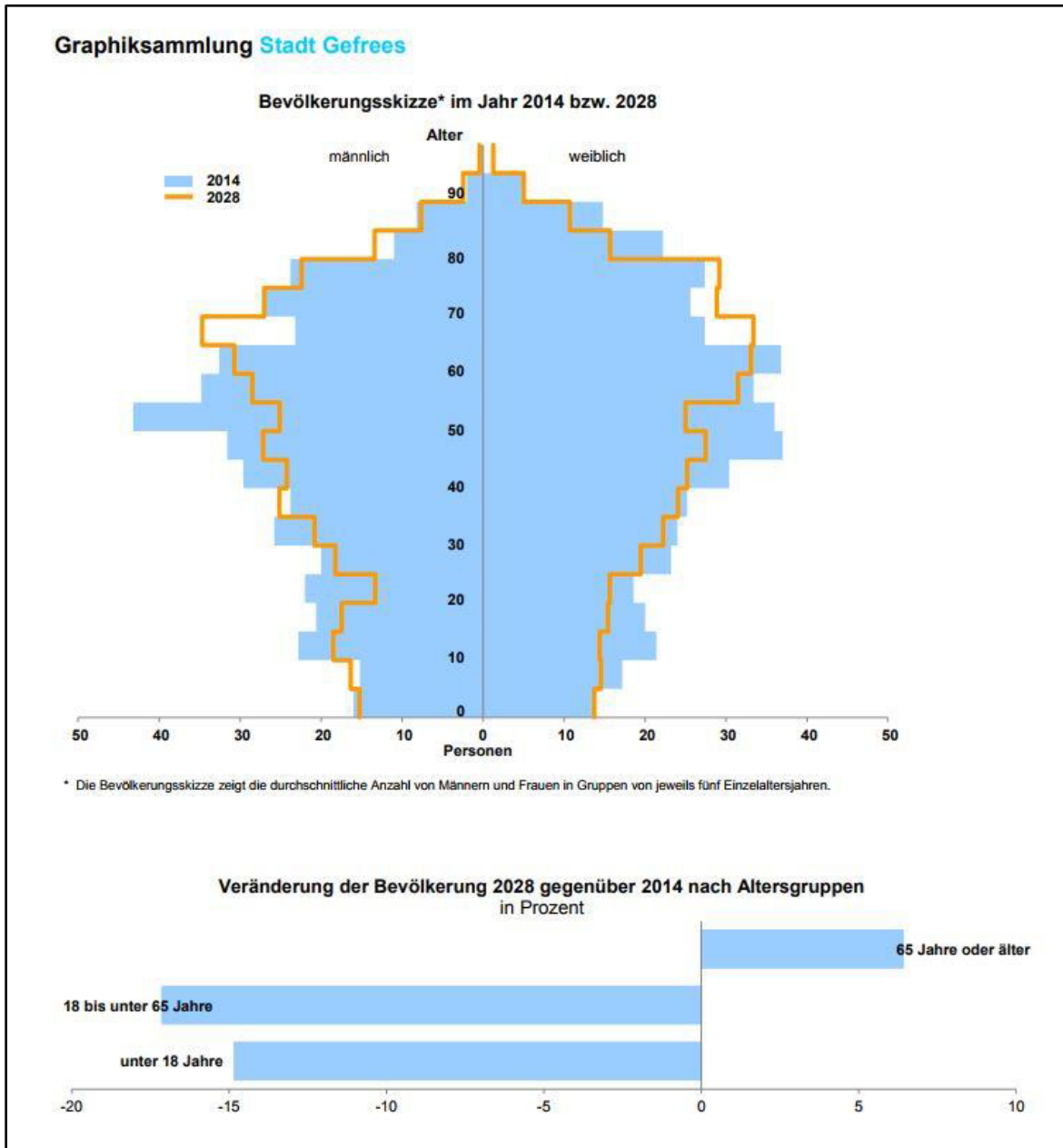
Abbildung 5: Einwohnerentwicklung von Gefrees zwischen 1956 und 2015



Quelle LfStat 2017a, eigene Darstellung

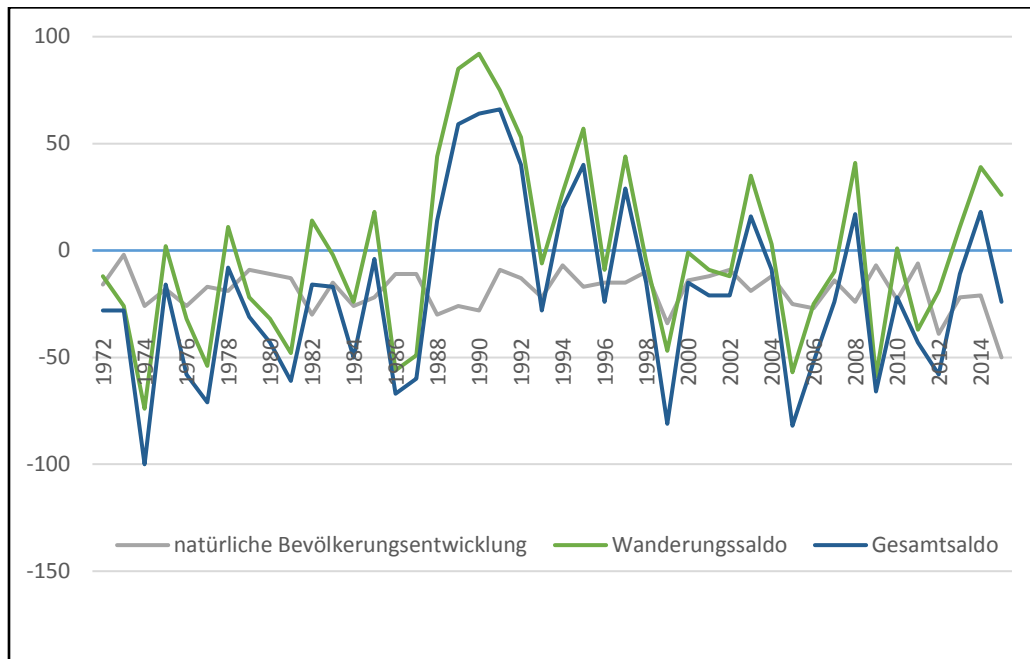
Durch die Lage der Stadt im strukturschwachen ländlichen Raum Nordostbayerns, ist Gefrees jedoch, wie die allermeisten Nachbarkommunen deutlich vom demographischen Wandel betroffen. Die Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat geht dementsprechend von einer Abnahme der Einwohnerzahl um insgesamt -10,2% vom Stichtag 2015 bis zum Jahr 2028 aus. Dabei nehmen besonders die jungen und erwerbsfähigen Altersgruppen ab, wohingegen die Einwohner über 65 Jahre und älter um rund 7% zunehmen (vgl. Abbildung 6). Positiv zeigt sich die Neigung im Wanderungssaldo (Zuzüge-Fortzüge) der Bevölkerungsentwicklung, welcher entgegen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten-Sterbefälle) eher positiv ausfällt. Konkret bedeutet dies, dass in die Stadt Gefrees tendenziell mehr Neubürger hinzukommen, als sie durch Sterbefälle an Einwohnern verliert.

Abbildung 6: Prognostizierte Veränderung der Altersstruktur von Gefrees bis 2028



Quelle: LfStat 2016d, 6

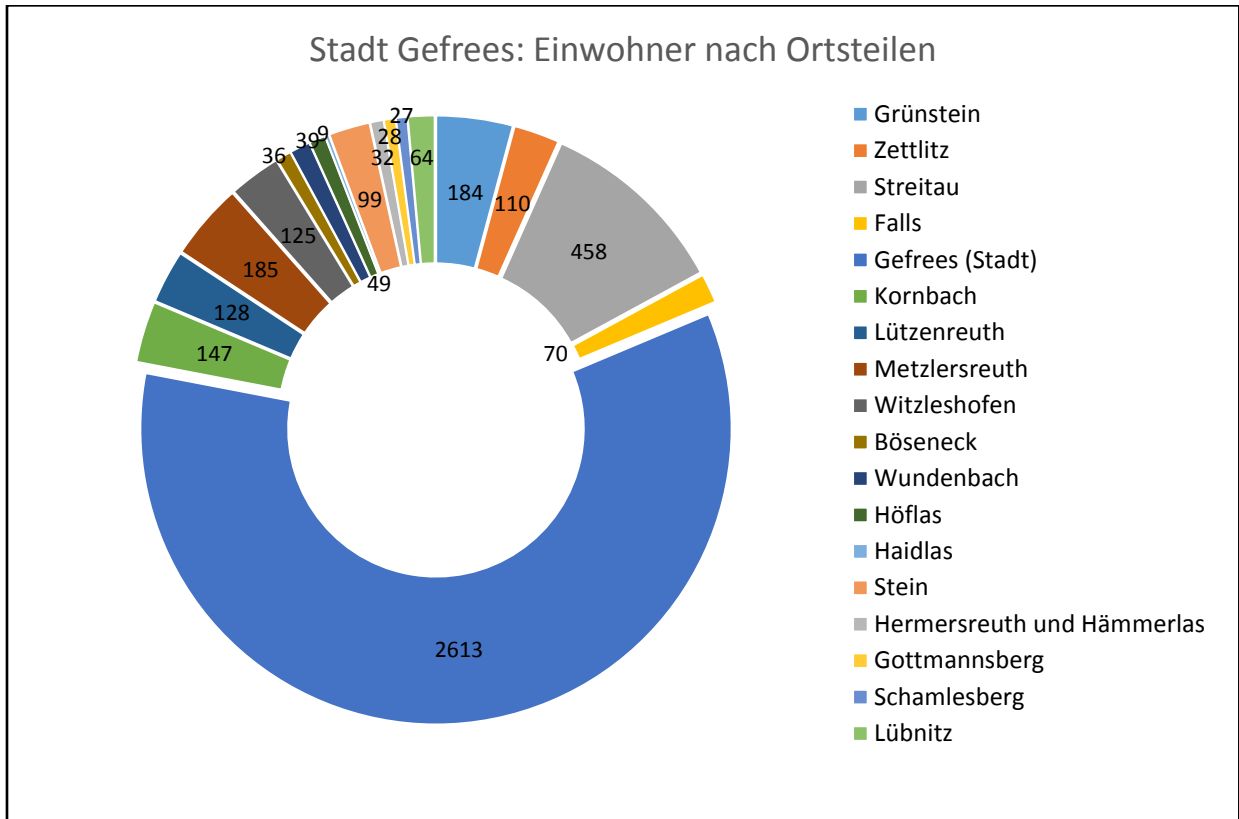
Abbildung 7: Entwicklung Bevölkerungssaldo Gefrees zwischen 1972 und 2014



Quelle: LfStat 2017b, eigene Darstellung

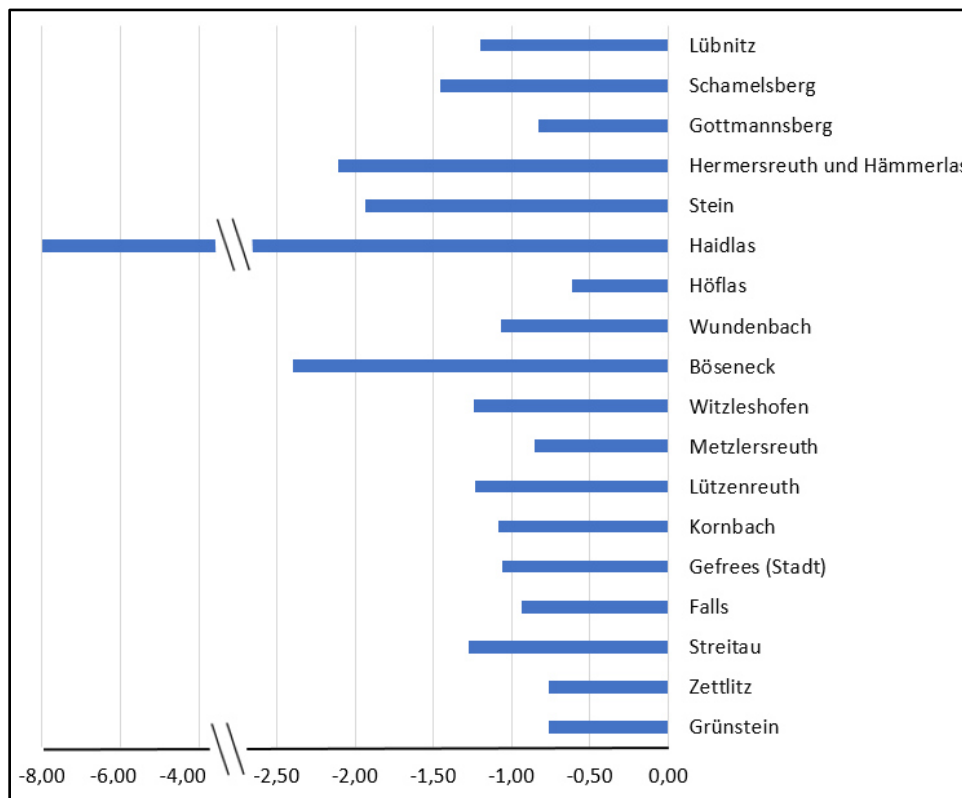
Innerhalb der Gebietskörperschaft Gefrees liegt eine stark heterogene Verteilung der Bevölkerung vor. So leben mit 2.613 Menschen rund 59% der Einwohner im Hauptort. Die übrigen 1.790 Personen verteilen sich auf die weiteren 17 Ortsteile. Hierbei ist außer Streitau mit 458 Einwohnern keiner der Ortsteile größer als 200 Einwohner. Damit zeigt sich auf dem Gesamtgebiet eine diverse Siedlungsstruktur zwischen der zentralen Kleinstadt und den umliegenden dörflichen Ortsteilen. Die untenstehende Abbildung zeigt die Verteilung der Einwohner auf die einzelnen Ortsteile. Diese sind aufgrund ihrer Größe auch von unterschiedlichen demographischen Strukturen geprägt. Ein aussagekräftiger Index zur Altersstruktur ist dabei das Billeter-Maß. Dieses errechnet sich aus der Anzahl aller Kinder (unter 14 Jahren) minus der Anzahl der älteren Einwohner (über 50 Jahre) geteilt durch die Bevölkerung im reproduzierfähigen Alter (14-49 Jahre). Daraus ergibt sich ein Quotient, der eine vergleichbare Aussage zur Altersstruktur von Gemeinden ermöglicht. Für die Stadt Gefrees ergibt sich dabei ein Wert von -1,6. Im Vergleich zum Regierungsbezirk Oberfranken, dessen Wert bei -0,8 liegt hat Gefrees damit eine natürliche Bevölkerungsentwicklung, die noch deutlich unter der von Oberfranken liegt. Bezogen auf die einzelnen Ortsteile zeigt sich dabei weiterhin ein sehr heterogenes Bild. So wird aus Abbildung 9 ersichtlich, dass der Ortsteil Höflas mit -0,6 noch über dem Bezirksdurchschnitt liegt. Demgegenüber hat der Ortsteil Haidlas ein Billeter Maß von -8, was für eine sehr starke Überalterung der Einwohnerschaft spricht.

Abbildung 8: Verteilung der Einwohner auf die einzelnen Ortsteile von Gefrees



Quelle: Stadt Gefrees, eigene Darstellung

Abbildung 9: Billeter-Maß der Ortsteile von Gefrees



Quelle: Stadt Gefrees, eigene Berechnung und Darstellung

Die abnehmende und älter werdende Bevölkerung von Gefrees wirkt sich auch auf Einrichtungen der kommunalen Daseinsvorsorge aus. Wie in vielen oberfränkischen Schulstandorten ist auch Gefrees seit längerer Zeit von abnehmenden Schülerzahlen geprägt. Im Jahr 2016 beschloss der Stadtrat eine notwendige Zusammenführung der Grund- und Hauptschule zur Mittelschule. Bereits davor mussten erste Klassen in den Nachbarort Bad Berneck verlegt werden. Ein Schulverbund der Städte und Gemeinden Bad Berneck, Bindlach, Gefrees und Weidenberg wurde gegründet. Die gemeinsame Beschulung im Verbund bedeutet einen Schulweg von bis zu 26 Kilometern für Schüler aus Gefrees, die nach Weidenberg müssen. Im Schuljahr 2017/2018 (Stand: 09.07.2018) bestehen im Schulverbund nach eigenen Angaben insgesamt 26 Klassen mit 500 Schülern. Davon befindet sich in Gefrees noch eine achte Klasse im M-Zug der Mittelschule, die 26 Schüler umfasst. Somit liegt die Schülerzahl am Standort bereits unter dem landesweiten Schließungsschnitt von 28,5 Schülern. Mit dem Abschluss dieser letzten Klasse in 2018/2019 gilt somit eine Schließung des Verbundstandortes Gefrees als sehr wahrscheinlich. Dies wird aller Voraussicht nach auch eine Auflösung des Schulverbandes Gefrees-Marktschorgast bedeuten, der bislang für die Klassen fünf bis neun besteht. Für den gesamten Schulverbund gehen die Prognosen dabei von einem Rückgang der Schülerzahlen um 17% im Vergleich zum Schuljahr 2012/2013 aus. Einzig am Standort Bad Berneck kann, aufgrund weiterer Konzentrationstendenzen, von einem Anstieg der Schülerzahl um 8% gerechnet werden. Neben der demographischen Entwicklung in Gefrees kann die abnehmende Schülerzahl der Mittelschule auch zum Teil auf den bundesweiten Trend zurückgeführt werden, dass immer mehr Eltern den Anspruch für Ihre Kinder haben, ein Gymnasium zu besuchen. So beschreibt die soziologische Forschung seit Jahren einen zunehmenden Trend geänderter Bildungspräferenzen zu weiterführenden Schulen (vgl. Thiersch 2014). Solche Schulen lassen sich jedoch nur in größeren zentralen Orten vorhalten und sind schon allein aufgrund raumordnungsrechtlicher Vorgaben in entsprechend großen Siedlungsstrukturen vorhanden. Trotz der negativen Entwicklung zum Mittelschulstandort verfügt die Stadt noch über eine Grundschule und ein umfangreiches Betreuungsangebot im Zuge der offenen Ganztags-Realschule. Diese besteht bereits seit 1967 und war eine der ersten Ganztagschulen in Bayern. Durch ihr Alleinstellungsmerkmal war die Nachfrage in der Region lange Zeit so groß, dass Schüler aus dem benachbarten Weißenstadt, mangels freier Kapazitäten in Gefrees, nach Wunsiedel ausweichen mussten. Inzwischen ist das bayernweite Angebot deutlich engmaschiger geworden, sodass für die Ganztagschule in Gefrees nun zur allgemeinen demographischen Entwicklung eine ungünstige Nachfragesituation hinzu kommt, da die umliegenden Städte und Gemeinden in der Vergangenheit geknüpft Transport- und Kommunikationswege mit anderen Schulstandorten etabliert haben.

Neben dem ersten Bildungsweg besteht in Gefrees auch die Möglichkeit des lebenslangen Lernens durch die Weiterbildungsangebote der Volkshochschule. Diese wird durch Mitarbeiter der Stadtverwaltung betreut und hat ein Angebot von rund 15 verschiedenen Kursen, für Einsteiger und Fortgeschrittene. Inhaltlich reicht das Programm von Musikunterricht (z.B. Gitarre), Handwerk (z.B. Nähen) über Selbsthilfegruppen (z.B. aktive Schmerzbekämpfung), Sport (z.B. Yoga), Sprachkurse (z.B. Tschechisch) bis hin zu einem Kurs im regionalen Traditionsspiel des „Schafkopf“. Die Gebühren belaufen sich auf maximal 50€ pro Halbjahr und die VHS Gefrees steht allen interessierten (egal ob Einwohner oder nicht) offen. Nach eigener Aussage ist der Zulauf zum Angebot stabil. Die Kurse haben Größen von ca. acht Teilnehmern. Allerdings ist festzustellen, dass oftmals ein kleiner, fester Personenkreis den Kern der Teilnehmer ausmacht. Nur selten muss ein Kurs aufgrund zu geringer Anmeldezahlen abgesagt werden. Dabei hat die VHS Gefrees vielseitige Konkurrenz durch andere Volkshochschulen in den umliegenden Gemeinden. Darunter zählen Münchberg, Stammbach, Zell, Weißenstadt, Marktschorgast und Sparneck. Über eine Kooperation der Volkshochschulen nach dem Vorbild des gemeinsamen Mittelschulstandortes ist bisher nichts bekannt. Neben dem Problem, geeignete Dozenten zu finden, da die Fahrtkosten von externen Kursleitern durch die kleinen Kursgrößen nur schwer gedeckt

werden können, muss die VHS Gefrees auch vielfach zwischen dem Schulhaus und dem Künneht-Palais wechseln.

4.2. Alltagsversorgung

Der Begriff Alltagsversorgung umfasst die Versorgung der Bevölkerung eines Ortes mit den Gütern und Dienstleistungen des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs. Neben Lebensmitteln und Gebrauchsgütern beinhaltet dies auch das Bank- und Postwesen sowie eine grundlegende Gesundheitsversorgung (z.B. durch eine Apotheke oder eine Hausarztpraxis), ebenso die Kinderbetreuung oder Altenpflege. Dabei ist zunächst entscheidend, ob die regelmäßige Versorgung in einem Ort grundsätzlich gewährleistet ist und nicht, welche quantitative oder qualitative Ausgestaltung sie annimmt. Der Leitfaden der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung bietet eine umfassende Übersicht aller wichtigen Indikatoren zur Bewertung der Alltagsversorgung im ländlichen Raum.

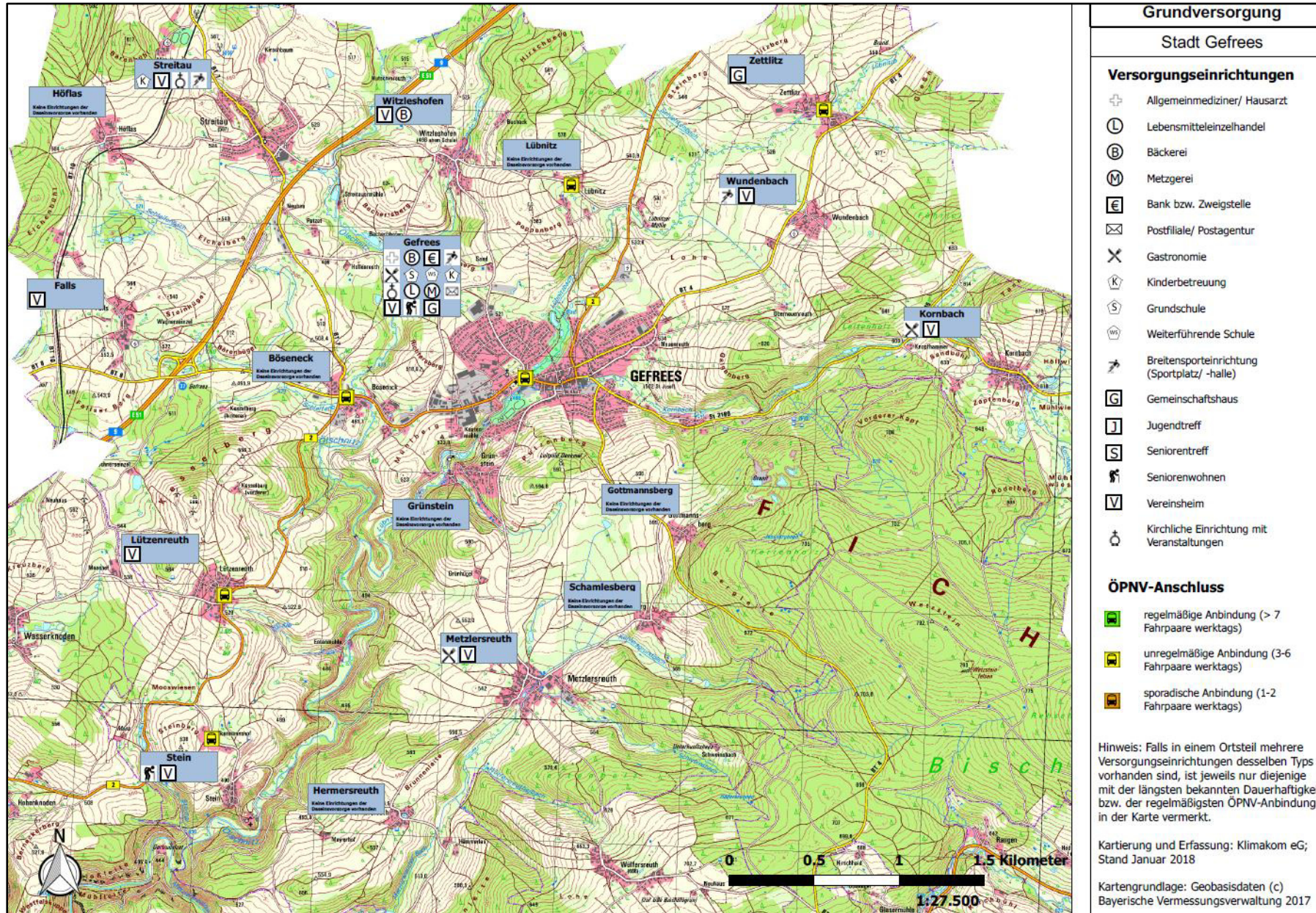
Abbildung 10: Indikatoren zur Versorgung ländlicher Räume

Daten/Indikator	Ebene
Versorgungsstruktur Ortsteilebene	
Lebensmitteleinzelhandel	Ortsteil
Bäckerei	Ortsteil
Metzgerei	Ortsteil
Postfiliale /-agentur	Ortsteil
Bank bzw. -zweigstelle	Ortsteil
Allgemeinarzt	Ortsteil
Kinderbetreuung (Kindergarten / Kindertagesstätte)	Ortsteil
Grundschule	Ortsteil
Gastronomie (Gasthaus / Cafe / Kneipe)	Ortsteil
Jugendtreff (offene Kinder- und Jugendarbeit)	Ortsteil
Seniorentreff	Ortsteil
Wohnangebot für Senioren	Ortsteil
Breitensporteinrichtung (Sportplatz/-halle)	Ortsteil
Gemeinschaftshaus	Ortsteil
Kirchliche Einrichtung mit Veranstaltungsraum (keine Kapelle) der großen Konfessionen	Ortsteil
Vereinshaus	Ortsteil
Innovative Energieversorgung (Fernwärme / Nahwärme / Blockheizkraftwerk)	Ortsteil
Versorgungsstruktur Gemeindeebene	
Medizinische Grundversorgung	
Ärzte der Fachrichtung Allgemeinmedizin / Hausarzt	Gemeinde
Zahnärzte	Gemeinde
Apotheken	Gemeinde
Kinderbetreuung	
Kindertagesstätten (Anzahl der Kindertagesstätten / genehmigte Plätze / Betreuungszeiten)	Gemeinde
Anzahl Grundschulen	Gemeinde
Senioren- und Pflegeeinrichtungen	
Verfügbare Plätze in Einrichtungen für ältere Menschen	Gemeinde
Belegte Plätze in Einrichtungen für ältere Menschen	Gemeinde
Nächster Standort eines ambulanten Pflegedienstes vom Gemeindehauptort (< 5 km, 5-10 km, > 10 km, keine Angabe)	Gemeinde
Gemeinschaftliche Wohnformen für Senioren (Mehrgenerationenwohnen, Senioren-WG, Betreutes Wohnen, Mehrgenerationenprojekte (keine Senioren- und Pflegeheime))	Gemeinde

Quelle: Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung 2014, 28f.

Die Alltagsversorgung in der Stadt Gefrees ist grundsätzlich als gut zu bewerten. Allerdings lassen sich erhebliche Konzentrationserscheinungen auf die Kernstadt festmachen, welche das Versorgungszentrum für die umliegenden dörflichen Ortsteile bildet. Größtenteils ist die Kernstadt aus den Ortsteilen allein mit dem motorisierten Individualverkehr zur Erledigung alltäglicher Versorgungsgeschäfte zugänglich.

Abbildung 11: Grundversorgung von Gefrees auf Ortsteilebene



Quelle: eigene Erstellung, eigene Erhebung

Im Bereich des Einzelhandels verfügt Gefrees über ein Fachmarktzentrum mit Bäckern, Metzgern und einem Lebensmittelvollsortimenter, am westlichen Ortseingang gelegen. Es gibt eine Reihe von Warengeschäften und gemischten Formen, bei denen verarbeitende Betriebe parallel oder zum Direktvertrieb auch als Einzelhändler fungieren. Der historische Stadtkern hat noch immer eine wichtige Funktion als Handelszentrum.

Die medizinische Grundversorgung ist umfassend. Es gibt drei Hausarzt- sowie drei Zahnarztpraxen, zwei Apotheken und diverse Dienstleister aus dem Gesundheitsbereich. Im elf Kilometer entfernten Bad Berneck befindet sich eine Gynäkologie- sowie eine Nephrologiepraxis. In gleicher Entfernung, im östlich gelegenen Weißenstadt, liegt die nächste Psychotherapiepraxis. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich im 20 Kilometer entfernten Münchberg (Stufe I – Grund- und Regelversorgung). Das rund 25 Kilometer entfernte Bayreuth bietet eine stationäre Versorgung der maximalen Versorgungsstufe III und beherbergt ein großes Angebot an spezialisierten Fachärzten.

Abbildung 12: Barrierefreie Eingänge zu medizinischen Versorgungseinrichtungen in Gefrees



Quelle: Eigene Aufnahme

Gefrees verfügt über eine Ganztags-Realschule, eine Mittelschule (diese wird jedoch nach Bad Berneck verlagert) und eine Grundschule. Zur Kinderbetreuung gibt es insgesamt 210 genehmigte Plätze die sich auf zwei Einrichtungen verteilen. Davon sind aktuell laut LfStat 200 Plätze durch betreute Kinder besetzt. Insgesamt leben in Gefrees 200 Kinder unter 6 Jahren. Dividiert man die Anzahl der unter 6-Jährigen durch die Anzahl der betreuten Kinder, kommt Gefrees (0,92) im Vergleich mit dem Landkreis Bayreuth (1,15), dem Regierungsbezirk Oberfranken (1,14) und Bayern (1,25), als einzige Gebietskörperschaft auf mehr Betreuungsplätze als es der potenzielle Bedarf durch einheimische Kinder verlangen würde (LfStat 2017c). Darüber hinaus hat die städtische Kindertagesstätte im gesamten Jahresverlauf nur insgesamt eine Woche geschlossen. Besonders für doppelt berufstätige Eltern ist dies eine große Entlastung verglichen mit den üblichen mehrwöchigen Schließungszeiten in der Ferienzeit. Im Ortsteil Streitau gibt es darüber hinaus noch einen Waldorfkindergarten. Ähnlich wie die Ganztagschule wird auch dieser gerne von den umliegenden Kommunen genutzt. Die hervorragende Ausstattung bezüglich der Kindertagesstätte und der beispielhaften Ganztags-Realschule bietet den Kindern und Jugendlichen von Gefrees die Möglichkeit, von der Kinderkrippe bis zur mittleren Reife am Wohnort betreut zu werden.

Abbildung 13: Die Grundschule in Gefrees (links) und der Kindergarten in Streitau (rechts)



Quellen: Eigene Aufnahme

Das 2013 eröffnete Seniorenpflegeheim verfügt laut Angaben des Betreibers über 32 Einzel- und 12 Zweibettzimmer für Tagespflege oder stationäres Wohnen. Es liegt wenige Gehminuten von der Stadthalle entfernt in Zentrumsnähe der Kernstadt und ermöglicht den Bewohnern damit eine leichte Teilnahme am öffentlichen Leben.

Abbildung 14: Das Seniorenwohnheim in Gefrees



Quelle: Eigene Aufnahme

Nachfolgende Tabelle zeigt die wichtigsten Alltagsversorgungseinrichtungen der Stadt Gefrees.

Tabelle 2: Wichtige Alltagsversorgungseinrichtungen in Gefrees

Art der Versorgung	Ortsteil	Art der Versorgung	Ortsteil
3x Frisör	Gefrees		
Blumengeschäft	Gefrees	Logopädie	Gefrees
Getränke	Gefrees	Fußpflege	Gefrees
Backwaren	Gefrees	Ergotherapie	Gefrees
Obst- u. Gemüsegeschäft	Gefrees	3x Hausarztpraxis	Gefrees
2x Lebensmittel	Gefrees	3x Zahnarztpraxis	Gefrees
Getränke	Gefrees	Kindertagesstätte	Gefrees
Dekoration	Gefrees	Waldorfkindergarten	Streitau
2x Fleischwaren	Gefrees	Grundschule	Gefrees
Backwaren	Witzleshofen	Mittelschule	Gefrees
Optiker	Gefrees	Realschule	Gefrees
2x Apotheke	Gefrees	Seniorenheim	Gefrees
Physiotherapie	Gefrees		

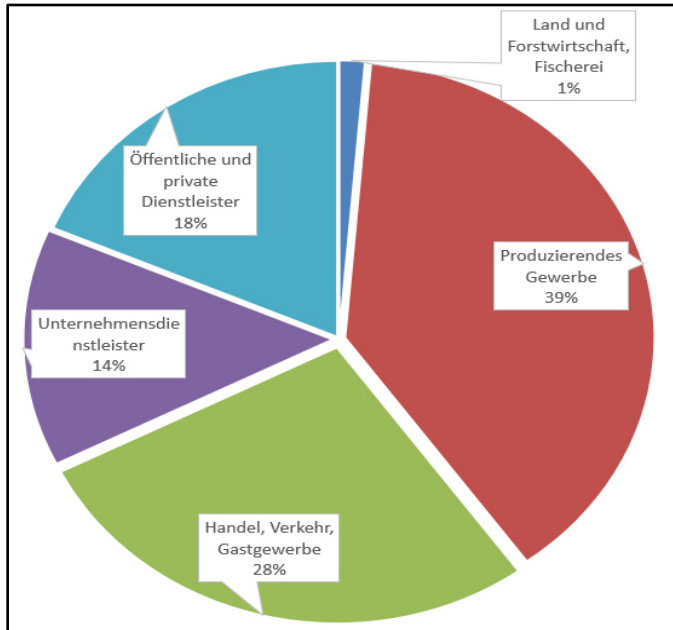
Quelle: Eigene Erhebung

Die Alltagsversorgung in Gefrees ließe sich in nahezu jedem Bereich noch verbessern. Hierzu könnten einerseits mobile Versorgungslösungen in den zahlreichen Ortsteilen unter 100 Einwohnern dienen. Ebenso könnten Baulücken, Brachen und Leerstände unter diesem Aspekt umgewidmet oder revitalisiert werden. Denkbar sind hier Wohnkonzepte mit Versorgungsaspekten (z.B. Mehr-Generationen-Wohnen), etwa auf dem Rogler-Gelände. Leerstände wie das ehemalige Autohaus Fischer könnten als Einzelhandelsfläche dienen. Die vielen kleinteiligen Leerstände und vereinzelt Brachen in den umliegenden Ortsteilen bieten die Möglichkeit, vielfach abgewanderte Versorgungsfunktionen wieder herzustellen, sofern diese unter den demographischen Gesichtspunkten und der örtlichen Nachfragesituation als tragfähig eingeschätzt werden können.

4.3. Wirtschaft, Arbeit und Finanzen

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in den letzten Jahren leicht rückläufig. Im Jahr 2016 waren nach dem LfStat 1.122 Personen am Arbeitsort und weitere 1.771 am Wohnort beschäftigt. Damit hat Gefrees ein negatives Pendlersaldo was den Vergleich zwischen Personen, die in Gefrees wohnen, jedoch in einer anderen Kommune arbeiten und jenen, die zum Arbeiten nach Gefrees kommen, angeht. Insgesamt herrscht eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur hinsichtlich der sektoralen Verteilung von sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen vor.

Abbildung 15: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Sektoren im Jahr 2016



Quelle LfStat 2018a, eigene Darstellung

Gefrees hat eine lange Tradition als Industriestandort im Bereich Textil. Entsprechend zeigt obige Abbildung, dass mit 39% der überwiegende Teil aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe angesiedelt ist. Darunter werden alle produzierenden, weiterverarbeitenden und Versorgungsbetriebe sowie das Baugewerbe zusammengefasst. Das durchschnittliche Brutto-Entgelt pro Beschäftigtem belief sich dabei nach den letzten verfügbaren Zahlen durch das LfStat im Jahr 2014 auf rund 32.000 €. Die Entwicklung der Gewerbebehalten im Vergleich von An- und Abmeldungen im verarbeitenden Gewerbe zeigen einen rückläufigen Trend im Gründungsverhalten. Das Baugewerbe verzeichnet wachsende Umsatzzahlen. Es ist von überwiegend kleinen Handwerksbetrieben geprägt, die mit einem fachspezifischen Bau- und Montageangebot auftreten. Die folgenden Tabellen sollen einen Eindruck zum Branchenmix in Gefrees liefern. Sie legen keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Tabelle 3: Exemplarische Aufzählung von Betrieben der Baubranche in Gefrees

Bereich	Name	Ortsteil
Gerüstbau	Hünnebeck	Gefrees
Elektrotechnik	TFE - Thomas Fischer Elektrotechnik	Gefrees
Hochbau	KSSB Generalbau GmbH	Böseneck
Elektrotechnik	Greiner Elektro- und Solartechnik	Metzlersreuth
Hochbau	Zimmerei Peter Panzer GmbH	Metzlersreuth
Elektrotechnik	SoTech Matthias Kettmann	Gefrees
Hochbau	Fliesen Lang	Gefrees
Hochbau	Kurt Philipp Bedachungen GmbH	Gefrees
Hochbau	Zeitler Holzhäuser	Gefrees
Hochbau	Fliesenmeisterbetrieb Uwe Schneider	Gefrees
Hochbau	Markus Mörtl	Gefrees
Hochbau	Andreas Opel Holzblockmacher	Zettlitz
Hochbau	Schreinerei Sven Masel	Gefrees
Abbruch	Lohnunternehmen Gerhard Ruckdeschel	Wundenbach

Quelle: eigene Erhebung

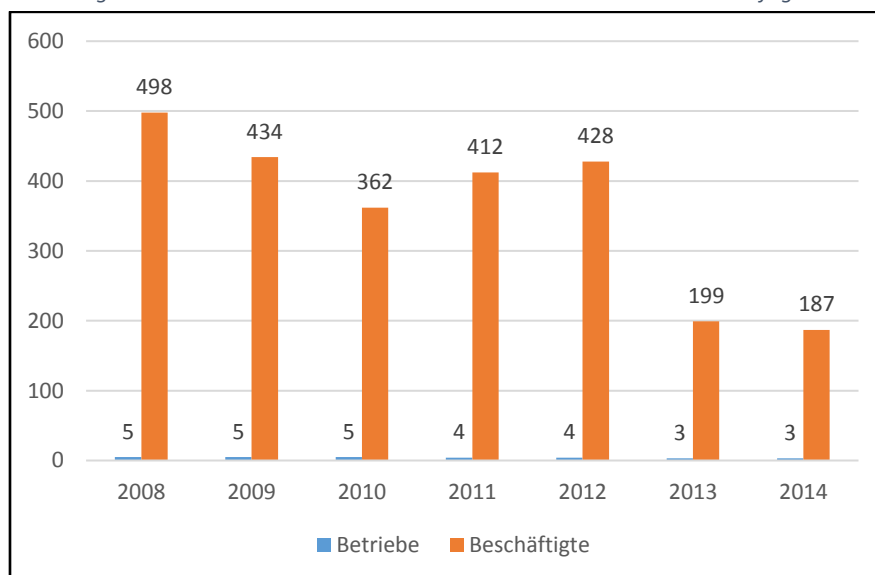
Aufgrund eines seit einigen Jahrzehnten andauernden Strukturwandels in ganz Nordbayern hat die Stadt bis in jüngere Vergangenheit mit einigen Betriebsverlagerungen und -schließungen zu kämpfen, die einen Verlust von Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen im produzierenden Gewerbe nach sich ziehen. So gibt es in Gefrees im verarbeitenden Gewerbe inzwischen nur noch drei Betriebe mit einer Größe von mindestens 20 Beschäftigten, die insgesamt 187 Arbeitsplätze anbieten. Dennoch lassen sich eine Reihe von Betrieben ausmachen, die den Strukturwandel erfolgreich durchlaufen haben. Neben dem Weltmarktführer für technisch anspruchsvolle Bekleidungstextilien „Helsa“, sind auch einige kleine und mittelständische Betriebe ansässig, die zum überwiegenden Teil Textilien zur Möbelproduktion herstellen, bzw. gänzlich eigene Möbel anfertigen.

Tabelle 4: Exemplarische Aufzählung von verarbeitenden Gewerbebetrieben in Gefrees

Bereich	Name	Ortsteil
Fleisch	Metzgerei Walther	Gefrees
Fleisch	Metzgerei Schlenk	Gefrees
Backwaren	Bäckerei Schmidt	Witzleshofen
Textil	Helsa	Gefrees
Maschinenbau	Herold	Gefrees
Möbel	Möbelstoffweberei Ewald Reich	Gefrees
Möbel	Steinmann Selection GmbH	Streitau
Maschinenbau	Müller Maschinen und Anlagen GmbH & Co. KG	Gefrees
Textil	Polsterei + Raumausstattung Fred Dietz	Gefrees
Metallbau	Theodor Bauer GmbH	Streitau
Textil	Die Nähstube Änderungsschneiderei	Gefrees
Elektro	Trade Wind Energy GmbH	Böseneck

Quelle: eigene Erhebung

Abbildung 16: Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes mit mehr als 20 Beschäftigten



Quelle: LfStat2016a, eigene Darstellung

An zweiter Stelle bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen in Gefrees steht der Dienstleistungssektor, welcher insgesamt 32% ausmacht und sich in die Bereiche Unternehmens- und Personendienstleistungen unterteilt. Als Unternehmensdienstleister werden alle Betriebe erfasst,

die dem Bereich der Information und Kommunikation, der Finanz- und Versicherungsbranche, dem Immobilienmarkt sowie freiberuflichen Berufsgruppen angehören. Demgegenüber zählen zu den (öffentlichen wie auch privaten) Personendienstleistern die öffentliche Verwaltung, alle Sozial- und Gesundheitseinrichtungen, das Unterhaltungsgewerbe und sonstige private Dienstleistungen.

Tabelle 5: Exemplarische Aufzählung von Unternehmensdienstleistungen in Gefrees

Bereich	Name	Ortsteil
Computertechnik	Zeitler EDV	Stein
Software	Awinta GmbH	Gefrees
Finanzen	Raiffeisenbank Gefrees eG	Gefrees
Finanzen	Lohnsteuerhilfe Bayern e.V. Monika Heinz	Gefrees
Werbung	Proline Werbeartikel	Böseneck
Reisen	Kultur auf Tour	Streitau
Reisen	Schrödel Reisen GmbH	Streitau

Quelle: eigene Erhebung

Tabelle 6: Exemplarische Aufzählung von Personendienstleistungen in Gefrees

Bereich	Name	Ortsteil
Weiterbildung	Haidlaswiesen-Kräuterhof	Haidlas
Gesundheit u. Pflege	Physiopark GbR	Gefrees
Gesundheit u. Pflege	Logopädische Praxis Claudia Konrad	Gefrees
Gesundheit u. Pflege	Dr. Reis-Berkowicz & Berkowicz (Allgemeinmedizin, Hausarzt)	Gefrees
Gesundheit u. Pflege	Dr. Kreutzer (Praktischer Arzt, Hausarzt)	Gefrees
Gesundheit u. Pflege	Dr. Giebel (Allgemeinmedizin, Hausarzt)	Gefrees
Gesundheit u. Pflege	Ruhsitz Stein	Stein
Gesundheit u. Pflege	Senivita	Gefrees
Werbung	Bernd Sonntag Werbe-Performance	Gefrees
Unterhaltung	Ralf Bayerlein Alleinunterhalter	Gefrees
Bestattung	Bestattungsdienst Roland Schlick	Gefrees
Weiterbildung	Volkshochschule Gefrees	Gefrees

Quelle: eigene Erhebung

Anteilig an dritter Stelle folgt der Sektor Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Letzteres ist in Gefrees nur noch sehr begrenzt vorhanden. Zwar gibt es ein größeres Hotel in der Kernstadt, welches auch Übergangsweise als kostengünstige Übernachtungsmöglichkeit für neue Beschäftigte der Industriebetriebe dient, jedoch einen Investitionsstau aufweist. Die statistischen Daten zur Auslastung der Beherbergungsbetriebe untermauern den Eindruck, dass die Stadt Gefrees, am Rande des Naturraumes Fichtelgebirge, in der Nähe zu den traditionsreichen Tourismusorten Bischofsgrün, Bad Berneck und dem aufstrebenden Thermenort Weißenstadt, keine ausgeprägte Tradition als Tourismusdestination hat. So betrug die durchschnittliche Auslastung der ortsansässigen Beherbergungsbetriebe im Jahr 2016 nur 14,7%. Zum Leid vieler Bürgernimmt auch die Zahl der Gastronomiebetriebe von Gefrees kontinuierlich ab. Neben besagtem Hotel, welches auch ein Restaurant besitzt, gibt es in Gefrees derzeit noch 10 Speiselokale, die von Imbisscharakter über fränkische Wirtshäuser bis hin zu Restaurants reichen (Tabelle 7). So ist beispielsweise auch das Restaurant in der Stadthalle seit längerem ohne Betreiber. Nach einer Erhebung durch das LfStat gab es in Gefrees im Jahr 1987 noch 22 Gastronomiebetriebe (2018b). Auch hier zeigt sich ein überregional sichtbarer Trend des „Wirtschaftensterbens“ auf dem Land (vgl. Renker 2018).

Tabelle 7: Exemplarische Aufzählung von Gastgewerbebetrieben in Gefrees

Bereich	Name	Ortsteil
Gastronomie	Entenmühle	Entenmühle
Gastronomie	Gasthof Kornbachtal	Kornbach
Gastronomie	Taverna bei Niko	Gefrees
Gastronomie	Ristorante Da Michele	Gefrees
Gastronomie	Gaststätte Fortuna Inn	Gefrees
Gastronomie	Gefreerer Döner	Gefrees
Gastronomie	Werkstatt Heller	Gefrees
Gastronomie	Gaststätte H. Jahreis	Metzlersreuth
Gastronomie/Beherbergung	Waldgasthof Schweinsbach	Schweinsbach
Gastronomie/Beherbergung	Casa Cara	Gefrees
Beherbergung	Hotel Grüner Baum Elfride Gretka	Gefrees

Quelle: eigene Erhebung

Der Bereich des Verkehrs, zu dem auch die Logistikbranche zählt, spielt in Gefrees keine besondere Rolle. Einzig eine Niederlassung des Personenbeförderers Verkehrsbetriebe Bachstein GmbH befindet sich im Gemeindegebiet.

Die größte Bedeutung innerhalb des Wirtschaftssektors Handel, Verkehr und Gastgewerbe kommt dem Bereich des Handels zu. Neben der Instandhaltung und dem Verkauf von Kraftfahrzeugen und dem in Gefrees eher unbedeutenden Großhandel, ist vor allem der Einzelhandel ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der Stadt. Hinsichtlich Beschäftigungszahlen und Steueraufkommen ist der Einzelhandel sogar die zweitwichtigste Branche nach dem produzierenden Gewerbe. Dem Hauptort kommt dabei eine entscheidende Versorgungsfunktion für Lebensmittel und Gebrauchsgüter des täglichen Bedarfs zu. Insgesamt weist die Stadt Gefrees eine gesunde und abwechslungsreiche Struktur aus Einzelhändlern auf. Besonders erwähnenswert ist die Vielzahl an kombinierten Angeboten aus stationärem und virtuellem Einzelhandel. So sind auch in den dörflichen Ortsteilen einige Händler ansässig, die sich trotz mangelnder Laufkundschaft über einen Online-Shop auf dem Markt positionieren. Untenstehende Tabelle enthält eine exemplarische Aufzählung der in Gefrees ansässigen Handelsbetriebe.

Tabelle 8: Exemplarische Aufzählung von Handelsgewerbe in Gefrees

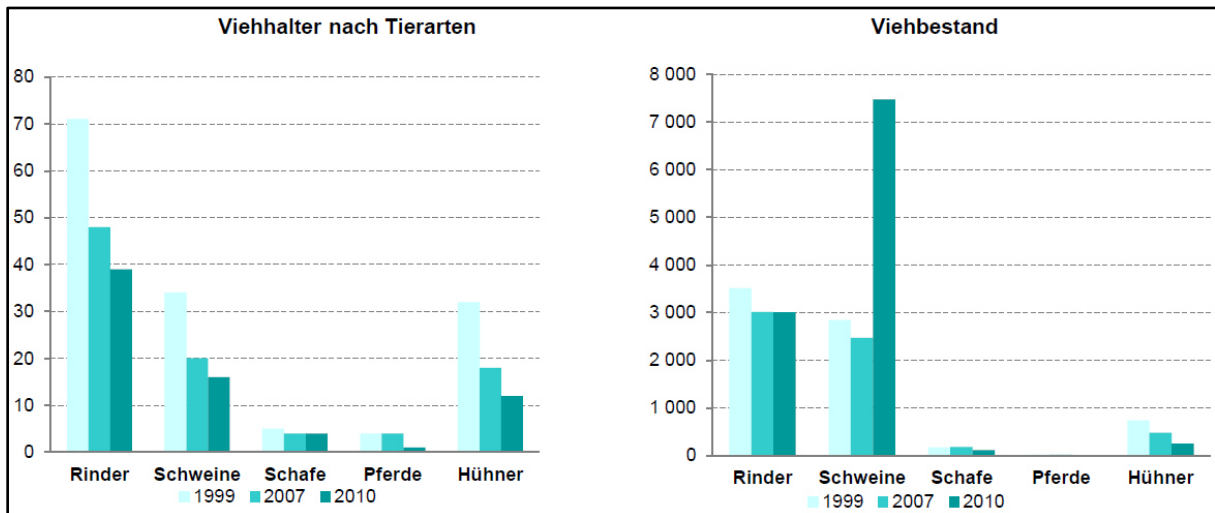
Bereich	Name	Ortsteil
Kraftfahrzeuge	Autocenter Gefrees	Gefrees
Kraftfahrzeuge	CLAAS Nordostbayern GmbH	Gefrees
Kraftfahrzeuge	Macht Rallye-Technik	Witzleshofen
Kraftfahrzeuge	Autohaus Robert Fischer GmbH & Co. KG	Gefrees
Kraftfahrzeuge	Autohaus Pech & Riedelbauch	Böseneck
Kraftfahrzeuge	Zweirad Reichel	Gefrees
Großhandel	Wolfgang Heißinger Lebensmittelgroßhandel	Gefrees
Einzelhandel	bofrost Vertriebs XIV GmbH & Co. KG	Böseneck
Einzelhandel	Jürgen Panzer Elektrogerätehandel	Gefrees
Einzelhandel	Susanne Jäger Blumengeschäft	Gefrees
Einzelhandel	Getränke-Ecke Gefrees	Gefrees
Einzelhandel	Bernd Sonntag Werbe-Performance	Gefrees
Einzelhandel	Erwin Walter HiFi-Treffpunkt-Blues Line	Gefrees
Einzelhandel	Filtafry Franken Ecofry Fritteusenmanagement e. K.	Gefrees
Einzelhandel	Fickenschers Backhaus	Gefrees
Einzelhandel	Nürnbergger Obst- u. Gemüsegeschäft	Gefrees

Einzelhandel	Fred Dietz Möbelhandel	Gefrees
Einzelhandel	Netto Marken-Discount AG & Co. KG	Gefrees
Einzelhandel	Elfriede Herrmannsdorfer Getränkemarkt	Gefrees
Einzelhandel	Alementra UG	Streitau
Einzelhandel	Marko Malik Alteisen Metall	Falls
Einzelhandel	Bines IdeenReich	Gefrees
Einzelhandel	Bischofsgrüner Granitpflaster	Gefrees
Einzelhandel	Radio Kolb	Gefrees
Einzelhandel	Fernseh Panzer	Gefrees
Einzelhandel	Proline Werbeartikel e.K.	Böseneck
Einzelhandel	Steinmann Selection GmbH	Streitau
Einzelhandel	Träger Natursteine	Streitau
Einzelhandel	Zeitler EDV	Stein
Einzelhandel	Rewe Tanja Schiller OHG	Gefrees
Einzelhandel	Metzgerei Schlenk	Gefrees
Einzelhandel	Metzgerei Walther	Gefrees
Einzelhandel	Bäckerei Schmidt	Witzleshofen
Einzelhandel	Archimedis Optiker	Gefrees
Einzelhandel	Stadt Apotheke	Gefrees
Einzelhandel	Johannes-Apotheke	Gefrees

Quelle: eigene Erhebung,

Die Land- und Forstwirtschaft spielt in Gefrees schon aufgrund der topografischen und klimatologischen Gegebenheiten am Rande des Fichtelgebirges nur eine verhältnismäßig geringe Rolle. Nach Zahlen des LfStat zeigt sich der europaweite Trend einer Konzentration von ehemals kleinteiligen Betriebsgrößenstrukturen hin zu wenigen großen Betrieben auch in der Stadt Gefrees (vgl. Dannenberg 2010). So sind von 100 landwirtschaftlichen Betrieben im Jahr 1999 noch 63 Betriebe im Jahr 2010 übrig (zu beachten ist eine Veränderung der Erfassung der Betriebe im Zeitverlauf). Davon sind zwei Drittel größer als 20ha, wovon rund die Hälfte aus Viehhaltungsbetrieben besteht. Den größten Anteil davon machen Schweine- und Rinderbetriebe aus. Die folgende Abbildung zeigt, wie trotz einer kontinuierlichen Abnahme der Viehhalter, der Viehbestand an Rindern und Schafen konstant bleibt, im Falle der Schweinezucht sich sogar mehr als verdoppelt hat. Die gesamte landwirtschaftlich genutzte Fläche auf dem Gebiet von Gefrees liegt konstant bei rund 2.600 ha, wobei der Großteil als Ackerland zum Getreideanbau dient. Der bundesweite Trend zur ökologischen Landwirtschaft lässt sich in Gefrees noch nicht anhand konkreter Betriebe erkennen. Der nächste Bio-Hof befindet sich auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Marktschorgast.

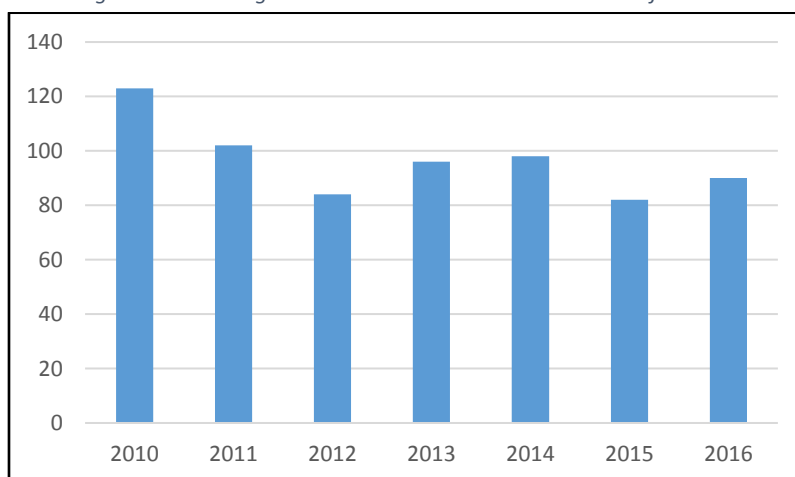
Abbildung 17: Entwicklung der Anzahl an Viehhaltern und dem Viehbestand in Gefrees



Quelle: LfStat 2018a

Eine wichtige Stärke des Wirtschaftsstandortes Gefrees ist die gute Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn A9. Trotz des Strukturwandels, der einige Betriebsschließungen in den letzten Jahren zur Folge hatte, herrscht in Gefrees noch immer eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur mit inhabergeführten Mittelstandsbetrieben wie der Firma Herold, die Weltmarktführer in der Nische für Lebensmittelförderbänder ist und dem großen Polster- und Membranhersteller Helsa. In einem Gewerbegebiet am westlichen Ortseingang sind noch Erweiterungsflächen für Neuansiedlungen vorhanden. Dennoch bestehen mit den großen Gewerbeagglomerationen in den umliegenden Gemeinden Himmelkron und Münchberg zwei attraktive Konkurrenten für Gewerbeansiedlungen. Ein Problem der ansässigen Wirtschaft liegt in der mangelnden Verfügbarkeit von Auszubildenden und Fachkräften. Dies ist besonders im Bereich klassischer Handwerke wie zum Beispiel dem Maschinenbau der Fall. Die damit entstehenden Engpässe bei der Gewinnung neuer Mitarbeiter gehen unter anderem auf eine defizitäre Anbindung von Gefrees an den regionalen öffentlichen Personennahverkehr einher. Gerade für Auszubildende ohne Führerschein und PKW ist damit eine Beschäftigung außerhalb des direkten Wohnortes nur schwer realisierbar.

Abbildung 18: Entwicklung der absoluten Arbeitslosenzahlen in Gefrees



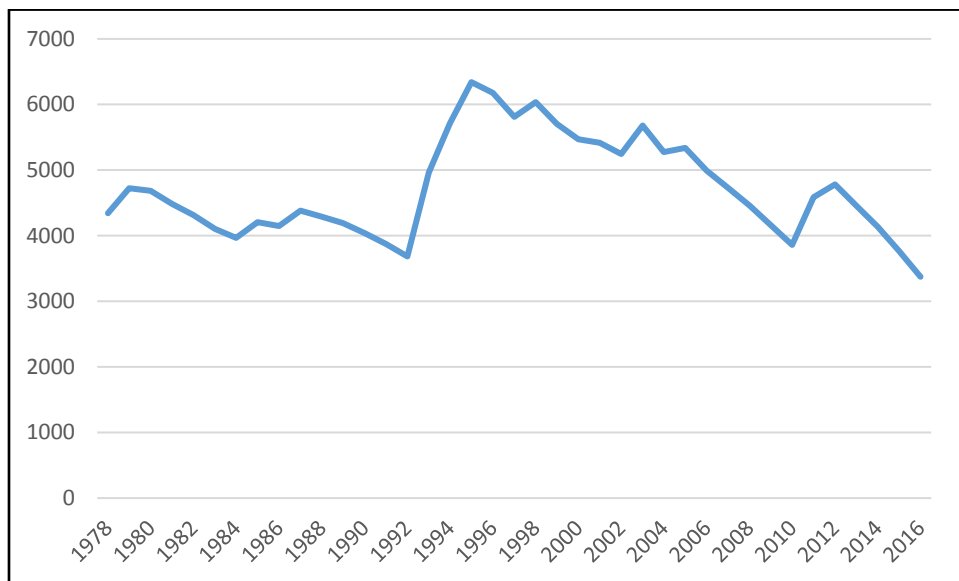
Quelle: LfStat 2016c, eigene Darstellung

Die Arbeitslosenzahlen der Stadt sind in den letzten Jahren rückläufig. Im Berichtsjahr 2016 waren in Gefrees insgesamt 90 Personen als arbeitslos aufgeführt, was eine niedrige Arbeitslosenquote von 2,5% ergibt. Davon gelten 22% als Langzeitarbeitslose. Erfreulich ist die geringe Jugendarbeitslosigkeit.

Dafür ist der Anteil der über 55-Jährigen mit 27% verhältnismäßig hoch unter den Erwerbslosen vertreten.

Im Jahr 2016 erzielte die Stadt Gefrees insgesamt rund 3,2 Millionen € an Steuereinnahmen. Im Zuge des kommunalen Finanzausgleichs erhielt die Stadt 2017 insgesamt 1,42 Millionen € an Schlüsselzuweisungen. Abzüglich Verbindlichkeiten kommt Gefrees für das Jahr 2017 insgesamt auf eine Finanzkraft (Vermögenshaushalt) von 2,55 Millionen €. Der absolute Schuldenstand der Stadt ist in den letzten Jahren deutlich rückläufig. Ein Vergleich der Pro-Kopf-Verschuldung mit den jeweils größeren Gebietskörperschaften zeigt, dass sich die Stadt gemessen am Durchschnitt in einer guten Position befindet. So kommt Gefrees auf eine Pro-Kopf-Verschuldung von 762 €. Für den Landkreis Bayreuth beträgt dieser Wert 1.504 €, für den Bezirk Oberfranken 1.020 € und den Freistaat Bayern 2.295 €.

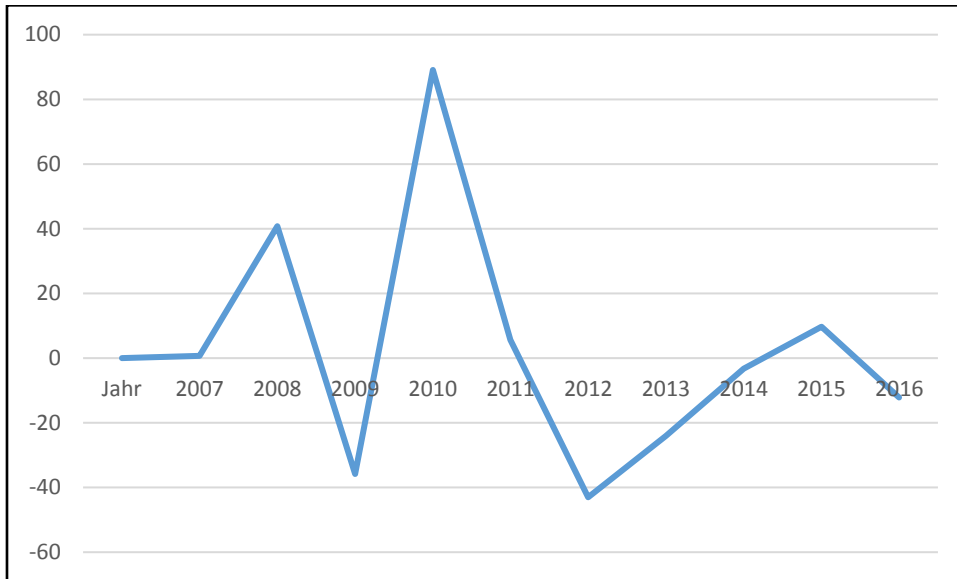
Abbildung 19: Entwicklung des Schuldenstandes der Stadt Gefrees (in Tausend Euro)



Quelle: LfStat 2018c, eigene Darstellung

Der Gewerbesteuerhebesatz ist seit dem Jahr 2006 von 330% in zwei Schritten auf heute 380% angehoben worden. Damit liegt er 40 Prozentpunkte über dem Hebesatz der Konkurrenzstandorte Himmelkron und Münchberg. Bei der Grundsteuer A und B liegt der Hebesatz konstant bei 310%. Bezüglich des statistischen Realsteuervergleichs kommt Gefrees für das Jahr 2016 auf rund 39.700 € bei Grundsteuer A, 38.300 € bei Grundsteuer B sowie auf ein Gewerbesteuerbrutto von 821.700 €. Der Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer liegt bei 190.700€. Aufgrund ungünstiger Entwicklungen im Bereich von Standortverlagerungen weniger großer Gewerbebetriebe in den letzten Jahren ist die Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens in Gefrees einerseits stärkeren Schwankungen ausgesetzt und gleichzeitig im Abnehmen begriffen.

Abbildung 20: Prozentuale Entwicklung des Gewerbesteuerbruttos im Vergleich zum Vorjahr



Quelle: LfStat 2017e, eigene Darstellung

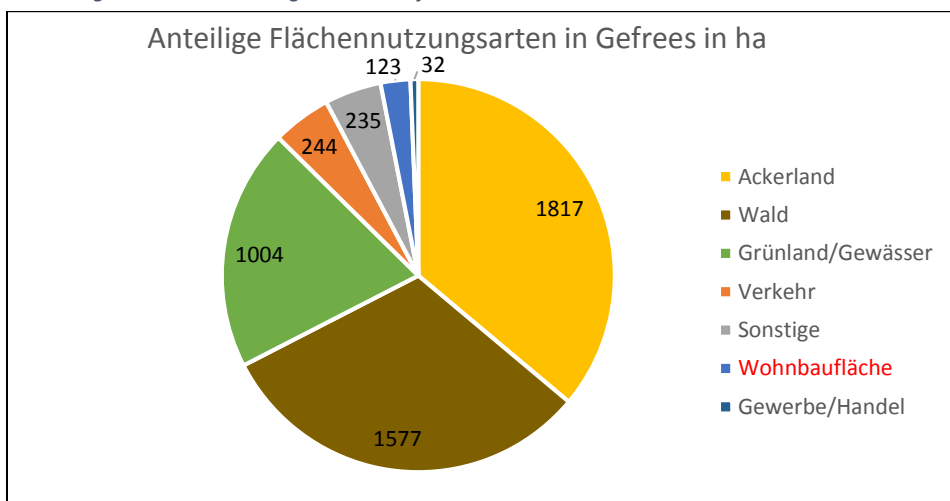
4.4 Wohnen und Innenentwicklung

4.4.1. Wohnen

Eine Kleinstadt mit der Größe von Gefrees hat die schwierige Aufgabe, in kleinem Maßstab die vielschichtigen Anforderungen an städtische Wohnorte erfüllen zu müssen, wie dies bei größeren Mittelstädten der Fall ist, obwohl die (finanziellen) Gestaltungsmöglichkeiten dazu nicht im gleichen Verhältnis gegeben sind. Dies bedeutet unter anderem, einen für verschiedene Bevölkerungsgruppen adäquaten Mix aus Wohnraumangeboten vorzuhalten. Dabei ist der Wohnungsmarkt nicht nur von der lokalen Nachfrage beeinflusst, sondern in zunehmendem Maße von regionalen und nationalen Entwicklungen betroffen.

Insgesamt macht der Anteil an Wohnbaufläche in Gefrees nur einen kleinen Teil von 2,45% an der Gesamtfläche aus. Hier zeigt sich die große Bedeutung von Grün-, Wasser- und Waldflächen, die zusammen über 51% ausmachen.

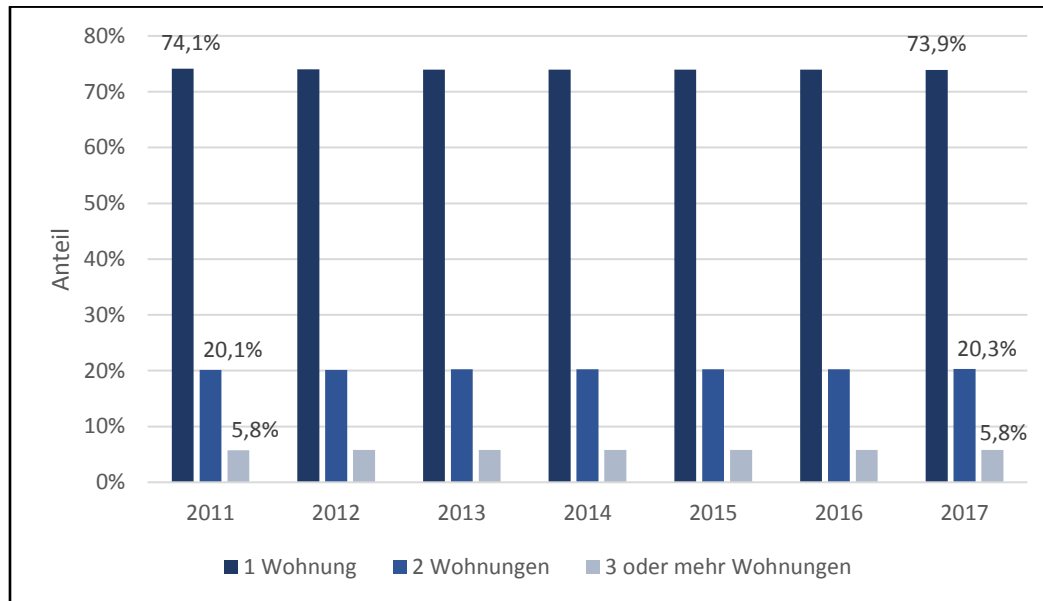
Abbildung 21: Flächennutzungsarten in Gefrees im Jahr 2017



Quelle: LfStat 2018f; eigene Darstellung

Bei einer Analyse des Gebäude- und Wohnungsbestandes von Gefrees, lässt sich ein stagnierender Trend in den letzten Jahren feststellen. Im Jahr 2017 gab es auf dem gesamten Stadtgebiet von Gefrees insgesamt 1.488 Wohngebäude, die zusammen 2.127 Wohnungen beinhalteten. Die gesamte Wohnfläche der Wohngebäude betrug 232.455 m². Seit der geänderten Erhebungsmethode zur Gebäude- und Wohnungszählung durch das Bayerische Landesamt für Statistik ist damit ein leicht stagnierender bis positiver Trend im Gebäudebestand zu erkennen. So stieg die absolute Zahl der Wohngebäude in Gefrees von 2011 bis 2017 um 18 Gebäude. Den überwiegenden Anteil nehmen dabei Häuser mit einer Wohnung ein.

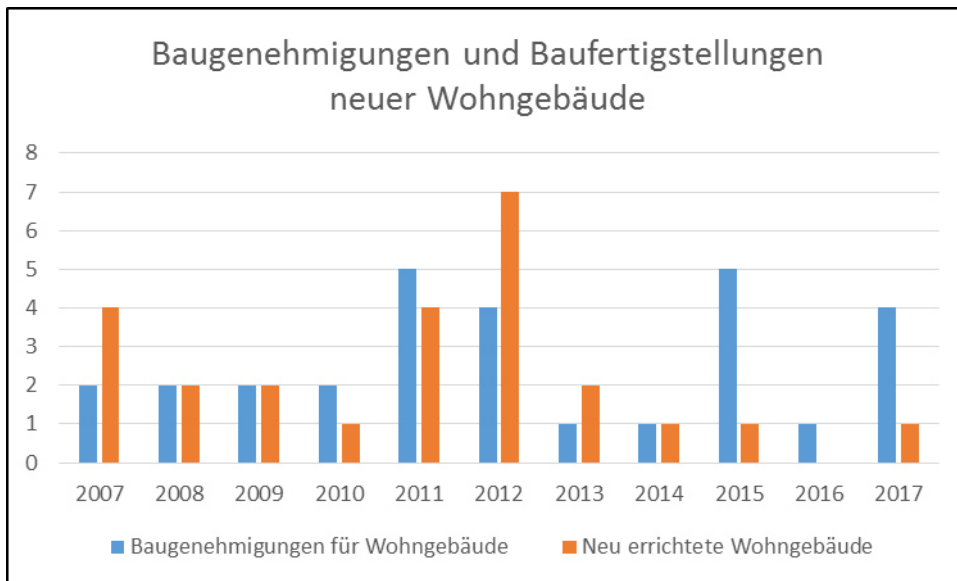
Abbildung 22: Gebäudebestand nach anteiliger Zahl an Wohnungen in Gefrees zwischen 2011 und 2017



Quelle: LfStat 2018e; eigene Darstellung

Die gute Konjunktur der letzten Jahre seit der Finanzkrise 2008/09 macht sich auch im Gefreerer Baugewerbe bemerkbar. Die insgesamt neun Betriebe im Bauhauptgewerbe haben allein in den drei Jahren zwischen 2014 und 2016 einen Beschäftigtenzuwachs von 25 auf 31 Personen zu verzeichnen. Im Jahr 2015 betrug der Umsatz der Branche in Gefrees insgesamt 2.682.285 €. In jüngster Vergangenheit, ab 2015, wurden in Gefrees insgesamt zehn neue Baugenehmigungen für Wohnraum erteilt und zwei Wohngebäude fertig gestellt. Hierbei ist auffällig, dass seit 2005 kein Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen fertiggestellt wurde. Damit ist eine stark einseitige Ausrichtung des Gefreerer Wohnungsmarktes auf klassische Einfamilienhäuser erkennbar, wie es in vielen ländlichen Kommunen der Fall ist und auch anhand des Ortsbildes ablesbar ist. Die umliegenden Nachbarorte sind dabei ähnlich wie Gefrees aufgestellt. Allein in den Nachbarkommunen Bischofsgrün und Bad Berneck, die eine Tradition als (ehemalige) Kurorte aufweisen, ist der mehrgeschossige Wohnungsbau etwas größer ausgeprägt.

