

Pegnitz 2030  
Integriertes Stadtentwicklungskonzept  
(ISEK) für die Stadt Pegnitz  
Teil A – Analyse



# Impressum

## **Pegnitz 2030**

### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Pegnitz**

#### **Teil A – Analyse**

#### **AUFTRAGGEBER**

##### **Stadt Pegnitz**

vertreten durch Herrn  
Ersten Bürgermeister Uwe Raab  
Hauptstraße 37  
91257 Pegnitz

Stand: April 2017

Betreut und gefördert durch die Regierung von  
Oberfranken

Betreut durch das Amt für Ländliche Entwicklung  
Oberfranken

#### **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

##### **Popien & Partner Wirtschaftsgeographie**

Pestalozzistr. 40c  
80469 München

Dr. Ralf Popien  
Tel +49 89 / 260 234 98  
popien@popien-partner.de  
www.popien-partner.de

##### **BaurConsult Architekten Ingenieure**

Bahnhofstraße 21-23  
91257 Pegnitz

Dipl. Ing. Matthias Kraft  
Tel +49 9241 / 985 0  
matthiaskraft@baurconsult.com  
www.baurconsult.com



## Vorwort

Liebe Pegnitzer Mitbürgerinnen und Mitbürger,

wie wollen wir in Pegnitz im Jahr 2030/2040 leben?

Wie gestalten wir unsere Zukunft? Wie gehen wir mit unserer alternden Gesellschaft, dem Bevölkerungsrückgang und den Veränderungen im Einzelhandel um? Wie können wir unsere Wirtschaft stärken, Umwelt und Klima schützen, soziale, ökonomische und kulturelle Infrastruktur erhalten und ausbauen...?

Es stellt sich die Frage: Wie muss sich die Stadt heute aufstellen um all dies zu erreichen?

Die Anforderungen an das ISEK waren und sind hoch. Es gilt Pegnitz im Spannungsfeld zwischen Nürnberg und Bayreuth, Amberg und Bamberg gut zu positionieren. Weitere vielfältige Herausforderungen, wie die immer älter werdende Bevölkerung, der Rückgang der Geburtenraten, die Integration und Unterbringung von Flüchtlingen, die Energiewende und die Notwendigkeit einer dauerhaft gesicherten Innovationsfähigkeit sind zu meistern.

In Hinblick darauf gilt mein besonderer Dank der Pegnitzer Bevölkerung und Ihrer hohen Bereitschaft, als lokale Experten an den verschiedenen Teilschritten des ISEKs mitzuwirken. So konnten im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern, Vereins- und Verbandsvertreterinnen und -vertretern zusammen mit wichtigen Multiplikatoren aus den Bereichen Wirtschaft, Soziales und Kultur erste Leitbilder, Ziele, Strategien und Maßnahmen für die zukünftige Stadtentwicklung entworfen werden.

Durch die modellhafte Zusammenarbeit der Stadt Pegnitz, des Fachbüros KlimaKom eG, des Amtes für Ländliche Entwicklung und der Regierung von Oberfranken Abteilung Städtebauförderung konnte ein passgenauer Zuschnitt für das Pegnitzer Stadtgebiet und seine Ortschaften erreicht werden. Hierfür möchte ich mich ebenfalls herzlichst bedanken.

Das nun vorliegende ISEK dient als Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für Verwaltung und Kommunalpolitik in Fragen der weiteren Stadtentwicklung. Ich bin der Überzeugung, dass es uns gelungen ist, mit unserem ISEK „Pegnitz 2030“ den Grundstein für die nächsten 15 bis 20 Jahren zu legen - für eine erfolgreiche Zukunft unserer Stadt.

Ich möchte Sie ganz herzlich dazu einladen, in die Zukunft unserer Stadt einzutauchen und freue mich, auch weiterhin gemeinsam mit Ihnen aktiv an der Geschichte von Pegnitz zu schreiben!

Ihr Bürgermeister Uwe Raab





Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stärkung und der Ausbau zukunftsfähiger Stadt- und Ortsstrukturen ist ein wichtiges Handlungsfeld in der Stadtentwicklung. Es ist von enormer Bedeutung, dass Kommunen ihre Steuerungsfunktion aktiv und offensiv wahrnehmen. Mit einem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept werden dafür wichtige Leitlinien erarbeitet und Handlungsempfehlungen gegeben.

So bildet das ISEK gerade wegen seiner integrierten, analytischen Betrachtungsweise die entscheidende Grundlage zur Identifizierung der spezifischen Handlungsfelder. Es definiert die weiteren Schritte zur Erreichung der Entwicklungsziele, wobei die enge Zusammenarbeit mit dem Amt für ländliche Entwicklung tatsächlich ein Novum im Verfahren darstellt.

Das ISEK ist nicht zuletzt die notwendige Voraussetzung für den Zugang zu Bund-Länder-Städtebauförderungsmitteln und garantiert deren sinnvollen und sorgfältig abgestimmten Einsatz

Die Regierung von Oberfranken hatte die Entscheidung der Stadt Pegnitz, zusammen mit der Dorferneuerung für ihre 45 Ortsteile einen Erneuerungsprozess anzustoßen, von Anfang an begrüßt.

Wir wünschen hiermit den Verantwortlichen der Stadt und ihren Partnern, dass die nun vorliegenden, sinnvollen Angebote zur nachhaltigen Zukunftssicherung auch zeitnah genutzt werden können.

Heidrun Piwernetz  
Regierungspräsidentin von Oberfranken

## **Grußwort des Amtes für Ländliche Entwicklung**

Im ländlichen Raum steht eine Stadt wie Pegnitz mit rund 14.000 Einwohnern und 45 Ortsteilen vor vielen Herausforderungen! Diese betreffen sowohl die Kernstadt selbst, als auch die einzelnen Stadtteile. Mit der Entscheidung, die zukünftige Entwicklung nicht sektoral, sondern in einem integrierten Konzept zu planen, haben die Verantwortlichen einen wichtigen und zukunftsweisenden Schritt getan.

Die Regierung von Oberfranken und das Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken haben Pegnitz bei der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemeinsam begleitet und unterstützt. Pegnitz war und ist hier ein erfolgreiches Modellprojekt einer intensiven Zusammenarbeit der beiden Verwaltungen.

Im Konzept sind nun viele Ideen und unzählige Projektvorschläge aufgezeigt. Ich wünsche der Stadt für die zukünftige Umsetzung der weiterführenden Planungen und angedachten Maßnahmen viel Erfolg.

Das Amt für Ländliche Entwicklung wird mit seinen Instrumenten und Fördermöglichkeiten sicherlich wichtige Umsetzungsschritte aktiv begleiten können.

Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit mit der Stadt und ihren Bürgerinnen und Bürgern!

Bamberg, im März 2017

Anton Hepple  
Leiter des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberfranken



## Inhaltsverzeichnis

|   |  |    |
|---|--|----|
| 1   | Warum ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept?.....  | 17 |
| 2   | Zielsetzungen.....   | 17 |
| 3   | Vorgehen und Organisation .....  | 18 |
| 4   | Danksagung .....   | 23 |
| Teil A: Strukturanalyse der Stadt Pegnitz ..... |  | 24 |
| 1   | Allgemeine Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung .....  | 24 |
| 1.1   | Geschichte der Stadt Pegnitz.....  | 24 |
| 1.2   | Pegnitz im Überblick: Lage der Stadt Pegnitz, raumordnerische und<br>landschaftsplanerische Einordnung, Flächennutzung sowie Ortsteile und Stadtquartiere .. | 25 |
| 1.3   | Gemeindefinanzen und Steuern .....   | 34 |
| 2   | Stadt und Land: Kernstadt Pegnitz und die Ortsteile und ihre Versorgungspotenziale.....  | 35 |
| 3   | Demografie, Sozialstruktur, Infrastruktur und Zusammenleben .....  | 38 |
| 3.1   | Bevölkerungs- und Sozialstruktur.....  | 38 |
| 3.1.1   | Bevölkerungsentwicklung in Vergangenheit und Gegenwart .....   | 38 |
| 3.1.2   | Weitere Kennziffern der aktuellen Bevölkerungsstruktur in der Stadt Pegnitz .....  | 49 |
| 3.1.3   | Zukünftige Bevölkerungsentwicklung .....   | 55 |
| 3.1.4   | Zusammenfassung der wichtigsten Aussagen aus der Kennziffernanalyse: Pegnitz<br>wird weniger, älter und auch ein wenig bunter .....                          | 59 |
| 3.2   | Soziale Infrastruktur, medizinische Versorgung, Freizeit, kulturelle Angebote, Vereine<br>und Verbände .....   | 60 |
| 3.2.1   | Soziale Infrastruktur, Bildungseinrichtungen, Vereine.....   | 60 |
| 3.2.2   | Medizinische Versorgung und Gesundheit .....   | 69 |
| 3.3   | Die Sichtweise der Bevölkerung: Soziale und kulturelle Infrastruktur, Freizeitangebote<br>und Aufenthaltsqualität.....                                       | 71 |
| 3.3.1   | Methodik und Charakteristika des Untersuchungssamples.....   | 71 |
| 3.3.2   | Nutzung und Bewertung der sozialen und kulturellen Infrastruktur .....   | 72 |
| 3.3.3   | Bewertung des Freizeitangebotes.....   | 74 |
| 3.3.4   | Bewertung der Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten .....   | 76 |
| 3.4   | Handlungsempfehlungen .....  | 80 |
| 4   | Wirtschaftsstrukturen und Arbeitsmarkt .....   | 83 |
| 4.1   | Wirtschafts- und Beschäftigtenstruktur von Pegnitz im Licht der Statistik .....  | 83 |
| 4.2   | Der Wirtschaftsstandort Pegnitz aus Sicht der Unternehmen – Ergebnisse des<br>Wirtschaftsforums und der Zukunftskonferenzen .....                            | 88 |
| 4.3   | Gewerbeflächenentwicklung.....   | 93 |
| 4.4   | Fachkräftesicherung .....  | 94 |
| 4.5   | Handlungsempfehlungen .....  | 98 |

|         |   |     |
|---------|---|-----|
| 5       | Einzelhandel und Innenstadt.....  | 100 |
| 5.1     | Fragestellungen und Methodik .....  | 100 |
| 5.2     | Entwicklungen des Einzelhandels.....  | 102 |
| 5.2.1   | Basisdaten Einzelhandel.....  | 102 |
| 5.2.2   | Innenstädte / Ortskerne der Region: Einzelhandelsausstattung und<br>Leerstandsquoten .....                  | 103 |
| 5.2.3   | Kartierung Pegnitz: Verkaufsflächenentwicklung im Zeitraum 2001 bis 2014,<br>Dienstleistungen.....          | 104 |
| 5.2.4   | Innenstadt Pegnitz: Struktur- und Standortschwächen, Gestaltung und<br>Aufenthaltsqualität .....            | 109 |
| 5.3     | Ergebnisse Point-Of-Sale-Analyse: Einzugsbereich der Innenstadt .....                                       | 114 |
| 5.4     | Ergebnisse der schriftlichen Betriebsbefragung.....   | 119 |
| 5.4.1   | Miethöhe, Einschätzung Wettbewerbssituation und Umsatzentwicklungen.....                                    | 119 |
| 5.4.2   | Bewertung Standortfaktoren, Stärken, Schwächen, Verbesserungsvorschläge .....                               | 123 |
| 5.5     | Ergebnisse der Haushaltsbefragungen Pegnitz und Umlandgemeinden .....                                       | 132 |
| 5.5.1   | Kaufkraftbindung, Kaufkraftströme für ausgewählte Sortimente .....  | 132 |
| 5.5.2   | Einkaufshäufigkeiten Innenstadt und Stadtrand.....  | 136 |
| 5.5.3   | Benotungen ausgewählter Attraktivitätsfaktoren der Einzelhandelsstandorte<br>Innenstadt und Stadtrand ..... | 137 |
| 5.5.4   | Zentrenorientierung Gastronomie .....   | 138 |
| 5.5.5   | Angabe vermisster Geschäfte / Einrichtungen sowie "störender Dinge".....                                    | 140 |
| 5.5.6   | Verbesserungsvorschläge zur Qualität der Einkaufsstadt Pegnitz .....  | 141 |
| 5.6     | Handlungsfelder und Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Pegnitz.                             | 143 |
| 6       | Tourismus .....   | 149 |
| 6.1     | Fragestellungen und Methodik .....  | 149 |
| 6.2     | Auswertungen amtlicher Statistiken und weiterer Befragungen.....  | 149 |
| 6.3     | Alleinstellungsmerkmale und touristische Infrastruktur.....   | 153 |
| 6.4     | Hotellerie, Gastronomie, Veranstaltungen .....  | 158 |
| 6.5     | Tourismusdestination Pegnitz: Enttäuschungen und Schwächen.....   | 159 |
| 6.6     | Handlungsfelder und Maßnahmen zur Stärkung der Tourismusdestination Pegnitz .....                           | 163 |
| 7       | Städtebau, Verkehr und Mobilität.....   | 166 |
| 7.1     | Fragestellungen und Methodik .....  | 166 |
| 7.2     | Städtebau und Ortsentwicklung: Gesamtübersicht .....  | 167 |
| 7.2.1   | Ortsteile.....  | 167 |
| 7.2.1.1 | Baulich-räumliche Strukturen, Charakteristika .....   | 167 |
| 7.2.1.2 | Stärken und Chancen – Querschnittsthemen .....  | 172 |
| 7.2.1.3 | Schwächen und Herausforderungen – Querschnittsthemen.....   | 176 |

|         |  |     |
|---------|--|-----|
| 7.2.2   | Kernstadt Pegnitz .....  | 179 |
| 7.2.2.1 | Baulich-räumliche Strukturen, Charakteristika .....                            | 179 |
| 7.2.2.3 | Schwächen und Herausforderungen .....  | 193 |
| 7.2.4   | Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen seit 2002 – der Abgleich mit dem SEEK ... | 195 |
| 7.2.5   | Handlungsfelder für die Gesamtstadt .....                                      | 199 |
| 7.3     | Vertiefte Untersuchung Städtebau und Verkehr Altstadt.....                     | 204 |
| 7.3.1   | Charakteristika.....   | 205 |
| 7.3.2   | Qualitäten / Potenziale.....   | 208 |
| 7.3.2.1 | Historische Altstadt .....   | 208 |
| 7.3.2.2 | Wohngebiet südlich des Verbindungszuges Galgengasse/Alter Graben .....         | 208 |
| 7.3.3   | Problemlagen .....   | 210 |
| 7.3.3.1 | Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.....                                     | 210 |
| 7.3.3.2 | Fehlende Treffpunkte und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum .....   | 212 |
| 7.3.3.3 | Potenziale nicht erschlossen .....   | 212 |
| 7.3.4   | Verkehr / Mobilität.....   | 214 |
| 7.3.4.1 | Gefahrenpotenziale, Defizite.....  | 214 |
| 7.3.4.2 | Nahmobilität.....  | 214 |
| 7.3.4.3 | Fußwegeverbindungen in Richtung Wiesweiher-Gelände und Innenstadt .....        | 214 |
| 7.3.4.4 | ÖPNV .....   | 214 |
| 7.3.4.5 | Parken.....  | 214 |
| 7.3.5   | Innenentwicklungspotenziale.....   | 216 |
| 7.3.5.1 | Leerstände .....   | 216 |
| 7.3.5.2 | Baulücken .....  | 216 |
| 7.3.6   | Leitbilder, Empfehlungen Altstadt.....   | 218 |
| 7.3.6.1 | Historische Altstadt - die Urzelle von Pegnitz .....                           | 218 |
| 7.3.6.2 | Wohngebiet Altstadt – die räumliche Mitte von Pegnitz .....                    | 218 |
| 7.4     | Vertiefte Untersuchung Städtebau und Verkehr Innenstadt .....                  | 221 |
| 7.4.1   | Charakteristika.....   | 224 |
| 7.4.1.1 | Historische Innenstadt.....  | 224 |
| 7.4.1.2 | Grünzüge .....   | 227 |
| 7.4.1.3 | Gewerbe: ehemaliges PEP-, K+P-, BayWa- und ALDI-Gelände.....                   | 228 |
| 7.4.1.4 | Freizeitanlage CabrioSol und Kunsteisstadion .....                             | 228 |
| 7.4.2   | Qualitäten/Potenziale .....  | 229 |
| 7.4.3   | Problemlagen .....   | 234 |
| 7.4.4   | Innenentwicklungspotenziale.....   | 246 |
| 7.4.5   | Verkehr und Mobilität .....  | 249 |

|         |   |     |
|---------|---|-----|
| 7.4.5.1 | Parken.....   | 249 |
| 7.4.5.2 | Karmühlkreuzung - Erreichbarkeit Innenstadt .....   | 249 |
| 7.4.5.3 | Barrierefreie Gleisquerung.....   | 249 |
| 7.4.5.4 | Bahnhofsteig – verkehrsberuhigt .....   | 251 |
| 7.4.5.5 | ÖPNV .....  | 252 |
| 7.4.6   | Empfehlungen, Leitlinien Innenstadt .....   | 255 |
| 7.5     | Vertiefte Untersuchung Städtebau und Verkehr Komponistenviertel.....  | 256 |
| 7.5.1   | Charakteristika.....  | 257 |
| 7.5.2   | Qualitäten / Potenziale.....  | 262 |
| 7.5.3   | Identitätsstiftende Merkmale .....  | 264 |
| 7.5.4   | Problemlagen .....  | 266 |
| 7.5.5.1 | Öffentlicher Raum .....   | 267 |
| 7.5.5.2 | Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.....  | 269 |
| 7.5.5.3 | Verkehr / Mobilität.....  | 271 |
| 7.5.6   | Innenentwicklungspotenziale.....  | 273 |
| 7.5.7   | Leitbilder, Empfehlungen Komponistenviertel .....   | 275 |
| 7.6     | Verkehr und Mobilität.....  | 277 |
| 7.6.1   | Motorisierter Individualverkehr .....   | 277 |
| 7.6.2   | Öffentlicher Personennahverkehr.....  | 279 |
| 7.6.3   | Mobilitätsverhalten der Bevölkerung .....   | 283 |
| 7.6.4   | Handlungsempfehlungen Gesamtes Stadtgebiet (Ortsteile und Kernstadt) .....  | 284 |
| 8       | Radwegekonzept .....  | 287 |
| 9       | Innenentwicklungspotenziale.....  | 289 |
| 9.1     | Fragestellung und Vorgehen bei der Erhebung der Innenentwicklungspotenziale .....   | 289 |
| 9.2     | Baugebiete, Baulücken, Entwicklungsflächen, Leerstände und Leerstandsrisiken.....   | 290 |
| 9.3     | Handlungsempfehlungen .....   | 297 |
| 10      | Wohnungsmarkt.....  | 299 |
| 10.1    | Wohnungsbestand, Prognose und Trends für den Wohnungsmarkt.....   | 299 |
| 10.1.1  | Entwicklung Wohnungsbestand .....   | 299 |
| 10.1.2  | Prognose und Trends für den Wohnungsmarkt .....   | 301 |
| 10.2    | Angebot und Nachfrage: Ergebnisse der Auswertung von Zeitungsannoncen.....  | 305 |
| 10.3    | Nachfrage nach (Miet-)Wohnungen: Ergebnisse einer schriftlichen Befragung von Arbeitgebern, sozialen Einrichtungen und Bildungseinrichtungen sowie Einschätzungen von Immobilienmaklern ..... | 306 |
| 10.4    | Ergebnisse der Haushaltsbefragung: Hausbau und altersgerechter Umbau der eigenen Immobilie .....  | 308 |
| 10.5    | Handlungsempfehlungen .....   | 308 |

|    |                                 |     |
|----|---------------------------------|-----|
| 11 | Energie und Klimaschutz .....   | 310 |
| 12 | Stärken-Schwächen-Analyse ..... | 311 |
|    | Quellenverzeichnis .....        | 321 |

## Abbildungsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 1: Konzeptschema „ISEK Pegnitz 2030“ .....  | 19 |
| Abbildung 2: Ablauf des „ISEK Pegnitz 2030“ .....   | 22 |
| Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm – Strukturkarte, Stand 1. September 2013.....  | 26 |
| Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEK .....   | 27 |
| Abbildung 5: Flächennutzung auf dem Gebiet der Stadt Pegnitz im Jahr 2013 in % .....  | 30 |
| Abbildung 6: Die elf Ortsteile der Stadt Pegnitz im Überblick .....   | 31 |
| Abbildung 7: Die acht Stadtquartiere der Kernstadt Pegnitz im Überblick.....  | 32 |
| Abbildung 8: Das ILE-Verbundgebiet.....   | 34 |
| Abbildung 9: Versorgungspotenziale der Ortsteile Pegnitz .....  | 37 |
| Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung bzw. Wanderungssaldo der Gemeinde Pegnitz zwischen 1956 bzw. 1972 und 2013 .....  | 39 |
| Abbildung 11: Zusammenschau des Geburtendefizits, des Wanderungssaldos sowie des Gesamtsaldos der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Pegnitz im Zeitraum 1972 bis 2013 ..... | 41 |
| Abbildung 12: Bevölkerungsskizze für die Stadt Pegnitz.....   | 43 |
| Abbildung 13: Vergleich der Entwicklung der Altersgruppe der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung (1987=100%).....  | 45 |
| Abbildung 14: Vergleich der Entwicklung der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen an der Gesamtbevölkerung (1987=100%).....  | 46 |
| Abbildung 15: Vergleich der Entwicklung der Altersgruppe der 30- bis 49-Jährigen an der Gesamtbevölkerung (1987=100%).....  | 46 |
| Abbildung 16: Vergleich der Entwicklung der Altersgruppe der 50- bis 64-Jährigen an der Gesamtbevölkerung (1987=100%).....  | 47 |
| Abbildung 17: Vergleich der Entwicklung der Altersgruppe der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung (1987=100%).....   | 48 |
| Abbildung 18: Alten- und Jugendquotient in den Stadt- und Ortsteilen der Stadt Pegnitz.....   | 49 |
| Abbildung 19: Bevölkerungsanteil mit jeweils höchstem Schulabschluss im Jahr 2013 in % .....  | 50 |
| Abbildung 20: Bevölkerungsanteil mit dem jeweils höchsten beruflichen Abschluss .....   | 51 |
| Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns: Veränderung 2034 gegenüber 2014 in %.....   | 56 |
| Abbildung 22: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden des Landkreises Bayreuth zwischen 2009 und 2021.....   | 57 |
| Abbildung 23: Prognostizierte Bevölkerungsveränderung 2034 gegenüber 2014 in verschiedenen Altersklassen in der Stadt Pegnitz in % .....                                    | 58 |
| Abbildung 24: Anzahl der Bewohner(-innen) und Auslastung der Einrichtungen für ältere Menschen nach Jahren .....  | 64 |
| Abbildung 25: Verteilung der Arztsitze nach Anzahl und fachlicher Ausrichtung im Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz im Jahr 2014 .....                                   | 70 |
| Abbildung 26: Sind die folgenden Einrichtungen Ihrer Meinung nach ausreichend vorhanden? (Durchschnittliche Meinung der Befragten nach dem Wohnort) .....                   | 73 |
| Abbildung 27: Wie bewerten Sie die Qualität der folgenden Einrichtungen? .....  | 74 |
| Abbildung 28: Wie bewerten Sie das Freizeitangebot in Pegnitz?.....   | 74 |
| Abbildung 29: Wie oft nutzen Mitglieder Ihres Haushaltes folgende Angebote? .....   | 76 |
| Abbildung 30: Wie bewerten Sie die Qualität der folgenden Angebote?.....  | 76 |
| Abbildung 31: Gibt es in Ihrem Wohnumfeld ausreichend Aufenthaltsmöglichkeiten? .....   | 77 |

|  |     |
|--|-----|
| Abbildung 32: Wie bewerten Sie die Qualität folgender Aufenthaltsmöglichkeiten in Ihrem Wohnumfeld?.....   | 78  |
| Abbildung 33: In welchem Maße stimmen Sie folgenden Aussagen zu?.....  | 79  |
| Abbildung 34: Anteil der Beschäftigten am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen im Jahr 2013 .....  | 84  |
| Abbildung 35: Anteil der Beschäftigten in der Stadt Pegnitz in den jeweiligen Wirtschaftsbereichen 2008-2013 in %.....   | 84  |
| Abbildung 36: Entwicklung des geschlechterspezifischen Anteils an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Pegnitz in den Jahren 1980 bis 2013 in %..... | 85  |
| Abbildung 37: Entwicklung des Anteils der Arbeitslosen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter in der Stadt Pegnitz in den Jahren 1998-2012 in %.....                      | 86  |
| Abbildung 38: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: Auspendler aus Pegnitz (Stichtag: 30.06.2014) .....   | 87  |
| Abbildung 39: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: Einpendler nach Pegnitz (Stichtag: 30.06.2014) .....  | 88  |
| Abbildung 40: Einzelhandels- und Dienstleistungskartierung Frühjahr 2014.....  | 106 |
| Abbildung 41: Pegnitz Innenstadt: Einzelhandels- und Dienstleistungskartierung Frühjahr 2014.....  | 110 |
| Abbildung 42: Innenstadt Pegnitz: Einzugsbereich .....   | 115 |
| Abbildung 43: Pegnitz Wein-, Tabak-, Lotto-Geschäft: Einzugsbereich .....  | 117 |
| Abbildung 44: Pegnitz Modehaus: Einzugsbereich .....   | 118 |
| Abbildung 45: Entwicklung der Gästeübernachtungen .....  | 150 |
| Abbildung 46: Am Standort „Pegnitzquelle“ fehlende visuelle Darstellung einer „typischen Karstquelle“ .....  | 154 |
| Abbildung 47: Bestand Kulturlandschaft, Naherholung, Tourismus des Stadtgebiets Pegnitz.....   | 157 |
| Abbildung 48: Nutzungsschwerpunkte Pegnitz.....  | 181 |
| Abbildung 49: Nutzungsschwerpunkte Altstadt 2016.....  | 205 |
| Abbildung 50: Gebäudenutzung Altstadt .....  | 207 |
| Abbildung 51: Identitätsstiftende Gebäude und Einrichtungen der Pegnitzer Altstadt .....   | 209 |
| Abbildung 52: Sanierungsbedarf der Pegnitzer Altstadt .....  | 211 |
| Abbildung 53: Öffentlicher Raum Altstadt .....   | 213 |
| Abbildung 54: Verkehr in der Pegnitzer Altstadt .....  | 215 |
| Abbildung 55: Innenentwicklungspotenziale der Pegnitzer Altstadt.....  | 217 |
| Abbildung 56: Leitbild der Pegnitzer Altstadt .....  | 219 |
| Abbildung 57: Nutzungsschwerpunkte der Pegnitzer Innenstadt .....  | 222 |
| Abbildung 58: Gebäudenutzung Innenstadt .....  | 226 |
| Abbildung 59: Identitätsstiftende Gebäude und Einrichtungen .....  | 230 |
| Abbildung 60: Ermittlung Überschwemmungsgebiete .....  | 240 |
| Abbildung 61: Öffentlicher Raum Innenstadt .....   | 243 |
| Abbildung 62: Sanierungsbedarf Innenstadt.....   | 245 |
| Abbildung 63: Innenentwicklungspotenziale Innenstadt.....  | 248 |
| Abbildung 64: Varianten Gleisquerung .....   | 250 |
| Abbildung 65: Verkehr Innenstadt Pegnitz .....   | 254 |
| Abbildung 66: Nutzungsschwerpunkte Komponistenviertel.....   | 256 |
| Abbildung 67: Gebäudenutzung Komponistenviertel.....   | 260 |
| Abbildung 68: Identitätsstiftende Gebäude und Einrichtungen des Komponistenviertels .....  | 263 |
| Abbildung 69: Öffentlicher Raum des Komponistenviertels .....  | 268 |
| Abbildung 70: Sanierungsbedarf des Komponistenviertels .....   | 270 |
| Abbildung 71: Verkehr im Komponistenviertel.....   | 272 |
| Abbildung 72: Innenentwicklungspotenziale des Komponistenviertels .....  | 274 |

|  |     |
|--|-----|
| Abbildung 73: Leitbild des Komponistenviertels der Stadt Pegnitz .....                                       | 276 |
| Abbildung 74: Defizite und Gefahrenpunkte im Bereich des motorisierten Individualverkehrs.....               | 278 |
| Abbildung 75: Wegstrecken Busse und Pegomobil Pegnitz.....   | 281 |
| Abbildung 76: ÖPNV-Verbindungen an Werktagen .....   | 282 |
| Abbildung 77: ÖPNV-Verbindungen an Wochenenden und Feiertagen.....   | 283 |
| Abbildung 78: Wie häufig nutzen Sie folgende Fortbewegungsmittel?.....                                       | 284 |
| Abbildung 79: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen neuer Wohngebäude .....                               | 300 |
| Abbildung 80: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und<br>Nichtwohngebäuden ..... | 300 |
| Abbildung 81: Entwicklung der Wohnflächennachfrage insgesamt bis 2030 .....                                  | 302 |
| Abbildung 82: Prognose der Pro-Kopf-Wohnfläche 2015 und 2030 .....   | 303 |
| Abbildung 83: Neubaubedarf nach Kreistypen 2015 bis 2030.....  | 303 |

