



Aufruf zur Teilnahme

Investorenvorstellung zur Neubebauung der
Gewerbebrache „Rogler-Gelände“

Ausgangssituation

Die Stadt Gefrees hat aktuell (Stand 31.12.2021) ca. 4.300 Einwohner und liegt im nördlichen Landkreis Bayreuth, an der Grenze zu den Landkreisen Kulmbach, Hof und Wunsiedel. Sie liegt im Naturraum Fichtelgebirge direkt an der höchsten Erhebung des Fichtelgebirges, dem Ochsenkopf. Wichtigste Verkehrsanbindung ist die Autobahn 9 mit eigener Anschlussstelle, ca. 2 Kilometer westlich der Stadt. Mit Grundschule, Realschule, KiTa, Sporthalle und einem regen Vereinsleben ist die Stadt als Wohnstandort für Jung und Alt attraktiv.

Das Gelände der ehemaligen Textilfabrik Rogler in Gefrees ist seit rund 20 Jahren eine Gewerbebrache in unmittelbarer Nähe des Altstadtkerns. Als eine der ersten größeren Industriebetriebe der Stadt hat sie eine historische, aber auch emotionale Bedeutung für die Stadt und ihre Bürger. Eine Revitalisierung des Areals ist daher dringend notwendig.

Das Thema Innenentwicklung nimmt schon seit geraumer Zeit einen hohen Stellenwert in Gefrees ein. Bereits im Jahr 1977 wurden erstmals „Vorbereitende Untersuchungen“ durchgeführt, die im Jahr 2013 aktualisiert und erweitert wurden. Darin wurden vor allem Grundaussagen zur Stadterneuerung im historischen Kern getroffen. Im städtebaulichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2019 wird das Roglerareal als DIE zentrale Potenzialfläche im Ortskern definiert.

Im Jahr 1994 wurde das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet „A1“ mit der entsprechenden Sanierungssatzung beschlossen. Im Jahr 2013 wurde der Bereich um das Sanierungsgebiet „A2“ erweitert, das auch das Rogler-Gelände umfasst.

Rahmenplan

Um Mittel der Städtebauförderung in Anspruch nehmen zu können wurde für den gesamten Bereich ein städtebaulicher Rahmenplan in Auftrag gegeben. Dieser wurde kürzlich fertiggestellt und hat mögliche Nutzungsbedarfe identifiziert sowie Funktionsbereiche definiert, die aus stadtplanerischer Sicht sinnvoll wären.

Der Rahmenplan dient dazu, die wesentlichen städtebaulichen Entwicklungsziele des Geländes abzustecken und bildet Grundlage für eine spätere verbindliche Bauleitplanung. Der Stadtrat hat sich für die Entwicklung des Geländes auf Basis der im Rahmenplan vorgeschlagenen Entwürfe einstimmig entschieden. **Die Ausführungen des Rahmenplans können Sie unter www.gefrees.de/Bürgerservice/Bekanntmachungen einsehen.** Die genaue Abgrenzung des zu projektierenden Bereiches finden Sie am Ende dieses Anschreibens.

Investorenvorstellung

Auf Grundlage dieses Rahmenplans wird nun eine Investorensuche durchgeführt. Ziel ist es, verschiedene Konzepte zur Neunutzung bzw. Neubebauung des gesamten Rogler-Geländes zu erhalten. Aufgrund der zentralen Lage und hohen Bedeutung des Areals für die städtebauliche Entwicklung, ist ein schlüssiges und überzeugendes Konzept für die weitere Zusammenarbeit unerlässlich.

Zwingend notwendig ist auch die Einbeziehung des - durch das Gelände fließenden - Kornbachs, der zukünftig eine grüne Achse auf seinem Weg durch das Stadtgebiet bilden soll. Die Flächen haben eine gesamte Größe von rund 14.000m². Der gesamte Flächenumfang kann der beigefügten Abbildung entnommen werden.

Erwartet werden mit Abgabe der Unterlagen Aussagen bzw. Nachweise zu folgenden Punkten:

- Lageplan mit Einfügung in das Plangebiet M 1:5000
 - Bauflächen mit Dachaufsicht
 - Erschließung / Zufahrten / Zugänge
 - Freiflächen als Funktionsplan
 - Geschossigkeit
- Grundrisse /Ansichten M 1:2000
- Architektonisches Konzept
 - Baustil
 - Verwendete Materialien
- Aussagen zu Kosten
- Aussagen zur Finanzierung
- Bonitätsnachweis / Nennung der Investoren
- Umsetzungszeitraum
- Referenzen vergleichbarer, realisierter Projekte
- Handout des Konzepts in gedruckter Form in 20-facher Ausfertigung zur Vorlage im Entscheidungsgremium
- Vorlage des gesamten Konzepts in digitaler Form bis 26.08.2022
- Unverbindliche Preisvorstellung zum Erwerb des gesamten Areals

Adressieren Sie Ihre Unterlagen bitte an:

Herrn 1. Bürgermeister Oliver Dietel
Hauptstraße 22
95482 Gefrees
Tel. 09254 / 963 - 10
Fax 09254 / 963 - 36
Oliver.Dietel@gefrees.bayern.de

Eine Vorstellungsrunde der ausgewählten Bewerber ist nach Sichtung aller eingegangenen Unterlagen vorgesehen. Zu den genauen Modalitäten dazu werden Sie rechtzeitig informiert.

Gefrees, den 25.07.2022

Oliver Dietel
Erster Bürgermeister