Abbildung 23: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in den letzten zehn Jahren



Quelle: LfStat 2018g, 2018h; eigene Darstellung

Die Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) prognostiziert trotz sinkender Bevölkerungszahlen einen kurzfristigen Anstieg der Wohnungsraumnachfrage, der sich auch in ländlichen Landkreisen bemerkbar macht. Ein Novum ist dabei die wachsende Nachfrage für Mehrfamilienwohnraum in ländlichen Gebieten. In den kommenden Jahren wird die konjunkturell und finanzpolitisch getriebene Nachfrage jedoch durch den demographischen Wandel ausgeglichen. Langfristig sind daher Bevölkerungszuwächse nur noch in Ballungsräumen zu erwarten. Für peripher gelegene Wohnorte wie Gefrees bedeutet dies konkret, dass sich auf kurzfristige Sicht ein leicht wachsender Bedarf an Wohnraum ergibt, der gerade für junge Arbeitnehmer aus der Industrie und andere flexible Bevölkerungsschichten mit einem steigenden Anteil an Mietwohnraum einhergeht. Mittel- bis langfristig wird Gefrees jedoch an Bevölkerung verlieren, da der zu erwartende Sterbeüberschuss nicht durch Wanderungsgewinne und die natürliche Geburtenrate ausgeglichen wird. Das Bayerische Landesamt für Statistik berechnet für Gefrees von 2014 bis zum Jahr 2028 einen Bevölkerungsrückgang von -10,2% voraus. Daher ist es von großer Bedeutung, jetzt die Weichen für eine tragfähige Infrastruktur zu legen. Konkret bedeutet dies, den temporären Anstieg der Wohnraumnachfrage nicht in übermäßige Neubautätigkeit ausufern zu lassen, sondern durch intelligente Innenentwicklungsmaßnahmen eine Nachverdichtung zu erreichen, die die Kommune auch in den kommenden Jahren befähigt, die Straßen, Kanäle und Liegenschaften auf eine finanzierbare Fläche zu beschränken. Schließlich muss durch den langfristigen Bevölkerungsverlust auch mit Steuereinbußen gerechnet werden.

Nichtsdestoweniger birgt der aktuelle Trend eine Chance für Gefrees, von der hohen Wohnraumnachfrage in der Region zu profitieren. Beispielsweise liegt der durchschnittliche Kaufwert von einem Quadratmeter Bauland mit 16,44 € deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises Bayreuth, welcher bei 30,43 € liegt. Gepaart mit den entsprechenden Wohnraumangeboten kann sich die Stadt als attraktive Wohnadresse im Fichtelgebirge positionieren. Besonders die örtlichen Unternehmer haben bereits den Mangel an verfügbarem Mietwohnraum erkannt, da sie beobachten, wie viele ihrer neuen Mitarbeiter sich in umliegenden Gemeinden eine Wohnung mieten.

4.4.2. Innenentwicklungspotenziale

Maßnahmen zur gezielten Innenentwicklung nehmen einen hohen Stellenwert ein, da diese dem Funktions- und Vitalitätsverlust des Stadtkerns und der Kerne der Ortsteile entgegenwirken und somit einen entscheidenden Beitrag zur Tragfähigkeit der kommunalen Infrastrukturbereitstellung leisten. Die Relevanz der Innenentwicklung wird durch den Vergleich der Flächeninanspruchnahme in den Teilräumen Bayerns besonders deutlich. Diese ist in den ländlichen Regionen wesentlich höher als in den Verdichtungsräumen, was nicht nur auf vergleichsweise größeren Grundstücksflächen, sondern insbesondere auf der stetigen Neubebauung von Freiflächen beruht. Daraus resultiert, dass sich in vielen Kommunen des ländlichen Raumes häufig zwei eigentlich gegenläufige Entwicklungen abzeichnen: Einerseits steigen durch die rückläufige Bevölkerungsentwicklung die Leerstandsquoten im Gebäudebestand, während andererseits die Flächeninanspruchnahme durch neu ausgewiesene Wohn- und Gewerbegebiete weiter zunimmt und somit in Bezug auf die Einwohnerzahl stetig ansteigt. Die zusätzlichen Flächenausweisungen und das damit verbundene, im Wachstumsparadigma vergangener Jahre verhaftete Handeln, führen weiterhin zu umfassenden Investitionen in neue technische und soziale Infrastrukturen, welche aus den kommunalen Haushalten finanziert werden müssen. Zu dem Sockelbetrag für Planung und Errichtung der Infrastruktur addieren sich regelmäßig anfallende und dadurch zusätzlich belastende Unterhaltskosten.¹

Neben den steigenden Belastungen für die kommunalen Budgets hat die Expansion in die Siedlungsrandbereiche auch negative Effekte auf die Gestalt der Ortskerne. So führt der Anstieg von Leerständen bei Wohn- und Gewerbeimmobilien und der damit verbundene Gebäudeverfall zu einer Verschärfung der bereits heute oftmals unbefriedigenden städtebaulichen Situation. Die Beeinträchtigung der orts- und regionaltypischen Siedlungs- und Landschaftsstrukturen stellt einen Hauptgrund für den Funktionsverlust vieler Ortskerne dar. Weiterhin vermindern sich durch die Leerstandsproblematik und die damit einhergehende Ausdünnung von Einrichtungen der Nahversorgung und Daseinsvorsorge die Lebensqualität und damit letztlich auch die Bleibebereitschaft der Bewohner(-innen). Diese Faktoren / Entwicklungen behindern weiterhin eine positive touristische Entwicklung. Die Ausweisung immer neuer Bau- und Gewerbegebiete setzt somit sowohl eine monetäre als auch ästhetische Abwärts Spirale in Gang, welcher es frühzeitig entgegenzuwirken gilt.

4.4.2.1. Erhebung der Innenentwicklungspotenziale

Im Mittelpunkt der Untersuchung stand die Frage, über welche Innenentwicklungspotenziale die Stadt Gefrees und ihre Ortsteile verfügen. Aus diesem Grund wurden diese im Rahmen von Begehungen (des gesamten Stadtgebiets und der Ortsteile mit mehr als 50 Einwohner(-innen)) erhoben. Bei den Erhebungen wurde sich an die Systematik des Vitalitäts-Checks 2.1 der Ländlichen Entwicklung gehalten².

Als Innenentwicklungspotenziale wurden folgende Potenzialtypen aufgenommen:

- Baulücken
- Geringfügig bebautes Grundstück
- Wohngebäude (teilweise partiell) leerstehend
- Gewerbebrache
- Gewerbebrache mit Restnutzung
- Hofstelle leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung
- Infrastruktureinrichtung leerstehend

¹Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr & Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz 2014, 2.

² Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung 2017.

- Wirtschaftsgebäude leerstehend
- Gewerbebrache und Wohngebäude leerstehend

In Gefrees sind die Potenziale Wirtschaftsgebäude leerstehend und Hofstelle mit Restnutzung nicht vorhanden.

Die Potenzialtypen wurden bei den Begehungen in Listen aufgenommen und bei Unklarheiten mit dem BayernAtlas-Plus abgeglichen. Die Begehungen fanden im Winter / Frühjahr 2017/2018 statt. Während sich eine Erhebung von Baulücken einfach gestaltet (Abgleich B-Plan und tatsächliche Situation vor Ort), ist die Einschätzung, ob ein Leerstand vorliegt, ungleich schwerer. Viele Leerstände sind von außen als solche nicht zu erkennen, da insbesondere im ländlichen Raum dieser mit Aufwand verdeckt wird (Freiflächen werden weiter gepflegt, Vorhänge bleiben an den Fenstern etc.). Wenn möglich, wurde mit Nachbarn geklärt, ob ein Leerstand vorliegt. Dies war aber selbstverständlich nicht immer möglich. Aufgrund des sog. verdeckten Leerstands ist der tatsächliche Leerstand aller Wahrscheinlichkeit nach etwas höher. Die kartierten Innenentwicklungspotenziale wurden anschließend in ein GIS-System überführt und sind als thematische Karten im Anhang verfügbar. Zudem wurde ein Abgleich mit dem Flächennutzungsplan vorgenommen. Die Flächennutzungspläne mussten händisch in das GIS-System übertragen werden, da sie nicht digital verfügbar waren.

4.4.2.2. Innenentwicklungspotenziale in Gefrees – differenziert nach Potenzialtypen

Insgesamt verfügt Gefrees über 231 Potenziale auf 16,88 ha Fläche. Davon sind rund 44% Baulücken, 26% leerstehende Wohngebäude und 11 % geringfügig bebaute Grundstücke. Nahezu 60% der Potenziale sind in Gefrees-Hauptort verortet. Sie machen rund 39% der Gesamtfläche der Innenentwicklungspotenziale aus. Betrachtet man die Ortsteile, verfügt Streitau über die meisten Innenentwicklungspotenziale (40 = 17% aller Innenentwicklungspotenziale der Kommune) (siehe Tabellen nächste Seiten).

Die Karten mit der Verortung der Innenentwicklungspotenziale befinden sich im Anhang,

Gefrees gesamt

	Baulücke klassisch	Geringfügig bebautes Grundstück	Gewerbebrache	Gewerbebrache m. Restnutzung	Hofstelle leerstehend	Wohngebäude (teilw. partiell) leerstehend	Wirtschaftsgebäude leerstehend	Gewerbebrache u. Wohngebäude leerstehend	Summe
Anzahl	102	26	10	11	3	61	5	13	231
Fläche (ha)	8,79	4,15	0,77	0,32	0,10	2,32	0,09	0,34	16,88

Gefrees (Hauptort)

	Baulücke klassisch	Geringfügig bebautes Grundstück	Gewerbebrache	Gewerbebrache mit Restnutzung	Hofstelle leerstehend	Wohngebäude (teilw. Partiiell) leerstehend	Wirtschaftsgebäude leerstehend	Gewerbebrache u. Wohngebäude leerstehend	Summe
Anzahl	59	15	8	9	0	34	2	11	138
Fläche (ha)	4,35	0,74	0,66	0,17	0,00	0,31	0,01	0,31	6,54

Gefrees - Ortsteile

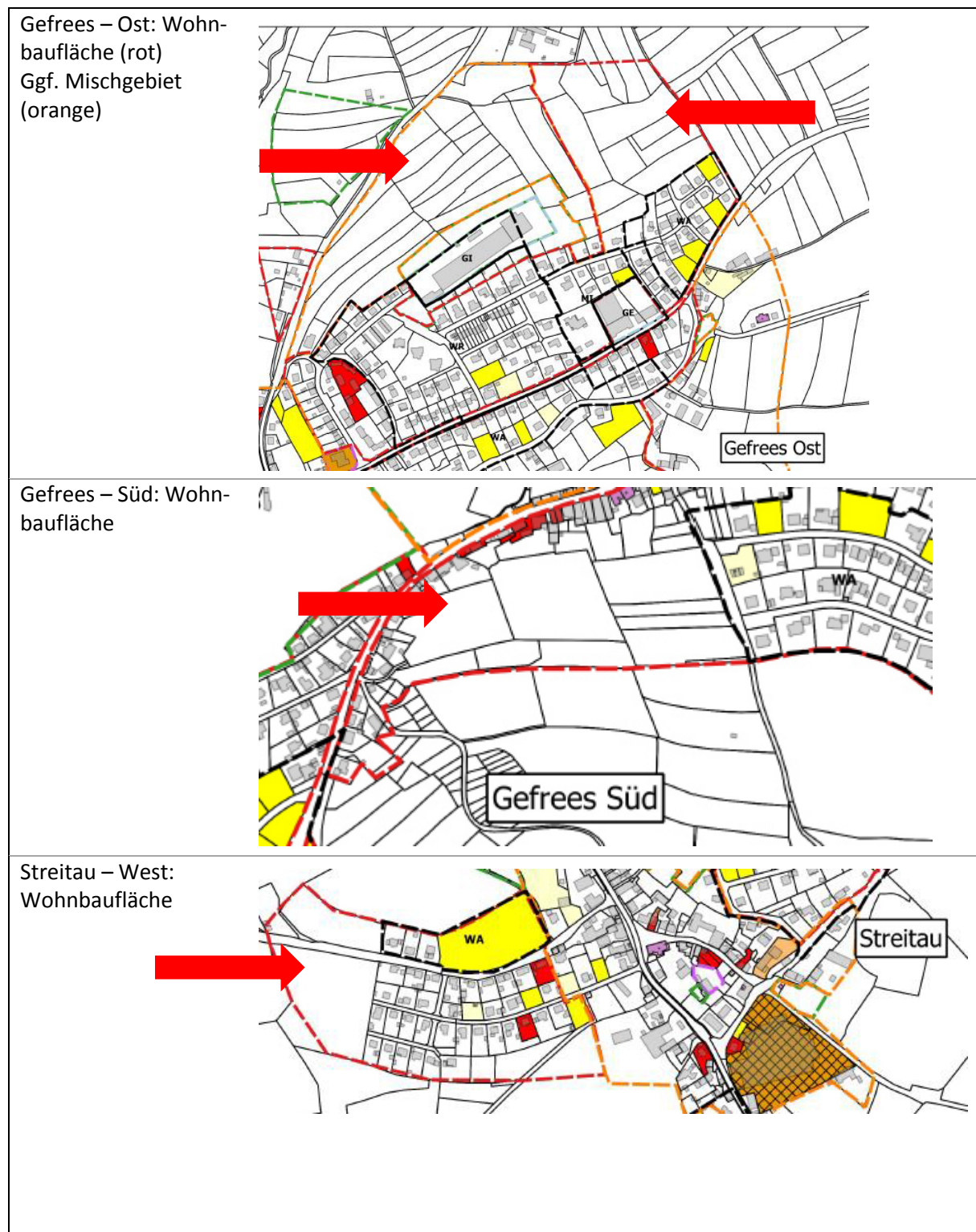
		Baulücke klassisch	Geringfügig bebaut Grundstück	Gewerbebranche	Gewerbebranche mit Restnutzung	Hofstelle leerstehend	Wohngebäude (teil. partiell) leerstehend	Wirtschaftsgebäude leerstehend	Gewerbebranche u. Wohngebäude leerstehend	Summe
Ortsteile gesamt	Anzahl	43	11	2	2	3	27	3	2	93
	Fläche (ha)	4,44	3,42	0,11	0,15	0,10	2,01	0,07	0,03	10,33
Böseneck	Anzahl	3	2	0	0	0	1	0	0	6
	Fläche (ha)	0,56	2,68	0,00	0,00	0,00	0,16	0,00	0,00	3,40
Falls	Anzahl	3	0	0	0	0	0	0	0	3
	Fläche (ha)	0,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,23
Gottmannsberg	Anzahl	0	0	0	0	0	1	0	0	1
	Fläche (ha)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,10	0,00	0,00	0,10
Grünstein	Anzahl	3	0	0	0	0	1	0	0	4
	Fläche (ha)	0,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00	0,36
Hermersreuth	Anzahl	0	0	0	0	0	2	0	0	2
	Fläche (ha)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,07	0,00	0,00	0,07
Höflas	Anzahl	0	0	0	0	3	0	1	0	4
	Fläche (ha)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,10	0,00	0,05	0,00	0,15
Kornbach	Anzahl	2	2	0	0	0	1	0	1	6
	Fläche (ha)	0,06	0,05	0,00	0,00	0,00	0,03	0,00	0,02	0,15
Lützenreuth	Anzahl	4	2	0	0	0	3	0	0	9

		Baulücke klassisch	Geringfügig bebauter Grundstück	Gewerbebranche	Gewerbebranche mit Restnutzung	Hofstelle leerstehend	Wohngebäude (teil. partiell) leerstehend	Wirtschaftsgebäude leerstehend	Gewerbebranche u. Wohngebäude leerstehend	Summe
	Fläche (ha)	0,24	0,08	0,00	0,00	0,00	0,41	0,00	0,00	0,73
Metzlersreuth	Anzahl	1	0	0	1	0	2	2	0	6
	Fläche (ha)	0,34	0,00	0,00	0,08	0,00	0,08	0,02	0,00	0,53
Stein	Anzahl	2	2	0	0	0	0	0	0	4
	Fläche (ha)	0,15	0,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,31
Streitau	Anzahl	21	3	2	1	0	12	0	1	40
	Fläche (ha)	2,38	0,44	0,11	0,07	0,00	0,32	0,00	0,01	3,33
Witzleshofen	Anzahl	4	0	0	0	0	1	0	0	5
	Fläche (ha)	0,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,41	0,00	0,00	0,60
Zettlitz	Anzahl	0	0	0	0	0	3	0	0	3
	Fläche (ha)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,37	0,00	0,00	0,37

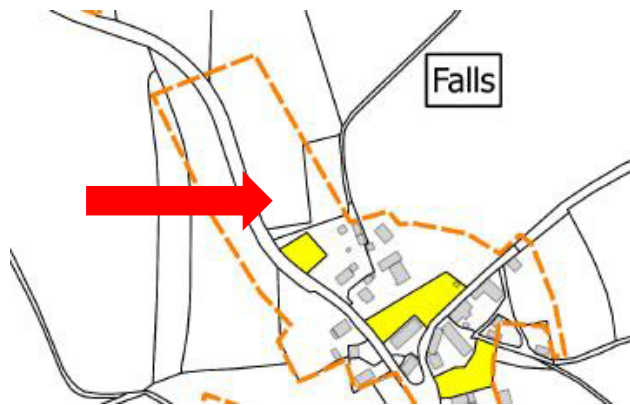
Die Stadt Gefrees ist sich ihrer Aufgabe bewusst, Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren und einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme zu leisten. Sie verfolgt explizit und mit Nachdruck den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Dies wurde in einem Stadtratsbeschluss im Sommer 2018 dokumentiert.

Es gilt zu prüfen, ob folgende Bauflächen im Flächennutzungsplan zurückgenommen werden können:

Abbildung 24: Bauflächen die auf Rücknahme hin zu prüfen sind



Falls: Mischgebiet –
nördlicher Teil des
südlichen Mischge-
biets



Witzleshofen: Misch-
gebiet



Zettlitz: Mischgebiet



Quelle: Eigene Erhebung und Erstellung

4.5. Naherholung, Sport und Kultur

Dem Bereich der Naherholung und des Tourismus kommt im ländlichen Raum eine wachsende Bedeutung zu. In Abgrenzung gegenüber den wachsenden Ballungszentren bietet dieser einen notwendigen Bestand an naturbelassenen Erholungsflächen und wichtigen ökologischen Dienstleistungen. Wie viele innerdeutsche Tourismusregionen erfährt auch das Fichtelgebirge eine wachsende Popularität bei einheimischen und auswärtigen Besuchern und Feriengästen.

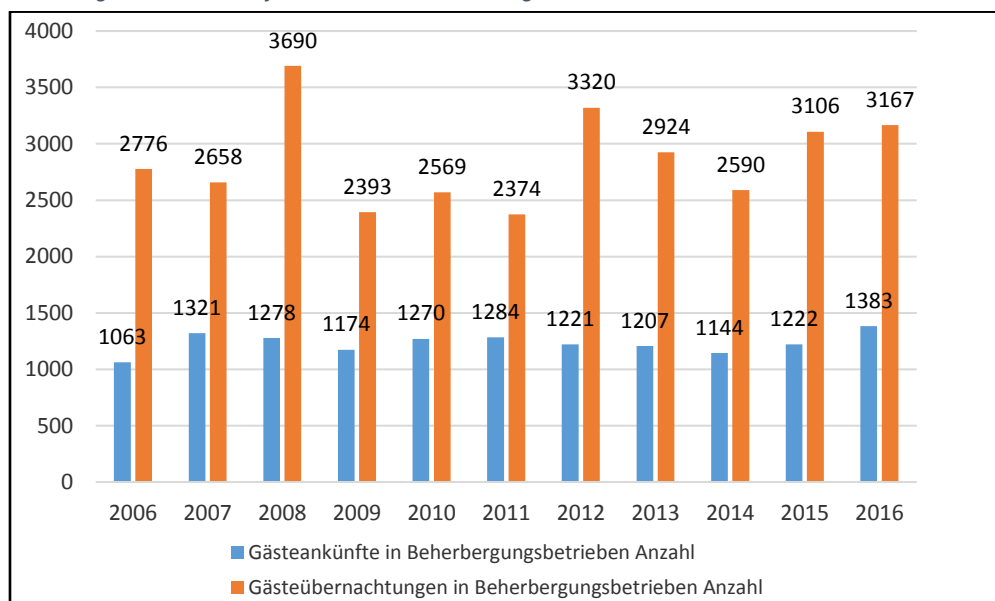
Gefrees bietet durch seine Lage am Rande des hohen Fichtelgebirges eine Vielzahl an Möglichkeiten zur Naherholung, Outdoor-Sportarten und Ausflugsmöglichkeiten. Es herrscht eine lebendige Vereinsstruktur mit einem besonderen Schwerpunkt auf Sport vor. Vielseitige kulturelle Veranstaltungen runden das Freizeitangebot der Stadt Gefrees ab.

4.5.1. Tourismus

Im Vergleich mit seinen östlichen Nachbargemeinden ist der Tourismus in Gefrees deutlich unterrepräsentiert. Östlich an Gefrees grenzt der Gebietszusammenschluss „Erlebnisregion Ochsenkopf“, bestehend aus Bischofsgrün, Fichtelberg, Mehlmeisel und Weißenstadt. Für die Region wurde bereits 2011 ein eigenes ISEK umgesetzt und eine eigene Tourismus & Marketing GmbH gegründet. Demgegenüber blickt Gefrees auf eine historische Rolle als Durchgangsort zurück, in dem man zu Rast und Ruhe blieb und dann weiterfuhr. Heute finden Gäste eine Unterkunft im Hotel „Grüner Baum“ in Gefrees (Zimmerangebot 20 Betten in Einzel- und Doppelzimmern), in Gasthof und Pension „Entenmühle“ in Entenmühle (11 Doppelzimmer und 2 Einzelzimmer), im Gasthaus „Kornbachtal“ (1 Einzelzimmer, 5 Doppelzimmer) in Kornbach, in Gasthaus und Pension „Waldgasthof Schweinsbach“ (2 Einzelzimmer, 5 Doppelzimmer) in Schweinsbach, Ferienwohnung „Casa Cara“ (3 Apartments) in Gefrees und die Ferienwohnung „Böttcher“ (1 Ferienwohnung) in Kornbach. Auf Online-Buchungsseiten sind die Unterkünfte in Gefrees nur bedingt auffindbar. Dies liegt vor allem an der hohen Altersstruktur vieler Ferienwohnungs- und Pensionseigentümer, die kaum von den Möglichkeiten digitaler Tourismusangebote Gebrauch machen.

Betrachtet man die Gästeankünfte und -übernachtungen im Zeitraum 2006 bis 2016 so zeigt sich, dass die Zahl der Gästeankünfte nur gering schwankt, die der Übernachtungen deutlich stärker.

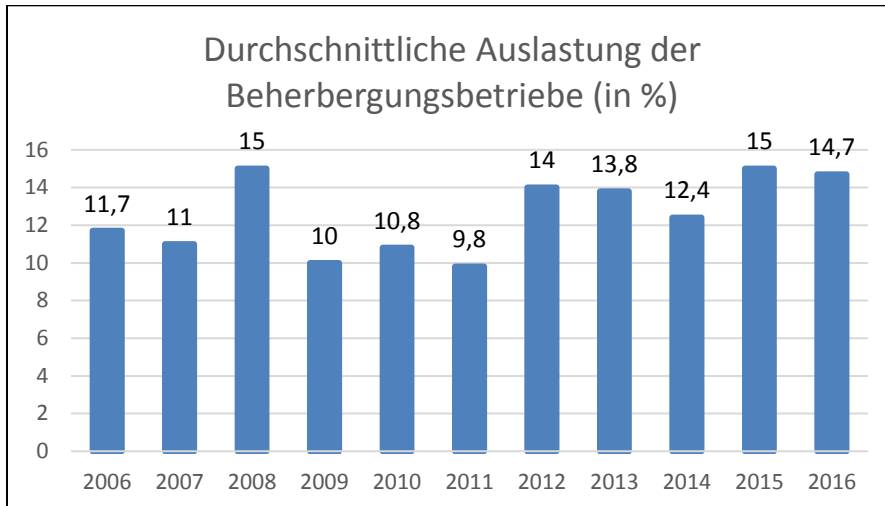
Abbildung 25: Gästeankünfte und Gästeübernachtungen



Quelle: LfStat 2017d; eigene Darstellung

Nach Auskunft der Hoteleigentümerin in der Kernstadt, kamen vor der deutschen Wiedervereinigung viele ältere Menschen für einen mehrwöchigen Urlaub aus Berlin. Mit der Grenzöffnung hat Gefrees und das Fichtelgebirge diese Urlaubsfunktion weitgehend verloren. Heute wird der Ort verstärkt für einen Übernachtungsstopp auf der Urlaubsreise nach Süden genutzt. Vor allem die Nähe zur Bundesautobahn BAB 9 sorgt dafür, dass langjährige Stammgäste das Hotel „Grüner Baum“ in Gefrees aufsuchen. Für eine regelmäßige Nachfrage sorgen auch das alljährliche Wiesenfest und andere Kulturveranstaltungen in Gefrees. Von den Festspielen in Bayreuth kann das Hotel kaum profitieren. Um die Auslastung zu erhöhen, werden auch langfristig Arbeitnehmer der örtlichen Industrie aufgenommen, die erst kurz in Gefrees arbeiten und auf der Suche nach einer bleibenden Unterkunft sind. Zudem finden Asylbewerber (insbesondere Frauen und Kinder) eine Bleibe. Ein wesentlicher Standortnachteil ist jedoch die Lage an der vielfrequentierte Hauptstraße.

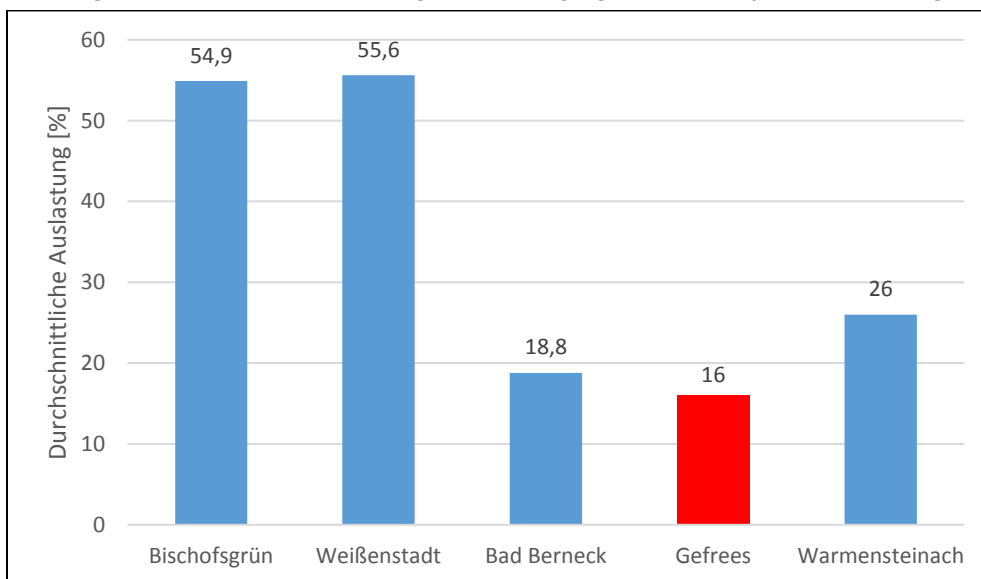
Abbildung 26: Durchschnittliche Auslastung der Beherbergungsbetriebe (mit neun oder mehr Betten)



Quelle: LfStat 2017d, eigene Darstellung

Vergleicht man die durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten in Gefrees mit der von Bischofsgrün – dem Nachbarort von Gefrees, der als eine Kernkommune der touristisch geprägten Ochsenkopf-Region gilt – so zeigt sich, dass hier die durchschnittliche Auslastung deutlich höher (bei über 54% liegt).

Abbildung 27: Durchschnittliche Auslastung der Beherbergungsbetriebe in Gefrees und Nachbargemeinden in Prozent



Quelle: LfStat 2018d, eigene Darstellung.

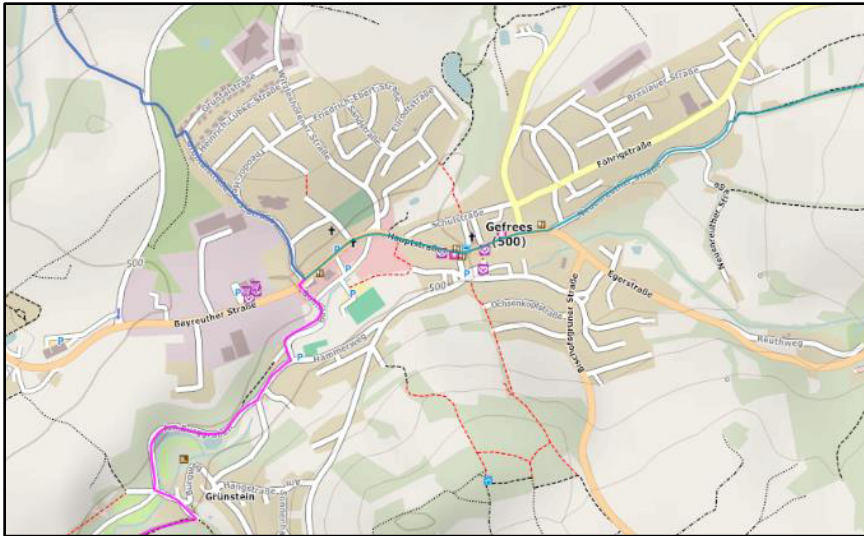
4.5.2. Wandern

Im Fichtelgebirge umfasst das markierte Wanderwegenetz rund 3.000 km Länge. Das Fichtelgebirge ist mit sechs überregionalen Wanderwegen mit angrenzenden Regionen verbunden. Zudem sind 12 Hauptwanderwege und viele Anschluss- und Verbindungswege vorhanden. Die Wanderwege mit ihren Markierungen, Felsbesteigungsanlagen und Aussichtstürmen werden vom Fichtelgebirgsverein – Bayerns größtem Wander- und Heimatverein – gepflegt (Forsch 2008: 10). Auch in Gefrees ist eine Ortsgruppe ansässig. Derzeit werden die Wanderwege digitalisiert³. Durch Gefrees führen der Hauptwanderweg Nordweg – Kulmbach – Hirschfelder Tor mit einer Länge von 70,4 km und der Westweg

³ Diese sind schon zum Teil online abrufbar unter <http://www.fichtelgebirgsverein.de/wandern-wege/>

Münchberg – Rauher Kulm MZ 4 mit einer Länge von 81,9 km. Sie führen durch die Kernstadt – jedoch nur der Nordweg durch die Hauptstraße.

Abbildung 28: Hauptwanderwege durch Gefrees



Quelle: Fichtelgebirgsverein 2018a

Die gepflegten und digitalisierten Wege des Fichtelgebirgsvereins werden von der Tourismuszentrale Fichtelgebirge in einem Online-Wanderwegeportal zur Verfügung gestellt. Dieses zeigt für Gefrees insgesamt drei verschiedene Tourenvorschläge.

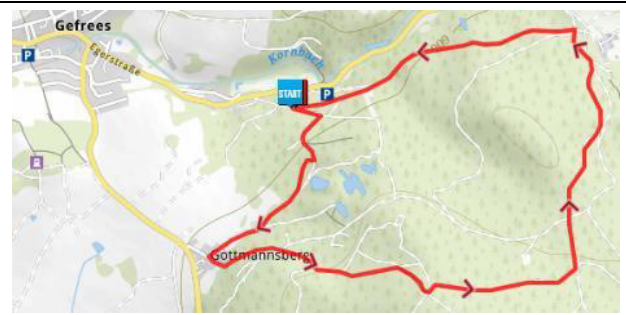
Abbildung 29: Rundwanderwege in Gefrees

<p>Rundwanderweg 1</p> <p>Schwierigkeitsgrad: sehr leicht</p> <p>Länge: 4,8 km</p>	
<p>Rundwanderweg 2</p> <p>Schwierigkeitsgrad: sehr leicht</p> <p>Länge: 6,4 km</p>	

Rundwanderweg 3

Schwierigkeitsgrad: sehr leicht

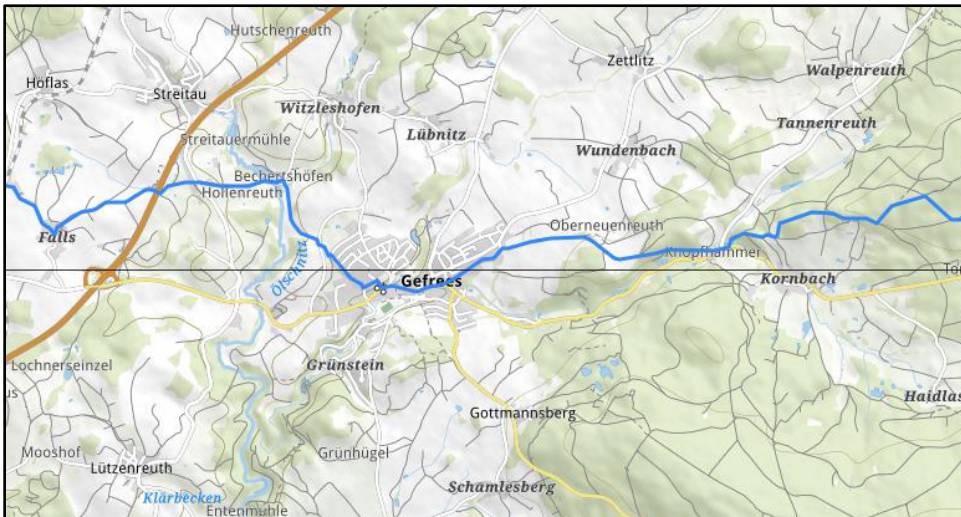
Länge: 6,9 km



Quelle: Tourismuszentrale Fichtelgebirge 2018

Der „Sternenweg“ zum Grab des Apostels Jakobus gilt als einer der beliebtesten europäischen Pilgerwege und führt unter anderem über die berühmte Etappe durch Nordspanien bis nach Santiago de Compostela. Seit 2007 wurde dem Jakobusweg Oberfranken im Rahmen einer Kooperation, an der auch die Wohlfühlregion Fichtelgebirge beteiligt war, ein neuer Abschnitt hinzugefügt. Der Jakobusweg Fichtelgebirge, welcher auf rund 70km Länge von Marktschorgast bis nach Creußen führt, verläuft durch die Kernstadt von Gefrees.

Abbildung 30: Verlauf des Jakobusweges Fichtelgebirge über Gefrees



Quelle: Tourismuszentrale Fichtelgebirge 2018

Auch der Jean-Paul-Weg, welcher von Joditz über Hof und Bayreuth bis nach Sanspareil führt, verläuft südlich der Kernstadt von Gefrees durch die Ortsteile Schweinsbach, Metzlersreuth und Stein (Abbildung 31). Der Themenweg wurde zu Ehren des Dichters Jean Paul Friedrich Richter entlang der Stationen seines Schaffens angelegt. Mit einer Länge von rund 200 Kilometern und über 160 Stationen führt er durch den Frankenwald, das Fichtelgebirge und Teile der Fränkischen Schweiz.

Abbildung 31: Gefreeser Abschnitt des Jean-Paul-Weges zwischen Bischofsgrün und Goldkronach



Quelle: Tourismuszentrale Fichtelgebirge 2018

Jedoch ist Gefrees kein Hauptausgangsort für Wanderrouten: der Kompass-Reiseführer (Forsch 2008) zählt Gefrees nicht als Hauptausgangsort für Wanderungen im Fichtelgebirge auf. Das Wanderzentrum liegt in der Ochsenkopf-Region. Zudem kann der Wanderer / die Wanderin die Touren absolvieren ohne nach Gefrees-Hauptort zu kommen. Viele der überörtlichen Wege verlaufen südlich der Kernstadt.

4.5.3. Radfahren

Das Fichtelgebirge durchzieht ein vielfältiges Netz an teils grenzüberschreitenden Themenwegen wie dem Brückenradweg und an naturnahen und waldreichen Touren wie der Main-Radweg oder der Saale-Radweg. Zudem gibt es einen Radbusservice im Fichtelgebirge. Um Gefrees gibt es zwei Touren. Der deutsche Fernradwanderweg Nummer 11, der von Oberbayern an die Ostsee reicht, führt mitten durch die Kernstadt.

Abbildung 32: Radfahrstrecken in Gefrees

<p>Tour auf den Weißenstein - BT 35</p> <p>Schwierigkeitsgrad: mittel</p> <p>Länge: 31,7 km</p>	
---	--

Tour zur Egerquelle - BT 34

Schwierigkeitsgrad: schwer

Länge: 26,5 km



Quelle: Tourismuszentrale Fichtelgebirge 2018

Das topographisch anspruchsvolle Gelände um Gefrees bietet ideale Voraussetzungen für Mountainbike-Touren. Besonders die Auenlandschaft entlang der Ölschnitz ist dabei ein beliebter Streckenabschnitt. Eine mittelschwere Tour von insgesamt 28km Länge führt über Marktschorgast, Neuenmarkt und Wirsberg wieder zurück nach Lützenreuth. Ein weiterer Rundweg zwischen Bischofsgrün und dem Bad Bernecker Ortsteil Bärnreuth führt durch die Gefreeseer Ortsteile Metzlersreuth und Stein.

Abbildung 33: Mountainbikestrecken in Gefrees

Mountainbike-Runde von Gefrees

Schwierigkeitsgrad: mittel

Länge: 27,8 km

Quelle:
<https://www.komoot.de/smarttour/419421>



Kaffee Kaiser Runde von Bad Berneck

Schwierigkeitsgrad: mittel

Länge: 27,3 km

Quelle:
<https://www.komoot.de/smarttour/440755>

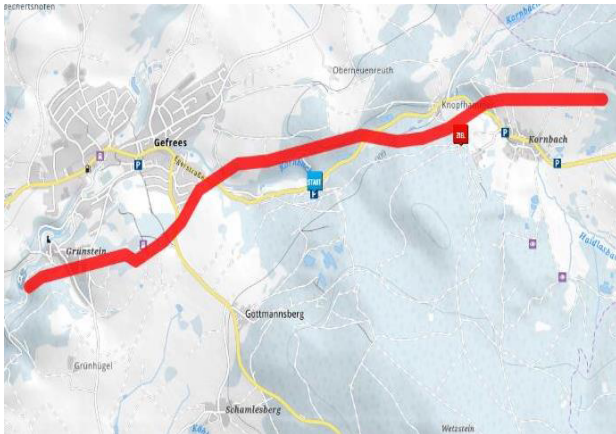
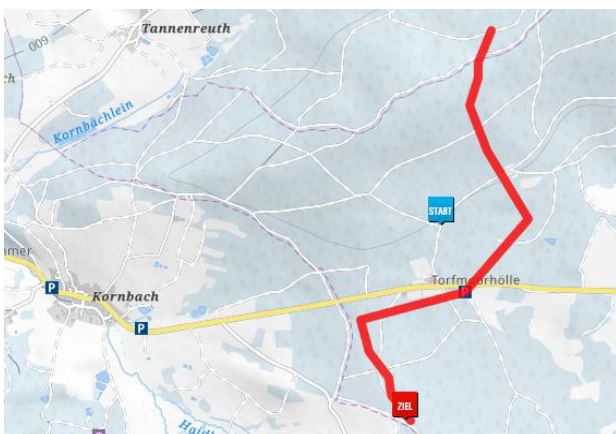



Quelle: komoot.de

4.5.4. Skifahren

Die Lage von Gefrees am Rande des hohen Fichtelgebirges bietet nicht nur eine schnelle Erreichbarkeit der Abfahrtpisten in der angrenzenden Ochsenkopfreion. Innerhalb des Stadtgebietes gibt es selbst einige Langlauf-Loipen, die mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden und Längen vorliegen. Die Panoramaloipe Wülfersreuth wird sogar im Loipensystem Ochsenkopf aufgeführt. In den 1930er Jahren wurde von einem ortsansässigen Verein eine Skisprungschanze in Grünstein errichtet. Noch heute gibt es einen Verein namens „Skiflugfreunde Gefrees“.

Abbildung 34: Langlaufstrecken in Gefrees

<p>Zustiegsloipe Hügelsee</p> <p>Schwierigkeitsgrad: leicht</p> <p>Länge: 1,5 km</p>	
<p>Verbindungsloipe Torfmoorhölle</p> <p>Schwierigkeitsgrad: leicht</p> <p>Länge: 1,5 km</p>	
<p>Panoramaloipe Wülfersreuth</p> <p>Schwierigkeitsgrad: mittel</p> <p>Länge: 6,4 km</p>	

Loipe „Kapf“

Schwierigkeitsgrad: leicht

Länge: 4,5 km



Quelle: Tourismuszentrale Fichtelgebirge 2018

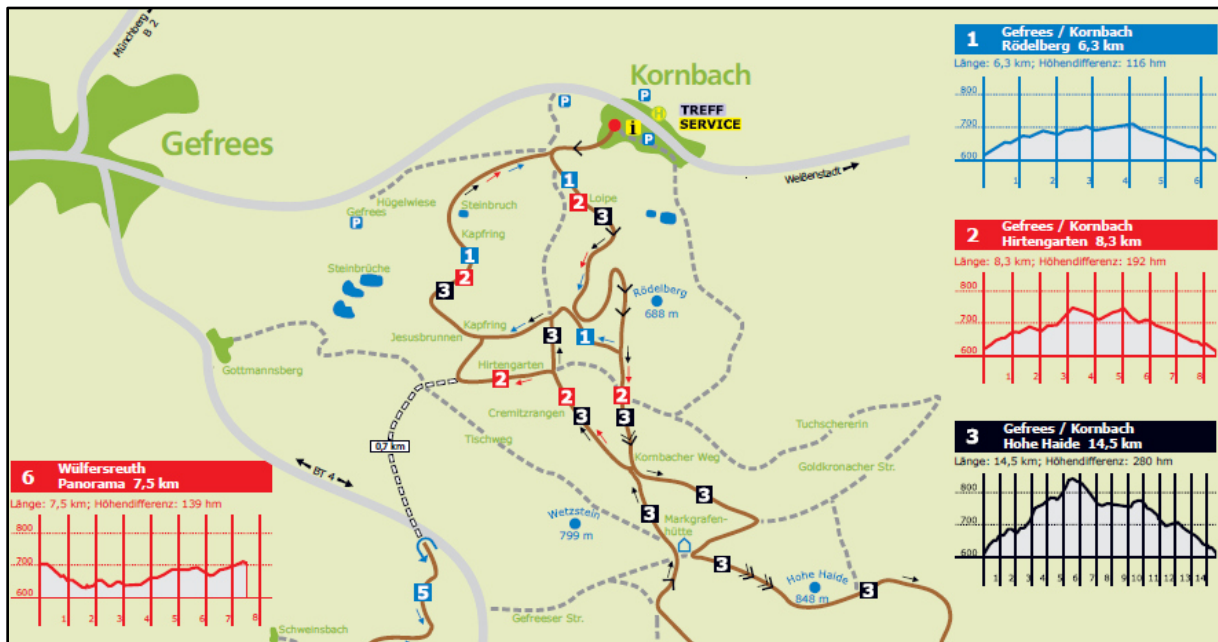
Bei ausreichend Schneefall sind zudem weitere Loipenvariationen und Verbindungswege befahrbar. Die Loipe Gefrees – Kornbach – Torfmoorhöhle hat insgesamt 8,5 km Länge und einen mittelschweren Anspruchsgrad. Eine Variation ist der Abschnitt Kornbach – Rödelberg – Kornbach mit 5,5 km Länge und einen Schwierigkeitsgrad von leicht bis mittelschwer. Im Loipenverbund Gefrees, Weißenstadt und Zell ist zudem eine Rundstrecke von ca. 60 km vorhanden.

4.5.5. Nordic-Walking

Um Gefrees herum gibt es einige Nordic-Walking Strecken. Der Ski-Club Gefrees besitzt eine eigene Abteilung für die wachsende Breitensportart. Neben Teilnahmen an regionalen Veranstaltungen, wie dem „Stambacher Waldlauf“, wird der Verein auch selbst als Ausrichter eines überregional bekannten Events tätig. Der „Fichtelgebirgs-Nordic-Walking-Marathon“ fand 2018 bereits zum 15. Mal statt. Seit fünf Jahren wird dabei gleichzeitig ein Wettbewerb namens „Fichtelgebirgs Trail Running“ abgehalten. Insgesamt 550 Teilnehmer nahmen bei beiden Events an Wettläufen auf Strecken zwischen 5 und 21 Kilometern (Halbmarathon) Länge teil. Die Veranstaltung ist zudem eine von sieben Etappen der internationalen „European Nordic Walking Challenge“.

Innerhalb des Nordic-Parc Fichtelgebirge besteht eine Kooperation zwischen den beiden Skiclubs aus Gefrees und Bischofsgrün zu einem gemeinsamen Nordic-Walking-Tourenangebot. Dabei handelt es sich um einen Verbund mit insgesamt sechs übergreifenden Touren aus allen Schwierigkeitsbereichen und ausgewiesenen Alternativstrecken. Hierbei ist vor allem der Ortsteil Kornbach ein wichtiger Ausgangspunkt.

Abbildung 35: Ausschnitt des Tourenplans zum Nordic Parc Fichtelgebirge



Quelle: Wohlfühlregion Fichtelgebirge e.V. (o.D.)

Der Panoramaweg Wulfersreuth dient nicht nur als Loipe sondern kann im Sommer auf einer Länge von maximal acht Kilometern auch als Nordic-Walking-Strecke genutzt werden.

4.5.6. Baden, Wellness und Gesundheit

In der Stadthalle befindet sich ein Hallenschwimmbad und eine öffentliche Sauna. Die neu errichtete Thermen- und Saunalandschaft „Siebenquell“ im benachbarten Weißenstadt ist rund zehn Autominuten von Gefrees entfernt. Die nächsten Freibäder befinden sich im ca. 9km nordöstlichen Zell, im 10km südöstlichen Bischofsgrün und im 13 km westlichen Himmelkron. Der ehemalige Steinbruch Reuth wird seit Jahren als inoffizielles Ausflugsziel zum Baden genutzt. Die idyllische Landschaft und das klare Wasser sind dabei bis in das Oberzentrum Bayreuth bekannt. Das Baden in dem Gefreeser Geotop unweit der Kernstadt ist jedoch offiziell verboten. Die nächsten Badeseen befinden sich im benachbarten Marktschorgast (Goldbergsee, ca. 8 km) und Weißenstadt (Weißenstädter See, ca. 10 km). Gefrees verfügt über ein eigenes Fitnessstudio, welches sich an der Hauptstraße befindet.

Im Bürokomplex des Industriebetriebes Helsa werden die unteren beiden Etagen seit längerer Zeit nicht mehr für das Verwaltungspersonal benötigt. Durch sukzessive Vermietung an verschiedene Dienstleister ist so über die Zeit ein wahres Gesundheitscluster im Helsa-Gebäude entstanden. Neben einem Personaldienstleister und einem Leasingunternehmen haben sich vor allem in den unteren Etagen Einrichtungen zur Physio-, Ergotherapie, Podologie, Kosmetik, Frisör sowie eine Zahnarztpraxis angesiedelt. Die Bürger von Gefrees profitieren hierbei zum einen von der guten Lage der Gesundheitseinrichtungen, die ferner auf einem Fleck gebündelt erreichbar sind. Weiterhin ermöglicht die bauliche Struktur des Gebäudes einen barrierefreien Zugang zu den Gesundheitsdienstleistern. Die Etagen 3 bis 6 werden unterdessen weiter als Büroräume für Helsa genutzt. Dass sich im Helsa-Gebäude verstärkt Dienstleister aus der Gesundheitsbranche angesiedelt haben, ist Zufall.

4.5.7. Vereinssport

In Gefrees finden sich mehrere Sportvereine, deren Mitglieder auch über die Stadtgrenzen hinaus herkommen. Der Turnverein (TV) Gefrees besteht seit 1862 und hat insgesamt 13 Abteilungen, mit rund 1.200 Mitgliedern. Sowohl die Herren-, als auch Damenmannschaft der Handballabteilung spielen in

der Bezirksoberliga. Die Karateabteilung stellt regelmäßig Teilnehmer an überregionalen Meisterschaften. Die Abteilung „MaTriDu“ trägt mit dem „Gefreeser CrossDuathlon“ eine eigene überregionale Veranstaltungsreihe aus. Der Skiclub Gefrees ist sehr aktiv in den Bereichen Nordic Walking und Langlauf. Für letztere Sportart gibt es einen eigenen Wettkampf für Kinder, der im Ortsteil Neubau ausgetragen wird. Die Turnabteilung hat Angebote, die von Eltern-Kind-Turnen über Trampolinspringen bis zu Step-Aerobic reichen. Weitere Abteilungen des TV Gefrees sind, Laufen, Orientalischer Tanz, Seniorensport 60+, Tischtennis und Volleyball.

Der 1. FC Gefrees ist der 1927 gegründete Fußballverein der Stadt. Die erste Mannschaft spielt derzeit in der Kreisliga. In den 1990er Jahren gelang es dem Verein bis in die Bezirksoberliga aufzusteigen.

Der Tennisclub Rot-Weiß Gefrees stellt jeweils eine Herren- und eine Damenmannschaft in der Bezirksklasse II.

Es gibt verschiedene Bogenschützen- und Schützenvereine, die von Kegeln bis Bogenschießen aktiv sind.

Ein eigener Motorsportclub (MSC) kann auf eine jahrzehntelange Geschichte mit Teilnahmen an Wettbewerben bis zur deutschen Meisterschaft und als Ausrichter der WM zurückblicken. Im Motorsport ist der MSC Gefrees regelmäßiger Austräger von regionalen Trialveranstaltungen und war viele Male an der Organisation von Europameisterschaftsläufen beteiligt. Auch in den Bereichen Enduro und Straßenrennsport ist der MSC vertreten.

4.5.8. Kultur und Vereinsleben

Das Wiesenfest ist der überregional bekannte Höhepunkt des kulturellen Veranstaltungskalenders. Das fünftägige Volksfest findet jedes zweite Juliwochenende im Jahr auf dem Festplatz unweit der Stadthalle statt. Neben Schaustellerbuden und Fahrgeschäften gibt es ein großes Festzelt und zwei Festumzüge. Für Besucher aus den umliegenden Ortsteilen wird ein extra Shuttleservice angeboten, der am frühen Abend zum Festgelände führt und bis spätestens 2:30 Uhr wieder zurück fährt. Das Fest gilt in der Stadt als fünfte Jahreszeit und hat viele tausende Besucher aus der ganzen Region. Der seit Jahren unveränderte Bierpreis und freier Eintritt zu allen Veranstaltungen macht das Wiesenfest zu einem der günstigsten Feste Bayerns. Auch die zahlreichen Sport- und Kulturvereine der Stadt bringen sich zum Wiesenfest mit eigenen Ständen aktiv in das Festgeschehen ein.

Abbildung 36: Die Stammheimer Musikanten auf dem Wiesenfest 2017



Quelle: Timm o.D.

Ein weiterer überregional bekannter Faktor in der kulturellen Landschaft von Gefrees ist das Veranstaltungsgelände des christlichen Vereins „anam cara“. In einer Konzertscheune mit Platz für bis zu 100 Personen finden regelmäßige Veranstaltungen zu unterschiedlichen Themenbereichen aus Musik, Poesie und Spiritualität statt. Neben Seminaren und Workshops sind vor allem die Konzerte mit internationalen Folk-Künstlern beliebt. Darüber hinaus bietet der Verein jeden Monat ein selbstentworfenes Bier in der hauseigenen Buschenschenke an. Die Gruppe hat sich um den Gefreiser Musiker und Künstler Andy Lang gegründet, der selbst 2007 mit dem Kulturpreis des Landkreises Bayreuth (Hauptpreis) ausgezeichnet wurde.

Abbildung 37: Die Konzertscheune „Casa Cara“ des Vereins



Quelle: anam cara e.V

Ebenfalls aus der Gefreiser Bürgerschaft entstanden ist der Kultur- und Konzertverein „Omnibus e.V.“. Sein Zweck ist die Förderung des kulturellen Lebens in der Stadt Gefrees und ihrem Umland. Dafür werden neben der Unterstützung von Künstlern auch kulturelle Veranstaltungen ausgetragen. Die Bärenscheune ist ein ehemaliges landwirtschaftliches Nebengebäude und wurde von den ehrenamtlichen Mitgliedern über Jahre hinweg sukzessive saniert, ausgebaut und mit moderner Veranstaltungstechnik ausgestattet. Neben vielen Konzerten mit teilweise internationalen Musikern gibt es auch Gastauftritte überregionaler Theaterensembles und einen sporadischen Biergartenbetrieb. Der Verein wurde bereits 1998 mit dem Kulturpreis des Landkreises Bayreuth (Förderpreis) für sein Engagement gewürdigt.

Abbildung 38: Die Bärenscheune des Omnibus e.V.



Quelle: Omnibus e.V.

Der Schützen- und Gesangsverein Metzlersreuth hat mit den „Metzgerschraader Deoderern“ eine regional beliebte Truppe aus Laienschauspielern, die nach eigenen Angaben bereits auf eine Gesamtzuschauerzahl von über 60.000 Personen zurückblicken kann. Das Ensemble wurde im Jahr 2007 mit dem Kulturpreis des Landkreises Bayreuth (Förderpreis) ausgezeichnet.

Die städtischen Sportvereine tragen neben dem originär sportlichen Angebot auch zum kulturellen Leben von Gefrees bei. Der FC Gefrees veranstaltet regelmäßig Feste, wie z.B. Faschingsfeiern, Sportfeste oder ein Oktoberfest. Auch der TV Gefrees organisiert musikalische Mundart- und Faschingsveranstaltungen.

Die fränkische Kultur sowie Brauchtumpflegespielen eine wichtige Rolle in Gefrees. Nicht nur auf dem Wiesenfest mit seinem großen Festumzug und den vielen zur Schau gestellten Trachten lässt sich dies feststellen. Die Kernstadt und ihre umliegenden dörflich geprägten Ortsteile verfügen über eine Vielzahl an heimatverbundenen Vereinen. So gibt es beispielsweise eine fränkische Volkstanzgruppe, die eine eigene Gefreeser Festtagstracht pflegt und präsentiert. Auch sie wurde 1997 mit dem Kulturförderpreis der Stadt Bayreuth ausgezeichnet und erhielt im Jahr 2009 den nordbayerischen Volksmusikpreis „Arzberger Bergkristall“. Seit kurzem verfügt sie über eine neu gestaltete Alltagstracht. Die Landjugend Gefrees hat im Jahr 2016 ihr 60-jähriges Bestehen gefeiert. Die überkonfessionelle Vereinigung junger Landbewohner dient dem Erhalt von Tradition und dem lokalen Zusammenhalt. Der Verein engagiert sich nicht nur bei diversen Veranstaltungen wie dem Wiesenfest, auch veranstaltet er eine eigene Kerwa im Ortsteil Metzlersreuth, die „Metzgerschraader Kerwa“. Es bestehen Beziehungen zu benachbarten Landjugenden, die durch gegenseitige Festbesuche und gemeinsame Ausflüge aufrechterhalten werden. Darüber hinaus gibt es verschiedene Gesangsvereine, einen Posaunenchor und ein Akkordeonorchester.

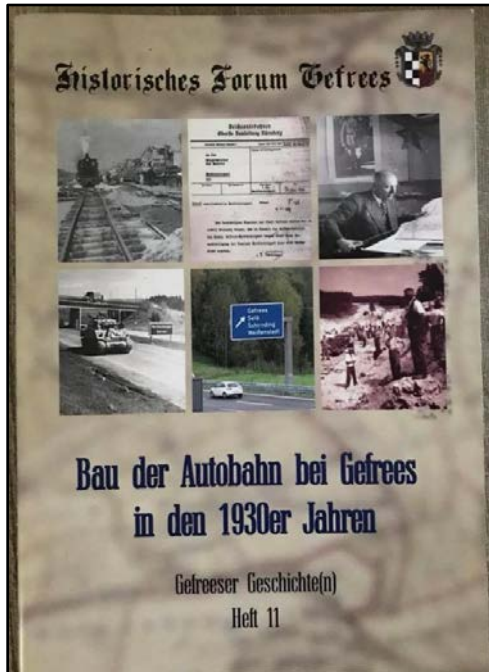
Abbildung 39: Das Logo der Landjugend (links) und ein Auftritt der Volkstanzgruppe beim Tanzfestival Wunsiedel (rechts)



Quellen: Landjugend Gefrees (2017) (links); Trachten- und Volkstanzgruppe Gefrees (2018) (rechts)

Der Verein Historisches Forum Gefrees besteht seit dem Jahr 2008 und ist als gemeinnützig anerkannt. Er verfügt über ein umfassendes Archiv an historischen Dokumenten, Karten und Bildmaterialien, die erst kürzlich einen eigenen Raum in der städtischen Volkshochschule bekommen haben. Inzwischen sind bereits elf Veröffentlichungen zu verschiedenen historischen Themenfeldern erschienen, deren Datenquellen von den aktiven Mitgliedern akribisch zusammengetragen werden. Die Gefreeser Bevölkerung beteiligt sich dabei tatkräftig an regelmäßigen Aufrufen zu Zeitzeugenberichten und Dokumenten für neue Themen.

Abbildung 40: Titelblatt des neuesten Heftes aus der Reihe "Gefreeser Geschichte(n)"



Quelle: Historisches Forum Gefrees e.V.

Der Fichtelgebirgsverein hat eine aktive Ortsgruppe in Gefrees, die sich um die Pflege der umliegenden Wanderwege kümmert und regelmäßig gemeinschaftliche Wanderungen in der Region organisiert, die auch für Nicht-Mitglieder offenstehen. Der Ortsvorsitzende war zudem auch vier Jahre lang Hauptvorsitzender des Hauptvereins.

Weiterhin gibt es in Gefrees eine Veteranenkameradschaft, eine Siedlergemeinschaft, einen Schrebergarten- sowie einen Obst- und Gartenbauverein mit eigenem Lehrgarten. Die lokale Hegegemeinschaft gehört dem Jagdverein Bayreuth an und es gibt insgesamt neun örtliche Jagdgenossenschaften. Hinzu kommen ein Kaninchenzucht-, ein Geflügelzucht- und zwei Fischereivereine. Der Verein Casa Animale e.V. betreibt einen zehn Hektar großen Schutzhof für verwaarloste Hunde und Katzen, die nach einer Erholungsphase wieder an neue Besitzer vermittelt werden.

Eine Ortsgruppe des Bund Naturschutz bietet einen Kinderkochkurs an, kümmert sich um die Biotoppflege auf der Blockstromheide und bewirtschaftet eine eigene Streuobstwiese am Lübnitzwald.

Eine Reihe von politischen Organisationen und Sozialverbänden haben Ortsgruppen in Gefrees.

Es gibt eine eigene BRK-Bereitschaft der Helfer vor Ort. Hinzu kommen insgesamt elf freiwillige Feuerwehren, in jedem größeren Ortsteil. Sie alle gehören dem Unterkreis 1, der Inspektion I, des Kreisfeuerwehrverband Bayreuth an und bilden gemeinsam den 24. Löschzug des Landkreises.

In Gefrees befindet sich ferner ein Diakonieverein, eine CVJM-Gruppe, katholische und evangelische Pfarrgemeinden sowie eine Christusbruderschaft.

Herausforderungen der Vereine

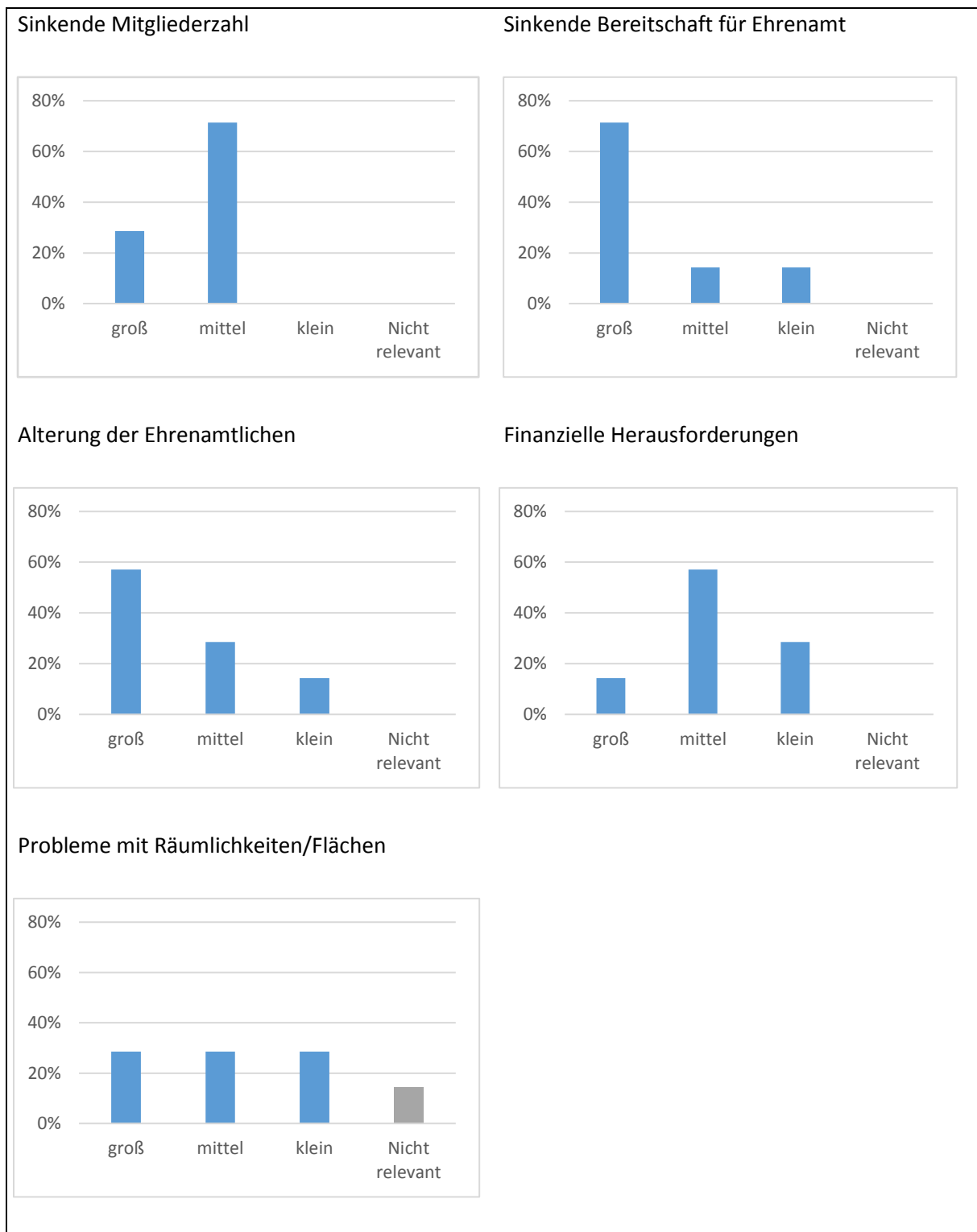
Im Rahmen einer Umfrage über zukünftige Nutzungsansprüche der Stadthalle wurden eine Reihe von Herausforderungen, denen sich die Gefreeseer Vereine derzeit stellen müssen, abgefragt. Der Versand der Fragebögen erfolgte über den Verteiler der Stadt Gefrees. Insgesamt konnten so alle derzeit aktiven Vereine angesprochen werden. Trotz wiederholtem Erinnerungsschreiben und einem ausreichend langen Zeitraum, kamen nur sieben ausgefüllte Fragebögen zurück.

Mögliche Gründe für die geringe Beteiligung können zum einen in den schlechten Erfahrungen vergangener Beteiligungsverfahren innerhalb der Stadt Gefrees liegen. So wurden einige Anekdoten zur vorangegangenen Vorbereitenden Untersuchung (VU), für einen früheren Anlauf zur Sanierung der Stadthalle, in den Beteiligungsrounden geäußert. Trotz damals reger Beteiligung ist eine Umsetzung des Konzepts aus dem Jahr 2013 an den zahlreichen Widrigkeiten, mit denen sich die Stadt auseinandersetzen musste, gescheitert.

Darüber hinaus sind negative Erfahrungen mit missglückten Dorferneuerungsverfahren bekannt. Dennoch war im gesamten Partizipationsprozess zum ISEK das Interesse der Bürgerschaft ungebrochen. Auch bei der Bürgerwerkstatt zur Eruiierung der Nutzungsansprüche an eine sanierte Stadthalle herrschte rege Beteiligung einer großen Mehrheit der ansässigen Vereine. Nahezu alle nutzen die Stadthalle sporadisch bis ausschließlich für ihre Vereinszwecke. Eine mögliche Erklärung für die gegensätzliche Partizipation im Vergleich der Zukunftswerkstatt und dem Fragebogen kann darin liegen, dass der Fragebogen von der Ebene bloße Wünsche zu äußern in die Richtung konkreter Nutzungsansprüche führt, die erstmals schriftlich festgehalten sind. Diese können zum Beispiel unliebsame ungelöste Fragen, zum Beispiel nach der Notwendigkeit und Höhe eines Nutzungsentgeltes nach sich ziehen. In jedem Fall sind die Gefreeseer Vereine im Vergleich zu anderen Kommunen der Region bisher von ihrer Stadt sehr großzügig unterstützt worden. Eine Folge daraus scheint nun eine gewisse Scheu vor neuen Verbindlichkeiten zu sein.

Schließlich bietet die Betrachtung der ausgefüllten Fragebögen selbst einen Anhaltspunkt für die verhaltene Rücklaufquote. Die teilnehmenden Vereine beschreiben selbst als große Herausforderung das Problem einer sinkenden Bereitschaft für Ehrenämter, die aus ihrer jeweiligen Vereinsarbeit z.B. zu Nachwuchsproblemen führt. Auch sinkende Mitgliederzahlen werden von allen als problematisch erwähnt. Diese geht einher mit dem großen Problem der Alterung innerhalb der Mitgliedschaften. Entsprechend haben einige Vereine mit Nachwuchsproblemen zu kämpfen. Die Abteilungen Schwimmen, Kegeln und Spielmannszug des TV-Gefrees sind im Moment nicht aktiv. Der Verein Sportfreunde Gefrees, der vor allem in den Disziplinen Schach und Tischtennis aktiv war, hat sich kürzlich aufgelöst. Bei der Vielzahl an freiwilligen Feuerwehren stellt sich die Frage, ob deren Einsatzfähigkeit bei sinkenden Bevölkerungszahlen langfristig sichergestellt werden kann.

Abbildung 41: Antworten auf die Frage: "Was sind die Herausforderungen und Probleme, vor denen Ihr Verein derzeit steht?" (n = 7)



Quelle: Eigene Erstellung; eigene Erhebung

All diese Schwierigkeiten erzeugen selbstverständlich Unsicherheit und tragen nicht dazu bei, dass sich die Vereinsvorstände mit der zusätzlichen finanziellen Herausforderung auseinandersetzen möchten, die eine mittelfristige Prognose über deren zukünftige Nutzung der Stadthalle implizieren kann. Immerhin ist an den Umfrageergebnissen zu den Herausforderungen der Vereine positiv aufgefallen, dass Probleme mit unzureichend vorhandenen bzw. ausgestatteten Flächen oder Räumlichkeiten mehrheitlich bisher kein besonderes Problem darstellen. Hier kommt sicher der fördernde Einfluss der Stadt

zum Tragen, die die Stadthalle seit vielen Jahren unentgeltlich zur Verfügung stellt. Darin kann auch ein Schlüssel für die nachhaltige Sicherung der Gefreeseer Vereinslandschaft liegen: Wenngleich die kostenfreie Raumverfügbarkeit ungewiss ist, kann die bisherige (hauptsächlich finanzielle) Unterstützung für die lokalen Vereine künftig auf andere Handlungsfelder verschoben werden.

Aus den Beteiligungsrunden der Gefreeseer Bürgerschaft, Unternehmen und Vereine heraus wurden drei konkrete Anknüpfungspunkte zur Verbesserung der Vereinslandschaft von Gefrees genannt: Zum einen wird ein regelmäßiger Austausch unter den Vereinen in Form eines runden Tisches gewünscht. Diese Institution könnte dazu dienen, Kooperationsmöglichkeiten bei übergreifenden Aufgabenstellungen zu definieren. Die Problematik des Nachwuchsmangels und der drohenden Alterung könnte so mit vereinten Kräften angegangen werden. Auch bei weiteren Synergiemöglichkeiten (z.B. einer Raum- oder Materialbörse) könnten so effiziente Wege gefunden werden. In der Umfrage sprechen sich die beteiligten Vereine dazu durchweg positiv aus. Eine engere Koordination und Absprache unter den Vereinen kann damit als ein erster konkreter Handlungsansatz festgestellt werden. Den Aspekt der Kooperation weiterführend, wurde in den Beteiligungsverfahren auch die Einrichtung einer festen (hauptamtlichen) Koordinierungsstelle für die Gefreeseer Vereine vorgeschlagen. Dafür spricht das übergreifende Problem des chronischen Mangels an ehrenamtlichem Personal der Vereine, welcher durch die teilweise hohe Belastung der engagierten Mitglieder zu einer verringerten Attraktivität des Ehrenamts führt. Entsprechend einig sind sich die Vereine über den Bedarf und die Chance einer professionellen Koordinierungsstelle für die Vereinsarbeit in Gefrees. Den Vorschlag diese aus den eigenen Reihen zu schaffen, lehnen sie jedoch ab. Der organisatorische Aufwand, die Finanzierung und die personelle Kapazität, die dafür nötig sind, sollten laut der Mehrheit der Vereine von der Stadt aufgewandt werden. Hier ist eine Kompromisslösung zwischen den Vereinen und der Stadt nötig. Als dritten Anknüpfungspunkt für die Förderung des Vereinslebens kam in den Beteiligungsrunden der Vorschlag eines digitalen Veranstaltungskalenders auf. Dieser könnte von allen Vereinen genutzt werden und durch die verbesserte und einheitliche Terminkommunikation eine Förderung der Breitenwahrnehmung vieler Freizeit- und Sportangebote in Gefrees bewirken. In der Umfrage sprechen sich die Vereine einstimmig für einen digitalen Veranstaltungskalender aus.