## Tabellenverzeichnis

|  |     |
|--|-----|
| Tabelle 1: Arbeitsgemeinschaft Integriertes Stadtentwicklungskonzept Pegnitz.....  | 18  |
| Tabelle 2: Die ehemals selbständigen Gemeinden und die dazugehörigen Ortschaften der Stadt Pegnitz.....  | 29  |
| Tabelle 3: Einzelpositionen der Gemeindefinanzen der Stadt Pegnitz 2013 im überregionalen Vergleich.....   | 34  |
| Tabelle 4: Berechnungsmatrix zur Darstellung der Versorgungspotenziale.....  | 36  |
| Tabelle 5: Die Versorgungspotenziale der Ortsteile von Pegnitz.....  | 36  |
| Tabelle 6: Zentrale Kennziffern der Bevölkerungsbewegung der Stadt Pegnitz im Zeitraum 1972 bis 2013.....  | 40  |
| Tabelle 7: Bevölkerung von Pegnitz-Kernstadt und ihrer Ortsteile in den Jahren 2001 und 2014'.....   | 42  |
| Tabelle 8: Demografische Indikatoren auf Ebene der Stadt- und Ortsteile der Gemeinde Pegnitz.....  | 43  |
| Tabelle 9: Bevölkerungsdichte in Pegnitz.....  | 44  |
| Tabelle 10: Entwicklung der Bevölkerungsanteile bestimmter Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung der Stadt Pegnitz.....                                 | 48  |
| Tabelle 11: Empfänger von Sozialhilfe nach SGB XII in der Stadt Pegnitz am 31.12.2013.....   | 51  |
| Tabelle 12: Ausländer und Ausländeranteil der Stadtteile und Ortsteile der Gemeinde Pegnitz 2014.....  | 52  |
| Tabelle 13: Leerstandsrisiko für die Stadtquartiere der Gemeinde Pegnitz: Anzahl der betroffenen Bewohner 2014.....                                      | 53  |
| Tabelle 14: Leerstandsrisiko für die Ortsteile der Gemeinde Pegnitz: Anzahl der betroffenen Bewohner 2014.....   | 53  |
| Tabelle 15: Unterstützungsbedarf für die Ortsteile und Stadtquartiere der Gemeinde Pegnitz: Anzahl und Anteil der betroffenen Bewohner 2014.....         | 54  |
| Tabelle 16: Prognose des Bevölkerungsstands zum 31.12. jeden Jahres für die Stadt Pegnitz, Differenzierung nach Altersklassen.....                       | 58  |
| Tabelle 17: Bevölkerungsvorausberechnung und Kennziffern für Oberfranken, den Landkreis Bayreuth und die Gemeinde Pegnitz.....                           | 59  |
| Tabelle 18: Entwicklung der Kindertageseinrichtungen in Pegnitz im Zeitraum 2008 bis 2013.....   | 60  |
| Tabelle 19: Allgemeinbildende Schulen und Berufsschulen in Pegnitz.....  | 61  |
| Tabelle 20: Feuerwehren und Vereine in Pegnitz.....  | 67  |
| Tabelle 21: Altersstruktur des Untersuchungssamples im Vergleich mit der Altersstruktur in Pegnitz.....  | 71  |
| Tabelle 22: Entwicklung des Anteils der Arbeitslosen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter im regionalen Vergleich in den Jahren 1998-2012 in %..... | 86  |
| Tabelle 23: Diskussionsinhalte des Thementisches Handwerk.....   | 91  |
| Tabelle 24: Diskussionsinhalte des Thementisches Einzelhandel.....   | 92  |
| Tabelle 25: Diskussionsinhalte des Thementisches Dienstleistung.....   | 92  |
| Tabelle 26: Diskussionsinhalte des Thementisches Produzierendes Gewerbe / Industrie.....   | 92  |
| Tabelle 27: Diskussionsinhalte des Thementisches Bildung / Qualifizierung.....   | 93  |
| Tabelle 28: Diskussionsinhalte des Thementisches Gesundheit.....   | 93  |
| Tabelle 29: Innenstädte / Ortskerne: Einzelhandelsausstattung und Leerstandsquoten.....  | 103 |
| Tabelle 30: Entwicklung der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Zeitraum 2001 bis 2014.....  | 104 |
| Tabelle 31: Entwicklung der Einzelhandelsverkaufsfläche im Zeitraum 2001 bis 2014.....   | 104 |
| Tabelle 32: Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen nach Standortraum 2014, Angaben in Anzahl der Betriebe.....                                  | 109 |
| Tabelle 33: Einzelhandel: Anteil Filialisten nach Standortraum, Angaben in %.....  | 111 |
| Tabelle 34: Anteil Einzelhandelsbetriebe mit Mittagspausen nach Standortraum.....  | 111 |

|  |     |
|--|-----|
| Tabelle 35: Außengestaltung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomie-Betriebe nach Standortraum in %.....  | 112 |
| Tabelle 36: Ladengestaltung der Einzelhandelsbetriebe nach Standortraum in % .....   | 112 |
| Tabelle 37: Ausgabenhöhe nach Herkunft der Kunden in %.....  | 116 |
| Tabelle 38: Beurteilung Wettbewerbssituation in % .....  | 119 |
| Tabelle 39: Einschätzung Konkurrenzstandorte; Durchschnittsnote aus sehr bedeutend (1), bedeutend (2), weniger bedeutend (3), unbedeutend (4), ganz unbedeutend (5) .....  | 120 |
| Tabelle 40: Umsatzentwicklung in den vergangenen fünf Jahren in %.....   | 120 |
| Tabelle 41: Umsatzerwartung in den kommenden fünf Jahren in %.....   | 121 |
| Tabelle 42: Gründe für gestiegene bzw. gleich bleibende Umsätze in den letzten fünf Jahren.....  | 121 |
| Tabelle 43: Gründe für positive Umsatzerwartungen für die nächsten Jahre .....   | 121 |
| Tabelle 44: Gründe für gesunkene bzw. stagnierende Umsätze in den letzten fünf Jahren .....  | 122 |
| Tabelle 45: Gründe für negative Umsatzerwartungen für die nächsten Jahre .....   | 122 |
| Tabelle 46: Bewertungen Standortfaktoren; Durchschnittsnote aus sehr gut (1), gut (2), befriedigend / mittel (3), schlecht (4), sehr schlecht (5) .....  | 123 |
| Tabelle 47: Betriebsbefragung: Wichtigste Stärken der Pegnitzer Innenstadt.....  | 125 |
| Tabelle 48: Zustimmung zu Statements; Durchschnittsnote aus stimme stark zu (1), stimme zu (2), unentschieden (3), lehne ab (4), lehne stark ab (5) .....  | 125 |
| Tabelle 49: Spezifische Probleme an der Nürnberger Straße .....  | 126 |
| Tabelle 50: Spezifische Probleme am Betriebsstandort Innenstadt .....  | 126 |
| Tabelle 51: Wichtigste Schwächen der Pegnitzer Innenstadt .....  | 127 |
| Tabelle 52: Antworten auf die Frage "Was sollte Ihrer Meinung nach von der Stadtverwaltung unternommen werden, um die Attraktivität der Einkaufsstadt Pegnitz / Gesamtstadt sowie die Lebendigkeit der Pegnitzer Innenstadt zu erhöhen? .....                      | 129 |
| Tabelle 53: Antworten auf die Frage "Was sollte Ihrer Meinung nach von den Einzelhändlern und Gewerbetreibenden unternommen werden, um die Attraktivität der Einkaufsstadt Pegnitz / Gesamtstadt sowie die Lebendigkeit der Pegnitzer Innenstadt zu erhöhen? ..... | 130 |
| Tabelle 54: Befragte Pegnitzer Haushalte: Einkaufsorte nach Branchen, Mehrfachnennungen möglich .....  | 132 |
| Tabelle 55: Befragte im Pegnitzer Umland: Einkaufsorte nach Branchen, Mehrfachnennungen möglich .....  | 132 |
| Tabelle 56: Umlandgemeinden: Orte zur Erledigung größerer Lebensmitteleinkäufe, Angaben in % der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich, Werte unter 5 % nicht ausgegeben .....  | 133 |
| Tabelle 57: Umlandgemeinden: Orte zum Einkauf von Drogeriewaren, Angaben in % der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich, Werte unter 5 % nicht ausgegeben .....   | 133 |
| Tabelle 58: Einkaufsorientierung für Shopping-Produkte im Zentrenvergleich.....  | 135 |
| Tabelle 59: Umlandbewohner: Einkaufsorte Bekleidung, Angaben in % der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich, Werte unter 5 % nicht ausgegeben .....   | 135 |
| Tabelle 60: Besuchshäufigkeiten in % .....   | 136 |
| Tabelle 61: Benotungen ausgewählter Attraktivitätsfaktoren, Durchschnitt aus sehr gut (1), gut (2), befriedigend (3), ausreichend (4), mangelhaft (5) .....  | 137 |
| Tabelle 62: Umlandbewohner: Benotung Angebot und Öffnungszeiten Innenstadt nach Altersklassen .....  | 138 |
| Tabelle 63: Umlandbewohner: Shopping-Sortimente: Anteil Pegnitz an Nennungen nach Altersklassen .....  | 138 |
| Tabelle 64: Pegnitzer Haushalte: Orte Gastronomie, Angaben in % der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich .....   | 139 |

|   |     |
|---|-----|
| Tabelle 65: Umlandbewohner: Orte Gastronomie, Angaben in % der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich .....   | 139 |
| Tabelle 66: Haushaltsbefragungen: Vermisste Geschäfte / Einrichtungen, Angaben in % der abgegebenen Nennungen .....   | 140 |
| Tabelle 67: Umlandbefragung: Störende Dinge, Angaben in % der abgegebenen Nennungen .....   | 141 |
| Tabelle 68: Themenfelder der von den Pegnitzern abgegebenen Verbesserungsvorschläge zur Einkaufsstadt Pegnitz, Angaben in % der abgegebenen Nennungen ..... | 142 |
| Tabelle 69: Auslastung Beherbergungsbetriebe 2013 in % im regionalen und überregionalen Vergleich.....  | 150 |
| Tabelle 70: Gewerbebefragung: Anteil der Umsätze durch Touristen in %.....  | 151 |
| Tabelle 71: Gästeankünfte, Gästeübernachtungen und Aufenthaltsdauer ausgewählter bayerischer Tourismusregionen im Jahr 2013 .....                           | 151 |
| Tabelle 72: Einöden, Weiler, Dörfer auf dem Pegnitzer Gebiet.....   | 167 |
| Tabelle 73: Projektvorschläge SSEK Bereich Städtebau und Verkehr – Umsetzungsgrade .....  | 196 |
| Tabelle 74: Baugebiete in Pegnitz (Kernstadt und Ortsteile) (Abgleich mit dem SEEK).....  | 291 |
| Tabelle 75: Baugebiete im Aufstellungsverfahren (Kernstadt und Ortsteile).....  | 291 |
| Tabelle 76: Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten .....  | 291 |
| Tabelle 77: Baulücken in Pegnitz und den Ortsteilen.....  | 292 |
| Tabelle 78: Baulücken und Entwicklungsflächen .....   | 293 |
| Tabelle 79: Leerstand in Pegnitz.....   | 294 |
| Tabelle 80: Leerstandsrisiken .....   | 296 |
| Tabelle 81: Mögliche Flächen zur Herausnahme aus dem FNP .....  | 298 |
| Tabelle 82: Anteil Wohngebäude mit 1, 2, 3 und mehr Wohnungen .....   | 299 |
| Tabelle 83: Baufertigstellungen Wohngebäuden differenziert nach Ein- und Zweifamilienhäusern .  | 300 |
| Tabelle 84: Baufertigstellungen von Wohnungen differenziert nach Anzahl der Räume.....  | 301 |

# Vorbemerkungen zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Pegnitz 2030“

## 1 Warum ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept?

Wie alle Kommunen, insbesondere in Oberfranken, steht auch die Stadt Pegnitz in den kommenden Jahren vor vielfältigen Herausforderungen. Hierzu zählen neben den immer deutlicher werdenden Auswirkungen des demografischen Wandels auch die weitere Umsetzung der Energiewende, die Erfordernisse, welche mit der Transformation zur Wissensgesellschaft einhergehen, sowie die Notwendigkeit einer dauerhaft gesicherten Innovationsfähigkeit. Zur aktiven Gestaltung dieser Trends im Stadtgebiet bedarf es spezifisch abgestimmter Strategien. Diese betreffen den Wohnungsmarkt, die soziale, ökonomische und kulturelle Infrastruktur, die Freizeitangebote sowie die Gewerbe-, Einzelhandels- und Verkehrsentwicklung. Hierzu wurde von der Stadt Pegnitz im Jahr 2013 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 Pegnitz, 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 hinaus führt das ISEK einerseits das im Jahre 2002 entwickelte Städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Pegnitz fort und erweitert es andererseits um stetig an Relevanz gewinnende Aspekte, welche ferner in den Fokus politischer Entscheidungsträger(-innen) gerückt werden.

## 2 Zielsetzungen

Das vorliegende ISEK dient als Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für die weitere Ausgestaltung der Kommunalpolitik in der Stadt Pegnitz. 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 „Pegnitz 2030“ 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 Pegnitz, welche es ermöglicht...

- die Funktionsfähigkeit, Erreichbarkeit und Attraktivität der Innenstadt zu sichern und zu stärken;
- die Leistungsfähigkeit von Unternehmen in Pegnitz unter den Bedingungen des demografischen Wandels und knapper werdender Ressourcen zu sichern;
- der Notwendigkeit aktiven Klimaschutz zu betreiben, gerecht zu werden;

- den Wohnungsmarkt, das Wohnumfeld und das Freizeitangebot den veränderten demografischen Rahmenbedingungen und Lebensstilen anzupassen;
- die Bevölkerung für die Notwendigkeit, sich als Gemeinde und Privatpersonen dem demografischen Wandel zu stellen sowie Energiewende und Klimaschutz auf kommunaler Ebene mitzugestalten, zu sensibilisieren;
- die soziale und kulturelle Infrastruktur der Stadt 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. Das Vorgehen zur Erstellung und zur Umsetzung des vorliegenden ISEK der Stadt Pegnitz erforderte und erfordert die Integration von Instrumenten der Stadterneuerung, des Stadtumbaus und der integrierten ländlichen Entwicklung, wodurch zudem eine „Kernstadt – Ortsteile – Gegensätzlichkeit“ verhindert werden kann und spezifischen Anforderungen entsprechende Lösungen ermöglicht werden.

### 3 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, Energie, Demografie, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen und Tourismus, Wohnungsmarkt, Freizeit und Infrastruktur erfolgte die Erstellung des ISEK 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 Pegnitz**

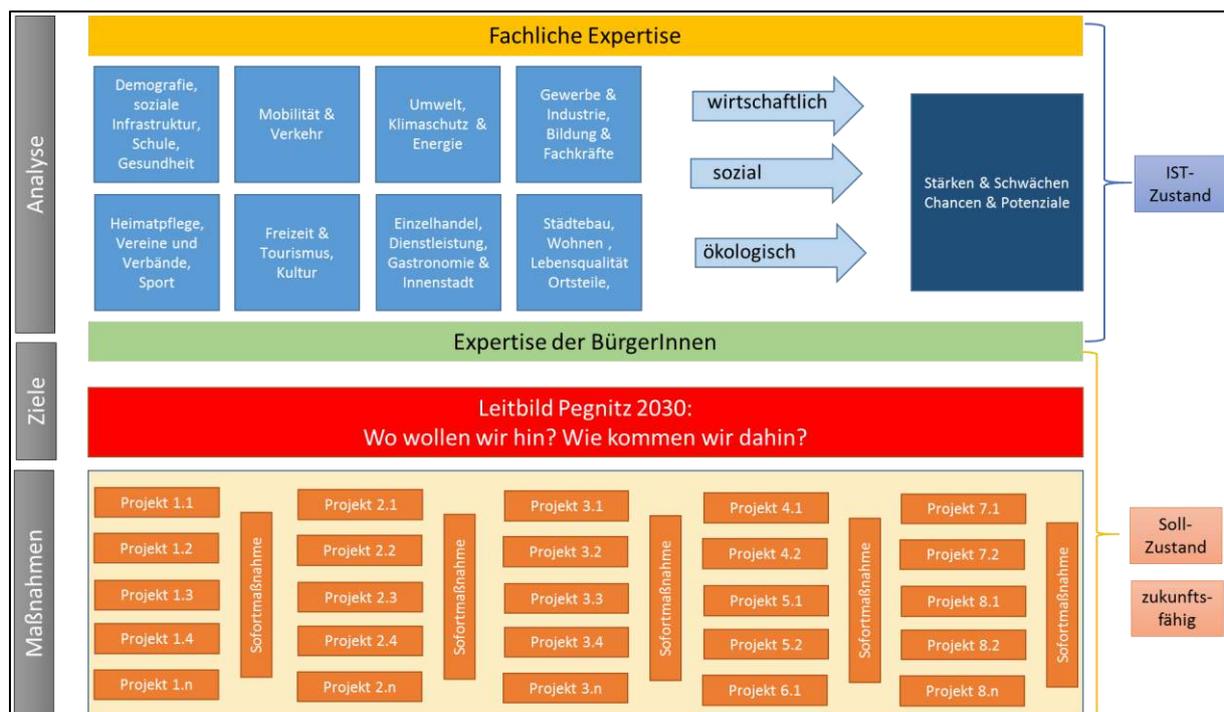
| Büro        | Inhaltliche Schwerpunkte  |
|-------------|---|
| KlimaKom eG | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Koordination des Gesamtprozesses</li> <li>▪ Partizipationsverfahren: Beteiligung von Bürgern und Schlüsselakteuren</li> <li>▪ Sozialraumanalyse: Demografie, Wohnungsmarkt, Infrastruktur; interkommunale Kooperation, Image und Standortmarketing, Chancen der Energiewende</li> <li>▪ Freizeitangebot, kulturelles Leben</li> <li>▪ Fachbeitrag Wirtschaft: Gewerbe und Industrie</li> <li>▪ Fachbeitrag Verkehr und Mobilität</li> <li>▪ Fachbeitrag Innenentwicklung</li> <li>▪ Evaluation und Monitoring</li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ prozessbegleitende Öffentlichkeitsarbeit</li> </ul>  |
| <b>Universität Bayreuth, Abteilung Stadt- und Regionalentwicklung</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ wissenschaftliche und methodische Begleitung, Qualitätssicherung</li> <li>▪ wissenschaftliche Expertise zu gesellschaftlichen Herausforderungen wie demografischer Wandel, Klimaschutz und -anpassung, Ressourceneffizienz, Wandel zur Wissensgesellschaft und ihre Wirkung auf die Stadtentwicklung; ländliche Entwicklung, Partizipationsforschung</li> <li>▪ Begleitung des Modells der Integration der Städtebauförderung und der integrierten ländlichen Entwicklung</li> </ul> |
| <b>Architekturbüro Edith Obrusnik</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fachbeitrag Städtebau, Stadterneuerung</li> <li>▪ Fachbeitrag Verkehr und Mobilität</li> <li>▪ Fachbeitrag Innenentwicklung</li> </ul>   |
| <b>Büro Popien &amp; Partner</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel und Innenstadtentwicklung</li> <li>▪ Gewerbe, Dienstleistungen und Tourismus</li> </ul>   |
| <b>Institut für Energietechnik an der Technischen Hochschule Amberg-Weiden</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Energetischer Ist-Zustand</li> <li>▪ Potenziale der quartiersbezogenen Energieeinsparung und Effizienzsteigerung</li> <li>▪ Potenziale der Erneuerbaren Energien</li> </ul>  |
| <b>BauerConsult</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehr, Radwegeplanung</li> </ul>   |

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.

Folgende Abbildung zeigt das Konzeptschema des ISEK „Pegnitz 2030“.

Abbildung 1: Konzeptschema „ISEK Pegnitz 2030“



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 angestrebte Einbeziehung möglichst aller an der Stadtentwicklung beteiligten Akteure konnte somit ein für die weitere Durchführung belastbares Fundament gelegt werden. Wichtige Bausteine waren in diesem Kontext etwa Sondierungsmaßnahmen, um die aktuelle Situation sowie Herausforderungen der Stadtentwicklung von Pegnitz 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 in der Fortschreibung des Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzepts (SEEK) aus dem Jahr 2002.

In der daran anschließenden *Konzeptionsphase* stand die Erarbeitung eines profilierten Leitbildes für die Stadt Pegnitz 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.

Hierzu wurden etwa im Rahmen zweier Zukunftskonferenzen gemeinsam mit möglichst repräsentativ ausgewählten Teilnehmer(-inne)n aus der Stadt Pegnitz und ihren Ortsteilen sachliche Konzeptionen ausgearbeitet und Schlüsselakteure zu deren Umsetzung motiviert. Als weiteres Instrument dienten Ortsspaziergänge in allen Ortsteilen, um „Brennpunkte“ und Handlungsansätze zu ermitteln und räumlich zu verorten sowie um aus der Bevölkerung selbst potenzielle Lösungsmöglichkeiten zu erhalten. Dieses lokale Expertenwissen zu Themenbereichen wie Ortsteileinfahrten und -ausfahrten, Bushaltestellen, Treffpunktmöglichkeiten und Maßnahmen der Dorferneuerung wurde im weiteren Verlauf zielgerichtet in die folgenden Schritte des ISEK eingespeist. Zudem dienten die Ortsspaziergänge dafür, die Bevölkerung für wichtige Themenstellungen zu sensibilisieren – wie z.B. für die Leerstandsentwicklung und die Notwendigkeit der Umsetzung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Abschließend erfolgte durch die Formulierung von Projektideen und durch die Konkretisierung von Maßnahmenvorschlägen in Expertenrunden der „Brückenschlag“ von der Konzepterstellung zur Umsetzung, da konkrete Verantwortlichkeiten bestimmt wurden und ein Vorschlag für ein Umsetzungsmanagement installiert wurde. Auf Grundlage der Diskussion in den Expertenrunden wurde ein Aktionsplan erarbeitet, der für den Zeitraum 2017 bis 2019 Projekte zur Umsetzung benennt. Eine Stadtratsklausur beschäftigte sich im Februar 2017 intensiv mit dem ISEK.



Auftaktveranstaltung 10.07.2014



Stadtratsklausur 24./25.10.2014



Zukunftskonferenz 14.04.2014



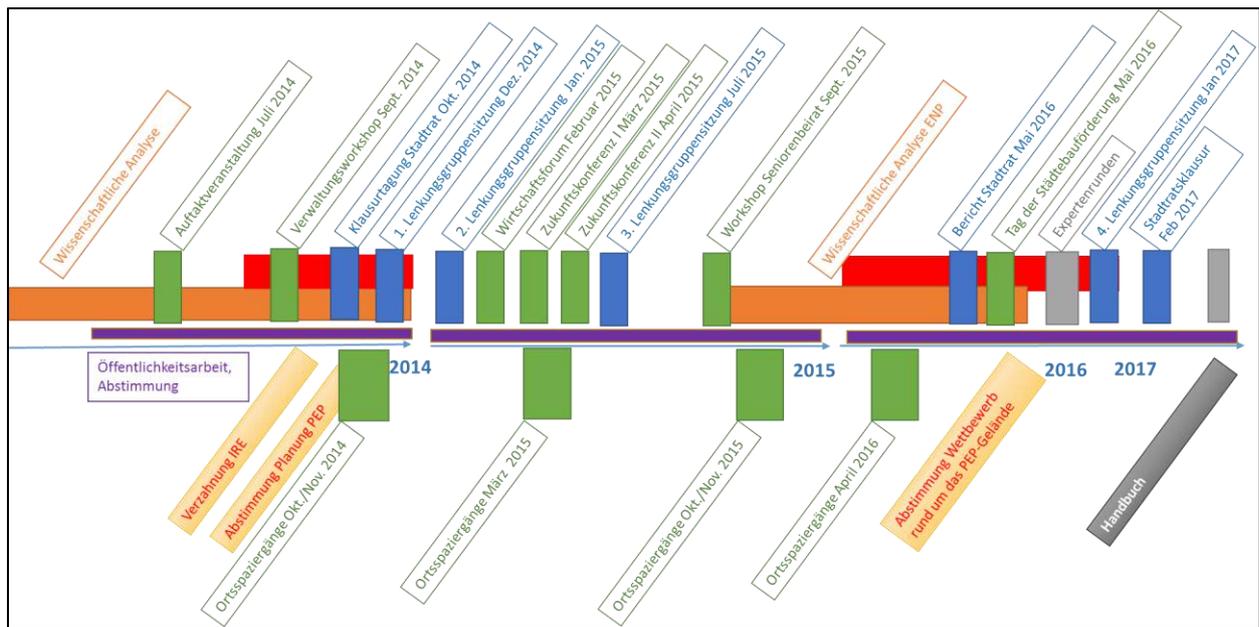
Workshop mit dem Seniorenbeirat 15.09.2015

#### Impressionen aus dem Beteiligungsprozess

Die Erarbeitung des ISEK wurde eng mit der Entwicklung des IRE, der Investorenplanung am PEP- / K&P-Gelände, dem Wettbewerb rund um das PEP- / K&P-Gelände sowie dem Energienutzungsplan verzahnt.

Die folgende Abbildung gibt Auskunft über den Ablauf des ISEKs.

Abbildung 2: Ablauf des „ISEK Pegnitz 2030“



Das ISEK ist wie folgt aufgebaut:

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

**Teil B: Ortsteilprofile:** Für die Ortsteile Buchau, Bronn, Hainbronn, Horlach, Trockau und Willenreuth wurden vertiefte Untersuchungen durchgeführt. Sie dienen der Einleitung von Dorferneuerungsverfahren bzw. der thematischen Vertiefung.

**Teil C: Pegnitz 2030 – das Leitbild, Maßnahmenkatalog und Aktionsplan:** 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. Das Leitbild erfährt seine Konkretisierung in Projekten und Maßnahmen. Der Maßnahmenkatalog listet alle relevanten ISEK-Maßnahmen nach Prioritätensetzungen in den Expertenrunden, in der Stadtratsklausur und durch das Fachbüro auf. Ein Aktionsplan stellt das Arbeits- und Umsetzungsprogramm für die Jahre 2017, 2018 und 2019 vor. 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 detailliert beschrieben. Sie stellen die Umsetzungsanleitung für die einzelnen Projekte dar.

## 4 Danksagung

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Pegnitz 2030“ stellt ein Gemeinschaftswerk dar: es konnte nur durch die produktive Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung, Stadtspitze, Bürgerschaft und Stadtrat und Fachbüros entstehen. Viele Pegnitzer Bürgerinnen und Bürger investierten viel ehrenamtliches Engagement. Ihnen sei an dieser Stelle ausdrücklich gedankt. Ein herzliches Dankeschön geht auch an die Stadtverwaltung von Pegnitz, die das ISEK sowohl inhaltlich als auch organisatorisch unterstützen und auf den Weg gebracht hat. Namentlich seien hier der Herr 1. Bürgermeister Uwe Raab, der Herr Bauamtsleiter Manfred Kohl und Herr Hans Warber genannt. Herzlichen Dank für die gute Zusammenarbeit.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Pegnitz 2030“ ist durch die Regierung von Oberfranken, Abteilung Städtebauförderung, gefördert. Inhaltlich wurde es vom Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken unterstützt. Unser Dank für die gute fachliche Zusammenarbeit gilt Herrn Neuberger und Herrn Winkler.

## Teil A: Strukturanalyse der Stadt Pegnitz

In diesem Abschnitt erfolgt zunächst eine überblicksweise Darstellung der Ist-Situation in der Stadt Pegnitz zum Zeitpunkt der Erstellung des ISEK, um den aktuellen Stand der für die weitere Stadtentwicklung zentralen Themenfelder zu beleuchten. Hierbei gehen zudem die Ergebnisse der wissenschaftlichen und fachlichen Analysen ein, welche im Rahmen der Erstellung des ISEK durchgeführt wurden. Da sich die Erarbeitung der Strukturanalyse über ca. zwei Jahre zog, konnten die jeweils aktuellen Daten (eigene Erhebungen und Auswertung Sekundärstatistik) herangezogen werden. Die Struktur orientiert sich dabei zur besseren Vergleichbarkeit in Teilbereichen am SEEK aus dem Jahre 2002, welches in diesem Rahmen in Absprache mit der Stadt Pegnitz in Bezug auf ausgewählte Themenstellungen fortgeschrieben und erweitert werden soll.