Kuchalabuff

Durch Archivarbeiten des historischen Forums Gefrees wurde im Jahr 2014 eine Gefreeseer Besonderheit wiederentdeckt, die bereits kurz davorstand, in Vergessenheit zu geraten. Es handelt sich um „Kuchalabuff“, einen über hundert Jahre alten Vorläufer des Tischfußballs, der ohne Figuren gespielt wird. Durch einen Aufruf des historischen Forums innerhalb der Gefreeseer Bürgerschaft konnten nach und nach insgesamt drei Restexemplare von Spielgeräten wiederentdeckt werden, die in alten Scheunen und Dachböden gelagert waren. Eines davon steht inzwischen im Volkshaus, in dem seit 2015 wieder eine jährliche Meisterschaft organisiert wird. Das Spielfeld besteht aus einem Tisch, der mit einem Filz wie beim Billard überzogen ist. In den Ecken und an den kurzen Seiten befindet sich jeweils eine Holzrampe, von der aus eine Metallkugel auf das Spielfeld gerollt werden kann. Ziel des Spiels ist es, mit seiner Metallkugel einen in der Mitte des Spielfeldes liegenden kleinen Fußball in das gegenüberliegende Tor zu schießen. Der Winkel mit dem die Metallkugel über die Rampe auf das Spielfeld gerollt wird, entscheidet darüber, ob der Fußball getroffen wird und in welche Richtung er abprallt. Zur Verteidigung können auf der kurzen Seite hinter den Toröffnungen wiederum Metallkugeln auf das Feld gerollt werden, die den Fußball vor dem Tor abwehren. Die Rampen sind fest im Spielfeld verankert, lassen sich jedoch drehen, um gezielte „Schüsse“ abzugeben. Das Spiel ist sehr schnell und dynamisch und es müssen ständig Metallkugeln, die zum Stillstand gekommen sind, vom Spielfeld genommen werden, ohne in den laufenden Spielbetrieb einzugreifen.

Abbildung 42: Kuchalabuff – damals und heute – links ein Turnier um 1955, rechts die heutige Jugend bei einem Spiel



Quelle: Historisches Forum Gefrees 2015 (links); Jugendleiterstammtisch Gefrees 2018 (rechts)

Zu einem der Tische liegt noch eine Rechnung aus dem Jahr 1932 vor. Das Exemplar hat damals 80 Reichsmark gekostet und wurde in Redwitz an der Rodach hergestellt. Die genaue Entstehungsgeschichte des Spiels sowie deren Verbreitungsraum sind heute nicht mehr eindeutig nachvollziehbar. Allerdings wird inzwischen allgemein angenommen, dass die Sportart in Gefrees seinen Ursprung hat. Auch über das ehemalige Einzugsgebiet hinaus steht der Begriff „Kuchalabuff“, Kugalabuff“ oder „Kuchela Buff“ in ganz Oberfranken für die Sportart „Billard“. Im benachbarten Bischofsgrün besteht ein nahezu identisches Spiel, welches dort unter dem Namen „Spitzel“ bekannt ist. Auch dort werden bereits seit den 2000er Jahren Turniere veranstaltet, die mit dem letzten verbliebenen Tisch vor Ort stattfinden.

4.5.9. Kinder- und Jugendliche

Angebote

Die Sportvereine von Gefrees bieten einige Aktivitäten für Kinder- und Jugendliche. Der TV Gefrees hat eigene Kindertrainingseinheiten für die Sparten Handball, Karate und Skisport. Die CVJM Gruppe Gefrees-Streitau bietet Indica an. Beim MSC Gefrees kann an den Wochenenden Trial erlernt werden, eine Sportart, bei der mit Mountainbikes oder Motorrädern Hindernisse in schwerem Gelände überwunden werden. Auch der Tennisclub Rot-Weiß Gefrees hat ein wöchentliches Kindertraining.

Neben den Sportvereinen sind vor allem die christlichen Gruppierungen in Gefrees am Angebot für Kinder und Jugendliche beteiligt. Der Verein „CVJM Gefrees-Streitau“ ist Mitglied im CVJM Landesverband Bayern und der CVJM Arbeitsgemeinschaft Bayreuth. Die Gruppe verfügt über ein eigenes Beachvolleyballfeld und nimmt an bayernweiten Turnieren in der Sportart Indica teil. Darüber hinaus nimmt sie an drei jährlichen Zeltlagern der CVJM AG Bayreuth teil, die am Mühlwinkelweiher in Falkenberg stattfinden.

Die Pfadfindergruppe „Weißensteinbande“ ist Teil der Christlichen Pfadfinderschaft Deutschland. Ihre Basis befindet sich in einer Hütte auf dem Weißenstein, auf dem Gemeindegebiet von Stammbach. Derzeit gibt es zwei „Sippen“, die sich in regelmäßigen Abständen treffen und auch längere Fahrten ins Ausland organisieren.

In den Räumen der evangelischen Kirchengemeinde über dem Feuerwehrhaus befindet sich das „Haus der Begegnung“. Neben einer Krabbelgruppe für Kleinkinder gibt es dort eine feste Jugendgruppe. Für

Heranwachsende ab zwölf Jahren werden Aktivitäten wie Kicker, Billiard, Kuglabuff sowie gemeinsames Kochen angeboten. Die Gruppe bietet zudem die Möglichkeit, sich in einem geschützten Rahmen zu treffen und auszutauschen. Koordiniert wird das Angebot von einer eigenen jugendbeauftragten Person in der Stadtverwaltung. Diese setzt sich bereits seit einiger Zeit aktiv dafür ein, einen Gefreiser Jugendstadtrat zu gründen. Dabei können die minderjährigen Bürger aktiv die Kommunalpolitik mitgestalten.

Abbildung 43: Die Räume der Jugendgruppe im Haus der Begegnung



Quelle: Evangelische Kirchengemeinde Gefrees 2018

Weitere Vereinsangebote bestehen von der Volkstanzgruppe Gefrees, bei der Kinder ab drei Jahren in zwei Übungsgruppen sowohl traditionelle als auch internationale Tanzschritte erlernen. Das Angebot umfasst weiterhin Basteln, Bewegungsspiele und Wanderausflüge. Der SPD Ortsverband Gefrees veranstaltet ein jährliches Kinderfest im Künneht-Palais.

Die Gemeinden Bad Berneck, Bischofsgrün, Goldkronach und Gefrees bieten seit vier Jahren ein interkommunales Programm an Freizeitangeboten während der Sommerferien an. Hierbei kooperieren verschiedene Vereine und Privatinitiativen aus Gefrees und dem weiteren Landkreis. Im Sommer 2018 gab es folgende Angebote des Ferienprogramms von Gefreiser Seite:

Tabelle 9: Ferienangebote für Kinder in Gefrees im Sommer 2018

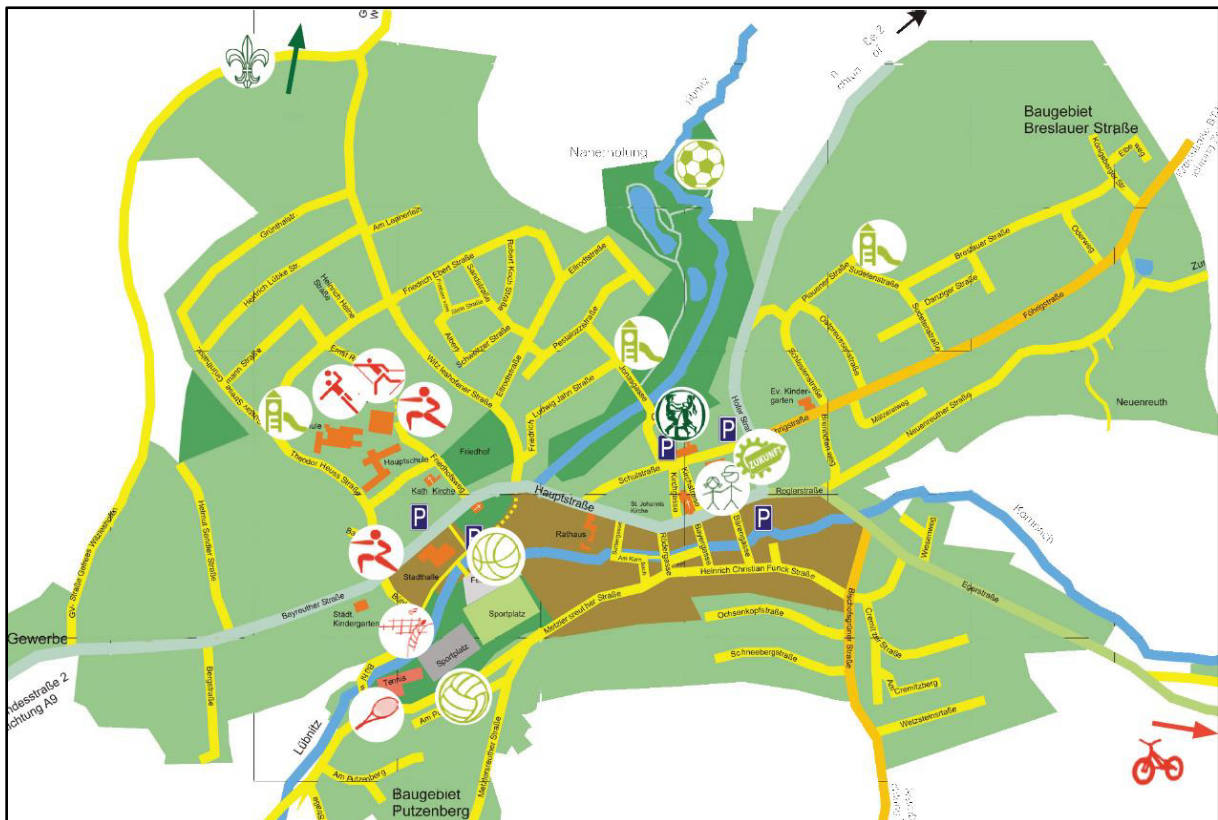
Angebot	Ort	Veranstalter
Kochkurs	Mittelschule	Bund Naturschutz Gefrees
Bogen- und Armbrustschießen	Schützenheim Witzleshofen	Zimmerstutzen-Schützenverein Witzleshofen
Kinderspiele	Anger Witzleshofen	Zimmerstutzen-Schützenverein Witzleshofen
Mountainbike Tour mit Minigolf	Hügelwiese	SPD-Ortsverein Gefrees
Spielmobil	Sportplatz	Kreisjugendring Bayreuth
Fahrrad-Trial	Hügelwiese	MSC Gefrees
Abenteuer-Nachmittag	Hütte Geflügelzuchtverein	Geflügelzuchtverein
Camping		Pfadfinder „Weißensteinbande“

Selbstverteidigung für Kinder	Stadthalle	TV Gefrees
Kuglabuff	Volkshaus	Jugendleiterstammtisch
Spiel und Spaß im Omnibus	Bärenscheune	Omnibus e.V.
Beach-Indiaca und Volleyball	Sportplatz	CVJM Gefrees
Geo-Caching		Fichtelgebirgsverein
Handball	Schulsporthalle	TV-Gefrees
Wanderung		
Spieleolympiade	Künneht-Palais	SPD-Ortsverein Gefrees

Quelle: Stadt Gefrees; eigene Erstellung

Eine Gruppe ehrenamtlich aktiver Gefreeser hat sich zu einem „Jugendleiterstammtisch“ zusammengefunden und gibt eine eigene Broschüre mit aktuellen Angeboten für Kinder und Jugendliche heraus. Diese fasst alle örtlichen Freizeitmöglichkeiten durch Sportvereine, Jugendgruppen sowie alle Außenspielflächen zusammen und enthält einen jährlichen Veranstaltungskalender mit Übersichtskarte (Abbildung unten). Im Jahr 2016 hat die Gruppe erstmals einen Gefreeser Jugendtag organisiert. Dabei wurden an mehreren Orten der Stadt Sportangebote, Graffiti, Skateboarden und Slacklining angeboten. Auch eine Party in der Stadthalle gehörte dazu.

Abbildung 44: Karte des Jugendleiterstammtisches Gefrees mit Freizeitangeboten



Quelle: Jugendleiterstammtisch 2018, 12f.

Innerhalb des Kernstadtbereiches gibt es eine Reihe von Sportanlagen, die für Kinder und Jugendliche öffentlich zugänglich sind. Darunter befindet sich ein Bolzplatz im Naherholungsgebiet nördlich der Lübnitzbrücke. Am Anger, hinter der Stadthalle befindet sich ein öffentlicher Basketballkorb, der von einer großen Fläche umgeben ist. Im Bereich der Sportflächen des FC Gefrees liegt ein Beachvolleyballfeld, das allen Bürgern offensteht. Der Verein CVJM-Gefrees übernimmt die Pflege des Feldes, welches er auch für seine Indica Spiele nutzt.

Für die kleineren Kinder gibt es insgesamt acht Spielplätze, mit verschiedenen Spiel- und Klettergeräten. In der Kernstadt sind es drei Stück. Weitere Spielplätze liegen in den Ortsteilen Kornbach, Streitau, Witzleshofen, Wundenbach und in Zettlitz.

Ergebnisse der Zukunftskonferenz für Jugendliche des Kreisjugendrings Gefrees

Am 16.11.2018 fand in Gefrees unter der Leitung des Kreisjugendrings, in Kooperation mit dem Landkreis Bayreuth und der Stadt Gefrees, eine Zukunftswerkstatt für Jugendliche im Alter zwischen 12 und 18 Jahren statt. Der Einladung folgten 82 Personen, was rund 25% aller Jugendlichen der Kommune entspricht. Die Teilnehmer(innen) aus zehn verschiedenen Ortsteilen hatten dabei die Gelegenheit, ihre Ideen und Wünsche in vier verschiedenen Themenfeldern einzubringen:

- Infrastruktur
- Freizeit
- Bildung
- Utopien

Abbildung 45: Impressionen der Zukunftswerkstatt für Jugendliche



Quelle: Kreisjugendring Bayreuth 2018

Mit einer Klebepunktabfrage auf Ortsplänen, konnten die Jugendlichen ihre Ansprüche an die Raumnutzung in Gefrees darstellen und konkrete Vorschläge für Einrichtungen formulieren. Moderationskärtchen dienten dazu, bestehende Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung positiv hervorzuheben, beziehungsweise Schwächen bestehender Freizeitangebote zu erörtern.

Die Ergebnisse der Zukunftskonferenz werden hier zusammengefasst auf Grundlage der Dokumentation des Kreisjugendrings wiedergegeben:

Als bestehende Treffpunkte nutzt die Gefreeser Jugend einerseits Orte, die eine gute Erreichbarkeit aufweisen. Wobei ein großer Wert auf Unterstellmöglichkeiten gelegt wird. Neben der Zentralität wird auch vielfach der Anspruch genannt, sich ungestört von Erwachsenen treffen zu können, was häufig im Grünen stattfindet. Zur Verbesserung der Infrastruktur wird von einer herausragenden Mehrheit der Jugendlichen der Wunsch nach einer Dreifachturnhalle geäußert. Der Wunsch geht mit der hohen

Beliebtheit des Handball-Sports unter den Jugendlichen einher, für den es gegenwärtig keine turnier-taugliche Halle in der Stadt gibt. In diesem Zusammenhang wird sehr häufig der schlechte Zustand der Stadthalle genannt.

Zur Freizeitgestaltung wünschen sie sich am ehesten ein Kneipp-Tretbecken und eine Motorcross-Strecke. Insgesamt werden auffallend viele Wünsche bezüglich Outdoor-/ Sportangeboten geäußert. Die Große Bedeutung des Vereinslebens und die Sportbegeisterung der Gefreeser wird hier durch die Teilnehmenden der Jugendwerkstatt bestätigt. Vielfach wird zudem der Bedarf nach einem festen Jugendtreff geäußert. Bestehende Angebote wie das „Haus der Begegnung“ und das Beachvolleyballfeld werden entsprechend oft als Positivbeispiele bestehender Jugendarbeit genannt. Weiterhin besteht auch eine große Heimatverbundenheit. Viele Jugendlichen betonen beispielsweise, wie wichtig ihnen das jährliche Wiesenfest, Kerwas und die Landjugend sind. Die Teilnehmer wünschen sich besseres Mitspracherecht in Form eines Jugendstadtrats.

Die Atmosphäre in den Schulen in Gefrees wird von den Jugendlichen durchweg als positiv beschrieben. Es bestehen gute Freiraumsituationen und ein vertrauensvolles Verhältnis zu den Lehrkräften. Als Verbesserungsvorschlag wird eine Integration von Handball und Wintersport in den Schulsport vorgeschlagen. Es herrscht eine gute Verfügbarkeit von Praktikumsplätzen. Jedoch ist die Busanbindung für Gymnasien und Berufsschulen nach Bayreuth und Hof, sowie die Anbindung der kleineren Ortsteile, oftmals derart schlecht, dass die Jugendlichen auf das „Elterntaxi“ angewiesen sind. Insgesamt beklagen die Teilnehmer ein eingeschränktes Angebot für Ausbildungsberufe in Gefrees. Sie wünschen sich eine Berufsberatung in der Realschule und bessere Information der örtlichen Betriebe über Ausbildungsmöglichkeiten. Weiterhin wird der bauliche Zustand der Grundschule vielfach bemängelt. Auch die Versorgung mit schnellem Internet und Verfügbarkeit von WLAN im öffentlichen Raum ist verbesserungswürdig.

Wenngleich manche Anregungen der Jugendlichen teilweise utopisch sind (z.B. Shopping-Center), äußern sie doch umso mehr bodenständige Wünsche (z.B. öffentliche Toiletten, mehr Sitzgelegenheiten) die sich zum Teil mit den Nennungen aus der – von mehrheitlich Erwachsenen besuchten – Bürgerwerkstatt decken (z.B. Wirtshaus mit guter fränkischer Küche). Die Ergebnisse der Zukunftswerkstatt zeigen, dass die heranwachsenden Menschen in Gefrees die Entwicklung ihrer Kommune sehr aufmerksam verfolgen und an deren Gestaltung mitwirken möchten. Es besteht ein großes Interesse an den bestehenden Sport-, Freizeit- und Bildungsangeboten. Gleichzeitig wurde an vielen konkreten Beispielen ein Handlungsbedarf deutlich. Besonders die Sportbegeisterung und Heimatverbundenheit der Jugendlichen gilt es zu erhalten und zu fördern. Neben notwendigen Investitionen in die Infrastruktur und Bildungschancen, verlangt dies auch Angebote für bessere Beteiligungsmöglichkeiten der jungen Bürger von Gefrees.

4.6. Städtebau, Mobilität/Verkehr, Klimaschutz und Energie

4.6.1. Städtebau

4.6.1.1. Grünstruktur und Ökologie

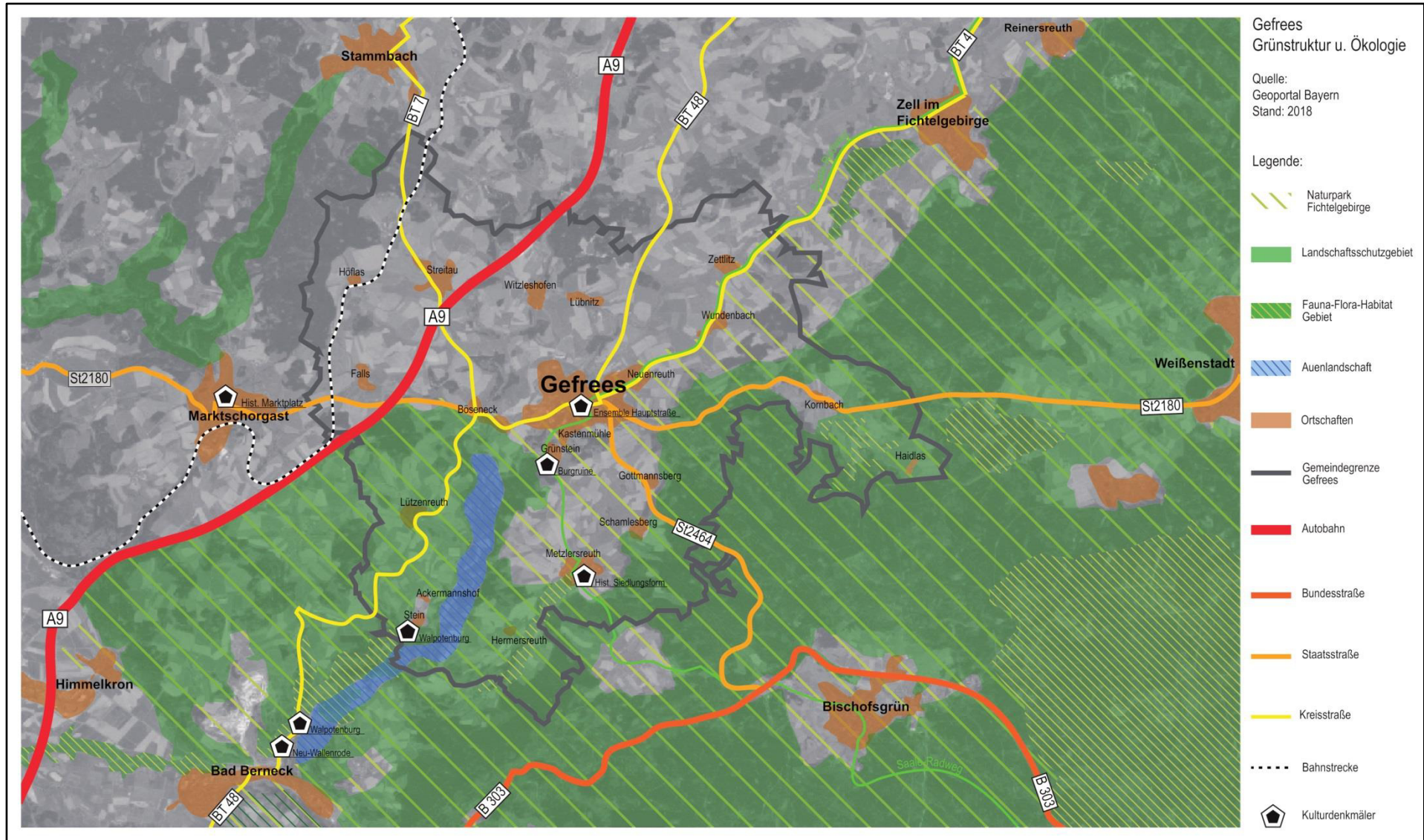
Rund ein Drittel der Fläche von Gefrees liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Fichtelgebirge“. Die Bereiche südlich der Staatsstraße St 2180 – im Westen – und südlich der Kreisstraße BT 4 – im Osten – sind Teil des gleichnamigen Naturparks.

Das Gebiet südlich der Kernstadt wird im Landschaftsentwicklungskonzept der Planungsregion Oberfranken-Ost als Funktionsraum zur „Landnutzung mit bedeutenden Leistungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ klassifiziert. Es gibt insgesamt drei FFH-Schutzgebiete, die im Zuge eines europaweiten Natura 2000-Schutzgebietsnetzes dem besonderen Schutz von Tier- und Pflanzenarten sowie deren Lebensräumen gewidmet sind. Dabei handelt es sich um das Gebiet „Bernecker Felshänge“, südlich des Ortsteils Stein, den Flusslauf des Metzlersreuther Bachs und das Gebiet „Berg- und Moorwiesen bei Kornbach“.

Das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt enthält einige Flächen auf dem Gebiet der Kommune Gefrees, die überwiegend der Kategorie „Ausgleich- und Ersatzflächen“ zugeordnet werden. Der Bereich südlich des Zusammenflusses aus Lübnitzbach und Ölschnitz bildet eine mäandrierende Auenlandschaft mit bewaldeten Flussufern.

Östlich von Schamlesberg und Kornbach befinden sich zwei Trinkwasserschutzgebiete. Die Fließgewässer um Gefrees enthalten zudem diverse Sohlrampen zur Verbesserung der biologischen Durchgängigkeit in Fließgewässern nach der europäischen Wasserrahmenrichtlinie.

Abbildung 46: Karte zur Grünstruktur und Ökologie von Gefrees



Quelle: Geoportal Bayern 2018, eigene Darstellung

4.6.1.2. Siedlungsstrukturen Siedlungsentwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik erhebt kontinuierlich Flächen und ihre Nutzungen. Die gegenüberstellende Betrachtung, bezogen auf bestimmte Jahre, macht Entwicklungen sichtbar. Wie aus der untenstehenden Übersicht deutlich wird, nahm die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Zeitraum zwischen 1980 und 2014 deutlich zu.

Tabelle 10: Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Gefrees seit 1980

Gesamte Gebietsfläche der Stadt Gefrees: 5030 ha (Siedlungsfläche)		
seit	Zunahme Siedlungsfläche	Anteil an der Gesamtfläche
1980	350 ha	7,0 %
2004	459 ha	9,1 %
2014	516 ha	10,3 %
seit	Zunahme Verkehrsfläche	
1980	208 ha	4,1 %
2004	233 ha	4,6 %
2014	243 ha	4,8 %

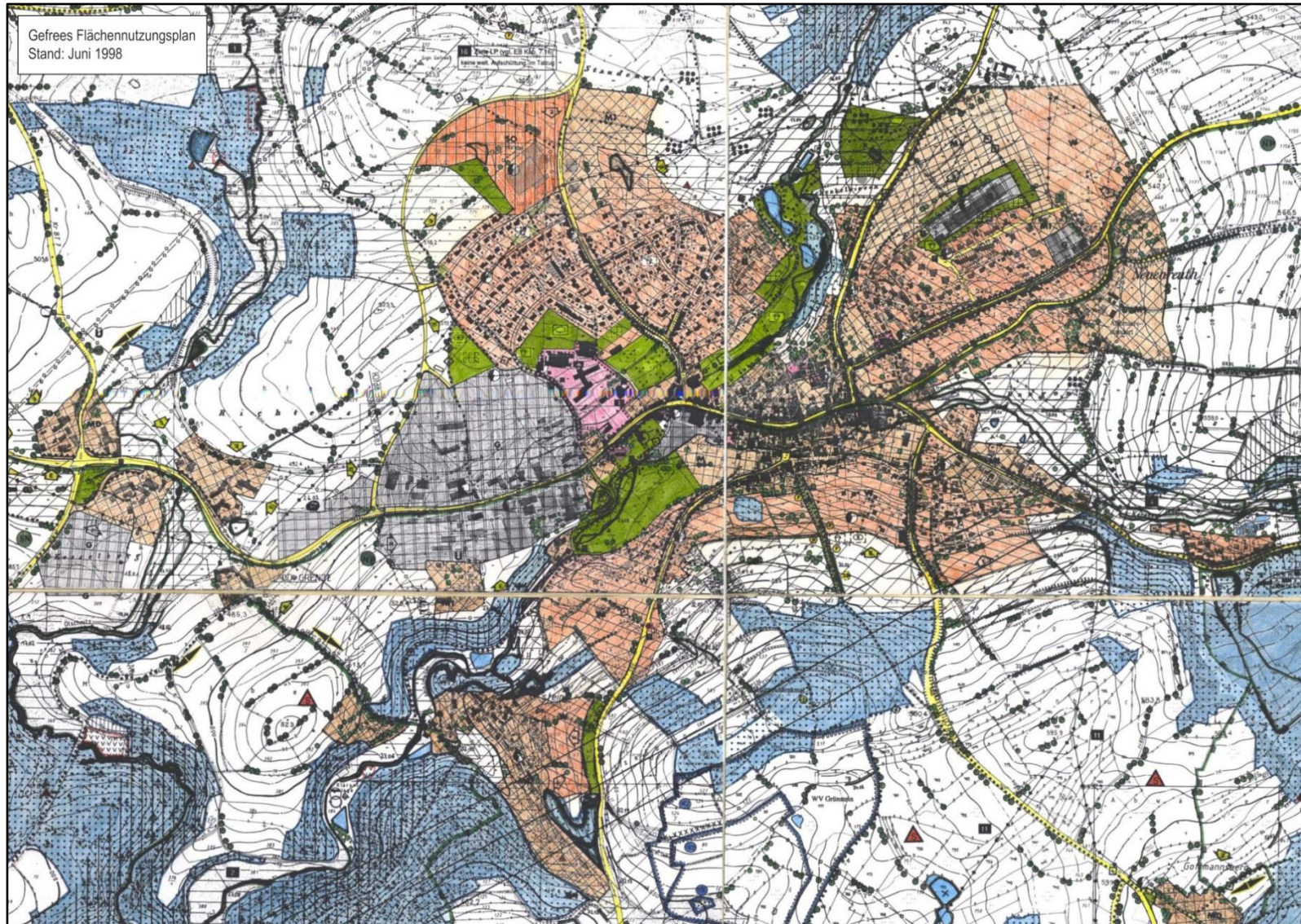
Quelle: Statistik kommunal 2015, Bayerisches Landesamt für Statistik

Zwischen 1980 und 2014 betrug die Zunahme an Siedlungs- und Verkehrsflächen 201 ha, also 4% der Gesamtfläche.

Flächennutzung

Der Flächennutzungsplan (FNP) wurde 1998 aufgestellt und ist am 08.03.2001 in Kraft getreten. Die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale (siehe Punkt 4.4.2) zeigt, dass der FNP, gemessen an der prognostizierten demografischen Entwicklung, ein Überangebot an Wohnbauflächen aufweist. Die Entwicklungsstrategie „Innen vor Außen“ wird daher dringend empfohlen. Sie sichert langfristig den Funktionserhalt der Ortskerne und der bestehenden Siedlungen. Dieser Strategie folgend, wird eine Rücknahme von Wohnbauflächen - insbesondere in den Ortsteilen der Kommune - empfohlen. Innerhalb der Gewerbeflächen gibt es noch Entwicklungspotenziale, die zum jetzigen Stand ausreichend erscheinen. In den Innenbereichen können auf den Flächen der Gewerbebrachen Mischnutzungen entwickelt werden. Für darüberhinausgehende gewerbliche Nutzungen zeichnet sich aktuell kein Bedarf ab.

Abbildung 47: Flächennutzungsplan Gefrees (Kernort)



Quelle: Stadt Gefrees

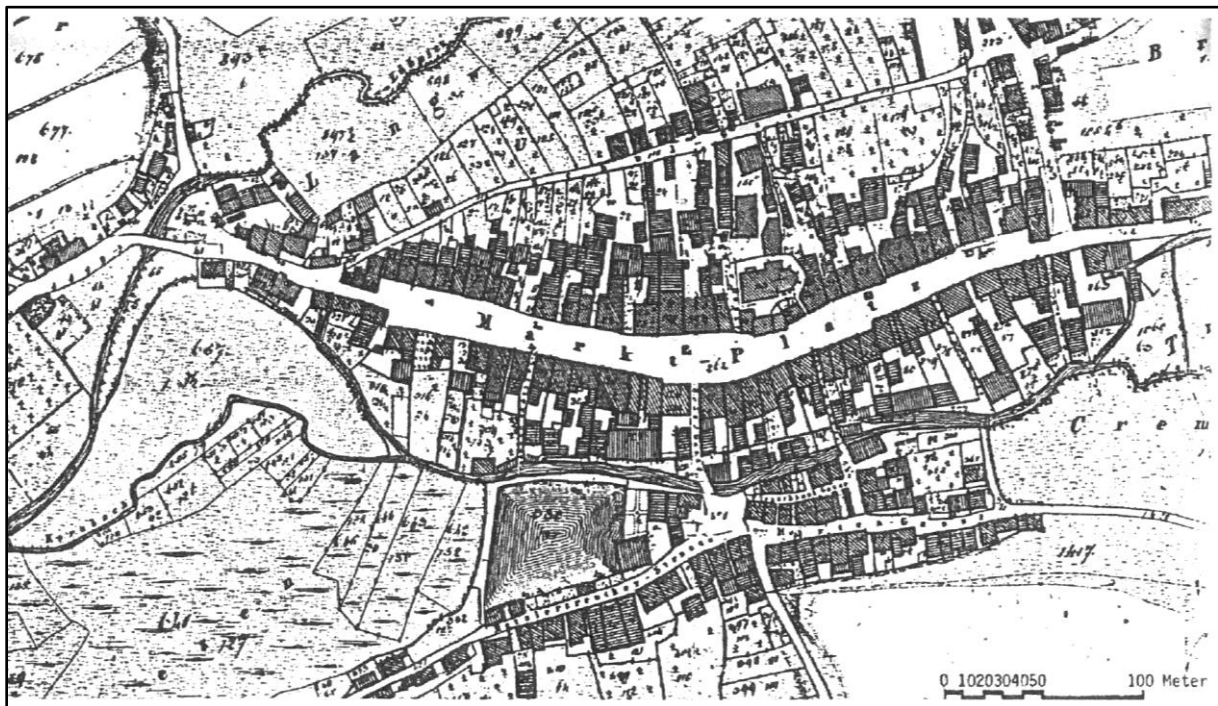
4.6.1.3. Stadtgestalt, bauliche Strukturen im Kernort Gefrees

Zum gesamten Stadtgebiet gehören 44 Ortsteile, darunter einige Weiler und Mühlen. Für alle größeren Ortsteile wurden im Rahmen der Analyse eigene Ortsteilprofile erstellt (siehe Teil B), in denen sich Kernaussagen zu folgenden Themen finden: Bevölkerung, Versorgung/Erreichbarkeit, Siedlungsstruktur und Innenentwicklung, Stärken/Prägungen, Schwächen, Freiraumsituation und Bauzustand im Ortskern.

Um dem vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept einen wirtschaftlich-effizienten Rahmen zu geben, wird in der städtebaulichen Analyse der räumliche Schwerpunkt auf den Kernort Gefrees gelegt.

Wie die Karte um 1855 (Urkataster) zeigt, erstreckte sich die Bebauung in Gefrees im 19. Jahrhundert vor allem entlang der Hauptstraße/des Marktplatzes sowie entlang der parallelen Straßenzüge Schulgasse im Norden, im Süden Metzlersreuther Straße und Hirtengasse (heute Heinrich-Christian-Funck-Straße). Der westliche und östliche Abschluss des Marktplatzes wurde durch Verengungen des Straßenraums gebildet. Um 1855 war die Kirche noch nach Osten ausgerichtet und von Bebauung umgeben. Der Kornbach wird als prägnantes Element im Stadtraum dargestellt, ebenso der „Müllers Weiher“. In der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts wurden die Weberei Rogler, die Exportbierbrauerei und die Maschinenfabrik gegründet, wodurch sich der Stadtgrundriss nach Osten und Westen erweiterte. Nach dem Brand um 1872 wurde der Stadtgrundriss im Wesentlichen beibehalten. Eine Ausnahme bildet der Bereich um die Kirche, welche in nord-südlicher Ausrichtung neu errichtet wurde (RSP Architekten und Stadtplaner 2013).

Abbildung 48: Historischer Plan von Gefrees (ca. 1855)



Quelle: Stadt Gefrees

Abbildung 49: Historische Aufnahme Müllerweiher, Blick Richtung Metzlersreuther Straße, 1937



Quelle: Stadt Gefrees

Bis in die 1950er Jahre hinein, hatte die Stadt in etwa die gleichen Ausdehnungen wie im 19. Jahrhundert. In den darauffolgenden „Wirtschaftswunderzeiten“ entstanden die Wohngebiete im Norden, Osten und die Gewerbeflächen im Westen.

Der Stadtgrundriss des historischen Stadtkerns von Gefrees hat sich seit dem 19. Jahrhundert nur unwesentlich verändert und ist heute noch sehr gut ablesbar. Um diese bauhistorischen Qualitäten zu erhalten, wurde der Stadtkern vom Landesamt für Denkmalpflege unter Ensembleschutz gestellt.

Innerhalb der Hauptstraße ist das Ortsbild von Gefrees durch eine geschlossene Bauweise mit vorwiegend zweigeschossiger, traufständiger Bebauung geprägt. An den Rändern des historischen Ortskerns, in den parallelen Straßenzügen lockert die Bebauung stärker auf, die neueren Baugebiete sind vorwiegend in freier Bauweise errichtet, vereinzelt findet man Reihenhaus- und Doppelhausbebauung vor. Im nordöstlichen Stadtgebiet wurden sogar 3 Hochhäuser errichtet.

Gemäß der historischen, ackerbürgerlichen Siedlungsstruktur waren in den rückwärtigen Bereichen der Flurstücke Nebengebäude untergebracht. Nachdem die Nebengebäude ihre ursprünglichen Funktionen verloren hatten, erfolgten hier die meisten funktionellen und baulichen Veränderungen innerhalb des historischen Ortskerns. An den Straßenzügen Schulstraße und Am Kornbach sind die neueren Entwicklungen sichtbar. Diesen Wandlungsprozess am Rand der historischen Innenstadt auf eine sensible und verträgliche Weise zu steuern, gehört zu den spannenden baukulturellen Zukunftsaufgaben in Gefrees.

Abbildung 50: Katasterplan von Gefrees, Stand 2018



Quelle: Stadt Gefrees, Eigene Darstellung

Abbildung 51: Ortsmitte Gefrees, Hauptstraße, Blick nach Westen



Quelle: Eigene Aufnahme

Abbildung 52: Ortsmitte Gefrees, Hauptstraße, Blick nach Osten



Quelle: Eigene Aufnahme

Abbildung 53: Am Kornbach, Blick nach Osten



Quelle: Eigene Aufnahme

4.6.1.4. Bausubstanz Kernort Gefrees

Sanierungsbedarfe bestehen verstärkt innerhalb des historischen Ortskerns. Hier fällt ein sichtbares Gefälle auf, zwischen dem Gebiet nördlich der Hauptstraße, wo bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden und dem Gebiet südlich der Hauptstraße, in dem sich Problemfälle und Leerstände besonders konzentrieren. An dieser Stelle wird auf die Vorbereitenden Untersuchungen des Büros RSP von 2013 verwiesen, in welchem Handlungsbedarfe für dieses Gebiet ausführlich erfasst und beschrieben sind. Die besonders gravierenden Problembereiche Rogler-Gelände sowie Stadthalle werden innerhalb dieser Analyse unter Punkt 4.6.1.7 gesondert dargestellt.

Innerhalb der Nachkriegswohngebiete bestehen Modernisierungsbedarfe insbesondere im Hinblick auf notwendige Energieeinsparungsmaßnahmen.

Abbildung 54: Hauptstraße, nördliche Häuserzeile mit Grünstreifen (links), südliche Häuserzeile Leerstand (rechts)



Quellen: Eigene Aufnahmen

Abbildung 55: Einzeldenkmal und Leerstand in der Hofer Straße (links), Leerstände und Sanierungsbedarfe in der Hauptstraße (rechts)

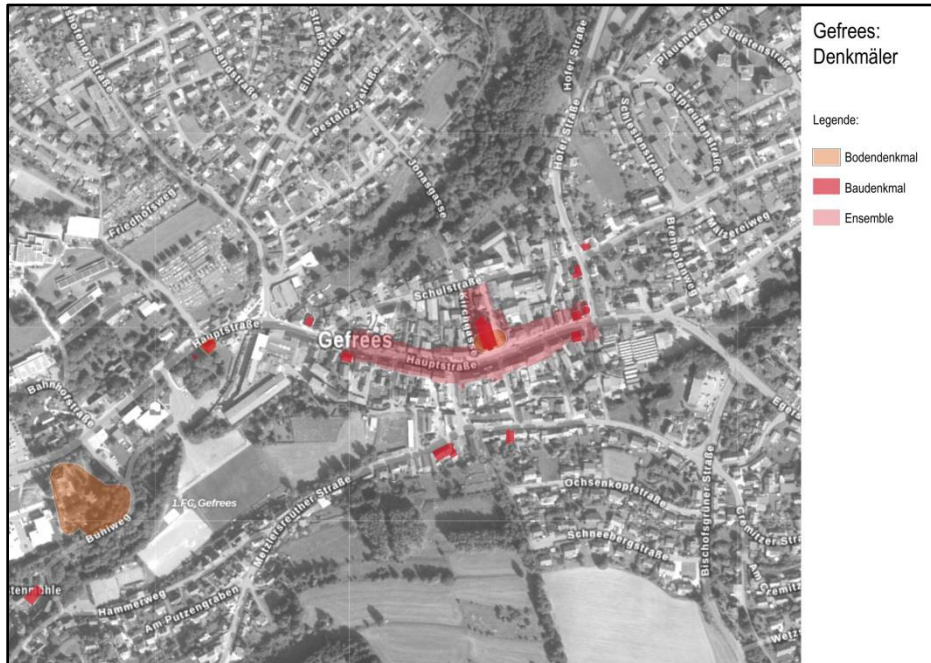


Quellen: Eigene Aufnahmen

4.6.1.5. Denkmäler in der Stadt Gefrees

Im gesamten Stadtgebiet sind aktuell 35 Baudenkmäler und 18 Bodendenkmäler verzeichnet. Die Anzahl der Baudenkmäler in Gefrees ist damit überschaubar. Eine große Wirkung entfalten jedoch die vielen ortsbildprägenden Gebäude und Strukturen des historischen Ortskerns. Die Bedeutung des Denkmalensembles Hauptstraße ist nicht zu unterschätzen. Es verleiht dem Ort seinen individuellen Charakter und wird damit zum Identifikationspunkt für die Bevölkerung. Daher sollten auch in Zukunft die Bemühungen um den Erhalt und die sensible Reparatur dieser historischen Stadtstrukturen ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung bleiben. Dabei sind auch die Gebäude und Anlagen einzubeziehen, welche außerhalb des Denkmalensembles liegen, aber für die Historie der Stadt von Bedeutung sind.

Abbildung 56: Denkmäler in der Kernstadt Gefrees



Quelle: Geoportal Bayern 2018, eigene Darstellung

Baudenkmäler im Gesamtgebiet Gefrees

- E-4-72-139-1 **Ensemble Hauptstraße.** Das Ensemble umfasst die Hauptstraße, ein mäßig breiter Straßenmarkt, der ehemals durch Tore abgeschlossen war, sowie den Kirchenbezirk mit Kirchstraße und Pfarrgasse. Die ursprünglich giebelständige Bebauung der beiden Häuserreihen wurde bis auf wenige Ausnahmen im 18. und 19. Jh. durch eine traufseitige Bebauung ersetzt. Infolge der Hanglage ist die nördliche Bebauung etwas erhöht und wird z.T. von der Straße her über Treppen erschlossen. Die Mitte der Nordzeile nimmt beherrschend die Stadtpfarrkirche ein, die nach dem Stadtbrand von 1872 nach Norden gerichtet wurde und dem Straßenmarkt ihre Portalfront zukehrt. Die Bebauung der beiden Zeilen ist durchgehend zwei- bis dreigeschossig und entstammt auf der Südseite überwiegend der 1. Hälfte des 19. Jh., während auf der Nordseite der westliche Teil von Bauten des letzten Viertels des 19. Jh., der östliche von älteren Bürgerhäusern des 17./18. Jh. geprägt wird. Die Bebauung ist durch Modernisierungen und Fassadenverkleidungen z.T. gestört.
- D-4-72-139-70 **Bahnlinie Bamberg - Hof.** Durchlass, Bahnstrecke Bamberg - Hof, Strecke 5100, Streckenführung nordwestlich von Streitau bei Mittelbug, Sandsteinquadermauerwerk, bei Bahn-km 88.589, um 1847/48, Böschungsflanken erneuert.
- D-4-72-139-69 **Bahnlinie Bamberg - Hof.** Bahnlinie Bamberg - Hof. Wasserdurchlass, ca. 1,90 m hoher und 10,70 m tiefer Gewölbebogen aus Sandstein der Strecke 5100, ehem. Ludwig-Nord-Süd-Bahn, bei Bahn-km 88.112 von 1848.
- D-4-72-139-16 **Burgweg 10.** Burgruine Grünstein, Mauerrest eines Gebäudes aus Bruchstein, Anlage des 11. Jhs., nach Zerstörung ab 1361 Wiederaufbau, seit 1659 Verfall.
- D-4-72-139-44 **Hauptstraße 4.** Kriegerdenkmal, liegender Löwe auf mehrfach gestuftem Sockel, 1. Hälfte 20. Jh.
- D-4-72-139-3 **Hauptstraße 6.** Evang.-Luth. Friedhofskirche, Saalbau mit Walmdach, Dachreiter mit Haube, 1594 von Niclas Henning, Jobst Knol und Hans Pfluck, 1716 umgebaut; mit Ausstattung.

- D-4-72-139-4 **Hauptstraße 11; Hauptstraße 13.** Künneht'sches Palais, zweigeschossiger Mansarddachbau in achsensymmetrischer Gliederung mit reichem Sandsteindekor, von Johann Heinrich Künneht erbaut, bez. 1787.
- D-4-72-139-39 **Hauptstraße 20.** Wohnhaus, zweigeschossiger, traufständiger Halbwalmdachbau, rundbogiges Tor, frühes 19. Jh., im Kern älter.
- D-4-72-139-6 **Hauptstraße 59.** Evang.-Luth. Stadtpfarrkirche, neugotische Hallenkirche mit eingezogenem Chor, Südturm mit Spitzhelm, 1876-79 von Bauamtmann Josef Köhler; mit Ausstattung.
- D-4-72-149-8 **Hauptstraße 79.** Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau, 17./18. Jh.
- D-4-72-139-9 **Hauptstraße 80.** Wohnhaus, traufständigem zweigeschossiger Halbwalmdachbau, Portal mit Biedermeier-Türflügeln, um 1830.
- D-4-72-139-1 **Heinrich-Christian-Funck-Straße 12.** Inschrifttafel, Sandstein, bez. 1815.
- D-4-72-139-2 **Heinrich-Christian-Funck-Straße 12.** Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Halbwalmdachbau, um 1820.
- D-4-72-139-10 **Hofer Straße 1, 3.** Vgl. Ensemble Hauptstraße.
- D-4-72-139-11 **Hofer Straße 8.** Eckhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, bez. 1793.
- D-4-72-139-12 **Hofer Straße 9.** Wohnhaus, zweigeschossiger, traufständiger Halbwalmdachbau, 1811.
- D-4-72-139-45 **In Metzlersreuth.** Kriegerdenkmal, Granitsockel, erhöht liegende Anlage mit drei Stein tafeln, die mittlere mit Ehrenkranz und eisernem Kreuz, Granit, 1. Hälfte 20. Jh.
- D-4-72-139-42 **In Streitau.** Kriegerehrenmal, Granitsockel, darauf knieender Soldat, 1937, von Charlotte Goltz.
- D-4-72-139-19 **Kastenmühle 1.** Kastenmühle, zweigeschossiger Walmdachbau, Portal mit Biedermeier-Türflügeln, um 1820.
- D-4-72-139-20 **Knopffhammer 1.** Ehem. Hammerherrenhaus, jetzt Gasthof, zweigeschossiger Massivbau mit Halbwalmdach, 1. Hälfte 19. Jh.
- D-4-72-139-21 **Lützenreuth 23.** Wohnstallhaus, giebelständiger, zweigeschossiger Halbwalmdachbau, bez. 1809.
- D-4-72-139-22 **Metzlersreuth 29.** Zweigeschossiges Satteldachhaus, Mitte 19. Jh., zwei korbbofige Türrahmungen, eine bez. 1821.
- D-4-72-139-23 **Metzlersreuth 44.** Türrahmung, korbbofig, bez. 1854.
- D-4-72-139-14 **Metzlersreuther Straße 7; Metzlersreuther Straße 9.** Doppelhaus, traufständiger, zwei-geschossiger Krüppelwalmdachbau, zwei Türrahmungen mit Reliefs, bez. 1815 und 1816.
- D-4-72-139-24 **Neuenreuth 8.** Ehem. Forsthaus, eingeschossiger Massivbau mit Halbwalmdach, bez. 1818.
- D-4-72-139-25 **Oberneuenreuth 1.** Wohnstallhaus mit Frackdach und verputztem Fachwerkobergeschoß, Ende 18. Jh.
- D-4-72-139-26 **Stein 32.** Burg Stein, Kemenate der ehemaligen Burg, dreigeschossiger Bau des 14. Jh. mit hohem Halbwalmdach des 17. Jh. in den Obergeschossen Kapelle St. Michael, 1686;

Reste von Wehrmauern, der ehemaligen Burgkapelle, des Zwingers, der Vorburg, eines Torbogens, dieser bez. 1548.

- D-4-72-139-28 **Streitauer Hauptstraße 23.** Inschrifttafel, bez. 1747.
- D-4-72-139-30 **Streitauer Hauptstraße 31.** Zwei Keilsteine, Sandstein, bez. 1836.
- D-4-72-139-31 **Streitauer Hauptstraße 35.** Wohnhaus, zweigeschossiger, massiver Walmdachbau, bez. 1836.
- D-4-72-139-32 **Streitauer Hauptstraße 37.** Keilstein, Sandstein, bez. 1836.
- D-4-72-139-38 **Streitauer Mühle 1.** Mühle, eingeschossiger Satteldachbau, bez. 1836.
- D-4-72-139-34 **Wallenrodestraße 2.** Evang.-Luth. Pfarrkirche, Saalbau mit Walmdach, Südturm mit Haube, im Kern 16./17. Jh., Turm 1690-91, Turmobergeschoß 1818; mit Ausstattung.
- D-4-72-139-35 **Wallenrodestraße 10.** Keilstein, Sandstein, bez. 1793.
- D-4-72-139-37 **Wallenrodestraße 14.** Zweigeschossiger Satteldachbau, Mitte 19. Jh. Wappenrelief, Sandstein, bez. 1710.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bodendenkmäler im Gesamtgebiet Gefrees

- D-4-5836-0016 Mittelalterlicher Turmhügel.
- D-4-5836-0017 Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des abgegangenen sog. Neuen Schlosses in Streitau.
- D-4-5836-0018 Spätmittelalterlicher und frühneuzeitlicher Burgstall.
- D-4-5836-0019 Mittelalterlicher Turmhügel.
- D-4-5836-0030 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Wasserleitung.
- D-4-5836-0014 Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des abgegangenen „Alten Schlosses“ von Streitau.
- D-4-5836-0105 Vorgängerbau sowie Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Georg von Streitau.
- D-4-5936-0001 Bergbauareal vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung
- D-4-5936-0002 Mittelalterlicher Turmhügel.
- D-4-5936-0005 Mittelalterlicher Turmhügel.
- D-4-5936-0008 Mittelalterlicher Burgstall.
- D-4-5936-0026 Freilandstation des Spätpaläolithikums und des Mesolithikums.
- D-4-5936-0057 Vorgängerbauten sowie Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der neuzeitlichen Evang.-Luth. Stadtpfarrkirche St. Johannes Baptista von Gefrees.
- D-4-5936-0058 Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Evang.-Luth. Friedhofskirche von Gefrees.
- D-4-5936-0060 Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Burgruine Grünstein.
- D-4-5936-0068 Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich von Burg Stein.

D-4-5936-0083 Dorfwüstung „Putzenreuth“ des hohen und späten Mittelalters und der frühen Neuzeit.

D-4-5936-0084 Burgstall des Mittelalters.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

4.6.1.6. Frühere Entwicklungskonzepte

Vorbereitende Untersuchungen nach §141 (3) aus dem Jahr 1977

Bereits Ende der 1970-er Jahre setzte man sich in Gefrees mit Funktionsverlusten und Strukturwandel auseinander. Der Ergebnisbericht der seinerzeit durch das Büro PAS Planungsgruppe Architektur + Städtebau, Berlin durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen formulierte eine Reihe von **Sanierungszielen und Neustrukturierungsmaßnahmen** (Auswahl):

- Stärkung des Altstadtkerns als Zentrum von Dienstleistern, Einzelhandel und Handwerk,
- Reduzierung des Durchgangsverkehrs
- Aufwertung des Wohnstandorts „Altstadt“ durch Entkernung der rückwärtigen Quartiersflächen und Schaffung von privaten Freiflächen sowie die Sanierung von Bestandsgebäuden
- Reduzierung der von der Landwirtschaft und Industrie ausgehenden Störeinflüsse
- Aufwertung des Ortsbildes
- Verbesserung der Qualität natürlicher Stadtbildelemente (Wasserläufe und –flächen, Grünflächen)
- Stoppen der negativen Bevölkerungsentwicklung

Das Neuordnungskonzept von 1977 geht – in der seinerzeit üblichen Weise – von relativ starken Eingriffen in die städtischen Strukturen aus. Die tatsächliche bauliche Entwicklung verlief weitaus verhaltener und bausubstanzschonender. In den darauffolgenden Jahren setzte man in Gefrees verschiedene Maßnahmen um (RSP Architekten und Stadtplaner 2013).

Maßnahmen gem. Verwendungsnachweise 1974-1985

- Gestaltung des Vorplatzes des Rathauses
- Grunderwerbe
- Gebäudeabbrüche

Maßnahmen gem. Verwendungsnachweis 1986-1990

- Parkplatz Bärengasse
- Parkplatz Schulstraße
- Neugestaltung Kirchemumgriff

Verwendungsnachweis 1991-1997

- Neugestaltung Kirchgasse/Pfarrgasse/Schulstraße

Maßnahme 2009-2011

- Sanierung des Künnethschen Palais einschließlich Steinscheune und Freianlagen

Die umgesetzten Maßnahmen haben stark zur Aufwertung des Ortsbildes beigetragen und führten zu infrastrukturellen Verbesserungen (Parkplatzangebote, soziokulturelle Angebote). Die meisten Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen von 1977 wurden bisher jedoch nicht erreicht.

Obleich die früheren Sanierungsziele nach nunmehr 40 Jahren angepasst werden mussten, gibt es eine Reihe von Zielen für die Stadt Gefrees, welche auch in der Vorbereitenden Untersuchung des Büros RSP von 2013 übernommen und fortgeschrieben wurden.

Abbildung 57: Sanierungsgebiet Kernstadt Gefrees



Quelle: Geoportal Bayern, eigene Darstellung

Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich „Altstadt A2“ aus dem Jahr 2013

Südlich der Ortsdurchfahrt wurden bislang keine signifikanten Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Handlungsbedarf ist im Ortsbild allerdings deutlich ablesbar. Leerstände häufen sich, sanierungsbedürftige Gebäude stehen im negativen Kontrast zur nördlichen, meist sanierten Bebauung. Größere Maßnahmen wie die Verbesserung der Fußwege und die Aufwertung des Kornbaches stehen aus. Von besonderer Dringlichkeit sind zwei größere Projekte: eine Neustrukturierung der Gewerbebrache am Rogler-Gelände im Osten des Altorts und die Sanierung der Stadthalle im Westen.

Die VU des Büros RSP Bayreuth von 2013 formuliert für das Untersuchungsgebiet folgende Ziele:

Oberziel

- Aufbau eines Grünzuges zwischen den Potenzialflächen am Rogler-Gelände und an der Stadthalle.

Stadtgestalt, Stadtgrundriss, bauliche Struktur

- Erhalt und Stärkung des vorhandenen straßenbegleitenden Gebäudeensembles entlang der Hauptstraße durch Sanierungen, Umbauten sowie durch notwendige Neubauten
- Vorrangige Nutzung von innerörtlichen Brachflächen und unter Wert genutzten Flächen entlang der Hauptstraße: Stadthallenareal, Rödergasse, Rogler-Gelände
- Erhalt der ortstypischen Gebäude und Sanierung denkmalgeschützter Gebäude
- Rückbau ortsuntypischer Fassaden- und Baukörpergestaltungen
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Neustrukturierung und Entkernung der rückwärtigen Nebengebäudezone der südlichen Bebauung entlang der Hauptstraße

Grün- und Freiflächen

- Sichtbarmachen und besseres Einbeziehen des Kornbaches in den öffentlichen Straßenraum durch Öffnung bisher abgedeckelter Bereiche
- Schaffen eines bachbegleitenden Grünzuges als grünes, innerstädtisches Band zur Aufwertung der rückwärtigen Bebauung der Hauptstraße und deren Hofflächen als innerörtlichen Naherholungsbereich
- Erlebarmachen des ortsbildprägenden Bachlaufes im Bereich südlich der Stadthalle durch Einbeziehung in die Platzgestaltung z.B. mit dem Anlagen von Elementen wie einer Bachterrasse oder Sitzstufen, sowie durch eine Renaturierung des Bachlaufes
- Begrünung und – der Bedeutung der Hauptstraße angemessene – gestalterische Aufwertung der Straßenräume der B2 (Hauptstraße)
- Gestalterische Aufwertung der Hofbereiche zu gut nutzbaren und attraktiven Aufenthaltsbereichen, Entsiegelung von Hofflächen

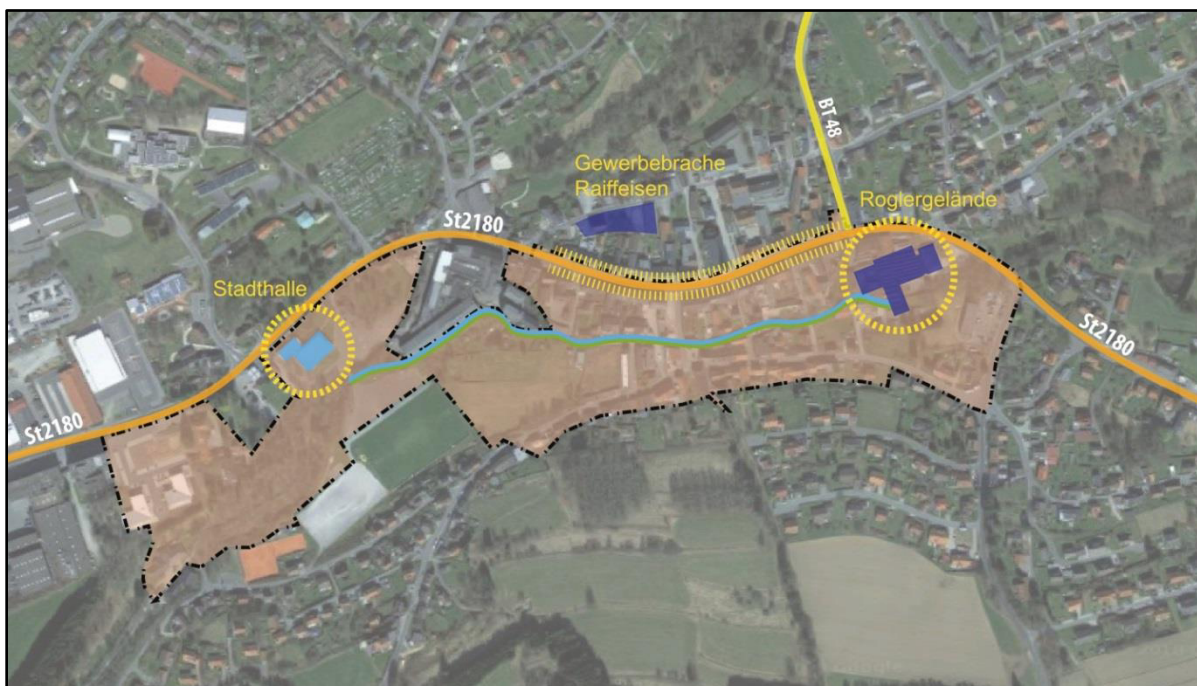
Nutzung und Funktion

- Erhalt der vorhandenen Mischnutzung aus Wohnnutzung und Handels-, Dienstleistungs- und nicht störenden Gewerbeeinrichtungen
- Vorrangig: Ansiedeln von geeigneten Nutzungen in den bestehenden Brachen (Rogler-Gelände) oder unter Wert genutzten Flächen (Rödergasse)
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch öffentliche Maßnahmen (Straßenräume und Privatflächen)
- Verbesserung des Wohnstandards in bestehenden Wohngebäuden, insbesondere bei ortstypischen bzw. denkmalgeschützten Gebäuden

Verkehr

- Langfristig: Verkehrsberuhigung durch Ortsumgehung
- Reduzierung der Fahrbahnbreiten zugunsten breiterer und barrierearmer Gehbereiche
- Beibehalten des derzeitigen Stellplatzangebotes entlang der Hauptstraße
- Gestalterische Aufwertung und Neuordnung der Stellplätze an der Rödergasse
- Aufbau eines vom fließenden Verkehr unabhängig geführten Fußwegenetzes, das parallel zur Hauptstraße entlang des Kornbaches verläuft

Abbildung 58: Geltungsbereich Vorbereitende Untersuchung 2013



Quelle: Vorbereitende Untersuchungen, RSP Architektur + Stadtplanung GmbH, Bayreuth

Handlungsschwerpunkte der in der Abbildung dargestellten VU sind zum einen der östliche Bereich (Rogler-Gelände), das westliche Stadthallen-Areal sowie das „Grüne Rückgrat“ Kornbach als Verbindungsachse dazwischen.

4.6.1.7. Städtebauliche Problemlagen und Potenziale Kernort Gefrees

Die Zielsetzungen der beiden oben beschriebenen städtebaulichen Untersuchungen haben im Wesentlichen immer noch Gültigkeit für die Kernstadt Gefrees. Bestimmte Problemlagen, wie z.B. Sanierungsbedarfe, haben sich im Laufe der Jahre noch verschärft. Die nachfolgenden Abbildungen machen deutlich, dass in den heute definierten Problemlagen die größten Entwicklungschancen für die Stadt Gefrees zu sehen sind.

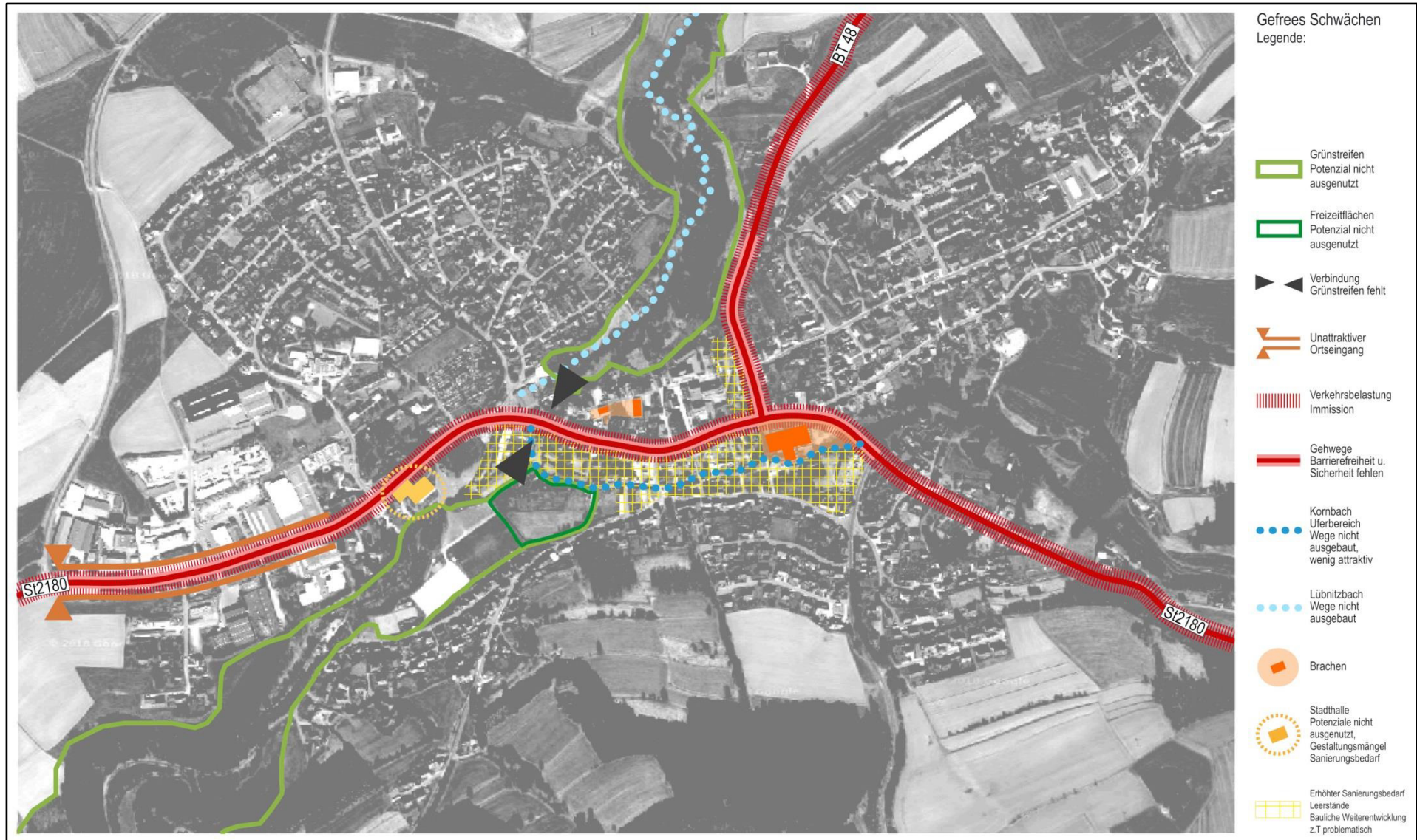
Problemlagen / Schwächen

Zu den wesentlichen Problemlagen in der Kernstadt zählen folgende Aspekte:

- Starker Sanierungsbedarf der Bausubstanz südlich der Hauptstraße und am nördlichen Ortseingang, problematische bauliche Weiterentwicklung (u.a. Beeinträchtigung des Ortsbildes)
- Leerstände und Teilleerstände im historischen Ortskern
- Gewerbebrachen Rogler-Gelände und Raiffeisen-Gelände
- Stadthalle: Potenziale nicht ausgeschöpft, starker Sanierungsbedarf
- unattraktive Ortseingänge
- innerstädtische Grünflächen: Potenziale der Naherholungsmöglichkeiten sind nicht ausgeschöpft, Vernetzung der Grünflächen fehlt, Aufenthaltsmöglichkeiten fehlen, Fußweg am Lübnitzbach ist lückenhaft
- Kornbach: Potenzial als grüne Verbindungsachse für Fußgänger und Radfahrer parallel zur Ortsdurchfahrt ist nicht ausgenutzt, Sanierungsbedarfe
- Ortsdurchfahrt: belastende Immissionen aufgrund starken Verkehrsaufkommens, trennende Wirkung, teilw. mangelhafte Sicherheit für Fußgänger, Barrierefreiheit fehlt weitgehend

Die hier aufgeführten Problemlagen sind in nachfolgender Karte dargestellt.

Abbildung 59: Städtebauliche Problemlagen im Kernort Gefrees



Quelle: Geoportal Bayern, eigene Darstellung

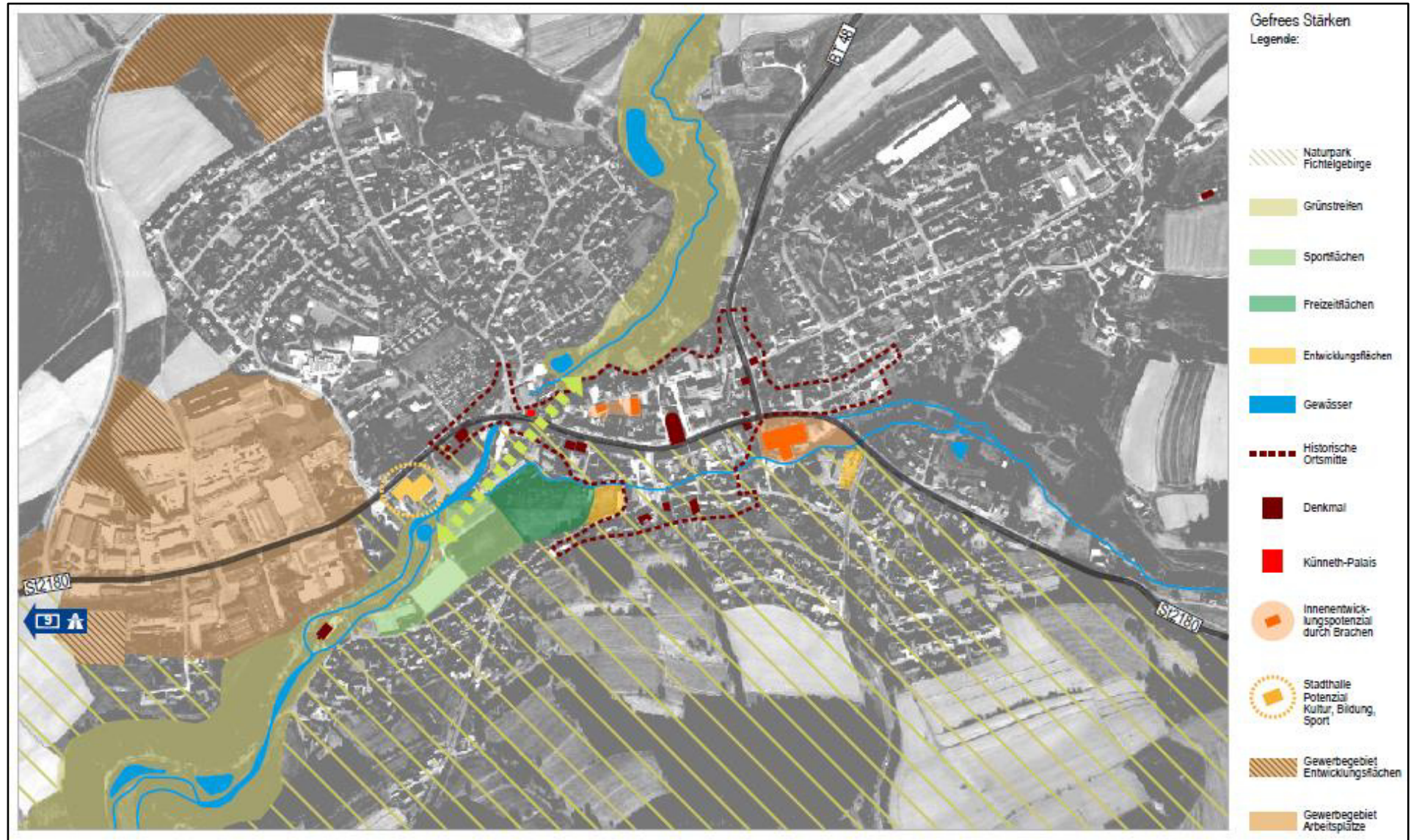
Potenziale / Stärken

- Historischer Stadtkern mit hohem Identifikationswert, Denkmäler
- Landschaftsbezug: Naturpark Fichtelgebirge reicht bis an das Stadtgefüge heran: Naherholungsmöglichkeiten, attraktive Blickbeziehungen
- Grünzug am Lübnitzbach mit hohem Naherholungspotenzial und wichtiger mikroklimatischer Funktion für den Ort
- Kornbach mit Potenzial als „grünes Rückgrat“ und attraktiven Fußverbindungen parallel zur Ortsdurchfahrt
- Großzügige, zentrumsnahe Sportflächen
- Innerstädtische Entwicklungsflächen: Brachen und unter Wert genutzte Flächen
- Attraktive soziokulturelle Einrichtungen wie das Künneth-Palais, Bärenscheune, Konzertscheune Andy Lang
- Stadthalle mit großem Potenzial als „Haus der Vereine“ und Multifunktions-Veranstaltungsort für Kultur, Bildung, Sport
- Gewerbliche Entwicklungsflächen
- Gewerbegebiet mit vielen Firmen, Arbeitsplätze vor Ort

Die Potenziale sind in nachfolgender Karte zusammenfassend dargestellt.

Der Bürgerbeteiligungsprozess im Rahmen des vorliegenden Integrierten Entwicklungskonzeptes machte sehr deutlich, dass Bürger und Stadtrat den erforderlichen Aufwertungsprozess durch die Umsetzung räumlich, funktionell und gestalterisch wirksamer Maßnahmen aktiv einleiten wollen. Dies ist in Teilen bereits während der Bearbeitung des ISEKs gelungen: Für die zu Beginn definierten räumlichen Handlungsschwerpunkte gibt es inzwischen Nutzungskonzepte. Stadtverwaltung und Projektentwickler/Investoren haben erste Schritte zur Umsetzung von Projekten unternommen.

Abbildung 60: Städtebauliche Potenziale im Kernort Gefrees



Quelle: Geoportal Bayern, eigene Darstellung

4.6.1.8. Räumliche Handlungsschwerpunkte

Nachfolgend werden einige räumliche Handlungsschwerpunkte in der Kernstadt Gefrees genauer betrachtet.

4.6.1.8.1. Brache Textilfabrik Rogler

Am östlichen Eingang des historischen Stadtkerns von Gefrees befindet sich das Gelände der ehemaligen Weberei Rogler. Die Textilfabrik Rogler wurde 1862 gegründet und gehört damit zu den frühesten Zeugnissen der Industrialisierung in Gefrees und im nördlichen Oberfranken, wo sich seinerzeit viele Betriebe der Textilindustrie ansiedelten. Wie andernorts auch, führten globalisierte Handels- und Produktionsbedingungen zu einer Schließung des alten Familienbetriebes. Seit der Insolvenz vor ca. 15 Jahren stehen die Verwaltungs- und Produktionsgebäude der ehemaligen Weberei Rogler leer. Während das dreigeschossige Verwaltungsgebäude teilweise als Lager zwischengenutzt wird, sind viele der Produktionsgebäude inzwischen baufällig.

Bei den Flächen handelt es sich um Altlastenverdachtsflächen. Laut Mitteilung vom 29.07.2013 beabsichtigte das Landratsamt Bayreuth eine Aufnahme der Flächen in das Altlastenkataster (RSP Architekten und Stadtplaner 2013). In der VU von 2013 gehört die Neuordnung des Rogler-Geländes zu den wichtigsten Sanierungszielen im Sanierungsgebiet „Altstadt A2“. Dabei wurde ein Rückbau des maßstabsprenghenden, hochgeschossigen Verwaltungsbaus angeregt.

Auch in der vorliegenden Analyse im Rahmen des ISEK wird die Nachnutzung und Neuordnung des Rogler-Geländes zu den wichtigsten Potenzialen für die Innenentwicklung der Stadt Gefrees gezählt.

In der Steuerungsrunde am 12.06.2018 schlug das Planerteam des ISEKs Gefrees folgende Leitlinien vor:

Starke Stadtmitte – starkes Gefrees:

Prioritäre Entwicklung des für die Stadtentwicklung von Gefrees strategisch bedeutsamen Raumes

- Innenentwicklungsmanagement (z.B. Sanierungs- und Gestaltungsberatungen), auch in Zusammenarbeit mit dem Landkreis (Kreativwirtschaft)
- Impulse setzen durch Nachnutzung von Brachen und Leerständen z.B. Raiffeisen- und Rogler, Leerstände neben Elektro Kolb, „Innen statt Außen“
- „Grünes Rückgrat“ am Kornbach: attraktive Parallele zur OD für Fußgänger und Radfahrer
- Neugestaltung OD: sicherer, attraktiver

Vielfalt im Wohnen:

Schaffung von differenzierten und zielgruppenspezifischen Wohnungsangeboten (im Mietsegment)

- Qualitativ hochwertiges Wohnen / kostengünstiges Wohnen
- Mehrgenerationenwohnen / Pflege
- Junges Wohnen, Azubiwohnen

Das „grüne Gefrees“:

- Naherholungs- und „Grünpotentiale“ stärken,
- Klimaschutzmaßnahmen,
- Nachhaltige Lebensstile und Konsummuster

Das Rogler-Gelände hat eine Schlüsselrolle in der künftigen Entwicklung von Gefrees: Viele dieser Leitlinien lassen sich hier im Zuge einer Neuentwicklung umsetzen.

Als weitere Schritte empfahl das Planerteam des ISEK Gefrees:

- **Vorbereitung der Erneuerung:**
Vertiefende städtebauliche Planung im Rahmen des ISEK
- **Grunderwerb** des Geländes durch die Stadt Gefrees
- **Freilegung und Ordnungsmaßnahmen:**
Untersuchung der Altlasten und der Bausubstanz, Rückbau der Gebäude, ggf. Bodenaustausch

Projektstand Mai 2019:

Die Bewerbung um Aufnahme im Programm der Förderoffensive „Innen statt Außen“, welche im Sommer 2018 aufgelegt wurde, war erfolgreich. Die Gutachten für die Wertermittlung und die Altlastenuntersuchung wurden beauftragt, die Ergebnisse liegen der Bearbeiterin zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Ein Projektentwickler prüft aktuell die Möglichkeit, auf dem Gelände im ISEK definierte Nutzungsbedarfe umzusetzen: Mietwohnen, betreutes Wohnen, Nahversorgung.

Abbildung 61: Luftbildaufnahme des Rogler-Geländes



Quelle: Geoportal Bayern, eigene Darstellung

Abbildung 62: Ansichten des Rogler-Geländes im Winter 2018/19



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Osten



Ansicht von Süd-Osten



Ansicht von Süden



Ansicht von Süden



Bachlauf Kornbach

Quellen: eigene Aufnahmen

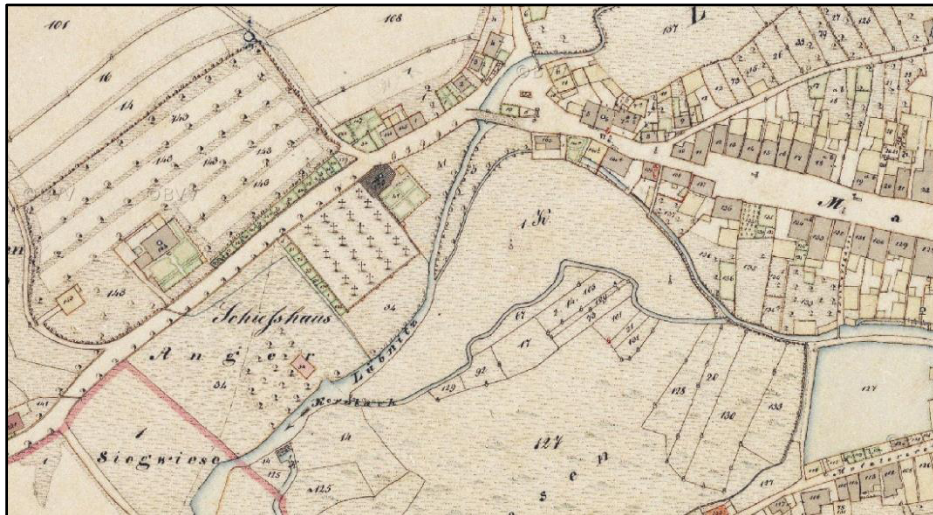
4.6.1.8.2. Stadthalle

Der Stadthalle von Gefrees kommt als Veranstaltungsfläche, Sportstätte und Vereinsraum eine herausragende städtebauliche Bedeutung zu.

Historie

Im Urkataster der Stadt Gefrees von 1852 ist auf dem Gelände der jetzigen Stadthalle vor dem westlichen Stadttor ein „Schießhaus“ vermerkt.

Abbildung 63: Das alte Schießhaus im Urkataster Gefrees



Quelle: Geoportal Bayern

Die Stadthalle Gefrees wurde 1968 erbaut. Der zweigeschossige, teilunterkellerte Baukörper umfasst ca. 12.065 m³ Rauminhalt (Konzept Architekturbüro Schramm, 2008).

Damit die Halle errichtet werden konnte, musste ein Vereinshaus, welches sich auf dem Gelände befand, weichen. Die dort ansässigen Vereine wurden in die neue Stadthalle „umgesiedelt“ und erhielten das Versprechen, die neuen Räumlichkeiten kostenlos nutzen zu dürfen.

Abbildung 64: Luftbildaufnahme des heutigen Stadthallengeländes



Quelle: Geoportal Bayern

Bereits 1993, also vor mehr als 26 Jahren trug sich die Stadt Gefrees mit der Absicht, die Halle einer grundlegenden Sanierung zu unterziehen. Das Architekturbüro Meyer & Partner, Bayreuth, arbeitete ein Sanierungskonzept aus. Die damaligen Ziele (Auszug Erläuterungsbericht Büro Meyer):

„... Das vorhandene Raumprogramm muss aufgrund der sehr vielseitigen Nutzungen in einigen Teilbereichen neu durchdacht und gestaltet werden. Die Neugestaltung der Fassaden ist ein entscheidender Punkt im Sanierungskonzept, da der neue Charakter der Halle nach außen ablesbar sein sollte. Durch den Abbruch und den Anbau einiger weniger Gebäudeteile soll das Gesamtkonzept zusätzlich aufgewertet werden. Für die Außenanlagen wurde ein Vorschlag erarbeitet, in dem klar gegliederte Parkzonen entstehen, die durch ein Wegenetz mit den Halleneingängen verbunden werden. Durch das Pflanzen von Laubbäumen ergibt sich ein attraktives Gesamtbild...“

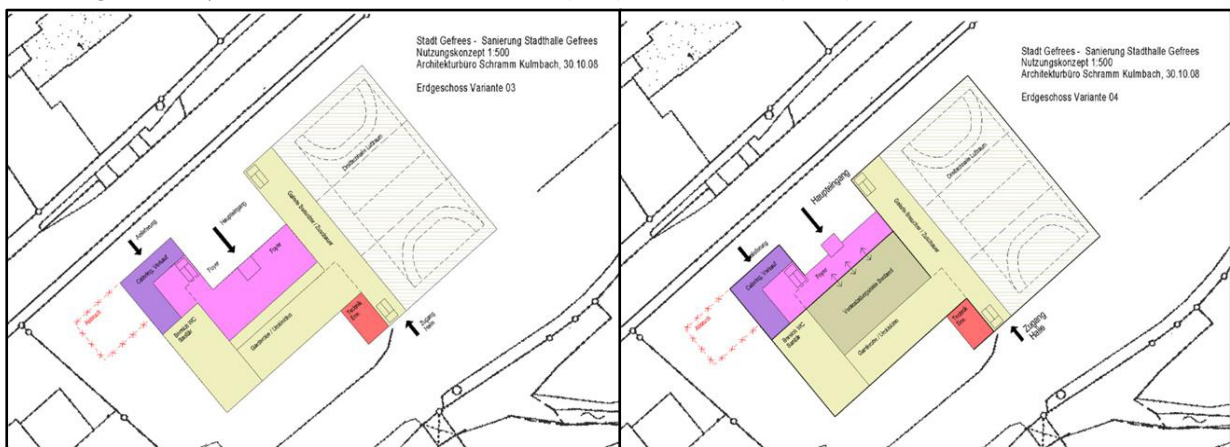
Die Sanierungsschwerpunkte sah das Konzept in der Schwimmhalle, Turnhalle und im Restaurant. Die geschätzten Gesamtkosten lagen bei 6.842.000,00 DM. Das Konzept wurde nicht umgesetzt.

Jahre später wurde ein Planungswettbewerb durchgeführt, zu einer Umsetzung eines der Vorschläge kam es wiederum nicht. Die damaligen Planungen standen zur Bewertung im Rahmen des ISEKs nicht zur Verfügung.

Seit einigen Jahren wird in der Stadt Gefrees von vielen Seiten der Wunsch nach einer Dreifachturnhalle geäußert. Nicht nur die sehr aktiven Sportvereine setzen ihre Hoffnungen in eine größere, moderne Sport- und Veranstaltungshalle. Auch andere Vereine und Kulturschaffende sehen in der Halle eine wichtige Chance, dem Ort als Mehrzweckhalle, also einer zukunftsweisenden, soziokulturellen Einrichtung, aufwertende Impulse zu geben.

Im Jahr 2008 gab es einen weiteren Vorstoß: das Architekturbüro Harald Schramm wurde mit der Ausarbeitung eines neuen Grobkonzeptes für die Stadthalle beauftragt. Zwei Varianten kamen in die engere Auswahl. Beide sahen u.a. den Abriss der bestehenden Turnhalle und den Neubau einer Dreifachturnhalle vor. Das Grobkonzept wurde nicht weiterverfolgt, weil sich für die Stadt keine Möglichkeiten der Finanzierung abzeichneten.

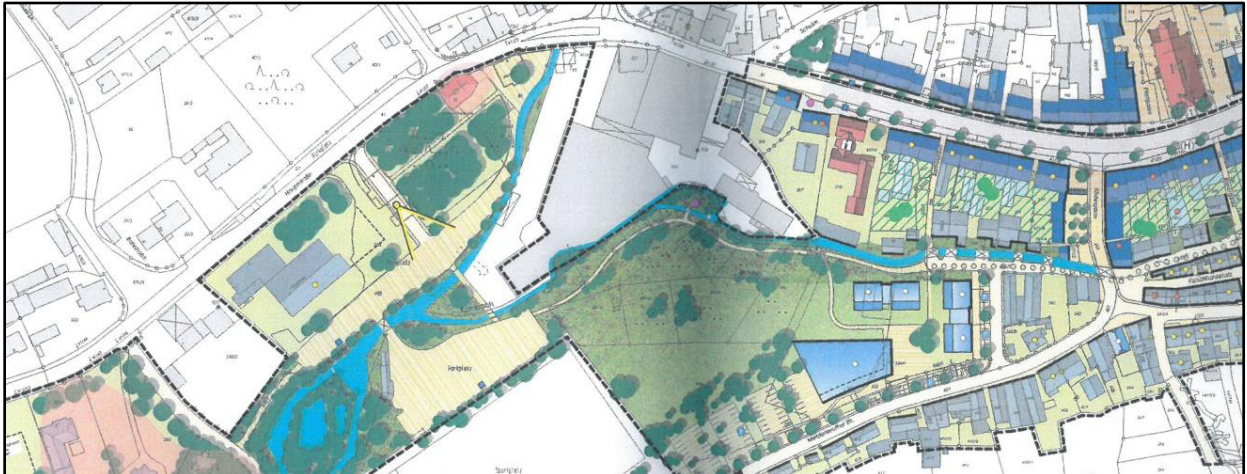
Abbildung 65: Konzept aus dem Jahr 2008 mit Variante 3 (links) und Variante 4 (rechts)



Quelle: Büro Schramm, Kulmbach, 2008

Eine Sanierung der Stadthalle, verbunden mit einer Aufwertung des Umfeldes zählt auch in der Vorbereitenden Untersuchung des Büros RSP 2013 zu den wichtigsten infrastrukturellen Maßnahmen in Gefrees. Das Areal wird als „wesentliche innerstädtische Potenzialfläche“ bezeichnet.

Abbildung 66: Auszug aus dem Rahmenplan 2013



Quelle: RSP Architekten und Stadtplaner, VU 2013

Eines der Ziele im vorliegenden Integrierten Stadtentwicklungskonzept ist es, vertiefte Informationen über die vorhandenen Nutzungen und die künftigen Nutzungsbedarfe zu ermitteln.

Die zentralen Fragen waren: Welchen Stellenwert hat eine künftige Stadthalle in der Bürgerschaft, wer nutzt welche Einheiten? Welche Szenarien zeichnen sich ab und wie sollen die nächsten Schritte aussehen?

Zur Beantwortung dieser Fragen wurden Informationen über den Bestand zusammengetragen und eine Bürgerwerkstatt zum Thema Stadthalle durchgeführt.

Funktionen und Nutzer

Schwimmhalle



Gesamtfläche: ca. 486 m²

Halle: ca. 270 m²

Umkleiden: ca. 70 m²

WC/Duschen: ca. 68 m²

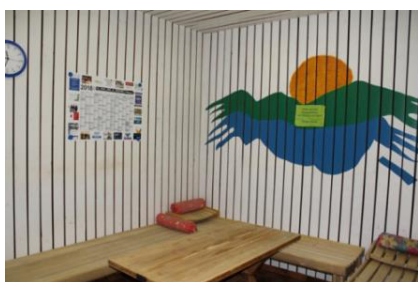
Abtrockenraum: ca. 27 m²

Sonstige Räume

Funktion: Lehrschwimmbecken, Freizeit

Nutzer: Schulklassen und Öffentlichkeit

Sauna



Gesamtfläche: ca. 44 m²

Funktion: Freizeit- und Wellnessangebot

Nutzer: Öffentlichkeit

Turnhalle



Gesamtfläche: ca. 647 m²

Halle: ca. 299 m²

Umkleiden: ca. 71 m²

WC: ca. 11 m²

Geräteraum: ca. 110 m²

Galerie: ca. 103 m²

Sonstige Räume rest. Flächen

Funktion: Schul- und Vereinssport, Freizeit, kulturelle Veranstaltungen

Nutzer: Schule, Vereine (TV Gefrees), Öffentlichkeit

Kegel- und Schießanlage



Gesamtfläche Kegel- u. Schützenverein: ca. 283 m²

Kegelbahn: ca. 164 m²

Schießstand & Aufenthaltsr.: ca. 35 m²

Umkleiden/Duschen: ca. 12 m²

sonst. Räume rest. Flächen

Funktion: Vereinssport

Nutzer: SKC Schützen Gefrees (Kegel- und Schützenverein)

Mehrzweckräume, Gesangsverein



Gesamtfläche: ca. 389 m²

Chor Proberaum: ca. 38 m²

Tagungssaal: ca. 90 m²

Theke/Foyer OG: ca. 55 m²

Eingang u. Nebenräume restl. Flächen

Funktion: Proberaum, Lager

Nutzer: Gesangsverein v. 1849 Gefrees

Gaststätte



Gesamtfläche: ca. 321 m²

Vorraum ca. 23 m²

Restaurant: ca. 59 m²

Nebenraum: ca. 17 m²

Küche: ca. 38 m²

Theke 1: ca. 10 m²

Theke 2: ca. 5 m²

Terrasse: ca. 75 m²

Funktion: Gastronomie

Nutzer: seit einigen Jahren Leerstand

Umkleiden Fußballverein



Gesamtfläche: ca. 100 m²

Duschen, WC-Anlagen
Umkleideräume, Schiedsrichter, Geräte

Funktion: Vereinssport

Nutzer: Fußballverein

Ehemalige Hausmeisterwohnung (über Gaststätte)



Gesamtfläche: ca. 84 m²

Gesamtfläche Wohnung: ca. 60 m²

Garage: ca. 17 m²

Funktion: Wohnen

Nutzer: vermietet an Privat zu Lagerzwecken

Quelle: Eigene Aufnahmen

Bürgerwerkstatt am 26.06.2018

Die Bürgerwerkstatt wurde im Rahmen des ISEK zur Vertiefung durchgeführt. Sie hatte das Ziel, Bedarfe, Wünsche und Anregungen zum Umgang mit dem Gebäude der Stadthalle und dem Umgriff abzufragen und gleichzeitig über die vorgefundenen Rahmenbedingungen zu informieren.

Die zahlreichen und engagierten Teilnehmer setzten sich zusammen aus Vereinsmitgliedern (überwiegende Anzahl) und nicht organisierten Bürgern.

Abbildung 67: Impressionen zur Bürgerwerkstatt Stadthalle



Quelle: Eigene Aufnahmen

Ergebnisse Arbeitstisch Stadthalle – Gebäude

Vereine	Themen	Privatpersonen
Galerie (OG) wird kaum genutzt, diverse Räume sind mindergenutzt	Raumnutzung	
<p>Wunsch nach Dreifachhalle</p> <p>Tribüne in Dreifachhalle notwendig Bühne in Turnhalle</p> <p>Nutzung als Mehrzweckhalle</p> <p>Nutzung auch für Kultur-Veranstaltungen z.B. Konzerte, Feste, Fasching, Konferenzen</p> <p>gemeinsame Nutzung der Turnhalle von allen Sportarten</p> <p>Versammlungsmöglkt. für >100 Personen</p>	neue 3fach- halle Sport Kultur Bildung	<p>Wunsch nach Dreifachhalle</p> <p>Aktuelle Turnhalle mit Dreifachhalle überbauen</p>
<p>neue/mehr Umkleiden und Duschen</p> <p>gefährliche Glaswand in Turnhalle</p> <p>zu kleine Lagerflächen</p> <p>schlechte Akustik in Turnhalle</p> <p>ansprechendere Innengestaltung</p> <p>verschiedene Bodenbeläge für verschiedene Nutzungen</p> <p>Ausbau Kegelbahn in 4-Bahnen Anlage (evtl. Nutzung leerstehender Räume)</p> <p>Verbesserung der Elektroinstallationen bei Schießanlage</p>	Sanierung / Neubau	<p>Neubau der Stadthalle ist unerlässlich</p> <p>Kein sanierungsfähiger Zustand</p>
<p>Stadthalle als Haus der Vereine (60 Vereine in Gefrees)</p> <p>Volkshaus in Stadthalle als Vereinshaus integrieren</p> <p>Ausschank/Catering für Sportveranstaltungen</p> <p>Kraftraum</p>	Nutzungs- wünsche	<p>ansprechende Gastronomie</p> <p>Bistro</p>
bessere Koordination der Hallenbelegung	Organisation Stadthalle	Belegung (Flächenzuweisung) nach Nutzerzahlen und Bedarf richten

Ergebnisse Arbeitstisch Stadthalle – Umgriff und Freiflächen

Vereine	Themen	Privatpersonen
Ausreichende Beleuchtung neuer Spielplatz mit Sitzgelegenheiten	Gestaltung Ausstattung	Baumbestand erhalten mehr Sitzgelegenheiten mehr Mülltonnen/Abfallkörbe attraktivere Einbindung der Fa. Herold bessere Beleuchtung Wegausbau in Grünflächen
Anbindung Naherholungsgebiet	Verbindung Verknüpfungen	Tennisplatz einbinden bessere Anbindung an Lübnitz über Rad- und Wanderwege
	Bacherschließung	Zugang zum Bach als Aufenthaltsort für Kinder Ausbau der Radwege entlang des Baches Fußgängerwege für Naherholung (Lückenschlüsse Kornbach)
WLAN	Flächennutzung Sonstiges	Flächen für verschiedene Veranstaltungen planen kleiner Stadtgarten neben Kirche (Biergarten, Feste) Feuerstelle/Grillplatz Pavillon Eisfläche im Winter Trainingsgeräte Fitnessgeräte für Ältere, für alle Generationen Gelände für Sport und Kultur (Veranstaltung z.B. Wiesenfest) zu klein
	Ausbau Sportanlagen	400-m Bahn fehlt (Angebote f. Leichtathletik) Basketballplatz verbessern

Schriftliche Befragung der Vereine

In der Bürgerwerkstatt zeichnete sich die Leitidee von der Stadthalle als künftigen „Ort der Vereine“ ab.

Als ein weiterer Schritt auf dem Weg zu einem tragfähigen Konzept für die Stadthalle wurde eine schriftliche Befragung der Vereine durchgeführt. Ziel der Befragung war es, nähere Informationen über konkrete Nutzungsbedarfe der einzelnen Organisationen in Verbindung zu den Mitgliederzahlen zu erhalten.

Tabelle 11: Vereine die an der Umfrage teilgenommen haben

Verein	Anzahl der Mitglieder	Anteil Mitglieder in %
Gesangsverein	125	6 %
MSC MotorSportClub	185	8 %
TV Gefrees	1150	53 %
MaTriDu	60	3 %
CVJM	63	3 %
Fichtelgebirgsverein OV	380	18 %
TSV Streitau Fußball, Flyball	200	9%
Gesamt	2.163	100%

Quelle: eigene Erhebung und Erstellung

Ergebnisse der Befragung:

- Vereine haben großes Interesse, die Stadthalle für unregelmäßige Veranstaltungen zu nutzen (88% der vertretenen Vereinsmitglieder)
- Regelmäßig würde die Stadthalle von den Vereinen genutzt, welche 62% aller Vereinsmitglieder vertreten
- dauerhafte Vereinsräume würden Vereine benötigen, welche 62% der Vereinsmitglieder vertreten
- Schießstand, Sauna und Schwimmbad haben für die befragten Vereine die geringste Bedeutung, vorn liegen die Nutzungseinheiten Dreifachturnhalle, Foyer/Veranstaltungsraum, Gaststätte, Lagerflächen
- die Nutzungseinheiten, welche für die Gefreeser Bürger **allgemein** als wichtig erachtet werden, sind:
 - Dreifachturnhalle / Halle im Bestand, **Veranstaltungsraum/Kulturraum**
 - Gastronomie, Lagerflächen
 - das Schwimmbad wird von den meisten als mittelwichtig angesehen
- bei den Freiflächen zählen zu den wichtigsten Themen:
 - der Ausbau der Fußwege am Kornbach
 - multifunktionale Flächen für Sport und Kultur
 - Sportflächen/Fitnessgeräte
 - attraktive Sitzmöglichkeiten
 - Feuerstelle/Grillplatz
- Vereine mit Interesse an einer regelmäßigen oder dauerhaften Nutzung sprechen sich für eine Beteiligung der Vereine an den Unterhaltskosten aus.
- Eine feste Koordinierungsstelle für die Nutzung der Stadthalle sehen alle Vereine als wichtig an.

Szenarien Stadthalle

Für den künftigen Umgang mit der Stadthalle zeichnen sich folgende Szenarien ab:

- Szenario 1 Sanierung der Stadthalle im Bestand
BGF: ca. 2.239,31 m² (Quelle: Konzept Schramm 2008)
- Szenario 2 Sanierung der Stadthalle mit Neubau einer Dreifachturnhalle
BGF: ca. 3.539 m², das bedeutet eine Flächenmehrung von ca. 1.300 m²
- Szenario 3 Abbruch und Neubau Dreifachturnhalle/
Mehrzweckhalle mit Vereinsräumen

Die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt und der Befragung der Vereine weisen deutlich darauf hin, dass Szenario 2, also eine Sanierung der Stadthalle mit Erhalt wichtiger Funktionen wie Schwimmbad, Kegel- und Schießanlage, Foyer/Veranstaltungsräume und Gaststätte in Kombination mit einem Neubau einer Dreifachturnhalle die Wunschvariante wäre.

Problematisch ist allerdings die Finanzierung. Eine Dreifachturnhalle als Sportstätte hat aktuell keine Chancen auf Förderung, da Gefrees über ausreichende Flächen für den Schulsport verfügt.

Gefrees gehört zu den Kommunen, die geografisch an der Grenze zur strukturschwachen Region Hof liegt, und selbst strukturschwach ist. Da Gefrees aber dem Landkreis Bayreuth angehört, kommt die Kommune nicht in den Genuss von höheren Fördermittelsätzen.

In Anbetracht der finanziellen Pflichtaufgaben sieht sich die Stadtverwaltung nicht in der Lage, das Projekt Stadthalle finanziell zu stemmen.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Um weitere wichtige Entscheidungsgrundlagen für das Projekt „Stadthalle mit Umgriff“ zu erhalten, werden folgende Schritte empfohlen:

- Erstellen von digitalen Plänen
- Untersuchung der Bausubstanz
- Klärung des künftigen Investitionsaufwandes im Falle einer Sanierung
- Vertiefen des Nutzungskonzeptes als „Haus der Vereine“
 - konkrete Aussagen zum Bedarf und zu Beteiligungsstrukturen
 - Wie kann ein Mehrwert der Stadthalle aussehen?
 - Kann das Projekt einen Modellcharakter bekommen?
- Über Fördermöglichkeiten auf dem Laufenden bleiben
- Durchführen einer Machbarkeitsstudie

4.6.1.8.3. Freiräume Am Kornbach „Grünes Rückgrat“ Kernort Gefrees

Der Bachlauf des Kornbaches und seine Uferbereich haben viel Potenzial, eine wichtige innerstädtische Grünachse in Gefrees zu bilden.

Defizite

Die in Ansätzen vorhandenen Qualitäten, werden derzeit von Defiziten überlagert:

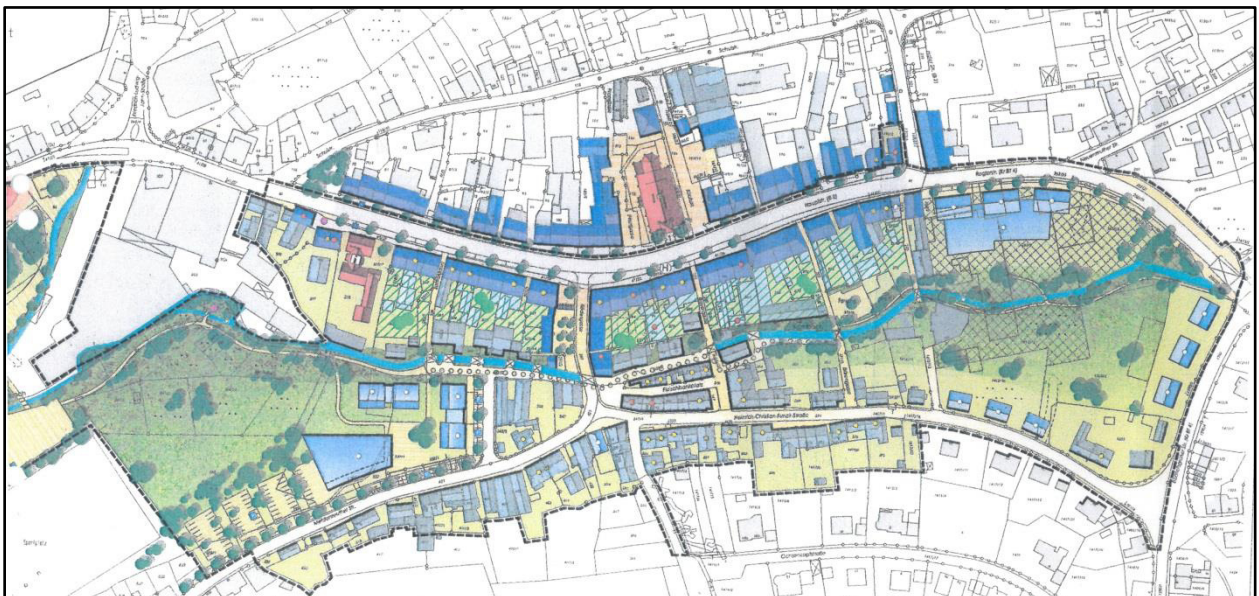
- die Uferbereiche sind ungestaltet, es gibt bauliche Mängel
- Aufenthaltsqualitäten fehlen
- der Bach ist teilweise abgedeckt und kanalisiert
- ein begleitender Fuß- und Radweg ist nur bruchstückhaft vorhanden
- eine Zugänglichkeit zum Wasser ist nicht gegeben
- der Straßenraum ist von sanierungsbedürftigen Gebäuden geprägt
- es gibt Neubautentwicklungen, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken

Potenziale

Der Kornbach bildet eine südliche Parallele zur verkehrsbelasteten Ortsdurchfahrt. Eine Neugestaltung des Bachlaufs mit den angrenzenden Uferbereichen und -wegen als „Grünes Rückgrat“ würde die Altstadt stark aufwerten. Die Vorbereitenden Untersuchungen von 2013 definieren folgende Ziele für den Bereich des Kornbachs:

- Verbesserung des Wohnumfelds für die angrenzenden Anwesen
- Vernetzung der städtebaulichen Hauptgrünzüge Kornbach und Lübnitz
- Grünzug am Kornbach als verbindendes Element zwischen den Potenzialflächen Rogler-Gelände und Stadthalle mit Freizeit- und Sportangeboten
- Attraktive Alternative für Fußgänger und Radfahrer zur stark befahrenen Ortsdurchfahrt
- Sanierung der Brücken über den Kornbach sowie Ausbesserung der Uferfassung

Abbildung 68: Auszug aus Rahmenplan Vorbereitende Untersuchungen Altstadt A2



Quelle: RSP Architekten und Stadtplaner, Bayreuth, 2013

Der Kornbach im Altstadtgebiet

Abbildung 69: Kornbach am Wehr im westlichen Bereich (links), Schäden in Ufereinfassungen (rechts)



Abbildung 70: Stadträumliche Situation Am Kornbach mit Blick nach Osten (links) und einer Scheunenzeile (rechts)



Abbildung 71: Das Bachbett in der Ortsmitte (links) und im östlichen Gebiet der Altstadt (rechts)



Abbildung 72: Der Kornbach im Rogler-Gelände



Quelle: eigene Aufnahmen

4.6.1.8.4. Brache Raiffeisen-Gelände

Das ehemalige Raiffeisen-Gelände an der Schulstraße ist seit einigen Jahren ohne Nutzung. Mit ungefähr 3.000 m² bilden die beiden Teilflächen ein wertvolles Potenzial der Innenentwicklung. Die Fläche ist zentrumsnah, die etwas erhöhte Lage sorgt für reizvolle Blickbeziehungen in die umgebende Landschaft.

Abbildung 73: Lageplan des Raiffeisengeländes



Quelle: Stadt Gefrees

Ein bestehender Bebauungsplan sah für diesen Bereich bis dato eine Wohnbebauung vor. Im Verlaufe der Arbeit am vorliegenden Integrierten Entwicklungskonzept zeichneten sich spezifische Wohnbedarfe in Gefrees ab (siehe Punkt 4.4):

- Wohnen mit Pflege
- Betreutes Wohnen
- Mietwohnen: kleine Wohnungen für Junge Menschen, attraktives, modernes Wohnen, kostengünstiges Wohnen

Zwei Projektentwickler/Investoren zeigten Interesse, an konkurrierenden Standorten in Gefrees eine Wohnanlage mit Pflegeplätzen zu errichten. Überzeugt hat den Stadtrat das Konzept des Eigentümers des Raiffeisen-Geländes. Die Raiffeisenbank möchte hier in naher Zukunft ein Pflegeheim realisieren.

Abbildung 74: Das Raiffeisengelände mit ehemaliger Lagerhalle (links) und ehemaliger Werkstatt (rechts)



Quelle: eigene Aufnahmen

4.6.2. Verkehr und Mobilität

Nach den städtebaulichen Voraussetzungen wird im Folgenden die Situation in Bezug auf Verkehr bzw. Mobilität im Allgemeinen dargestellt.

4.6.2.1. Straßennetz

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Die Stadt Gefrees verfügt über eine gute Anbindung an das Fernstraßennetz (Autobahn, Bundesstraße, Staatsstraße). Unmittelbare Anbindungen bestehen zur

A 9 Richtung München/Nürnberg oder Berlin ca. 2,5 km westlich mit Anschluss an ST2180

ST 2180 Richtung Wunsiedel/Arzberg/Schirnding

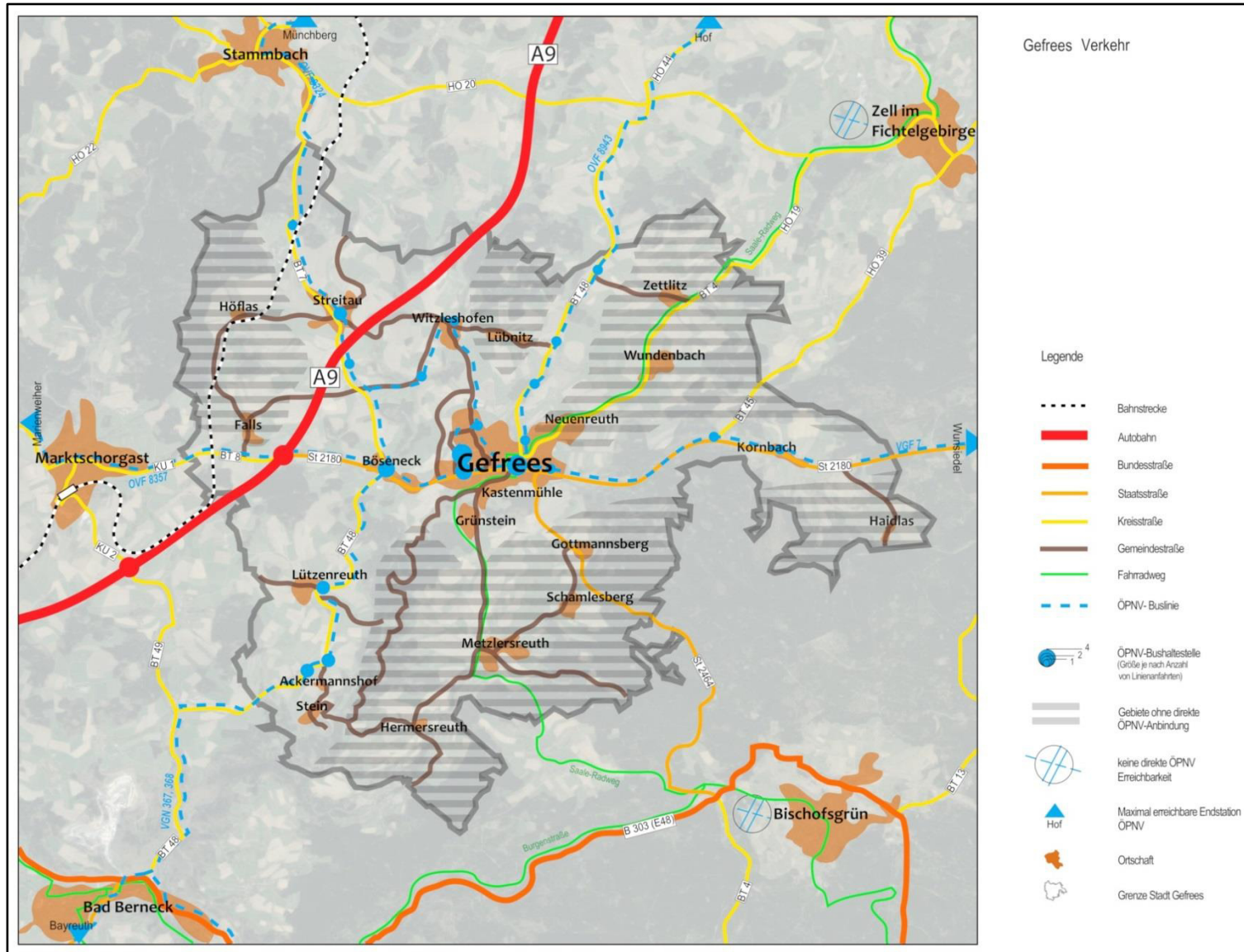
HO44 Richtung Hof

BT 48 Richtung Bayreuth

ST 2464 Richtung Bischofsgrün mit Anschluss an B 303 (E48) Richtung Marktredwitz/Schirnding

Die folgende Übersicht zeigt die örtlichen und überörtlichen Straßen, Bahnlinien, Radwege und die Anbindung an den ÖPNV. Hierbei ist zu sehen, dass viele Ortsteile über keine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besitzen.

Abbildung 75: Übersichtskarte Verkehr Gefrees



Quelle: eigene Darstellung

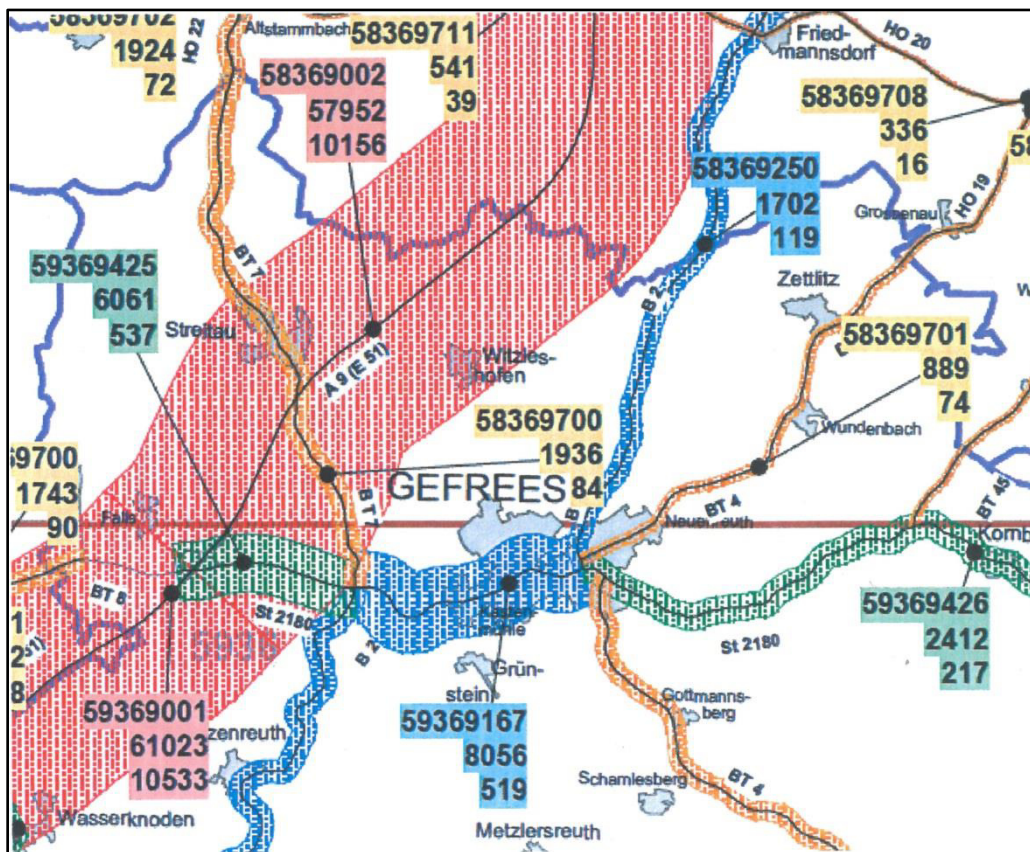
4.6.2.2. Motorisierter Verkehr in der Kernstadt Gefrees

Die Hauptschließung der Kernstadt Gefrees erfolgt durch die ST 2180 (ehemals B2), die in West-Ost-Richtung zwischen der A9 Richtung Schirnding verläuft.

Das Verkehrsaufkommen wurde in den Jahren 2005 und 2010 wie folgt gezählt:

2005	9031 KFZ/24 Std.	davon	493 Schwerlastverkehr
2010	8056 KFZ/24 Std.	davon	519 Schwerlastverkehr

Abbildung 76: Verkehrsaufkommen in Gefrees



Quelle: baysis.bayern.de, Vorbereitende Untersuchung 2013, RSP, Bayreuth

Das starke Verkehrsaufkommen im Ortskern von Gefrees verursacht Emissionen (Lärm, Feinstaub, Erschütterungen) und Beeinträchtigungen für die Bewohner und Fußgänger. Die Ortsdurchfahrt fungiert als Umleitungsstrecke für die A9 München-Berlin, daher wird die Ortsmitte bei Staus und Umleitungen auf der Autobahn zusätzlich belastet. Auch alle östlich gelegenen Ortsteile sind über die Ortsdurchfahrt Bayreuther Straße/Hauptstraße angebunden.

Eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten, sie wäre nur durch eine Verlagerung der Verkehrsströme zu erreichen, was aktuell nicht zur Diskussion steht. (Quelle: VU 2013). Eine Minderung der Belastung durch den motorisierten Verkehr sollte innerhalb der Ortsdurchfahrt daher mit anderen Mitteln versucht werden:

- Reduzierung der Fahrbahnbreiten auf das erforderliche Maß (in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt) zugunsten breiterer Gehwege und begrüneten Parkstreifen
- Erweiterung der Angebote an Querungshilfen im Stadtkern
- Gestalterische Verbesserung des Straßenraums mit erweiterten Begrünungsmaßnahmen
- Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen

4.6.2.3. Ruhender Verkehr in der Kernstadt Gefrees

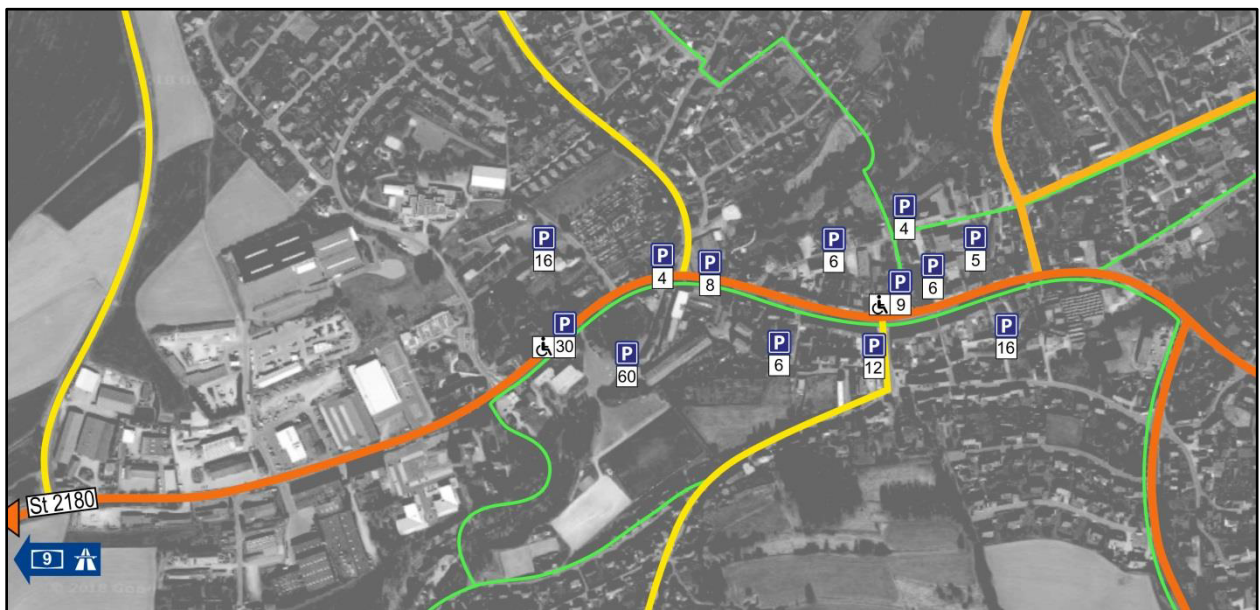
Es kann davon ausgegangen werden, dass die privaten Grundstücke im Kernstadtgebiet von Gefrees in der Regel groß genug sind, um den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzbedarf zu decken.

Da für den Bereich der privaten Parkflächen keine expliziten Bedarfe von Seiten der Stadtverwaltung oder der Bürger signalisiert wurden, erfolgte im Rahmen der vorliegenden Konzeptbearbeitung keine differenzierte Bedarfsermittlung.

Die öffentlichen Stellplätze spielen für die Funktionserhaltung des Ortskerns von Gefrees eine wichtige Rolle. Vereinzelt wurde in den Bürgerbeteiligungs-Veranstaltungen über einen Mangel an Parkmöglichkeiten für Kunden von Geschäften in der Hauptstraße geklagt. Daraufhin erfolgte eine Bestandserfassung. Diese bestätigte die Beobachtung der Planer, nämlich, dass die vorhandenen öffentlichen Parkplätze für die aktuellen Nutzungen vollkommen ausreichend sind. Innerhalb der Hauptstraße gibt es keine definierten Parkplätze. Der Straßenraum lässt beidseitige Parkstreifen zu, die Grobermittlung geht von ca. 60 möglichen Stellflächen an den Straßenrändern aus.

Neue Möglichkeiten für eine Erweiterung des zentrumsnahen Parkplatzangebotes eröffnen sich im Zusammenhang mit der Neuordnung der Flächen am Rogler-Areal. Die Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten an dieser Stelle würde eine großzügigere Begrünung der südlichen Gehwege in der Hauptstraße ermöglichen. Dies würde deutlich zur Attraktivität des Zentrums beitragen und die mikroklimatischen Bedingungen im Zentrum verbessern.

Abbildung 77: Ruhender Verkehr in der Kernstadt



Quelle: Geoportal.bayern.de, eigene Darstellung

4.6.2.4. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr ist im Stadtgebiet von Gefrees stark defizitär. Wie die Abbildung unter Punkt 4.6.2.1 zeigt, haben die meisten Ortsteile keine ÖPNV-Verbindung. Neben der Kernstadt Gefrees sind lediglich die Ortsteile, welche direkt an der ST 2180 (Richtung Osten), BT48 (Richtung Bischofsgrün) und HO44 (Richtung Hof) liegen, an Buslinien angebunden.

Die Bahnstrecke Lichtenfels-Hof führt zwar durch das Gefreeser Gebiet, allerdings ohne eine eigene Haltestelle. Der nächste Bahnhof befindet sich im benachbarten Marktschorgast.

4.6.2.5. Fuß- und Radverkehr

Die Region um Gefrees bietet aufgrund der vielfältigen Landschaft viele Freizeit- und Naherholungsangebote im Bereich Wandern und Radfahren. Sie wurden im vorliegenden Konzept unter Punkt 4.5.2 Wandern und 4.5.3 Radfahren behandelt.

An dieser Stelle wird auf das sehr sinnvolle Konzept zur Stärkung der innerörtlichen Fußwege im Zentrum von Gefrees des Büros RSP in den Vorbereitenden Untersuchungen von 2013 verwiesen. Es setzt auf den Ausbau der Fußwegeverbindungen entlang des Kornbaches. Von hier aus führen viele kleine Querverbindungen zur Hauptstraße und ins nördlich gelegene Stadtgebiet Richtung Schulstraße. Der Weg am Kornbach verbindet darüber hinaus auch die wichtigsten Grünzüge in ost-westlicher und nord-südlicher Richtung.

Abbildung 78: Fußwegekonzept Kernstadt Gefrees



Quelle: VU 2013, RSP Architekten und Stadtplaner

Ein weiteres wichtiges Ziel für den Fußgängerverkehr ist die Qualifizierung der straßenbegleitenden Gehwege. Dazu gehören eine Verbreiterung der neu zu gestaltenden Wege, die Schaffung weiterer Querungshilfen innerhalb der stark frequentierten Ortsdurchfahrt (Hauptstraße) und ein barrierefreier Ausbau.

Abbildung 79: Gehwege entlang der Hauptstraße



Quelle: eigene Aufnahmen

4.6.3. Klimaschutz und Energie

Über das Stadtgebiet von Gefrees verteilt befinden sich vier Windkraftanlagen, sowie diverse Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen und mehrere Biogasanlagen. Im Bereich des Ortsteils Wundenbach läuft derzeit das Genehmigungsverfahren für eine weitere PV-Anlage. Alle Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien befinden sich in privatem Besitz. Einzig die PV-Anlagen auf den Dächern der Kindertagesstätte und der Schule in Gefrees sind in kommunaler Hand.

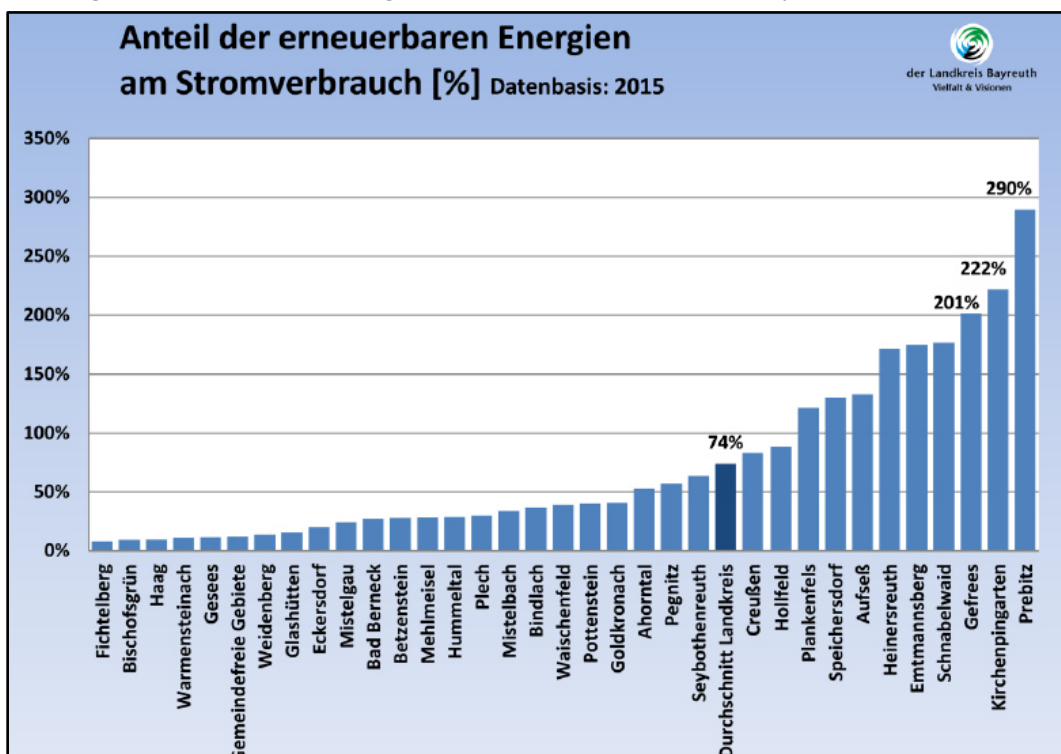
Abbildung 80: Einfamilienhaus mit Photovoltaik-Modulen



Quelle: Eigene Aufnahme

In der Summe wird in Gefrees der Energiebedarf durch regenerative Erzeugungsarten zu 201% gedeckt. Das bedeutet, in Gefrees wird rund die doppelte Menge an Strom erzeugt, wie von den ansässigen Haushalten, Betrieben und kommunalen Einrichtungen benötigt wird. Im landkreisweiten Vergleich liegt Gefrees damit auf Platz drei (hinter Prebitz und Kirchenpingarten), im Vergleich der Energieproduktion aller 33 Kommunen. Unter den Kommunen über 3.000 Einwohnern belegt sie sogar Platz eins. Im Jahr 2015 betrug die absolute Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien in Gefrees 37 Gigawattstunden (Landkreis Bayreuth 2018).

Abbildung 81: Anteil erneuerbarer Energien am Stromverbrauch im Landkreis Bayreuth



Quelle: Landkreis Bayreuth 2018, o.S.

Im Gegensatz zur positiven Energieerzeugungsbilanz ist der energetische Zustand der kommunalen Bausubstanz weniger fortschrittlich. Eine im Jahr 2015 durchgeführte energetische Bewertung von fünf kommunalen Liegenschaften ergab, dass sowohl das Rathaus als auch die Grundschule nicht die gängigen Standards hinsichtlich effizienten Stromverbrauchs erfüllen. Die Turnhalle der Jakob-Ellrod-Gesamtschule liegt sowohl bei Strom- als auch Energieverbrauch mehr als doppelt bzw. dreifach über dem Vergleichswert. Die Stadthalle, zu der in dem Gutachten keine Werte vorlagen, ist hinsichtlich ihrer zwingend sanierungsbedürftigen Bausubstanz und deren Alter in jedem Fall ineffizient hinsichtlich ihres Energieverbrauchs. Hier herrscht auch angesichts der landkreisweiten Klimaschutzstrategie Aufholbedarf.

Tabelle 12: Vergleichender Energieverbrauch kommunaler Liegenschaften in Gefrees

Liegenschaft	Baujahr	Fläche [m ²]	Abweichung zum Vergleichswert ⁴	
			Stromverbrauch	Wärmeverbrauch
Hauptschule	1967	3016	-48%	-27%
Rathaus	1900/1986	1064	+56%	-52%
Grundschule	1940/1958	3593	+34%	-36%
Stadthalle	1968	3510	--	--
Turnhalle	1975	1661	+117%	+180%

Quelle: Energieagentur Nordbayern GmbH 2015, 38ff.

Gefrees beteiligt sich an Maßnahmen des landkreisweiten Klimaschutzmanagements. Zur effizienteren Zusammenarbeit gibt es ein eigens beauftragtes Stadtratsmitglied. Ferner wurde beschlossen, am landkreisweiten Energiedatenmanagement teilzunehmen. In der Stadtbücherei können kostenlose Energiemessgeräte zur Verbrauchsoptimierung ausgeliehen werden. Weiterhin läuft ein Antrag zur Installation einer E-Ladesäule über ein bundesweites Förderprogramm, welcher vom Klimaschutzmanagement koordiniert wurde.

Die kommunale Kläranlage mit einer Ausbaugröße für rund 7.000 Einwohner befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Agglomeration der Kernstadt. Die Anlage entlang des Lübnitzbaches wurde im Jahr 2006 neu in Betrieb genommen. Aufgrund der damaligen Markt- und Subventionslage wurde keine energetische Nutzung der entstehenden Klärgase eingeplant. Der anfallende Klärschlamm wird in einem Schlamm-polder aufgefangen und derzeit noch landwirtschaftlich verwertet, wofür der Stadt nach eigenen Angaben Kosten von 130 Tsd. € pro Jahr anfallen. In absehbarer Zeit wird eine andere Entsorgungsmöglichkeit für den Klärschlamm benötigt. Dafür ist auch eine interkommunale Kooperation mit anderen Gemeinden in der ILE-Region „Fränkisches Markgrafen- und Bischofsland“ angedacht. Die Kläranlage von Gefrees ist zudem ein Beispielprojekt im Zuge der Erstellung eines landkreisweiten Klimaschutzkonzepts. Hierbei konnten eine Reihe von Effizienzsteigerungsmaßnahmen durch die Energieagentur Nordbayern aufgezeigt werden.

⁴ Das Konzept der Energieagentur Nordbayern legt als Vergleichswert den Medianwert für spezifischen Wärme- bzw. Stromverbrauch einer bundesweiten Studie der ages GmbH (2007) zugrunde.

Abbildung 82: Luftbildaufnahme der Kläranlage (links) und der Schlammfelder (rechts)



Quellen: LDBV 2018 (links); Energieagentur Nordbayern 2014 (rechts)

Das hügelige Relief am Rande des Fichtelgebirges sowie der wachsende Trend zu einseitigen Bodennutzungen im Zuge des modernen Ackerbaus erzeugen in Gefrees eine wachsende Problematik der Bodenerosion. Darüber hinaus gibt es einige Bereiche, die in den vergangenen Jahren zunehmend von Hochwasser betroffen sind. Die Ortsteile Entenmühle und Stein liegen entlang eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Vielerorts fließen die Hauptflüsse und Nebenarme des Korn- oder Lübnitzbaches unmittelbar durch Siedlungsgebiete. Auf Höhe des Künneht-Palais siedelt seit einiger Zeit eine Biberfamilie, die das Naherholungsgebiet um den Lübnitzbach zu großen Teilen überflutet hat. Entgegen der weit verbreiteten Meinung, dies führe zu einem steigenden Hochwasserrisiko, erzeugen Biber gerade das Gegenteil. Durch die breit gefassten Überschwemmungsbereiche bilden sie ein natürliches Wasserrückhaltebecken, wenn auch zum Missfallen der Anrainer des ursprünglichen Uferbereichs.

Abbildung 83: Der Kornbach inmitten der Kernstadt (links); durch Biber aufgestauter Lübnitzbach



Quellen: Eigene Aufnahme

Die teilweise erodierten Bodenschichten auf landwirtschaftlichen Ackerflächen sorgen für punktuelle Überschwemmungen nach Starkregenereignissen. Die zunehmende Heftigkeit und Spontanität dieser Ereignisse sind ein Zusammenspiel aus vorbelasteter Topographie, einseitiger Landnutzung und wachsenden Unwetterereignissen im Zuge des globalen Klimawandels. Dabei besteht neben den Sachschäden und Kosten für die Aufräumarbeiten auch ein nicht unerhebliches Risiko für die Bewohner der betroffenen Siedlungsgebiete. Die Stadt Gefrees plant deshalb eine Teilnahme an der Initiative „Boden:ständig“ vom Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Hierbei verpflichten sich Landwirte dazu, erosionsmindernde Bewirtschaftungsmethoden anzuwenden. Parallel werden von Seiten der Stadt Pufferbereiche entlang von Überschwemmungsbereichen angelegt. Auf diese Weise erfolgen konkrete Klimaanpassungsmaßnahmen, die Bodenerosion und Überschwemmungsrisiken gleichermaßen entgegenwirken.

Abbildung 84: Die Folgen einer Schlammlawine im Juni 2018 in der Neuenreuther Straße in Gefrees



Quelle: Nordbayerischer Kurier vom 06.06.2018

Nordöstlich des Ortsteils Gottmannsberg befindet sich das Waldgebiet „Reuth“. In steilem Gelände bis zu 680 Metern liegt dort ein alter Granitsteinbruch. Während der Nachkriegszeit waren in Gefrees bis zu 200 Personen im Bergbau beschäftigt. Der für seine Härte und Qualität bekannte Gefreeser Granit aus dem Jungpaläozoikum wurde sogar im Berliner Reichstagsgebäude verbaut. Im Zuge des Strukturwandels kam der Abbau jedoch seit rund 30 Jahren zum Erliegen. In dem ehemaligen Tagebaugelände haben sich die Granithalden mit Regenwasser gefüllt und der Steinbruch hat sich zu einem beliebten Naherholungsgebiet entwickelt, der vor allem für seine idyllische Naturlandschaft und sein klares Wasser bekannt ist. Mit Ausnahme eines örtlichen Tauchvereins, der einen der kleinen Seen nutzen darf, ist das Gelände jedoch für Besucher gesperrt. Das gesamte Areal ist inzwischen im Besitz eines regionalen Bergbaubetriebes, der den Steinbruch in absehbarer Zeit wieder reaktivieren möchte. Eine Betriebserlaubnis zum Granitabbau unter Einsatz von Sprengstoff ist bereits beim zuständigen Bergbauamt beantragt. Das derzeitige Mutungsrecht beschränkt sich auf den Abbau von Werksteinen. Die Firma möchte jedoch zukünftig verschottern. Gegen eine Reaktivierung des Steinbruchs spricht der zwischenzeitlich entstandene hohe landschaftliche Wert zur Naherholung und Artenschutz. Auch befindet sich im Bereich des Steinbruchs eines der Trinkwasserreservoirs der Region. Zwischenzeitlich ist das rund einen Hektar große Gebiet vom Bayerischen Landesamt für Umwelt in das Geotopkataster aufgenommen.

Abbildung 85: Eine der mit Regenwasser gefüllten Halden (links) und das Steinbruchgebiet von oben (rechts)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt 2017 (links); LDBV 2018 (rechts)

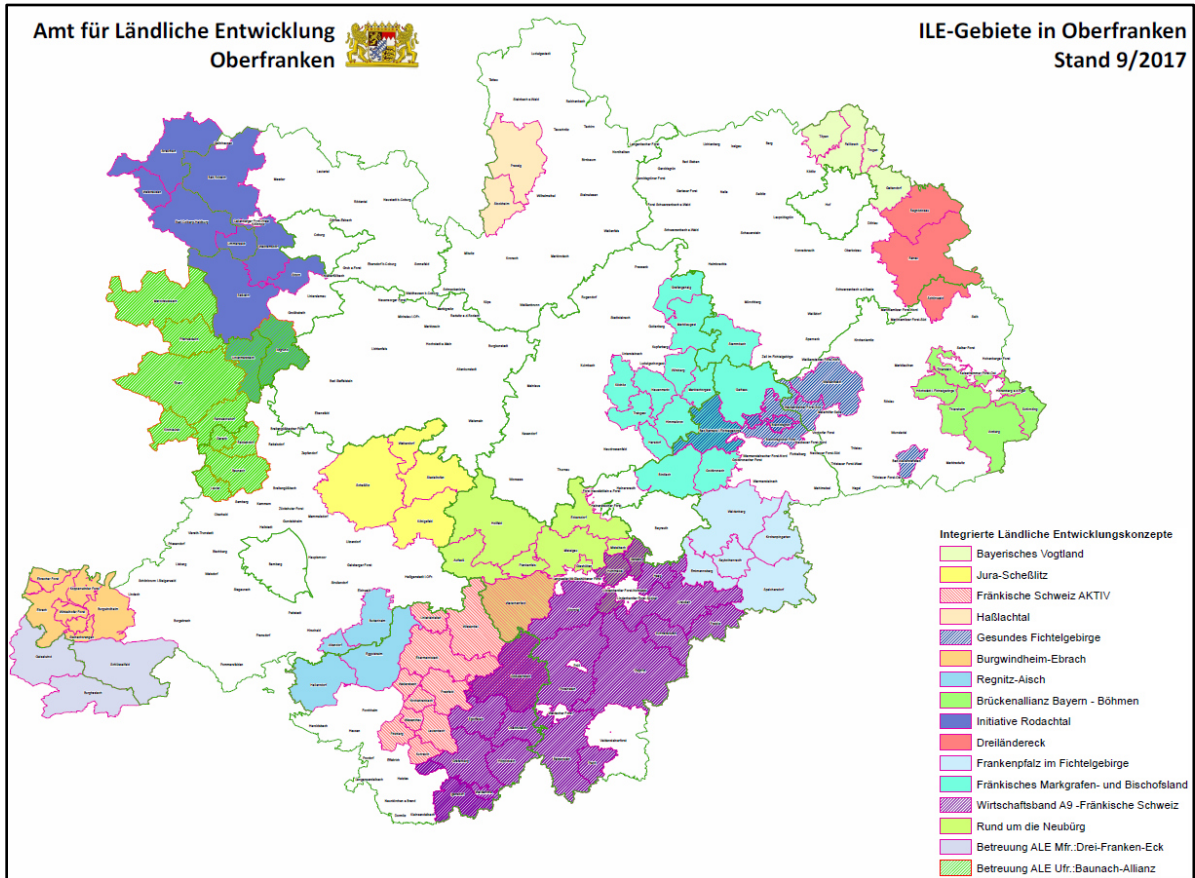
4.7. Gefrees in der Region

Durch die relativ mittige Lage zwischen den Städten Bayreuth, Hof, Kulmbach und Wunsiedel, hat die Stadt Gefrees sowohl regionale Verflechtungen in Richtung Hochfranken als auch den Bayreuther Raum und das Fichtelgebirge. Letzterem wird Gefrees nach naturräumlichen Gesichtspunkten am meisten zugeordnet. Bis zur letzten Gebietsreform im Jahr 1972 gehörte Gefrees dem ehemaligen Landkreis Münchberg an, deren übrige Mitgliedskommunen (mit Ausnahme des heutigen Gefreerer Stadtgebietes) dem Landkreis Hof zugeteilt wurden. Entsprechend der wechselhaften Kreiszugehörigkeit und Lage in Oberfranken, bestehen von Seiten der Stadt Gefrees auch hinsichtlich interkommunaler Zusammenarbeit Beziehungen in alle Himmelsrichtungen.

Integrierte Ländliche Entwicklung

Gefrees gehört der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Fränkisches Markgrafen- und Bischofsland e.V., kurz ILE FMB, an. Die ILE FMB ist ein Zusammenschluss aus folgenden 14 benachbarten Kommunen: Bad Berneck, Bindlach, Gefrees, Goldkronach, Grafengehaig, Harsdorf, Himmelkron, Ködnitz, Markt-leugast, Marktschorgast, Neunmarkt, Stambach, Trebgast, Wirsberg. Die ILE FMB erstreckt sich über drei Landkreise: Kulmbach, Bayreuth und Hof. Auf ca. 35.700 ha Fläche leben 40.967 Einwohner(-innen) in 284 Ortsteilen. Die ILE FMB wurde im Jahr 2008 als Arbeitsgemeinschaft gegründet, 2017 in einen Verein überführt und im September 2017 nahm die Allianzmanagerin ihre Arbeit auf.

Abbildung 86: ILE in Oberfranken



Quelle: Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken 2017

Abbildung 87: ILE Fränkisches Markgrafen- und Bischofsland



Quelle: Annabelle Ohla: Pressemitteilung

Ziel der ILE FMB ist es, die Stärken der einzelnen Gemeinden zu bündeln, Schwächen zu minimieren und die aufgestellten Projekte im ILE-Konzept über Gemeinde- und Landkreisgrenzen hinweg umzusetzen. Die Region soll damit gestärkt, wirtschaftlicher Fortschritt vorangetrieben, natürliche Lebensgrundlagen gesichert und im Tourismus zusammengearbeitet werden.

Diese Zielsetzungen werden durch folgende Projekte umgesetzt (Die Projekte, die für Gefrees relevant sind, werden hier kurz erläutert):

- **Optimierung der Freizeitwege:** In der Konzeptstudie wurden die bestehenden Freizeitwege in der ILE aufgenommen und sinnvolle Ergänzungsvorschläge (insbesondere Lückenschlüsse) erarbeitet. Die Konzeptstudie ist Grundlage für die Planungen zum Kernwegenetz.
- **Erstellung eines Ländlichen Kernwegenetzkonzeptes:** Derzeit (Juli 2018) beginnen die Arbeiten zur Identifikation von Kernwegeverbindungen in der ILE. Die Staatsregierung beabsichtigt ein übergeordnetes Netz von Hauptwirtschaftswegen in Bayern aufzubauen.
- **Umsetzung der Initiative boden:ständig:** Nach Hochwasserereignissen mit verbundenen Überschwemmungen hat sich die Stadt Gefrees entschlossen, der Initiative beizutreten.
- **Innenentwicklung und Leerstandsmanagement:** Die ILE entwickelt einerseits Materialien für die Öffentlichkeitsarbeit für Privatpersonen zur Verminderung des Leerstands (Förderflyer und Flyer zur Darstellung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei der Sanierung von Leerstand), andererseits soll entweder in Kooperation mit örtlichen Banken oder durch die Gründung einer Genossenschaft ein Leerstandsfonds aufgelegt werden, der es ermöglicht, ortsbildprägende leerstehende Gebäude aufzukaufen und zu sanieren, um sie dann wieder zu verkaufen bzw. als Mietobjekte dem Markt verfügbar zu machen.
- **Gemeinsames Gewerbegebiet:** In einer Abstimmungssitzung im Juli 2018 verständigten sich die Bürgermeister der ILE auf die Prüfung der Möglichkeiten, ein gemeinsames Gewerbegebiet zu schaffen. Es soll eine Flächenanalyse vorgenommen werden und auf die Unterstützung der Industrie- und Handelskammer, Oberfranken Offensiv und Invest in Bavaria zurückgegriffen werden. Das gemeinsame Gewerbegebiet sollte in unmittelbarer Nähe der BAB 9 entstehen. Die Vorteile eines gemeinsamen Gewerbegebiets liegen in den Kostenersparnissen, einer Reduktion der Flächeninanspruchnahme und des „Poolings“ von Ausgleichflächen. Jedoch weist Himmelkron gerade 24 ha Gewerbeflächen neu aus.
- **Mitfahrbänke:** Gemeinsam mit Oberfranken Offensiv und einer Behindertenwerkstatt in der ILE werden Sitzbänke konzipiert, die dann insbesondere in Ortsteilen aufgestellt werden, die schlecht oder gar nicht an den ÖPNV angebunden sind. Ein Standortnetz wird hierfür ausgearbeitet. Ein „Schilderbaum“ neben der Bank ermöglicht aufzuzeigen, wohin man will (z.B. REWE Gefrees). Im Moment werden noch Fragen der Sicherheit geklärt (bspw. vorab in der Kommune Registration und Aufkleber am Auto)
- **Klärschlamm Entsorgung**
- **Erstellung eines Niederschlagsabflussmodells**
- **E-Bike Ladestationen**

Neben diesen inhaltlichen Projekten ist die Geschäftsstelle auch im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit und der Koordination der Verwaltungstätigkeiten zuständig:

- **Fertigstellung der FMB-Homepage**
- **Vorbereitungen für den Tag der Regionen am 7.10.18 auf dem Parkplatz der Therme Obersees**
- **Zusammenarbeit in der Verwaltung.**

Wohlfühlregion Fichtelgebirge

Der Verein „Wohlfühlregion Fichtelgebirge e.V.“ wurde im Jahr 2002 gegründet und deckt ein Gebiet von elf Mitgliedskommunen im westlichen Landkreis Bayreuth ab. Es handelt sich um die Städte, Märkte und Gemeinden Bad Berneck, Bischofsgrün, Fichtelberg, Gefrees, Goldkronach, Kirchenpingarten, Mehlmeisel, Seybothenreuth, Speichersdorf, Warmensteinach und Weidenberg. Die Fläche des Gebietes beträgt 385 km² mit rund 36.000 Einwohnern.