### 1 Allgemeine Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

#### 1.1 Geschichte der Stadt Pegnitz

Erste Besiedelungsspuren an der „Begenz“, welche neben der Grundlage der Siedlungsentstehung auch für deren Namensgebung ausschlaggebend waren, stammen aus den Jahren 1000 bis 500 v. Chr. Im Jahre 1119 wurde die Existenz des Dorfes „Begenze“ durch die Stiftungsurkunde von Bischof Otto I. von Bamberg erstmals belegt, bevor aus der Siedlung im Jahr 1313 der Markt „Pegnitz“ hervorging. Im Jahr 1355 verlieh Kaiser Karl IV. Pegnitz die Stadtrechte, wodurch die weitere Stadtentwicklung entscheidend begünstigt wurde. Zur Mitte des 14. Jahrhunderts n. Chr. entstand neben der Altstadt eine Neustadt „uff dem Letten“, welche nach dem lehmigen Untergrund benannt wurde. In der Folge existierten auf dem heutigen Stadtgebiet über Jahrhunderte hinweg zwei Siedlungen mit eigenständigen Verwaltungen, da sich die beiden Kommunen erst im Jahr 1876 auf einen Zusammenschluss einigen konnten. Einen weiteren Aufschwung erfuhr die Stadt Pegnitz durch den Anschluss an die Bahnstrecke Nürnberg – Pegnitz – Hof, welche im Jahre 1843 errichtet wurde. In der Folge prägten die industrielle Revolution und die damit einhergehenden technischen und gesellschaftlichen Veränderungen die Stadt. Dies kann beispielsweise durch die Errichtung der Eisengießerei Pegnitzhütte (1890) nachvollzogen werden.<sup>1</sup> Zudem folgten im Jahr 1906 die Errichtung eines Kalkwerkes am Bahnhof sowie die Eröffnung der Erzzeche „Kleiner Johannes“, welche erst im Jahre 1967 endgültig stillgelegt wurde. In der Folge des wirtschaftlichen Aufschwungs verlagerte sich das Stadtzentrum in Richtung des Bahnhofgeländes und die Bevölkerungszahlen stiegen rasch an. So fanden beispielsweise neu angeworbene Arbeitskräfte aus der Oberpfalz, Oberbayern und Sachsen zumeist in der 1937 eingeweihten Lohesiedlung südlich der Altstadt eine neue Heimat, wodurch die historische Altstadt ihre zentrale Bedeutung als Wohnquartier in einem gewissen Maße einbüßte. Der Ausbruch des Ersten Weltkrieges verhinderte eine weitere wirtschaftliche Expansion vorerst. Erst im Anschluss an die Gründung der Weimarer Republik erfuhr die Stadt einen erneuten Aufschwung, zu dem in besonderer Weise die zunehmende Bedeutung des Fremdenverkehrs beigetragen hat. Pegnitz konnte sich dahingehend immer mehr als Ausflugsort für die nahen Städte Bayreuth und Nürnberg etablieren. Zudem förderte der Anschluss an die Autobahn München-Berlin, der heutigen A9, im Jahr 1938 die Ansiedlung weiterer Industrie- und Gewerbebetriebe. Auch wenn Pegnitz von direkten Zerstörungen weitestgehend verschont blieb, stoppte der kurz darauf ausbrechende Zweite Weltkrieg den kurzzeitigen Aufschwung, wovon sich die Stadt erst nach Kriegsende wieder erholen konnte.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. Stadt Pegnitz 2015

<sup>2</sup> Vgl. RPV & architekten hauck & steger 2002, 36

Im Anschluss an die unmittelbare Nachkriegszeit sowie in den folgenden Jahrzehnten war die Stadtentwicklung durch Expansion geprägt, wobei der Schwerpunkt insbesondere im Wohnungs- und Straßenbau, der Wasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung lag. Das Ortsbild veränderte sich rascher als je zuvor und eine Vielzahl an qualifizierten Arbeitskräften zog zu. Zudem etablierte sich Pegnitz zunehmend als „Schulstadt“, in der nach und nach neue Schulen gegründet wurden. Hierzu zählen die Berufsschule (1953), das Gymnasium (1957), die Realschule (1967) und das Schulzentrum (1972). Infolge von Gebietsreformen wurden zudem zahlreiche umliegende Gemarkungen dem Stadtgebiet zugesprochen, wodurch dessen Größe auf etwa 100 km<sup>2</sup> anwuchs. Im selben Zug verlor die Stadt Pegnitz jedoch auch ihren Status als Kreisstadt. In den vergangenen Jahren lassen sich verstärkt Schrumpfungstendenzen erkennen, deren Gestaltung ein entscheidender Aspekt für die weitere Stadtentwicklung ist. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass in den vergangenen Jahrzehnten die Kernstadt Pegnitz durch Gewerbeansiedlungen und Wohnbebauung an den Stadträndern gewachsen ist und darüber hinaus auch in zahlreichen Ortsteilen Wohngebiete ausgewiesen wurden.<sup>3</sup> Zukünftig sollte das Augenmerk verstärkt auf der konsequenten Innenentwicklung bestehender Bebauung liegen, um durch eine kompakte, ressourceneffiziente Siedlungsstruktur die Funktionalität der Innenstadt wieder zu erhöhen und mittelfristig Unterhaltskosten für geschaffene Infrastrukturen einzusparen.

Ebenso vielfältig und interessant wie der Werdegang der Stadt Pegnitz vom mittelalterlichen Marktflecken, barocken Ackerbürgerstädtchen und Bergbaustandort der Industrialisierung hin zu einem modernen Mittelzentrum sind demnach auch die zahlreichen Herausforderungen für die Stadtentwicklung in der Zukunft. Bevor diese jedoch umfassend dargelegt werden, erfolgt im Vorfeld die Darstellung des Ist-Zustandes, um darauf aufbauend die Handlungsschwerpunkte des ISEK zu entwickeln.

## 1.2 Pegnitz im Überblick: Lage der Stadt Pegnitz, raumordnerische und landschaftsplanerische Einordnung, Flächennutzung sowie Ortsteile und Stadtquartiere

Die Stadt Pegnitz liegt an der Quelle des gleichnamigen Flusses im Südosten des Regierungsbezirkes Oberfranken und ist der Planungsregion Oberfranken-Ost zugeordnet. Innerhalb des Landkreises Bayreuth ist die Stadt Pegnitz mit 14.211 Einwohner(-inne)n im Jahr 2014 die größte Stadt und bietet als Mittelzentrum zentralörtliche Funktionen für das erweiterte Umland.

### Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm des Freistaates Bayern wird das Stadtgebiet dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet, woraus bereits ersichtlich wird, dass die lokalen Strukturen punktuell einer gezielten Optimierung und Anpassung an exogene Trends bedürfen. Die Entfernung zur kreisfreien Stadt Bayreuth, welche das nächstgelegene Oberzentrum darstellt, beträgt etwa 26 Kilometer in nördliche Richtung. Weitere Oberzentren in der Umgebung sind die Städte Bamberg im Nordwesten, Erlangen, Fürth und Nürnberg im Südwesten, Amberg im Südosten und Weiden in der Oberpfalz im Osten. Diese sind jedoch bereits über 50 Kilometer entfernt und verkehrstechnisch unterschiedlich gut erreichbar.

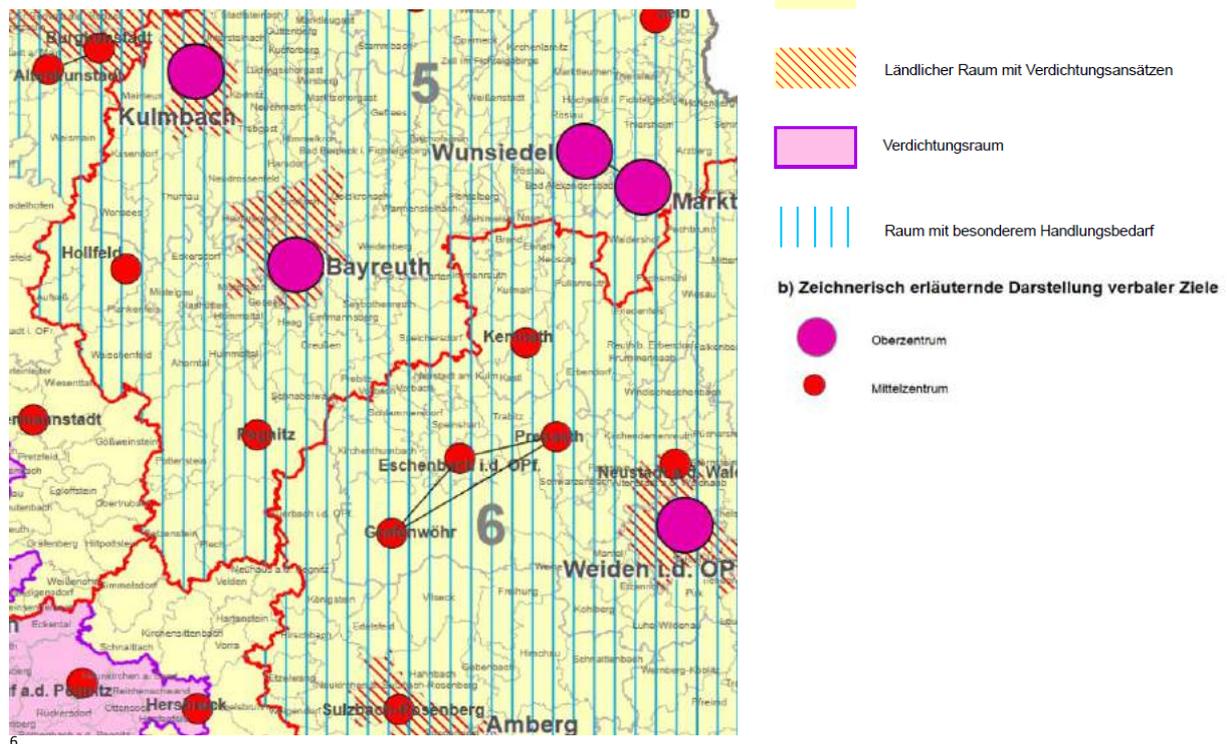
Mit der derzeit stattfindenden Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind keine Änderungen in der zentralörtlichen Einstufung Pegnitz' vorgesehen<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Vgl. RPV & architekten hauck & steger 2002, 37 f.

<sup>4</sup> Vgl. Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat 2016

**Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm – Strukturkarte, Stand 1. September 2013<sup>5</sup>**



Im Westen grenzt die Stadt Pegnitz an die Stadt Pottenstein, im Norden an die Gemeinde Hummeltal, die Stadt Creußen und den Markt Schnabelwaid. Östlich schließen sich die oberpfälzischen Kommunen Markt Kirchentumbach und Stadt Auerbach und im Süden das gemeindefreie Gebiet des Veldensteiner Forstes sowie die Stadt Betzenstein an. Durch die verkehrsgünstige Lage an der Bundesautobahn 9, den Bundesstraßen 2, 85 und 470 sowie den etwa halbstündigen Anschluss an die Bahnverbindung Nürnberg – Bayreuth – Hof – Berlin gilt die Stadt gemeinhin als östliches „Tor“ zur Fränkischen Schweiz, wodurch bereits die landschaftlich reizvolle Lage im Naturpark Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst verdeutlicht wird.

### Regionales Landschaftsentwicklungskonzept

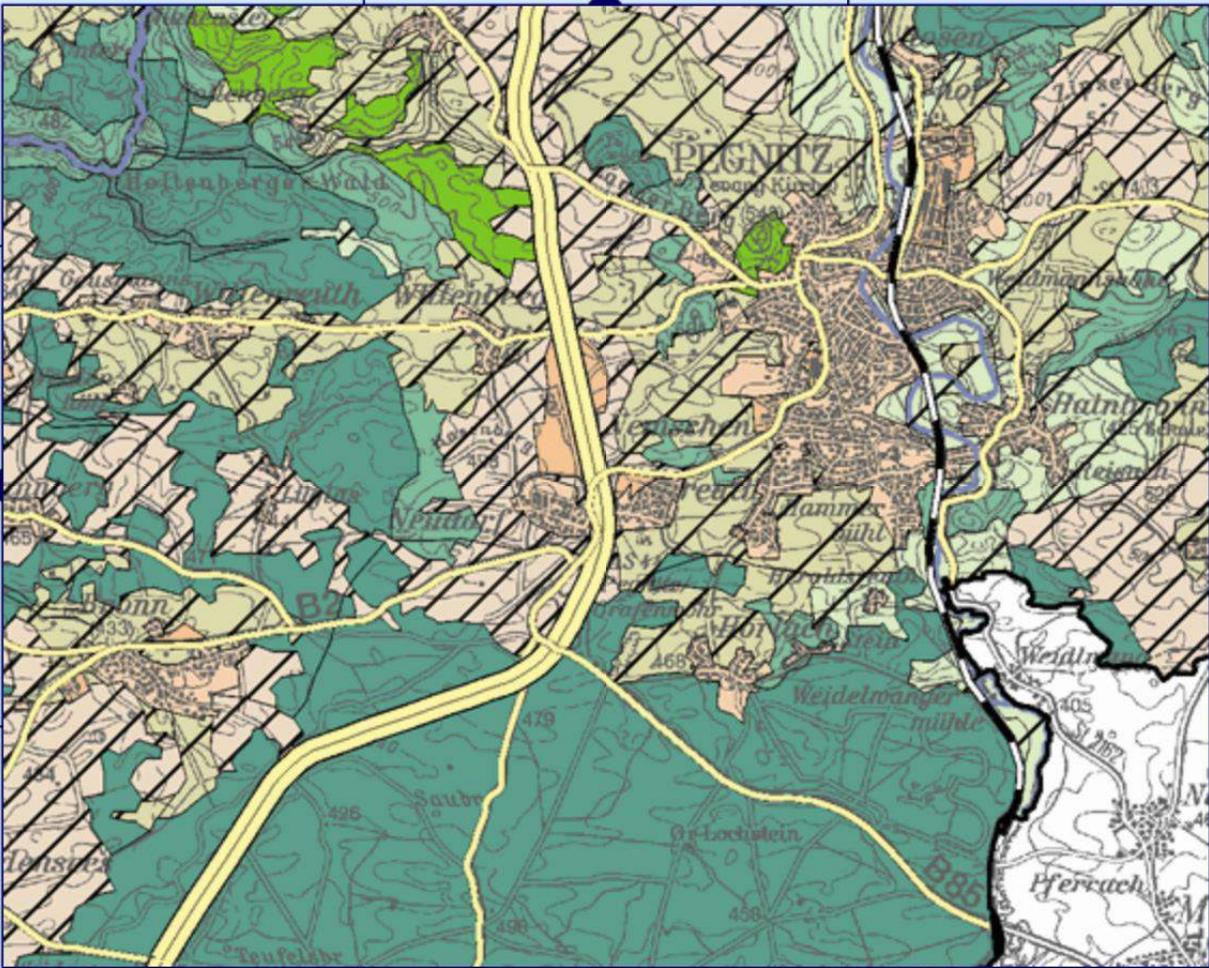
Das Regionale Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)<sup>7</sup> für die Region Oberfranken-Ost, das als landschaftsplanerisches und innerfachlich abgestimmtes Fachkonzept die Grundlage für die Integration der naturschutzfachlichen Ziele in den Regionalplan darstellt, ordnet den Raum Pegnitz der „nördlichen Frankenalb“ zu und zeigt die Flächennutzungen im Raum Pegnitz.

<sup>5</sup> Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie. Stand: 1. September 2013. Online verfügbar unter: [https://www.landentwicklung-bayern.de/fileadmin/user\\_upload/landesentwicklung/Dokumente\\_und\\_Cover/Instrumente/LEP\\_08\\_2013/Anhang\\_2\\_-\\_Strukturkarte.pdf](https://www.landentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente_und_Cover/Instrumente/LEP_08_2013/Anhang_2_-_Strukturkarte.pdf)

<sup>6</sup> Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie. Stand: 1. September 2013. Online verfügbar unter: [https://www.landentwicklung-bayern.de/fileadmin/user\\_upload/landesentwicklung/Dokumente\\_und\\_Cover/Instrumente/LEP\\_08\\_2013/Anhang\\_2\\_-\\_Strukturkarte.pdf](https://www.landentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente_und_Cover/Instrumente/LEP_08_2013/Anhang_2_-_Strukturkarte.pdf)

<sup>7</sup> Vgl. Regierung von Oberfranken 2003

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEK<sup>8</sup>



<sup>8</sup> Vgl. Regierung von Oberfranken 2003

## Flächige Nutzung

### Siedlung

|   |                   |
|---|-------------------|
|  | Grünfläche        |
|  | Wohnbebauung      |
|  | Industrie/Gewerbe |
|  | Geplante Siedlung |

### Landwirtschaft

|   |  |
|---|--|
|  | überwiegende Nutzung als Grünland              |
|  | Mischnutzung Grünland und Acker                |
|  | überwiegend Ackernutzung                       |
|  | hoher Anteil erosionsfördernder Sonderkulturen |

### Forstwirtschaft

|   | Versauerungs-<br>fördernde Wirkung |
|---|------------------------------------|
|   | überwiegend gering<br>Laubwald     |
|  | überwiegend mittel<br>Mischwald    |
|  | überwiegend hoch<br>Nadelwald      |

## Stoffliche Belastung

|   |                    |
|---|--------------------|
|  | ohne Zuordnung     |
|  | überwiegend gering |
|  | überwiegend mittel |
|  | überwiegend hoch   |

## Sonstige Darstellungen<sup>\*)</sup>

|  |   |
|--|---|
|   | Felsen/Blockschutthalde                     |
|   | Abbaufächen                                 |
|   | Gewässer                                    |
|   | Fließgewässer                               |
|   | Straße/Autobahn<br>BAB 71 in Bau befindlich |
|   | Eisenbahn                                   |
|   | Naturraumgrenze**                           |
|   | Landkreisgrenze                             |
|  | Regionsgrenze                               |

<sup>\*)</sup> s. auch Karte 2.2: Sonstige Nutzungen und Funktionen

<sup>\*\*</sup> Naturräumliche Gliederung von Bayern, modifiziert nach örtlichen Gegebenheiten

Das LEK konstatiert für den Raum Pegnitz konkurrierende Raumannsprüche. Diese gehen mit landschaftsbildbeeinträchtigenden Verkehrsstraßen, Lärmbelastigungen, Versauerungsgefährdungen sowie hohen Stoffeinträgen aus der Landwirtschaft einher. Darüber hinaus sind zeitweilig hohe Schadstoffbelastungen in stark inversionsgefährdeten Gebieten und die aktuell zu einem potenziellen Verlust von Lebensraum führenden Flächenverbräuche ein großes Problem (vgl. sog. Konfliktkarten Luft / Boden, Wasser, Arten / Lebensräume, Landschaftsbild / Erleben).

## Ortsteile von Pegnitz

In Folge der umfassenden Gebietsreformen im Jahr 1972 ging der ehemalige Landkreis Pegnitz in den Landkreis Bayreuth über. Weiterhin wurden die bis dahin selbstständigen Gemeinden Buchau, Büchenbach, Körbeldorf, Troschenreuth und Penzenreuth samt ihren Ortsteilen der Stadt Pegnitz eingegliedert. Im Jahr 1976 wurden zudem die Gemeinde Bronn, weitere zwei Jahre später der Markt Trockau sowie die Gemeinden Hainbronn und Leups eingemeindet. Ferner wurde auch die Gemeinde Zips mit den Ortsteilen Stemmenreuth, Langenreuth sowie Willenreuth als ehemaliger Gemeindeteil der aufgelösten Gemeinde Ebersberg in das Stadtgebiet integriert. Heute besteht die Stadt Pegnitz aus elf ehemals selbstständigen Gemeinden, 33 dazu zählenden Ortsteilen sowie Willenreuth<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> Vgl. RPV & architekten hauck & steger 2002, 23

**Tabelle 2: Die ehemals selbständigen Gemeinden und die dazugehörigen Ortschaften der Stadt Pegnitz**

|   |   |  |   |   |   |
|---|---|--|---|---|---|
| <b>Hainbronn</b><br>Hainbronn<br>Heroldsreuth<br>Hufeisen<br>Weidelswangermühle<br>Nemschenreuth<br>Neudorf<br>Willenberg<br>Horlach<br>Stein | <b>Buchau</b><br>Buchau<br>Haidmühle<br>Kaltenthal<br>Kotzenhammer<br>Lehm<br>Rosenhof<br>Schrathammer<br>Wolfslohe | <b>Bronn</b><br>Bronn<br>Lüglas                    | <b>Troschenreuth</b><br>Troschenreuth<br>Großkrausmühle<br>Kleinkrausmühle<br>Birkmühle | <b>Trockau</b><br>Trockau<br>Hedelmühle<br>Herrenmühle<br>Vestenmühle | <b>Büchenbach</b><br>Büchenbach<br>Kosbrunn |
| <b>Zips</b><br>Zips<br>Stemmenreuth<br>Langenreuth<br>Zipser Mühle  | <b>Willenreuth</b>  | <b>Leups</b><br>Leups<br>Bodendorf<br>Leupsermühle | <b>Penzenreuth</b><br>Penzenreuth<br>Neuhof<br>Pentenhof<br>Reisach<br>Lobensteig       | <b>Körbeldorf</b><br>Körbeldorf<br>Oberhauenstein<br>Hollenberg       |   |

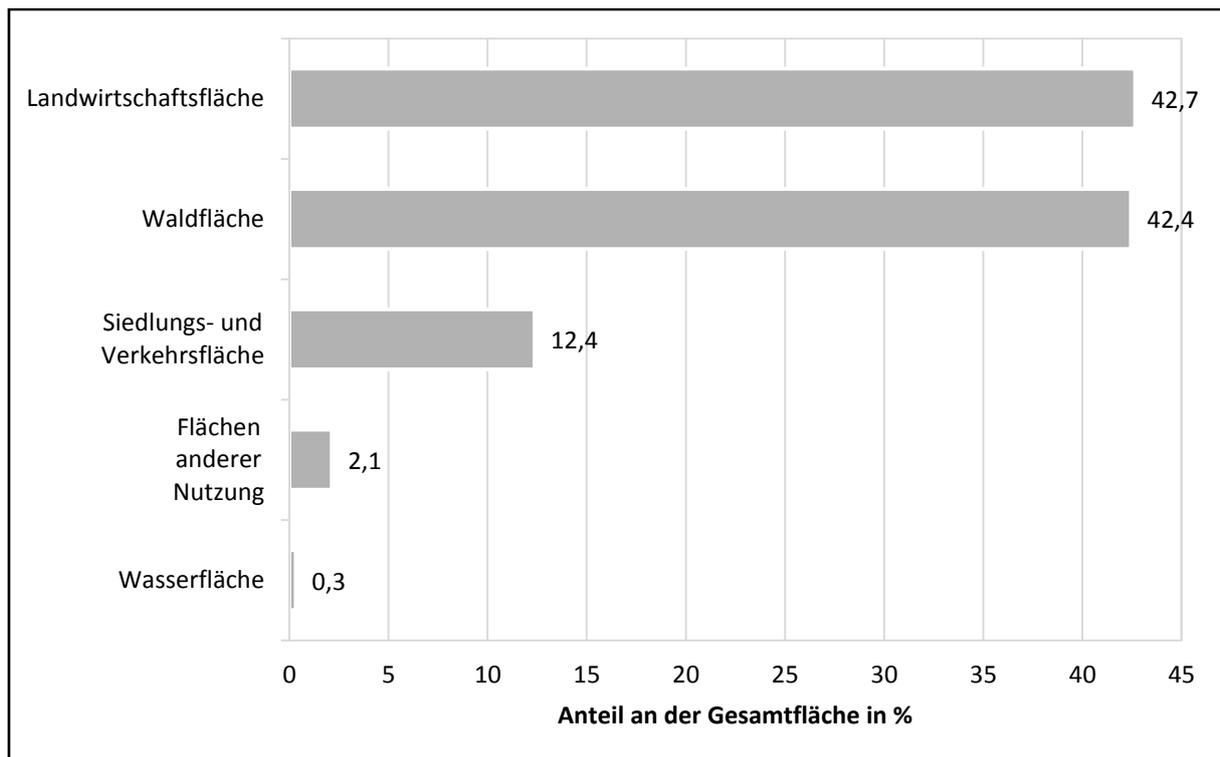
Die Bedeutung der Gebietsreformen wird im Hinblick auf die Flächenzunahme von ehemals 8 km<sup>2</sup> auf derzeit ca. 100 km<sup>2</sup> besonders deutlich. Die Einwohnerdichte von 133 EW/km<sup>2</sup> ist in diesem Zusammenhang als niedrig zu bewerten, was neben der reformbedingten starken Flächenzunahme aus der meist geringen Einwohnerzahl der Ortsteile resultiert. In der Zukunftskonferenz I wurde die Gebietsreform als historischer Wendepunkt benannt: Durch die Eingemeindungen hat das Zusammengehörigkeitsgefühl gelitten. Je weiter die Ortsteile von der Kernstadt entfernt, desto mehr wird die Eigenständigkeit betont. Von besonderer Bedeutung ist der „Ortssprecher“ für die Ortschaften: Er bzw. sie fungiert als „Sprachrohr“ für die örtlichen Belange in die Verwaltung und in den Stadtrat hinein.

Mit der Gebietsreform war nicht nur die Zusammenlegung der Gemeinden verbunden, sondern auch die Auflösung des Landkreises Pegnitz. Dieser machte sich insbesondere durch den Wegzug von Ämtern in der Stadt bemerkbar.

### **Flächennutzung**

Ebenso wie der Zuschnitt des Gemeindegebietes, unterlag auch die Flächennutzung in der Vergangenheit einem stetigen Wandel, was sich in den vergangenen Jahrzehnten insbesondere in einem Anstieg des Anteils der Siedlungs- und Verkehrsfläche widerspiegelt. Deren Flächennutzungsanteil auf dem Stadtgebiet belief sich im Jahr 2013 auf 12,4 %, was einem absoluten Wert von 1.236 ha entspricht. Auf Landkreisebene lag der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche im Jahr 2013 bei lediglich 9,1 % (11.635 ha). Im Jahr 1980 belief sich der Flächenbedarf für Siedlungs- und Verkehrsflächen auf dem Stadtgebiet noch auf 922 ha (9,2 %), wodurch in den letzten 33 Jahren eine Zunahme um 34 % festgestellt werden kann. Dieser Bedarf entfällt jedoch weitgehend auf den Zeitraum 1980 bis 2004, während seitdem der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche stagniert. Den größten Flächenanteil nehmen innerhalb des Stadtgebietes nach wie vor Landwirtschaftsflächen (42,7 %) sowie Waldflächen (42,4 %) ein. Einen Überblick über die jeweiligen Anteile ermöglicht folgende Abbildung.

Abbildung 5: Flächennutzung auf dem Gebiet der Stadt Pegnitz im Jahr 2013 in %<sup>10</sup>



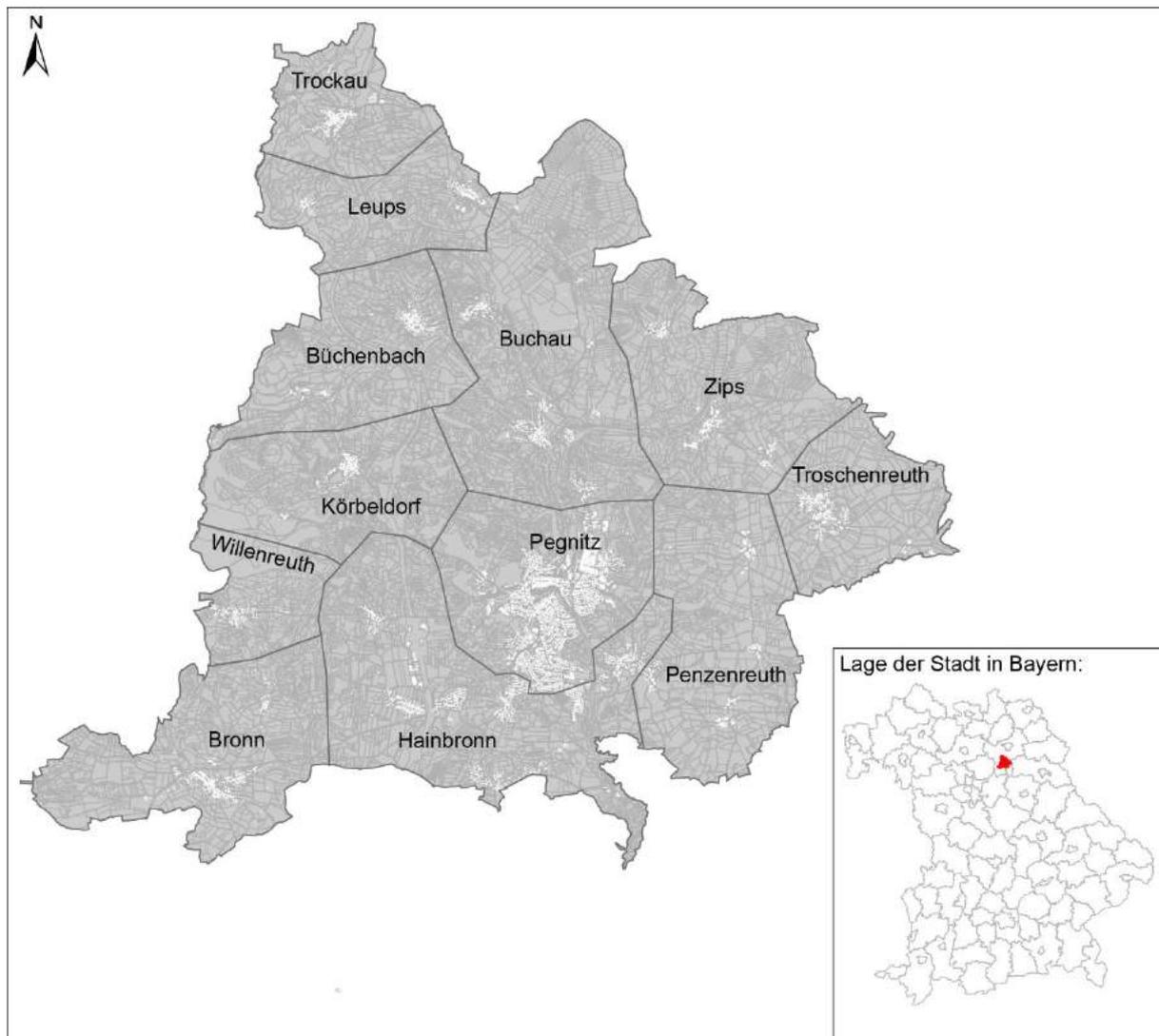
#### Einordnung in elf Ortsteile und acht Stadtquartiere

In Absprache mit der Stadtverwaltung Pegnitz wurden für das ISEK, analog zum Vorgehen bei der Erstellung des SEEK im Jahr 2002, allen Pegnitzer Ortschaften, Weiler und Mühlen elf Ortsteile zugeordnet. Zudem erfolgte erstmals auch eine Einteilung der Kernstadt Pegnitz in acht Stadtquartiere, für deren räumliche Abgrenzung insbesondere funktionale und räumliche Zusammenhänge berücksichtigt wurden. Die möglichst identitätsstiftende Namensgebung der Quartiere erfolgte in diesem Zusammenhang durch Bezugnahme auf die jeweilige räumliche Verortung innerhalb der Kernstadt, die spezifischen Charakteristika im entsprechenden Quartier sowie in Absprache mit der Stadtverwaltung. So erhielt etwa das „Komponisten- und Dichter-Viertel“ seine Bezeichnung durch die charakteristische Häufung der Straßennamen aus diesem Themenfeld, wodurch ein hoher Wiedererkennungswert für die ansässige Bevölkerung erreicht wird.