Abbildung 88: Das Logo der Wohlfühlregion Fichtelgebirge



Quelle: Wohlfühlregion Fichtelgebirge

Den ersten Vorsitz hat laut Vereinssatzung der Landrat. Auf Basis eines regionalen Entwicklungskonzepts (REG) wurde im darauffolgenden Jahr eine Aufnahme in das Förderprogramm LEADER bewilligt. Ein weiteres Jahr danach konnte eine eigene Geschäftsstelle eingeweiht werden. Seitdem verfügt der Verein auch über ein eigenes Regionalmanagement. Derzeit befindet sich der Sitz der Geschäftsstelle im Landratsamt Bayreuth, deren Aufgaben vom regionalen LAG-Management miterfüllt werden.

Die Wohlfühlregion Fichtelgebirge ist Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Leader-Aktionsgruppen in Deutschland und dem Kompetenznetzwerk Bayern Regional.

Abbildung 89: Karte mit Gebiet der Wohlfühlregion Fichtelgebirge im Landkreis Bayreuth



Quelle: Wohlfühlregion Fichtelgebirge e.V.

Thematisch beschäftigt sich die Wohlfühlregion mit den vielfachen Vorkommen der natürlichen Ressourcen Wald, Stein und Wasser. So liegen insgesamt vier wichtige Quellen der Flüsse Main, Saale, Eger und Naab im Gebiet.

Das aktuell größte Projekt der Wohlfühlregion Fichtelgebirge ist die touristische Vermarktung eines über die Mitgliedsgemeinden hinausgehenden Gebietes, das sich von Speichersdorf (Landkreis Bayreuth) im Süden bis nach Schönwald (Landkreis Wunsiedel) erstreckt. Unter dem gemeinsamen Dach des „Nordic Parc Fichtelgebirge“ (www.nordic-parc.de), reicht das Angebot im Sommer neben Nordic-Walking in die Bereiche Klettern, Wandern, Radsport bis zu Ziplining. Im Winter werden Strecken und Angebote gebündelt, die von Langlauf, über Alpinen Skisport bis Winterwandern, Rodeln und Eislaufen reichen. Für das Teilprojekt Nordic Walking übernahmen die Kommunen Gefrees und Bischofsgrün eine Vorreiterrolle bei der Konzipierung einer einheitlichen Beschilderung des Streckennetzes.

Geopark Bayern-Böhmen

Gefrees ist Mitglied im Verein Geopark Bayern-Böhmen e.V. der als gemeinnütziger Träger des gleichnamigen grenzüberschreitenden Geoparks auf deutscher Seite fungiert. Das Gebiet des Geoparks reicht über weite Teile Oberfrankens und der Oberpfalz sowie die tschechischen Kreise Karlsbad und Pilsen. Das Angebot reicht von Museen, Lehr- und Erlebnispfaden, Geotopen, Besucherbergwerken und Besucherhöhlen bis hin zu Führungen durch eigens ausgebildete Geopark-Ranger.

Im Einzugsbereich von Gefrees befindet sich das Naturdenkmal „Eklogit am Weißenstein“, welches auf dem Gebiet von Stammbach liegt, jedoch von der Tourist-Information Gefrees für den Geopark betreut wird. Vor Ort befindet sich ein Aussichtsturm, der als weltweit einziger ausschließlich aus Eklogit erbaut ist und einen umfassenden Rundblick über das Gebiet ermöglicht. Der Weißenstein ist in der Liste der 100 schönsten Geotope Bayerns aufgeführt.

Der Geopark ist zudem Herausgeber eines eigenen Wanderflyers mit dem Titel „Gebirge auf Wanderschaft“, der sich thematisch mit der Erdgeschichte zwischen Gefrees und Kornbach auseinandersetzt. Die Wanderroute geht entlang der örtlichen Rundwanderwege 1 und 2. Sie führt durch die geologischen Bereiche der metamorphen Gesteine des Fichtelgebirges, des Bad Bernecker Paläozoikums und streift Einheiten der Münchberger Masse. Im Gebiet „Auf der Reut“ ist der Granit prägend, der bis vor einigen Jahren in mehreren Steinbrüchen abgebaut wurde.

Abbildung 90: Ausschnitt des Wanderflyers zur geologischen Geschichte von Gefrees



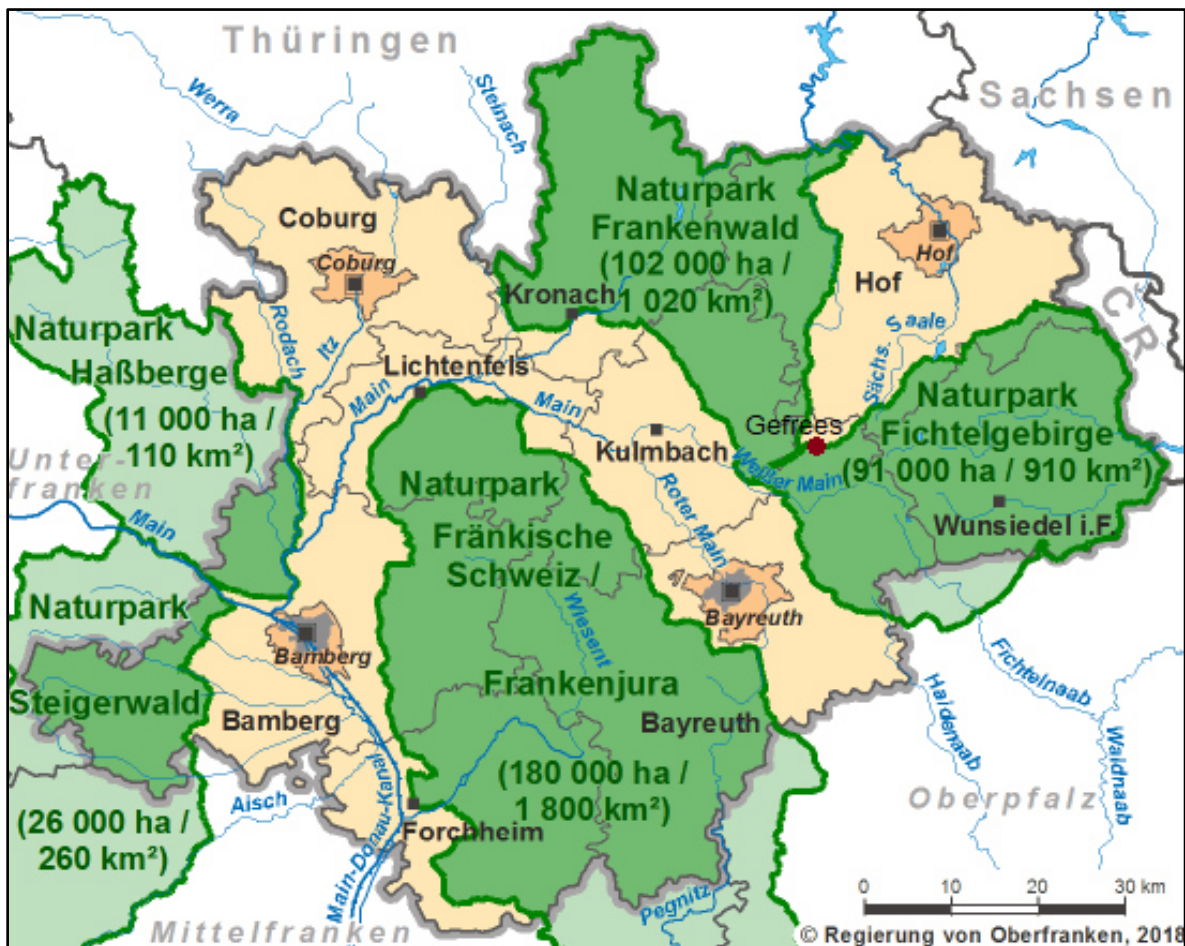
Quelle: GEOPARK Bayern-Böhmen e.V.

Durch den Geopark gibt es auch einen mobilen Reiseführer für die Umgebung von Gefrees, die mittels einer GeoWebApp „Gefrees“ per Smartphone genutzt werden kann.

Naturpark Fichtelgebirge

Die Stadt Gefrees liegt zu zwei Dritteln innerhalb des Gebietes „Naturpark Fichtelgebirge“, einem von insgesamt 20 Naturparks in Bayern. Sie ist Mitglied im Trägerverein des Naturparks Fichtelgebirge e.V., der sich aus allen Städten, Gemeinden und Verbänden zusammensetzt, die innerhalb des rund 1.000km² großen Gebietes liegen. Die Schutzgebietskategorie eines Naturparks wird nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz für große Areale angewandt, die in besonderem Maße dazu geeignet sind, Naturschutz und Erholungszwecke zu vereinen. Es soll ein Brückenschlag zwischen dem Schutz der Natur und dem Bewahren der Kulturlandschaft gelingen, bei dem ein naturverträglicher Tourismus mit Umweltbildungszwecken verbunden werden kann. Die verschiedenen Gasthöfe in den Ortsteilen von Gefrees werben mit der Lage im Naturpark Fichtelgebirge. Besonders das Ölschnitztal ist dabei ein sehenswerter Landschaftsstrich, der auch überregional – etwa durch die Tourismuszentrale Fichtelgebirge – vermarktet wird.

Abbildung 91: Die Naturparke von Oberfranken im Überblick



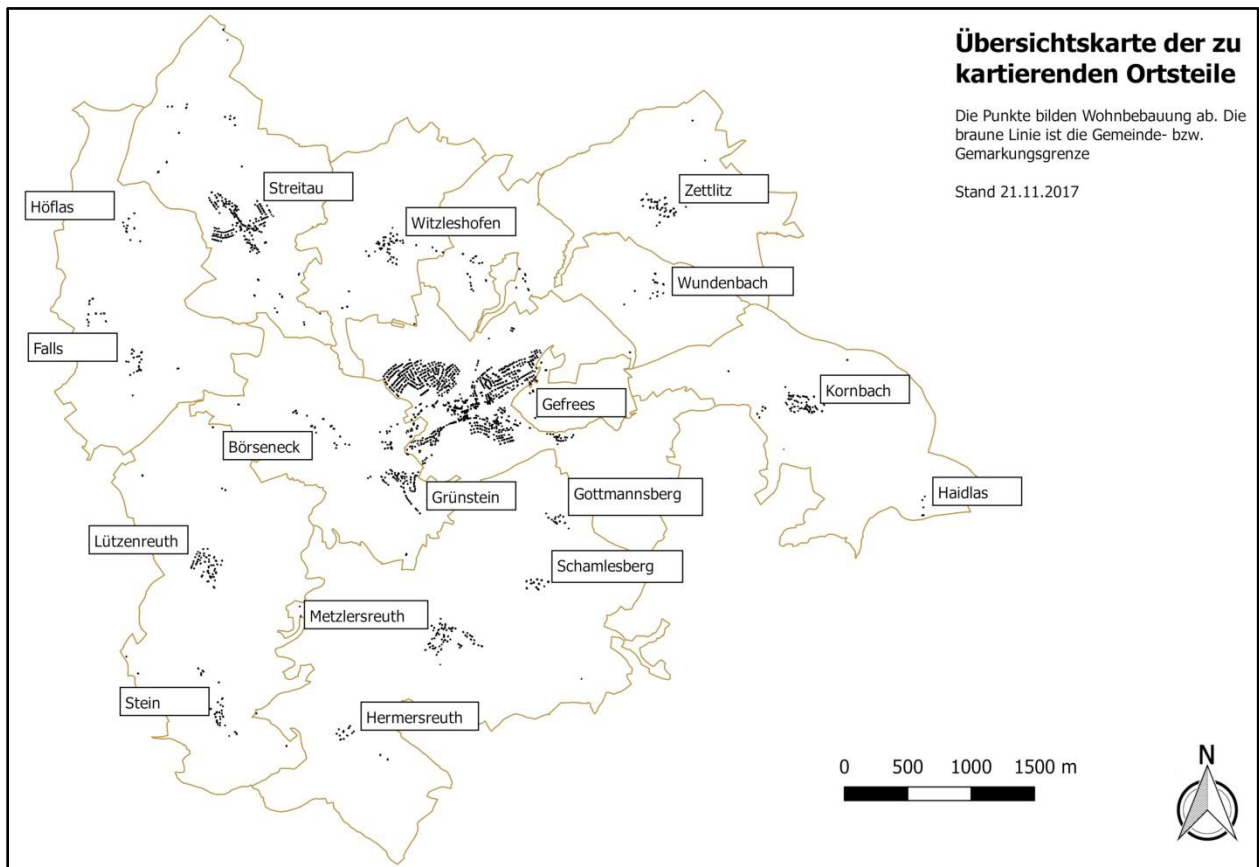
Quelle: Regierung von Oberfranken 2018, bearbeitet

Teil B

5. Ortsteilprofile

Die Gebietskörperschaft Gefrees setzt sich aus 44 Ortsteilen zusammen. Diese reichen von ihrer städtebaulichen Größenordnung von der Kleinstadt Gefrees selbst, über größere eingemeindete Dörfer, bis hin zu kleinen Weilern, die sich aus einzelnen Hofstellen zusammensetzen. Im folgenden Kapitel finden sich detaillierte Profile zu 17 Ortsteilen, inklusive der Kernstadt⁵.

Abbildung 92: Übersichtskarte Ortsteile Gefrees



Quelle: eigene Darstellung KlimaKom

5.1. Gefrees (Kernstadt)

Der Ortsteil Gefrees bildet das funktionale und geographische Zentrum des Stadtgebietes. Er ist teilweise mit umliegenden Ortsteilen zusammengewachsen. Im Süden grenzt er an den Ortsteil Grünstein,

⁵ Alle Ortsteile die nicht mit einem eigenen Profil berücksichtigt werden konnten, sind: Ackermannshof, Bechertshöfen, Bucheck, Entenmühle, Grünhügel, Hämmerlas, Hinterbug, Hinterer Kesselberg, Hollenreuth, Hutschenreuth, Kirschbaum, Knopfhammer, Meyerhof, Mittelbug, Neubau, Oberbug, Oberneuenreuth, Petzet, Sand, Schweinsbach, Streitaueremühle, Unterbug, Vorderer Kesselberg, und Wagnerseitzel. Ihre Berücksichtigung würde den Rahmen eines ISEKs sprengen.

im Westen an Bösenack. Nach Norden und Osten ist er durch Felder bzw. Waldgebiete von den nächsten größeren, dörflichen Ortsteilen getrennt.

Abbildung 93: Luftbildaufnahme von der Kernstadt Gefrees



Quelle: LDBV 2018

Abbildung 94: Urkataster vom historischen Ortskern Gefrees'



Quelle: LDBV 2019

Bevölkerung

Die Kernstadt hat 2.613 (Stand 2017) Bewohner mit einem Durchschnittsalter von 48,0 Jahren.

Einwohner 2017	2.613
Anteil an Gesamtbevölkerung	59%
Billetter-Maß	-1,06

Versorgung und Erreichbarkeit

Die Kernstadt Gefrees ist das lokale Grundzentrum der insgesamt rund 4.400 Einwohner aller 44 Ortsteile. Sie verfügt über alle wichtigen Einrichtungen der Nahversorgung und Daseinsvorsorge. Neben einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter gibt es zwei Getränkemarkte, einen Bäcker und zwei Metzger sowie einen Obst- und Gemüseladen. Im Kernort finden sich zudem Gastronomiebetriebe.

Im übrigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich liegt der Schwerpunkt auf den Gebieten Kraftfahrzeuge, Bauen & Möbel sowie Technik. So verfügt der Ortsteil über mehrere Autohäuser- und Werkstätten, einen Zweirad- und einen Landwirtschaftsmaschinenhändler. Es gibt insgesamt fünf Händler/Dienstleister aus dem Elektronikbereich. Vier Händler bieten ein Sortiment von Blumenschmuck, über Natursteine bis zu Möbeln an. Des Weiteren gibt es einen Lebensmittelgroßhandel und einen Anbieter für Gastronomiebedarf.

Der Ortsteil verfügt über zwei Bankfilialen und eine Postfiliale. Die Gesundheitsversorgung ist durch drei Hausarzt-, drei Zahnarzt- zwei Physiotherapiepraxen, eine Apotheke und eine Logopädiepraxis sichergestellt. Weiterhin gibt es ein Seniorenwohnheim und eine Ergotherapiepraxis in der Kernstadt.

Im Bereich öffentliche Treffpunkte verfügt der Hauptort über zwei kirchliche Einrichtungen mit Veranstaltungen, ein Gemeinschaftshaus, mehrere Vereinsheime und Sporteinrichtungen. Der Bereich rund um die Anlagen des FC Gefrees beherbergt das alljährliche Wiesenfest, welches überregional bekannt ist.

Derzeit ist noch eine Grund- und Mittelschule vorhanden, die jedoch akut von der Schließung bedroht ist. Weiterhin bietet die örtliche Volkshochschule viele Freizeit- und Bildungsangebote an.

Gefrees liegt am Rand des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN) und ist mit zwei Linien an das Netz angebunden. Es bestehen regelmäßige Verbindungen nach Bayreuth (über Bad Berneck) und Hof (über Münchberg). Zwei Linien des Omnibusverkehr Franken (OVF) verbinden Gefrees mit Marienweiher, Stadtsteinach und Wirsberg im Westen und Münchberg im Norden. Eine Linie der Verkehrsgemeinschaft Fichtelgebirge (VGF) führt über Weißenstadt nach Wunsiedel. Die ÖPNV Anbindung der Kernstadt ist hinsichtlich der Taktfrequenzen und des Streckenangebotes deutlich verbesserungswürdig. So verkehren manche Linien selbst an Werktagen mit nur drei Fahrtenpaaren.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

Der heutige Hauptort Gefrees ist eine funktionale Agglomeration aus den (ehemals) dörflichen Ortsteilen Neuenreuth und Kastenmühle, die mit der jahrhundertealten Kernstadt zusammengewachsen sind. Erstmals urkundlich erwähnt wurde der Name Gefrees bereits im Jahr 1366; der Ort blickt auf eine bewegte und lange Vergangenheit zurück. Entsprechend ist entlang der Hauptstraße noch viel historische Bausubstanz vorhanden. Das Ensemble der Ortsdurchfahrt ist vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege als Siedlung mit besonderer Häufung kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz eingetragen. Die Häuser weisen dabei eine klassische Aufteilung alter Ortskerne auf, mit Ladenlokalen im Erdgeschoss und Wohnungen im Obergeschoss. Insgesamt ist der Altort von reichlich Leerständen

geprägt und an vielen Gebäuden lässt sich ein nicht unerheblicher Sanierungsbedarf feststellen, der sich teilweise negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirkt. Prägend ist die Kirche, als prachtvolles Gebäude in der Stadtzeile. Weiterhin ist das Veranstaltungshaus Künneht-Palais neu saniert. Auf der anderen Seite ist die Stadthalle in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Hinzu kommt mit dem Rogler-Gelände eine insgesamt 7.400m² große Industriebrache, die in zentraler Lage der Kernstadt liegt und seit 2002 leer steht. Die Hauptstraße, welche als Staatsstraße bei Stau auf der nahegelegenen Autobahn als Ausweichstrecke dient, weist ein starkes Verkehrsaufkommen auf. Die dadurch entstehenden Emissionen wirken sich negativ auf das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität im Altort aus. Die letzte Straßenverkehrszählung durch das staatliche Bauamt Bayreuth, aus dem Jahr 2010, kam für die Ortsdurchfahrt auf eine Belastung von 8.056 Kraftfahrzeugen pro Tag, wovon 519 dem Schwerlastverkehr zugeordnet wurden. Nach Westen hin nimmt die Dichte an Industrieansiedlungen zu. Vom Altort ausgehend ist die restliche Kernstadt durch klassische Einfamilienhaussiedlungen geprägt, die ruhig gelegen sind. In Nord-Süd-Richtung durchzieht der Auenstreifen des Lübnitzbaches den Ortsteil. Derzeit ist dieser Bereich besonders naturbelassen, da eine unter Naturschutz stehende Biberfamilie den Bach unweit des Rathauses aufgestaut hat.

Tabelle 13: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Stadtkerns von Gefrees

Stärken/Prägungen	
Schwächen	
Homogenität der Siedlungsstruktur:	hohe Regelmäßigkeit der Gebäudeanordnung, hohe Anzahl einheitlicher Kubaturen, klare Baulinien
Freiraumsituation:	Große freiräumliche Potenziale am Kornbach sowie am nord-südlichen Grünzug am Lübnitzbach, Straßenraum im Stadtkern hat Aufenthaltspotenziale
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform:	Historische Strukturen des Altorts gut ablesbar, Ortskern steht unter Ensembleschutz, In Teilbereichen neuzeitliche Veränderungen / Beeinträchtigungen
Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern:	Mischung aus regional-typischen / historischen Gebäuden, vereinzelt Neu- und Ersatzbauten
Bauzustand des gesamten Ortskerns	Hoher Anteil an schlechter bzw. sanierungsbedürftiger Bausubstanz, Leerstände und Teilleerstände

5.2. Bösenack

Der Ortsteil Bösenack liegt unmittelbar westlich der Kernstadt und erstreckt sich entlang der Staatsstraße 2180 (Bayreuther Straße), die sich im Ortskern mit der Kreisstraße BT7 kreuzt.

Abbildung 95: Luftbildaufnahme von Bösenack



Quelle: LDBV 2018

Abbildung 96: Urkataster von Bösenack



Quelle: LDBV 2019

Bevölkerung

2017 leben in Bösenneck 32 Menschen. Das Durchschnittsalter liegt bei 57,3 Jahren. Der Ortsteil ist deutlich von Überalterung bedroht.

Einwohner 2017	36
Anteil an Gesamtbevölkerung	1%
Billeter-Maß	-2,40

Versorgung und Erreichbarkeit

In Bösenneck gibt es keine Nahversorgungs- oder Daseinsvorsorgeeinrichtungen. Allerdings ist der Ortsteil nur ca. einen Kilometer vom nächsten Vollsortimenter im Kernort entfernt. Der Ortsteil ist Sitz von insgesamt fünf Gewerbeansiedlungen. Darunter befinden sich ein Autohaus, eine Werbeagentur, eine Baufirma, ein Hersteller für Signalleuchten und ein Vertriebsitz von Tiefkühl-Lebensmitteln.

Die Bushaltestelle „Böseneck“ liegt auf der Fahrtstrecke der beiden VGN-Linien, die Gefrees mit Bayreuth verbinden. Weiterhin wird sie von der OVF Linie 8357, die in den Kulmbacher Landkreis führt, angefahren.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

Der Ort verfügt über keinen klassischen Dorfkern. Er hat sich aus mehreren Hofstellen entwickelt und wurde durch Neubauten ergänzt. Der Ort ist als Streusiedlung stark zersiedelt und durch die beiden Landstraßen geteilt. Das hohe Verkehrsaufkommen erzeugt die Atmosphäre eines Durchgangsortes. In Verlängerung der Gefreeser Hauptstraße befindet sich das Gewerbegebiet Bösenneck, welches direkt an die Erweiterungsflächen des Kernortes anschließt.

Abbildung 97: Blick auf Böseneck



Quelle: eigene Aufnahme

Tabelle 14: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Böseneck

Stärken/Prägungen	Lage in Nähe der A9, Kreuzung BT7, Nähe Gefrees Landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung ist prägend
Schwächen	keine attraktive Wohnlage, Sanierungsbedarfe
Homogenität der Siedlungsstruktur:	Starker Wechsel von Gebäudeanordnungen und Kubaturen

Freiraumsituation:	traditionell gab es keinen Ortskern, damit auch keine definierten öffentlichen Freiräume
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform:	Die historische Form als Streusiedlung ist gut erkennbar
Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern:	Historische und regionaltypische Gebäude sind vereinzelt vorhanden, vorwiegend 19./20. Jhd., massive Wohngebäude und Nebengebäude mit Holzverschalung
Bauzustand des gesamten Ortskerns	Mischung aus neuer, sanierter und sanierungsbedürftiger Bausubstanz

5.3. Falls

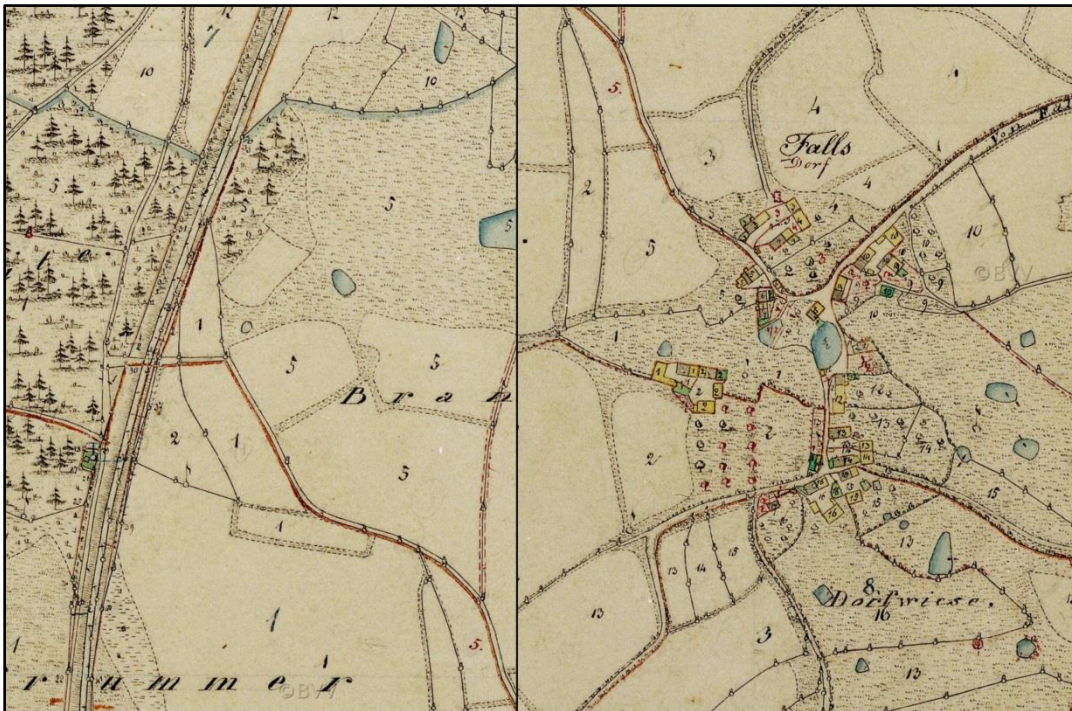
Falls liegt auf halber Strecke zwischen der Kernstadt Gefrees und der Nachbarkommune Marktschorgast. Im Osten wird der Ortsteil durch die BAB 9 von Gefrees getrennt. Nach Osten bildet die Bahnstrecke Marktschorgast – Münchberg eine landschaftliche Barriere, die das Ende des Stadtgebietes andeutet.

Abbildung 98: Luftbildaufnahme von Falls (links: Nord, rechts: Süd)



Quelle: LDBV 2018

Abbildung 99: Urkataster von Falls (links: Nord, rechts: Süd)



Quelle: LDBV 2019

Bevölkerung

Falls hat 2017 eine Einwohnerzahl von 70 Menschen.
Das Durchschnittsalter liegt bei 46,5 Jahren.

Einwohner 2017	70
Anteil an Gesamtbevölkerung	2%
Billetter-Maß	-0,93

Versorgung und Erreichbarkeit

In Falls gibt es keine Nahversorgungseinrichtungen. Der Ortsteil besitzt eine eigene freiwillige Feuerwehr. Weiterhin ist ein Altmetallhandel ansässig. Den überwiegenden Teil der Siedlungsfläche nehmen Hofstellen von landwirtschaftlichen Betrieben ein. So ist der größte Agrarbetrieb von Gefrees in Falls ansässig. In der Nähe zur Autobahn befinden sich eine Freiflächen-Photovoltaikanlage und eine Biogasanlage. Letztere versorgt den benachbarten Schweinestall mit Fernwärme. Die Installation eines Fernwärmenetzes für die Haushalte des Ortsteils, welches durch lokal produzierten Naturstrom gespeist wird, ist nicht realisiert worden.

Der Ortsteil hat keine Anbindung an den ÖPNV. Durch seine Lage zwischen den größeren Orten Marktshorgast und Gefrees, sowie der Lage zwischen einer Bahntrasse und der Autobahn, liegt Falls relativ peripher. Die Erreichbarkeit mit dem Auto ist aufgrund der unmittelbar angrenzenden Autobahnausfahrt an der Kreisstraße BT8 bzw. der Staatsstraße ST2180 sehr gut, eine Anbindung an das Schienennetz wurde aufgegeben.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

Falls teilt sich in zwei Siedlungsgebiete auf, die rund 400m voneinander entfernt liegen. Entsprechend gibt es keine gemeinsame Ortsmitte.

Im nördlichen, kleineren Siedlungsgebiet dominieren unregelmäßige Gebäudeanordnungen am Rande eines Waldstückes. Hinzu kommt, dass eine Bahnstrecke den nördlichen Teil wiederum in zwei Bereiche trennt. Dabei ist die Bausubstanz sehr heterogen. Es stehen Neubauten neben stark sanierungsbedürftigen Gebäuden. Prägend für das Ortsbild ist ein Hof, auf dem alte Autos abgestellt werden und der große Teile der besiedelten Fläche einnimmt. Die Bahnhaltestelle wurde aufgegeben, der historische Bahnhof ist nicht mehr ablesbar.

Abbildung 100: Verlauf der Bahnstrecke durch den Ortsteil Falls



Quelle: eigene Aufnahme

Im südlichen, größeren Teil liegt eine dichtere, konzentrische Siedlungsstruktur vor. Weiterhin sind prägnante Freiflächenstrukturen in Wechselbeziehung zur Siedlungsform vorhanden. An Stelle des früheren Weihers/Löschteichs existiert heute ein Freiraum, der eine Art Dorfplatz bildet. Hier befindet sich eine Schulbushaltestelle inklusive Milchhäuschen und Informationstafel. Der Bereich hat gestalterische Defizite. Stark ortsbildprägend ist die hohe Anzahl an Hofstellen mit großen, vorwiegend holzverschalteten Nebengebäuden. Wie im Nordteil ist auch hier die Bausubstanz eine Mischung aus saniert und sanierungsbedürftig.

Tabelle 15: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Falls

Stärken/Prägungen	Lage an A9, gute Erreichbarkeit mit KFZ Blickbeziehungen, Fernsicht ins Fichtelgebirge, Lage zwischen Naturpark Fichtelgebirge und Naturpark Frankenwald Nähe Gefrees und Marktschorgast Historische Bausubstanz
Schwächen	Kein ÖPNV, Sanierungsbedarfe, wenig soziale Infrastruktur, Gestaltungsdefizite
Homogenität der Siedlungsstruktur:	Starker Wechsel von Gebäudeanordnungen und Kubaturen
Freiraumsituation:	„Dorfplatz“ in der Ortsmitte mit Bushalt/Milchhäuschen und Infotafel, Grünfläche mit Baum, wenig Aufenthaltsqualitäten
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform:	Die historische Form als Straßendorf ist gut erkennbar
Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern:	Historische und regionaltypische Gebäude sind vorhanden, vorwiegend 19./20. Jhd., massive Wohngebäude und Nebengebäude mit Holzverschalung
Bauzustand des gesamten Ortskerns	Mischung aus sanierter und sanierungsbedürftiger Bausubstanz

5.4. Gottmannsberg

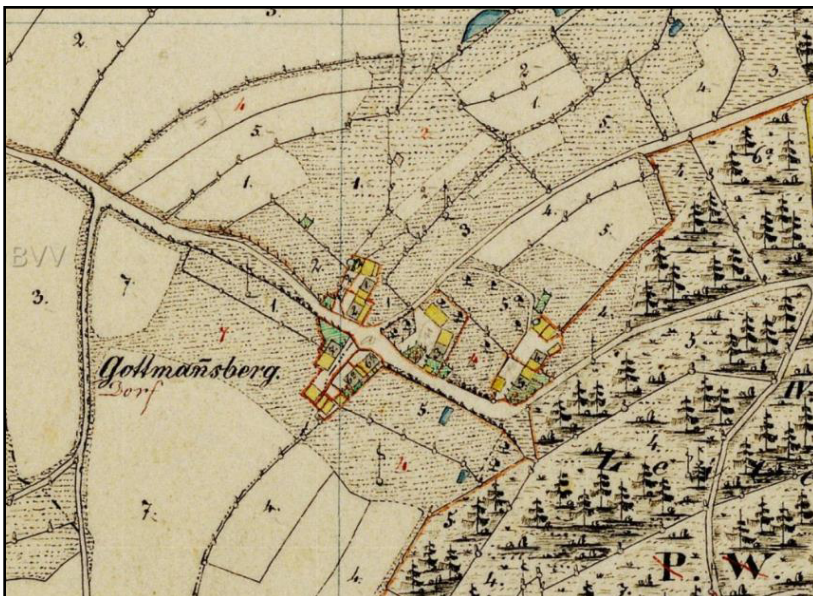
Gottmannsberg liegt etwa einen Kilometer südöstlich der Kernstadt entlang der Straße nach Bischofsgrün. Der Ortsteil liegt innerhalb des Naturparks Fichtelgebirge. Das südöstlich der Siedlungsfläche angrenzende Waldstück „Bergleite“ befindet sich bereits innerhalb der Schutzzone des Naturparks. Nach Westen bildet die Staatsstraße St2464 eine Begrenzung des Siedlungsgebietes. Der gesamte Ort ist auf einer Höhe von über 600 Metern gelegen.

Abbildung 101: Luftbildaufnahme von Gottmannsberg



Quelle: LDBV 2018

Abbildung 102: Urkataster von Gottmannsberg



Quelle: LDBV 2019

Bevölkerung

Der Ortsteil hat eine Bevölkerung von 28 Menschen und einen Altersdurchschnitt von 50,1 Jahren.

Einwohner 2017	28
Anteil an Gesamtbevölkerung	1%
Billeter-Maß	-0,83

Versorgung und Erreichbarkeit

Der Ortsteil besitzt weder Einrichtungen zur Nahversorgung noch zur Daseinsvorsorge.

Die unmittelbare Lage an der Staatsstraße zwischen Gefrees und Bischofsgrün ermöglicht eine schnelle Anbindung an den Individualverkehr. Gottmannsberg hat jedoch keine Anbindung an den ÖPNV.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

Die Siedlungsstruktur des kleinen Ortsteils ist stark landwirtschaftlich geprägt, wobei sich landwirtschaftliche (Neben-)Gebäude und Wohnhäuser abwechseln. Die Gebäudeanordnungen und Kubaturen sind heterogen. Es ist kein Ortskern vorhanden. Der bauliche Zustand ist durchmisch; Neubauten, sanierte Gebäude, Sanierungsbedarfe und Leerstände.

Tabelle 16: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Gottmannsberg

Stärken/Prägungen	Lage am Nordhang und am Waldrand, weiter Blick ins nördliche Gebiet von Gefrees, hoher Bezug zur Landschaft und Natur, angrenzend an Naturpark Fichtelgebirge Ausgangspunkt für Wanderweg zum Jesusbrunnen, zum Wetzstein
Schwächen	Kein ÖPNV, Sanierungsbedarfe, Leerstände, keine soziale Infrastruktur,
Homogenität der Siedlungsstruktur:	heterogene Bebauung, Wechsel von Gebäudeanordnungen und Kubaturen
Freiraumsituation:	Keine Ortsmitte, entsprechend keine Aufenthaltsbereiche oder Treffpunkte
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform:	Die historische Form als Straßendorf ist gut erkennbar
Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern:	Landwirtschaftliche Betriebe im Nebenerwerb, historische und regionaltypische Gebäude sind vereinzelt vorhanden, vorwiegend 20. Jh., stark überformt
Bauzustand des gesamten Ortskerns	Mischung aus Neubauten, sanierter und sanierungsbedürftiger Bausubstanz

5.5. Grünstein

Der Ortsteil Grünstein ist eine Wohnsiedlung die etwa 400m südlich der Kernstadt liegt und nur durch einen naturbelassenen Flussarm des Lübnitzbaches vom Hauptort getrennt wird. Über vereinzelte Wohnbebauung entlang der Metzlersreuther Straße ist der Ortsteil mehr oder weniger kontinuierlich mit den Ortsteilen Kastenmühle und Gefrees verbunden. In einer Schleife des Lübnitzbaches, nordwestlich des Siedlungsgebietes befindet sich die über 700 Jahre alte Burgruine Grünstein, welche als Bayerisches Kulturdenkmal gelistet ist.

Abbildung 103: Luftbildaufnahme von Grünstein



Quelle: LDBV 2018

Abbildung 104: Urkataster von Grünstein



Quelle: LDBV 2019

Bevölkerung

Grünstein zählt 184 Einwohner und ist damit, gemeinsam mit dem gleich großen Metzlersreuth, der drittgrößte Ortsteil von Gefrees. Das Durchschnittsalter liegt bei 45,2 Jahren, was auf eine verhältnismäßig junge Bevölkerung schließen lässt.

Einwohner 2017	184
Anteil an Gesamtbevölkerung	4%
Billetter-Maß	-0,76

Versorgung und Erreichbarkeit

In Grünstein gibt es keine Nahversorgungseinrichtungen. Der Ortsteil besitzt eine eigene freiwillige Feuerwehr. Des Weiteren befindet sich im Osten, entlang des Lübnitzbaches, die Kläranlage von Gefrees.

Grünstein ist über Gemeindestraßen mit umliegenden Ortsteilen verbunden. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht nur über die Kernstadt, was für die Bewohner entsprechend längere Fußwege bedeutet.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

Der Ort verfügt über kein klar erkennbares Zentrum. Die Siedlung erstreckt sich vor allem entlang zweier Straßenzüge. Sie ist geprägt von einem hohen Maß an Grün- und Waldflächen sowie dem Flussverlauf. Insgesamt ist ein hoher Anteil an gehobener Einfamilienhaus-Bebauung erkennbar. Grünstein ist ein reines Wohngebiet in Form eines Straßendorfes.

Abbildung 105: Straßenzug in Grünstein



Quelle: eigene Aufnahme

Tabelle 17: Stärken und Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Grünstein

Stärken/Prägungen	Nähe zu Gefrees, Lage im reizvollen Naturraum, Burgruine Grünstein
Schwächen	Kein ÖPNV, keine soziale Infrastruktur, „Schlafort“
Homogenität der Siedlungsstruktur:	hohe Regelmäßigkeit der Gebäudeanordnung, klare Baulinien

Freiraumsituation:	Geringe strukturelle Bedeutung der Freiflächen
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform:	Die historische Siedlungsform ist nicht oder kaum mehr erkennbar
Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern:	Kaum noch regionaltypische oder historische Gebäude vorhanden
Bauzustand des gesamten Ortskerns	Hoher Anteil an guter bzw. sanierter Bausubstanz

5.6. Haidlas

Haidlas ist eine kleine Siedlung am östlichen Rand des Gemeindegebietes, das ca. 6,5 km von der Kernstadt entfernt liegt. Der Ortsteil ist an drei Seiten von Wäldern der Schutzzone des Naturparks Fichtelgebirge umgeben.

Abbildung 106: Luftbildaufnahme von Haidlas



Abbildung 107: Urkataster von Haidlas



Quellen: LDBV 2018, LDBV 2019

Bevölkerung

Die insgesamt neun Einwohner haben ein Durchschnittsalter von 65,9 Jahren. Das Billeter Maß hat den negativen Spitzenwert von -8. Haidlas ist damit nicht nur der kleinste, sondern auch der mit Abstand älteste Ortsteil von Gefrees, die Einwohner betreffend.

Einwohner 2017	9
Anteil an Gesamtbevölkerung	>1%
Billeter-Maß	-8,00

Versorgung und Erreichbarkeit

Haidlas verfügt über keine Einrichtungen zur Nahversorgung oder Daseinsvorsorge. Der Haidlaswiesen-Kräuterhof bietet Seminare zur Kräuterheilkunde an.

Insgesamt liegt der Ortsteil stark isoliert. Nach Nordwesten besteht über eine neu ausgebaute Zufahrtsstraße ein Anschluss an die Staatsstraße St 2180 die nach Kornbach führt. Dort befindet sich der nächste ÖPNV-Haltepunkt der Linie VGF 7, die Gefrees über Weißenstadt mit Wunsiedel verbindet.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

Die Siedlungsstruktur des kleinen Weilers besteht relativ einheitlich aus Hofstellen, mit regelmäßigen Baulinien. Es gibt keinen Ortskern, vielmehr handelt es sich um eine Aneinanderreihung von Einzelhöfen. Die Bausubstanz ist überwiegend schlecht bzw. sanierungsbedürftig.

Abbildung 108: Hofstellen bei Haidlas



Quelle: eigene Aufnahme

Tabelle 18: Stärken und Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Haidlas

Stärken/Prägungen	Lage im reizvollen Naturraum
Schwächen	Kein ÖPNV, keine soziale Infrastruktur
Homogenität der Siedlungsstruktur:	heterogene Bebauung
Freiraumsituation:	Keine/geringe strukturelle Bedeutung von Freiflächen
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform:	Die historische Siedlungsform ist nicht oder kaum mehr erkennbar
Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern:	regionaltypische oder historische Gebäude vereinzelt vorhanden, überformt
Bauzustand des gesamten Ortskerns	überwiegend schlecht, Sanierungsbedarf

5.7. Hermersreuth

Hermersreuth liegt im Süden des Gemeindegebietes etwa 5 km von der Kernstadt entfernt, innerhalb des Naturparks Fichtelgebirge, in einem Landschaftsschutzgebiet.

Abbildung 109: Luftbildaufnahme von Hermersreuth



Quelle: LDBV 2018

Abbildung 110: Luftbildaufnahme von Hermersreuth



Quelle: LDBV 2019

Bevölkerung

Hermersreuth hat 32 Einwohner. Das durchschnittliche Alter der Bevölkerung beträgt 52,3 Jahre.

Einwohner 2017 ⁶	32
Anteil an Gesamtbevölkerung	1%
Billeteer-Maß	-0,62

Versorgung und Erreichbarkeit

Im Ortsteil gibt es keine Nahversorgung oder Einrichtungen zur Daseinsvorsorge.

Die nächste Anbindung an den ÖPNV besteht an die Linien des VGN im ca. 3 km entfernten Ackermannshof. Der Weg dorthin führt allerdings über Feldwege und ein Waldstück. Über Metzlersreuth führt eine Gemeindestraße in die Kernstadt.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

Hermersreuth ist ein landwirtschaftlich geprägter Ortsteil, der durch einen Wechsel aus Hofstellen und Wohnhäusern charakterisiert ist. Im Ortskern sind prägnante Freiflächenstrukturen in Wechselbeziehung zur Siedlungsform vorhanden. Der Dorfteich wurde in Eigeninitiative der Einwohner verschönert und mit einer Durchfahrt zum Schlittschuhfahren versehen (Abbildung 111). Es gibt keine bekannten Leerstände im Ort und der Bauzustand ist durch einen hohen Anteil sanierter bzw. guter Substanz geprägt.

Abbildung 111: Der Dorfteich von Hermersreuth



Quelle: eigene Aufnahme

⁶ inklusive dem benachbarten Hämmerlas

Tabelle 19: Stärken und Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Hermersreuth

Stärken/Prägungen	Ruhige Lage im reizvollen Naturraum, Weiher mit „Insel“ in Ortsmitte, Dorfmittelpunkt gemeinschaftliche Aktivitäten im Ort
Schwächen	Kein ÖPNV
Homogenität der Siedlungsstruktur:	Landwirtschaftlich geprägt, Haufendorf
Freiraumsituation:	Dorfmittelpunkt am Dorfweiher, Aufenthaltsqualitäten
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform:	Die historische Siedlungsform ist gut ablesbar
Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern:	regionaltypische oder historische Gebäude vorhanden
Bauzustand des gesamten Ortskerns	saniert, Sanierungsbedarfe

5.8. Höflas

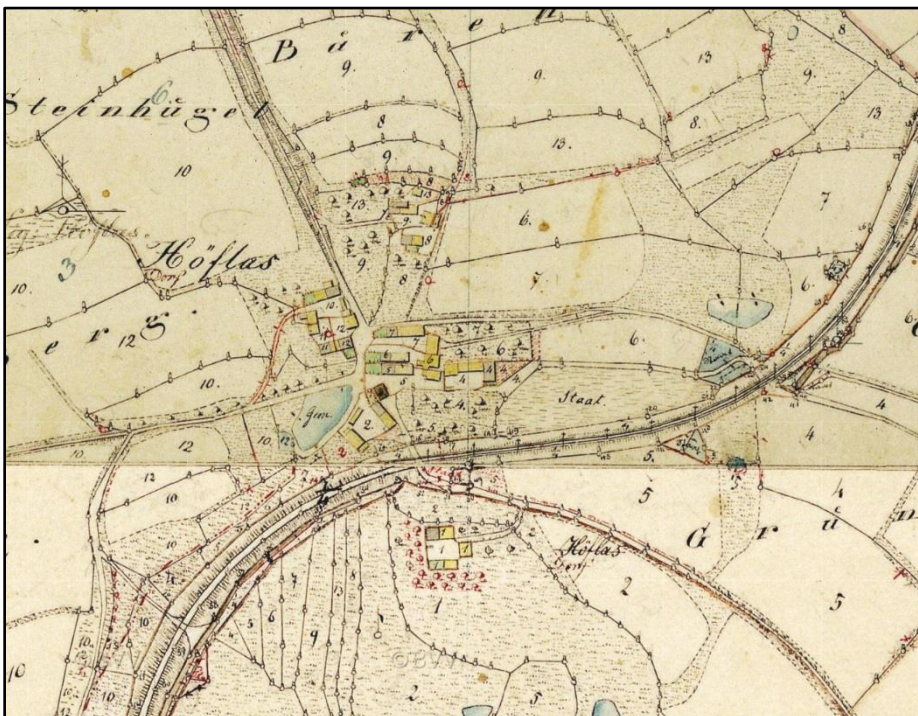
Höflas liegt am westlichen Rand des Gemeindegebietes und ist zusammen mit Falls und Streitau einer von drei Ortsteilen, die sich jenseits der Bundesautobahn A9 befinden. Die südlichen Siedlungsgebiete des Ortsteils werden von der Bahnstrecke Marktschorgast – Münchberg vom Rest des Ortes getrennt.

Abbildung 112: Luftbildaufnahme von Höflas



Quelle: LDBV 2018

Abbildung 113: Urkataster von Höflas



Quelle: LDBV 2019

Bevölkerung

Höflas zählt 39 Einwohner, die im Durchschnitt 43,1 Jahre alt sind. Damit lebt dort die durchschnittlich jüngste Bevölkerung aller Gefreeser Ortsteile.

Einwohner 2017	39
Anteil an Gesamtbevölkerung	1%
Bilaterales Maß	-0,62

Versorgung und Erreichbarkeit

Höflas verfügt über keine Nahversorgung und keine Daseinsvorsorgeeinrichtungen. Im Ortsteil befindet sich eine Biogasanlage in Privatbesitz.

Es gibt keine direkte ÖPNV-Anbindung. Im rund 1,5 km entfernten Nachbarort Streitau besteht der nächste Anschluss an die OVF Linie 8324 die Gefrees über Stammbach mit Münchberg verbindet. Die Entfernung zur Kernstadt beträgt ca. 6 km.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

Der stark ländlich geprägte Ortsteil besitzt zahlreiche Hofstellen mit vielen Scheunen (Abbildung 114).

Abbildung 114: Straßenzug mit Scheunen in Höflas



Quelle: eigene Aufnahme

Tabelle 20: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Höflas

Stärken/Prägungen	Nähe zur A9, Lage am Waldrand, Blickbeziehungen nach Süden (Fichtelgebirge)
Schwächen	Kein ÖPNV, keine prägnanten und attraktiven Strukturen, Sanierungsbedarfe
Homogenität der Siedlungsstruktur:	In Teilbereichen Regelmäßigkeiten von Baulinien gegeben

Freiraumsituation:	Innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebietes sind keine öffentlichen, definierten Freiflächen vorhanden
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform:	die historische Siedlungsform ist noch sehr gut erkennbar und für das Ortsbild prägend
Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern:	Mischung aus regionaltypischen Gebäuden mit Neu- und Ersatzbauten
Bauzustand des gesamten Ortskerns	In Teilen sanierungsbedürftige Bausubstanz

5.9. Kornbach

Kornbach ist ein Dorf im Osten des Gemeindegebietes, das etwa 4 km von der Kernstadt entfernt entlang der Staatsstraße 2180 Richtung Weißenstadt liegt. Der Ortsteil ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet. Nach Südosten erstreckt sich das FFH-Gebiet „Berg- und Moorwiesen bei Kornbach“. Ein darin eingeschlossenes Naturdenkmal „Blockstromheide bei Kornbach“ wird von der Ortsgruppe des Bund Naturschutz gepflegt. Der namensgebende Bach „Kornbach“ entspringt im nahen Bischofsgrüner Forst und durchquert den Ortsteil parallel zur Hauptstraße. Dabei birgt er ein Überschwemmungsrisiko.

Abbildung 115: Luftbildaufnahme von Kornbach



Quelle: LDBV 2018

Abbildung 116: Urkataster von Kornbach



Quelle: LDBV 2019

Abbildung 117: Verlauf des Kornbachs entlang der Häuserzeilen



Quelle: Eigene Aufnahme

Bevölkerung

Kornbach hat eine Einwohnerzahl von 147 Menschen.
Das Durchschnittsalter liegt bei 48,2 Jahren.

Einwohner 2017	147
Anteil an Gesamtbevölkerung	3%
Billeter-Maß	-1,09

Versorgung und Erreichbarkeit

Der Ortsteil verfügt über keine Nahversorgung, dafür über einen gut funktionierenden Gasthof. Es gibt eine freiwillige Feuerwehr, eine Jagdgenossenschaft und einen Veteranen- und Kameradschaftsverein. In der näheren Umgebung befinden sich Skiloipen und Nordic-Walking Strecken, die von einem sehr aktiven Ski-Verein genutzt werden. Weiterhin befindet sich im Ort ein Möbelgeschäft.

Über die Staatsstraße ist Kornbach mit einer eigenen Haltestelle an die ÖPNV-Linie VGF7 zwischen Gefrees und Wunsiedel angebunden. Parallel zur Staatsstraße führt eine Gemeindestraße über den Galgenberg nach Kornbach. Diese sollte im aktuellen Konzept für ein Kernwegenetz in jedem Fall berücksichtigt werden.

Abbildung 118: Die Ortsmitte von Kornbach mit Blick auf das Feuerwehrhaus



Quelle: Eigene Aufnahme

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

Kornbach ist einer der wenigen ländlichen Ortsteile von Gefrees, die einen Ortskern im Sinne von öffentlichen Freiflächen besitzen und einen regionaltypisch-dörflichen Charakter aufweisen. Es sind vereinzelte Leerstände vorhanden, wovon sich einer an markanter Stelle entlang der Ortsdurchfahrt befindet. Die frühere Gaststätte „Forellenhof“ diente zeitweise als Unterkunft für Asylbewerber und ist inzwischen teilweise als Wohnraum vermietet. Beispielhaft für gelungene Sanierungen historisch wertvoller Gebäude ist das ehemalige Schulhaus. Die Bewohner von Kornbach sprachen sich in der Vergangenheit gegen eine Dorferneuerung aus, da sie aufgrund schlechter Erfahrungen aus dem benachbarten Ortsteil Zettlitz davon abgeschreckt wurden.

Tabelle 21: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Kornbach

Stärken/Prägungen	prägend für den Ort ist der namensgebende Kornbach mit den angrenzenden großzügigen Freiräumen Lage an ST 2180, wichtige Ost-Westverbindung zwischen A9 und Schirnding, reges Vereinsleben
Schwächen	hohe Verkehrsbelastung in OD, hier wenig Attraktivität, Leerstand, Sanierungsbedarfe, gestalterische Defizite, Potenziale der Freiräume am Kornbach nicht entwickelt
Homogenität der Siedlungsstruktur:	heterogene Bebauung, keine klaren Baulinien, teilweise unregelmäßige neuzeitliche Bebauung (Garagen etc.)
Freiraumsituation:	Im Ortskern sind prägnante Freiflächenstrukturen in Wechselbeziehung zur Siedlungsform vorhanden, hohe Potenziale in südlichen Bereichen am Kornbach
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform:	In Teilbereichen neuzeitliche Veränderungen / Beeinträchtigungen
Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern:	Mischung aus regionaltypischen oder historischen Gebäuden sowie Neu- und Ersatzbauten
Bauzustand des gesamten Ortskerns	Nebeneinander von sanierten Gebäuden und sanierungsbedürftiger Bausubstanz, Leerstände

5.10. Lübnitz

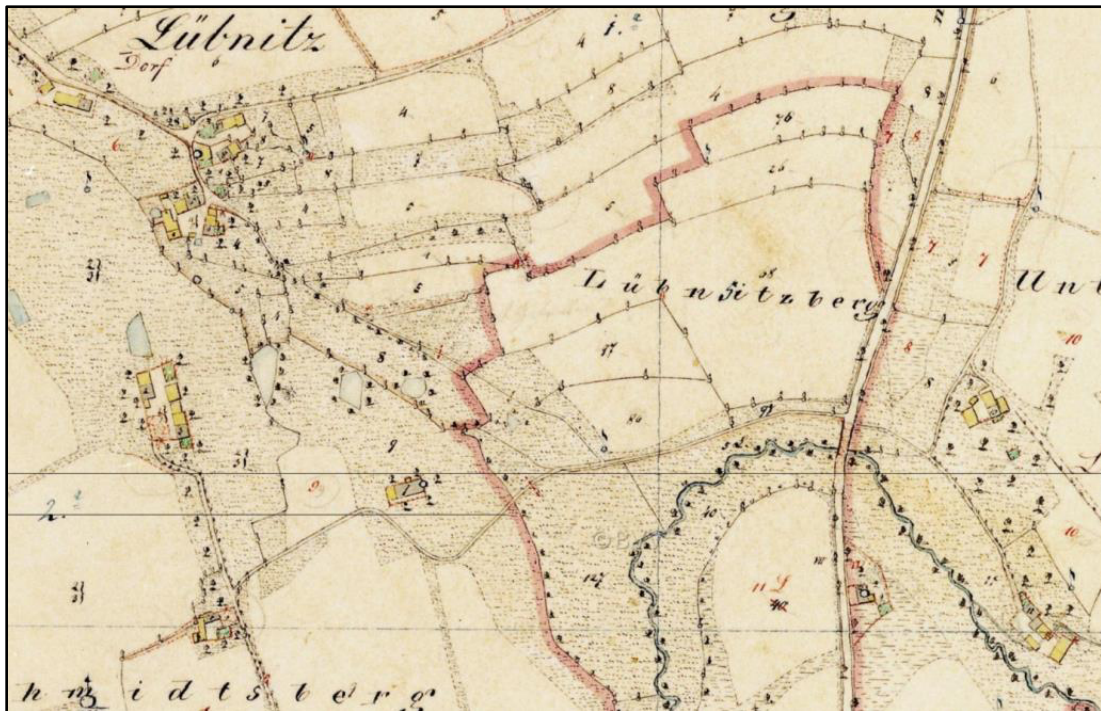
Lübnitz ist eine lockere Anhäufung mehrerer landwirtschaftlich geprägter Kleinsiedlungen, knapp zwei Kilometer nördlich der Kernstadt. Neben einer nördlichen und südlichen Siedlung liegt entlang des Lübnitzbaches die Siedlung Lübnitzer Mühle. Zwischen den beiden westlichen Gebieten und der Lübnitzer Mühle verläuft in Süd-Nord-Richtung die Kreisstraße von Gefrees nach Münchberg.

Abbildung 119: Luftbildaufnahme von Lübnitz



Quelle: LDBV 2018

Abbildung 120: Urkataster von Lübnitz



Quelle: LDBV 2019

Bevölkerung

In Lübnitz leben 64 Menschen, die durchschnittlich 48,8 Jahre alt sind.

Einwohner 2017	64
Anteil an Gesamtbevölkerung	1%
Billeter-Maß	-1,20

Versorgung und Innenentwicklung

In Lübnitz gibt es keine Nahversorgung und keine Einrichtungen zur Daseinsvorsorge. Es ist ein größerer Landwirtschaftsbetrieb ansässig.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht mit der Bushaltestelle „Lübnitz“, die auf dem Streckenverlauf zwischen Gefrees und Hof liegt. Durch ihre Lage an der Kreisstraße zwischen den Siedlungsgebieten ist sie jedoch bis zu einem Kilometer weit von den Wohngebieten entfernt.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

Bei Lübnitz handelt es sich um eine Streusiedlung landwirtschaftlicher Hofstellen. Entsprechend gibt es keinen Ortskern und es liegt eine heterogene Siedlungsstruktur vor. Die landwirtschaftliche Prägung zeigt sich durch eine Dominanz von Produktionsstätten, Ställen und Nebengebäuden. Die historische Siedlungsform ist durch viele neuzeitliche Veränderungen überprägt.

Tabelle 22: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Lübnitz

Stärken/Prägungen	aktive landwirtschaftliche Betriebe, ein großer Reiterhof
Schwächen	keine soziale Infrastruktur, lose Ansammlung von Gebäuden, kein Ort
Homogenität der Siedlungsstruktur:	Streusiedlung, heterogene Bebauung
Freiraumsituation:	keine öffentlichen Freiräume
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform:	In Teilbereichen neuzeitliche Veränderungen / Beeinträchtigungen
Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern:	vereinzelt regionaltypische oder historischen Gebäude, Neu- und Ersatzbauten
Bauzustand des gesamten Ortskerns	Nebeneinander von sanierten Gebäuden und sanierungsbedürftiger Bausubstanz

5.11. Lützenreuth

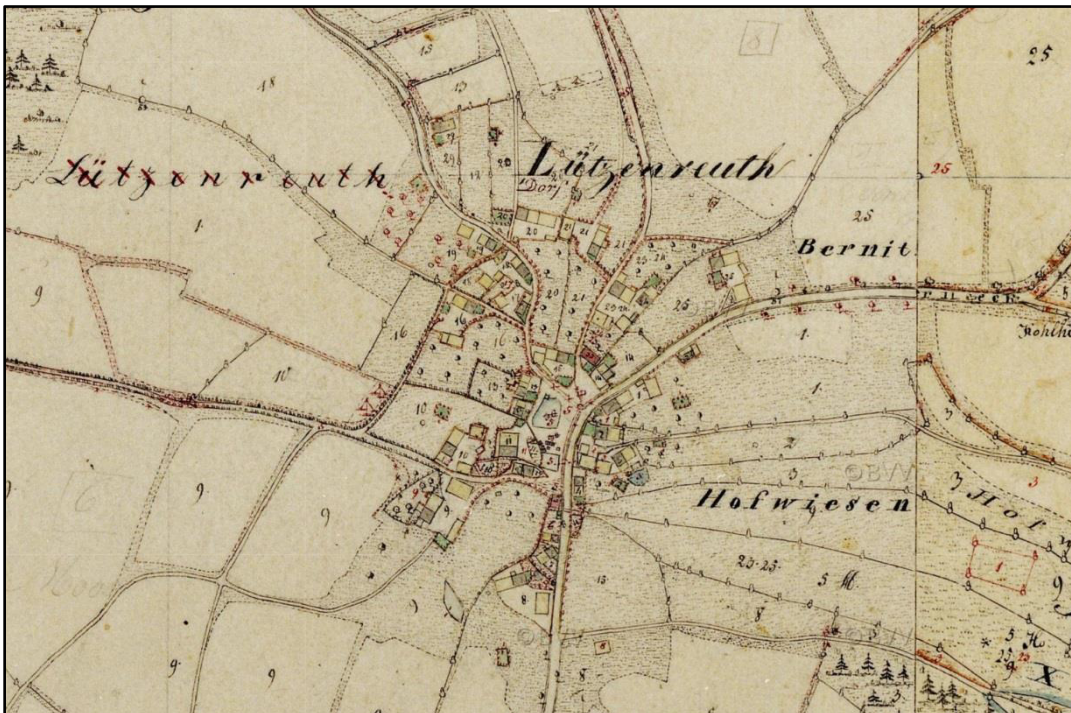
Lützenreuth liegt im südwestlichen Gemeindegebiet entlang der Kreisstraße nach Bad Berneck, welche in Süd-Nord-Richtung durch den Ort führt. Knapp 300 Meter nach der westlichen Bebauungsgrenze führt eine Stromtrasse an Lützenreuth vorbei.

Abbildung 121: Luftbildaufnahme von Lützenreuth



Quelle: LDBV 2018

Abbildung 122: Urkataster von Lützenreuth



Quelle: LDBV 2019

Bevölkerung

Lützenreuth zählt 128 Einwohner, die im Durchschnitt 49,1 Jahre alt sind.

Einwohner 2017	128
Anteil an Gesamtbevölkerung	3%
Billeter-Maß	-1,23

Versorgung und Erreichbarkeit

In Lützenreuth gibt es keine Einrichtung zur Nahversorgung. Im Ort befindet sich eine Kfz-Werkstatt. Weiterhin gibt es eine eigene freiwillige Feuerwehr und eine Jagdgenossenschaft.

Durch die Lage entlang der Kreisstraße BT48 ist die rund 4 km entfernte Kernstadt in wenigen Minuten mit dem PKW erreichbar. Weiterhin besteht im Ortskern eine ÖPNV-Anbindung an den VGN, die Fahrten nach Gefrees im Norden und Bayreuth (über Bad Berneck) im Süden ermöglicht.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

Der Ortsteil verfügt über eine klassisch dörfliche Siedlungsstruktur mit einem gut erhaltenen Ortskern und einem schön gestalteten Dorfplatz, welcher ein Vereinsheim beherbergt. Auffallend ist ein großes Neubaugebiet im Westen mit vielen Baulücken.

Abbildung 123: Die Dorfmitte von Lützenreuth mit Vereinsheim am linken Bildrand



Quelle: Eigene Aufnahme

Tabelle 23: Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Lützenreuth

Stärken/Prägungen	Ortsmitte mit viel Potenzial und Charakter
Schwächen	Potenziale der Freiräume nicht ausgeschöpft, Sanierungsbedarfe
Homogenität der Siedlungsstruktur:	In Teilbereichen Regelmäßigkeiten von Baulinien und Gebäudeanordnungen gegeben, heterogene Bebauung überwiegt,
Freiraumsituation:	Im Ortskern sind prägnante Freiflächenstrukturen in Wechselbeziehung zur Siedlungsform vorhanden, Dorfanger, Löschteich und Vereinsheim, Aufenthaltsmöglichkeiten, Grünstrukturen mit Potenzial (großkronige Bäume)

Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform:	Die historische Siedlungsform (Mischung Anger- und Straßendorf) ist noch gut erkennbar und für das Ortsbild prägend, im Ortskern hist. Bebauung Ende 19./Anfang 20 Jh.
Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern:	hoher Anteil regionaltypischer bzw. historischer Gebäude mit geringem Maß an Neu- oder Ersatzbauten, tlw. Überformungen
Bauzustand des gesamten Ortskerns	Nebeneinander von sanierten Gebäuden und sanierungsbedürftiger Bausubstanz

5.12. Metzlersreuth

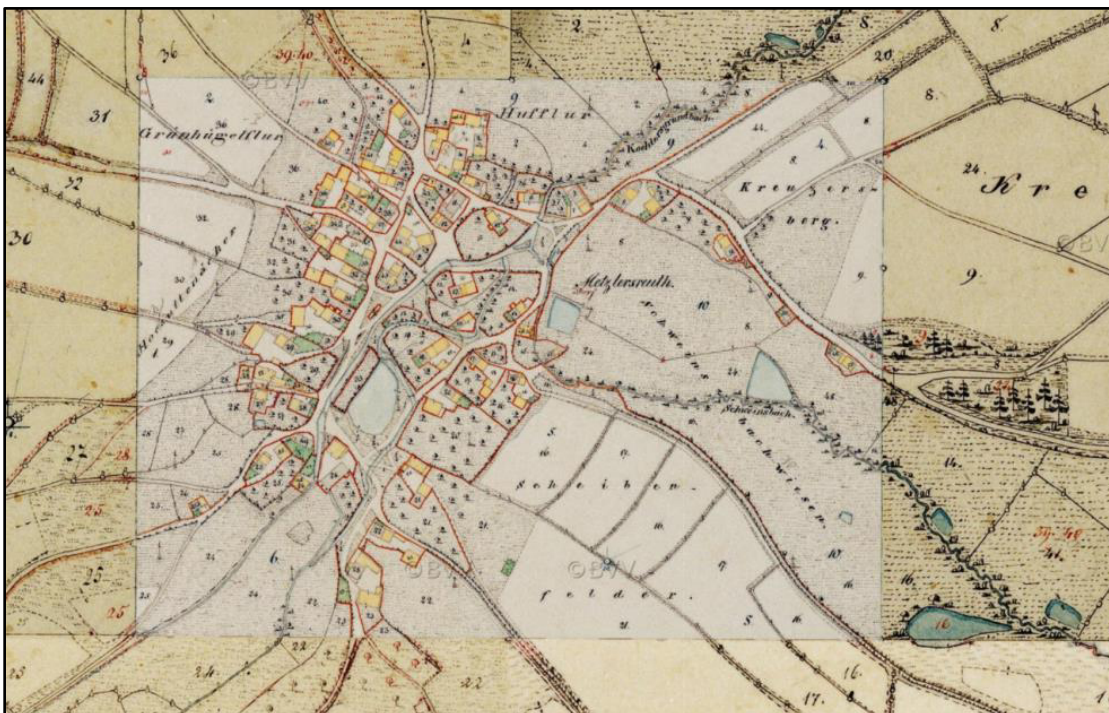
Das Dorf Metzlersreuth liegt etwa 3 km südlich der Kernstadt, innerhalb des Naturparks Fichtelgebirge, am Rande der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes. Im Ort fließen der Schweinsbach und der Köhlersgrundbach zum Metzlersreuther Bach zusammen. Unmittelbar nach dem südlichen Ortsrand beginnt das FFH-Schutzgebiet „Heinersreuther Bach“ in dem sich unter anderem Flussmuschelbestände finden lassen.

Abbildung 124: Luftbildaufnahme von Metzlersreuth



Quelle: LDBV 2018

Abbildung 125: Urkataster von Metzlersreuth



Quelle: LDBV 2019

Bevölkerung

Metzlersreuth zählt aktuell 185 Einwohner, die im Durchschnitt 46,5 Jahre alt sind. Die Bevölkerung ist eine der jüngsten in ganz Gefrees. Nach der Kernstadt und dem Ortsteil Streitau ist Metzlersreuth der drittgrößte Ort auf dem Gemeindegebiet.

Einwohner 2017	185
Anteil an Gesamtbevölkerung	4%
Billeteer-Maß	-0,86

Versorgung und Erreichbarkeit

Im Ortsteil gibt es keine Nahversorgung. Es herrscht ein reges Vereinsleben und eine aktive Dorfgemeinschaft, die zahlreiche Feste organisiert. Zu den örtlichen Vereinen zählen die freiwillige Feuerwehr, eine Jagdgenossenschaft, ein Schützen- und Gesangsverein und eine Fischereigenossenschaft. Eine örtliche Theatergruppe erfreut sich großer Beliebtheit. Der Ort verfügt über ein Wirtshaus, das als wichtiger Treffpunkt für Vereine gilt. Das Wirtshaus ist abends geöffnet, es gibt keine warme Küche. Die Einwohner äußern vielfach den Wunsch, den Dorfplatz zu verschönern und beispielsweise öffentliche Toiletten zu installieren. Weiterhin befinden sich im Ort ein Elektroinstallationsdienstleister, eine Zimmerei und ein Möbelbaugeschäft. Am nordöstlichen Ortsrand ist eine Biogasanlage angesiedelt. Metzlersreuth liegt auf dem Kreuzungspunkt zahlreicher Gemeindestraßen, die das Dorf mit umliegenden Ortsteilen in allen Himmelsrichtungen verbinden. Der Saale-Radweg durchläuft den Ort auf dem Abschnitt zwischen Gefrees und Bischofsgrün. Es besteht keine ÖPNV-Anbindung.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

Die Siedlungsstruktur von Metzlersreuth ist die eines typischen Angerdorfes mit einem zentralen Ortskern, in dem sich ein Löschwasserteich befindet. Die gut erhaltene historische Siedlungsform ist auch im Landschaftsentwicklungskonzept der Planungsregion Oberfranken-Ost vermerkt. Weiterhin befindet sich ein historisches „Judenhaus“ im Ortsteil. Im nördlichen Teil wurde kürzlich ein Baugebiet erschlossen, welches sechs Grundstücke umfasst.

Die Präsenz von Bachläufen ist im Ortsbild allgegenwärtig. Teilweise liegen Häuser unmittelbar an den Gewässerverläufen. An mindestens zwei Stellen im Dorf hat dies bereits zu Problemen mit Hochwasser geführt. Hinzu kommen teilweise unbefestigte Stellen am Bachlauf und eine überschwemmungsgefährdete Brücke (vgl. Abbildung 126).

Landwirtschaftliche Anwesen prägen den Ort. Bis in die 80er Jahre hinein betrieb fast jeder Eigentümer eine Landwirtschaft, aktuell gibt es drei landwirtschaftliche Betriebe, die u.a. Milchviehhaltung und Biogasanlagen betreiben.

Abbildung 126: Hochwasserrisiko durch den Bachverlauf in Metzlersreuth



Quelle: Eigene Aufnahmen

Tabelle 24: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Metzlersreuth

Stärken/Prägungen	<p>Reizvolle Lage im Naturraum, Topographie, viel Wasser; Bachläufe mit angrenzenden Grünflächen, großkroniger Baumbewuchs, Bachläufe speisen kleine Teiche/Fischbecken</p> <p>Anger/Löschteich in Ortsmitte</p> <p>Touristische Potenziale sind gegeben</p>
Schwächen	<p>gestalterische Defizite im öffentlichen Raum, Hochwasserproblematik, Potenziale unterentwickelt</p>
Homogenität der Siedlungsstruktur:	<p>In Teilbereichen Regelmäßigkeiten von Baulinien und Gebäudeanordnungen entlang von Straßenzügen, ansonsten heterogene Siedlungsentwicklung ist der Lage an den Bachläufen geschuldet</p>
Freiraumsituation:	<p>Im Ortskern sind besonders prägnante Freiflächenstrukturen in Wechselbeziehung zur Siedlungsform vorhanden, Freiflächen rund um den Löschteich /Dorfanger haben viel Potenzial, gleichzeitig gibt es Gestaltungsdefizite</p> <p>Private Gärten prägen öffentlichen Raum</p>
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform:	<p>Historische Siedlungsform ist gut ablesbar, in Teilbereichen Nachverdichtungen und neuzeitliche Beeinträchtigungen des historischen Ortsbildes</p>
Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern:	<p>Hoher Anteil regionaltypischer bzw. historischer Gebäude mit geringem Maß an Neu- oder Ersatzbauten, prägnant sind zweigeschossige Nebengebäude mit Holzverschalung, Hauptgebäude massiv, Ende 19./Anfang 20. Jh.</p>
Bauzustand des gesamten Ortskerns	<p>Nebeneinander von sanierten Gebäuden und sanierungsbedürftiger Bausubstanz</p>

5.13. Schamlesberg

Der kleine Ortsteil Schamlesberg liegt rund zwei Kilometer südöstlich des Kernortes und ca. 900 Meter nordöstlich von Metzlersreuth. Wie der Nachbarort Gottmannsberg liegt auch Schamlesberg innerhalb des Naturparks Fichtelgebirge und am Rande von dessen Schutzzone, die mit dem östlich angrenzenden Waldgebiet der Bergleite beginnt. Teile des Siedlungsgebietes befinden sich mehr als 600m über NN.

Abbildung 127: Luftbildaufnahme von Schamlesberg



Quelle: LDBV 2018

Abbildung 128: Urkataster von Schamlesberg



Quelle: LDBV 2019

Bevölkerung

In Schamlesberg leben 27 Personen die durchschnittlich 55,6 Jahre alt sind.

Einwohner 2017	27
Anteil an Gesamtbevölkerung	1%
Billeter-Maß	-1,45

Versorgung und Erreichbarkeit

Es gibt keine Nahversorgung und keine Daseinsvorsorgeeinrichtungen. Es befindet sich eine Vollerwerbs-Landwirtschaft in Schamlesberg.

Der Ortsteil ist über eine Gemeindestraße mit Metzlersreuth im Südosten verbunden. Nach Norden führt eine Gemeindestraße bei Gottmannsberg auf die Staatsstraße 2464, die nach Gefrees bzw. Bischofsgrün führt. Es besteht keine Anbindung an den ÖPNV.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

Schamlesberg hat die Siedlungsstruktur eines landwirtschaftlich geprägten Weilers. Die Kreuzung der beiden Zufahrtsstraßen liegt in der Ortsmitte, es gibt jedoch keinen richtigen Ortskern. Entsprechend gering ist die strukturelle Bedeutung der Freiflächen. Die historisch gewachsene Siedlungsform ist noch sehr gut erkennbar und prägend im Ortsbild. Die Bausubstanz ist zu einem überwiegenden Anteil in gutem Zustand oder frisch saniert. In den höheren Straßenlagen bestehen derzeit starke Probleme mit Ausspülungen des Straßenbelags durch Oberflächenwasser.

Abbildung 129: Die Straßenkreuzung in Schamlesberg



Quelle: Eigene Aufnahme

Abbildung 130: Straßenschäden durch Oberflächenwasser in Schamlesberg

Quelle: Eigene Aufnahmen



Tabelle 25: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Schamlesberg

Stärken/Prägungen	reizvolle Lage im Naturraum reizvolle Bausubstanz
Schwächen	Weiler ohne Infrastruktur
Homogenität der Siedlungsstruktur:	heterogene Bebauung
Freiraumsituation:	ohne prägnante öffentliche Freiräume
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform:	historische Siedlungsentwicklung ablesbar
Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern:	regionaltypische bzw. historische Gebäude vorhanden, Hauptgebäude massiv, Ende 19./Anf. 20. Jh daneben Neubauten
Bauzustand des gesamten Ortskerns	Bausubstanz überwiegend in gutem Zustand

5.14. Stein

Der Ortsteil Stein befindet sich am südlichen Rand des Stadtgebietes und liegt rund sechs Kilometer vom Kernort entfernt. In Sichtweite grenzt der Nachbarort Ackermannshof im Norden an. Im Süden grenzt der dicht bewaldete Flusslauf der Ölschnitz das Dorfgebiet von drei Seiten ein. Stein liegt inmitten des Naturparks Fichtelgebirge und grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet „Bernecker Felshänge“. Stein kann auf eine beinahe 1000 Jahre alte Geschichte zurückblicken, die in einer umfassenden Chronik durch das historische Forum Gefrees aufgearbeitet wurde.

Abbildung 131: Luftbildaufnahme von Stein



Quelle: LDBV 2018

Abbildung 132: Urkataster von Stein



Quelle: LDBV 2019

Bevölkerung

Stein hat eine Einwohnerzahl von 99 Menschen. Das Durchschnittsalter liegt bei 58,0 Jahren.

Einwohner 2017	99
Anteil an Gesamtbevölkerung	2%
Billeter-Maß	-1,94

Versorgung und Erreichbarkeit

Im Ortsteil gibt es keine Nahversorgungseinrichtungen. Es gibt ein Seniorenwohnheim mit 26 Plätzen, welches stark frequentiert ist. Der Zusammenhalt im Ort wird von den Bewohnern als gut und lebendig beschrieben. Trotz der kleinen Größe gibt es eine freiwillige Feuerwehr, eine Jagdgenossenschaft und den Verein „Freunde der Burgkapelle Stein“. Weiterhin ist in Stein ein Computerfachmann ansässig, der sowohl als Händler als auch als Unternehmensdienstleister agiert.

An den öffentlichen Nahverkehr ist Stein über die einen Kilometer und 15 Gehminuten entfernte Bushaltestelle entlang der Kreisstraße BT48 angebunden. Diese wird von zwei VGN Linien angefahren, die Bad Berneck mit Gefrees verbinden.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

Stein ist ein dörflicher Ortsteil mit großflächig bebauten Flurstücken, die große Wohnhäuser und einen hohen Anteil an Scheunen aufweisen. Die Siedlungsform ist insgesamt lose und die Bausubstanz lässt die regional-historische Entstehung gut erkennen.

Abbildung 133: Die Ortsdurchfahrt von Stein



Quelle: Eigene Aufnahme

Table 26: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Stein

Stärken/Prägungen	Einbettung in reizvollem Naturraum, Blickbeziehungen, Topografie, spannende historische Gebäude, Nähe Burgruine Stein mit Burgkapelle
Schwächen	Keine Aufenthaltsmöglichkeiten, gestalterische Defizite Potenziale der Burgruine sind unterentwickelt
Homogenität der Siedlungsstruktur:	heterogene Bebauung, in Teilbereichen sind Regelmäßigkeiten gegeben
Freiraumsituation:	In Teilbereichen lassen sich kleinere Freiflächenstrukturen in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur feststellen, Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform:	Die historische Siedlungsform ist noch sehr gut erkennbar und für das Ortsbild prägend, tlw. ungeordnet wirkende Neubauentwicklung (z.B. Garagen)
Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern:	Mischung aus regionaltypischen oder historischen Gebäuden; massive Hauptgebäude, Nebengebäude mit Holzschalung, daneben Neu- und Ersatzbauten
Bauzustand des gesamten Ortskerns	Sanierungsbedarfe und sanierte Bausubstanz

Unweit des Ortskerns in einem Waldstück auf dem gegenüberliegenden Flussufer der Ölschnitz befindet sich die Burgruine Stein (Abbildung 134). Dabei handelt es sich um ein Bayerisches Kulturdenkmal in Form einer Walpotenburg, deren Entstehung um das Jahr 1000 geschätzt wird. Von der ehemaligen Burg ist heute noch die Kapelle erhalten, die zu besonderen Anlässen von der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde Bad Berneck für Gottesdienste genutzt wird (Abbildung 134).

Abbildung 134: Blick auf die Burgkapelle Stein (links) und die Burgruine Stein (rechts)



Quelle: Foto: Peter Braun (Wikimedia Commons) (links); Eigene Aufnahme (rechts)

5.15. Streitau

Der 1978 eingemeindete Ortsteil Streitau liegt etwa vier Kilometer nordwestlich von der Kernstadt und wird von dieser räumlich durch den Verlauf der Bundesautobahn A9 getrennt. Diese verläuft unmittelbar an der südlichen Bebauungsgrenze vorbei.

Abbildung 135: Luftbildaufnahme von Streitau



Quelle: LDBV 2018

Abbildung 136: Urkataster von Streitau



Quelle: LDBV 2019

Bevölkerung

Streitau ist mit 458 Einwohnern der mit Abstand größte Ortsteil nach der Kernstadt. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung liegt bei 48,5 Jahren.

Einwohner 2017	458
Anteil an Gesamtbevölkerung	10%
Billeter-Maß	-1,27

Versorgung und Erreichbarkeit

Trotz der verhältnismäßig großen Einwohnerzahl gibt es in Streitau keine Nahversorgungseinrichtungen mehr. Sowohl der Bäcker, die Bankfiliale als auch die beiden Gasthäuser haben inzwischen geschlossen. Im Ort gibt es einen kleinen Online-Versandhandel, einen Möbelhersteller und einen Natursteinhandel. Aus dem Bereich des verarbeitenden Gewerbes ist ein Metallbauer ansässig. Ferner befinden sich zwei Reiseveranstalter in Streitau. Die Bedeutung der Landwirtschaft ist in den letzten Jahren spürbar zurückgegangen. In Mittelbug befindet sich eine Biogasanlage.

Es gibt eine freiwillige Feuerwehr im Ort. Der Waldorfkindergarten findet großen Zuspruch und wird auch von den umliegenden Gemeinden genutzt. Dieser ist im Gemeindehaus untergebracht, welches eine von drei Begegnungsstätten in Streitau darstellt. Die anderen beiden sind das Pfarrhaus der evangelischen Kirchengemeinde und der Veranstaltungsraum „Notenbank“. Streitau verfügt über eine rege Dorfgemeinschaft. Neben den örtlichen Schützen gibt es noch eine CVJM Gruppe, einen Gesangsverein, eine Jagdgenossenschaft, einen Leichenkassenverein, einen Obst- und Gartenbauverein und einen Vdk Ortsverband. Zudem verfügt Streitau über einen eigenen Turn- und Sportverein mit Fußballplatz und einen Posaunenchor.

Streitau liegt auf halber Strecke zwischen Bad Berneck und Stammbach, entlang der Kreisstraße BT7, der Ortsdurchfahrt. Der Ortsteil ist zudem Knotenpunkt einer Reihe von Gemeindestraßen, die in alle Himmelsrichtungen verlaufen. Im Ortskern befindet sich eine Bushaltestelle, die Streitau durch eine OVF-Linie mit der Kernstadt im Süden sowie den Orten Stammbach und Münchberg im Norden verbindet. Für die Größe des Ortes ist die öffentliche Verkehrsanbindung, wie auch im Rest von Gefrees, stark verbesserungsbedürftig. So besteht keine direkte Verbindung nach Bad Berneck oder Bayreuth. Die nächsten Haltestellen der nordöstlich von Streitau verlaufenden Bahntrasse Bamberg – Hof befinden sich im knapp sieben Kilometer entfernten Marktschorgast oder im viereinhalb Kilometer in nördlicher Richtung gelegenen Stammbach. Die ehemalige Lokalbahn Falls – Gefrees, mit einem Haltepunkt in Streitau, wurde seit den 1990er Jahren abgebaut. Pläne, den alten Trassenverlauf als Umgehungsstraße oder Radweg umzunutzen, wurden bislang nicht umgesetzt.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

Das Dorf Streitau erstreckt sich sternförmig entlang der zahlreichen Ausfallstraßen. Im Süden befindet sich die Gewerbebrache einer alten Weberei und Färberei, eine Kontamination durch Altlasten ist wahrscheinlich. Bislang bestehen keine Aussichten auf eine Reaktivierung oder Veräußerung des Geländes durch den Eigentümer. Angesichts der großen Wirkmächtigkeit der Brache auf das Siedlungsbild, ist hier ein starker Handlungsbedarf gegeben. Im Westen des Ortsteils herrscht eine einheitliche Bebauung vor, welche sich auf deren Entstehung als ehemalige Arbeitersiedlung zurückführen lässt. Das Schützenhaus im Ort ist saniert.

Abbildung 137: Das Schützenhaus in Streitau



Quelle: Eigene Aufnahme

Abbildung 138: Die Industriebrache in Streitau



Quelle: Eigene Aufnahme

Tabelle 27: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Streitau

Stärken/Prägungen	Gute Straßenanbindung Ortsmitte mit viel Potenzial: „Inselbereich“ mit Kirche, ehemaligem Schul- und Pfarrhaus, ehemaliges VR-Gebäude mit Nutzung durch Gesangsverein, Gemeinschaftshaus, Waldorf-Kinder- garten, reges Vereinsleben
Schwächen	Leerstände, Gewerbebrache
Homogenität der Siedlungsstruktur:	hohe Regelmäßigkeit der Gebäudeanordnung, hohe Anzahl einheitlicher Kubaturen, klare Baulinien relativ dicht bebauter historischer Ortskern, im Wes- ten Arbeitersiedlung der Nachkriegszeit, vereinzelt landwirtschaftliche Anwesen
Freiraumsituation:	Freiflächen mit Potenzial: Kinderspielplatz mit Aufent- haltsmöglichkeiten in der Ortsmitte
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Sied- lungsform:	historische Siedlungsformen sind gut ablesbar, tlw. neuzeitliche Veränderungen
Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern:	Mischung aus regionaltypischen oder historischen Ge- bäuden sowie Neu- und Ersatzbauten
Bauzustand des gesamten Ortskerns	Mischung aus guter Bausubstanz und sanierungsbe- dürftigen Gebäuden

5.16. Witzleshofen

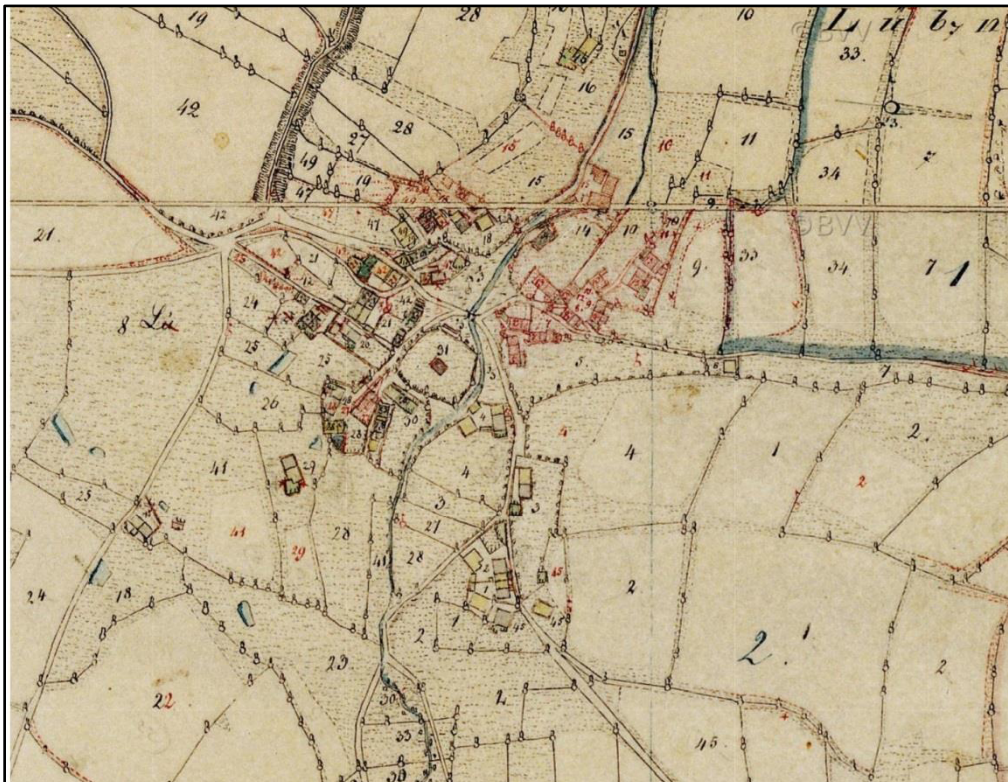
Der Ortsteil Witzleshofen liegt rund zwei Kilometer nördlich der Kernstadt und wird in Nord-Süd-Richtung vom Rieglerbach durchquert, welcher bei Bechertshöfen in die Ölschnitz fließt.

Abbildung 139: Luftbildaufnahme von Witzleshofen



Quelle: LDBV 2018

Abbildung 140: Urkataster von Witzleshofen



Quelle: LDBV 2019

Bevölkerung

Witzleshofen zählt 125 Einwohner, die im Durchschnitt 47,7 Jahre alt sind.

Einwohner 2017	125
Anteil an Gesamtbevölkerung	3%
Billetter-Maß	-1,24

Versorgung und Erreichbarkeit

Witzleshofen verfügt als einer der wenigen Ortsteile von Gefrees über einen Bäcker, der zudem noch ein familiengeführter Handwerksbetrieb ist. Des Weiteren befindet sich eine Kfz-Reparaturwerkstatt im Ort. Auch eine eigene freiwillige Feuerwehr ist vorhanden. Darüber hinaus gibt es eine Jagdgenossenschaft und einen eigenen Ortsverschönerungsverein. Der Zimmerstutzen- und Schützenverein verfügt über ein Schützenhaus, das als Begegnungsstätte dient und vor dem sich ein größerer Platz befindet (Abbildung 141).

Abbildung 141: Das Schützenhaus (links) und die Feuerwehr (rechts) von Witzleshofen



Quelle: Eigene Aufnahme

Der Ort wird von einer Haltestelle der OFV-Linie 8324 angefahren, die Gefrees mit Münchberg verbindet. Über mehrere Gemeindestraßen bestehen Verkehrsverbindungen nach Lübnitz, Streitau und Gefrees.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

Witzleshofen besitzt einen typischen Ortskern mit guter Aufenthaltsqualität. Diese ist im gesamten Dorf durch den begrünten Bachlauf, eine Allee und Sitzgelegenheiten aufgewertet. Ein Leerstand im Ort ist stark sanierungsbedürftig.

Abbildung 142: Leerstand entlang des Rieglersbaches in Witzleshofen



Quelle: Eigene Aufnahme

Tabelle 28: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Witzleshofen

Stärken/Prägungen	Bachlauf mit attraktiven Grünflächen, reges Vereinsleben, Bäckerei und vereinsbetriebenes Bistro
Schwächen	
Homogenität der Siedlungsstruktur:	heterogene Bebauung, in Teilbereichen Regelmäßigkeiten gegeben (z.B. Baulinien entlang von Straßenzügen)
Freiraumsituation:	Im Ortskern sind prägnante Freiflächenstrukturen in Wechselbeziehung zur Siedlungsform vorhanden, gute Aufenthaltsqualitäten am Dorfplatz/Bach
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform:	In Teilbereichen ist die Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform durch neuzeitliche Veränderungen beeinträchtigt
Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern:	Es sind keine nennenswerten Gebäude mit regionaltypischer oder historischer Bausubstanz vorhanden
Bauzustand des gesamten Ortskerns	Hoher Anteil an guter bzw. sanierter Bausubstanz, vereinzelt Sanierungsbedarfe

5.17. Wundenbach

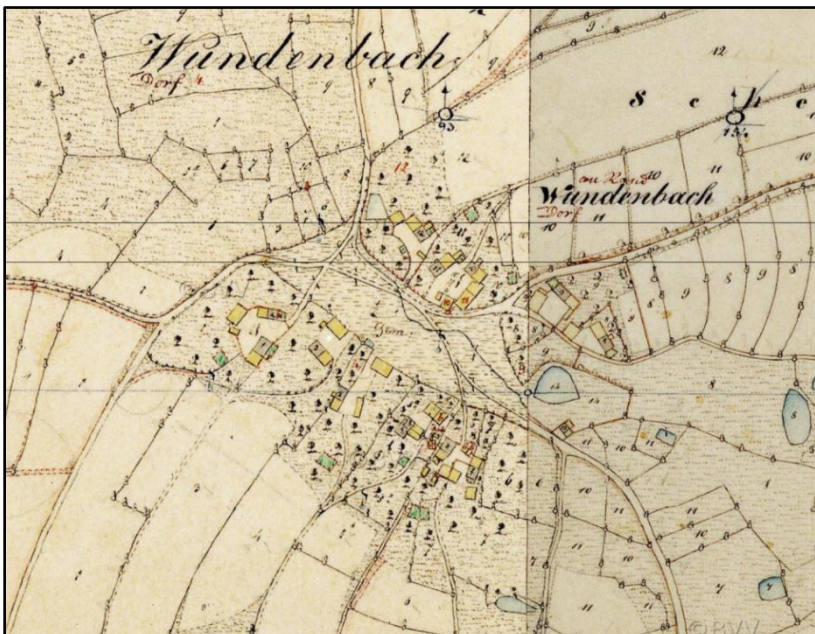
Wundenbach liegt 2,5 Kilometer nordöstlich der Kernstadt. Der Ortsteil befindet sich am äußeren Rand des Naturparks Fichtelgebirge. Südlich der Siedlungsfläche markieren erste Waldgebiete den Beginn eines Landschaftsschutzgebietes.

Abbildung 143: Luftbildaufnahme von Wundenbach



Quelle: LDBV 2018

Abbildung 144: Urkataster von Wundenbach



Quelle: LDBV 2019

Bevölkerung

Wundenbach hat eine Einwohnerzahl von 49 Menschen. Das Durchschnittsalter liegt bei 45,5 Jahren. Im Ortsteil leben überdurchschnittlich viele Kinder.

Einwohner 2017	49
Anteil an Gesamtbevölkerung	1%
Billetter-Maß	-1,07

Versorgung und Erreichbarkeit

Der Ortsteil verfügt über keine Nahversorgungseinrichtungen. Trotz einer Einwohnerzahl von weniger als 50 Menschen gibt es eine freiwillige Feuerwehr, deren Haus einen wichtigen Treffpunkt darstellt (Abbildung 145). Die Dorfgemeinschaft ist sehr rege. So wurde beispielsweise das Feuerwehrhaus von den Bewohnern in Eigeninitiative gestrichen. Auch die Grünflächen werden selbständig gemäht. Auf Betreiben des landwirtschaftlichen Betriebes, welcher auch eine Biogasanlage betreibt, hat das Dorf eine eigene Wasserversorgung. Diese schließt ein eigenes Nahwärmenetz ein, durch welches die Bewohner eine für Gefrees einmalige kosten- und energieeffiziente Versorgungsmöglichkeit haben. Im Ort befindet sich zudem ein Lohnunternehmen mit großem Maschinenpark.

Abbildung 145: Das neue Feuerwehrhaus von Wundenbach



Quelle: Eigene Aufnahme

Wundenbach liegt entlang der Kreisstraße BT4, die nach Norden über Zettlitz nach Zell im Fichtelgebirge führt. Entlang der Straße verläuft zudem der Saale-Radweg. Es gibt keine Anbindung an den ÖPNV.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

Ein neu angelegter Spiel- und Bolzplatz ist das Ergebnis einer partiellen Dorferneuerungsmaßnahme. Die Freizeitanlagen liegen auf einer größeren Grünfläche im Ortskern. Dieser ist durch prägnante Freiflächenstrukturen geprägt, die in Wechselbeziehung zur Siedlungsform stehen. In Teilbereichen sind Regelmäßigkeiten in der Siedlungsstruktur erkennbar. Die Bausubstanz ist zum überwiegenden Teil in gutem Zustand bzw. frisch saniert.

Abbildung 146: Spielplatz im Dorfkern von Wundenbach



Quelle: Eigene Aufnahme

Tabelle 29: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Wundenbach

Stärken/Prägungen	rege Dorfgemeinschaft, kostengünstige und ortsnahe Energieversorgung
Schwächen	
Homogenität der Siedlungsstruktur:	heterogene Siedlungsstruktur, landwirtschaftliche Anwesen mit Neubaugebiet
Freiraumsituation:	Freizeitanlage mit Sport-/Spielplatz
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform:	die Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform ist durch neuzeitliche Veränderungen beeinträchtigt
Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern:	Es sind keine nennenswerten Gebäude mit regionaltypischer oder historischer Bausubstanz vorhanden
Bauzustand des gesamten Ortskerns	Hoher Anteil an guter bzw. sanierter Bausubstanz

5.18. Zettlitz

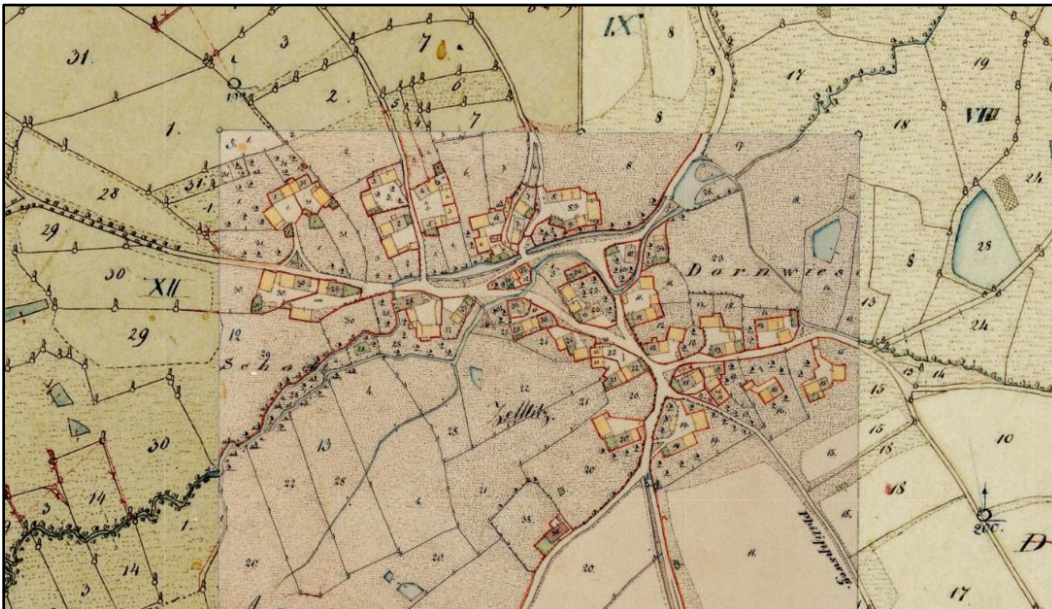
Zettlitz befindet sich ca. 3,5 Kilometer von der Kernstadt entfernt am nordöstlich Rand des Stadtgebietes. Im Norden wird es vom 567m hohen Zettlitzberg umrahmt. Am östlichen Ortsrand fließt der Tannreuther Bach in den Lübnitzbach, welcher den Ort durchquert.

Abbildung 147: Luftbildaufnahme von Zettlitz



Quelle: LDBV 2018

Abbildung 148: Urkataster von Zettlitz



Quelle: LDBV 2019

Bevölkerung

In Zettlitz leben 110 Menschen. Der Altersdurchschnitt liegt bei 44,0 Jahre. Damit hat der Ortsteil eine im Vergleich sehr junge Bevölkerung.

Einwohner 2017	110
Anteil an Gesamtbevölkerung	2%
Billetter-Maß	-0,76

Versorgung und Erreichbarkeit

Im Ort gibt es keine Nahversorgungseinrichtungen. Zettlitz hat eine eigene Freiwillige Feuerwehr, eine Jagdgenossenschaft und einen Verein zur Veteranenkameradschaft. Weiterhin gibt es eine Schreinerei und jeweils einen Biogas- und einen Viehbauern. Eine Scheune im Ort wurde von den Bewohnern als Gemeinschaftshaus ausgebaut. Vor dieser befindet sich ein ansprechend gestalteter Spielplatz (Abbildung 149).

Abbildung 149: Die Scheune als Treffpunkt der Dorfgemeinschaft mit Spielplatz



Quelle: Eigene Aufnahme

Der Ortsteil liegt entlang der Kreisstraße BT4, die Gefrees mit Zell im Fichtelgebirge verbindet und den Verlauf des Saaleradweges markiert. Es gibt keinen Anschluss an den ÖPNV.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

Der von Ost nach West verlaufende Lübnitzbach ist teilweise überbaut und nicht so ortsbildprägend wie in anderen Teilen von Gefrees. Es gibt zahlreiche landwirtschaftliche Hofstellen. In einem Baugebiet sind noch freie Parzellen vorhanden.

Abbildung 150: Das Kriegerdenkmal im Ortskern von Zettlitz



Quelle: Eigene Aufnahme

Die Freiraumsituation ist in Zettlitz mit Grünflächen, Spielplatz und einem Kriegerdenkmal sehr großzügig ausgestaltet (Abbildung oben).

Table 30: Stärken/Schwächen, Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns von Zettlitz

Stärken/Prägungen	tlw. reizvolle historische Bausubstanz, Dorfplatz, aktive Dorfgemeinschaft
Schwächen	Freiraumpotenziale unterentwickelt
Homogenität der Siedlungsstruktur:	heterogene Bebauung, Haufendorf
Freiraumsituation:	Im Ortskern sind prägnante Freiflächenstrukturen in Wechselbeziehung zur Siedlungsform vorhanden, Dorfplatz mit Kriegerdenkmal, Spielplatz mit Aufenthaltsmöglichkeiten
Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern:	Hoher Anteil regionaltypischer / historischer Gebäude, nur in geringem Maß Neu- und Ersatzbauten
Bauzustand des gesamten Ortskerns	Hoher Anteil an guter bzw. sanierter Bausubstanz, vereinzelt Sanierungsbedarfe

Eine begonnene Maßnahme zur Dorferneuerung musste aufgrund von Unstimmigkeiten innerhalb der Bevölkerung durch das Amt für ländliche Entwicklung wieder eingestellt werden.

6. Stärken- und Schwächen-Analyse

Die folgende Tabelle zeigt, thematisch geordnet, die Stärken und Schwächen der Stadt Gefrees.

Stärken

Schwächen

Siedlungsentwicklung, Städtebau

- südliches Gemeindegebiet Bestandteil des Naturparkes Fichtelgebirge, Landschaftsschutzgebiete mit hohem Erholungswert
- z.T. intakte, ablesbare historische Ortskerne in den Ortsteilen, ortsbildprägende Elemente und Gebäude, öffentliche Flächen und soziale Treffpunkte weitgehend vorhanden
- z.T. reizvolle Architektur der Stadthäuser in der Schul-, Haupt- und Metzlersreuther Straße
- historischer Ortskern Gefrees mit ortsbildprägenden Gebäuden und Elementen
- reizvolle Grünflächen mit hohen Freizeit- und Naherholungsqualitäten im Kernort Gefrees
- Zunahme des Anteils der Siedlungs- und Verkehrsfläche um mehr als 12 % im Zeitraum 2004 bis 2014
- Strukturwandel in den Ortsteilen: z.T. Leerstände, mindergenutzte/ ungenutzte Nebengebäude
- z.T. problematische bauliche An- oder Neubauten in den historischen Ortskernen
- Sanierungsbedarfe im öffentlichen Raum
- Rückstau im Bereich energetische Sanierung im öffentlichen und privaten Bereich
- Gewerbebrachen in Gefrees und in Streitau
- Viele Leerstände in der Hauptstraße, die das Ortsbild und die Funktionalität empfindlich stören
- Keine Barrierefreiheit bei wichtigen Gebäuden (z.B. Rathaus, Allgemeinmediziner, Raiffeisenbank)
- z.T. erheblicher Sanierungsbedarf in der Kernstadt
- Ortseingang Gefrees wenig attraktiv (Gewerbegebiet)

Freiraum / klimatische Bedingungen

- Attraktive naturnahe Bereiche geprägt durch Mühl-, Lübnitz- und Kornbach
- Hohe Naherholungsqualität / attraktive Landschaft
- „Ca. 2 Grad kälter als in Bayreuth“ = abschreckend für Zuzügler(-innen)

Wohnen

- Attraktive Wohnsiedlungen (Einfamilienhaus-, Mehrfamilienhaussiedlungen)
- Preisgünstiges Wohnen
- Hohe Wohnnachfrage in der Region
- Zu wenig Angebote qualitativ hochwertiges Mietwohnen
- z.T. wohnen die Mitarbeiter(-innen) der Industriebetriebe nicht am Standort
- Konkurrenz des Wohnstandorts für Familien mit den Nachbarwohnorten

Bevölkerungsstruktur

- In den letzten Jahren: positiver Wanderungssaldo (2013/2014)
- Leicht rückläufige Bevölkerung
- Starker Besatz der älteren Altersgruppen
- In einigen Ortsteilen starke Alterung
- Rückgang der jüngeren und mittleren Altersgruppen
- Negativer natürliche Bevölkerungsbe-
wegung (mehr Sterbefälle als Geburten)

Lage, Verkehrliche Erschließung, Verkehr

- Lange historische Tradition als Durch-
gangsort
- Nähe zu Bayreuth, Kulmbach und Hof
- Lage direkt an der BAB 9
- Wichtige Ost-West-Verbindungsachse
- ST 2180
- Ruhender Verkehr: gutes Angebot in der
Kernstadt
- Durch Gebietsreform: Gefrees Orientie-
rung ist auf Münchberg / Landkreis Hof
bzw. Landkreis Wunsiedel bezogen
- „Sandwich-Position“ zwischen Bischofs-
grün und Weißenstadt
- ÖPNV-Anbindung defizitär
- Hohes Verkehrsaufkommen und Staus
auf der Hauptstraße
- Sanierungsbedarfe im Straßennetz mit
kommunaler Baulast

Einzelhandel und Versorgung, Gastronomie

- Gute Versorgung durch Fachmarktzent-
rum am westlichen Ortseingang
- „Wirtschaftssterben“: in Gefrees haben
viele Gastronomiebetriebe zugemacht
- Keine fränkische Küche im Stadtgebiet
- Stadthalle nicht bewirtschaftet
- Östliches Wohngebiet von Gefrees: kein
fußläufig erreichbarer Lebensmittel-Ein-
zelhandel

Tourismus und Naherholung

- Historische Tradition als Übernachtungs-
stadt
- Nähe zum Fichtelgebirge: Fichtelgebirgs-
verein aktiv in Gefrees: Brauchtums-
pflege, Pflege des Wanderwegenetzes
- Vielfältiges Rad- und Wanderwegenetz
- Hotel, das mit großem Engagement der
Eigentümerin geführt wird
- Keine historische Tradition als Touris-
mus-Kommune
- Keine über das Hotel in der Hauptstraße
hinausgehende Beherbergungsinfra-
struktur
- Keine ausgeprägten touristischen Quali-
täten („neben“ Weißenstadt (See und
Therme), Ochsenkopfregion (Berg) und
nicht „mittendrin“)
- Radwegenetz ist ausbaufähig
- Investitionsstau Hotel

Zusammenleben, Zusammenhalt und ehrenamtliches Engagement

- Vielfältige Vereinsstruktur und engagierte Vereine, hohe Vereinszugehörigkeit
- Guter Zusammenhalt der Bevölkerung: „hier helfen alle zusammen“
- Vereine haben z.T. Probleme, Nachwuchs zu finden und für Ämter zu binden
- Marode Sporthallen / keine ausreichenden Sportstätten für die Vereine
- Koordination der Vereine könnte ausgebaut werden
- Neuzugezogene haben es schwer, Fuß zu fassen
- Veranstaltungsorte für bis 250 Menschen fehlen

Soziale und technische Infrastruktur

- Gute Ausstattung mit Kinderbetreuungseinrichtungen
- Evangelische Realschule als Ganztageschule
- Senioren- und Altenheim (betreutes Wohnen und Pflege)
- Gute medizinische Versorgung
- Fachärzte sind in den Oberzentren vorhanden
- Sportstandort Gefrees
- Gemeinsamer Mittelschulstandort Gefrees – Bad Berneck: lange Wege für die Schüler(-innen)
- Allgemeinärzte sind nicht barrierefrei zugänglich
- Lückenhaftes Mobilfunknetz
- Schnelles Internet ist ausbaufähig

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

- Sehr gute Verkehrsanbindung (BAB 9)
- Tradition als Industriestadt (Textil)
- Erweiterungsflächen für Gewerbe ausreichend vorhanden
- Diversifizierte Wirtschaftsstruktur: Inhabergeführte Mittelstandsbetriebe und Großbetriebe (Helsa, Herold)
- Abnehmende Arbeitslosigkeit
- Verschuldung je Einwohner/-in leicht rückläufig (2013, 2014)
- Hotel in der Hauptstraße bietet längerfristige und kostengünstige Übernachtungsmöglichkeiten für neu zugezogene Mitarbeiter(-innen) der Industriebetriebe als Übergangslösung
- Gewerbeagglomerationen in Himmelkron / Münchberg als Konkurrenzstandorte zu Gefrees
- Auszubildende / Fachkräfte fehlen (Handwerk und Gewerbe z.B. Maschinenbau): aufwändiger Prozess der Mitarbeiter(-innen)akquise
- Erreichbarkeitsproblem mit dem ÖPNV als Treiber des Fachkräftemangels (Minderjährige Azubis von außerhalb Gefrees haben Schwierigkeiten, zu ihrem Arbeitsort zu gelangen)
- Nachwuchsfachkräften fehlt die Perspektive am Standort
- Kommunikations- und Kooperationskultur unter den Gewerbetreibenden ist ausbaufähig: Gewerbeverein hat sich wieder aufgelöst
- Stadtmarketing fehlt / Standortmarketing
- Negativer Pendlersaldo
- Investitionsklima wenig ausgeprägt

Kooperationskultur / interkommunale Kooperation / Förderlandschaft

- Kooperation zwischen Seniorenbeauftragter und Vereinen/Verbänden ist verbesserungsbedürftig
- Gefrees kann aufgrund seiner Zugehörigkeit zum Landkreis Bayreuth nicht am Programm Förderoffensive Nordost-Bayern partizipieren obwohl die Stadt ähnliche Problemstrukturen wie Kommunen im LK Hof, Wunsiedel, Tirschenreuth aufweist

Kultur

- Künneth-Palais
- Magneten vorhanden (Omnibus e.V., Andy Lang, Volkshaus, Wiesenfest)
- Stadthalle stark sanierungsbedürftig; Stadthalle ohne Bewirtung

Teil C Leitbild und Maßnahmenkatalog

Das Dokument stellt zuerst das Leitbild dar, das in der Steuerungsrunde entwickelt und dann vom Planungsbüro überarbeitet wurde. Darauf aufbauend werden verschiedene Maßnahmenvorschläge präsentiert. Diese beruhen zum einen auf den weiter ausgearbeiteten Ideen aus den Beteiligungsveranstaltungen, zum anderen auf Vorschlägen der Fachplaner/-innen.

7. Gefrees 2035: Das Leitbild – strategischer Handlungsrahmen für die Stadtentwicklung Gefrees

Ein Leitbild dient als Kompass und Orientierungshilfe für zukünftige Entscheidungen in der Stadtentwicklung. Es richtet sich zuvorderst an die politischen Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger in Stadtrat und Verwaltung. Zudem dient es sowohl den Verantwortlichen in Verbänden und Initiativen, als auch den Bürgerinnen und Bürgern ihrer Stadt als Richtschnur für ihre Aktivitäten. Es soll Unternehmen aufzeigen, wie sich der Standort mittel- bis langfristig entwickelt und für Planungssicherheit sorgen. Zu diesem Zweck beinhaltet es Leitlinien für die zukünftige Entwicklung von Gefrees und seinen Ortsteilen.

7.1. Funktion eines strategischen Handlungsrahmens

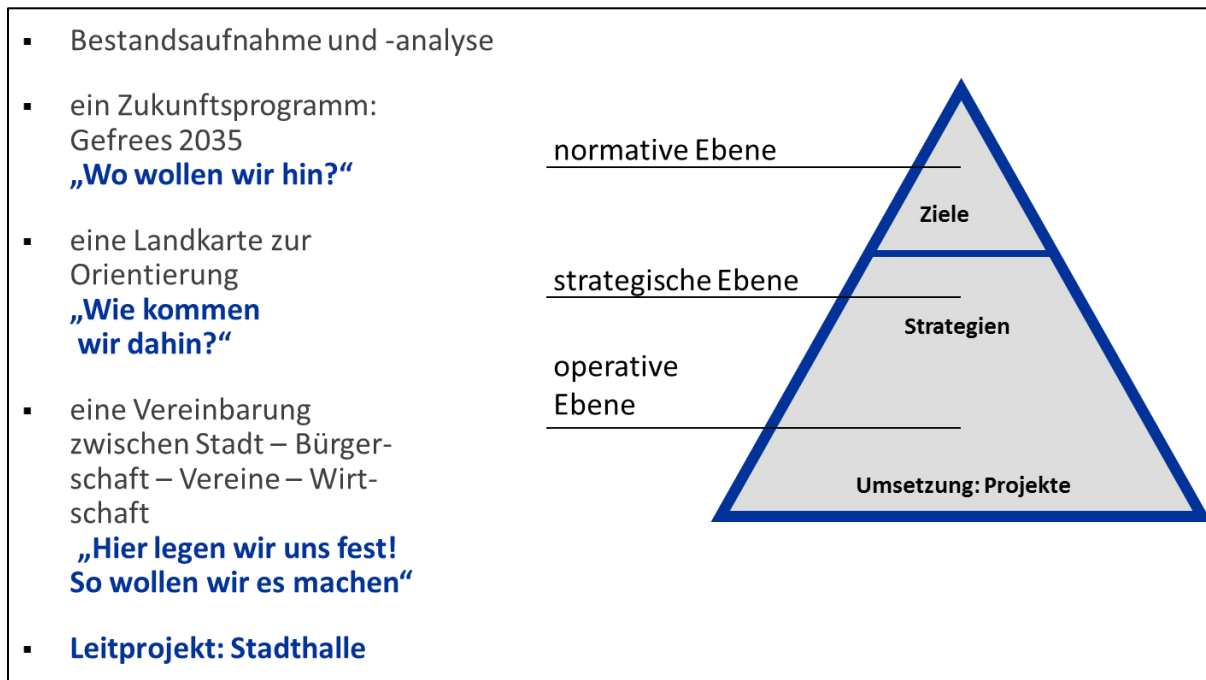
Der Prozess der Integrativen Stadtentwicklung gibt Gefrees Ziele vor, die die künftige Entwicklung bestimmen sollten. Das Leitbild enthält zudem Strategien, die zeigen, wie diese Ziele erreicht werden können. Es folgen Maßnahmen und ein Aktionsplan, die deutlich machen, was konkret zu tun ist.

Der vorliegende Handlungsrahmen aus Zielen und strategischen Ansätzen ermöglicht es, Richtung und Dynamik der künftigen Stadtentwicklung zu bestimmen.

Der strategische Handlungsrahmen wurde auf Grundlage der Erhebungen und der Ergebnisse der Beteiligungsveranstaltungen inhaltlich entworfen und mit den Teilnehmern(-innen) der Steuerungsrunde diskutiert und konsolidiert. Wo es möglich ist, wird der strategische Handlungsrahmen durch raumbezogene Leitbilder lokalisiert und konkretisiert (7.3.).

Während der Auftaktveranstaltung, dem Workshop zum Thema Stadthalle, und in den Steuerungsunden, sowie im Rahmen der Arbeit der Fachbüros, wurden in den einzelnen Themenfeldern Maßnahmen und Projekte entwickelt, die die Ziele und Strategien konkretisieren. Zusammengefasst stellen die Ziele, Strategien und Maßnahmen das Leitbild „Gefrees 2035“ dar. Durch Stadtratsbeschluss wird das Leitbild zum verbindlichen Orientierungsrahmen und Handlungsprogramm der zukünftigen Stadtentwicklungspolitik von Gefrees. Das Leitbild ist in allen Bestandteilen im Laufe der Zeit dynamisch weiter zu entwickeln und an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen.

Abbildung 151: Funktion eines strategischen Handlungsrahmens ISEK



Quelle: eigener Entwurf

Lesehinweis: Der strategische Handlungsrahmen setzt sich im Kern aus Zielen und strategischen Ansätzen in den jeweiligen Handlungsfeldern zusammen.

Die Ziele beschreiben einen Soll-Zustand (Gefrees im Jahr 2035: Was wollen wir erreicht haben?) und die strategischen Ansätze zeigen den Weg dorthin (Wie lassen sich die Ziele erreichen?). Aus diesem Grund sind die Ziele im Präsens formuliert und die strategischen Ansätze als Handlungsaufforderung.

7.2. Ziele und Strategien in für die Stadtentwicklung relevanten Themenfeldern

Im Folgenden werden Ziele und strategische Ansätze in sieben Themenfelder (TF) aufgeteilt. Ihre Erarbeitung basiert auf einer Verschneidung der Erkenntnisse der fachlichen Studien und der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung. Nicht immer können die einzelnen Themenfelder und insbesondere ihre Ziele und strategischen Ansätze klar voneinander getrennt werden.

Für die Stadtentwicklung von Gefrees sind folgende Themenfelder von Bedeutung:

TF 1	Soziale Infrastruktur, Bildung und Gesundheit
TF 2	Alltagsversorgung, Gastronomie und Innenstadt
TF 3	Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Fachkräfte
TF 4	Kultur, Sport und Tourismus
TF 5	Wohnen in Gefrees und in den Ortsteilen
TF 6	Städtebau, Mobilität, Verkehr sowie Energie und Klimaschutz
TF 7	Gefrees in der Region

TF 1 **Soziale Infrastruktur, Bildung und Gesundheit**

Soziale Infrastruktur, Bildung und Gesundheit

Ziele

1. Jung und Alt finden in Gefrees ihr Zuhause und fühlen sich hier wohl.
2. Die soziale Infrastruktur ist an den Bedürfnissen der unterschiedlichen Altersgruppen orientiert und auf hohem Niveau weiterentwickelt. Menschen „von 0 bis 100 Jahren“ finden in Gefrees hochwertige Angebote.
3. Gefrees zeichnet sich durch ein familienfreundliches Klima aus.
4. Die vielfältige Vereinsstruktur und das Netz an ehrenamtlichen Dienstleistungen sind sowohl für eine älter werdende Bevölkerung, als auch für junge Menschen und Familien leicht zugänglich und bieten weitere wichtige Unterstützungsleistungen.
5. Die Schulen in Gefrees sind gut besucht und werden auch von auswertigen Schülern/-innen nachgefragt. Die Schüler/-innen brauchen keine unnötig langen Wege zurücklegen. Eine ganztägige Betreuung ist sowohl im Vorschul- als auch Schulbereich gegeben.
6. Die medizinische Grundversorgung ist vor Ort durch Hausärzte und Zahnärzte (barrierefrei) gesichert. Weitergehende, qualitativ hochwertige Einrichtungen (Krankenhäuser, Fachärzte) sind für die Bevölkerung gut in der Region zu erreichen.

Strategische Ansätze

- Soziale Infrastruktur für alle Altersgruppen weiterhin auf hohem Niveau sichern: Betreuung in der KiTa in den Ferienzeiten; ggf. Randzeiten besser abdecken (Erfragung des Bedarfs); unterschiedliche pädagogische Konzepte in den Kitas beibehalten; Betreuung von älteren, pflegebedürftigen Menschen, auch in ihren Wohnungen, verbessern
- Angebote für Jugendliche deutlich verbessern (z.B. Jugendcafé)
- Begegnungsmöglichkeiten der Generationen schaffen
- Medizinische Versorgung verbessern:
 - Neue Wege in der medizinischen Versorgung der immobilen Bevölkerung gehen (z.B. Verah mobil)
 - Medizinisches Versorgungszentrum in Gefrees gründen
 - Prozess-Unterstützung durch das Kommunalbüro für ärztliche Versorgung
- Mit den umliegenden Kommunen in Arbeitsteilung soziale Einrichtungen sichern – nicht jede Kommune kann alles vorhalten

TF 2 **Alltagsversorgung, Gastronomie und Innenstadt**

Alltagsversorgung, Gastronomie und Innenstadt Gesundheit

Ziele

1. Die wohnortnahe Versorgung ist quantitativ und qualitativ gesichert – soweit möglich ist sie durch den Umweltverbund gut erreichbar.
2. Die Dörfer sind gut an die Kernstadt angebunden, sodass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für die Ortsteilbewohner/-innen unabhängig erreichbar sind.
3. Die Innenstadt von Gefrees ist attraktiv und lädt mit ihrem Mix aus Geschäften, Dienstleistern und kulturellen Angeboten Einheimische und Gäste zum Flanieren und zum Aufenthalt ein.
4. Einzelhandelsstandorte werden vorzugsweise im Innenbereich ausgebaut und dort gestärkt.
5. Das Geschäftszentrum von Gefrees ist ein attraktiver Standort für kleinere und mittlere Betriebe aus dem Dienstleistungs- und Einzelhandelssektor.
6. Ein vielfältiges gastronomisches Angebot für alle Geschmäcker ist vorhanden.

Strategische Ansätze

- Wirtschaftsförderung ausbauen: Beratung von Einzelhändlern und Dienstleistern innerhalb der Kernstadt
- Informationsplattform und Ansprechperson einrichten, für Kulturschaffende, Vereine und Gastronomen zur Steigerung der Attraktivität und Umsetzbarkeit von Ansätzen für ein lebendiges Gefrees
- Nachwuchsförderung für Gastronomen und Kulturvereine anstoßen (z.B. durch Interessentenliste, Begegnungstreffen, Veranstaltungen)
- Mobile Angebote zur Grundversorgung in größeren bzw. weiter entfernten Ortsteilen initiieren bzw. Erreichbarkeit der Alltagsversorgung mithilfe von z.B. Mitfahrbänken, Anruflinientaxis oder einem Bürgerbus sichern

TF 3 **Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Fachkräfte**

Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Fachkräfte

Ziele

1. Attraktive und zukunftsfähige Arbeitsplätze sind erhalten und konnten neu geschaffen werden. Eine intelligente räumliche Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten vermeidet unnötige Wege und steigert die Lebensqualität.
2. Ausbildungsplätze sind für die jungen Auszubildenden (auch von außerhalb) vorhanden und erreichbar.
3. Die Unternehmen in Gefrees – unabhängig von Größe und Branche – können auf ein gut qualifiziertes Fachkräftepotenzial und motivierte Auszubildende zurückgreifen. Die Arbeitskräfte und Auszubildenden finden in Gefrees attraktive und sozial orientierte Unternehmen.
4. Die Gefreenser Gewerbestandorte sind gesichert und bieten den lokalen Unternehmen ausreichend Platz für eine Weiterentwicklung. Insbesondere emissionsarme, arbeitsplatzintensive und wertschöpfungsstarke Betriebe haben in Gefrees eine Perspektive. Die Stadt Gefrees ist attraktiv für die Ansiedlung von Gewerbe aller Branchen. Dabei wurden die Potenziale brachliegender Flächen genutzt.
5. Die digitale Infrastruktur ist gut ausgebaut – auch auf den Dörfern verfügen die Unternehmen und die Bewohner/-innen über schnelles Internet.

Strategische Ansätze

- Fachkräftesicherung mit den umliegenden Landkreisen, der Universität Bayreuth, FH Hof und den örtlichen Unternehmen betreiben
- Willkommenspaket für Neubürger zur besseren Orientierung und Eingewöhnung schaffen
- Wohnraumvermittlung für Fachkräfte der Gefreenser Unternehmen
- Gemeinsame Standortmaßnahmen von Unternehmen etablieren (z.B. Digitale Gewerbeschau, Fahrdienst für Azubis)
- Ausbau und Anpassung des Internetauftritts der Stadt mit Fokus auf den modernen Arbeitsmarkt
- Profilierung im Cluster „Textil“ unter Kooperation mit der Hochschule Hof/Gefrees anstoßen (z.B. für duale Studiengänge)
- Im Bereich der Wirtschaftsförderung, Unternehmensberatung und Gründungsberatung eng mit der Wirtschaftsförderung des Landkreises Bayreuth kooperieren und Strukturen der Wirtschaftsförderung neu gestalten

TF 4 **Kultur, Sport und Tourismus**

Kultur, Sport und Tourismus

Ziele

1. Die attraktive, zugängliche und weitgehend naturbelassene Kulturlandschaft des Fichtelgebirges lädt zu Freizeitgestaltung, Sport und nachhaltigem Tourismus ein.
2. Touristische Potenziale sind ausgebaut. Gefrees erweitert und ergänzt die Einrichtungen der Ochsenkopfreion.
3. Die Bevölkerung von Gefrees findet ein ausreichendes Angebot für sportliche Aktivitäten vor. Neue Freizeitangebote wurden erschlossen.
4. Die Vielfalt der Vereinslandschaft wird gepflegt und der Austausch der Vereine ist rege.
5. Das kulturelle Angebot von Gefrees besticht durch Originalität und ist in der Region bekannt.

Strategische Ansätze

- Gebündeltes Nachwuchsprogramm (z.B. Jugendfördergemeinschaft) und (digitale) Vernetzungsplattform / Vereinsführer für lokale Vereine schaffen
- Selbstbewusste Aufarbeitung und Vermarktung historisch gewachsener Besonderheiten und Traditionen (z.B. Historisches Forum Gefrees, „Kuglabuff“)
- Engere Kooperation mit der benachbarten Ochsenkopfreion im Bereich Tourismus (z.B. Wohnmobilstellplatz für Urlauber aus dem Fichtelgebirge)
- Das Wiesenfest als überregional bekannte Veranstaltung erhalten und als Gelegenheit zum Präsentieren und Feiern der Lebensqualität von Gefrees nutzen
- Das ökologische und landschaftliche Potenzial des Steinbruchs „Hohe Reuth“ sichern und für künftige Generationen erhalten
- Wander- und Radwanderwege ausbauen und bewerben (Pflege, Beschilderung, Infosysteme)

TF 5 **Wohnen in Gefrees und in den Ortsteilen**

Wohnen in Gefrees und in den Ortsteilen

Ziele

1. Alle Bevölkerungs- und Einkommensgruppen können auf bedarfsgerechte, differenzierte und qualitätsvolle Wohnraumangebote zugreifen.
2. Gefrees und die einzelnen Ortsteile konnten ihre eigenständige Identität bewahren und sichtbar machen. Dabei ist auch eine gemeinsame Identifikation mit Gesamt-Gefrees gewachsen.
3. Die Stadt Gefrees punktet durch seine miteinander verbundenen Grünzüge. Die Siedlungsbereiche sind ökologisch aufgewertet (z.B. nachhaltige Pflege öffentlicher Grünflächen, Förderung der Bewusstseinsbildung von Privaten).
4. Die Aktivitäten der Bürger/-innen in den Ortsteilen sind gestärkt (z.B. Vereine, Interessengemeinschaften und Ortsgruppen, Dorfgemeinschaftshäuser).
5. Die Innenstadt von Gefrees ist Ort der Begegnung.

Strategische Ansätze

- Attraktiven Mietwohnraum für junge und „flexible“ Bevölkerungsteile fördern (Azubiwohnen, attraktive Grundrisse und unterschiedliche Größen)
- Hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Region auf Gefrees kanalisieren durch Herausstellen der Standortfaktoren bei relativ günstigen Immobilienpreisen und hoher Lebensqualität; „Lust auf Land“-Trend nutzen
- Belebung und Ausbau von Ortsteilzentren zu Begegnungs- und Veranstaltungsorten
- Grünplanung intensivieren, Freiräume vernetzen und aufwerten
- Ggf. Instrument der Dorferneuerung für ausgewählte Ortsteile nutzen

TF 6 **Städtebau, Mobilität, Verkehr sowie Energie und Klimaschutz**

Städtebau, Mobilität, Verkehr sowie Energie und Klimaschutz

Ziele

1. Die Siedlungsentwicklung in Gefrees folgt konsequent dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“. Es ist ein Innenentwicklungsmanagement, auch in Ko- operation mit dem Landkreis Bayreuth und der ILE Fränkisches Markgrafen- und Bischofsland eingerichtet; Leerstände, Baulücken und Brachen sind Zug um Zug reaktiviert worden.
2. Bauliche Entwicklungen (Sanierungen und Ersatz- sowie Neubauten) sind quali- tätsvoll umgesetzt. Sie bilden ab, dass Gefrees ein attraktiver und zukunftsori- entierter Lebensort ist. Bauliche Maßnahmen gründen auf Prinzipien des nach- haltigen Bauens (u.a. Klimaschutz) und reagieren auf zeitgemäße Anforderun- gen hinsichtlich Funktionalität und Gestaltung.
3. Identitätsstiftende, ortsbildprägende und historisch bedeutsame Gebäude und raumwirksame Elemente, insbesondere in der Innenstadt und in den Ortsker- nen, sind erhalten, Leerstände sind einer neuen Nutzung zugeführt.
4. Der öffentliche Raum ist aufgewertet und soweit wie möglich barrierefrei/-arm gestaltet. Er hat eine entscheidende Bedeutung für das gesellschaftliche Zusam- menleben, die Lebensqualität und die touristische Attraktivität in Gefrees.
5. Die aus dem Verkehr resultierenden Umweltbelastungen konnten – insbeson- dere in der Hauptstraße – soweit wie möglich minimiert werden. Die Infrastruk- tur für Elektromobilität ist ausgebaut.
6. Die Erreichbarkeit der Gefreenser Wohngebiete und der Ortsteile durch den Um- weltverbund (Fahrradwege, ÖPNV, Fußwege) bzw. durch alternative Mobilitäts- angebote ist verbessert und gesichert.
7. Straßen in kommunaler Baulast sind saniert.
8. Klimaschutz und Nachhaltigkeit haben im Handeln der Verantwortlichen Priori- tät: Anlagen Erneuerbarer Energien sind ausgebaut, Energiespar- und Energie- effizienzmaßnahmen greifen, der Gebäudebestand wird sukzessive klimawirk- sam saniert. Nachhaltigkeits- und Klimaschutzaspekte stehen auch im Fokus von Neubauvorhaben. Die Stadt wird ihrer Vorreiterrolle im Bereich energetische Sanierung der eigenen Liegenschaften gerecht.
9. Ansätze der Verknüpfung von Energieerzeugung aus regenerativen Quellen, die Nutzung von Energieüberschüssen, Speicherung und die sektorenübergreifende Verlinkung (in den Bereich Mobilität) sind vorhanden (eigener Energieverbund).

Strategische Ansätze

- Innenentwicklungsmanagement einrichten (Brachen, Baulücken, Nachverdich- tungsmöglichkeiten, Konversionen, Leerstände); Teilaufgaben in der kommunalen Verwaltung implementieren, durch Kooperationen mit dem Landkreis Bayreuth und der ILE Fränkisches Markgrafen- und Bischofsland ergänzen; Sanierungs- und Bau- beratungen anbieten
- Qualitätsvolle bauliche Entwicklung von Brachen und öffentlichen Räumen durch Planungswettbewerbe oder ähnliche Verfahren sichern (z.B. Stadthalle und Umgriff)

- Anreize für Sanierung und Modernisierung des Baubestandes für Hauseigentümer schaffen bzw. ausbauen, um Möglichkeiten der Städtebauförderung für ein attraktives Ortsbild nutzbar zu machen (Kommunales Förderprogramm ggf. ergänzen/erweitern, Sanierungsberatungen anbieten) z.B. "Lichtenfelser Programme"
- Ortsdurchfahrt der Kernstadt mit Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, Querungshilfen und Begrünung von einer Verkehrsschneise zu einer Lebensader umgestalten
- Fuß- und Radweg entlang des Kornbachs als „Grünes Rückgrat“ ausbauen und aufwerten
- Verbindungsachse zwischen Stadthalle und Grünflächen am Lübnitzbach als attraktives Naherholungsgebiet etablieren
- Defizite im ÖPNV durch innovative flankierende Maßnahmen abfedern (z.B. Bürgerbus, Mitfahrmöglichkeiten)
- Tourismus- und Freizeitwege für heimische Bevölkerung als Strecken zur Naherholung und für intrakommunale Verbindungen nutzbar machen (z.B. Radwege für Ortsteilverbindungen)
- Am Ausbau der Elektromobilitätsstruktur beteiligen
- Angebote für mobilitätseingeschränkte Personen bereitstellen (z.B. „Shuttle“ von den umliegenden Bahnhöfen für Jugendliche, die aus der Disco kommen)
- Innerstädtisches Radwegenetz an Fernradwegenetz anschließen und Lücken schließen

Ziele und strategische Ansätze im Themenfeld 7

TF 7 Gefrees in der Region

Ziele

1. Gefrees ist mit einem eigenen, attraktiven Profil in der Region verankert.
2. Die Kommune nutzt geschickt mögliche Kooperationsformen, um ökonomische Ressourcen zu sparen und gleichzeitig von Synergien zu profitieren.
3. Gefrees nutzt seine zentrale Lage als Knotenpunkt verschiedener Teilräume in Oberfranken und die günstige Anbindung an die A9.
4. Gefrees und die Region machen sich für eine Energiesouveränität stark.
5. Gefrees ist Versorgungszentrum in der Region und stellt Angebote für Stammbach, Bischofsgrün, Zell und Marktschorgast bereit

Strategische Ansätze

- Enger mit den Nachbarkommunen (gemeinsames Mittelzentrum, ILE FMB) und dem Regionalmanagement Bayreuth kooperieren und Angebote des Landkreises, des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberfranken, der Regierung von Oberfranken, Handwerkskammer, Industrie- und Handelskammer, etc. offensiv nutzen
- Standortmarketing nicht nur auf Gefrees aufziehen, sondern auch für die Region erarbeiten

7.3. Räumliches Leitbild für den Kernort Gefrees

Der städtebauliche Leitbildplan führt die Erkenntnisse aus der Analyse, dem Stärken-Schwächen-Profil, den Zielen und Leitlinien sowie den Handlungsfeldern in einer räumlich-städtebaulichen Leitbildplanung zusammen. Nachfolgend werden die Entwicklungsschwerpunkte beschrieben.

Innenentwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit und Kostenminimierung

Im gesamten Gemeindegebiet, insbesondere aber in der Kernstadt Gefrees werden alle Instrumente der Innenentwicklung genutzt. Die baulichen Entwicklungen im Bereich von Wohnangeboten sollen sich auf die Bebauung von Baulücken und andere Nachverdichtungsmaßnahmen beschränken. Die Wohnmöglichkeiten werden darüber hinaus durch neue Angebote erweitert. Dazu zählen Mietwohnungen, Wohnungen für Senioren, Kleinwohnungen für junge Menschen und Alleinerziehende und kostengünstiger Wohnraum. Darüber hinaus sollte ein Leerstandsmanagement aufgelegt werden, welches die Nachnutzung von leerstehenden Flächen unterstützt. Dieses könnte über ein externes Umsetzungsmanagement beauftragt werden.

Baukultur zur Steigerung der Attraktivität

Das Bemühen um Baukultur sichert höhere Qualitäten in der baulichen Weiterentwicklung und steigert die Attraktivität eines Ortes. Es braucht gute und sensible Planungen für die innerstädtischen Potenzialflächen wie das Rogler-Gelände, damit zeitgemäßes Bauen innerhalb historischer Siedlungsstrukturen gelingt. Gestaltungsberatungen für Sanierungs- und Modernisierungswillige - kombiniert mit finanziellen Anreizen - helfen, das Ortsbild aufzuwerten. Das Sanierungsgebiet sollte geringfügig vergrößert werden, damit auch der nördliche Eingang ins Stadtzentrum angemessene Rahmenbedingungen für erforderliche Sanierungsmaßnahmen bietet.

Stadthalle und Umgriff

Die Stadthalle wird mit neuem Leben gefüllt und übernimmt wichtige Funktionen in Gefrees. Ein künftiges „Haus der Vereine“ wächst zusammen mit einer multifunktionalen Halle für Kultur-, Bildungs- und Sportveranstaltungen. Gleichzeitig wird der Umgriff neu gestaltet und aufgewertet. Aufenthaltsmöglichkeiten und erweiterte Freizeitangebote werden geschaffen. Die Grünzüge am Lübnitzbach und am Kornbach werden gestärkt.

Konversion gewerblicher Brachen Rogler-Gelände und Raiffeisen-Gelände

Auf den beiden innerstädtischen Potenzialflächen werden gemäß den ermittelten Bedarfen neue Wohnangebote geschaffen. Es entstehen Wohnangebote im Pflegebereich und im Bereich des betreuten Wohnens, aber auch attraktive Mietwohnungen für junge Familien und kleine Wohneinheiten für Alleinstehende. Die benachbarte Brache des früheren Autohauses südöstlich vom Rogler-Gelände wäre ein möglicher Standort für einen Nahversorger.

Erhalt und Weiterentwicklung der Grünstrukturen am Kornbach und am Lübnitzbach

Ein großes Potenzial in Gefrees sind die beiden Bachläufe mit den begleitenden Grünräumen. Sie verbinden mit der umgebenden Landschaft und übernehmen wichtige Funktionen für das Stadtklima. Erforderlich ist eine Qualifizierung der Grünräume, insbesondere im Bereich des Kornbaches. Um die Naherholungsfunktionen der Grün- und Wasserzüge zu stärken sind Verbesserungen der Fußwegeverbindungen sowie der Aufenthalts- und Erlebnismöglichkeiten notwendig.

Aufwertung des öffentlichen Raums in der Ortsdurchfahrt

Eine Neugestaltung der Ortsdurchfahrt hat die Ziele, die historische Ortsmitte zu stärken und die Nutzung für Fußgänger und Kunden der örtlichen Geschäfte attraktiver zu machen. Maßnahmen, die eine Reduzierung der Belastungen durch den KFZ-Verkehr zum Ziel haben, würden die Ortsmitte als Wohnort stärken.

Abbildung 152: Leitbildplan des ISEK Gefrees



**Integriertes Städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK) Gefrees**

Leitbildplan

Bauflächen

- bebaute Fläche
- ortsbildprägende Gebäude, Ensembleschutz
- Entwicklungspotentiale Gewerbe FNP
- Leerstand
- Baulücken

Grün- und Freiflächen

- Flächen für Landwirtschaft
- Grünflächen
- Waldflächen

Gewässer

- fließende und stehende Gewässer

Entwicklungsschwerpunkte

- Festgesetztes Sanierungsgebiet
- Erweiterungsvorschlag Sanierungsgebiet
- Aufwertung Baubestand (Nachnutzung Leerstände, Sanierungen und Modernisierungen)
- Sanierung Stadthalle, Neugestaltung Umfeld; städtebaulich-freiräumlicher Ideenwettbewerb (Haus der Vereine),
- Konversion gewerblicher Brachflächen (Wohnen, Seniorenwohnen, Pflegeheim)
- Potenzielle Entwicklungsfläche (z.B. Nahversorgung, Wohnen)
- Erhalt und Weiterentwicklung der Grünstrukturen „grünes Rückgrad Kornbach“ Aufwertung, Fuß- und Radweg
- Aufwertung öffentlicher Raum (Barrierefreiheit, Querungsmöglichkeiten)
Weiterentwicklung und Stärkung der Wegeverbindungen

Bearbeitung

edith obrusnik
architektin und stadtplanerin, bamberg
in Kooperation mit KlimaKom, Hummeltal
Stand: 03.06.2019

Quelle: Eigene Aufnahme

Teil D Maßnahmenbeschreibungen

8. Maßnahmenammlung nach Themenfeldern geordnet

Der folgende Teil des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Gefrees enthält die Maßnahmenbeschreibungen, die im Rahmen der Akteursbeteiligungen und der Arbeit des Stadtrats, sowie der Fachbüros entwickelt wurden. Die Maßnahmenvorschläge sind eine Sammlung von bewerteten Vorschlägen. Sie sind in sieben Themenfelder gegliedert und mit einem eigenen Farbleitsystem unterlegt.

Die Maßnahmenbeschreibungen stellen Bezüge zum Leitbild her, indem sie die Ziele benennen, zu deren Umsetzung sie beitragen. Eine kurze Projektbeschreibung und die Benennung der Umsetzungsschritte, der (zum Teil grob geschätzten) Kosten und der Verantwortlichkeiten sind das „Regiebuch“ zur Umsetzung. Zudem werden Angaben zur Umsetzungsdauer der Maßnahme gemacht. Schlussendlich enthalten die Maßnahmenbeschreibungen eine Einschätzung der Priorität zur Verwirklichung.

Zeitraumen (von Beginn bis Abschluss des Projektes):

kurzfristig = < ½ Jahr, mittelfristig = > ½ Jahr < 2 Jahre, langfristig = > 2 Jahre

Priorität: A = sehr dringlich, B = dringlich, C = weniger dringlich

Stand der Darstellung ist März 2019.

Die folgende Tabelle listet die Maßnahmen überblicksartig auf. Hierbei ist zu beachten, dass einige der Maßnahmen „Maßnahmenpakete“ sind und sich in Unterpunkte aufgliedern. Der Übersichtlichkeit halber wird aber auf eine detaillierte Beschreibung der Unterpunkte verzichtet.

TF	Bezeichnung
TF 1	Soziale Infrastruktur, Bildung und Gesundheit
1.	Gefrees ist attraktiv für Jugendliche: Jugendcafé, Jugendtreff und Jugendstadtrat sowie Jugendpfleger/-in
2.	Gefreeseer Vereine vernetzt – Koordinationsstrukturen der Vereine
3.	Hausarzt/-innen vor Ort: Hochwertige medizinische Versorgung
4.	Alt werden in Gefrees: Betreutes Wohnen & Pflegewohnen
5.	Senior/-innen-Führer
TF 2	Alltagsversorgung, Gastronomie und Innenstadt
6.	In Gefrees lässt sich gut speisen: Ausbau gastronomisches Angebot in der Innenstadt
7.	Gefrees ist gut mit Alltagsgütern versorgt
8.	Dialog-Forum Innenstadt
9.	Rama Dama
TF 3	Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Fachkräfte
10.	Standortmarketing
11.	Fachkräftemanagement und „Azubi-Akquise“
12.	Praktikumskurse für Lehramtsanwärter/-innen für Ganztagsunterricht
13.	Kommunikation unter den Gewerbetreibenden
14.	Profilierung im Cluster Textil
15.	Leitsystem „Wo finde ich was in Gefrees?“

TF 4 Kultur, Sport und Tourismus

16. Kleiner Stellplatz für Wohnmobile / Campingplatz / Naherholungsgebiet
17. Bürger- und Tourismusbüro
18. Motorsportleistungszentrum Gefrees
19. Sportstättenentwicklungskonzept: „Sportstadt Gefrees“ in Kombination mit der Machbarkeitsstudie zur Stadthalle
20. Qualifizierung des Übernachtungsangebots

TF 5 Wohnen in Gefrees und in den Ortsteilen

21. Differenziertes Wohnraumangebot / Mietwohnen in Gefrees
Hierin: Mehrgenerationenwohnen
22. Willkommenspaket für Neubürger/-innen

TF 6 Städtebau, Mobilität, Verkehr sowie Energie und Klimaschutz

23. Stadthalle und Umfeld
24. Innenentwicklungsmanagement
Förderprogramme Sanierung/Leerstände
25. „Grünes Rückgrat Kornbach“
26. Erweiterung Sanierungsgebiet 2
27. Erstkonzepte / Machbarkeitsstudien für ausgewählte Leerstände
28. Entwicklung der Gewerbebrache Rogler-Gelände
29. Neugestaltung Gehwege Hauptstraße (südliche Seite)
30. Durchführen von Dorferneuerungen in den Ortsteilen von Gefrees
31. Mobilitätsangebote erweitern
32. Rad- und Wanderwegenetz
33. Ruhender Verkehr | Parkplätze Ortsmitte

TF 7 Gefrees in der Region

34. Onlineauftritt & Imagekampagne
35. Gelebte interkommunale Zusammenarbeit im gemeinsamen Mittelzentrum
36. Interkommunales Energiekonzept
37. Kleine Landesgartenschau / Regionalgartenschau „Natur in der Stadt“

Alle Handlungsfelder

Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:

Umsetzung von Projekten, welche alle Ziele des Leitbilds integrieren

Beschreibung:

Die Forderung nach einer koordinierenden und unterstützenden Stelle für die Umsetzungsphase der ISEK-Maßnahmen wurde in der Sitzung der Steuerungsrunde am 29.04.2019 formuliert. Es wird daher empfohlen, die Stelle eines Stadtumbau- bzw. Projektmanagements zeitnah ausgeschrieben und damit die Dynamik des ISEK-Prozesses optimal zu nutzen. Die fachlichen Kompetenzen des Managements richten sich nach den definierten Bedarfen. Um die Bandbreite der Aufgabenstellung abzudecken ist es denkbar, Arbeitsgemeinschaften zu beauftragen.

Folgende Zielsetzung wird vorgeschlagen:

Stadtumbaumanagement

Die Durchführung baulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen insbesondere in Innenbereichen von Ortschaften ist sehr komplex und bringt erhöhten Aufwand mit sich. Kleinere Kommunen sind in der Regel personell nicht entsprechend ausgestattet. Die temporär begrenzte Beauftragung externer Fachleute ermöglicht es den Kommunen, auf fachliches Knowhow zurückzugreifen und eine „aktivierende“ Kraft in der Umsetzungsphase zu nutzen.