Einen umfassenderen Eindruck von der Zuordnung der Ortsteile vermitteln folgende Abbildungen.

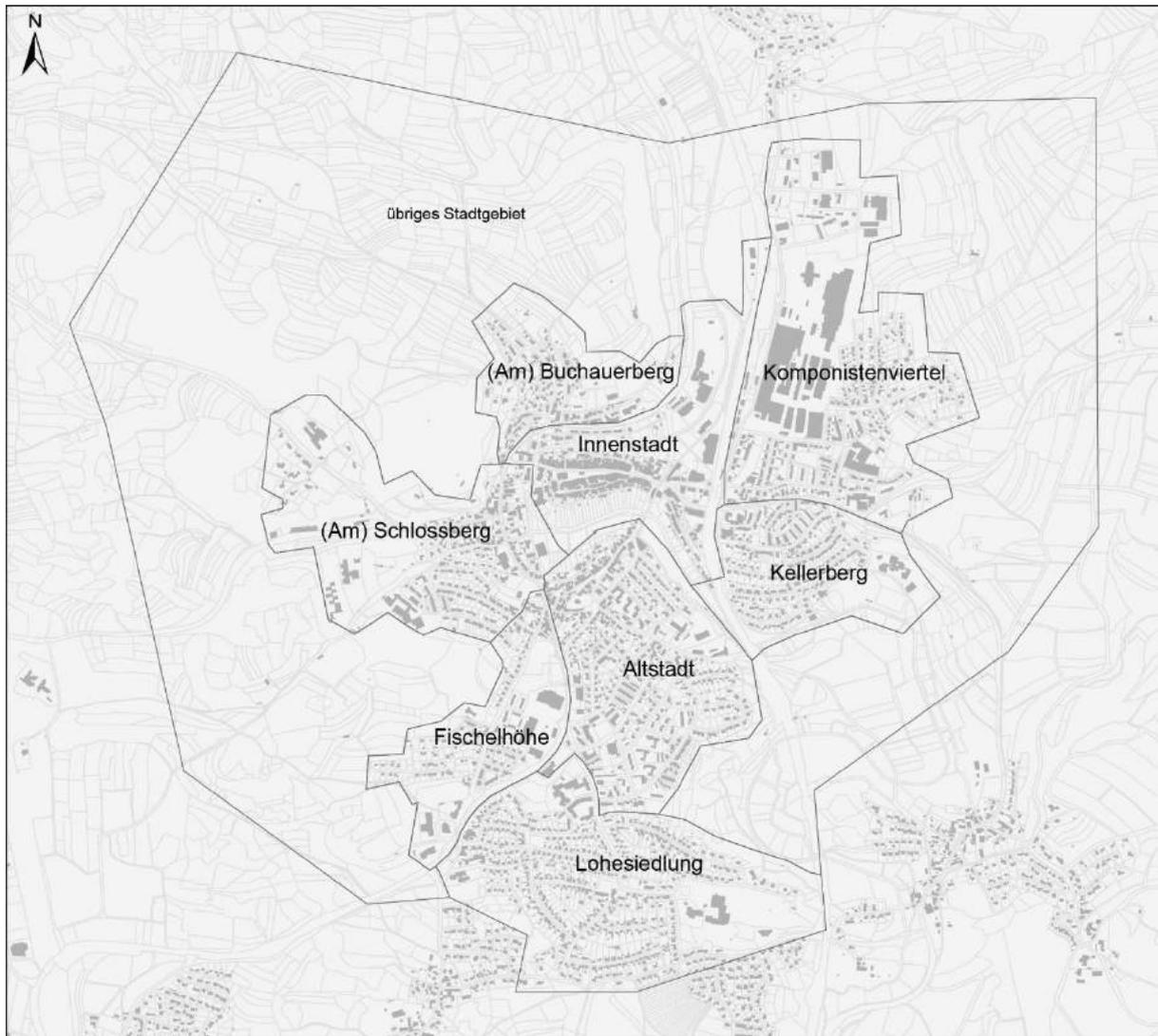
<sup>10</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2014

Abbildung 6: Die elf Ortsteile der Stadt Pegnitz im Überblick<sup>11</sup>



<sup>11</sup> Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 2015

Abbildung 7: Die acht Stadtquartiere der Kernstadt Pegnitz im Überblick<sup>12</sup>



Infolge der Gebietsreform verlor die Stadt Pegnitz ihren Status als Kreisstadt und somit auch einige ehemalige Aufgabengebiete, woraufhin eine raumplanerische Einstufung als Unterzentrum erfolgte. Auch wenn mit diesem Prozess in einem gewissen Umfang Arbeitsplatzverluste und längere Wege für Behördengänge einhergingen, unterliegen zentrale Entwicklungsaufgaben weiterhin der Stadt. Diese sollen unter anderem durch das vorliegende ISEK präzisiert werden, um einem möglichen Funktionsverlust aktiv entgegenzuwirken. Im Kreistag des Landkreises Bayreuth wird die Stadt Pegnitz aktuell durch zehn Personen vertreten, was einem Anteil von gut 16,5 % entspricht. Dieses Verhältnis spiegelt in etwa den Bevölkerungsanteil der Stadt Pegnitz innerhalb des Landkreises von ca. 13,5 % wider.

Inzwischen wurde die Stadt Pegnitz zum Mittelzentrum erklärt und verfügt heute beispielsweise als „Schulstadt“ über wichtige Daseinsvorsorgeeinrichtungen für das Umland. Im Regionalplan Oberfranken-Ost / Zweite Änderung 2000 ist die Stadt Pegnitz als Bestandteil des ländlichen Teilraums, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll, charakterisiert. Als sehr bedeutend wird hierbei die überregionale Entwicklungsachse in Nord-Süd-Richtung längs der A9 Bayreuth – Pegnitz – Neuhaus – Nürnberg bewertet, entlang derer Belange von Naturschutz und Landschafts-

<sup>12</sup> Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 2015

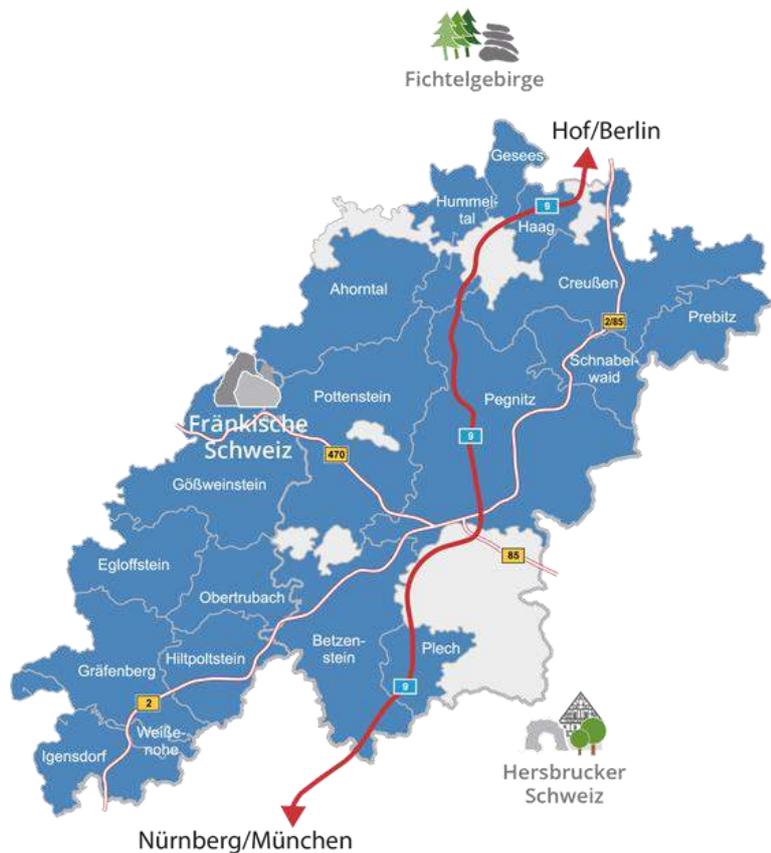
pflege sowie die Sicherung, Optimierung und Ausdehnung natürlicher Retentionsbereiche verbessert und weiterhin Einrichtungen der Bandinfrastruktur neu geschaffen oder ausgebaut werden sollen. Zudem verläuft von Pegnitz aus westwärts in Richtung Pottenstein und nach Osten in Richtung Auerbach i.d.Opf. eine Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung. Zum Einzugsbereich der Stadt gehören im Mittelbereich die Stadt Pottenstein, die Stadt Betzenstein, der Markt Plech sowie die Stadt Auerbach i.d.Opf. Der Mittelbereich Pegnitz soll dabei insbesondere im Hinblick auf die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen gestärkt und weiterentwickelt werden. Der raumplanerische Fokus liegt in diesem Zusammenhang auf der Stärkung der Land- und Forstwirtschaft, welche neben der Sicherung von Arbeitsplätzen auch wichtige Funktionen für die Pflege der vielseitigen und kleinstrukturierten Kulturlandschaft übernimmt. Diese wird insbesondere innerhalb der Naturparkflächen als Grundlage für Fremdenverkehr und Erholung und somit auch der wirtschaftlichen Entwicklung eingestuft. Darüber hinaus sollen im gleichen Maße die Voraussetzungen für Zuwanderung verbessert sowie eine größere Eigenständigkeit von Wirtschaft und Arbeitsmarkt, die Verbreiterung der industriellen Branchenstruktur und höher qualifizierter Dienstleistungsarbeitsplätze angestrebt werden. Des Weiteren sollen im Mittelbereich Pegnitz Maßnahmen für verbesserte Rahmenbedingungen für die Erhaltung der Einwohnerzahl ergriffen werden, um der weitgehend schrumpfungsgeprägten demografischen Entwicklung im Stadtgebiet entgegenzuwirken. Neben ihrer generellen hohen zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum werden der Stadt Pegnitz insbesondere Funktionen in den Bereichen Bildungs- und Erziehungswesen, Kultur sowie Erholung zugeordnet.<sup>13</sup>

Pegnitz ist neben 17 anderen Kommunen des südlichen Landkreises Bayreuth und des östlichen Landkreises Forchheim seit 2016 Mitglied der ILE-Region (Integrierte Ländliche Entwicklung) Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz. Auf einer Fläche von insgesamt 626 km<sup>2</sup> leben über 56.000 Einwohner(-innen). Derzeit firmiert sich die kommunale Arbeitsgemeinschaft in einen Verein um. Auch wird das handlungsleitende Integrierte Entwicklungskonzept neu aufgelegt. Die kommunale Allianz hat sich folgende Ziele gegeben: Positionierung des Wirtschaftsbands A9 Fränkische Schweiz innerhalb der Europäischen Metropolregion Nürnberg, Stabilisierung des Arbeitsmarktes, Belebung der Innenstädte und Ortskerne, Schaffung von Rahmenbedingungen für Innovationen, Kommunale Kooperation und Vernetzung. Der erste Bürgermeister der Stadt Pegnitz ist Sprecher der Kommunalen Allianz. Die für Pegnitz relevanten Beiträge des Wirtschaftsbands A9 Fränkische Schweiz werden bei den jeweiligen Fachbeiträgen behandelt.

---

<sup>13</sup> Vgl. Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost 2002

Abbildung 8: Das ILE-Verbundgebiet<sup>14</sup>



### 1.3 Gemeindefinanzen und Steuern

Die Verschuldung der Stadt Pegnitz belief sich im Jahr 2013 auf 6.446 € pro Einwohner, die Kredit-schulden der städtischen Eigenbetriebe betragen dabei 4.671 € pro Einwohner.<sup>15</sup> Die Gemeindesteu-ereinnahmen beliefen sich im Jahr 2013 auf insgesamt rund 11.500.000 €, davon 86.000 € aus der Grundsteuer A, 1.715.000 € aus der Grundsteuer B, 3.207.000 € aus der Gewerbesteuer (netto) und 6.454.000 € aus den Gemeindeanteilen an der Einkommen- und Umsatzsteuer.<sup>16</sup> Weitere Einzelposi-tionen können aus der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 3: Einzelpositionen der Gemeindefinanzen der Stadt Pegnitz 2013 im überregionalen Vergleich<sup>17</sup>

|   | Stadt Pegnitz | Oberfranken | Bayern |
|---|---------------|-------------|--------|
| Hebesatz Grundsteuer A                          | 350           | 340         | 342    |
| Hebesatz Grundsteuer B                          | 400           | 352         | 384    |
| Hebesatz Gewerbesteuer                          | 400           | 338         | 373    |
| Steuereinnahmen insgesamt (€/Einwohner)         | 860           | 879         | 1.203  |
| Realsteueraufbringungskraft (€/Einwohner)       | 393           | 573         | 790    |
| Steuereinnahmekraft (€/Einwohner)               | 834           | 930         | 1.199  |
| Schlüsselzuweisungen an Gemeinden (€/Einwohner) | 129           | 214         | 148    |

<sup>14</sup> Vgl. Das Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz. Online verfügbar unter: <http://wirtschaftsbanda9.de/wirtschaftsband/>

<sup>15</sup> Vgl. Bertelsmann Stiftung 2015

<sup>16</sup> Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik 2014

<sup>17</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2014

Die Stadt Pegnitz lag im Jahr 2013 sowohl bei den Hebesätzen zur Grundsteuer als auch beim Hebesatz zur Gewerbesteuer über den oberfranken- und bayernweiten Durchschnittswerten, bei den Steuereinnahmen pro Einwohner jedoch unter diesen. Im Hinblick auf die zukünftigen Herausforderungen erscheinen daher auch im Themenfeld städtische Finanzen und Steuern weitere Anpassungen erforderlich und wurden teilweise auch bereits umgesetzt. In diesem Zusammenhang wurde etwa im Rahmen der Aufstellung des städtischen Haushaltes für das Jahr 2015 die Entscheidung getroffen, den Hebesatz für die Gewerbesteuer auf 380%-Punkte zu senken. Dadurch soll eine bestmögliche Kompensation zwischen Einkommens- und Gewerbesteuer erreicht werden, sodass die Gesamtsteuerbelastung für die Unternehmen insgesamt am geringsten ist. Die Einnahmen des Verwaltungshaushaltes belaufen sich im Jahr 2015 auf voraussichtlich 20.852.000 €, der Vermögenshaushalt umfasst 8.102.600 €, was der höchsten aus Eigenmitteln finanzierten Investitionssumme der Stadt Pegnitz in ihrer Geschichte entspricht. Lediglich im Jahr 2009 konnte durch hohe Förderzahlungen aus dem Konjunkturpaket der Bundesregierung noch mehr investiert werden. Die Nettoneuverschuldung liegt bei geplanten 820.000 €.<sup>18</sup>

## 2 Stadt und Land: Kernstadt Pegnitz und die Ortsteile und ihre Versorgungspotenziale

Lebensqualität für die Bevölkerung definiert sich aus dem Vorhandensein von Einrichtungen der Nahversorgung, sozialer Infrastruktur, Treff- und Kommunikationsmöglichkeiten in einem Bürgerzentrum und in einem Gemeindehaus, Finanzdienstleistungen, Vereinen und Sportangeboten, kirchlichen Einrichtungen, einer medizinischen Versorgung und einer ansprechenden Gastronomie. Wenn derartige Angebote gegeben sind, dann kann von „vitalen Dörfern“ gesprochen werden. Selbstverständlich können diese Einrichtungen nicht in jedem Ortsteil umfassend vorgehalten werden. Es ist jedoch für die Bevölkerung wichtig, dass diese im nächstgelegenen Ortsteil bzw. in der Kernstadt erreichbar sind. Insbesondere für die nicht-automobile Bevölkerung sind hierfür regelmäßige ÖPNV-Verbindungen von Bedeutung.

### **Methodik zur Analyse des Versorgungspotenzials der Ortsteile**

Die o.g. Einrichtungen und die Anbindungen an den ÖPNV wurden für alle Ortsteile erhoben. Die Analyse des Versorgungspotenzials der Ortsteile Pegnitz wurde in Anlehnung an den sog. Vitalitäts-Check 2.0 (VC 2.0) der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung vorgenommen, um die Anschlussfähigkeit an das Instrumentarium der Ländlichen Entwicklung zu gewährleisten und Synergieeffekte zum geplanten VC 2.0 für das Wirtschaftsband A9 herzustellen. Der VC 2.0 wurde für Pegnitz angepasst und weiterentwickelt.

Das Versorgungspotenzial wurde in drei Kategorien eingeteilt, indem die Anzahl der Einrichtungen der Grundausstattung mit der Regelmäßigkeit der ÖPNV-Verbindungen in Beziehung gesetzt wurden.

- Umfassendes Versorgungspotenzial: Ortsteile mit nahezu vollständiger Grundausstattung vor Ort oder in fußläufiger Entfernung und einer regelmäßigen ÖPNV-Anbindung
- Lückenhaftes Versorgungspotenzial: Ortsteile mit nur mehr sporadischer Grundausstattung vor Ort, jedoch regelmäßiger bis unregelmäßiger ÖPNV-Anbindung
- Ohne Versorgungspotenzial: Ortsteile mit sporadischer Grundausstattung vor Ort und sporadischer ÖPNV-Anbindung ODER Ortsteile mit sporadischer bzw. fehlender Grundausstattung vor Ort und sporadischer bzw. keiner ÖPNV-Anbindung

---

<sup>18</sup> Vgl. Stadt Pegnitz: Blickpunkt 2/2015

Die Einordnung in die drei Kategorien kann aus folgender Bewertungsmatrix zur Berechnung des Versorgungspotenzials erfolgen.

**Tabelle 4: Berechnungsmatrix zur Darstellung der Versorgungspotenziale**

|   | <b>Regelmäßige ÖPNV-Anbindung (&gt; 7 Fahrtenpaare werktags)</b> | <b>Unregelmäßige ÖPNV-Anbindung (3-6 Fahrtenpaare werktags)</b> | <b>Sporadische ÖPNV-Anbindung (1-2 Fahrtenpaare werktags)</b> | <b>Keine ÖPNV-Anbindung</b>      |
|---|--|---|---|----------------------------------|
| <b>Ortsteil mit nahezu vollständiger Grundausstattung</b> 10-21 Versorgungspunkte | Umfassendes Versorgungspotenzial                                 | Umfassendes Versorgungspotenzial                                | Umfassendes Versorgungspotenzial                              | Umfassendes Versorgungspotenzial |
| <b>Ortsteil mit sporadischer Grundausstattung</b> 5-9 Versorgungspunkte           | Lückenhaftes Versorgungspotenzial                                | Lückenhaftes Versorgungspotenzial                               | Ohne Versorgungspotenzial                                     | Ohne Versorgungspotenzial        |
| <b>Ortsteil mit fehlender Grundausstattung</b> (0-4 Versorgungspunkte)            | Lückenhaftes Versorgungspotenzial                                | Ohne Versorgungspotenzial                                       | Ohne Versorgungspotenzial                                     | Ohne Versorgungspotenzial        |

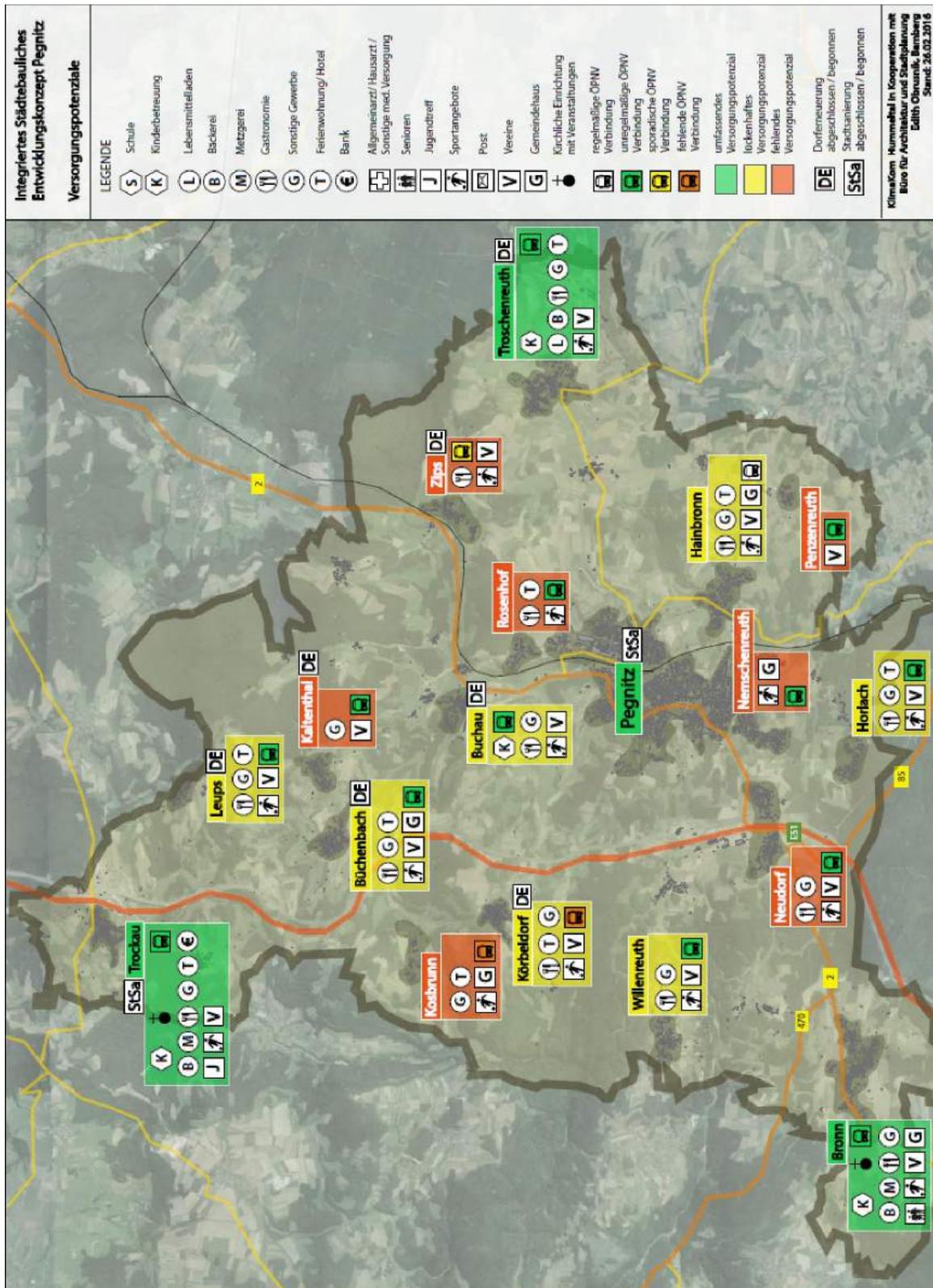
Die folgende Tabelle ordnet die einzelnen Ortsteile in die oben genannten Kategorien ein. Der Übersichtlichkeit wegen wird auf die Nennung von Ortsteilen ohne Versorgungseinrichtungen verzichtet.

**Tabelle 5: Die Versorgungspotenziale der Ortsteile von Pegnitz**

| <b>Umfassendes Versorgungspotenzial</b> | <b>Lückenhaftes Versorgungspotenzial</b> | <b>Ohne Versorgungspotenzial</b> |
|---|--|----------------------------------|
| Trockau                                 | Leups                                    | Kaltenthal                       |
| Troschenreuth                           | Büchenbach                               | Kosbrunn                         |
| Bronn                                   | Buchau                                   | Rosenhof                         |
|   | Körbeldorf                               | Zips                             |
|   | Willenreuth                              | Neudorf                          |
|   | Hainbronn                                | Nemschenreuth                    |
|   | Horlach                                  | Penzenreuth                      |

Selbstredend kann die Kernstadt Pegnitz in die Kategorie „umfassendes Versorgungspotenzial“ eingeordnet werden. Die folgende Abbildung zeigt, dass insbesondere an den Rändern der Gemarkung von Pegnitz Ortsteile mit einem umfassenden Versorgungspotenzial vorhanden sind. Diese Potenziale sind zukünftig zu stärken, so dass ihr Bestand gesichert ist, und wenn möglich auch auszubauen.

Abbildung 9: Versorgungspotenziale der Ortsteile Pegnitz



## 3 Demografie, Sozialstruktur, Infrastruktur und Zusammenleben

Von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung ist die Entwicklung der Bevölkerungs- und Sozialstruktur. Größe, Struktur und Entwicklung der Bevölkerung sind bedeutende Kennzeichen einer Stadt. Zu den Grundlagen jeder Stadtplanung gehören daher einerseits die Kenntnisse der vergangenen und gegenwärtigen Bevölkerungsentwicklung und andererseits die Vorausschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung. Die Ergebnisse dienen Infrastruktur- und sonstigen Planungen.

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt der Analyse: Wie ist die Bevölkerungsentwicklung in Pegnitz und in den Ortsteilen (natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen) charakterisiert? Wie wird sich die Bevölkerung in den kommenden Jahren entwickeln? Welche Auswirkungen hat die heutige und zukünftige Bevölkerungsentwicklung auf den Infrastrukturbedarf, den Wohnungsmarkt und die Fachkräfteentwicklung? Gibt es einen (zukünftigen) Fachkräftemangel? Wie stellt sich heute die Sozial-, Beschäftigten- und Erwerbsstruktur dar und wie wird sie sich in Zukunft entwickeln? Wie attraktiv ist das Kultur- und Freizeitangebot? Kann es gelingen, junge Familien in Pegnitz zu halten oder anzuziehen? Können Bildungswanderer wieder zurückgeholt werden? In die hier vorliegende Analyse gehen die Ergebnisse einer Kennziffernanalyse, Gespräche mit Expertinnen und Experten sowie die Ergebnisse der Beteiligungsveranstaltungen ein.

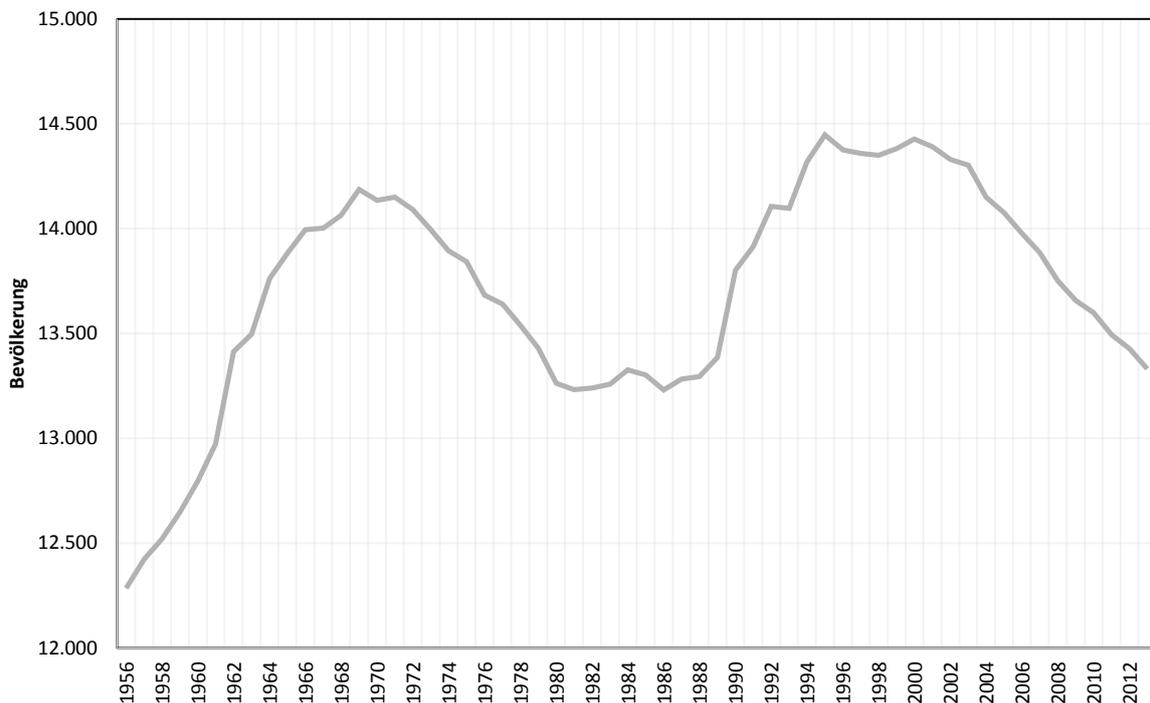
### 3.1 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Im Folgenden werden zentrale Kennziffern der Bevölkerungsentwicklung vorgestellt. Hierbei wird zunächst die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Pegnitz in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten dargestellt, bevor im weiteren Verlauf mit einem „Blick in die Zukunft“ deren prognostizierte Entwicklung in den Fokus rückt.

#### 3.1.1 Bevölkerungsentwicklung in Vergangenheit und Gegenwart

Infolge einer detaillierten Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Pegnitz zwischen den Jahren 1956 und 2013, wie sie in nachfolgender Abbildung dargestellt ist, wird ersichtlich, dass diese von je zwei Wachstums- und Schrumpfungsphasen geprägt war. Als erste Wachstumsphase lässt sich hierbei der Zeitraum zwischen 1956 und 1968 identifizieren, während die Jahre nach 1968 bis 1980 durch eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet waren. Diese Schrumpfungsphase mündet in eine Phase der Stagnation in den 1980er Jahren. Die Wiedervereinigung im Jahr 1990 und der damit einhergehende Zuzug insbesondere aus den neuen Bundesländern, aber auch von Spätaussiedlern, führte zu einem deutlichen Bevölkerungswachstum in den 1990er Jahren, so dass Pegnitz im Jahr 1995 mit 14.477 Einwohner(-inne)n sein bisheriges Bevölkerungsmaximum erreicht hat. Seit dem Jahrtausendwechsel lässt sich eine zweite Schrumpfungsphase beschreiben, welche nur zum Teil durch Wanderungsbewegungen erklärt werden kann und in einem weit stärkeren Umfang auf das seit Jahrzehnten vorherrschende Geburtendefizit zurückzuführen ist.

Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung bzw. Wanderungssaldo der Gemeinde Pegnitz zwischen 1956 bzw. 1972 und 2013<sup>19</sup>



Seit Beginn der 1970er Jahre weist die Stadt Pegnitz einen durchgängig negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Differenz der Lebendgeborenen und der Gestorbenen) auf, während sich die Zu- und Fortzüge in der jüngeren Vergangenheit in etwa die Waage hielten. Die negative Bevölkerungsentwicklung seit Beginn des neuen Jahrtausends lässt sich somit insbesondere auf die Geburtendefizite im Stadtgebiet zurückführen. Dahingehend vermittelt folgende Tabelle, welche die Salden der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegung im Zeitraum 1972 bis 2013 detailliert aufschlüsselt, einen vertiefenden Einblick. In Abbildung 11 sind die Kennziffern zudem visuell aufbereitet.

Da demografische Kennzahlen durch eine hohe Trägheit gekennzeichnet sind und derzeit auch nicht von einem verstärkten Zuzug in den kommenden Jahren ausgegangen werden kann, lässt sich darauf schließen, dass auch die nähere Zukunft der Stadt Pegnitz durch einen weiteren Rückgang der Bevölkerungszahlen gekennzeichnet sein wird.

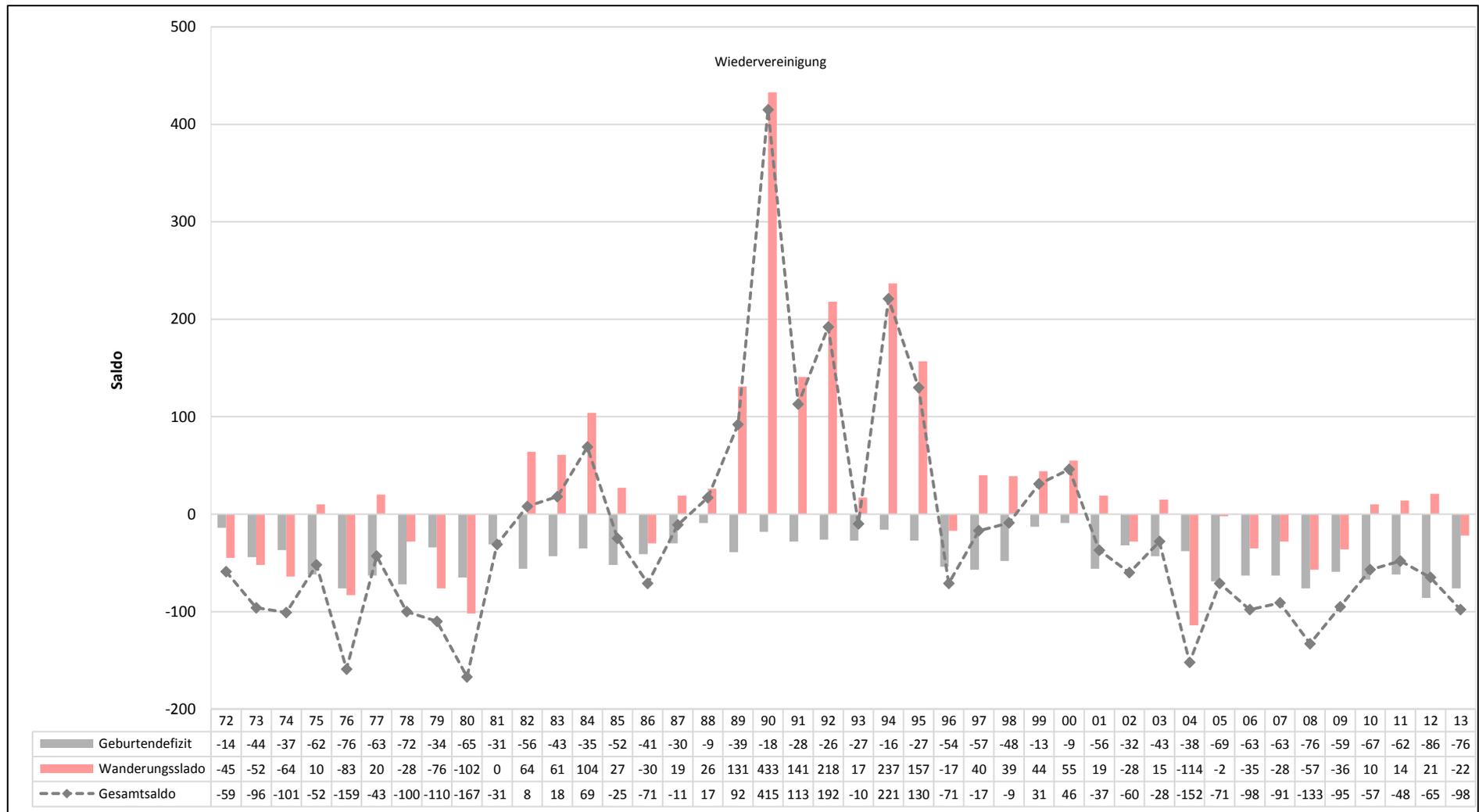
<sup>19</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2015

**Tabelle 6: Zentrale Kennziffern der Bevölkerungsbewegung der Stadt Pegnitz im Zeitraum 1972 bis 2013<sup>20</sup>**

|      | Geburten | Sterbefälle | Geburten-<br>defizit | Zuzüge | Fortzüge | Wanderungssaldo | Gesamt-<br>saldo |
|------|----------|-------------|----------------------|--------|----------|-----------------|------------------|
| 1972 | 163      | 177         | -14                  | 608    | 653      | -45             | -59              |
| 1973 | 147      | 191         | -44                  | 536    | 588      | -52             | -96              |
| 1974 | 128      | 165         | -37                  | 531    | 595      | -64             | -101             |
| 1975 | 129      | 191         | -62                  | 512    | 502      | 10              | -52              |
| 1976 | 129      | 205         | -76                  | 437    | 520      | -83             | -159             |
| 1977 | 119      | 182         | -63                  | 496    | 476      | 20              | -43              |
| 1978 | 138      | 210         | -72                  | 388    | 416      | -28             | -100             |
| 1979 | 162      | 196         | -34                  | 425    | 501      | -76             | -110             |
| 1980 | 133      | 198         | -65                  | 391    | 493      | -102            | -167             |
| 1981 | 146      | 177         | -31                  | 408    | 408      | 0               | -31              |
| 1982 | 125      | 181         | -56                  | 421    | 357      | 64              | 8                |
| 1983 | 146      | 189         | -43                  | 478    | 417      | 61              | 18               |
| 1984 | 131      | 166         | -35                  | 424    | 320      | 104             | 69               |
| 1985 | 130      | 182         | -52                  | 406    | 379      | 27              | -25              |
| 1986 | 137      | 178         | -41                  | 390    | 420      | -30             | -71              |
| 1987 | 143      | 173         | -30                  | 413    | 394      | 19              | -11              |
| 1988 | 160      | 169         | -9                   | 486    | 460      | 26              | 17               |
| 1989 | 133      | 172         | -39                  | 533    | 402      | 131             | 92               |
| 1990 | 158      | 176         | -18                  | 914    | 481      | 433             | 415              |
| 1991 | 152      | 180         | -28                  | 667    | 526      | 141             | 113              |
| 1992 | 146      | 172         | -26                  | 782    | 564      | 218             | 192              |
| 1993 | 168      | 195         | -27                  | 592    | 575      | 17              | -10              |
| 1994 | 138      | 154         | -16                  | 777    | 540      | 237             | 221              |
| 1995 | 141      | 168         | -27                  | 751    | 594      | 157             | 130              |
| 1996 | 135      | 189         | -54                  | 598    | 615      | -17             | -71              |
| 1997 | 129      | 186         | -57                  | 579    | 539      | 40              | -17              |
| 1998 | 115      | 163         | -48                  | 603    | 564      | 39              | -9               |
| 1999 | 126      | 139         | -13                  | 650    | 606      | 44              | 31               |
| 2000 | 148      | 157         | -9                   | 660    | 605      | 55              | 46               |
| 2001 | 118      | 174         | -56                  | 601    | 582      | 19              | -37              |
| 2002 | 112      | 144         | -32                  | 528    | 556      | -28             | -60              |
| 2003 | 110      | 153         | -43                  | 574    | 559      | 15              | -28              |
| 2004 | 105      | 143         | -38                  | 463    | 577      | -114            | -152             |
| 2005 | 90       | 159         | -69                  | 487    | 489      | -2              | -71              |
| 2006 | 98       | 161         | -63                  | 473    | 508      | -35             | -98              |
| 2007 | 102      | 165         | -63                  | 475    | 503      | -28             | -91              |
| 2008 | 101      | 177         | -76                  | 441    | 498      | -57             | -133             |
| 2009 | 109      | 168         | -59                  | 459    | 495      | -36             | -95              |
| 2010 | 97       | 164         | -67                  | 511    | 501      | 10              | -57              |
| 2011 | 101      | 163         | -62                  | 558    | 544      | 14              | -48              |
| 2012 | 108      | 194         | -86                  | 565    | 544      | 21              | -65              |
| 2013 | 95       | 171         | -76                  | 482    | 504      | -22             | -98              |

<sup>20</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2015

Abbildung 11: Zusammenschau des Geburtendefizits, des Wanderungssaldos sowie des Gesamtsaldos der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Pegnitz im Zeitraum 1972 bis 2013<sup>21</sup>



<sup>21</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2015

Im Jahr 2014 wohnten nach Angaben des städtischen Einwohnermeldeamtes 14.211 Personen in der Stadt Pegnitz und ihren Ortsteilen, was im Vergleich zu den im Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzept genannten Werten aus dem Jahr 2001 einer Bevölkerungsabnahme von 1.061 Personen oder 6,9 % entspricht, sofern von einer Vergleichbarkeit beider Werte ausgegangen werden kann. Aufgrund der nicht durchführbaren räumlichen Zuordenbarkeit von 366 Personen zu den jeweiligen Ortsteilen, welche aus der Struktur der vorhandenen Einwohnerdaten resultiert, können keine stichhaltigen Aussagen über Wachstums- und Schrumpfungsentwicklungen in der Kernstadt und den Ortsteilen getroffen werden. Allerdings zeigt die Abnahme der Gesamtbevölkerung, dass im Stadtgebiet insgesamt eine deutliche Schrumpfungstendenz festgestellt werden kann, auch wenn die in der folgenden Tabelle dargestellten Vergleichswerte auf Ortsteilebene als insgesamt etwas überzeichnet angesehen werden müssen.

**Tabelle 7: Bevölkerung von Pegnitz-Kernstadt und ihrer Ortsteile in den Jahren 2001 und 2014<sup>22,23</sup>**

| Ortsteil                 | Bev. 2001 | Bev. 2014 | Ortsteil             | Bev. 2001 | Bev. 2014 | Ortsteil           | Bev. 2001 | Bev. 2014 |
|--------------------------|-----------|-----------|----------------------|-----------|-----------|--------------------|-----------|-----------|
| <b>Kernstadt Pegnitz</b> | 8.760     | 7.311     | <b>Bronn</b>         | 748       | 688       | <b>Zips</b>        | 339       | 306       |
| <b>Hainbronn</b>         | 1.907     | 2.181     | Bronn                |           |           | Zips               |           |           |
| Hainbronn                |           |           | Lüglas               |           |           | Stemmenreuth       |           |           |
| Heroldsreuth             |           |           | <b>Troschenreuth</b> | 725       | 721       | Langenreuth        |           |           |
| Hufeisen                 |           |           | Troschenreuth        |           |           | <b>Willenreuth</b> | 316       | 293       |
| Weidelwangermühle        |           |           | Großkrausmühle       |           |           | <b>Leups</b>       | 259       | 259       |
| Nemschenreuth            |           |           | Kleinkrausmühle      |           |           | Leups              |           |           |
| Neudorf                  |           |           | Birkmühle            |           |           | Bodendorf          |           |           |
| Willenberg               |           |           | <b>Trockau</b>       | 551       | 465       | Leupsermühle       |           |           |
| Horlach                  |           |           | Trockau              |           |           | <b>Penzenreuth</b> | 257       | 303       |
| Stein                    |           |           | Hedelmühle           |           |           | Penzenreuth        |           |           |
| <b>Buchau</b>            | 809       | 751       | Herrenmühle          |           |           | Neuhof             |           |           |
| Buchau                   |           |           | Vestenmühle          |           |           | Pentenhof          |           |           |
| Haidmühle                |           |           | <b>Büchenbach</b>    | 346       | 345       | Reisach            |           |           |
| Kaltenthal               |           |           | Büchenbach           |           |           | Lobensteig         |           |           |
| Kotzenhammer             |           |           | Kosbrunn             |           |           | <b>Körbeldorf</b>  | 255       | 222       |
| Lehm                     |           |           |                      |           |           | Körbeldorf         |           |           |
| Rosenhof                 |           |           |                      |           |           | Oberhauenstein     |           |           |
| Schrathammer             |           |           |                      |           |           | Hollenberg         |           |           |
| Wolfslohe                |           |           |                      |           |           | <b>Gesamt</b>      | 15.272    | 14.211    |

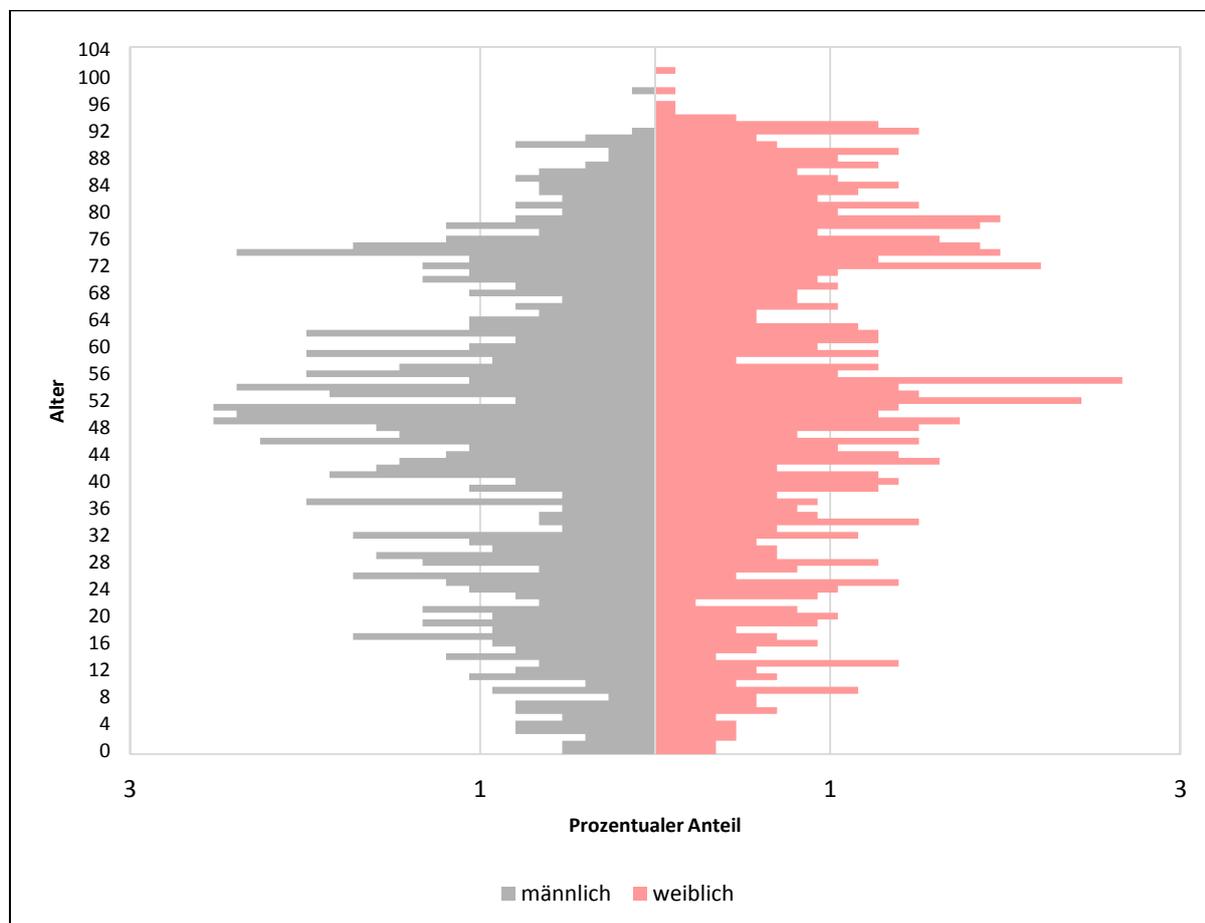
Die Altersstruktur der Stadt Pegnitz, welche in nachfolgender Abbildung genauer dargestellt wird, nimmt die für Deutschland typische Urnenform ein, wenn auch aufgrund der geringeren Fallzahl nicht in der gewohnt deutlichen Ausprägung. Diese Verteilung resultiert aus dem geringen Anteil jüngerer und sehr alter Personengruppen sowie dem vergleichsweise hohen Anteil der Bevölkerungsgruppe der 50- bis 65-Jährigen. Bis zum Jahr 2029 wird somit der Anteil der „Betagten“ und „Hochbetagten“ an der Bevölkerung weiter zunehmen, woraus umfassende soziodemografische Auswirkungen resultieren. Mit dem Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Generationen in das Rentenalter wird sich sowohl bayernweit als auch in der Stadt Pegnitz das Durchschnittsalter der Bevölkerung weiter erhöhen. Damit einher geht der Umstand, dass auch in

<sup>22</sup> Auffällig sind insbesondere die Bevölkerungsabnahme im betrachteten Zeitraum in der Kernstadt Pegnitz um 1.449 Personen sowie die, mit Ausnahme von Hainbronn, Penzenreuth und Leups, zurückgegangenen Einwohnerzahlen in den Ortsteilen. Die teilweise deutlichen Unterschiede resultieren sowohl aus der demografischen Entwicklung, als auch daraus, dass aufgrund von fehlender räumlicher Zuordenbarkeit von 366 Personen zu den entsprechenden Ortsteilen, die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung nur verzerrt dargestellt werden kann.

<sup>23</sup> Eigene Darstellung nach Zahlen des Einwohnermeldeamtes der Stadt Pegnitz 2001, 2014

Pegnitz einer immer kleiner werdenden Zahl von Erwerbstätigen eine zunehmend größer werdende Personenzahl im Altersruhestand gegenübersteht, welche zunehmend das Stadtbild prägt.

Abbildung 12: Bevölkerungsskizze für die Stadt Pegnitz<sup>24</sup>



Eine tiefere Betrachtung demografischer Kennziffern auf Stadt- und Ortsteilebene ermöglicht nachstehende Tabelle. So weist beispielsweise der Ortsteil Büchenbach mit 45 % einen vergleichsweise geringen Frauenanteil auf. Des Weiteren ist insbesondere für die Stadtteile Lohesiedlung und Altstadt bereits im Jahr 2014 ein im Vergleich zum übrigen Gemeindegebiet hohes Durchschnittsalter der Bevölkerung zu konstatieren. So liegt dieses für den Stadtteil Lohesiedlung bei 52,7 Jahren bei den Frauen und bei 46,2 Jahren bei den Männern.

Tabelle 8: Demografische Indikatoren auf Ebene der Stadt- und Ortsteile der Gemeinde Pegnitz<sup>25</sup>

|           |                    | Einwohner | Frauenanteil in % | Altersdurchschnitt in Jahren |          | Älteste Einwohnerin | Ältester Einwohner |
|-----------|--------------------|-----------|-------------------|------------------------------|----------|---------------------|--------------------|
|           |                    |           |                   | weiblich                     | männlich |                     |                    |
| Stadtteil | Lohesiedlung       | 1.615     | 53                | 52,72                        | 46,24    | 101                 | 98                 |
|           | Komponistenviertel | 1.085     | 52                | 43,51                        | 41,66    | 94                  | 92                 |
|           | Kellerberg         | 810       | 53                | 49,20                        | 44,79    | 95                  | 92                 |
|           | Fischelhöhe        | 534       | 51                | 43,40                        | 41,98    | 94                  | 92                 |

<sup>24</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Pegnitz 2014

<sup>25</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Pegnitz 2014

|                 |                 |       |    |       |       |     |     |
|-----------------|-----------------|-------|----|-------|-------|-----|-----|
|                 | Altstadt        | 1.723 | 53 | 51,43 | 46,89 | 100 | 104 |
|                 | Am Buchauerberg | 304   | 55 | 48,63 | 45,57 | 94  | 88  |
|                 | Am Schloßberg   | 647   | 54 | 45,58 | 44,67 | 94  | 94  |
|                 | Innenstadt      | 593   | 52 | 45,36 | 42,80 | 92  | 91  |
| <b>Ortsteil</b> | Bronn           | 688   | 50 | 43,58 | 42,20 | 95  | 95  |
|                 | Buchau          | 751   | 50 | 42,94 | 42,84 | 93  | 95  |
|                 | Büchenbach      | 345   | 45 | 43,54 | 39,17 | 91  | 88  |
|                 | Hainbronn       | 2.181 | 49 | 43,64 | 43,00 | 93  | 93  |
|                 | Körbeldorf      | 222   | 49 | 46,90 | 44,50 | 92  | 84  |
|                 | Penzenreuth     | 303   | 49 | 43,44 | 42,15 | 93  | 85  |
|                 | Trockau         | 465   | 50 | 43,82 | 41,29 | 89  | 88  |
|                 | Troschenreuth   | 721   | 49 | 46,28 | 41,78 | 96  | 87  |
|                 | Willenreuth     | 293   | 50 | 45,03 | 39,91 | 94  | 80  |
|                 | Zips            | 306   | 50 | 43,43 | 44,90 | 91  | 89  |
|                 | Leups           | 259   | 49 | 39,97 | 41,30 | 98  | 91  |
|                 | NV              | 361   | 51 | 40,55 | 40,45 | 99  | 93  |

Die Bevölkerungsdichte der Stadt Pegnitz war in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund der starken Flächenzunahme infolge der Gebietsreformen in den 1970er Jahren sowie weiterer Eingemeindungen insgesamt rückläufig, stieg jedoch im Zeitraum 1990 bis 2000 infolge der allgemein positiven Bevölkerungsentwicklung in der Stadt kurzzeitig an. Seit dem Jahr 2000 hat die vorherrschende demografische Entwicklung zu einem weiteren Rückgang der Bevölkerungsdichte geführt, wie aus nachfolgender Tabelle zu entnehmen ist. Mit einer Bevölkerungsdichte von etwa 133 Einwohner(-inne)n/km<sup>2</sup> im Jahr 2013 ist Pegnitz als dünnbesiedelt zu bezeichnen, zumal einige Ortsteile in einem relativ großen räumlichen Abstand zum Stadtzentrum liegen. So hat ein(-e) Bürger(-in) aus Trockau eine Strecke von etwa 12,5 Kilometern bis in das Stadtzentrum zurückzulegen, während sich der Weg in die Bayreuther Innenstadt über knapp 18 Kilometer auf der Landstraße und gut 20 Kilometer auf der nahegelegenen Bundesautobahn 9 erstreckt. Der zeitliche Abstand ist durch die unmittelbar verfügbare Autobahnanbindung nochmals wesentlich geringer ausgeprägt.

**Tabelle 9: Bevölkerungsdichte in Pegnitz<sup>26</sup>**

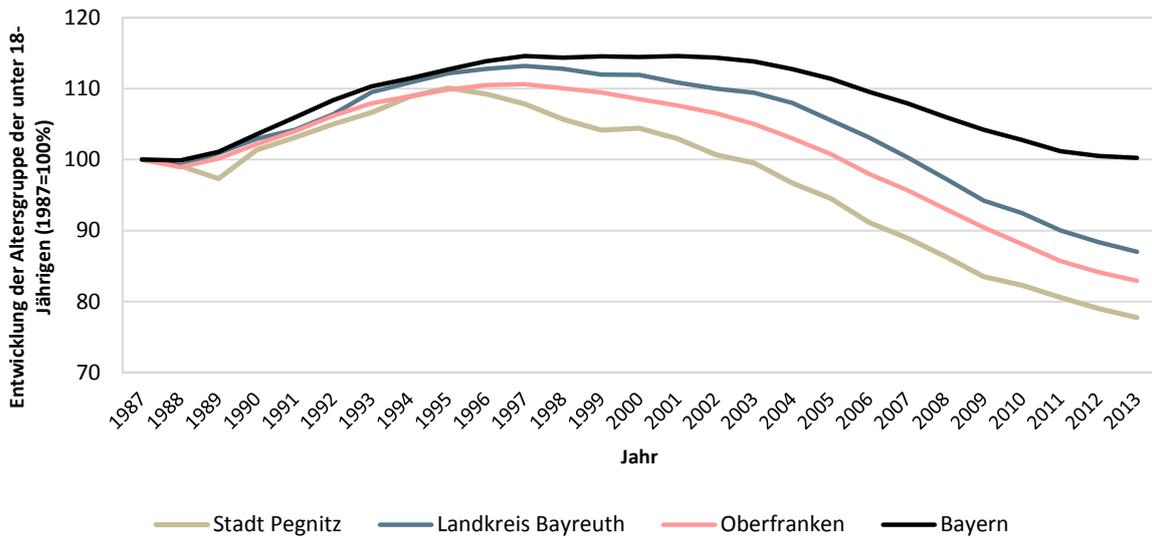
| Jahr | Gebietsstand in km <sup>2</sup> | Einwohner | Einwohner/km <sup>2</sup> |
|------|---------------------------------|-----------|---------------------------|
| 1972 | 100,11                          | 14.091    | 141                       |
| 1980 | 100,69                          | 13.263    | 132                       |
| 1990 | 99,98                           | 13.801    | 138                       |
| 2000 | 99,98                           | 14.427    | 144                       |
| 2010 | 100,00                          | 13.599    | 136                       |
| 2013 | 100,00                          | 13.331    | 133                       |

Wie bereits dargelegt wurde, geht mit der Abnahme der Bevölkerung gleichzeitig auch eine schrittweise Alterung derselben einher. So hat sich der Anteil der Gruppe der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung der Stadt Pegnitz im Zeitraum 1987 bis 2013 von 20,1 % auf 15,6 % verringert, während sich der Anteil der über 65-Jährigen von 15,9 % auf 22,3 % erhöht hat. Der Anteil der unter 18-

<sup>26</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2015

Jährigen an der Einwohnerzahl der Stadt Pegnitz hat in den vergangenen Jahren somit stärker abgenommen, als auf Landkreis-, Regierungsbezirks- und Bundeslandebene. Weitere vertiefte Informationen sowie die direkte Vergleichsmöglichkeit zu den genannten Gebietskörperschaften liefern die nachfolgenden grafischen Darstellungen, welche an entsprechender Stelle jeweils nochmals kurz erläutert werden.