- Fachliche Unterstützung der Stadtverwaltung bei der Realisierung investiver (baulicher) Sanierungs- und Entwicklungsprojekte (z.B. Rogler-Gelände, Stadthalle)
- Aufbau und Pflege eines Flächen- und Immobilienmanagements mit dem Ziel der Aktivierung der Innerörtlichen Flächenpotenziale
- Durchführung von Sanierungsberatungen
- Fördermittelmanagement
- Verantwortliche Mitwirkung an der Umsetzung und Fortschreibung des ISEK
- Abstimmung von Projekten mit Fachbehörden

Projektmanagement

- Aktivierung und Unterstützung des bürgerlichen Engagements (Bürgerbeteiligung)
- Förderung und Aufbau selbsttragender Strukturen des bürgerlichen Engagements mit dem Ziel der Umsetzung von Maßnahmen und Projekten des ISEK
- Vernetzung mit Akteuren des Einzelhandels und der Wirtschaft, der sozialen Infrastruktur
- Aufbau sinnvoller Kooperationen in der Region
- Öffentlichkeitsarbeit, Verbesserung des Außenbilds der Stadt Gefrees
- Dokumentation des Entwicklungsprozesses

Vorgehen

Für die Stelle des Stadtumbau- und Projektmanagements wird eine Leistungsanfrage durchgeführt. Einschlägige Büros werden angeschrieben und um Abgabe eines Honorarangebotes mit Angaben zu Eignung und Referenzen gebeten. Es wird empfohlen, eine Vertragslaufzeit von 2-3 Jahren anzustreben. Eine Vertragsverlängerung ist optional vorzusehen, da städtebauliche Entwicklungen in der Regel längere Vorlaufzeiten benötigen.

Kosten und Finanzierung:

Erfahrungsgemäß fällt in der Anfangsphase ein Zeitaufwand von 12 Wochenstunden an. Kostenaufwand pro Jahr: ca. 50.000 € brutto
Die Kosten sind förderfähig (i.d.R. mit 60%).

Beteiligte Akteure:

Stadtverwaltung
Stadtrat
Regierung von Oberfranken

Zeitraumen: kurzfristig

Priorität: A

8.1. Maßnahmen: Soziale Infrastruktur, Bildung und Gesundheit

Gefrees ist attraktiv für Jugendliche: Jugendcafé, -treff, -stadtrat sowie Jugendpfleger/-in	
Soziale Infrastruktur, Bildung und Gesundheit	<p>Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:</p> <p>TF 1_1: Jung und Alt finden in Gefrees ihr Zuhause und fühlen sich hier wohl.</p> <p>TF 1_2: Die soziale Infrastruktur ist an den Bedürfnissen der unterschiedlichen Altersgruppen orientiert und auf hohem Niveau weiterentwickelt. Menschen „von 0 bis 100 Jahren“ finden in Gefrees hochwertige Angebote.</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>Gut ausgebaute und unterschiedliche Angebote für Jugendliche sind wesentliche Faktoren, damit junge Menschen sich in ihrem Heimatort wohl fühlen.</p> <p>Jugendliche und junge Menschen in Gefrees wünschen sich verstärkt Angebote für ihre Zielgruppe.</p> <p>Die Stadt Gefrees kam diesem Wunsch bereits nach, indem gemeinsam mit dem Kreisjugendring eine Zukunftskonferenz für Jugendliche durchgeführt wurde. Die wesentlichen Ergebnisse sind folgende: Jugendcafé, offener Jugendtreff bzw. unbeobachtete Treffmöglichkeiten im öffentlichen Raum für Jugendliche. Zudem bieten sich Leerstände bzw. untergenutzte Räumlichkeiten in Form von Zwischennutzungen für die kreative Aneignung von Jugendlichen an. Es sollte daher geprüft werden, ob „unfertige Orte“ für die Zwischennutzung durch Jugendliche im Stadtgebiet, insbesondere in der Kernstadt, vorhanden sind. Zudem wünschen die Jugendlichen die Etablierung eines Jugendstadtrats. Hierzu gab es bereits erste Umsetzungstreffen mit der Jugendbeauftragten und interessierten Jugendlichen.</p> <p>Ein hauptamtlicher Jugendpfleger/-in kann planende, initiiierende, koordinierende und unterstützende Tätigkeiten in der Jugendarbeit einer Gemeinde übernehmen. Sie/Er ist die/der zentrale Ansprechpartner/-in für Fragen und Aufgaben der Jugendarbeit in der Gemeinde. Der/Die Jugendpfleger/-in vertritt vor allem die Interessen der Jugendlichen. Hierzu arbeitet er eng mit dem Jugendleiterstammtisch, dem Stadtrat, insbesondere mit der Jugendbeauftragten, sowie der Verwaltung der Stadt Gefrees zusammen. Am sinnvollsten ist es, den Jugendpfleger auf der Ebene „gemeinsames Mittelzentrum“ anzusiedeln, so dass er/sie für drei Kommunen zuständig ist</p> <p>Das bestehende Angebot einer ganztages-Realschule gilt es zu erhalten und weiter zu bewerben.</p> <p>Umsetzungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufarbeitung der Ergebnisse der Zukunftswerkstatt • Standort- und Betreibersuche Jugendcafé / Jugendtreff (unter Einbezug der Jugendlichen), ggf. in den Räumlichkeiten der Stadthalle bzw. im Gebäude der Mittelschule • Klärung Rahmenbedingungen Jugendstadtrat • Bedarfsanalyse Jugendpfleger/-in, auch in Kooperation mit Himmelkron und Bad Berneck • Finanzierungsmöglichkeiten / Zuschüsse • Priorisierung / Entscheidung im Stadtrat • Ausbau und Bewerbung von ganztägigen Kinderbetreuungs- sowie Bildungsangeboten 	

<p>Kosten und Finanzierung:</p> <p>Kosten für Jugendcafé / Jugendtreff (können zum derzeitigen Stand noch nicht geschätzt werden)</p> <p>Personalkosten für einen Jugendpfleger</p>	<p>Beteiligte Akteure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jugendliche • Jugendbeauftragte der Stadt • Stadt Gefrees • Vereine • ILE • Himmelkron und Bad Berneck
<p>Zeitraumen: langfristig</p>	<p>Priorität: A</p>

Gefreeseer Vereine vernetzt – Koordinationsstrukturen der Vereine

<p>Soziale Infrastruktur, Bildung und Gesundheit</p>	<p>Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:</p> <p>TF 1_1: Jung und Alt finden in Gefrees ihr Zuhause und fühlen sich hier wohl.</p> <p>TF 1_4: Die vielfältige Vereinsstruktur und das Netz an ehrenamtlichen Dienstleistungen sind sowohl für eine älter werdende Bevölkerung, als auch für junge Menschen und Familien leicht zugänglich und bieten weitere wichtige Unterstützungsleistungen.</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>In Gefrees gibt es eine Vielzahl von Vereinen mit ähnlichen Tätigkeitsschwerpunkten und Aufgabenprofilen (z.B. Sport) und vergleichbaren Herausforderungen (wie das Finden von ehrenamtlich Engagierten). Zudem bedarf es der Koordination von Veranstaltungen.</p> <p>Ein Runder Tisch der Vereine, der regelmäßig tagt, ermöglicht eine bessere Termin- und Arbeitskoordination.</p> <p>Eine moderne Kommunikationsplattform/ Digitaler Vereinsführer bspw. auf der Homepage der Stadt, kann zu einem besseren internen Informationsaustausch und zu einer besseren Darstellung der Vereine in der Öffentlichkeit beitragen. Die Kommunikationsplattform sollte folgende Elemente enthalten: Vereinsregister, Vereinsvorstellung, Suchfunktion nach dem geeigneten Sport / der geeigneten Tätigkeit („Ich möchte Judo erlernen, welcher Verein ermöglicht mir dies?“; Filter nach Orten, Sportarten, Altersgruppen), Integration des Seniorensports in Suchfunktion, „Jobbörse“ für Ehrenamt, Veranstaltungskalender, Verlinkung Homepage und Facebook-Seiten der Vereine, Hallenbelegungsplan, Vernetzung mit Registergericht. Zudem sollten die Vereine die Möglichkeit haben, eigenständig Veranstaltungen oder andere wichtige Mitteilungen einzutragen. Neben diesem öffentlichen Teil der Vereinsplattform sollte ein Intranet eingerichtet werden, das die schnelle Kommunikation der Vereine untereinander ermöglicht, ggf. kann dieser Bereich noch durch eine Chat-Funktion ergänzt werden.</p> <p>Eine Koordinationsstelle Nachwuchsförderung Vereine (Jugendfördergemeinschaft) ermöglicht die professionelle Förderung des Nachwuchses und bietet die Möglichkeit der gezielten Ansprache von ehrenamtlichem Nachwuchs.</p> <p>Umsetzungsschritte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einberufung „Runder Tisch“ der weiteres Vorgehen festlegt • Bedarfsermittlung durch alle Vereine • Anforderungsprofil / Lastenheft erstellen 	

<ul style="list-style-type: none"> • geeignete Infrastruktur / IT erstellen → prüfen, ob das Vorhaben in die städtische Homepage integrierbar ist • Vorstellung der Plattform und Nutzungsbedingungen, Einweisung / Schulung der Nutzer → Rechte, Pflege und Wartung des Systems bzw. laufenden Betrieb sicherstellen 	
Kosten und Finanzierung: Kosten für den digitalen Vereinsführer können noch nicht abgeschätzt werden	Beteiligte Akteure: <ul style="list-style-type: none"> • Vereine • Stadt Gefrees
Zeitraumen: kurz-, mittelfristig	Priorität: A
<p>Gutes Beispiel: Internetforum „Grabfeld Vereine“, in welchem Vereine und Ehrenamtsgruppen u.a. die kostenlose Möglichkeit bekommen sich vorzustellen, Themen miteinander zu diskutieren, dringende Fragen (z.B. Trainersuche, Suche nach Räumlichkeiten) am Schwarzen Brett zu klären, sowie Veranstaltungstermine abzusprechen und zu veröffentlichen. Außerdem findet sich dort eine Verleihbörse, bei der Gegenstände für Veranstaltungen verliehen und gesucht werden können.</p> <p>(siehe: http://grabfeld-vereine.forumprofi.de/index.php)</p>	

Hausarzt/-innen vor Ort: Hochwertige medizinische Versorgung	
Soziale Infrastruktur, Bildung und Gesundheit	Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds: TF1_6: Die medizinische Grundversorgung ist vor Ort durch Hausärzte und Zahnärzte (barrierefrei) gesichert. Weitergehende qualitativ hochwertige Einrichtungen (Krankenhäuser, Fachärzte) sind für die Bevölkerung gut in der Region erreichbar
Beschreibung: Um die wohnortnahe medizinische Versorgung unter den Folgen des demographischen Wandels und den veränderten Präferenzen der jungen Ärztegeneration (Vereinbarkeit von Beruf und Familie, Angestelltenverhältnisse werden im Gegensatz zur Einzelpraxis in Alleinverantwortung favorisiert) zu sichern, müssen baldmöglichst Schritte zur Erarbeitung von innovativen Lösungen eingeleitet werden, um auf einen Generationenwechsel bei den ansässigen Arzt/-innen gut vorbereitet zu sein. Das Kommunalbüro für ärztliche Versorgung in Erlangen, angesiedelt am Bayerischen Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit, unterstützt Kommunen in der Zusammenarbeit mit der Ärzteschaft bei dieser Aufgabe. Mögliche Lösungen können sein: Medizinisches Versorgungszentrum, das sich ggf. auf dem Rogler-Gelände realisieren lässt, Gemeinschaftspraxis als Zusammenschluss von mehreren Arzt/-innen der Region mit mehreren Standorten, neue Wege der Versorgung immobiler Bevölkerung (z.B. Verah mobil). Dabei sollten die teilweise bestehenden Versorgungsbeziehungen zu Nachbarkommunen (z.B. Marktschorgast oder Bischofsgrün) bezüglich ärztlicher und weiterer medizinischer Dienstleistungen berücksichtigt werden.	
Umsetzungsschritte: <ul style="list-style-type: none"> • Gespräche mit den Arzt/-innen zu Praxisauslastung, Dauer ihrer Tätigkeit, Verrentung, Herausforderungen • Kontaktaufnahme mit Kommunalbüro; Erstberatung • Einberufung eines Runden Tisch in Kooperation mit dem Kommunalbüro • Berücksichtigung vorhandener und möglicher Synergien mit Nachbarkommunen 	

Kosten und Finanzierung: Noch keine Kosten abschätzbar, abhängig von den Maßnahmen	Beteiligte Akteure: <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Gefrees • Ärzte und Ärztinnen in Gefrees • Ggf. in Kooperation mit Himmelkron und Bad Berneck • Kommunalbüro für ärztliche Versorgung
Zeitraumen: mittel-, langfristig	Priorität: A

Alt werden in Gefrees: Betreutes Wohnen & Pflegewohnen

Soziale Infrastruktur, Bildung und Gesundheit Wohnen in Gefrees und in den Ortsteilen	Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds: TF 1_2: Die soziale Infrastruktur ist an die Bedarfe der unterschiedlichen Altersgruppen ausgerichtet und auf hohem Niveau weiterentwickelt. Menschen „von 0 bis 100 Jahren“ finden in Gefrees hochwertige Angebote. TF 5_1: Alle Bevölkerungs- und Einkommensgruppen können auf bedarfsgerechte, differenzierte und qualitätsvolle Wohnraumangebote zugreifen. TF 6_1: Die Siedlungsentwicklung in Gefrees folgt konsequent dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“. Es ist ein Innenentwicklungsmanagement, auch in Kooperation mit dem Landkreis Bayreuth und der ILE Fränkisches Markgrafen- und Bischofsland, eingerichtet; Leerstände, Baulücken und Brachen sind Zug um Zug reaktiviert worden.
Beschreibung: Aufgrund des demographischen Wandels (hier: Alterung der Gesellschaft) werden verstärkt Angebote für ältere Menschen benötigt, die auf ihre unterschiedlichen Bedürfnisse reagieren. In Gefrees ist bereits mit der Seni Vita St. Johannes ein Seniorenwohnen im eigenen Apartment und eine Tages- und häusliche Pflege vorhanden. Es werden jedoch weitere Einrichtungen gebraucht: ein Pflegeheim, sowie eine Einrichtung, die barrierefreies Wohnen, Alten-Wohngemeinschaften und betreutes Wohnen bereitstellt und es den Bewohner/-innen ermöglicht von einem Angebot zum anderen – je nach ihrem Gesundheitszustand – zu wechseln. Derartige Einrichtungen sollten nicht auf der Grünen Wiese platziert werden, sondern in der Innenstadt. In Gefrees eignen sich hierfür insbesondere die Standorte Schulstraße Gewerbebrache Raiffeisen und Gewerbebrache Rogler-Gelände. Mit der Umsetzung der Planungen könnten auch zwei stadtbildprägende Gewerbebrachen beseitigt werden. Planungen für beide Standorte mit den Nutzungen Pflegeheim und Betreutes Wohnen werden derzeit von Investoren in Kooperation mit Pflegeeinrichtungen erarbeitet. Während die Raiffeisenbrache von der Raiffeisenbank entwickelt wird, ist die Stadt Gefrees derzeit in Verhandlung mit dem Eigentümer des Rogler-Geländes, um das Anwesen zu kaufen, um es für eine weitere Nutzung vorzubereiten (z.B. Altlastenuntersuchung, Abriss). Das von einem Projektentwickler erarbeitete Konzept zielt auf die Errichtung eines betreuten Wohnens / barrierefreien Wohnens, Azubi-Wohnen verbunden mit der Ansiedlung eines Lebensmittelversorgers. Aus	

<p>immissionsschutzrechtlichen Gründen sollten Lösungen für die am Areal ansässige Bauschlosserei gefunden werden.</p> <p>Umsetzungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereits im Laufen 	
<p>Kosten und Finanzierung:</p> <p>Siehe Investorenplanungen</p>	<p>Beteiligte Akteure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Investoren • Stadt Gefrees • Pflegeeinrichtungen
<p>Zeitraumen: langfristig</p>	<p>Priorität: A</p>

Senior/-innenführer	
<p>Soziale Infrastruktur, Bildung und Gesundheit</p> <p>Kultur, Sport und Tourismus</p>	<p>Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:</p> <p>TF1_1: Jung und Alt finden in Gefrees ihr Zuhause und fühlen sich hier wohl.</p> <p>TF1_2: Die soziale Infrastruktur ist an die Bedarfe der unterschiedlichen Altersgruppen ausgerichtet und auf hohem Niveau weiterentwickelt. Menschen „von 0 bis 100 Jahren“ finden in Gefrees hochwertige Angebote.</p> <p>TF 4_4: Die Vielfalt in der Vereinslandschaft wird gepflegt und der Austausch der Vereine ist rege.</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>Im Seniorenführer sollen Angebote in Gefrees für ältere Menschen ansprechend aufbereitet werden. Ähnlich dem Seniorenführer auf Landkreisebene soll nun für die Stadt Gefrees ein ähnlicher Seniorenführer entworfen werden. Es soll geprüft werden, inwiefern der auf Landkreisebene vorliegende Seniorenführer durch Gefrees-spezifische Angebote ergänzt werden kann, außerdem, ob ein Seniorenführer für die drei Kommunen des gemeinsamen Mittelzentrums aufgelegt werden kann.</p> <p>Umsetzungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umsetzungsgruppe installieren • Themenstellungen definieren, Finanzierung klären • Recherche • Textliche und graphische Ausarbeitung, Layout & Druck 	
<p>Kosten und Finanzierung:</p> <p>Entwurf, Druckkosten, Kosten für Verteilung abhängig von dem Umfang und der Anzahl</p>	<p>Beteiligte Akteure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seniorenbeauftragter • Institutionen, die älteren Menschen Hilfestellung geben (z.B. VdK) • Sonja Wagner, Kreisrätin • Stadt Gefrees • Himmelkron und Bad Berneck
<p>Zeitraumen: mittelfristig</p>	<p>Priorität: A-B</p>

8.2. Maßnahmen: Alltagsversorgung, Gastronomie und Innenstadt

In Gefrees lässt sich gut speisen: Ausbau gastronomisches Angebot in der Innenstadt	
Alltagsversorgung, Gastronomie und Innenstadt	<p>Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:</p> <p>TF 2_6: Ein vielfältiges gastronomisches Angebot für alle Geschmäcker ist vorhanden.</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>Gefrees ist besonders im Hauptort vom „Wirtshäusersterben“ betroffen. Gerade in der Innenstadt gibt es nur noch wenige Gastwirtschaften, z.B. den Gasthof Schlenk und seinen Mittagstisch. Insbesondere die „fränkische Küche“ fehlt.</p> <p>Bei Sanierungsmaßnahmen / Neubauten in der Innenstadt sollte daher Wert darauf gelegt werden, ein gastronomisches Angebot zu installieren – bspw. in der Stadthalle, auf dem Rogler-Gelände oder auf dem Raiffeisengelände. Hier könnte ein Bürgercafé als Begegnungsstätte errichtet werden.</p> <p>Umsetzungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ansprache von geeigneten Gastronomen • Runder Tisch mit Gastronomen, auch zum Thema Nachwuchsförderung und in Kooperation mit den Kulturschaffenden: Entwicklung eines Konzepts • Integration der Notwendigkeit, die Gastronomie zu stärken in die Sanierungs- und Neubauprozesse Rogler und Raiffeisen 	
<p>Kosten und Finanzierung:</p> <p>Je nach Konzeption – noch nicht absehbar</p>	<p>Beteiligte Akteure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gastronomen • Stadt Gefrees • Investoren
<p>Zeitraumen: mittel-, langfristig</p>	<p>Priorität: B</p>

Gefrees ist gut mit Alltagsgütern versorgt	
Alltagsversorgung, Gastronomie und Innenstadt	<p>Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:</p> <p>TF 2_1: Die wohnortnahe Versorgung ist quantitativ und qualitativ gesichert – soweit möglich ist sie durch den Umweltverbund gut erreichbar.</p> <p>TF 2_2: Die Dörfer sind gut an die Kernstadt angebunden, sodass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für die Ortsteilbewohner/-innen unabhängig erreichbar sind.</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im Hauptort durch die Lebensmittel-Vollsortimenter und -Discounter gesichert, in den Ortsteilen allerdings gefährdet. Um die Ortsteil-Bevölkerung, insbesondere die nicht-automobile Bevölkerung, zu versorgen sind folgende Maßnahmen möglich. Die Maßnahmen ermöglichen es entweder die Bevölkerung zu den Versorgungseinrichtungen zu bringen oder die Produkte zur Bevölkerung zu transportieren.</p>	

<ul style="list-style-type: none"> • Mitfahrbänke (an einem markanten Punkt an einer Ortsverbindungsstraße wird im Dorf eine Sitzbank aufgestellt, die als Mitfahrbank gekennzeichnet ist. Wer darauf Platz nimmt, möchte von einem Auto in einen Nachbarort oder nach Gefrees-Hauptort mitgenommen werden. In dem Nachbarort gibt es eine optisch entsprechende und gleich gekennzeichnete Bank für den Rückweg. Die Fahrt ist unentgeltlich. • Anruflinientaxi oder Bürgerbus • Lieferservice des Einzelhandels in Gefrees aufbauen • Zudem können Gründungswillige im Lebensmittelgewerbe ermutigt werden, in den Ortsteilen einen Betrieb zu gründen. Hierfür stehen Fördermittel der Ländlichen Entwicklung zur Verfügung. <p>Umsetzungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Koordinationsgruppe „Alltagsversorgung in den Ortsteilen“ einrichten • Gewichtung von Ortsteilen nach Notwendigkeit von Mitfahrbänken • Mögliche Existenzgründer im Bereich Nahversorgung ansprechen • Auf örtlichen Einzelhandel zugehen und Lieferservice klären 	
<p>Kosten und Finanzierung:</p> <p>Je nach Ansatz verschieden</p> <p>Förderung von Kleinstunternehmen der Grundversorgung für vitale Dörfer, über die Ländliche Entwicklung</p>	<p>Beteiligte Akteure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ILE Fränkisches Markgrafen- und Bischofsland • Ländliche Entwicklung (Mitfahrbänke) • Vor Ort ansässiger Einzelhandel • Stadt Gefrees
<p>Zeitraumen: langfristig</p>	<p>Priorität: A</p>

Dialog-Forum Innenstadt	
<p>Alltagsversorgung, Gastronomie und Innenstadt</p>	<p>Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:</p> <p>TF 2_3: Die Innenstadt von Gefrees ist attraktiv und lädt mit ihrem Mix aus Geschäften, Dienstleistern und kulturellen Angeboten Einheimische und Gäste zum Flanieren und zum Aufenthalt ein.</p> <p>TF 2_4: Einzelhandelsstandorte sollen vorzugsweise im Innenbereich ausgebaut und dort gestärkt werden.</p> <p>TF 2_5: Das Geschäftszentrum von Gefrees ist ein attraktiver Standort für kleinere und mittlere Betriebe aus dem Dienstleistungs- und Einzelhandelssektor.</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>Eine attraktive Innenstadt lebt durch einen ansprechenden öffentlichen Raum, lebendigen Handel, attraktive Gastronomie. Außerdem lebt sie durch Gestaltungsmaßnahmen im privaten Raum, z.B. Begrünung von Vorgärten, einheitliche Möblierung der Gastronomie, Aufwertung des öffentlichen Raums, attraktive Schaufenstergestaltung, attraktive Fassaden von Privathäusern, etc. Um ein stimmiges Gesamtkonzept zu erarbeiten, sollte ein Dialog-Forum Innenstadt einberufen werden.</p> <p>In diesem Rahmen kann auch das bereits von der Stadt Gefrees aufgelegte Fassadenprogramm neu beworben bzw. auch modifiziert werden.</p>	

Umsetzungsschritte: <ul style="list-style-type: none"> • Ansprache von geeigneten Akteuren / Bund der Selbständigen (sofern er sich neu gründet) • Einberufung Runder Tisch • Ggf. Erarbeitung eines Möblierungskonzepts • Ggf. Erarbeitung einer eigenen Marke „Innenstadt“ (Logo, Infobroschüre) • Ggf. gemeinsame Werbeaktionen 	
Kosten und Finanzierung: Für den Runden Tisch: keine, außer Einladungs- und Cateringkosten	Beteiligte Akteure: <ul style="list-style-type: none"> • Bund der Selbständigen (sofern er sich neu gründet) • Anwohner, Gastronomen, Kulturschaffende, Künstler, Einzelhandel • Stadt Gefrees
Zeitraumen: kurzfristig	Priorität: B

Rama Dama	
Alltagsversorgung, Gastronomie und Innenstadt	Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds: TF 2_3: Die Innenstadt von Gefrees ist attraktiv und lädt mit ihrem Mix aus Geschäften, Dienstleistern und kulturellen Angeboten für Einheimische und Gäste zum Flanieren und zum Aufenthalt ein. TF 2_5: Das Geschäftszentrum von Gefrees ist ein attraktiver Standort für kleinere und mittlere Betriebe aus dem Dienstleistungs- und Einzelhandels-gewerbe.
Beschreibung: Mit „Rama-Dama“-Aktionen (gemeinschaftliches Aufräumen an vorher festgelegten Tagen mit öffentlichkeitswirksamer Einladung) und einer verbesserten Pflege innerstädtischer Anlagen, ist ein gepflegteres Erscheinungsbild der Innenstadt sicher zu stellen. „Rama-Dama“-Aktionen könnten auch mit den örtlichen Schulen / Jugendgruppen durchgeführt werden. Zudem kann an die „Rama-Dama“ Aktivitäten des Fischereivereins „Fröhlichen Forelle“ angeknüpft werden.	
Umsetzungsschritte: <ul style="list-style-type: none"> • Verankerung des Projekts bei einem geeigneten Arbeitskreis • gemeinsame Planungen mit den Schulen • Vorbereitungen: Material durch Bauhof zusammenstellen; Liste der „Rama-Dama“-Reichweite: Was soll entfernt und aufgeräumt werden (und was nicht)? • Bewerbung und Aufruf zum Mitmachen • Durchführung • mediale Begleitung des Tags • Sichtbarmachen der Ergebnisse (z.B. Fotodokumentation) 	
Kosten und Finanzierung: Kosten im Rahmen der allfälligen Ausgaben des Bauhofs für Stadtbildpflege	Beteiligte Akteure: <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Gefrees • Schulen / Jugendgruppe, Kirche
Zeitraumen: kurzfristig	Priorität: B

8.3. Maßnahmen: Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Fachkräfte

Standortmarketing	
Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Fachkräfte	Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds: TF 3_4: Die Gefreeseer Gewerbestandorte sind gesichert und bieten den lokalen Unternehmen ausreichend Platz für eine Weiterentwicklung. Insbesondere emissionsarme, arbeitsplatzintensive und wertschöpfungsstarke Betriebe haben in Gefrees eine Perspektive. Die Stadt Gefrees ist attraktiv für die Ansiedlung von Gewerbe aller Branchen. Insbesondere Leerstände und Brachen sind revitalisiert. TF 3_5: Die digitale Infrastruktur ist gut ausgebaut – auch auf den Dörfern verfügen die Unternehmen und die Bewohner/-innen über schnelles Internet. TF 7_1: Gefrees ist mit einem eigenen, attraktiven Profil in der Region verankert.
Beschreibung: Ziel eines Standortmarketings ist die Beeinflussung der Standortentscheidungen von Unternehmen. Dabei richtet sich das Marketing sowohl auf die Sicherung bestehender Betriebsstätten als auch die Gewinnung von neuen ansiedlungswilligen Unternehmen. Standortmarketing umfasst neben der Beschaffung und Vermarktung von Grundstücken auch die attraktive Gestaltung der Standortbedingungen der Stadt für die Zielgruppe Unternehmen. Darüber hinaus soll über Standortmarketing mehr Bekanntheit und ein besseres Image bei der primären Zielgruppe Unternehmen erreicht werden. Außerdem soll es Touristen, Investoren, qualifizierten Arbeitskräften und Familien anziehen und zusätzliche Kaufkraft an den Standort bringen. Elemente eines Standortmarketings sind: <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbeschau wiederaufleben lassen • Proaktive Firmenakquisition: Pate in der Unternehmerschaft je nach Branche • Digitales Branchenbuch mit Steckbriefen einzelner Unternehmen • Beschilderung Gewerbe verbessern • Imagebroschüre (ist bereits am Entstehen) • Marketing im Amtsblatt bzw. Verbesserung des Erscheinungsbilds des Amtsblatts Umsetzungsschritte: <ul style="list-style-type: none"> • Arbeitsgruppe Standortmarketing gründen • Gewichtung der Handlungsschritte • Konzepterstellung für die einzelnen Handlungsschritte • Sicherung der Finanzierung • Enger Kontakt und Zusammenarbeit mit Schulen, um Absolventen am Ort zu halten 	
Kosten und Finanzierung: Je nach Umfang der einzelnen Handlungsschritte, noch nicht kalkulierbar	Beteiligte Akteure: <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbetreibende • Stadt Gefrees • Wirtschaftsförderung Landkreis Bayreuth

Zeitraumen: mittel-, langfristig	Priorität: A
---	---------------------

Fachkräftemanagement und „Azubi-Akquise“

Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Fachkräfte	Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds: TF 3_2: Ausbildungsplätze sind für die jungen Auszubildenden (auch von außerhalb) erreichbar. TF 3_3: Die Unternehmen in Gefrees – unabhängig von Größe und Branche – können auf ein gut qualifiziertes Fachkräftepotenzial und motivierte Auszubildende zurückgreifen. Die Arbeitskräfte und Auszubildenden finden in Gefrees attraktive und sozial orientierte Unternehmen. TF 7_2: Die Kommune nutzt geschickt mögliche Kooperationsformen, um ökonomische Ressourcen zu sparen und gleichzeitig von Synergien zu profitieren.
--	--

Beschreibung:

Auch die Gefreeseer Unternehmen verspüren einen Fachkräftemangel (z.B. Maschinenbau, Textilindustrie). Ein Fachkräftemanagement initiiert Projekte für Unternehmen und Arbeitnehmer und arbeitet dabei eng mit Bildungsträgern zusammen. Geeignete Azubis, die nicht in Gefrees wohnen, können oftmals eine Ausbildungsstätte nicht antreten, da sie – wenn sie nicht über einen eignen PKW verfügen– nicht bzw. nur schwer nach Gefrees in den Morgenstunden zu ihrem Ausbildungsunternehmen kommen. Handlungsfelder sind:

- Übergang Schule – Beruf
- Willkommenskultur
- Personalentwicklung in Unternehmen
- Gestaltung von Vereinbarkeit Familie und Beruf
- Azubis in Gefrees

Mögliche Projekte sind: Job-Messe und Gewerbeschau; Ausbildungsbörse, Praktikumsangebote von örtlichen Unternehmen für Schüler(-innen); Präsentation der örtlichen Unternehmen in den Schulen (Gefreeseer Unternehmen on tour); Berufsberatung in der Realschule; Einrichtung von Wirtschaftspaten; Abfrage bei den Eltern in den Kinderbetreuungseinrichtungen, ob Betreuungszeiten ausreichend sind; Fahrdienste für Azubis unter 18 Jahren / Mobilitätspaten, Azubi-Wohnheim in Gefrees (siehe auch Projekt Differenziertes Wohnraumangebot / Mietwohnen in Gefrees)

Umsetzungsschritte:

- Arbeitsgruppe Fachkräftemanagement / „Azubi-Management“
- Kooperation mit dem Fachkräftemanagement des Landkreises Bayreuth
- Offene, zielorientierte Ansprache von jungen Fachkräften durch erfahrene Botschafter als Bindeglied zwischen Absolventen und Unternehmen. Hierzu bietet sich eine Kooperation mit der ILE Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz zu ihrer „Wirtschafts- und Juniorenakademie“ an, die für junge Menschen folgende Fragen in praxisbezogenen Orientierungsangeboten klärt: Was erwartet mich im Berufsleben? Welcher Beruf passt am besten zu mir? Wo kann ich mich bewerben?

<ul style="list-style-type: none"> • Kooperation mit der Universität Bayreuth im Bereich MINT (Mathematik, Informatik, Naturwissenschaften, Technik): MINT-Experimentierräume in Gefrees für Kinder und Jugendliche (siehe auch das Beispiel Buch a.Erlbach im Landkreis Landshut und der MINT-Werkstatt) • Agentur für Arbeit Bayreuth-Hof • Priorisierung der Unter-Projekte • Konzepterstellung für die einzelnen Projekte • Sicherung der Finanzierung • Enger Kontakt und Zusammenarbeit mit Schulen, um junge Gefreese / innen frühzeitig für die beruflichen Möglichkeiten am Ort zu sensibilisieren 	
Kosten und Finanzierung: Je nach Umfang der einzelnen Handlungsschritte, noch nicht kalkulierbar	Beteiligte Akteure: <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Gefrees • Regionalmanagement / Fachkräftesicherung des Landkreises Bayreuth
Zeitraumen: langfristig	Priorität: A

Praktikumskurse für Lehramtsanwärter(-innen) für Ganztagsunterricht	
Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Fachkräfte	Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds: TF 3_1: Attraktive und zukunftsfähige Arbeitsplätze sind erhalten und konnten neu geschaffen werden. Eine intelligente räumliche Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten vermeidet unnötige Wege und steigert die Lebensqualität. TF 7_3: Gefrees nutzt seine zentrale Lage als Knotenpunkt verschiedener Teilräume in Oberfranken und die günstige Anbindung an die A9.
Beschreibung: Mit der Realschule vor Ort verfügt Gefrees über eine Ganztageschule. Diese Schulform wird in Zukunft immer mehr Bedeutung erlangen. Dies bedeutet aber auch, dass Lehrer/-innen für diese neue Schulform ausgebildet werden müssen. An der Jakob-Ellrod-Schule in Gefrees könnten Lehramtsanwärter/-innen der Universität Bayreuth ein studienbegleitendes Praktikum absolvieren. Umsetzungsschritte: <ul style="list-style-type: none"> • Ggf. Koordination und Sondierung durch den ehemaligen Rektor der Jakob-Ellrod-Schule • Erstes Abstimmungstreffen zwischen Schulleitung und Didaktik-Lehrstühlen der Universität Bayreuth 	
Kosten und Finanzierung: Kostenneutral, ggf. Koordinationskosten	Beteiligte Akteure: <ul style="list-style-type: none"> • Jakob-Ellrod-Schule • Universität Bayreuth, Didaktik Lehramt Realschule
Zeitraumen: langfristig	Priorität: A-B

Kommunikation unter den Gewerbetreibenden

<p>Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Fachkräfte</p>	<p>Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:</p> <p>TF 3_4: Die Gefreeseer Gewerbestandorte sind gesichert und bieten den lokalen Unternehmen ausreichend Platz für eine Weiterentwicklung. Insbesondere emissionsarme, arbeitsplatzintensive und wertschöpfungsstarke Betriebe haben in Gefrees eine Perspektive. Die Stadt Gefrees ist attraktiv für die Ansiedlung von Gewerbe aller Branchen. Dabei wurden die Potenziale brachliegender Flächen genutzt.</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>In den Beteiligungsveranstaltungen wurde konstatiert, dass die Kommunikationskultur der Gewerbetreibenden ausbaufähig sei. Insbesondere der Bund der Selbständigen sei wieder in Gefrees zu reaktivieren. Auch benötigt ein Standortmarketing und ein Fachkräftemanagement verlässliche Ansprechpartner/-innen für die Stadt auf Seiten der Wirtschaft. Aus diesen Gründen empfiehlt es sich, die Kommunikationskultur der Gewerbetreibenden zu intensivieren.</p> <p>Umsetzungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suche nach Möglichkeiten zur Reaktivierung des Bunds der Selbständigen: erster Round Table mit der Festlegung von Verantwortlichkeiten und ggf. von ersten Tätigkeitsfeldern, z.B. gemeinsame Werbemaßnahmen • Dialog-Forum Gewerbetreibende installieren, um Anknüpfungspunkte für eine Zusammenarbeit zu finden 	
<p>Kosten und Finanzierung:</p> <p>Für Vernetzung keine Kosten; Weitere Maßnahmen können noch nicht geschätzt werden.</p>	<p>Beteiligte Akteure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Selbständige • Unternehmensleitungen der größeren Firmen
<p>Zeitraumen: mittel-, langfristig</p>	<p>Priorität: A</p>

Profilierung im Cluster Textil	
Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Fachkräfte	<p>Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:</p> <p>TF 3_3: Die Unternehmen in Gefrees – unabhängig von Größe und Branche – können auf ein gut qualifiziertes Fachkräftepotenzial und motivierte Auszubildende zurückgreifen. Die Arbeitskräfte und Auszubildenden finden in Gefrees attraktive und sozial orientierte Unternehmen.</p> <p>TF 7_2: Die Kommune nutzt geschickt mögliche Kooperationsformen, um ökonomische Ressourcen zu sparen und gleichzeitig von Synergien zu profitieren.</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>Gefrees hat eine ausgeprägte Tradition als Industriestandort der Textilbranche und einen akuten Fachkräftemangel. Die Fachhochschule (FH) Hof (mit Außenstelle in Münchberg) hat einen Schwerpunkt auf Textil/Maschinenbau. Es sollte geprüft werden, ob nicht in Kooperation der Textilunternehmen in Gefrees und in der Region mit der FH duale Studienangebote bzw. Weiterbildungsangebote angeboten werden können.</p> <p>Umsetzungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung der Rahmenbedingungen und Voraussetzungen, auch in Kooperation mit dem Fachkräftemanagement / Wirtschaftsförderung des Landkreises Bayreuth und des Landkreises 	
<p>Kosten und Finanzierung:</p> <p>Noch unklar</p>	<p>Beteiligte Akteure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gefreeseer Textilunternehmen und Textilunternehmen der Region • Wirtschaftsförderungen der Landkreise Bayreuth und Hof • FH Hof • Stadt Gefrees, ggf. Himmelkron und Bad Berneck • ILE Fränkisches Markgrafen- und Bischofsland
Zeitraumen: langfristig	Priorität: B

Leitsystem „Wo finde ich was in Gefrees?“	
Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Fachkräfte	<p>Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:</p> <p>TF 3_1: Attraktive und zukunftsfähige Arbeitsplätze sind erhalten und konnten neu geschaffen werden. Eine intelligente räumliche Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten vermeidet unnötige Wege und steigert die Lebensqualität.</p>
<p>Beschreibung:</p>	

Eine einheitliche Beschilderung von der Hauptstraße ausgehend weist auf ortsansässige Handels-, Dienstleistungs-, Gesundheits-, Sport- und Freizeitangebote. Ein Farbleitsystem erleichtert die Orientierung und Gäste und Einheimische finden sich so leichter zurecht. Ggf. können digitale Infostellen bspw. vor dem Rathaus die Informationen überblicksartig attraktiv darstellen. Es sollte eine Abstimmung mit der derzeit in Erstellung befindlichen Imagebroschüre erfolgen.

Umsetzungsschritte:

- Erarbeitung eines Konzepts
- Aufnahme aller relevanten Einrichtungen
- Suche nach einem Anbieter

<p>Kosten und Finanzierung:</p> <p>Je nach Konzept und nach Menge der Wegweiser, Z.B. Hauptwegweiser ca. 200.- € netto plus Befestigungskosten</p>	<p>Beteiligte Akteure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Gefrees • Handels-, Dienstleistungs-, Gesundheits-, Sport- und Freizeiteinrichtungen
<p>Zeitraumen: mittelfristig</p>	<p>Priorität: B</p>

8.4. Maßnahmen: Kultur, Sport und Tourismus

Kleiner Stellplatz für Wohnmobile / Campingplatz / Naherholungsgebiet	
Kultur, Sport und Tourismus	<p>Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:</p> <p>TF 4_1: Die attraktive, zugängliche und weitgehend naturbelassene Kulturlandschaft des Fichtelgebirges lädt zu Freizeitgestaltung, Sport und nachhaltigem Tourismus ein.</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>In den Beteiligungsveranstaltungen war Konsens, dass die touristische Infrastruktur ausgebaut werden sollte und dabei auch die Qualität der Naherholung verbessert werden kann. Besonders geeignet sind folgende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Errichtung eines Campingplatzes • Die Errichtung eines kleinen Stellplatzes für Wohnmobile • Die Ausweisung eines Naherholungsgebiets mit Schwimmmöglichkeiten / Kneipp-Tretbecken (Idee aus der Jugend-Zukunftskonferenz) <p>Umsetzungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bildung einer Arbeitsgruppe Touristische Infrastruktur • Standortprüfung und Identifikation von Standortalternativen (z.B. Gelände Hofer Straße und Einbezug des Weihers – Prüfung, ob Teil des Weihers als Badesee ausgebaut werden kann; Stellplatz am Anger / Lübnitz-Kornbach-Zusammenfluss) • Konzepterstellung und Suche nach Finanzierungsmöglichkeiten 	
<p>Kosten und Finanzierung:</p> <p>Kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden</p>	<p>Beteiligte Akteure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Gefrees • Träger öffentlicher Belange • Geflügelzuchtverein
<p>Zeitraumen: langfristig</p>	<p>Priorität: A</p>

Bürger- und Tourismusbüro	
Kultur, Sport und Tourismus	<p>Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:</p> <p>TF 4_1: Touristische Potenziale sind ausgebaut. Gefrees erweitert und ergänzt die Einrichtungen der Ochsenkopfreion.</p> <p>TF 7_1: Gefrees ist mit einem eigenen, attraktiven Profil in der Region verankert.</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>Um Gästen in Gefrees die Informationsbeschaffung vor Ort zu erleichtern, eignet sich ein Tourismusbüro. Diese Funktion sollte an ein Bürgerbüro gekoppelt werden. Bürger- und Tourismusbüro</p>	

sollten barrierefrei zugänglich und zentral gelegen sein. Ein Vorbild kann (abgewandelt) die Tourismusinformation in Bad Berneck sein.

Es sollte auch geprüft werden, ob an das Bürger- und Tourismusbüro eine Verleihstation von Elektorrädern und eine Ladesäule gekoppelt werden kann. Zudem sollte ein städtebaulich bedeutsamer Leerstand revitalisiert werden – z.B. Leerstand neben dem Rathaus.

Für einen möglichst positiven Erstkontakt mit Besuchern ist eine freundliche Atmosphäre in den öffentlichen Einrichtungen (insbesondere dem Rathaus) wichtig. Hierfür bedarf es einer Service- und Willkommenskultur durch die Mitarbeiter / innen der Stadtverwaltung, die gegenüber Tagesgästen, Besuchern und Bürgern gleichermaßen zum Tragen kommt. Dazu können beispielsweise regelmäßige Schulungen des städtischen Personals beitragen.

<p>Kosten und Finanzierung:</p> <p>Personalkosten für die Besetzung des Büros Ggf. Sanierungskosten Fördermittel durch die Städtebauförderung https://www.regierung.oberfranken.bayern.de/bauen/staedtebau/staedtebaufoerderung.php#foerderinitiative_innen_statt_aussen</p>	<p>Beteiligte Akteure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Gefrees • Regierung von Oberfranken
<p>Zeitraumen: langfristig</p>	<p>Priorität: C</p>

Motorsportleistungszentrum Gefrees

<p>Kultur, Sport und Tourismus</p>	<p>Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:</p> <p>TF 4_3: Die Bevölkerung von Gefrees findet ein ausreichendes Angebot für sportliche Aktivitäten vor. Neue Freizeitangebote wurden erschlossen.</p>
---	--

Beschreibung:

In Gefrees ist der Motorsport sehr stark ausgeprägt. Der MSC Gefrees ist regelmäßiger Austräger von regionalen Trialveranstaltungen und war viele Male an der Organisation von Europa- und Weltmeisterschaften in dieser Disziplin beteiligt. Auch in den Bereichen Enduro und Straßenrennsport ist der MSC vertreten. Derzeit findet in den Sommermonaten das Training auf einer städtischen Fläche statt – der „Hügelwiese“. In den Wintermonaten wird im städtischen Recyclinghof trainiert. Wenn das Rogler-Gelände entwickelt wird, dann wird auch der Recyclinghof verlagert werden müssen und damit wohl die Trainingsstätte wegfallen.

Mit dem Bau eines Motorsportleistungszentrums Gefrees könnte diese Säule des Sports gestärkt und ein Alleinstellungsmerkmal erarbeitet werden. Das Projekts sollte mit dem Projekt Sportstättenkonzept verzahnt werden.

Auf der Zukunftskonferenz der Jugendlichen wurde auch der Wunsch nach einer Motorcross-Strecke geäußert. Auch sollte geprüft werden, ob nicht auch die umweltfreundliche Variante des Sports basierend auf e-Motorsport in Gefrees eine Heimat haben kann.

Die Belange des MSC sollten auf alle Fälle in das Sportstättenentwicklungskonzept integriert werden.

Umsetzungsschritte:	
<ul style="list-style-type: none"> • Errichtung einer Arbeitsgruppe • Konzepterstellung und Suche nach Finanzierungsmöglichkeiten • Standortsuche 	
Kosten und Finanzierung:	Beteiligte Akteure:
Noch nicht bekannt	<ul style="list-style-type: none"> • MSC Gefrees • Stadt Gefrees
Zeitraumen: langfristig	Priorität: B

Sportstättenentwicklungskonzept: „Sportstadt Gefrees“ in Kombination mit der Machbarkeitsstudie zur Stadthalle	
Kultur, Sport und Tourismus	Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:
	TF 4_3: Die Bevölkerung von Gefrees findet ein ausreichendes Angebot für sportliche Aktivitäten vor. Neue Freizeitangebote wurden erschlossen.
Beschreibung:	
Um die Entwicklungen und Bedarfe im Bereich Sport systematisch zu erfassen, sollte ein Sportstättenentwicklungskonzept erarbeitet werden. Es kann auf folgende Vorarbeiten zurückgegriffen werden: Befragung der Vereine zu ihren Bedarfen und die Ausarbeitung zum Konzept „Stadthalle“. Zudem sollte das Sportentwicklungskonzept mit dem Sportentwicklungskonzept der Region verzahnt und in die Machbarkeitsstudie zur Stadthalle integriert werden.	
Umsetzungsschritte:	
<ul style="list-style-type: none"> • Verzahnung mit der Machbarkeitsstudie Stadthalle 	
Kosten und Finanzierung:	Beteiligte Akteure:
Ist im Rahmen der Machbarkeitsstudie Stadthalle zu kalkulieren	<ul style="list-style-type: none"> • Stadt Gefrees • Vereine • Tourismus & Marketing GmbH Ochsenkopf
Zeitraumen: mittelfristig	Priorität: B

Qualifizierung des Übernachtungsangebots	
Kultur, Sport und Tourismus	Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds: TF 4_ 2: Touristische Potenziale sind ausgebaut. Gefrees erweitert und ergänzt die Einrichtungen der Ochsenkopfreion.
Beschreibung: Die Beherbergungsinfrastruktur ist in Gefrees nicht besonders gut ausgebaut. Es liegt zudem ein Investitionsstau vor. Gefrees könnte von seiner Lage an der Bundesautobahn und seiner Tradition als Durchgangsort profitieren, insbesondere wenn das Motorsportleistungszentrum realisiert und die Wander- und Bike-Infrastruktur ausgebaut sind. Hierzu bedarf es jedoch einer Qualifizierung des Übernachtungsangebots. Eine Unterkunft für Fahrradfahrer könnte das Angebot ergänzen, ggf. kann hierzu auch ein Leerstand revitalisiert werden. Vorbild könnte Fichtelrad in Ruppertsgrün sein, die im Fichtelgebirge E-Biketouren und einen E-Bikeverleih neben einem Cafébetrieb anbieten.	
Umsetzungsschritte: <ul style="list-style-type: none"> • Runder Tisch Gastgewerbe / Hotellerie zur Vereinbarung einer Strategie, auch im ILE-Verbund bzw. im Verbund des gemeinsamen Mittelzentrums • Besichtigung von Fichtelrad in Ruppertsgrün 	
Kosten und Finanzierung: Kosten sind noch nicht abschätzbar	Beteiligte Akteure: <ul style="list-style-type: none"> • Hotellerie / Gastgewerbe • Stadt Gefrees
Zeitraumen: langfristig	Priorität: B

8.5. Maßnahmen: Wohnen in Gefrees und in den Ortsteilen

Differenziertes Wohnraumangebot / Mietwohnen in Gefrees	
Wohnen in Gefrees und in den Ortsteilen	<p>Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:</p> <p>TF 5_1: Alle Bevölkerungs- und Einkommensgruppen können auf ausreichende, bedarfsgerechte, differenzierte und qualitätsvolle Wohnraumangebote zugreifen.</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>Die empirischen Erhebungen ergaben, dass in Gefrees insbesondere kleinere Wohnungen, Wohnungen mit einer guten bis höherwertigen Ausstattung, Wohnungen für Familien, kostengünstige Wohnungen für sozial benachteiligte Menschen, Geringverdiener, Auszubildende, Studierende und Schüler(-innen), vereinzelt große Wohnungen mit einer sehr hochwertigen Ausstattung und barrierefreie Wohnungen sowie neue Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen) fehlen. Auch ist die Nachfrage nach temporären Wohnmöglichkeiten von Unternehmen groß.</p> <p>Um den Mietwohnungsmarkt anzukurbeln, sollte die Prüfung der Realisierung eines eigenen Kommunalunternehmens, welches entsprechenden Wohnraum schaffen könnte, in Betracht gezogen werden.</p> <p>Möglicher Standort für attraktiven Mietwohnungsbau: Rogler-Gelände. Hier können auch gewerbliche Nutzungen / Dienstleister, insbesondere aus der Kultur- und Kreativwirtschaft integriert werden.</p> <p>Umsetzungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • WUN-Immobilien KU in Wunsiedel besuchen: Wie funktioniert ein kommunales Wohnungsunternehmen auch mit wenig finanziellen Ressourcen? • parallel: Marketingoffensive starten: Ansprache von Wohneigentümern / Mehrfamilienhäusern / großen Einfamilienhäuser, um ihre Vermietbereitschaft zu erhöhen (z.B. Aufruf im Mitteilungsblatt) 	
<p>Kosten und Finanzierung:</p> <p>Kosten können derzeit noch nicht abgeschätzt werden</p>	<p>Beteiligte Akteure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Gefrees
<p>Zeitraumen: mittel-, langfristig</p>	<p>Priorität: A</p>

Mehrgenerationenwohnen	
Soziale Infrastruktur, Bildung und Gesundheit	<p>Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:</p> <p>TF 1_1: Jung und Alt finden in Gefrees ihr Zuhause und fühlen sich hier wohl.</p> <p>TF 1_2: Die soziale Infrastruktur ist an den Bedürfnissen der unterschiedlichen Altersgruppen orientiert und auf hohem Niveau weiterentwickelt. Menschen „von 0 bis 100 Jahren“ finden in Gefrees hochwertige Angebote</p>

Ein Aspekt im Zuge eines differenzierten Wohnraumangebotes ist der Bereich „Mehrgenerationenwohnen“. Über verschiedene Konstellationen, die von einer Begegnungsstätte bis hin zu Betreuungsangeboten reichen können, besteht dabei die Möglichkeit, die Lebensqualität in Gefrees zu verbessern. Beispielsweise können junge Menschen von den Erfahrungen und der Zeit älterer Menschen profitieren, wobei Senioren in ein lebendiges soziales Umfeld eingebunden werden. Die Möglichkeiten reichen dabei von der Kinderbetreuung, bis hin zu stationärer Pflege und sozialen Aktivitäten die für alle Bürger der Stadt offenstehen. Ein Mehrgenerationenwohnen in Gefrees begegnet somit den Herausforderungen des demographischen Wandels, dem Bedarf nach differenzierten Wohnraumangeboten und stärkt das Gemeinschaftsgefühl der Bürgerschaft, durch Inklusion und Würdigung von ehrenamtlichem Engagement.

Umsetzungsschritte:

- Konzept erarbeiten
- Geeigneten Standort finden
- Träger/Partner für die Umsetzung finden

<p>Kosten und Finanzierung:</p> <p>Kosten können derzeit noch nicht abgeschätzt werden</p>	<p>Beteiligte Akteure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Gefrees • Sozialer Träger
<p>Zeitraumen: mittelfristig</p>	<p>Priorität: B-C</p>

Willkommenspaket für Neubürger(-innen)

<p>Soziale Infrastruktur, Bildung und Gesundheit</p>	<p>Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:</p> <p>TF 5_4: Die Aktivitäten der Bürger(-innen) in den Ortsteilen sind gestärkt (z.B. Vereine, Interessengemeinschaften und Ortsgruppen, Dorfgemeinschaftshäuser).</p> <p>TF 1_1: Jung und Alt finden in Gefrees ihr Zuhause und fühlen sich hier wohl.</p>
<p>Ein Willkommenspaket für Neubürger(-innen) stellt Informationen über Vereine, Verbände, soziale Einrichtungen, das Rathaus und die Verwaltung sowie Möglichkeiten zusammen, sich ehrenamtlich zu beteiligen. Ggf. kann dieses noch durch Gutscheine von örtlichen Gewerbetreibenden ergänzt werden. Dieses Projekt kann mit dem Projekt „Gefreer Vereine vernetzt – Koordinationsstrukturen der Vereine“ gekoppelt werden.</p> <p>Die Neubürger(-innen) können auch zu den Ehrungen der Ehrenamtlichen eingeladen werden.</p> <p>Umsetzungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konzept erarbeiten 	
<p>Kosten und Finanzierung:</p> <p>Layout- und Druckkosten</p>	<p>Beteiligte Akteure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Gefrees • Vereine & Verbände
<p>Zeitraumen: kurzfristig</p>	<p>Priorität: C</p>

8.6. Maßnahmen: Städtebau, Mobilität, Verkehr sowie Energie und Klimaschutz

Stadthalle und Umfeld	
<p>Städtebau, Mobilität, Verkehr sowie Energie und Klimaschutz</p>	<p>Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:</p> <p>TF 1_1: Jung und Alt finden in Gefrees ihr Zuhause und fühlen sich wohl.</p> <p>TF 1_2: Menschen „von 0 bis 100 Jahren“ finden in Gefrees hochwertige Angebote.</p> <p>TF 1_4: Die vielfältige Vereinsstruktur und das Netz an ehrenamtlichen Dienstleistungen sind sowohl für eine älter werdende Bevölkerung als auch für junge Menschen und Familien leicht zugänglich und bilden weitere wichtige Unterstützungsleistungen.</p> <p>TF 2_3: Die Innenstadt von Gefrees ist attraktiv und lädt mit ihrem Mix aus Geschäften, Dienstleistern und kulturellen Angeboten für Einheimische und Gäste zum Flanieren und zum Aufenthalt ein.</p> <p>TF 4_3: Die Bevölkerung von Gefrees findet ein ausreichendes Angebot für sportliche Aktivitäten vor. Neue Freizeitangebote wurden erschlossen.</p> <p>TF 4_4: Die Vielfalt in der Vereinslandschaft wird gepflegt und der Austausch der Vereine ist rege.</p> <p>TF 4_5: Das kulturelle Angebot von Gefrees besticht durch Originalität und ist in der Region bekannt.</p> <p>TF 5_5: Die Innenstadt von Gefrees ist Ort der Begegnung</p> <p>TF 6_2: Bauliche Entwicklungen sind qualitativ umgesetzt. Sie bilden ab, dass Gefrees ein attraktiver und zukunftsorientierter Lebensort ist. Bauliche Maßnahmen gründen auf Prinzipien des nachhaltigen Bauens (u.a. Klimaschutz) und reagieren auf zeitgemäße Anforderungen hinsichtlich Funktionalität und Gestaltung.</p> <p>TF 6_3: Identitätsstiftende, ortsbildprägende und historisch bedeutsame Gebäude und raumwirksame Elemente insbesondere in der Innenstadt ...sind erhalten, Leerstände sind einer neuen Nutzung zugeführt.</p> <p>TF 6_8: Der Klimaschutz und Nachhaltigkeit haben im Handeln der Verantwortlichen Priorität: der Gebäudebestand wird sukzessive klimaschonend saniert</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>Die Stadthalle, erbaut im Jahr 1968, hat für die Stadt Gefrees neben einer identitätsstiftenden Bedeutung auch eine wichtige Funktion als Ort der Begegnung, der sportlichen und gesundheitsfördernden sowie kulturellen Aktivitäten. Sie wird von einigen Vereinen genutzt aber auch von der Öffentlichkeit und der Schule. Das in die Jahre gekommene Gebäude ist allerdings stark modernisierungsbedürftig. Insbesondere der energetische Standard ist sehr veraltet, was zu hohen Unterhaltskosten führt. Bauliche Schäden wurden in Teilbereichen saniert (Schwimmhalle), andere Bauschäden zeichnen sich ab. Die Gaststätte steht seit vielen Jahren leer. Barrierefreiheit ist für viele Bereiche der Stadthalle nicht gegeben. Die Stadt trägt sich seit längerem mit dem Gedanken an eine</p>	

Sanierung und Aufwertung des Gebäudes. Unter anderem gibt es in der Bevölkerung den Wunsch nach einer Erweiterung des Angebotes um eine Dreifachturnhalle. Diese würde die sportlichen und die kulturellen Möglichkeiten erhöhen. Ein Workshop zum Thema Stadthalle und eine Befragung der Vereine haben Erkenntnisse über Wünsche und Anregungen der Bevölkerung und der betroffenen Akteure gebracht. Es kristallisierte sich die Idee heraus, dass man die Stadthalle als ein „Haus der Vereine“ etablieren möchte mit einem Schwerpunkt auf sportlich-gesundheitliche Aktivitäten, ergänzt durch kulturelle Veranstaltungen. Zusätzlich wurde eine schriftliche Befragung der Vereine durchgeführt. Die Mehrheit der befragten Vereine sprach sich für eine Sanierung aus in Kombination mit dem Bau einer neuen 3-fach Halle.

Um bessere Entscheidungsgrundlagen für den weiteren Umgang mit der Bausubstanz der Stadthalle zu erhalten, sollten vorbereitende Untersuchungen der Bausubstanz und des Tragwerks durchgeführt werden. Parallel wird vorgeschlagen, ein „Sportstättenentwicklungskonzept“ zu erstellen. Darin sollen unter anderem funktionelle Anforderungen an die Stadthalle und das Umfeld präzisiert werden. Danach kann eine Machbarkeitsstudie, alternativ ein Planungswettbewerb in Auftrag gegeben werden.

Die Umsetzung der Sanierung / ggf. Neukonzeption wird vom Einsatz passender Förderprogramme abhängig sein.

Weitere Schritte:

- Erstellung digitaler Bestandspläne
- Untersuchung der Bausubstanz und des Tragwerks
- Beauftragung einer Verfahrensbetreuung
- Beauftragung einer Machbarkeitsstudie (Mehrfachbeauftragung)
- alternativ Durchführung eines Planungswettbewerbs für Stadthalle und Umgriff
- Umsetzung der Baumaßnahme

Kosten und Finanzierung:

Digitale Pläne/Schadenserfassung	ca. 10.000 €
Tragwerksgutachten	ca. 10.000 €
Verfahrensbetreuung und Machbarkeitsstudie/Ideenwettbewerb	ca. 130.000 €

Zeitraumen:

kurz- und mittelfristig 2019/2020

Priorität:

A

Fördermöglichkeiten:

z.B. „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ des Bundes
 Neugestaltung des Umfelds z.B. im Rahmen der „kleinen Landesgartenschau“ 2025-2027 (Bewerbung läuft)

Innenentwicklungsmanagement

Städtebau, Mobilität, Verkehr sowie Energie und Klimaschutz

Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:

TF 6_1: Die Siedlungsentwicklung in Gefrees folgt konsequent dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“. Es ist ein Innenentwicklungsmanagement, auch in Kooperation mit dem Landkreis Bayreuth und der ILE Fränkisches Markgrafen- und Bischofsland eingerichtet; Leerstände, Baulücken und Brachen sind Zug um Zug reaktiviert worden.

Beschreibung:

In der Stadt Gefrees (Kernstadt und Ortsteile) sind zahlreiche Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Entwicklungsflächen, Leerstände) vorhanden. Diese können z.T. nur schwer mobilisiert werden. Ziel eines Innenentwicklungsmanagements ist es, Flächenreserven, Bauplätze und leerstehende Gebäude zu aktivieren. Folgende Elemente sollten umgesetzt werden:

Flächenmanagement: Pflege des Datenbestands GIS-gestützt, der mit anderen Daten FNP und B-Pläne regelmäßig abgeglichen wird (z.B. Flächenmanagementdatenbank des sog. Vitalitäts-Checks); Prüfen, ob Wohnbau- und Gewerbeflächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden können.

Entwickeln einer Kommunikationsstrategie gegenüber den Eigentümern von leerstehenden Häusern und nicht-bebauten Grundstücken: Anschreiben, Einladen zu einer Infoveranstaltung, Einzelgespräche führen, hierfür einen Leitfaden „Argumente für die Innenentwicklung“ vorbereiten (Baulandpreise, Vorteile der Innenentwicklung), Aufnahme der Objekte in die Immobilienbörse (hierzu Entwicklung eines Formats zur Darstellung „Exposé“), im Mitteilungsblatt Strategie und Vorgehensweise ankündigen.

Kostentransparenz von Neubaugebieten herstellen: Die Entwicklung von Baugebieten sind mit hohen Folgekosten verknüpft. Das onlinebasierte Rechner tool „Was kostet mein Baugebiet“ (<http://www.was-kostet-mein-baugebiet.de/>) gibt Aufschluss über die „wahren“ Kosten. Die Kosten sollten exemplarisch anhand der neuen Baugebiete in Planung errechnet werden.

Anbieten von Beratungsleistungen: Oftmals sind bei der Umsetzung von Baumaßnahmen im Bestand Hürden vorhanden (ungenauer Sanierungsumfang, Kosten, Denkmalschutz etc.). Auch sollte hierbei das Thema Baukultur beachtet werden. Die Beratungsleistungen sollten auf die Themen Abriss nicht mehr sanierungsfähiger Gebäude, energetische Sanierung, altersgerechte Sanierung, Sanierung ortsbildprägender und denkmalgeschützter Gebäude, Neubau im Kontext bestehender Siedlungsstrukturen und altersgerechter Umbau ausgerichtet werden. Planungsskizzen visualisieren neue Möglichkeiten und unterstützen die Vorstellungskraft von Kaufinteressenten. Erster Schritt: Finanzierungsfragen klären, nach geeigneten Architekten Ausschau halten, einen Pool geeigneter Architekturbüros installieren.

Entwicklung eines kommunalen Förderprogramms zur Stärkung der Innenentwicklung „Wohnen heute in Mauern von gestern“:

- Finanzierung der Beratungsleistungen: Die Kommune könnte in Kooperation mit dem Landkreis die Beratungsleistungen bezuschussen, z.B. die Erstberatung mit einem Architekten ist kostenlos.
- Erstgutachten für eine Nachnutzung von Leerständen, Machbarkeitsstudien (verbleiben im Eigentum der Gemeinde); das Erstgutachten ist bezuschusst oder kostenlos
- Finanzielle Anreize für einen Kauf einer Immobilie im Bestand und deren Sanierung bzw. Abriss und Neubau: Ein bestimmter Förderbetrag soll Bauwilligen den Kauf / die Sanierung

einer Immobilie im Ortskern erleichtern (z.B. 50.- € / m² und Baukindergeld bis max. 10.000.- € in der Hofheim-Allianz in Unterfranken); im Vorfeld: Entwicklung eines Kriterienkatalogs: z.B. Bauvorhaben im Altort, Gebäude- bzw. Gebäudeteil muss mindestens z.B. 12 Monate leer stehen.

- Direkte Ansprache von Eigentümern mit Vorschlägen bspw. von Mietminderung in den ersten Jahren für interessierte Mieter.

Installieren eines Baulotsen in der Stadtverwaltung: Der Baulotse ist eine „Vor Ort-Anlaufstelle“ in der Verwaltung für Bauwillige. Er trägt die von der Stadt gewählte Siedlungsstrategie („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) und berät die Bauwilligen in Form von Erstkontakten. Zielgruppe der Baulotsen sind insbesondere „Immobilien Suchende“, „Interessenten für Umbau und Sanierung“ und „potentielle Verkäufer bzw. Vermieter von Immobilien“.

Vermarktungsstrategie:

- Immobilien- und Baulandbörse im Internet auf der städtischen Seite: Einpflegen aller Objekte, die zur Vermarktung bereitstehen, in die Börse (Lage, Fotos, allgemeine Beschreibung, Verkäufer etc.);
- Gute Beispiele-Plattform im Internet: gute Beispiele aus der Stadt oder Region im Internet ansprechend dargestellt sollen als Motivation für andere Bürger dienen
- Mietbörse: analog der Immobilien- und Baulandbörse sollten auch alle Mietobjekte aufgenommen werden.
- Umzugsbörse initiieren: ältere Menschen aus den Baugebieten der 1960/ 70/ 80er Jahre bzw. ältere Eigentümer/-innen von Bauplätzen können – nach Fertigstellung von attraktiven Wohnungen z.B. auf dem Rogler-Gelände – zu einem „Tausch“ motiviert werden. „Tausche großes Haus bzw. Baulücke gegen attraktive altersgerechte Mietwohnung“. Diese Tauschstrategie sollte durch die Immobilien- und Baulandbörse gestützt werden.

Vermarktungs- und Öffentlichkeitsarbeitskampagne:

- Entwickeln einer Vermarktungskampagne: Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung publizieren und erläutern (z.B. im Blickpunkt), Aufruf zur Vermarktung etc., Publizieren der Richtlinien zur Baukultur; Entwickeln von Infomaterial zum Bauen, Sanieren und Wohnen
- Konzipieren von Aktionen, z.B. auf dem Tag der Städtebauförderung 2019: Kennzeichnen von Innenentwicklungspotenzialen (z.B. roter Stuhl und roter Gasballon) und Bereitstellen von Möglichkeiten zum „Genießen“ der innerörtlichen Wohnlagen.

Gründung einer kommunalen Entwicklungsgesellschaft und eines Innenentwicklungsfonds:

Organisatorische Abwicklung bspw. über Kommunalunternehmen mit eigenständigem Haushalt und / oder private Grundstücksgesellschaft, die mittels Crowdfunding finanzielle Mittel zum Ankauf von Immobilien ohne Nachfrage einsammelt und für Gemeinbedarfszwecke saniert (z.B. Bad Alexandersbad)

Einholen von externen Unterstützungsleistungen für ein Innenentwicklungsmanagement: Da mit dem Innenentwicklungsmanagement inhaltliches „Neuland“ betreten wird und die Mitarbeiter/-innen der Stadtverwaltung in Bezug auf ihre zeitlichen Kapazitäten bereits jetzt schon an ihre Grenzen stoßen, sollte sich die Stadt Gefrees externe Unterstützung sichern. Arbeitsschritte: Erstellen eines Leistungskatalogs, Anschreiben von möglichen Büros, Vergabe der Leistung (ggf. in Kooperation mit dem Amt für Ländliche Entwicklung und der Städtebauförderung Regierung von Oberfranken)

Kooperation mit dem Landkreis Bayreuth und der ILE Fränkisches Markgrafen- und Bischofsland:

Der Landkreis (Regionalmanagement) und die ILE sind derzeit sehr aktiv, den Kommunen Unterstützungsleistungen anzubieten. Hier sollte sich die Stadt Gefrees anschließen.

Kosten und Finanzierung:

Beteiligte Akteure:

Personalkosten für Mitarbeiter im Bauamt (Innenentwicklungsmanagement als Teilbereich seines / ihres Aufgabengebiets) externe Vergabe Werkvertrag: 35.000.- € / a Bezuschussung Werkvertrag über Städtebauförderungsmittel oder das ALE Oberfranken im interkommunalen Verbund	<ul style="list-style-type: none"> • Stadt Gefrees • Landkreis Bayreuth • ILE Fränkisches Markgrafen- und Bismarckland • Städtebauförderung • Amt für Ländliche Entwicklung
Zeitraumen: langfristig	Priorität: A

„Grünes Rückgrat Kornbach“	
Städtebau, Mobilität, Verkehr sowie Energie und Klimaschutz	Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds: TF 6_4: Der öffentliche Raum ist aufgewertet und soweit wie möglich barrierefrei gestaltet. Er hat eine entscheidende Bedeutung für das gesellschaftliche Zusammenleben, die Lebensqualität und die touristische Attraktivität in Gefrees.
<p>Beschreibung:</p> <p>Südlich der verkehrsbelasteten Hauptstraße (Ortsdurchfahrt) durchfließt der Kornbach die Stadt Gefrees in ost-westlicher Richtung. Er bildet eine wichtige Grünachse im Stadtgefüge, die im Grün- und Freiflächenareal der Stadthalle mündet. Die Wegführung am Kornbach hat viel Potenzial als Naherholungsachse und ruhige Parallele zur Ortsdurchfahrt für Fußgänger und Radfahrer.</p> <p>Eine Aufwertung der öffentlichen Räume entlang des Kornbaches lässt gleichzeitig eine positive Entwicklung des vorwiegend sanierungs- und modernisierungsbedürftigen privaten Baubestandes erwarten.</p> <p>Neugestaltung Kornbach:</p> <p>Im Vorfeld sollte der Sanierungsbedarf differenziert ermittelt werden (Bachbett, Stege, Kanalisation, sonstige Infrastruktur). Im Anschluss sollten im Rahmen eines Vorprojektes Vorschläge für die Neugestaltung gemacht und die Kosten geschätzt werden. Dabei sind Anlieger und die Öffentlichkeit mit einzubinden. Für die Auftragsvergabe ist voraussichtlich ein VgV-Verfahren durchzuführen.</p> <p>Denkbar ist auch die Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Stadthallen-Areals.</p> <p>Die Planungsergebnisse bilden die Grundlage für die Umsetzung der Maßnahme, welche abschnittsweise erfolgen kann.</p> <p>Weitere Schritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung Schadensbestand Ufereinfassung und Brücken • Abstimmungen zu Fördermöglichkeiten, Klären zum Umgang mit Straßenausbaubeitrag • Informationsveranstaltung für Anlieger • Beauftragung von Planungsleistungen • Durchführung der Maßnahme 	
Kosten und Finanzierung: Planung ca. 200.000 €	Beteiligte Akteure: <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Gefrees

Umsiedlung Schlosserei n.N. Durchführung der Maßnahme ca. 900.000 €	<ul style="list-style-type: none"> • Wasserwirtschaftsamt, Umweltbehörden • Städtebauförderung • Anlieger und Öffentlichkeit • Externe Fachleute für VgV-Verfahren
Zeitraumen: mittelfristig ab 2021	Priorität: A

Erweiterung Sanierungsgebiet 2	
Städtebau, Mobilität, Verkehr sowie Energie und Klimaschutz	<p>Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:</p> <p>TF 6_1: Die Siedlungsentwicklung in Gefrees folgt konsequent dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“. Es ist ein Innenentwicklungsmanagement, auch in Kooperation mit dem Landkreis Bayreuth und der ILE Fränkisches Markgrafen- und Bischofsland eingerichtet; Leerstände, Baulücken und Brachen sind Zug um Zug reaktiviert worden.</p> <p>TF 6_2: Bauliche Entwicklungen (Sanierungen und Ersatz- sowie Neubauten) sind qualitativ umgesetzt. Sie bilden ab, dass Gefrees ein attraktiver und zukunftsorientierter Lebensort ist. Bauliche Maßnahmen gründen auf Prinzipien des nachhaltigen Bauens (u.a. Klimaschutz) und reagieren auf zeitgemäße Anforderungen hinsichtlich Funktionalität und Gestaltung.</p> <p>TF 6_3: Identitätsstiftende, ortsbildprägende und historisch bedeutsame Gebäude und raumwirksame Elemente insbesondere in der Innenstadt und in den Ortskernen sind erhalten, Leerstände sind einer neuen Nutzung zugeführt.</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>Das festgesetzte Sanierungsgebiet der Stadt Gefrees soll im nordöstlichen Bereich entlang der Hofer Straße erweitert werden. Hier befinden sich historische Gebäude, die augenscheinlich Sanierungs-/Modernisierungsbedarf aufweisen. Im Sinne der Gleichstellung und weil die sich die betroffenen Gebäude in einem öffentlich wirksamen Raum (Ortseingang) befinden, sollen rechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, welche Anreize für die Eigentümer schaffen, die anfallenden Sanierungen und Modernisierungen durchzuführen.</p> <p>Vorbereitende Untersuchungen, Beschluss zur Erweiterung des Sanierungsgebietes</p> <p>Für das betreffende Areal sind vertiefte Untersuchungen durchzuführen, welche Aussagen zu den Sanierungsbedarfen und-ziele treffen. Das Gebiet wird neu festgesetzt. Abschließend beschließt der Stadtrat die Gebietserweiterung.</p>	
<p>Kosten und Finanzierung:</p> <p>ggf. Vorbereitende Untersuchungen ca. 5.000,00 €</p>	<p>Beteiligte Akteure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Gefrees • Städtebauförderung • Anlieger und Öffentlichkeit • Externe Fachleute
Zeitraumen: kurzfristig 2020	Priorität: A

Städtebau, Mobilität, Verkehr sowie Energie und Klimaschutz

Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:

TF 6_2. Bauliche Entwicklungen (Sanierungen und Ersatz- sowie Neubauten) sind qualitativ umgesetzt. Sie bilden ab, dass Gefrees ein attraktiver und zukunftsorientierter Lebensort ist. Bauliche Maßnahmen gründen auf Prinzipien des nachhaltigen Bauens (u.a. Klimaschutz) und reagieren auf zeitgemäße Anforderungen hinsichtlich Funktionalität und Gestaltung.

TF 6_3. Identitätsstiftende, ortsbildprägende und historisch bedeutsame Gebäude und raumwirksame Elemente insbesondere in der Innenstadt und in den Ortskernen sind erhalten, Leerstände sind einer neuen Nutzung zugeführt.

Beschreibung:

Im Ortskern der Stadt Gefrees, im Straßenraum der Hauptstraße fallen einige leerstehende, stark sanierungsbedürftige und zugleich ortsbildprägende Gebäude besonders negativ auf. Meist handelt es sich um Gebäude, die bereits seit vielen Jahren ohne Nutzung sind. Diese städtebaulich bedeutsamen Leerstände sollten vorrangig „angepackt“ werden.

Machbarkeitsstudien oder Erstgutachten für städtebaulich besonders bedeutsame Leerstände

Es wird empfohlen, Machbarkeitsstudien oder sogenannte „Erstgutachten“ (Vorprojekte) erstellen zu lassen. Diese Vorprojekte treffen Aussagen über den baulichen Zustand der Gebäude, machen Vorschläge zu Nutzungen und Raumdispositionen und beinhalten eine erste Kostenschätzung zur Orientierung. Weiterhin können mögliche Finanzierungsmodelle unter Zuhilfenahme von Fördermitteln erstellt werden. Diese Exposés können Eigentümern oder Kaufinteressenten als Entscheidungsgrundlage und Anreiz für Sanierungen dienen. Zu den betroffenen Objekten zählen:

Hofer Straße 1-3 mögliche Nutzungen: Fahrradherberge oder Café

Hauptstraße 18 mögliche Nutzung: Büro/Wohnen

Hauptstraße 66 Sicherungsmaßnahmen erforderlich, Nutzung EG gewerblich, Anlieger einbinden

Bestandsaufnahme/Vermessung (Erstellung von digitalen Plänen)

Bewertung des Tragwerks

Planungskonzept

Nachdem die Mittelschule aufgegeben werden muss, zieht die Grundschule in das Gebäude der Mittelschule. Damit kommt auf Gefrees ein weiterer Leerstand hinzu. Für die Grundschule muss ein Nutzungskonzept erstellt werden. Insbesondere kulturelle Nutzungen können hier ihre Heimat finden (z.B. Historisches Forum, Trachtenverein).

In räumlicher Nähe zur Grundschule liegt das Feuerwehrhaus. Durch neue gesetzliche Bestimmungen wie die Trennung von „Schwarz-Weiß“ (schmutzige getragene und saubere Berufskleidung) und neue Raumbedarfe liegt die Notwendigkeit vor, das Feuerwehrhaus zu erweitern bzw. baulich zu optimieren. Auch die Parksituation der Feuerwehrleute im Einsatz ist neu zu ordnen.

Kosten und Finanzierung: ca. 30.000,00 € / Objekt Gesamt 90.000,00 €	Beteiligte Akteure: <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Gefrees • Städtebauförderung • Eigentümer / Interessenten • Architekten
Zeitraumen: kurz- bis mittelfristig 2019/2020	Priorität: A

Entwicklung der Gewerbebrache Rogler-Gelände	
Städtebau, Mobilität, Verkehr sowie Energie und Klimaschutz	Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds: TF 6_1: Die Siedlungsentwicklung in Gefrees folgt konsequent dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“. Es ist ein Innenentwicklungsmanagement, auch in Kooperation mit dem Landkreis Bayreuth und der ILE Fränkisches Markgrafen- und Bischofsland eingerichtet; Leerstände, Baulücken und Brachen sind Zug um Zug reaktiviert worden. TF 6_2: Bauliche Entwicklungen (Sanierungen und Ersatz- sowie Neubauten) sind qualitativ umgesetzt. Sie bilden ab, dass Gefrees ein attraktiver und zukunftsorientierter Lebensort ist. Bauliche Maßnahmen gründen auf Prinzipien des nachhaltigen Bauens (u.a. Klimaschutz) und reagieren auf zeitgemäße Anforderungen hinsichtlich Funktionalität und Gestaltung. TF 6_4: Der öffentliche Raum ist aufgewertet und soweit wie möglich barrierefrei/-arm gestaltet. Er hat eine entscheidende Bedeutung für das gesellschaftliche Zusammenleben, die Lebensqualität und die touristische Attraktivität in Gefrees.
Beschreibung: Die Gewerbebrache „ehemalige Textilfabrik Rogler“ zählt zu den gravierenden städtebaulichen Problemlagen in der Stadt Gefrees. Der überwiegende Teil der ehemaligen Fabrikationsgebäude ist einsturzgefährdet. Das Gelände wird nicht im Bayerischen Altlastenkataster geführt, jedoch handelt es sich um altlastenverdächtige Flächen. Um das Gelände nachhaltig zu entwickeln trägt sich die Stadt Gefrees mit dem Gedanken, das Gelände zu erwerben und, falls vorhanden, die Altlasten beseitigen zu lassen. Es gibt einen Investor, welcher das Gelände zu Wohnzwecken entwickeln möchte und den Bau eines Nahversorgers plant. Aus strategischen Gründen sind ein Zwischenerwerb und eine Flächenbereinigung durch die Stadt sinnvoll. Inzwischen wurden ein Wertermittlungsgutachten und eine Altlastenermittlung in Auftrag gegeben. Als eine einmalige Chance bietet sich die Entwicklung des gesamten Areals Rogler - Autowerkstatt – Schlosserei. Dazu müssen die jeweiligen Eigentümer eingebunden werden. Eine Lösung für die am Areal ansässige Bauschlosserei sollte gefunden werden. Eine Zusammenlegung und gemeinsame Entwicklung der Flächen würden eine optimierte Erschließung, Durchwegung und die Anlage von attraktiven Freiflächen ermöglichen. Besonders dem Defizit an modernem Mietwohnraum könnte dabei entgegnet werden.	

<p>Mögliche weitere Schritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grunderwerb durch die Stadt • Abbruch und ggf. Altlastenbereinigung <p>Gespräche mit Investoren, Abschluss eines städtebaulichen Vertrages</p> <p>Sofern für die Stadt Gefrees die Gründung einer eigenen Wohnungsbaugesellschaft nicht in Frage kommen sollte, ist die Suche nach einem verlässlichen Investor im Vorfeld sehr sinnvoll.</p> <p>Gemeinsam mit diesem sind Zielsetzung und Rahmenbedingungen zu erarbeiten und später in einem städtebaulichen Vertrag festzuhalten.</p> <p>Rahmenplanung</p> <p>Damit sichergestellt ist, dass die Zielsetzungen der Stadt in Bezug auf die Entwicklung der Flächen erfüllt wird, kann die Stadt eine Rahmenplanung für das betreffende Teilgebiet in Auftrag geben. Sollte die Planung des Investors die Zielsetzung, die durch die Aussagen im ISEK begründet ist, erfüllen, kann auf eine Rahmenplanung unter Umständen verzichtet werden.</p>	
<p>Kosten und Finanzierung:</p> <p>Wertermittlung und Altlastenermittlung ca. 22.000 € Grunderwerb n.N. (konzeptabhängig) Vermessung Gelände ca. 10.000 € Altlastenbeseitigung ca. 120.000 € Rahmenplanung ca. 7.000 € Umsetzung abhängig von weiteren Entwicklungen (Investor) Umsiedlung Schlosserei n.N.</p>	<p>Beteiligte Akteure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Gefrees • Städtebauförderung • ggf. Wohnraumförderung • Anlieger und Eigentümer im Gebiet • Investor • Externe Fachleute
<p>Zeitraumen:</p> <p>Maßnahmenbeginn kurzfristig ab 2019</p>	<p>Priorität: A</p>

Neugestaltung südlicher Gehweg Hauptstraße	
<p>Städtebau, Mobilität, Verkehr sowie Energie und Klimaschutz</p>	<p>Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:</p> <p>TF 6_4: Der öffentliche Raum ist aufgewertet und soweit wie möglich barrierefrei/-arm gestaltet. Er hat eine entscheidende Bedeutung für das gesellschaftliche Zusammenleben, die Lebensqualität und die touristische Attraktivität in Gefrees.</p> <p>TF 6_5: Die aus dem Verkehr resultierenden Umweltbelastungen konnten soweit wie möglich – insbesondere in der Hauptstraße – minimiert werden. Die Infrastruktur für Elektromobilität ist ausgebaut.</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>Die Bereiche nördlich der Hauptstraße wurden in der Vergangenheit bereits einer Sanierung unterzogen. Auffällig ist der attraktivere Zustand der Gehwege mit den dazugehörigen Grünanlagen sowie der gepflegte Zustand der Bausubstanz. Der südliche Gehweg und die angrenzende Bebauung stehen dazu im starken Negativkontrast. Hier häufen sich Leerstände und Sanierungsbedarfe, der</p>	

öffentliche Raum wirkt unattraktiv. Eine Neugestaltung bietet die Chance, gestalterische und funktionelle Mängel zu beheben. Es soll eine größere Barrierefreiheit erreicht werden, die Barrierewirkung der stark frequentierten Hauptstraße kann durch zusätzliche Querungshilfen gemindert werden. Ein definierter und begrünter Parkstreifen würde die Attraktivität der Ortsdurchfahrt erhöhen ohne negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss zu entfalten.

Umsetzungsschritte:

- Abstimmungsgespräche mit Fachbehörden
- Ermittlung des Sanierungsbedarfs und erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen (Breitband?)
- Beauftragung der Objektplanung / ggf. Durchführung eines VgV-Verfahrens
- Umsetzung der Maßnahme

<p>Kosten und Finanzierung:</p> <p>Planung ca. 80.000 € Durchführung der Maßnahme ca. 500.000 €</p>	<p>Beteiligte Akteure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Gefrees • Fachbehörden • Städtebauförderung • Anlieger und Öffentlichkeit • Externe Fachleute
<p>Zeitraumen: mittel- bis langfristig</p>	<p>Priorität: A</p>

Durchführen von Dorferneuerungen in den Ortsteilen von Gefrees

Städtebau, Mobilität, Verkehr sowie Energie und Klimaschutz

Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:

TF 3_5 Die digitale Infrastruktur ist gut ausgebaut – auch auf den Dörfern verfügen die Unternehmen und die Bewohner/-innen über schnelles Internet.

TF 5_2 Gefrees und die einzelnen Ortsteile konnten ihre eigenständige Identität bewahren und sichtbar machen. Dabei ist auch eine gemeinsame Identifikation mit Gesamt-Gefrees gewachsen.

TF 5_4 Die Aktivitäten der Bürger/-innen in den Ortsteilen sind gestärkt (z.B. Vereine, Interessengemeinschaften und Ortsgruppen, Dorfgemeinschaftshäuser).

TF 6_4: Der öffentliche Raum ist aufgewertet und soweit wie möglich barrierefrei/-arm gestaltet. Er hat eine entscheidende Bedeutung für das gesellschaftliche Zusammenleben, die Lebensqualität und die touristische Attraktivität in Gefrees.

Beschreibung:

In der Vergangenheit gab es einige Anläufe, Dorferneuerungen in den Ortsteilen durchzuführen, z.B. in Zettlitz oder in Kornbach. Die Bürger hatten sich seinerzeit gegen Dorferneuerungsmaßnahmen entschieden.

Handlungsbedarfe sind nach wie vor gegeben, in der Zwischenzeit noch gewachsen.

Um die Attraktivität der Ortsteile zu stärken, ist es wichtig, aufwertende Maßnahmen einzuleiten. Daher sollten die Bürger wiederholt zum Thema Dorferneuerung befragt werden.

Umsetzungsschritte:

- Vorstellen der aktuellen Möglichkeiten der Dorferneuerung in den Ortsteilen im Rahmen von Informationsveranstaltungen/Bürgerversammlungen
- Abfragen der Bereitschaft zur Durchführung von DE-Maßnahmen

Kosten und Finanzierung:

im Falle einer Einleitung von DE-Maßnahmen zu ermitteln

Beteiligte Akteure:

- Stadt Gefrees
- Amt für Ländliche Entwicklung
- Externe Fachleute

Zeitraumen: mittel- bis langfristig

Priorität: A

Mobilitätsangebote erweitern

Städtebau, Mobilität, Verkehr sowie Energie und Klimaschutz

Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:

TF 6_5: Die aus dem Verkehr resultierenden Umweltbelastungen konnten soweit wie möglich – insbesondere in der Hauptstraße – minimiert werden. Die Infrastruktur für Elektromobilität ist ausgebaut.

TF 6_6: Die Erreichbarkeit der Gefreerer Wohngebiete und der Ortsteile durch den Umweltverbund (Fahrradwege, ÖPNV, Fußwege) bzw. durch alternative Mobilitätsangebote ist gesichert und verbessert.

Beschreibung:

Die Stadt Gefrees reagiert auf die sich abzeichnenden Anforderungen eines neuen und erweiterten Mobilitätsangebotes und schafft gute Rahmenbedingungen

Elektromobilität

Im Stadtgebiet werden (Schnell)Ladestationen errichtet

Es werden Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept umgesetzt, welches der Landkreis Bayreuth aktuell erarbeitet.

Sharing-Systeme

Neben einem Carsharing-Angebot können auch Mitfahrangebote (Mitfahrbänke) installiert werden
Dieses Thema sollte auf interkommunaler Ebene (ILE) bearbeitet werden.

ÖPNV-Aufwertung

Die Bushaltestellen werden einheitlich gekennzeichnet und aufgewertet.

Das ÖPNV Angebot wird, wenn möglich, verbessert.

Anruflinientaxen werden besser beworben, bspw. Regelmäßig im Mitteilungsblatt

Zusatzangebote

Fahrdienste/Bürgerbusse anbieten.	
Kosten und Finanzierung: Kosten können nicht kalkuliert werden	Beteiligte Akteure: <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Gefrees • Landkreis, Nachbargemeinden • Ggf. Amt für Ländliche Entwicklung (Bushaltestellen) • Externe Fachleute
Zeitraumen: kurz- und mittelfristig	Priorität: B-C

Rad- und Wanderwegenetz	
Städtebau, Mobilität, Verkehr sowie Energie und Klimaschutz	Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds: TF 6_6: Die Erreichbarkeit der Gefreeseer Wohngebiete und der Ortsteile durch den Umweltverbund (Fahrradwege, ÖPNV, Fußwege) bzw. durch alternative Mobilitätsangebote ist gesichert und verbessert. TF 4_1: Die attraktive, zugängliche und weitgehend naturbelassene Kulturlandschaft des Fichtelgebirges lädt zu Freizeitgestaltung, Sport und nachhaltigem Tourismus ein. TF 4_2: Touristische Potenziale sind ausgebaut. Gefrees erweitert und ergänzt die Einrichtungen der Ochsenkopffregion. TF 4_3: Die Bevölkerung von Gefrees findet ein ausreichendes Angebot für sportliche Aktivitäten vor. Neue Freizeitangebote wurden erschlossen.
Beschreibung: Gefrees wird nicht als Hauptausgangsort für Wanderrouten im Fichtelgebirge z.B. im Kompass-Reiseführer gesehen. Der Wandernde kann Touren absolvieren ohne nach Gefrees – Hauptort zu gelangen. Im Gegensatz dazu führt der Fernradwanderweg Nummer 11 durch die Kernstadt. Das topographisch anspruchsvolle Gelände um Gefrees bietet ideale Voraussetzungen für Mountainbike-Touren. Auf den Beteiligungsveranstaltungen wurde zudem auch der Wunsch nach einem behindertengerechten Rundwanderweg im Lübnitztal (Stadtpark) geäußert. Ziel des Ausbaus der Rad-, Spazier- und Wanderwege ist es einerseits die Sportler/-innen nach Gefrees zu holen, Lückenschlüsse innerhalb der Stadt zu schließen, Ortsteilverbindungen zu schaffen und dabei auch darauf zu achten, dass die Radwege für die einheimische Bevölkerung gut ausgebaut sind, so dass Alltagsfahrten zunehmen mit dem Rad unternommen werden können. Die Stadt Gefrees baut das Rad- und Wanderwegenetz aus, die Beschilderung wird verbessert. Das Naherholungsangebot wird gestärkt.	
Mögliche Schritte <ul style="list-style-type: none"> • Gesamtkonzept mit Tourismusverband überprüfen und ggf. verbessern (Kernwegenetz als eines der Themen im ILE) • Handlungsbedarfe feststellen 	

<ul style="list-style-type: none"> • Kooperationen mit anderen Kommunen ausbauen • Wegenetz eventuell ausbauen, Lücken schließen • Beschilderungen verbessern 	
Kosten und Finanzierung: Kosten können nicht kalkuliert werden	Beteiligte Akteure: <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Gefrees • Fichtelgebirgsverein • Landkreis, Nachbargemeinden • Ggf. externe Fachleute
Zeitraumen: mittel- und langfristig	Priorität: B-C

Ruhender Verkehr Parkplätze Ortsmitte	
Städtebau, Mobilität, Verkehr sowie Energie und Klimaschutz	Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds: TF 6_5: Die aus dem Verkehr resultierenden Umweltbelastungen konnten soweit wie möglich – insbesondere in der Hauptstraße – minimiert werden. Die Infrastruktur für Elektromobilität ist ausgebaut. TF 6_6: Die Erreichbarkeit der Gefreerer Wohngebiete und der Ortsteile durch den Umweltverbund (Fahrradwege, ÖPNV, Fußwege) bzw. durch alternative Mobilitätsangebote ist gesichert und verbessert. TF 5_5: Die Innenstadt von Gefrees ist Ort der Begegnung.
Beschreibung: Die Bebauungsstrukturen im historischen Ortskern von Gefrees sind sehr dicht. Freiflächen sind sehr minimiert, die Errichtung von Parkflächen auf den jeweiligen Grundstücken ist meistens nicht möglich. Um die Nutzung der Gebäude zu stärken und eine Belegung von Parkflächen im Straßenraum durch Anwohner, Geschäftsinhaber und Mitarbeiter zu minimieren, wird empfohlen, zusätzliche Parkmöglichkeiten in den Randbereichen anzubieten (Quartiersparken)	
Mögliche Schritte Bedarfe unter den Eigentümern abfragen Suche nach verfügbaren und geeigneten Freiflächen (z.B. auf dem künftigen Rogler-Gelände oder im Umfeld der Stadthalle).	
Kosten und Finanzierung: Kosten können nicht kalkuliert werden	Beteiligte Akteure: <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Gefrees • Landkreis, Nachbargemeinden • Ggf. Amt für Ländliche Entwicklung (Bushaltestellen) • Externe Fachleute
Zeitraumen: mittelfristig	Priorität: B

8.7. Maßnahmen: Gefrees in der Region

Onlineauftritt & Imagekampagne	
Gefrees in der Region	Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds: TF 7_1: Gefrees ist mit einem eigenen, attraktiven Profil in der Region verankert. TF 7_3: Gefrees nutzt seine zentrale Lage als Knotenpunkt verschiedener Teilräume in Oberfranken und die günstige Anbindung an die A9.
Beschreibung: Derzeit wird eine Imagebroschüre für die Stadt Gefrees mit dem Motto „Gefrees ist gut“ erarbeitet. Diese kann im interkommunalen Verbund, am sinnvollsten im gemeinsamen Mittelzentrum oder in der ILE, zu einer Kampagne ausgeweitet werden, um die Vorzüge der Region und der Kommunen darzustellen. Dabei sollten die jeweiligen Besonderheiten der Kommunen dargestellt werden. Gefrees kann sich hier insbesondere durch die umfassende soziale Infrastruktur für Familien profilieren. Neu geschaffene Angebote zum Mietwohnen sollten ebenfalls offensiv beworben werden. Nicht Wettbewerb zwischen den Kommunen, sondern die Zusammenschau der Alleinstellungsmerkmale, Besonderheiten und die Synergieeffekte sollten die Imagekampagne prägen. Insbesondere die drei Kommunen des gemeinsamen Mittelzentrums sollten hier einen gemeinsamen Online-Auftritt zur Vermarktung planen. Umsetzungsschritte: <ul style="list-style-type: none"> • Absprache mit den beiden Kommunen Himmelkron und Bad Berneck • Inhaltliche Schwerpunktlegung und Konzeptentwicklung (Schwerpunkt Familienfreundlichkeit und verschiedene Wohnangebote) • Zusammenarbeit mit dem ILE-Management Fränkisches Markgrafen- und Bischofsland • Suche nach einem geeigneten Büro zur Umsetzung • soziale Infrastruktur als Alleinstellungsmerkmal für Familienfreundlichkeit 	
Kosten und Finanzierung: Je nach Konzeption – Kostenumfang noch unklar	Beteiligte Akteure: <ul style="list-style-type: none"> • Gefrees, Himmelkron, Bad Berneck
Zeitraumen: mittel	Priorität: B

Gelebte interkommunale Zusammenarbeit im gemeinsamen Mittelzentrum	
Gefrees in der Region	Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds: TF 7_2: Die Kommune nutzt geschickt mögliche Kooperationsformen, um ökonomische Ressourcen zu sparen und gleichzeitig von Synergien zu profitieren.
Beschreibung:	

Mit der Fortschreibung des Landesentwicklungskonzepts (LEP) ist für Gefrees, Himmelkron, Bad Berneck ein gemeinsames Mittelzentrum ausgewiesen worden. Das gemeinsame Mittelzentrum besteht bisher noch lediglich im Programm, es ist „noch nicht mit Leben“ im Rahmen der Wahrnehmung von Aufgaben im interkommunalen Verbund gefüllt. Folgende Aufgaben eignen sich in der Erfüllung im Verbund durch die drei Kommunen.

- Gemeinsamer / gemeinsame Jugendpfleger(-in)
- Hausarzt(-innen) vor Ort: Hochwertige medizinische Versorgung: Sicherung der hausärztlichen Versorgung im regionalen Zuschnitt
- Sicherung der Erreichbarkeit von Ortsteilen durch innovative Mobilitätsangebote
- Erarbeitung eines gemeinsamen Senior/-innenführers
- Profilierung im Cluster Textil
- Qualifizierung des Übernachtungsangebots in der Region
- Innenentwicklungsmanagement
- Gemeinsames Gewerbegebiet

<p>Kosten und Finanzierung:</p> <p>Je nach Konzeption – Kostenumfang noch unklar</p>	<p>Beteiligte Akteure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gefrees, Himmelkron, Bad Berneck
<p>Zeitraumen: lang</p>	<p>Priorität: A</p>

Interkommunales Energiekonzept

<p>Gefrees in der Region</p>	<p>Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:</p> <p>TF 7_4: Gefrees und die Region machen sich für eine Energiesouveränität stark.</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>Ein Energiekonzept ist ein informelles Planungsinstrument, das übergeordnete energetische Konzepte und Planungsziele aufzeigt. In diesem Rahmen werden die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien genauso untersucht, wie diejenigen für effiziente Wärmeversorgungskonzepte und Effizienzsteigerungsmaßnahmen, wie zum Beispiel das Einsparpotenzial in der Straßenbeleuchtung. In Kartendarstellungen können Potenzialgebiete für Fernwärmeversorgungssysteme und weitere besondere Handlungsgebiete, wie zum Beispiel für die energetische Gebäudesanierung, dargestellt werden. Die Umsetzung des Energiekonzepts wird das kommunale Handeln im Energiebereich für die kommenden Jahrzehnte planen und lenken.</p> <p>Das Energiekonzept soll sich jedoch nicht nur auf die Stadt Gefrees beziehen, sondern auch auf Himmelkron und Bad Berneck, d.h. auf die Gebietskulisse des gemeinsamen Mittelzentrums.</p> <p>Umsetzungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Absprache mit den beiden Kommunen Himmelkron und Bad Berneck • Erfahrungsaustausch mit der Nachbar-ILE Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz • Inhaltliche Schwerpunktlegung • Ausschreibung, Vergabe an ein geeignetes Fachbüro 	

<p>Kosten und Finanzierung:</p> <p>40.000.- bis 50.000.-€</p> <p>Förderung über Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) fördert die Erstellung und Umsetzung kommunaler Klimaschutzkonzepte mit bis zu 65 % der Erstellungskosten. (Kommunen, die nicht über ausreichende Eigenmittel verfügen, können unter bestimmten Voraussetzungen eine erhöhte Förderquote von bis zu 90 % erhalten.) oder auch Förderung bspw. über das Amt für Ländliche Entwicklung – wenn es als Projekt der ILE Fränkisches Markgrafen- und Bischofsland anerkannt wird</p>	<p>Beteiligte Akteure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gefrees • Himmelkron • Bad Berneck
<p>Zeitraumen: mittel</p>	<p>Priorität: B</p>

Kleine Landesgartenschau / Regionalgartenschau „Natur in der Stadt“	
<p>Gefrees in der Region</p>	<p>Bezug zu Ziel(en) des Leitbilds:</p> <p>TF 7_1: Gefrees ist mit einem eigenen, attraktiven Profil in der Region verankert.</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>Unter Koordination des Landkreises wollen sich die Kommunen um die Ausrichtung der kleinen Landesgartenschau bemühen. Gefrees erarbeitet hierzu derzeit ein Konzept, das insbesondere auf die Inwertsetzung von Privatgärten für die Schau zielt.</p> <p>Umsetzungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konzepterarbeitung im Einklang mit den anderen Kommunen und den Landkreis 	
<p>Kosten und Finanzierung:</p> <p>Kann noch nicht geschätzt werden</p>	<p>Beteiligte Akteure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Gefrees • Bürger(-innen) • Landkreis Bayreuth • Kommunen des Landkreises
<p>Zeitraumen: mittel</p>	<p>Priorität: A-B</p>

9. Aktionsplan für die Jahre 2019, 2020, 2021

Auf Grundlage eines Vorschlags der Mitglieder der Steuerungsrunde verständigten sich die Stadträtinnen und Stadträte in ihrer Klausur am 19.06.2019 auf folgende Maßnahmen(-bündel), die in den kommenden Monaten und Jahren prioritär bearbeitet werden sollen. Damit kann eine Bündelung der finanziellen Mittel und Ressourcen erzielt werden. Der Aktionsplan setzt konkret an den Herausforderungen der Stadt Gefrees an und setzt Maßnahmen in jedem Themenfeld um.

Themenfeld 1

- Gefrees ist attraktiv für Jugendliche: Jugendcafé, -treff, -stadtrat sowie Jugendpfleger/-in
- Hausärzt/-innen vor Ort: Hochwertige medizinische Versorgung
- Alt werden in Gefrees: Betreutes Wohnen & Pflegewohnen

Themenfeld 2

- In Gefrees lässt sich gut speisen: Ausbau gastronomisches Angebot in der Innenstadt

Themenfeld 3

- Fachkräftemanagement und „Azubi-Akquise“
- Standortmarketing

Themenfeld 4

- Kleiner Stellplatz für Wohnmobile / Campingplatz / Naherholungsgebiet
- Motorsportleistungszentrum Gefrees
- Sportstättenentwicklungskonzept: „Sportstadt Gefrees“ in Kombination mit der Machbarkeitsstudie zur Stadthalle
-

Themenfeld 5

- Differenziertes Wohnraumangebot / Mietwohnen in Gefrees / Mehrgenerationenwohnen

Themenfeld 6

- Stadthalle und Umfeld (In Verbindung mit einem Nutzungskonzept für den „Altbau“ Grundschule: hier kulturelle Nutzungen sowie Erarbeitung Raumkonzept für Feuerwehrhaus in der Schulstraße)
- Rad- und Wanderwegenetz
- Mobilitätsangebote erweitern
- Grünes Rückgrat Kornbach

Themenfeld 7

- Interkommunales Energiekonzept

Aus fachlicher Sicht wird dringend die Einrichtung eines Innenentwicklungsmanagements empfohlen, ggf. im Rahmen eines Umsetzungsmanagements (siehe Punkt 10). Zudem wird angeregt, zu prüfen, ob in ausgewählten Ortsteilen Dorferneuerungen durchgeführt werden sollen (z.B. Zettlitz und Kornbach)

Dieser Aktionsplan ist ein „offener“ Maßnahmenkatalog: Ändern sich Rahmenbedingungen oder ergeben sich neue Gelegenheitsfenster für die Umsetzung von Maßnahmen, die nicht im Aktionsplan vermerkt sind, können diese selbstverständlich bearbeitet werden.

10. Anforderungen an ein kommunales Management zur Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts und dessen Evaluierung

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept werden die strategischen Grundlagen für die zukünftige Stadtentwicklung gelegt (Perspektive 2035). Die methodischen Bausteine sind

- Fachplanerische Expertisen
- Partizipativer Konsultationsprozess mit den Bürger(inne)n und Experten
- Intensive Beratungen in der Lenkungsgruppe und Beschlussfassungen im Stadtrat

Als Ergebnis steht ein strategisches Entwicklungskonzept (Leitbild und Umsetzungsplan), das Orientierung für die nächsten Jahre geben soll. Es besteht aus Zielen (normative Ebene), Strategien zur Umsetzung der Ziele (programmatische Ebene) und Maßnahmen (operative Ebene).

Die Ziele und Strategien dienen als Grundlage für den **Aufbau moderner Managementformen** (z.B. als Zielvereinbarungen). Die Umsetzung erfolgt in Projektgruppen, die die Maßnahmen aus dem Aktionsplan bearbeiten (Projektmanagement, Teamarbeit). Die einzelnen Maßnahmen aus dem Aktionsplan richten sich an unterschiedliche Träger zur Umsetzung:

- Die Stadt(verwaltung): klassische Projekte in alleiniger Zuständigkeit der Stadt
- Organisationen und Institutionen: bspw. freie Träger der Wohlfahrtspflege, Kirchen, Jugendring, Bildungsträger
- Private: Bürger(initiativen), Vereine, zivilgesellschaftliche Organisationen, Unternehmen
- Partnerschaften aus Stadt(verwaltung) und Privaten oder anderen Trägern, Kooperationsformen (Stadtmarketing, Tourismusförderung, Innenstadtentwicklung, etc.)

Der Umsetzungsprozess in Projektgruppen erfordert Kooperationsfähigkeit und Kommunikationskompetenz der Beteiligten. Die Prozesssteuerung obliegt der Verwaltung und dem Stadtrat.

Für die Stadtverwaltung bedeutet ein solches strategisches kommunales Management, sich auf neue Handlungsroutrinen, Instrumente und Verfahren einzustellen:

- Steuerung über Zielvereinbarungen; Zieldefinition, Prozesssteuerung und -controlling, Prozessmonitoring und -evaluierung
- Definition von Projekten und Projektteams: Teams bilden, Budgets zuweisen und verantworten, Projektmonitoring und -controlling, Evaluierung
- Kooperation und Teamarbeit, auch mit Dritten: kommunikative Kompetenzen, Moderation und Koordination

Insgesamt bedeutet ein modernes kommunales Management auch eine Stärkung der Eigenverantwortlichkeit und eine Förderung von Kreativität.

Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept stellt in der Erarbeitung und in der Umsetzung ein strategisches kommunales Management dar: will man die Chancen nutzen, die sich in der Erarbeitung und Umsetzung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ergeben, bedarf es einer Neudefinition des Zusammenspiels zwischen Stadtrat, Verwaltung und Bürgerschaft im Sinne eines konstruktiven und kooperativen Miteinanders und der Bündelung und Koordination der Kräfte.

Nach Beschlussfassung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts sollten **die organisatorischen und strukturellen Schlussfolgerungen für die Umsetzung** diskutiert werden. Dazu sollte der Stadtrat im Rahmen des ISEK-Prozesses Grundsätze und Leitlinien für ein modernes kommunales Management

formulieren, die dieses Zusammenspiel beschreiben und die als Richtschnur für den Aufbau von Umsetzungsstrukturen sowie für entsprechende organisationspolitische Maßnahmen in der Verwaltung fungieren. Die Verwaltung sollte darüber informiert und je nach Bedarf eingebunden werden. Die Grundsätze und Leitlinien haben nicht die Tiefe und Schärfe von konkreten Organisationsentscheidungen (diese obliegen der Leitung der Verwaltung), bilden aber eine Legitimationsgrundlage und Referenzfolie für solche Entscheidungen und sorgen für Transparenz gegenüber Stadtrat und Verwaltung.

Es sollte außerdem ein **externes Umsetzungsmanagement** beauftragt werden, das die Implementierung des ISEKs und seiner Maßnahmen begleitet. Mit fachlicher Expertise werden die Projekte angeschoben, Akteure zusammengeführt und die Kommunikation zu Fördermittelgeber hergestellt. Der Umsetzungsprozess wird dadurch deutlich beschleunigt. Um das ISEK „schnell auf die Straße zu bringen“, d.h. anschaulich zu zeigen, dass sich „in Gefrees was tut“, sollte das Umsetzungsmanagement gleichzeitig mit dem ISEK beschlossen werden.

Zudem ist zu empfehlen, für die schnelle Umsetzung von Maßnahmen einen **Verfügungsfonds**⁷ einzurichten. Mit dem Instrument des Verfügungsfonds steht ein hoheitliches Anreizinstrument für die kooperative Unterstützung der Städtebauförderprogramme zur Verfügung, das die folgenden **Ziele** verfolgt:

- Aktivierung privaten Engagements und privater Finanzressourcen für den Erhalt und die Entwicklung zentraler Stadtbereiche
- Herbeiführung und Stärkung von Kooperationen unterschiedlicher Akteure in den Stadt- und Ortsteilzentren sowie in anderen Fördergebieten
- Stärkung der Selbstorganisation der privaten Kooperationspartner
- Flexibler und lokal angepasster Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung
- Flexible Umsetzung "eigener" Projekte in Gebieten der Städtebauförderung

Jede Gemeinde, die Mittel aus der Städtebauförderung des Bundes und der Länder erhält, kann einen Verfügungsfonds einrichten. Der Gesamtetat des Verfügungsfonds wird von der Gemeinde jährlich festgelegt. Der Fonds finanziert sich i.d.R. zu mindestens 50 % aus privaten Mitteln und wird zu gleichen Teilen aus Mitteln der Städtebauförderung kofinanziert. Das bedeutet: Jeder Euro, der aus privatem Vermögen in den Verfügungsfonds eingezahlt wird, wird mit dem gleichen Betrag aus dem Etat der Städtebauförderung (Bund, Land, Kommune) bezuschusst. Der Anteil aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Kommunen darf 50 % des Gesamtetats nicht überschreiten. Mit diesem Finanzierungsanteil dürfen ausschließlich investive, investitionsvorbereitende und -begleitende Maßnahmen finanziert werden. Der private Anteil des Verfügungsfonds kann von Akteuren der lokalen Wirtschaft, Grundstücks- und Immobilieneigentümern, Immobilien- und Standortgemeinschaften oder engagierten Privatpersonen akquiriert werden. Es können dafür aber auch zusätzliche Mittel der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden. Der private Anteil kann außer für Investitionen und investitionsvorbereitende Maßnahmen auch für nicht-investive Maßnahmen eingesetzt werden. Über die Verwendung der Gelder aus dem Fonds entscheidet ein lokales Gremium in Eigenregie. Grundlage ist ein abgestimmtes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Fördergebiet. Örtlichen Akteurszusammenschlüssen wird somit die Verwendung der Gelder innerhalb eines definierten Rahmens freigestellt.

⁷ Städtebauförderung 2016 online verfügbar unter: http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Programm/Instrumente/Verfuegungsfonds/verfuegungsfonds_node.html; abgerufen am 12.04.2016.

Evaluierungen dienen der Bewertung des Fortschritts der Umsetzung. Eine Evaluierung der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzepts sollte nach ca. drei Jahren erfolgen (Zeitraum des Aktionsplans) und soll zu einer Erfolgskontrolle beitragen und darauf aufbauend Ergänzungen und Korrekturen im Leitbild und in den Projekten vornehmen. Ziel einer Evaluierung des Stadtentwicklungskonzepts soll die Analyse und Bewertung folgender Punkte sein:

- Zielsetzungen und Strategien in den einzelnen Handlungsfeldern (Aktualität, Passgenauigkeit in Bezug auf Herausforderungen und Megatrends)
- Umsetzungsstrukturen, insbesondere die Kooperation mit der Bürgerschaft
- Erhebung des Stands der Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts, insbesondere der Projekte aus dem Aktionsplan
- Prozessqualitäten (Beteiligung von Bürger(inne)n am Prozess der Stadtentwicklung)

Da die Erarbeitung des ISEKs „Gefrees 2035“ und die Umsetzung Hand in Hand mit der Bürgerschaft entstanden ist, sollte auch eine Evaluierung wieder im Dialog mit den Gefreer(innen) erfolgen. Aus diesem Grund empfiehlt es sich, eine Bilanz- und Perspektivenkonferenz durchzuführen.

Das Planungsteam wünscht ein gutes Gelingen der Umsetzung und bedankt sich für die konstruktive und engagierte Mitarbeit.

Literatur

ages GmbH (2007): Verbrauchskennwerte 2005. Energie- und Wasserverbrauchskennwerte in der Bundesrepublik Deutschland, Münster.

Anam cara e.V. (2016): Facebookseite des Vereins. <https://www.facebook.com/ferienhauscasacara/photos/a.1045169942224318/1045170235557622/?type=3&theater> (aktualisiert: 08.10.2018).

Architekturbüro Schramm (2008): Nutzungskonzept Sanierung Stadthalle. Kulmbach.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (2019): Denkmalliste.

Bayerisches Landesamt für Statistik [LfStat] (2016a): Statistik kommunal 2015. Stadt Gefrees. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. München.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2016b): Statistik kommunal 2015. Gemeinde Bischofsgrün. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. München.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2016c): Arbeitslose (Jahresdurchschnitt): Gemeinden, ausgewählte Personengruppen, München.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2016d): Demographiespiegel für Bayern. Berechnungen für die Stadt Gefrees bis 2028. München.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2017a): Bevölkerung: Gemeinde, Geschlecht, Stichtage. München.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2017b): Wanderungen über Gemeindegrenzen: Gemeinde, Zu- und Fortzüge, Saldo, Geschlecht, Jahre. München.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2017c): Tageseinrichtungen für Kinder: Gemeinden, Plätze, Kinder, Stichtag. München.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2017d): Tourismus: Gemeinde, Ankünfte, Übernachtungen, durchschnittliche Auslastung, Jahre. München.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2017e): Realsteuervergleich: Gemeinde, Istaufkommen, Steuerart, Berichtsjahre. München.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2018a): Statistik kommunal 2017. Stadt Gefrees. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. München.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2018b): Beschäftigtengrößenklassen, Wirtschaftsabteilung/Beschäftigtengrößenklassen, Wirtschaftsabteilung/Wirtschaftsunterabteilung, Stichtag. München.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2018c): Schuldenstand: Gemeinde, Schulden, Schuldenarten, Jahre. München.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2018d): Tourismus: Gemeinden, Ankünfte, Übernachtungen, durchschnittliche Auslastung, Jahr. München.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2018e): Gebäude- und Wohnungsbestand: Gemeinde, Wohngebäude, Wohnungen, Wohnfläche, Zahl der Wohnungen, Stichtage. München.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2018f): Fläche: Gemeinde, Fläche (ALKIS), Art der tatsächlichen Nutzung (nach ALKIS-Nutzungsarten), Jahre. München.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2018g): Baufertigstellungen: Gemeinde, Wohngebäude und Wohnungen, Zahl der Wohnungen, Jahre. München.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2018h): Baugenehmigungen: Gemeinden, Wohnungen Jahre (ab 1985, 5er-Schritte). München.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2017): Geotopkataster Bayern. Geotop-Nummer: 472A006.

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung (2014): Ländliche Entwicklung in Bayern · Vitalitäts-Check 2.0, München.

[BBSR] Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (2016): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland, BBSR Analysen Bau.Stadt.Raum 12, Bonn.

Dannenberg P. (2010): Landwirtschaft und ländliche Räume. In: Kulke E. (Hg.) (2010): Wirtschaftsgeographie Deutschlands, Heidelberg, 72-100.

Energieagentur Nordbayern GmbH (2014): Energetische Untersuchung der Kläranlage Gefrees, Beispielprojekt im Rahmen des integrierten Klimaschutzkonzepts für den Landkreis Bayreuth.

Energieagentur Nordbayern GmbH (2015): Energetische Bewertung kommunaler Liegenschaften, Nürnberg.

Evangelische Kirchengemeinde (2017): Facebookseite der Evangelischen Kirchengemeinde. <https://www.facebook.com/KircheGefrees/photos/pcb.1763103083999763/1763103030666435/?type=3&theater> (aktualisiert: 16.10.2018).

Fichtelgebirge Bayern online (2018): Geschichte und Ursprung. <https://fichtelgebirge.bayern-online.de/die-region/staedte-und-gemeinden/gefrees/kultur/geschichte/geschichte-und-ursprung/>. (aktualisiert: 28.08.2018).

Fichtelgebirgsverein e.V. (2018a): Hauptwanderwege. Online Wegenetz des Fichtelgebirgsvereins <http://www.wegen.fichtelgebirgsverein.de/index.php/wegenetz/hauptwanderwege-wegenetz2> (aktualisiert: 19.11.2018).

Forsch, N. (2008): Fichtelgebirge. Kompass Wanderführer.

GEOPARK Bayern-Böhmen e.V. (o.D.): Gebirge auf Wanderschaft. [https://www.geopark-bayern.de/de/Downloads/Faltblatt/F16\(Gefrees\).pdf](https://www.geopark-bayern.de/de/Downloads/Faltblatt/F16(Gefrees).pdf) (aktualisiert: 23.10.2018).

Jugendleiterstammtisch Gefrees (2018): Gefrees sei dabei! Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche 2018, Gefrees. https://www.gefrees.de/fileadmin/user_upload/tradition/Freizeitangebote/Freizeitangebote_fuer_Kinder_und_Jugendliche.pdf (aktualisiert: 16.10.2018).

[LDBV] Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern (2018): Geoportal Bayern, Onlineanwendung. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=ba&lang=de>.

Landjugend Gefrees (2017): Facebookseite der Landjugend. <https://www.facebook.com/ljgefrees/photos/a.266004176891665/820842211407856/?type=1&theater> (aktualisiert: 23.10.2018).

Landkreis Bayreuth (2018): Jahresbericht 2017 des Klimaschutzmanagements des Landkreises Bayreuth, Bayreuth.

Nordbayerische Nachrichten (2018): Gewitter sorgt erneut für Schlamm in Wohnsiedlung, Online-Bildbericht. <http://www.nordbayern.de/region/pegnitz/gefrees-gewitter-sorgt-erneut-fur-schlamm-in-wohnsiedlung-1.7671815?type=article&article=1.7671842&noComments=true&gallery=1.7671815&zoom=18¢erLat=49.94155¢erLng=11.57103&selectedType=Artikel&defaultDateRange=sechs%20Monate&selectedDate=sechs%20Monate> (aktualisiert: 24.09.2018)

Nordbayerischer Kurier (2016): Die gemeinsame Schule kommt. <https://www.nordbayerischer-kurier.de/inhalt.die-gemeinsame-schule-kommt.2ed6ac0a-a69d-48cd-97b1-596a9548aa00.html> (aktualisiert: 02.08.2018)

Omnibus e.V. (2014): Facebookseite des Vereins. <https://www.facebook.com/Omnibusgefrees/photos/a.1442074346035008/1533418940233881/?type=1&theater> (aktualisiert: 08.10.2018).

Regierung von Oberfranken (2016): Besonderes Förderprogramm für Stadt- und Ortskerne in Nordostbayern. Gemeinsame Informationsveranstaltung Regierung von Oberfranken und Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken (05.12.2016).

Regierung von Oberfranken (2018): Naturparke. Internetpräsenz der Regierung von Oberfranken. <https://www.regierung.oberfranken.bayern.de/umwelt/natur/schutzgebiete/naturparke.php> (aktualisiert: 25.10.2018).

Renker C. (2018): Das neue Dorf. Gestalten, um zu überleben - vier Handlungsfelder zum Erhalt dörflicher Gemeinden, Wiesbaden, 13-58.

RSP Architekten und Stadtplaner (2013): Altsanierung Gefrees. Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich „Altstadt A2“. Bayreuth. (= unveröffentlichter Abschlussbericht).

Stadt Gefrees (1998): Flächennutzungsplan. Gefrees.

Thiersch S. (2014): Bildungshabitus und Schulwahl. Fallrekonstruktionen zur Aneignung und Weitergabe des familialen 'Erbes', Wiesbaden.

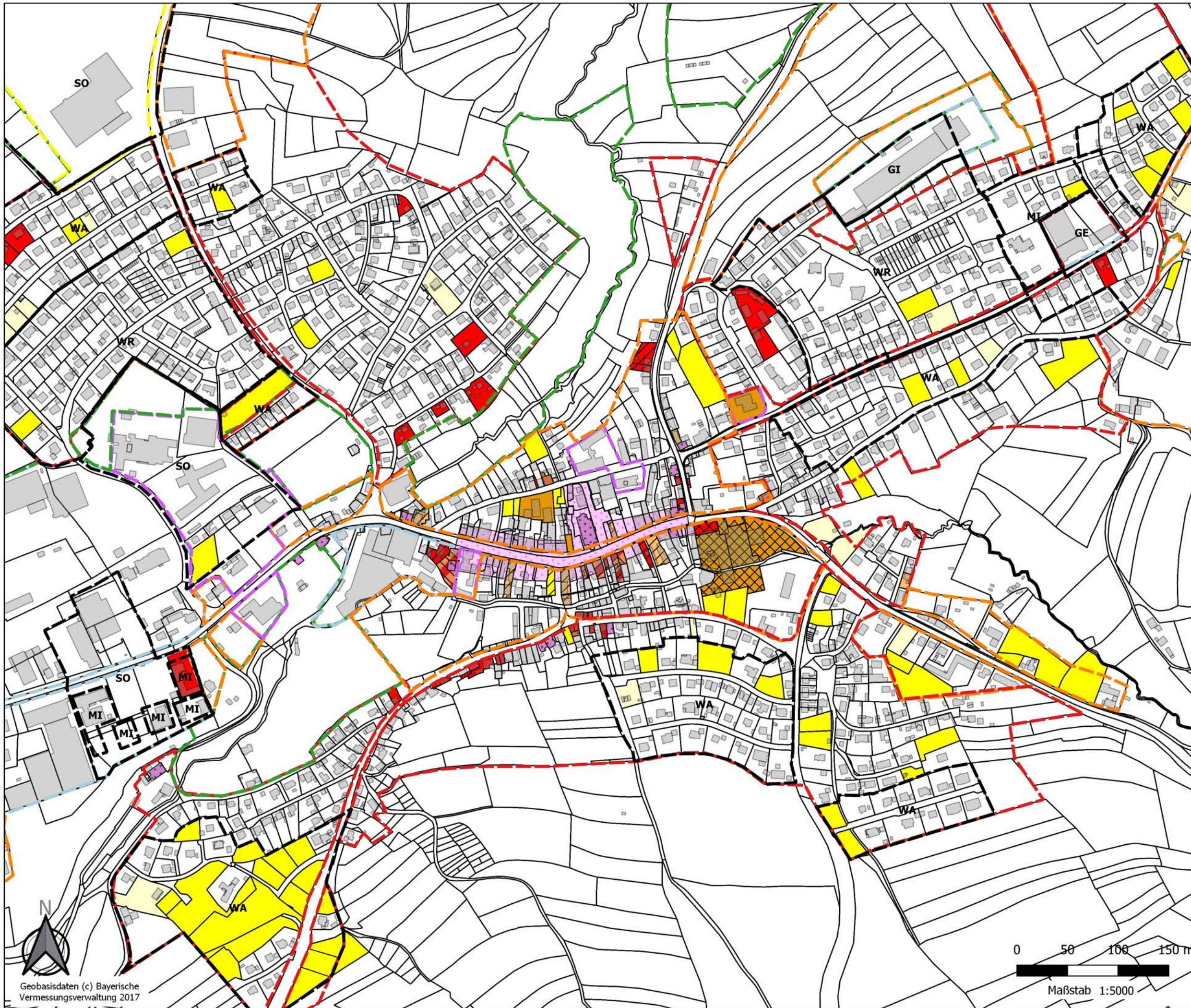
Timm O. (o.D.): Gefreeser Wiesenfest 2017, Private Homepage. www.timm-olaf.de/fotos/gefreeser-wiesenfest-2017/ (aktualisiert: 08.10.2019).

Tourismuszentrale Fichtelgebirge (2018): Wanderwegeportal der Tourismuszentrale Fichtelgebirge e.V. <http://www.fichtelgebirgsverein.de/wandern-wege/> (aktualisiert: 19.11.2018).

Trachten- und Volkstanzgruppe Gefrees e.V. (2018): Homepage des Vereins. <http://www.volkstanz-gruppe-gefrees.de/fotogalerie-2017-2018.html> (aktualisiert: 23.10.2018).

Wohlfühlregion Fichtelgebirge e.V. (o.D.): Nordic Parc Fichtelgebirge. Nordic Walking. Bischofsgrün Gefrees. http://www.nordic-parc.de/fileadmin/bilder/nordicwalking/faltplaene/Faltkarte_Bischofsgruen_Gefrees2.pdf (aktualisiert: 04.10.2018).

Innenentwicklungspotenziale



Innenentwicklungspotenziale

Stadt Gefrees:
Gefrees Zentrum

Geltungsbereich B-Plan

WR=Reines Wohngebiet;
WA=Allgemeines Wohngebiet;
MI=Mischgebiet; GE=Gewerbegebiet;
GI=Industriegebiet;
SO=Sondergebiet

Festlegung lt. Flächennutzungsplan

- Wohnbaufläche
- Mischgebiete
- Gewerbliche Baufläche
- Grünfläche/Fläche für Sport- und Spielanlagen
- Grünfläche/Fläche für Sport- und Spielanlagen
- Flächen für den Gemeindebedarf

Digitale Flurkarte

- Gebäude
- Flurstücke

Baudenkmal

- Baudenkmal
- Geschütztes Ensemble

Innenentwicklungspotenziale

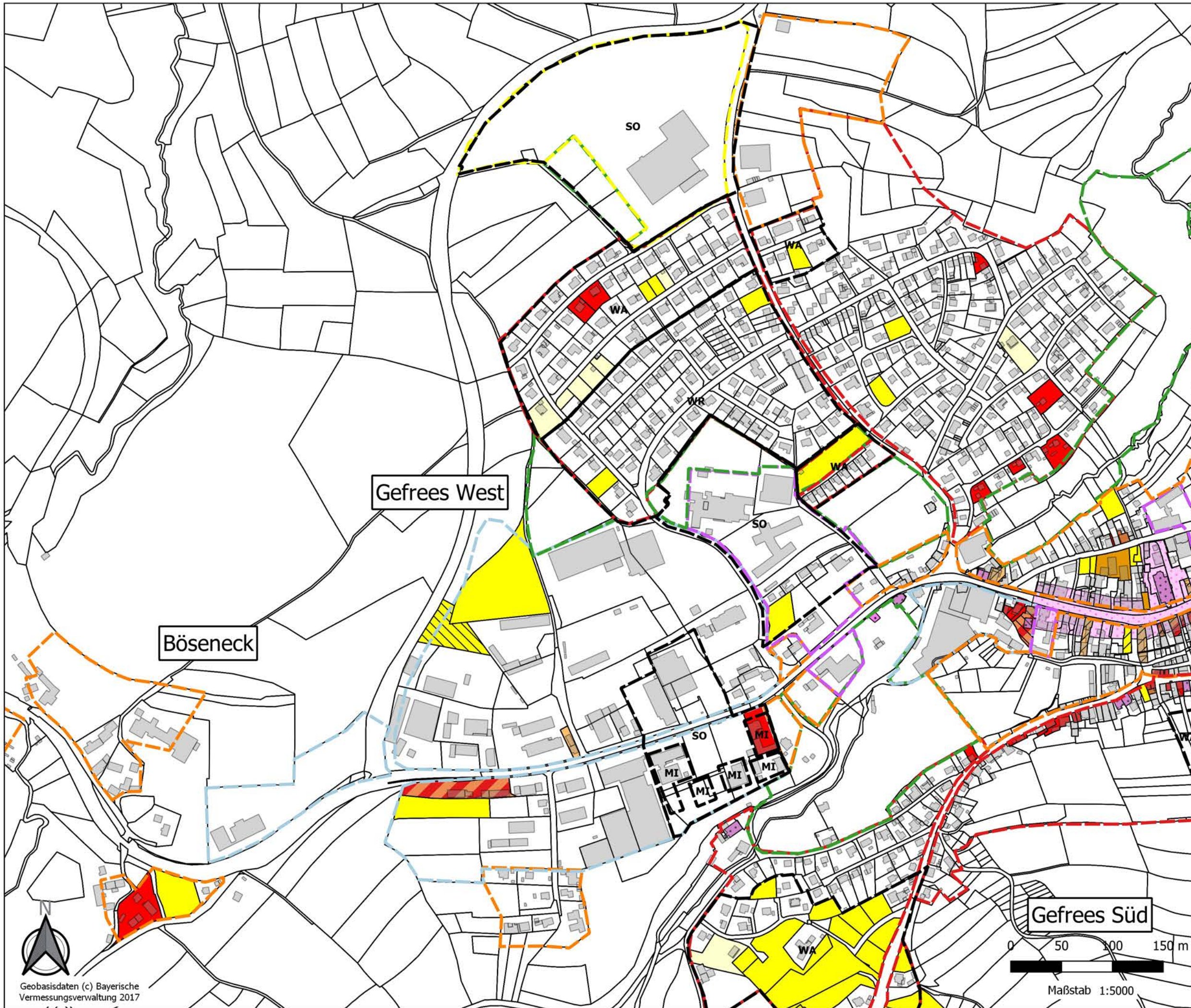
- Baulücke klassisch
- geringfügig bebautes Grundstück
- Wohngebäude (teilw. partiell) leerstehend
- Gewerbebrache
- Gewerbebrache mit Restnutzung
- Hofstelle leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung
- Infrastruktureinrichtung leerstehend
- Wirtschaftsgebäude leerstehend
- Gewerbebrache u. Wohngebäude leerstehend

Belastungen

- Lärm
- Mangel an der Bausubstanz
- Altlasten

0 50 100 150 m
Maßstab 1:5000

Erfassung und Kartierung Klimakom eG; Stand Januar 2018



Innenentwicklungspotenziale

Stadt Gefrees:
Gefrees West

Geltungsbereich B-Plan

WR=Reines Wohngebiet;
WA=Allgemeines Wohngebiet;
MI=Mischgebiet; GE=Gewerbegebiet;
GI=Industriegebiet;
SO=Sondergebiet

Festlegung lt. Flächennutzungsplan

- Wohnbaufläche
- Mischgebiete
- Gewerbliche Baufläche
- Grünfläche/Fläche für Sport- und Spielanlagen
- Grünfläche/Fläche für Sport- und Spielanlagen
- Flächen für den Gemeindebedarf

Digitale Flurkarte

- Gebäude
- Flurstücke

Baudenkmal

- Baudenkmal
- Geschütztes Ensemble

Innenentwicklungspotenziale

- Baulücke klassisch
- geringfügig bebautes Grundstück
- Wohngebäude (teilw. partiell) leerstehend
- Gewerbebrache
- Gewerbebrache mit Restnutzung
- Hofstelle leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung
- Infrastruktureinrichtung leerstehend
- Wirtschaftsgebäude leerstehend
- Gewerbebrache u. Wohngebäude leerstehend

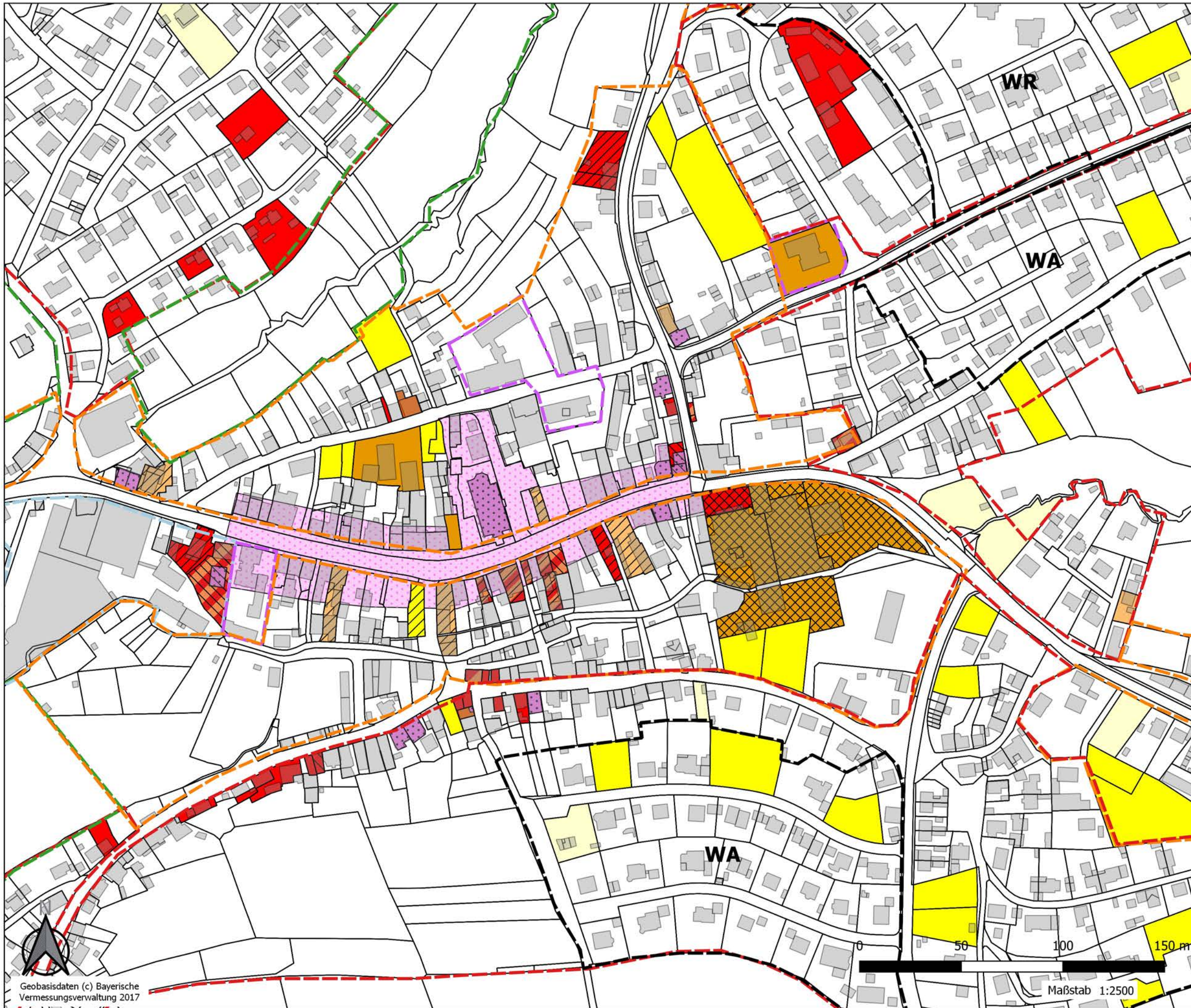
Belastungen

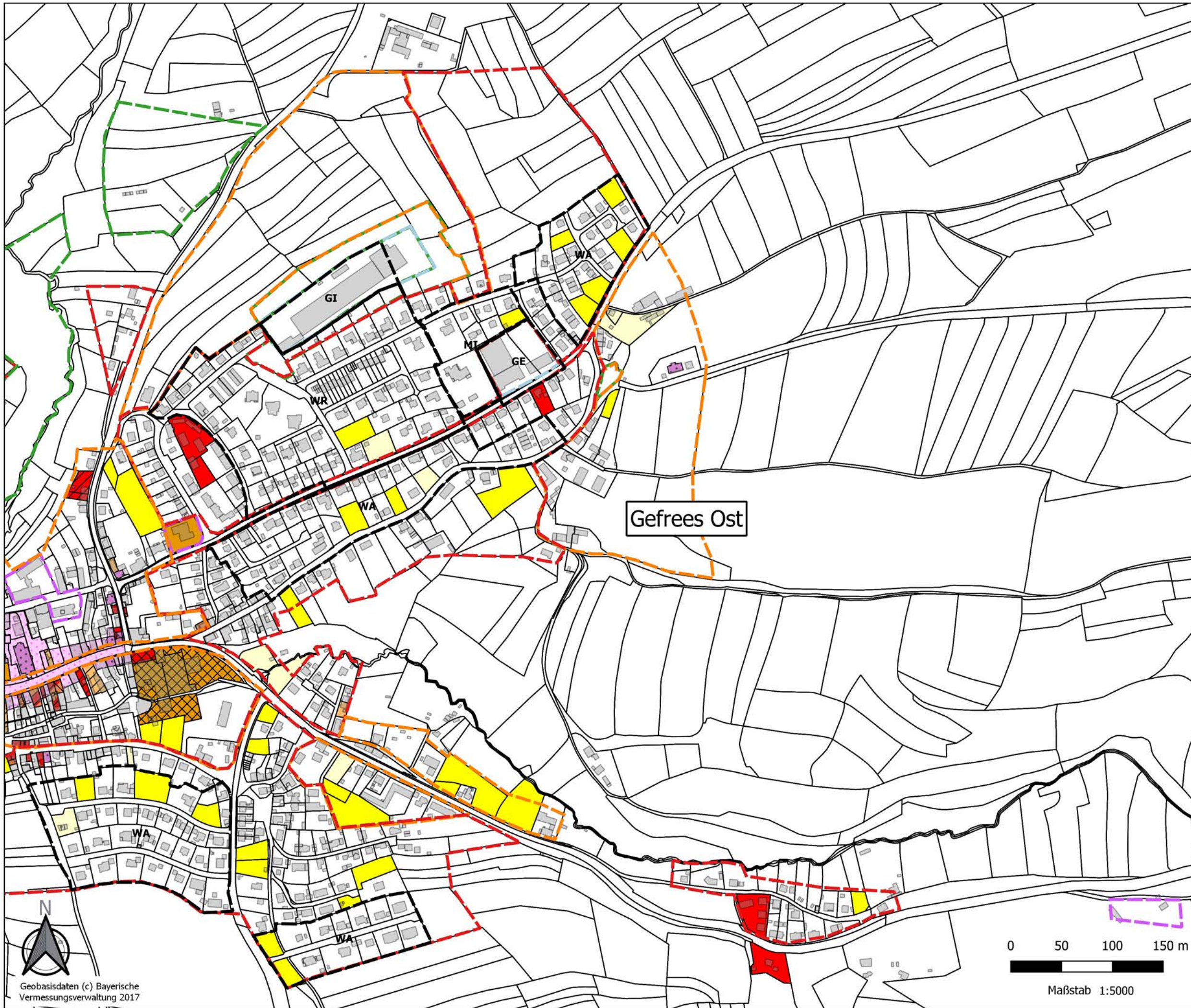
- Lärm
- Mangel an der Bausubstanz
- Alllasten

0 50 100 150 m
Maßstab 1:5000

Erfassung und Kartierung Klimakom eG; Stand Januar 2018

KlimaKom eG
Kommunalberatung





Innenentwicklungspotenziale

Stadt Gefrees:
Gefrees Ost

Geltungsbereich B-Plan
 WR=Reines Wohngebiet;
 WA=Allgemeines Wohngebiet;
 MI=Mischgebiet; GE=Gewerbegebiet;
 GI=Industriegebiet;
 SO=Sondergebiet

Festlegung lt. Flächennutzungsplan

- Wohnbaufläche
- Mischgebiete
- Gewerbliche Baufläche
- Grünfläche/Fläche für Sport- und Spielanlagen
- Grünfläche/Fläche für Sport- und Spielanlagen
- Flächen für den Gemeindebedarf

Digitale Flurkarte

- Gebäude
- Flurstücke

Baudenkmal

- Baudenkmal
- Geschütztes Ensemble

Innenentwicklungspotenziale

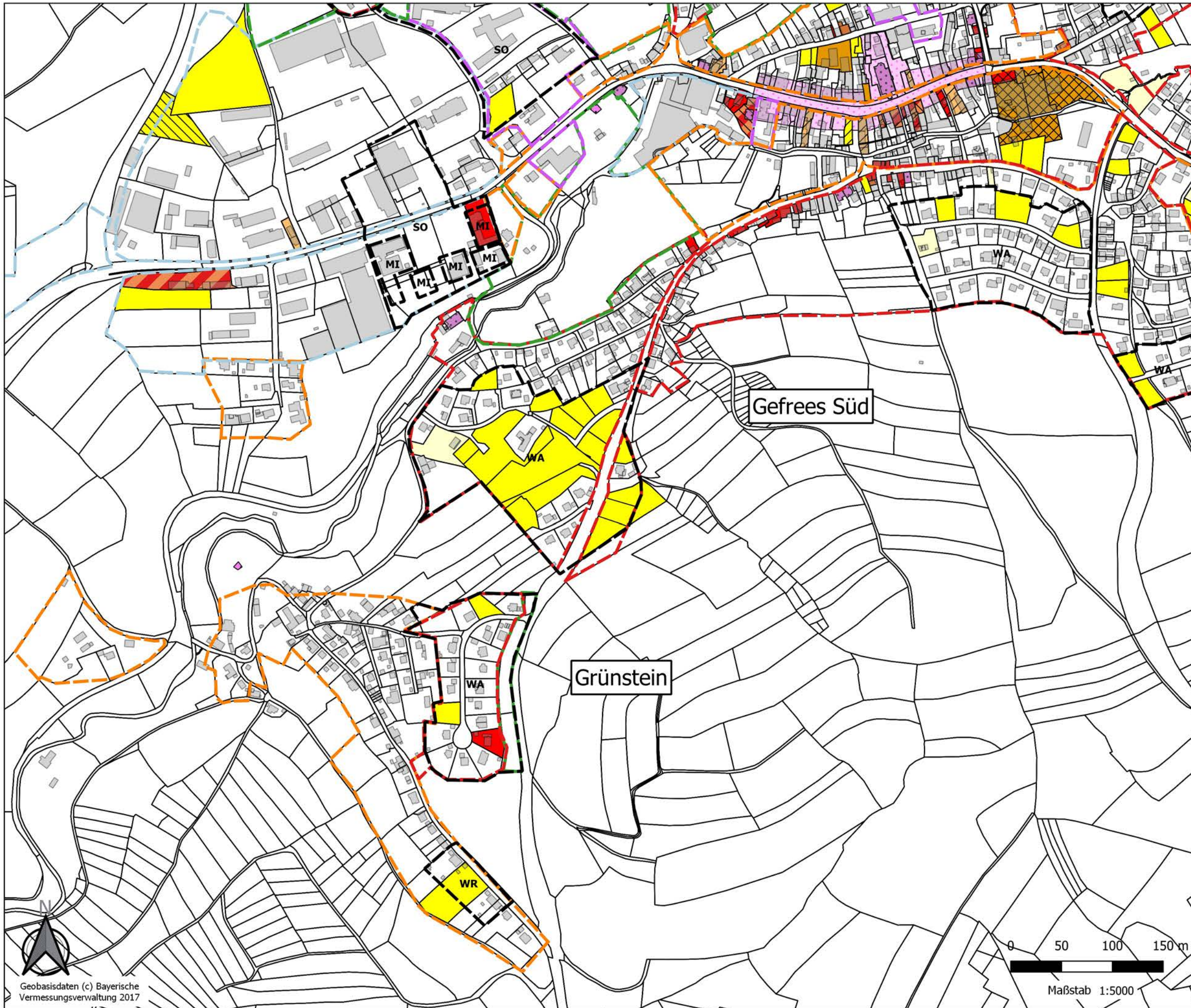
- Baulücke klassisch
- geringfügig bebauten Grundstück
- Wohngebäude (teilw. partiell) leerstehend
- Gewerbebrache
- Gewerbebrache mit Restnutzung
- Hofstelle leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung
- Infrastruktureinrichtung leerstehend
- Wirtschaftsgebäude leerstehend
- Gewerbebrache u. Wohngebäude leerstehend

Belastungen

- Lärm
- Mangel an der Bausubstanz
- Altlasten

0 50 100 150 m
Maßstab 1:5000

Erfassung und Kartierung Klimakom eG; Stand Januar 2018



Innenentwicklungspotenziale

Stadt Gefrees:
Gefrees Süd und Grünstein

- Geltungsbereich B-Plan
- WR=Reines Wohngebiet;
- WA=Allgemeines Wohngebiet;
- MI=Mischgebiet; GE=Gewerbegebiet;
- GI=Industriegebiet;
- SO=Sondergebiet

Festlegung lt. Flächennutzungsplan

- Wohnbaufläche
- Mischgebiete
- Gewerbliche Baufläche
- Grünfläche/Fläche für Sport- und Spielanlagen
- Grünfläche/Fläche für Sport- und Spielanlagen
- Flächen für den Gemeindebedarf

Digitale Flurkarte

- Gebäude
- Flurstücke

Baudenkmal

- Baudenkmal
- Geschütztes Ensemble

Innenentwicklungspotenziale

- Baulücke klassisch
- geringfügig bebautes Grundstück
- Wohngebäude (teilw. partiell) leerstehend
- Gewerbebrache
- Gewerbebrache mit Restnutzung
- Hofstelle leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung
- Infrastruktureinrichtung leerstehend
- Wirtschaftsgebäude leerstehend
- Gewerbebrache u. Wohngebäude leerstehend

Belastungen

- Lärm
- Mangel an der Bausubstanz
- Altlasten