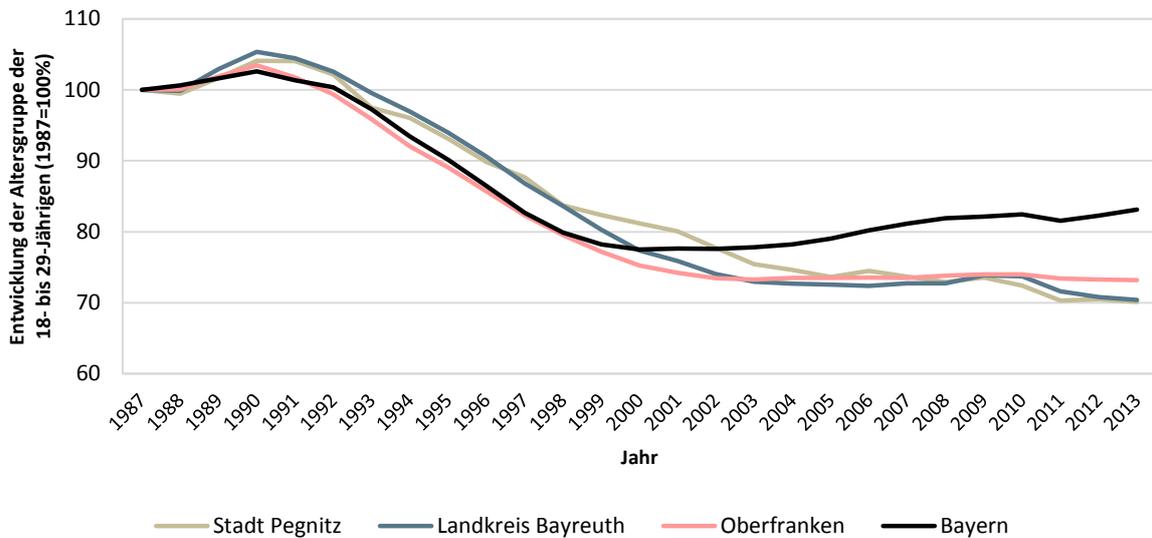
**Abbildung 13:** Vergleich der Entwicklung der Altersgruppe der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung (1987=100%)<sup>27</sup>



Die Entwicklung des Anteils der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen verläuft in den betrachteten Bezugsräumen in Oberfranken relativ gleichmäßig. Der Anteil dieser Altersklassen reduzierte sich in der Stadt Pegnitz zwischen 1987 und 2013 von 19,1 % auf 13,4 %, was einer Abnahme von 29,9 % entspricht. In Bezug auf das Referenzjahr 1987 verringerte sich der Bevölkerungsanteil dieser Altersgruppe bis zum Jahr 2013 im Landkreis Bayreuth um 29,6 %, in Oberfranken um 26,8 % und in Bayern um 16,8 %.

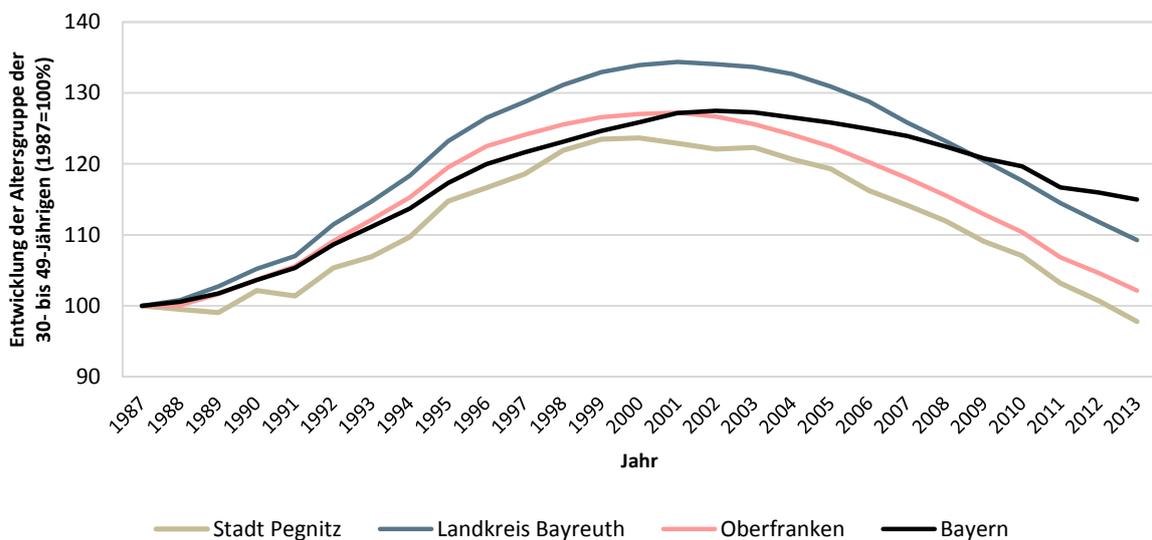
<sup>27</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2015

Abbildung 14: Vergleich der Entwicklung der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen an der Gesamtbevölkerung (1987=100%)<sup>28</sup>



Der Anteil der Altersgruppe der 30- bis 49-Jährigen stieg in der Stadt Pegnitz insbesondere seit der Wiedervereinigung bis zum Jahr 2000 stetig an, unterschritt jedoch bereits im Jahr 2013 wieder das Ausgangsniveau. In vergleichbarer Intensität, jedoch mit einem geringeren Rückgang seit der Jahrtausendwende, verlief die Entwicklung im Landkreis Bayreuth sowie in Oberfranken insgesamt. Bayernweit hatte der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung ihren Höchststand im Jahr 2002 und verläuft seitdem ebenfalls rückläufig. Dennoch lag dieser im Jahr 2013 noch etwa 15 % über dem Bevölkerungsanteil im Jahr 1987.

Abbildung 15: Vergleich der Entwicklung der Altersgruppe der 30- bis 49-Jährigen an der Gesamtbevölkerung (1987=100%)<sup>29</sup>



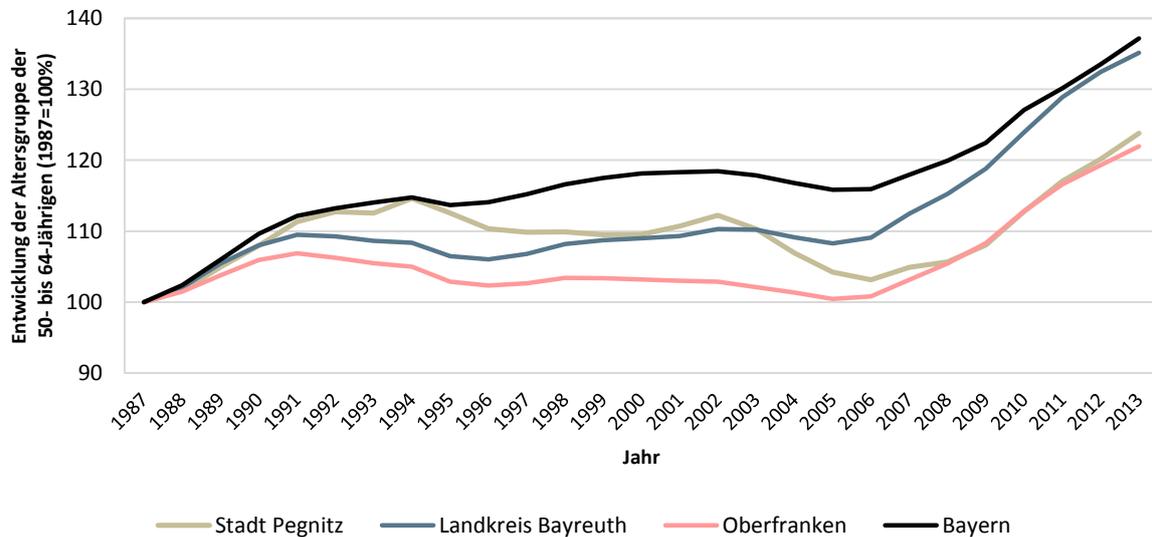
Der Vergleich der Entwicklung des Anteils der Gruppe der 50- bis 64-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in den betrachteten Teilräumen zeigt, dass diese im Zeitraum von 1987 bis 2013 mit 37,2 % am

<sup>28</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2015

<sup>29</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2015

stärksten in Bayern angestiegen ist, dicht gefolgt vom Landkreis Bayreuth mit 35,1 %. In der Stadt Pegnitz hat sich der Wert um 23,8 % erhöht, in Oberfranken insgesamt um 21,9 %.

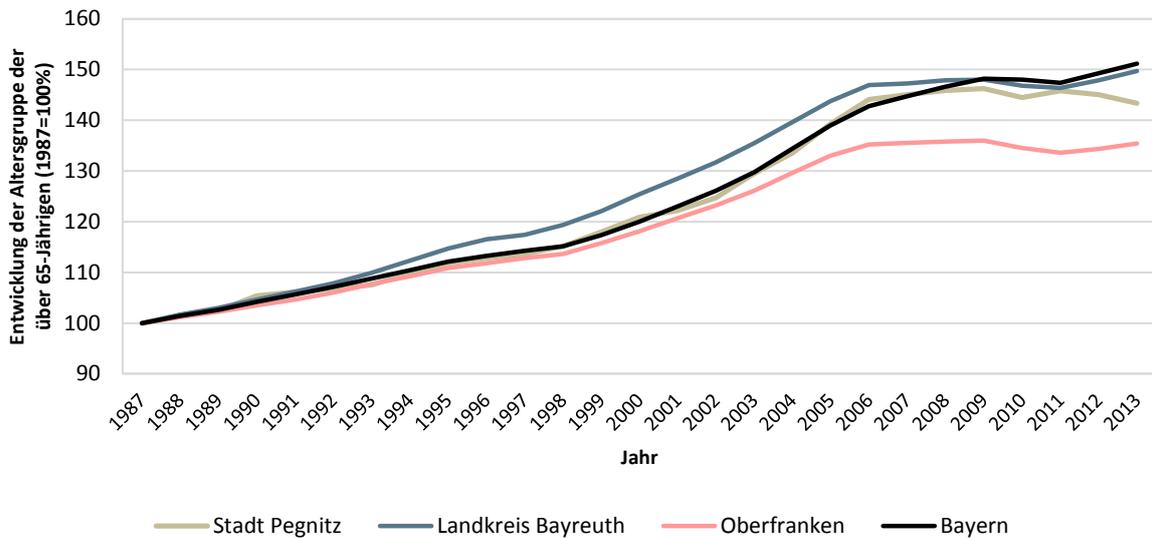
**Abbildung 16: Vergleich der Entwicklung der Altersgruppe der 50- bis 64-Jährigen an der Gesamtbevölkerung (1987=100%)<sup>30</sup>**



Der relative Anstieg des Bevölkerungsanteils der Altersgruppe der über 65-Jährigen verlief in der Stadt Pegnitz im Zeitraum 1987 bis 2007 ähnlich dem bayernweiten Trend. Seitdem vollzieht sich die Entwicklung in der Stadt Pegnitz jedoch weniger dynamisch und war in den Jahren 2011 bis 2013 sogar leicht rückläufig. Trotzdem liegt der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung in der Stadt Pegnitz um 43,3 % höher als im Jahr 1987. Die Entwicklung im Landkreis Bayreuth verlief in den Jahren bis 2006 etwas dynamischer und gleicht sich seither dem bayernweiten Wert an. In Oberfranken insgesamt liegt der Anstieg mit 35,5 % unter den bereits dargestellten Werten für die Stadt Pegnitz, Landkreis Bayreuth und Bayern.

<sup>30</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2015

Abbildung 17: Vergleich der Entwicklung der Altersgruppe der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung (1987=100%)<sup>31</sup>



Die Zusammenschau der relativen Entwicklungen der einzelnen Altersgruppen in der Stadt Pegnitz zeigen, dass die Bevölkerungsanteile der Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 18- bis 29-Jährigen seit Beginn bzw. Mitte der 1990er Jahre sowie der 30- bis 49-Jährigen seit der Jahrtausendwende stark rückläufig sind. Je jünger die betrachtete Gruppe ist, umso stärker ist dabei auch der Rückgang im betrachteten Zeitraum. Dem entgegen steht insbesondere in den vergangenen zehn Jahren eine sehr starke Zunahme des Anteils der 50- bis 64-Jährigen an der Stadtbevölkerung. Die Trends lassen sich in kompakter Form auch nochmals in der folgenden Tabelle nachvollziehen.

Tabelle 10: Entwicklung der Bevölkerungsanteile bestimmter Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung der Stadt Pegnitz<sup>32</sup>

|      | unter 18-Jährige | 18- bis 29-Jährige | 30- bis 49-Jährige | 50- bis 64-Jährige | Über 65-Jährige |
|------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| 1990 | 19,62            | 19,17              | 26,30              | 18,82              | 16,09           |
| 1995 | 20,36            | 16,38              | 28,21              | 18,74              | 16,31           |
| 2000 | 19,33            | 14,30              | 30,44              | 18,27              | 17,65           |
| 2005 | 17,94            | 13,29              | 30,10              | 17,82              | 20,85           |
| 2010 | 16,16            | 13,54              | 27,97              | 19,95              | 22,38           |
| 2013 | 15,58            | 13,37              | 26,06              | 22,34              | 22,65           |

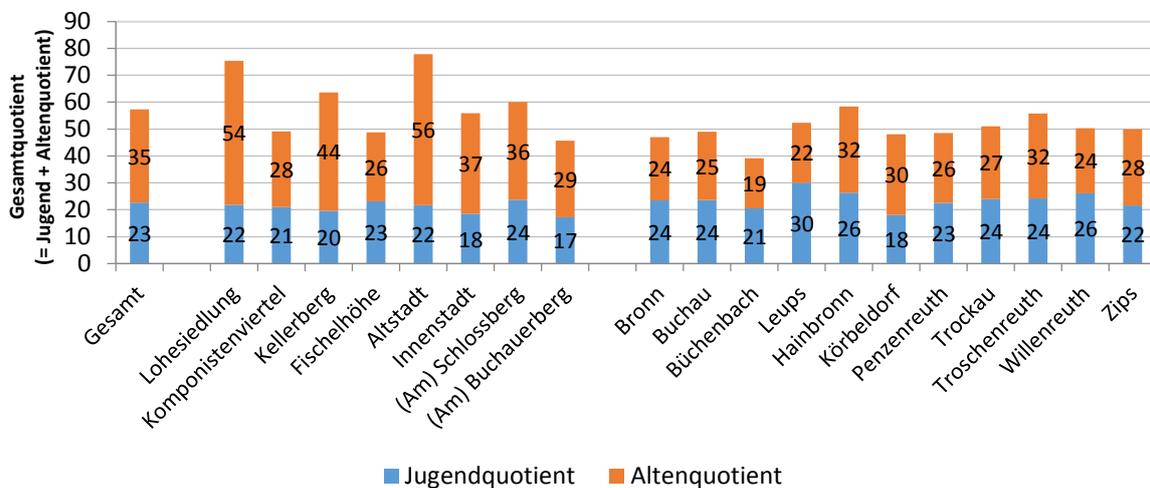
Einen tieferen Einblick in die demografische Situation der Stadt Pegnitz ermöglicht der Vergleich der Alten- und Jugendquotienten in den jeweiligen Stadt- und Ortsteilen. Der Altenquotient gibt dabei das statistische Verhältnis der Bevölkerung im Rentenalter als Gruppe potenzieller Empfänger von Leistungen der Rentenversicherung oder anderer Alterssicherungssysteme (65 Jahre und älter) und der Bevölkerung im Erwerbsalter (15 bis 65 Jahre) wieder. Der Jugendquotient ergibt sich aus dem Quotienten der jüngeren Bevölkerung im noch nicht erwerbstätigen Alter zwischen 0 und 14 Jahren, für die Erziehungsleistungen erbracht werden müssen, und der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre). Es handelt sich somit um Abhängigenquotienten, welche jeweils angeben, in welchem Verhältnis Bevölkerungsgruppen mit jugend- bzw. altersbedingter finanzieller Abhängigkeit zur Gruppe weitgehend selbstständiger Personen im erwerbstätigen Alter zueinander stehen. Der Gesamtquotient bildet sich dabei aus der Summe des Jugend- und des Altenquotienten. Die höchsten

<sup>31</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2015

<sup>32</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2015

Gesamtquotienten weisen in der Kernstadt die Stadtquartiere Lohesiedlung (76) und Altstadt (78) auf, was jeweils auf den vergleichsweise ebenfalls hohen Altenquotienten zurückzuführen ist. Innerhalb der Kernstadt lassen sich die niedrigsten Werte für das Komponistenviertel (49), Fischelhöhe (49) und Am Buchauerberg (46) identifizieren. Auch in diesen Vierteln ist jedoch der Anteil der Personengruppe im Ruhestandsalter wesentlich größer als der Bevölkerungsanteil der unter 15-Jährigen. Bei den Ortsteilen weist Büchenbach mit einem Wert von 40 den geringsten Gesamtquotienten auf, während sich für Hainbronn (58) der höchste Wert identifizieren lässt. Der Jugendquotient ist im Ortsteil Körbeldorf mit 18 am geringsten und in Leups mit 30 am höchsten, während Büchenbach den mit 19 geringsten und Hainbronn sowie Troschenreuth mit 32 den höchsten Altenquotienten aufweisen. Insgesamt lässt sich sagen, dass insbesondere die Altenquotienten in den Ortsteilen zumeist deutlich geringer sind als in der Kernstadt. Des Weiteren lassen sich auch leicht erhöhte Jugendquotienten ausmachen, woraus geschlussfolgert werden kann, dass der Bevölkerungsanteil im erwerbsfähigen Alter in den Ortsteilen tendenziell höher ist als in der Kernstadt.

Abbildung 18: Alten- und Jugendquotient in den Stadt- und Ortsteilen der Stadt Pegnitz<sup>33</sup>



Bereits heute lässt sich absehen, dass sich der Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen zukünftig weiter erhöht, was nochmals verdeutlicht, dass aus demografischer Perspektive zahlreiche Herausforderungen auf die Stadt Pegnitz zukommen. Um diese noch besser einordnen zu können, werden im Folgenden weitere zentrale Kennziffern der Bevölkerungsstruktur vorgestellt.

### 3.1.2 Weitere Kennziffern der aktuellen Bevölkerungsstruktur in der Stadt Pegnitz

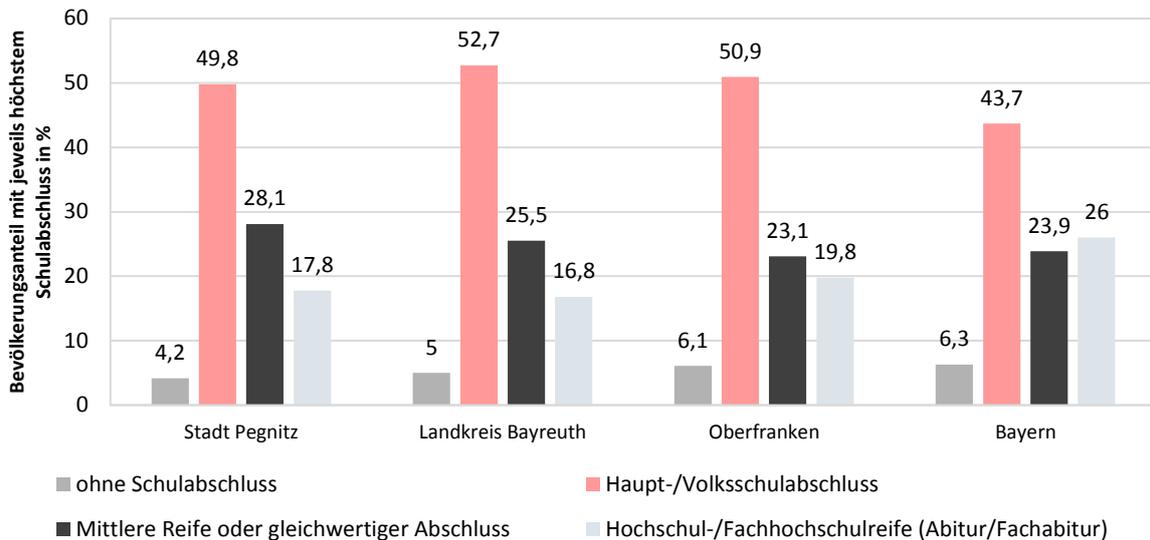
Für die sozioökonomische Bewältigung der demografischen Herausforderungen spielt unter anderem auch das Qualifikationsniveau der Bevölkerung eine bedeutende Rolle, weshalb zunächst diesbezüglich wichtige Kennzahlen im Vergleich zum Landkreis Bayreuth, dem Regierungsbezirk Oberfranken und Bayern dargelegt werden.

In der Stadt Pegnitz haben 49,8 % der Bevölkerung einen Haupt- / Volksschulabschluss als höchsten Schulabschluss erworben, was auf regionaler Ebene etwa dem Durchschnittswert entspricht (Landkreis Bayreuth: 52,7 %, Oberfranken: 50,9 %), der bayernweite Vergleichswert liegt jedoch bei lediglich 43,7 %. Das am zweithäufigsten erworbene Qualifikationsniveau in der Stadt Pegnitz stellen mit 28,1 % die Mittlere Reife oder gleichwertige Abschlüsse dar, was im Vergleich zu den übergeordneten Bezugsräumen als überdurchschnittlich zu bewerten ist. Dementgegen liegt der Bevölkerungsanteil mit Hochschul- / Fachhochschulreife mit 17,8 % zwar etwas über dem Wert des Landkreises Bay-

<sup>33</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Pegnitz 2014

reuth (16,8 %), jedoch auch deutlich unter dem Wert Oberfrankens (19,8 %) und Bayerns (26 %). Der Bevölkerungsanteil ohne Schulabschluss liegt hingegen mit 4,2 % unter den Vergleichswerten. Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass die Bevölkerung der „Schulstadt“ Pegnitz in der Zusammenschau der höchsten erworbenen Schulabschlüsse ein eher durchschnittliches Qualifikationsniveau aufweist. Die folgende Abbildung stellt diese Aussagen nochmals in visuell aufbereiteter Form dar.

Abbildung 19: Bevölkerungsanteil mit jeweils höchstem Schulabschluss im Jahr 2013 in %<sup>34</sup>

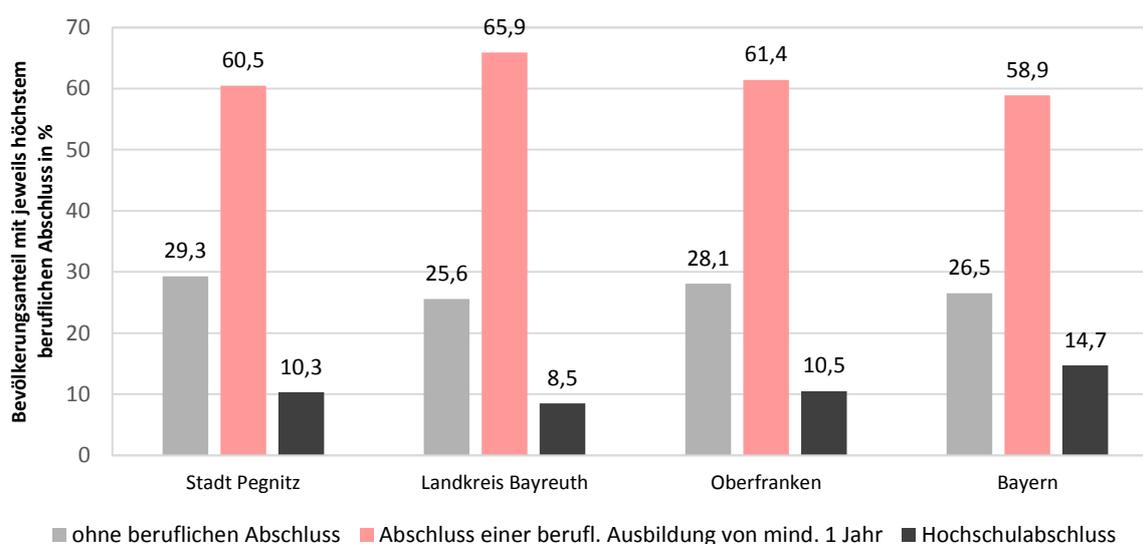


Bei Erweiterung der Perspektive auf die berufliche Qualifikationsebene lassen sich lediglich kleine Unterschiede zu den weiteren Bezugsräumen feststellen. So liegt der Bevölkerungsanteil ohne beruflichen Abschluss in der Stadt Pegnitz mit 29,3 % jeweils über den Werten des Landkreises Bayreuth (25,6 %), Oberfrankens (28,1 %) und Bayerns (26,5 %), während sich die Quote der Bevölkerung mit beruflicher Ausbildung mit 60,5 % etwas unter den Werten des Landkreises Bayreuth (65,9 %) und Oberfrankens (61,4 %) einordnet. Im Vergleich der Bevölkerungsanteile mit Hochschulabschluss liegt die Stadt Pegnitz mit 10,3 % zwar deutlich unter dem gesamt-bayerischen Niveau von 14,7 %, im oberfränkischen Vergleich jedoch über dem Wert des Landkreises Bayreuth (8,5 %).<sup>35</sup>

<sup>34</sup> Eigene Darstellung nach Daten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014 (INKAR)

<sup>35</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014 (INKAR)

Abbildung 20: Bevölkerungsanteil mit dem jeweils höchsten beruflichen Abschluss<sup>36</sup>



Die Anzahl der Sozialhilfeempfänger belief sich zum 31.12.2013 auf insgesamt 228 Personen, was zum damaligen Zeitpunkt 1,7 % der Bevölkerung ausmachte. Nachstehende Tabelle verdeutlicht wie sich diese Personen auf die jeweils statistisch erfassten Untergruppen aufschlüsseln.

Tabelle 11: Empfänger von Sozialhilfe nach SGB XII in der Stadt Pegnitz am 31.12.2013<sup>37</sup>

| 3. Kapitel „Hilfe zum Lebensunterhalt“ | 4. Kapitel „Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung“ | 5. bis 9. Kapitel „sonstige Hilfen“ <sup>38</sup> |
|--|---|---|
| 38                                     | 80  | 110   |

Der Ausländeranteil in der Stadt Pegnitz ist mit 7,88 % im Jahr 2012 im Vergleich zum Landkreis Bayreuth (2,3 %) und dem Regierungsbezirk Oberfranken (4,2 %) relativ hoch und erreicht beinahe das Niveau des Freistaates Bayern von 9,0 %. Der internationale Zuzug spricht für die hohe Attraktivität des Standorts der Gemeinde Pegnitz und erhöht darüber hinaus die kulturelle Vielfalt. Zudem wirkt der Zuzug aus dem Ausland in gewissem Umfang der demografischen Entwicklung entgegen, auch wenn das Durchschnittsalter der Ausländer sowohl bei den Frauen als auch bei den Männern deutlich über dem der Gesamtbevölkerung liegt. Bei der kleinräumlichen Differenzierung auf Ebene der einzelnen Ortsteile und Stadtquartiere der Stadt Pegnitz, wie sie in der folgenden Tabelle erfolgt, wird zunächst ersichtlich, dass der Anteil der Ausländer an der Gesamtbevölkerung in der Kernstadt Pegnitz im Vergleich zu den Ortsteilen mit 11,62 % zu 3,49 % deutlich erhöht ist. In der Kernstadt verzeichnet besonders das Komponistenviertel einen relativ hohen Ausländeranteil von 18,42 %, wohingegen das Standquartier Am Buchauerberg mit 4,28 % den niedrigsten Wert aufweist.

<sup>36</sup> Eigene Darstellung nach Daten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014 (INKAR)

<sup>37</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Gemeindedaten 2014)

<sup>38</sup> Hilfen zur Gesundheit, Eingliederungshilfe für behinderte Menschen, Hilfe zur Pflege, Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten, Hilfe in anderen Lebenslagen

**Tabelle 12: Ausländer und Ausländeranteil der Stadtteile und Ortsteile der Gemeinde Pegnitz 2014<sup>39</sup>**

|                   |                             | <b>Ausländer<br/>absolut</b> | <b>Ausländeranteil<br/>in %</b> |
|-------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| <b>Stadtteile</b> | Innenstadt                  | 83                           | 14,00                           |
|                   | (Am) Schloßberg (-Siedlung) | 58                           | 8,95                            |
|                   | Am Buchauerberg             | 13                           | 4,28                            |
|                   | Altstadt                    | 232                          | 13,46                           |
|                   | Fischelhöhe (Siedlung)      | 61                           | 11,42                           |
|                   | Kellerberg                  | 94                           | 11,60                           |
|                   | Komponistenviertel          | 200                          | 18,42                           |
|                   | Lohesiedlung                | 109                          | 6,75                            |
|                   | <b>Kernstadt gesamt</b>     | <b>850</b>                   | <b>11,62</b>                    |
| <b>Ortsteile</b>  | Bronn                       | 38                           | 5,52                            |
|                   | Buchau                      | 17                           | 2,26                            |
|                   | Büchenbach                  | 8                            | 2,32                            |
|                   | Hainbronn                   | 109                          | 5,00                            |
|                   | Körbeldorf                  | 2                            | 0,90                            |
|                   | Leups                       | 4                            | 1,54                            |
|                   | Penzenreuth                 | 3                            | 0,99                            |
|                   | Trockau                     | 6                            | 1,29                            |
|                   | Troschenreuth               | 20                           | 2,77                            |
|                   | Willenreuth                 | 8                            | 2,73                            |
|                   | Zips                        | 13                           | 4,25                            |
|                   | <b>Ortsteile gesamt</b>     | <b>228</b>                   | <b>3,49</b>                     |
|                   | Nicht zugeordnete Bewohner  | 42                           | 11,63                           |
|                   | <b>Stadt Pegnitz gesamt</b> | <b>1.120</b>                 | <b>7,88</b>                     |

Ausgehend von der prognostizierten demografischen Entwicklung ist für Pegnitz, selbst unter Berücksichtigung sich ändernder Lebensverhältnisse und dem Trend zum Single-Haushalt, davon auszugehen, dass sich die Leerstandsquote in der Stadt in absehbarer Zeit erhöhen wird. Um diese These stützen zu können, wurden auf Flurstücksebene im gesamten Stadtgebiet die Leerstandsrisiken berechnet. Hierzu wurde jeweils der jüngste Bewohner eines Haushaltes (respektive Flurstücks) herangezogen und darauf basierend drei Klassen gebildet (66-75 Jahre, 76-85 Jahre sowie 86 Jahre und älter). Somit kann auf kleinräumiger Ebene ein Eindruck vermittelt werden, in welchen Bereichen Leerstandsrisiken existieren und welche Stadtquartiere und Ortsteile im besonderen Maße von einer Leerstandsproblematik bedroht sind.

Insgesamt wurden im Gebiet der Kernstadt Pegnitz 232 Flurstücke respektive 447 Bewohner identifiziert, welche in eine der drei gebildeten Klassen fallen. Wie in diesem Zusammenhang aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich wird, weisen die Stadtquartiere Altstadt und Lohesiedlung als südliche Stadterweiterung die höchsten Leerstandsrisiken auf. Diese Feststellung deckt sich mit dem in Tabelle 8 aufgeführten Durchschnittsalter: So ist dieses in den beiden genannten Vierteln überdurchschnittlich hoch.

<sup>39</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Pegnitz 2014

**Tabelle 13: Leerstandsrisiko für die Stadtquartiere der Gemeinde Pegnitz: Anzahl der betroffenen Bewohner 2014<sup>40</sup>**

|                             | 66-75 Jahre | 76-85 Jahre | 86 Jahre und älter | Gesamt     |
|-----------------------------|-------------|-------------|--------------------|------------|
| Innenstadt                  | 16          | 5           | 2                  | 23         |
| (Am) Schloßberg (-Siedlung) | 20          | 17          | 5                  | 42         |
| (Am) Bachauerberg           | 20          | 6           | 4                  | 30         |
| Altstadt                    | 124         | 25          | 6                  | 155        |
| Fischelhöhe (Siedlung)      | 9           | 4           | 1                  | 14         |
| Kellerberg                  | 25          | 11          | 4                  | 40         |
| Komponistenviertel          | 36          | 7           | 2                  | 45         |
| Lohesiedlung                | 69          | 26          | 3                  | 98         |
| <b>Gesamt</b>               | <b>319</b>  | <b>101</b>  | <b>27</b>          | <b>447</b> |

In den Ortsteilen der Stadt Pegnitz wurden für insgesamt 188 Flurstücke mit 310 Personen Leerstandsrisiken ermittelt. Besonders auffällig ist hierbei, dass knapp die Hälfte davon in Hainbronn verortet wurden. Die übrigen 165 Leerstandsrisiken verteilen sich auf die weiteren zehn Ortsteile, von denen lediglich Bronn und Buchau in absoluten Zahlen erhöhte Werte aufweisen.

**Tabelle 14: Leerstandsrisiko für die Ortsteile der Gemeinde Pegnitz: Anzahl der betroffenen Bewohner 2014<sup>41</sup>**

|               | 66-75 Jahre | 76-85 Jahre | 86 Jahre und älter | Gesamt     |
|---------------|-------------|-------------|--------------------|------------|
| Bronn         | 12          | 21          | 1                  | 34         |
| Buchau        | 19          | 11          | 2                  | 32         |
| Büchenbach    | 1           | 2           | 0                  | 3          |
| Hainbronn     | 110         | 31          | 4                  | 145        |
| Körbeldorf    | 11          | 4           | 0                  | 15         |
| Leups         | 2           | 1           | 0                  | 3          |
| Penzenreuth   | 7           | 1           | 1                  | 9          |
| Trockau       | 15          | 3           | 0                  | 18         |
| Troschenreuth | 17          | 3           | 0                  | 20         |
| Willenreuth   | 5           | 2           | 0                  | 7          |
| Zips          | 15          | 8           | 1                  | 24         |
| <b>Gesamt</b> | <b>214</b>  | <b>87</b>   | <b>9</b>           | <b>310</b> |

Die Alterung der Bevölkerung bedarf als Teil des demografischen Wandels einer Vielzahl von Maßnahmen auf kommunaler Ebene. Um den Bedarf an Unterstützungsleistungen im Alter zu quantifizieren und abschätzbar zu machen, der für die Bevölkerung in den einzelnen Ortsteilen und Stadtquartieren besteht, wird im Folgenden der „statistische Unterstützungsbedarf“ als Kennziffer verwendet. Dieser klassifiziert die Wahrscheinlichkeit dafür, dass Personen im Alter auf Unterstützung in der Bewältigung ihres Lebensalltags angewiesen sein werden. Als Basis der zugrundeliegenden Berechnungen dienen die Bevölkerungsdaten, welche durch das Einwohnermeldeamt der Stadt Pegnitz zur Verfügung gestellt wurden.

Der errechnete Unterstützungsbedarf gestaltet sich umso größer, je höher das Alter der auf einem Flurstück wohnenden Personen und je geringer im Gegenzug die Haushaltsgröße ist. Er stellt somit

<sup>40</sup> Eigene Darstellung und Berechnung nach Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Pegnitz 2014

<sup>41</sup> Eigene Darstellung und Berechnung nach Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Pegnitz 2014

eine kombinierte Größe aus dem Alter der entsprechenden Person sowie deren Familienstand dar. Insbesondere wenn die älteren Menschen alleine leben, kann davon ausgegangen werden, dass (potenziell) Unterstützungsbedarf von „außen“ benötigt wird. „Alleine leben“ kann durch die Merkmalsausprägungen „verwitwet“, „ledig“ und „geschieden“ operationalisiert werden. Hierbei ist zu beachten, dass die errechneten Werte nicht in jedem Einzelfall die reale Situation darstellen, etwa, wenn Angehörige in der direkten Nachbarschaft wohnen. Der statistische Unterstützungsbedarf ermöglicht allerdings einen Gesamteindruck über die Unterstützungsbedarfe in der Kernstadt und den einzelnen Ortsteilen. So liegt eine vergleichsweise niedrige Wahrscheinlichkeit für einen Unterstützungsbedarf im Alter vor, sofern eine Person zwischen 65 und 74 Jahren alt ist und ihr Familienstand verwitwet, ledig oder geschieden ist. Bei den gleichen Annahmen über den Familienstand steigt die Wahrscheinlichkeit für den Unterstützungsbedarf für Personen im Alter zwischen 75 und 84 Jahren auf eine höhere Wahrscheinlichkeit und erreicht bei Personen, die über 85 Jahre und im Familienstand verwitwet, ledig oder geschieden sind, ihr Maximum. Somit ergibt sich eine Klassifizierung in drei Gruppen, welche in nachfolgender Tabelle für die Ortsteile und Stadtquartiere dargestellt wird. Wie aus der Tabelle ersichtlich wird, sind besonders für die Ortsteile Körbeldorf und Zips bei der relativen Betrachtung und für Hainbronn in der absoluten Betrachtung Handlungsbedarfe geboten. Bei den Stadtquartieren zeigt sich ein vergleichsweise heterogenes Bild: So ist zwar der Anteil der Personen mit Unterstützungsbedarf in den Stadtquartieren größer als in den Ortsteilen, jedoch fällt lediglich das Viertel Am Buchauerberg mit einem stark erhöhten Wert auf. Andere Stadtteile, wie die Siedlung Fischelhöhe, weisen dagegen in diesem Kontext einen sehr niedrigen Wert auf.

**Tabelle 15: Unterstützungsbedarf für die Ortsteile und Stadtquartiere der Gemeinde Pegnitz: Anzahl und Anteil der betroffenen Bewohner 2014<sup>42</sup>**

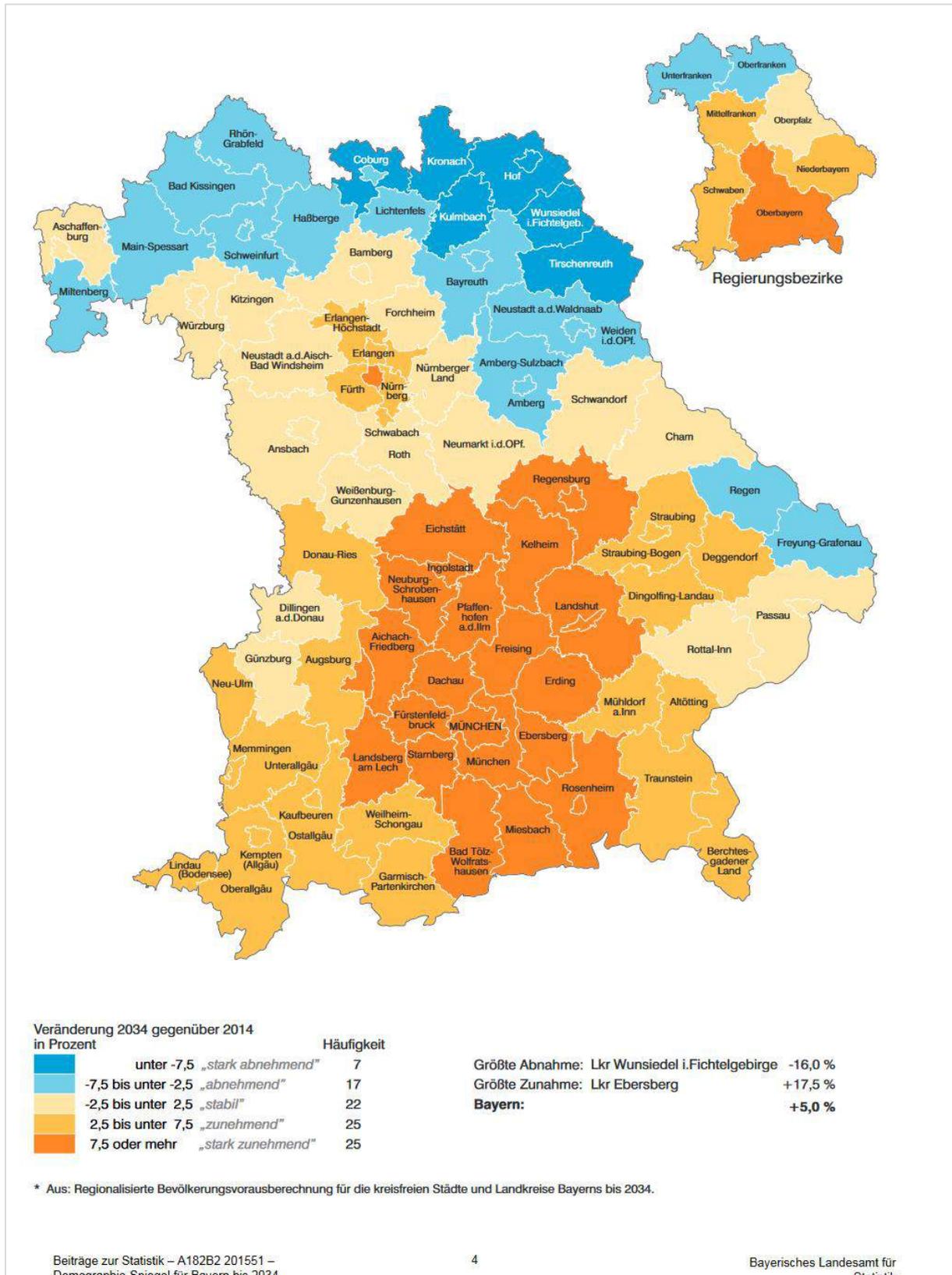
|                       |                             | Unterstützungsbedarf<br>Klasse 1 | Unterstützungsbedarf<br>Klasse 2 | Unterstützungsbedarf<br>Klasse 3 | Anteil<br>in % |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------|
| <b>Ortsteile</b>      | Bronn                       | 1                                | 3                                | 2                                | 0,87           |
|                       | Buchau                      | 3                                | 5                                | 2                                | 1,33           |
|                       | Hainbronn                   | 19                               | 1                                | 4                                | 1,06           |
|                       | Körbeldorf                  | 1                                | 9                                | 0                                | 4,50           |
|                       | Leups                       | 2                                | 2                                | 1                                | 1,93           |
|                       | Penzenreuth                 | 2                                | 2                                | 1                                | 1,65           |
|                       | Trockau                     | 5                                | 3                                | 0                                | 1,72           |
|                       | Troschenreuth               | 4                                | 3                                | 0                                | 0,97           |
|                       | Willenreuth                 | 1                                | 2                                | 0                                | 1,02           |
|                       | Zips                        | 7                                | 2                                | 1                                | 3,27           |
|                       | <b>Gesamt</b>               | <b>45</b>                        | <b>32</b>                        | <b>11</b>                        | <b>1,40</b>    |
| <b>Stadtquartiere</b> | Innenstadt                  | 5                                | 3                                | 2                                | 1,69           |
|                       | (Am) Schloßberg (-Siedlung) | 2                                | 5                                | 5                                | 1,85           |
|                       | Am Buchauerberg             | 3                                | 4                                | 4                                | 3,62           |
|                       | Altstadt                    | 12                               | 7                                | 6                                | 1,45           |
|                       | Fischelhöhe (Siedlung)      | 1                                | 2                                | 1                                | 0,75           |
|                       | Kellerberg                  | 13                               | 7                                | 2                                | 2,72           |
|                       | Komponistenviertel          | 4                                | 5                                | 2                                | 1,01           |
|                       | Lohesiedlung                | 14                               | 13                               | 5                                | 1,98           |
|                       | <b>Gesamt</b>               | <b>54</b>                        | <b>46</b>                        | <b>27</b>                        | <b>1,74</b>    |

<sup>42</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Pegnitz 2014

### 3.1.3 *Zukünftige Bevölkerungsentwicklung*

Der Schrumpfungstrend wird sich in Bezug auf die Zahl der Stadtbevölkerung weiter fortsetzen. Durch einen überregionalen Vergleich wird das Ausmaß der dargestellten Entwicklung besonders deutlich. Einen Überblick über die bayernweite Entwicklung in den kommenden Jahren ermöglicht hierzu die folgende Abbildung. In diesem Zusammenhang wird ersichtlich, dass vor allem für jene Landkreise und kreisfreien Städte im Norden und Nordosten des Freistaats bis 2034 gegenüber 2014 mit einem erheblichen Rückgang der Bevölkerungszahlen zu rechnen ist, während in weiten Teilen Oberbayerns, insbesondere im Raum München, die Einwohnerzahlen auch in den kommenden Jahren weiter steigen werden. In besonderer Weise ist der Regierungsbezirk Oberfranken von der Bevölkerungsabnahme betroffen, wobei auch hier kein homogenes Bild vorherrscht. Während für die westlichen Landkreise Bamberg und Forchheim sowie die kreisfreie Stadt Bamberg von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden kann und die Landkreise Bayreuth und Lichtenfels sowie die kreisfreie Stadt Bayreuth mit einer „abnehmenden“ Bevölkerungszahl konfrontiert sein werden, sind in den restlichen Landkreisen und kreisfreien Städten massive Bevölkerungsrückgänge anzunehmen. Im Landkreis Wunsiedel wird hierbei von einer Bevölkerungsabnahme von 16 % ausgegangen. Für die Stadt Pegnitz wird ein Rückgang von 7,1 % vorausberechnet: Die Bevölkerung schrumpft von 13.346 Personen im Jahr 2014 auf 12.400 Personen im Jahr 2034.

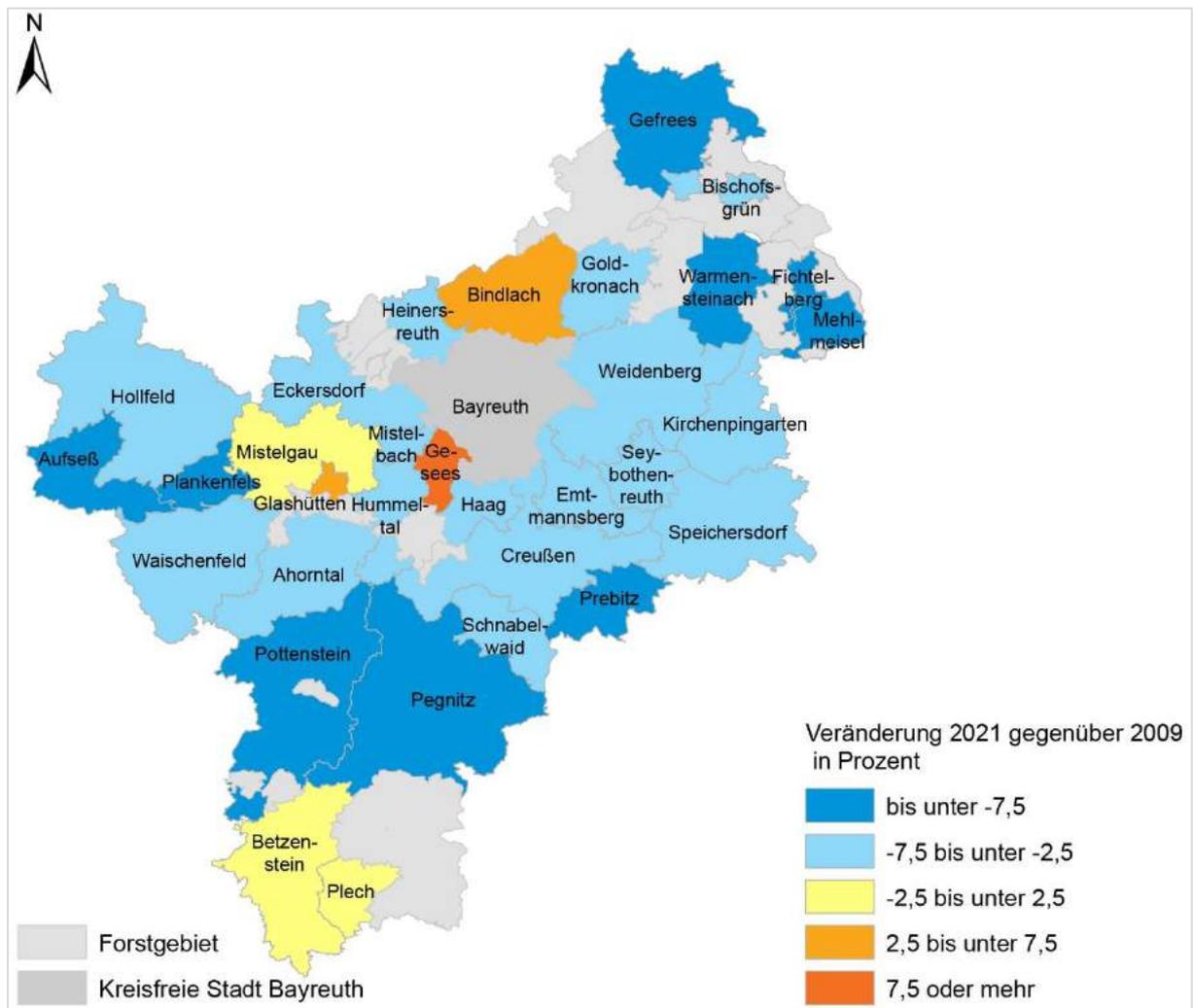
Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns: Veränderung 2034 gegenüber 2014 in %<sup>43</sup>



<sup>43</sup> Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2016, S. 4

Bei Betrachtung der Entwicklung aller Gemeinden des Landkreises Bayreuth zwischen 2009 und 2021, wie in nachfolgender Abbildung aufgezeigt, wird eine fragmentierte Entwicklung ersichtlich. Die räumliche Verteilung zeigt, dass insbesondere die Gemeinden in unmittelbarer Nähe zur kreisfreien Stadt Bayreuth mit geringen Bevölkerungsrückgängen bzw. im Fall der Gemeinden Glashütten, Gesees und Bindlach sogar mit leicht steigenden Bevölkerungszahlen zu rechnen ist. In den übrigen Gemeinden am Rand des Landkreises, zu denen auch die Stadt Pegnitz zählt, wird eine stark abnehmende Veränderung der Bevölkerungszahlen prognostiziert. Pegnitz liegt somit mit einem Rückgang von 7,5 % zwischen 2009 und 2021 im unteren Drittel bei einem Vergleich der Gemeinden des Landkreises.

**Abbildung 22: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden des Landkreises Bayreuth zwischen 2009 und 2021<sup>44</sup>**



Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Pegnitz wird folglich im Vergleich zum Landkreis Bayreuth und dem Regierungsbezirk Oberfranken stärker zurückgehen.

Diese demografische Entwicklung wirkt sich dabei auch auf die Altersstruktur der Stadtbevölkerung aus. Wie aus folgender Abbildung hervorgeht, wird insbesondere die Zahl der unter 18-Jährigen schrumpfen, während die Zahl der über oder gleich 65-Jährigen im Jahr 2034 gegenüber 2014 deutlich steigen wird.

<sup>44</sup> Eigene Darstellung und Berechnung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung 2011

Abbildung 23: Prognostizierte Bevölkerungsveränderung 2034 gegenüber 2014 in verschiedenen Altersklassen in der Stadt Pegnitz in %<sup>45</sup>



Folgende Tabelle verdeutlicht, dass die Zunahme der Altersklasse der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung einen stetigen Prozess darstellt, der insbesondere in den 2020er Jahren und zu Beginn der 2030er Jahre nochmals an Dynamik gewinnt.

Tabelle 16: Prognose des Bevölkerungsstands zum 31.12. jeden Jahres für die Stadt Pegnitz, Differenzierung nach Altersklassen<sup>46</sup>

| Bevölkerungsstand am 31.12.... | Personen insgesamt* | davon im Alter von ... Jahren |                 |               |
|--------------------------------|---------------------|-------------------------------|-----------------|---------------|
|                                |                     | unter 18                      | 18 bis unter 65 | 65 oder älter |
| 2014                           | 13 346              | 2 082                         | 8 218           | 3 046         |
| 2015                           | 13 300              | 2 100                         | 8 200           | 3 000         |
| 2016                           | 13 200              | 2 000                         | 8 100           | 3 100         |
| 2017                           | 13 200              | 2 000                         | 8 100           | 3 100         |
| 2018                           | 13 200              | 2 000                         | 8 100           | 3 100         |
| 2019                           | 13 100              | 2 000                         | 8 000           | 3 100         |
| 2020                           | 13 100              | 2 000                         | 8 000           | 3 100         |
| 2021                           | 13 000              | 1 900                         | 7 900           | 3 200         |
| 2022                           | 13 000              | 1 900                         | 7 800           | 3 200         |
| 2023                           | 12 900              | 1 900                         | 7 800           | 3 200         |
| 2024                           | 12 900              | 1 900                         | 7 700           | 3 300         |
| 2025                           | 12 800              | 1 900                         | 7 600           | 3 300         |
| 2026                           | 12 800              | 1 900                         | 7 500           | 3 400         |
| 2027                           | 12 700              | 1 900                         | 7 400           | 3 400         |
| 2028                           | 12 700              | 1 900                         | 7 300           | 3 500         |
| 2029                           | 12 600              | 1 900                         | 7 200           | 3 500         |
| 2030                           | 12 600              | 1 900                         | 7 100           | 3 600         |
| 2031                           | 12 500              | 1 900                         | 7 000           | 3 700         |
| 2032                           | 12 500              | 1 800                         | 6 900           | 3 700         |
| 2033                           | 12 400              | 1 800                         | 6 800           | 3 700         |
| 2034                           | 12 400              | 1 800                         | 6 800           | 3 800         |

\* Die Werte der Jahre 2015 bis 2034 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Werden die älteren Jahrgänge in die „jüngeren Alten“ (60 bis unter 75 Jahre) und in die „älteren Alten“ (75 Jahre und älter) differenziert, so wird ein Zuwachs von 18,5 % bei den jüngeren Alten und von 13,4 % bei den älteren Alten bis 2034 erwartet<sup>47</sup>.

<sup>45</sup> Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2016

<sup>46</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung 2016

<sup>47</sup> Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik 2016

In Folge der beschriebenen Entwicklung erhöht sich das Durchschnittsalter der Bewohner im Zeitraum 2014 bis 2034 von 45,6 Jahre auf 48,3 Jahre. Der Altenquotient der Stadt Pegnitz wird im Jahr 2034 mit 57,5 über dem oberfränkischen Durchschnittswert von 57,2, aber unterhalb des Werts im Landkreis Bayreuth liegen. Der aus Jugend- und Altenquotient ermittelte Gesamtquotient wird mit 88,5 im Jahr 2034 ein Niveau wie zuletzt in Deutschland zu Beginn des 20. Jahrhunderts erreichen. Zum damaligen Zeitpunkt resultierte dieser Umstand jedoch aus dem hohen Anteil junger Bevölkerungsgruppen und damit aus einem hohen Jugendquotienten, während zukünftig der hohe Anteil der über 65-Jährigen für den hohen Wert des Gesamtquotienten verantwortlich sein wird.

**Tabelle 17: Bevölkerungsvorausberechnung und Kennziffern für Oberfranken, den Landkreis Bayreuth und die Gemeinde Pegnitz<sup>48</sup>**

| Jeweils 31.12.            | Bevölkerungsstand in den Jahren in 1.000 Personen |        | Saldo in % | Durchschnittsalter in Jahren |      | Jugendquotient |      | Altenquotient |      |
|---------------------------|---|--------|------------|------------------------------|------|----------------|------|---------------|------|
|                           | 2014  | 2034   |            | 2014                         | 2034 | 2014           | 2034 | 2014          | 2034 |
| <b>Oberfranken</b>        | 1.056,0   | 992,9  | -6,0       | 45,1                         | 48,2 | 28,8           | 30,1 | 35,8          | 57,2 |
| <b>Landkreis Bayreuth</b> | 104,6   | 99,4   | -5,0       | 44,9                         | 48,2 | 30,8           | 32,1 | 35,0          | 58,2 |
| <b>Pegnitz</b>            | 13,346  | 12,400 | -7,1       | 45,6                         | 48,3 | 29,6           | 31,0 | 38,3          | 57,5 |

Als weiteres Maß zur Beschreibung der demografischen Situation eignet sich das Billeter-Maß, welches den Bevölkerungsstatus hinsichtlich der demografischen Entwicklungsmöglichkeiten abbilden soll. Dieses bildet sich aus dem Quotienten aus der Differenz des noch reproduzierenden Teils der Bevölkerung (0 bis unter 15 Jahre) abzüglich des nicht mehr reproduzierenden Teils der Bevölkerung (50 Jahre oder älter) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung (15 bis 50 Jahre). Somit bilden sich negative Werte für den Fall, dass in der Bevölkerung der Anteil der über 50-Jährigen größer ist als der Anteil der Kinder. Insbesondere aus dem Umstand, dass in der Stadt Pegnitz die Geburtenraten seit Jahrzehnten unter dem Reproduktionsniveau liegen, resultiert der deutlich negative Wert von -0,8 im Jahr 2014. Im Jahr 2034 wird sich das Billeter-Maß für die Stadt bei einem prognostizierten Wert von -1,0 einstellen. Da die Geburtenraten auch darüber hinaus unter dem Reproduktionsniveau liegen werden, ist auch für die Jahre nach 2034 mit einem weiteren deutlichen Rückgang der Bevölkerungszahl zu rechnen, sofern sich keine dauerhaft signifikant erhöhten Zuwanderungsbewegungen ergeben werden.

Zwar ist davon auszugehen, dass auch der Wanderungssaldo der Stadt Pegnitz durch die derzeit erhöhte Zuwanderung in die Bundesrepublik Deutschland und insbesondere nach Bayern positiv beeinflusst wird, jedoch kann wohl selbst diese erhöhte Zuwanderung die durch das Geburtendefizit als negativ zu bezeichnende demografische Entwicklung lediglich abmildern.

### *3.1.4 Zusammenfassung der wichtigsten Aussagen aus der Kennziffernanalyse: Pegnitz wird weniger, älter und auch ein wenig bunter*

Nach einer Phase der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und Stagnation in den 1970er bis 1980er Jahren erfuhr Pegnitz nach der Wiedervereinigung ein deutliches Bevölkerungswachstum, das im Jahre 1995 sein bisheriges Maximum durch Zuzüge erreichte. Seit dem Jahrtausendwechsel kam es zu einer zweiten Schrumpfungsphase, die auf Wanderungsbewegungen und insbesondere Geburtendefizite zurückzuführen ist. Im Jahr 2014 wohnen in Pegnitz 13.346 Personen. Die Bevölkerungsvorausberechnungen bis in das Jahr 2034 gehen davon aus, dass sich der Schrumpfungstrend in der Bevölkerungsentwicklung weiter fortsetzen wird. Insgesamt wird erwartet, dass im Jahr 2034 noch 12.400 Personen in Pegnitz leben werden. Auch ist dann die Gesellschaft deutlich gealtert. Insbeson-

<sup>48</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung 2016

dere die Zahl der unter 18-Jährigen wird schrumpfen, während die Zahl der über oder gleich 65-Jährigen im Jahr 2034 gegenüber 2014 deutlich steigen wird.

Auf diese demografischen Entwicklungen hat die Infrastrukturplanung und der Wohnungsmarkt zu reagieren: Zukünftig werden tendenziell weniger Betreuungseinrichtungen für Kinder gebraucht, dafür mehr Unterstützungs- und Wohnangebote für ältere Menschen, insbesondere für Hochbetagte. Zudem werden sich die Integrationsaufgaben für ausländische Mitbewohner(-innen) erhöhen.

### 3.2 Soziale Infrastruktur, medizinische Versorgung, Freizeit, kulturelle Angebote, Vereine und Verbände

#### 3.2.1 Soziale Infrastruktur, Bildungseinrichtungen, Vereine

Zu wichtigen sozio-kulturellen Einrichtungen zählen auf kommunaler Ebene klassische Betreuungs- und Bildungseinrichtungen wie Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen, Einrichtungen des Gesundheitssystems (Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen), Bibliotheken, Stadtteil- und Gemeindezentren sowie Treffpunkte und Angebote für Nutzergruppen mit speziellen Ansprüchen – etwa Frauen, Jugendliche, ältere Menschen, Menschen in sozialen und wirtschaftlichen Problemlagen. Auch spielen Vereine eine große Rolle für Freizeitgestaltung und den Zusammenhalt in einer Kommune. Im Folgenden wird die Ausstattung mit den jeweiligen Einrichtungstypen im Gebiet der Stadt Pegnitz vorgestellt und abschließend bewertet.

#### Kindertageseinrichtungen

Seit dem 1. August 2013 haben Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr einen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz. Dieser Rechtsanspruch kann durch eine Kindertageseinrichtung oder durch eine Kindertagespflege (Tagesmutter / Tagesvater) erfüllt werden. Um diesen Rechtsanspruch zu genügen, erfolgte in Pegnitz ein Ausbau an Betreuungsplätzen für Kinder unter drei Jahren.

Die folgende Tabelle gibt Aufschluss über die Entwicklung der Anzahl der Kindertageseinrichtungen in Pegnitz in den Jahren 2008 bis 2013. Im April 2014 gab es nach Auskunft der Stadtverwaltung 66 Krippenplätze, 390 Kindergartenplätze und 66 Hortplätze in Kindertageseinrichtungen. Zudem betreuten vier Tagesmütter insgesamt 18 Kinder.

**Tabelle 18: Entwicklung der Kindertageseinrichtungen in Pegnitz im Zeitraum 2008 bis 2013<sup>49</sup>**

| Jahr | Anzahl der Einrichtungen | Genehmigte Plätze | Betreute Kinder insgesamt | Betreute Kinder nach Altersgruppen |                      |                       |                        | Tätige Personen insgesamt |
|------|--------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------|
|      |                          |                   |                           | unter 3 Jahren                     | 3 bis unter 6 Jahren | 6 bis unter 11 Jahren | 11 bis unter 14 Jahren |                           |
| 2008 | 11                       | 520               | 491                       | 45                                 | 318                  | 123                   | 5                      | 75                        |
| 2009 | 11                       | 517               | 506                       | 71                                 | 309                  | 122                   | 4                      | 81                        |
| 2010 | 11                       | 522               | 498                       | 65                                 | 306                  | 120                   | 7                      | 76                        |
| 2011 | 12                       | 531               | 517                       | 87                                 | 293                  | 129                   | 8                      | 89                        |
| 2012 | 12                       | 531               | 547                       | 107                                | 297                  | 134                   | 9                      | 101                       |
| 2013 | 12                       | 539               | 561                       | 105                                | 304                  | 143                   | 9                      | 121                       |

Eine alleinige Konzentration der Kindertageseinrichtungen in der Kernstadt Pegnitz ist dabei nicht festzustellen. Vielmehr verteilen sich diese auch auf die Ortsteile Bronn, Buchau, Troschenreuth und Trockau, wodurch im gesamten Gemeindegebiet ein weitgehend flächendeckendes Netz mit relativ kurzen Wegen zur nächsten Kindertagesstätte gegeben ist. Neben kirchlichen Kindertageseinrichtun-

<sup>49</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2014, S. 15

gen gibt es auch einen integrativen Kindergarten, der das gemeinsame Leben, Spielen und Lernen behinderter und nichtbehinderter Kinder in einer alters- und geschlechtsgemischten Gruppe im Alter von zwei bis sechs Jahren zum Ziel hat, einen Sprachheilkindergarten und eine sozialpädagogische Einrichtung für Schulkinder.

Werden die Öffnungszeiten der Einrichtungen betrachtet, so ist eine (weitgehende) Tagesbetreuung gewährleistet<sup>50</sup>. Jedoch hat kein Kindergarten in den Tagesrandzeiten (z.B. in den frühen Morgenstunden oder in den Abendstunden) geöffnet. Gerade für schichtarbeitende Eltern, die keine Familienangehörigen für Kinderbetreuungszwecke vor Ort haben, stellt dies eine Defizit dar.

### Schulen, Bildungseinrichtungen und Begegnungszentrum

Pegnitz gilt als „Schulstadt“. Die nachfolgende Tabelle gibt Aufschluss über die allgemeinbildenden und beruflichen Schulen in der „Schulstadt“ Pegnitz im Schuljahr 2012/13. Die acht aufgeführten allgemeinbildenden und beruflichen Schulen wurden im Schuljahr 2012/13 von insgesamt 3.124 Schüler(-inne)n besucht, welche von 203 Lehrerinnen und Lehrern betreut wurden. Namentlich zu nennen sind die Grundschule Pegnitz, Christian-Sammet-Mittelschule Pegnitz, Staatliche Realschule Pegnitz, Gymnasium Pegnitz (UNESCO-Projekt), Schule für Sprachbehinderte und Sprachheilkindergarten und die Dr.-Dittrich-Schule Pegnitz Sonderpädagogisches Förderzentrum<sup>51</sup>. Wird die räumliche Verteilung der Schulen im Stadtgebiet betrachtet, so zeigt sich, dass es kein ausgewiesenes Schulzentrum gibt.

Es ist festzustellen, dass ausländische Schülerinnen und Schüler an weiterführenden Schulen insgesamt seltener vertreten sind als an Volksschulen und beruflichen Schulen. Weitere Schularten, etwa Freie Waldorfschulen oder Montessori-Schulen, schulunabhängige Orientierungsstufen und Schulen des zweiten Bildungswegs (Abendrealschulen, Abendgymnasien und Kollegs) gibt es in Pegnitz aktuell nicht.

**Tabelle 19: Allgemeinbildende Schulen und Berufsschulen in Pegnitz<sup>52</sup>**

| Schulart                                       | Anzahl Schulen | Klassen    | Schüler      | und zwar     |           | Lehrkräfte |
|--|----------------|------------|--------------|--------------|-----------|------------|
|  |                |            |              | männlich     | Ausländer |            |
| Volksschulen                                   | 2              | 35         | 777          | 376          | 21        | 58         |
| Volksschulen zur sonderpädagogischen Förderung | 1              | 9          | 116          | 77           | 4         | 17         |
| Realschulen                                    | 1              | 23         | 589          | 306          | 10        | 37         |
| Gymnasien                                      | 1              | 24         | 784          | 373          | 10        | 60         |
| Berufsschulen                                  | 1              | 31         | 674          | 518          | 43        | 20         |
| Berufsfachschulen                              | 1              | 3          | 84           | 10           | -         | 1          |
| Fachschulen                                    | 1              | 4          | 100          | 43           | -         | 10         |
| <b>Gesamt:</b>                                 | <b>8</b>       | <b>129</b> | <b>3.124</b> | <b>1.703</b> | <b>88</b> | <b>203</b> |

Die weiteren Betreuungsleistungen werden nach Auskunft der Stadtverwaltung über eine Schulsozialarbeit, eine Mittagsbetreuung an der Grundschule, eine Ganztagsbetreuung an der Mittelschule und ein Schülercafé der Evangelischen Kirche bereitgestellt.

Auch in der beruflichen Ausbildung sind Einrichtungen vorhanden: Die Staatliche Berufsschule mit Lehrgießerei (mit Internat) und die Hotelfachschule und Berufsfachschule für Hotelmanagement<sup>53</sup>.

<sup>50</sup> Vgl. <http://www.pegnitz.de/leben-wohnen/soziale-einrichtungen/kindertageseinrichtungen/>

<sup>51</sup> Vgl. Stadt Pegnitz 2016

<sup>52</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2014, S. 16

<sup>53</sup> Vgl. Stadt Pegnitz 2016

Zudem hat die Bayerische Justizakademie als zentrale Aus- und Fortbildungsstätte des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz ihren Standort in der Stadt. Sie bietet bayernweite und länderübergreifende Fortbildungen und Ausbildungen für Laufbahnen in der Justiz an.<sup>54</sup>

Im Zuge der geplanten Behördenverlagerung im Rahmen der sog. „Heimatstrategie“ soll die Fachhochschule für Justiz, Fachbereich Rechtspflege von Starnberg nach Pegnitz verlagert werden. Insgesamt sollen dadurch nach der vollständigen Umsetzung 28 Arbeitsplätze entstehen und 300 Personen ihr Studium in Pegnitz absolvieren.<sup>55</sup>

Das Angebot an Bildungseinrichtungen wird durch die Volkshochschule Pegnitz abgerundet. Diese bietet ein umfassendes Programm in den Bereichen „Gesellschaft“, „Beruf“, „Gesundheit“, „Kultur“, „Sprachen“ und „Grundbildung“ an.<sup>56</sup> Die meisten Veranstaltungen der Volkshochschule Pegnitz finden im Bürgerzentrum / Mehrgenerationenhaus statt. Die Angebote der Volkshochschule sind somit sehr zentral an der Hauptstraße 73 gelegen und für alle Einwohnerinnen und Einwohner gut erreichbar und nicht zuletzt dadurch auch meist gut besucht.

Das Bürgerzentrum Pegnitz stellt ein offenes Haus dar, welches Jung und Alt zu Begegnung, Bildung, Betreuung und Beschäftigung einlädt. Neben der Volkshochschule beherbergt das Bürgerzentrum auch die Stadtbücherei. Im Dachgeschoß finden sich über 15.000 Sach- und Kinderbücher, Romane, Zeitschriften, Hörbücher, Videos und Spiele. Zudem werden hier gemeinsame Mahlzeiten organisiert und die Versorgung von Pflegebedürftigen koordiniert.

Insbesondere das differenzierte Angebot an Schulen und Bildungseinrichtungen macht Pegnitz für junge Menschen und junge Familien attraktiv.

### **Angebote für ältere Menschen**

Gerade unter den Bedingungen der zunehmenden gesellschaftlichen Alterung ist die Versorgung der älteren Bevölkerung mit sozialer Infrastruktur, welche in besonderem Maße auf die speziellen Bedürfnisse dieser Altersgruppe angepasst ist, von besonderer Bedeutung. Im Rahmen des ISEK nehmen diese Einrichtungen und ihre zukunftsfähige Ausrichtung daher einen besonderen Stellenwert ein. Angebote für ältere Menschen reichen dabei u.a. von ambulanter Pflege in (Miet-)Wohnungen über teilstationäre Pflegeplätze (Tagespflege, Kurzzeitpflege) bis hin zu Pflegeheimplätzen in vollstationären Einrichtungen. Entsprechend dem Bedarf sollten in allen Kategorien ausreichend Angebote vorhanden sein, um nicht nur den derzeitigen, sondern auch einen in Zukunft zu erwartenden steigenden Bedarf abdecken zu können.

Ambulante Pflegedienste werden in Pegnitz von der „Zentralen Diakoniestation Pegnitz-Creußen“, der „Mobilen Pflege Birgit Süß“ und der „SeniVita Sozialstation St. Elisabeth“ angeboten<sup>57</sup>. Diese decken den derzeitigen Bedarf für ältere Menschen in Pegnitz in ausreichendem Maße ab, die solange wie möglich im eigenen Haus wohnen möchten. Einen Sonderfall stellt die „SeniVita Sozialstation St. Elisabeth“ dar. Die ehemals stationäre Einrichtung hat wie alle anderen „SeniVita“-Einrichtungen im Landkreis Bayreuth ihr Wohn- und Pflegekonzept im Rahmen der „Altenpflege 5.0“ umgestellt und ihre ehemaligen Pflegeheimplätze in Wohnungen umfunktioniert, in denen die Bewohner(-innen) individuell und gegen Aufpreis ambulante Pflege oder Tagespflege in Anspruch nehmen können. Im gesamten Landkreis Bayreuth kann zurzeit auch langfristig von einer sehr guten Versorgung im Be-

---

<sup>54</sup> Vgl. Bayerische Justizakademie 2015

<sup>55</sup> Vgl. Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat 2015, S. 6

<sup>56</sup> Vgl. Volkshochschule Pegnitz 2015

<sup>57</sup> Vgl. LRA-SPGK (2016)

reich ambulanter Pflege gesprochen werden, wobei sich der Bedarf in Zukunft weiterhin sehr stark erhöhen wird<sup>58</sup>.

Im (teil-)stationären Bereich finden pflegebedürftige ältere Menschen derzeit im evangelischen „Brigittenheim“ und im „SeniVita Seniorenhaus St. Elisabeth“ in der Kernstadt Pegnitz sowie im „Seniorenparadies Oertwig“ im Ortsteil Bronn einen Platz. Das „Brigittenheim“ in der Friedrich-Engelhardt-Straße 8 bietet in Einzelzimmern und Appartements Betreuungs- und Pflegeplätze für 141 Bewohner(-innen) an<sup>59</sup>. Neben der stationären Pflege werden u.a. in der eigenen Tagespflegeeinrichtung „Am Brigittenpark“ auch Angebote von Tagespflege, Kurzzeitpflege und ein „Probewohnen“ als Möglichkeit zur Verfügung gestellt. Das „Brigittenheim“ bietet darüber hinaus eine Demenzstation, eine Zahnarztpraxis sowie Friseur und Fußpflege im Haus an. Das „SeniVita Seniorenhaus St. Elisabeth“ in der Milchhofstraße 5 wurde 2005 eröffnet und bietet rund 60 pflegebedürftigen Menschen in Ein- und Zweibettzimmern eine Unterkunft. Seit der Ambulantisierung der Einrichtung gelten die Zimmer als Wohnungen, was zur Folge hat, dass in Pegnitz ca. 60 Heimplätze entfallen sind (siehe nachfolgende Abbildung). Das Pflege- und Wohnangebot umfasst Tagespflege, häusliche Pflege und barrierefreie, seniorengerechte Wohnungen. Zudem können Senior(-inn)en, die im eigenen Zuhause wohnen, zur vorübergehenden Übergangspflege, zur Tagespflege, zum offenen Mittagstisch oder zu anderen Veranstaltungen in das Seniorenhaus kommen<sup>60</sup>. Das „Seniorenparadies Familie Oertwig“ in der Klumpertalstraße 24 im Ortsteil Bronn ist eine private Einrichtung der stationären Altenpflege und wurde 1984 eröffnet. Das Haus verfügt über insgesamt zwölf vollstationäre Heimplätze mit zwei Einzelzimmern und fünf Doppelzimmern. Davon können zwei Plätze als eingestreute Kurzzeitplätze genutzt werden. Alte und / oder pflegebedürftige Menschen mit chronischen Erkrankungen und Menschen mit Körperbehinderung aller Pflegestufen werden aufgenommen.<sup>61</sup> Derzeit (Juni 2016) können keine Aussagen zur zukünftigen Entwicklung des „Seniorenparadieses Familie Oertwig“ aufgrund eines laufenden Verfahrens zu den baulichen Voraussetzungen der Einrichtung gemacht werden.

Sowohl die beiden Seniorenheime als auch die SeniVita-Einrichtung geben nach telefonischer Auskunft im Herbst 2015 an, in der Regel voll belegt zu sein. Lediglich im „SeniVita Seniorenhaus St. Elisabeth“ war im Juni 2015 ein Platz frei. Für die Nachbelegung eines Zimmers arbeiten alle Einrichtungen mit einer Warteliste. Ein Richtwert für die Wartezeit kann jedoch nicht gegeben werden, da diese von der Sterberate der Bewohner(-innen) abhängt. Die Verwaltung des „Brigittenheimes“ schätzt die durchschnittliche Wartezeit auf etwa drei Monate. Im gesamten Landkreis Bayreuth kann derzeit im Bereich der Tages- und Kurzzeitpflege auch langfristig von einer guten Versorgung gesprochen werden, solange die stationären Einrichtungen genügend Kapazitäten zur Verfügung stellen können<sup>62</sup>. Im Bereich der stationären Pflege kann in Pegnitz (wie auch im Landkreis) rein rechnerisch mittelfristig ein gesteigerter Bedarf identifiziert werden. Da dieser Bedarf jedoch nicht die ehemals stationären Plätze in SeniVita-Einrichtungen im Landkreis einschließt, muss nicht zwangsläufig von einem zu erwartenden Engpass ausgegangen werden<sup>63</sup>.

---

<sup>58</sup> Vgl. LRA-SPGK (2016)

<sup>59</sup> Vgl. LRA-SPGK (2016); Stand 30.06.2015

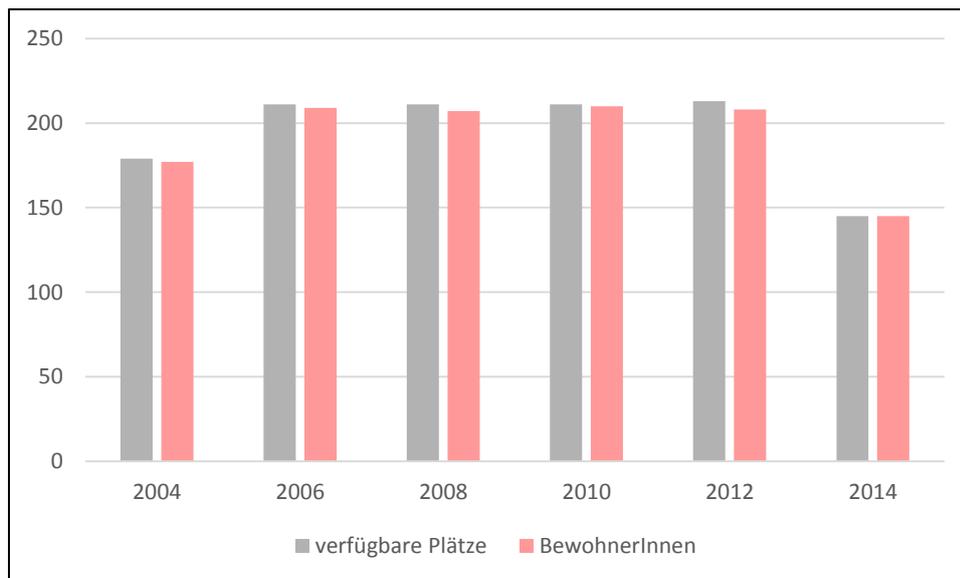
<sup>60</sup> Vgl. SeniVita 2015

<sup>61</sup> Vgl. Seniorenparadies Familie Oertwig 2015

<sup>62</sup> Vgl. LRA-SPGK (2016, Kapitel 5.2.1.3)

<sup>63</sup> Vgl. LRA-SPGK (2016, Kapitel 5.3.4)

Abbildung 24: Anzahl der Bewohner(-innen) und Auslastung der Einrichtungen für ältere Menschen nach Jahren<sup>64</sup>



Für viele ältere Menschen stellt jedoch der Umzug in ein Pflegeheim nicht immer den richtigen Lösungsansatz zur Verbesserung der Lebens- und Betreuungssituation dar, auch wenn sie bereits in hohem Umfang auf Unterstützung angewiesen sind. Der Wunsch, solange wie möglich im eigenen Haus oder der eigenen Wohnung zu leben und dort die nötige Unterstützung zu erhalten, steht für viele ältere Menschen an erster Stelle. Entscheidend ist in diesem Bereich, dass für jede Person eine individuelle Lösung gefunden werden kann. Diese kann aus einem Pool von Leistungen bestehen, der sich aus einem Ausbau ambulanter Dienste, niedrigschwelligen Wohnangeboten, einem sinnvollen Quartiersmanagement oder auch einer finanziellen Unterstützung beim Umbau der eigenen Wohnung, erforderlichen Mobilitätsangeboten, Bringdiensten oder Hausarztbesuchen zusammensetzt. Die Mehrzahl der älteren Menschen kann sich jedoch nicht zwangsläufig aus eigenen Mitteln im Alter die Versorgung leisten, die sie gerne möchte. Die Senioren sind darauf angewiesen, dass die Leistungen aus der Sozialversicherung, den Ersparnissen, der eigenen Vorsorge oder von den Angehörigen bezahlt werden.

Die Einrichtung „In der Heimat wohnen“ in der Roseggerstraße 5 bietet als neues Wohnmodell nach dem Motto „Ein Leben lang sicher und selbstbestimmt in der Heimat wohnen“ eine Alternative. In zentraler Lage wird moderner und barrierefreier Wohnraum in Niedrigenergiebauweise realisiert. Die Bewohner(-innen) werden bei Bedarf durch professionelle und hauswirtschaftliche Dienstleistungen unterstützt und finden zahlreiche Begegnungs- und Beteiligungsmöglichkeiten für ein soziales Miteinander (z.B. Projektgruppe „Mach dich stark für Pegnitz“, Vortragsreihen, Spielenachmittage, Kreativwerkstatt) vor. Darüber hinaus führt ein Quartiersmanagement die Bewohner(-innen) mit anderen Organisationen zusammen und fördert den Aufbau eines Bürgernetzes. Zudem führt eine Quartiersmanagerin eine allgemeine soziale Beratung an zwei Tagen pro Woche durch. Ferner ist die Beratungsstelle für pflegende Angehörige im Büro eingegliedert und bietet eine Sprechstunde an. Der Bedarf an solchen alternativen Wohnformen, niedrigschwelligen Wohnangeboten und im Bereich des Quartiersmanagements wird im Hinblick auf die Entwicklungen in Pegnitz zukünftig von großer Bedeutung sein und sollte daher in Planungen berücksichtigt werden.

Über die beschriebenen Einrichtungen und Initiativen hinaus verfügt die Stadt Pegnitz über einen aktiven Seniorenbeirat, welcher die Belange der stetig wachsenden Bevölkerungsgruppe der älteren Menschen in die Stadtpolitik einspeist. Der Seniorenbeirat wurde am 17.11.2014 gewählt und ist als

<sup>64</sup> Eigene Darstellung nach Angaben des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenaufbereitung 2015

Gremium der Meinungsbildung und des Erfahrungsaustausches auf sozialem, kulturellem und gesellschaftspolitischem Gebiet zu verstehen und wird bei allen seniorenrelevanten Planungen und Vorhaben der Stadt eingebunden<sup>65</sup>.

## **Kinder und Jugend**

Ein wichtiger Träger der Jugendarbeit ist die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Pegnitz. Sie bietet neben den kirchlichen Angeboten Freizeiten für Jugendliche an.<sup>66</sup> Weiterhin bietet der Verband Christlicher Pfadfinderinnen und Pfadfinder e.V. (VCP) derzeit fünf Pfadfindergruppen für unterschiedliche Altersklassen an. Die wöchentlichen Gruppenstunden finden im evangelischen Gemeindehaus im VCP-Gruppenraum statt.<sup>67</sup> Das Jugend- und Schülercafé „Beim Bartl“ bietet ein günstiges warmes Mittagessen, Hausaufgabenbetreuung, Spiele und regelmäßige Angebote für Jugendliche ab der 5. Klasse an.<sup>68</sup> Die Gruppen des Schülercafés sind in der Regel voll belegt. Im Schuljahr 2014/15 wurden 33 Kinder durch „Beim Bartl“ unterstützt und betreut und bereits im Juni 2015 waren nur noch wenige Plätze für das darauffolgende Schuljahr frei. Ob ein Kind auch noch während des laufenden Schuljahres angemeldet werden kann, hängt von der Höhe der Fördergelder ab, welche jedoch bereits im Juli für das ganze Jahr beantragt werden müssen. Eine Erweiterung der Räumlichkeiten könnte der Schülerbetreuung möglicherweise dabei helfen, die Zahl der betreuten Kinder zu erhöhen und das Angebot weiter auszubauen.

Auch die katholische Pfarrei Herz Jesu Pegnitz bietet verschiedene Angebote für Kinder und Jugendliche. Beispielhaft zählen hierzu etwa das Kinderaktionsteam, welches Angebote für Kinder und Familien gestaltet, das „Abenteuerland“, in welchem mit Kindern bis zur sechsten Klasse einmal monatlich Gottesdienst gefeiert wird, der Kinderchor und die Jugendband und Pfarrjugend.<sup>69</sup>

Einen wichtigen Baustein für die Jugendarbeit leisten auch die Pegnitzer Vereine. Zahlreiche Sportvereine haben einen eigenen Jugendbereich. Auch das Technische Hilfswerk (THW) Ortsverband Pegnitz adressiert Mädchen und Jungen im Alter von 10 bis 18 Jahren unter dem Motto „Spielend Helfen Lernen“, um sie in spielerischer Form an die Ziele, Aufgaben und die verwendete Technik des THW heranzuführen.<sup>70</sup> Nicht zuletzt bietet auch die Pegnitzer Feuerwehrjugend, welche derzeit aus 10 Jugendlichen im Alter von 12 bis 17 Jahren – davon drei Mädchen – besteht, ein weiteres Angebot zur Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung für die junge Generation.<sup>71</sup>

Als Vertreterinnen und Vertreter der Jugend fungiert der Jugendrat der Stadt Pegnitz. Er besteht aus jeweils zwei Vertreter(-inne)n der Christian-Sammet-Mittelschule, der Realschule und des Gymnasiums sowie aus je einem Vertreter der evangelischen und der katholischen Kirchengemeinden im Stadtgebiet Pegnitz. Um die Bedarfe der Jugendlichen auch direkt zu erfahren, wurden dreimal „Pegnitz Dialog“-Foren (Jugendforum) abgehalten: Eine Veranstaltung zu die der Bürgermeister die Jugendlichen in regelmäßigen Abständen einlädt. Seit November 2015 hat die Stadt Pegnitz auch einen Jugendpfleger, der in einer ersten Phase seiner Tätigkeit eine Bestandsaufnahme der Angebote für Jugendliche leistet und ein Netzwerk zu den Akteuren der Jugendarbeit zur verbesserten Vernetzung der Aktionen aufbaut sowie das vierte Jugendforum organisiert. Mit der Einstellung des Jugendpflegers konnte bereits ein erster Maßnahmenvorschlag aus den Zukunftskonferenzen umgesetzt werden, die die Intensivierung der Jugendarbeit forderten.

---

<sup>65</sup> Vgl. <http://www.pegnitz.de/leben-wohnen/soziale-einrichtungen/seniorenbeirat>

<sup>66</sup> Vgl. Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Pegnitz 2015a

<sup>67</sup> Vgl. Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Pegnitz 2015b

<sup>68</sup> Vgl. Evangelisch-Lutherisches Dekanat Pegnitz 2015

<sup>69</sup> Vgl. Katholische Pfarrei Herz Jesu Pegnitz 2015

<sup>70</sup> Vgl. Technisches Hilfswerk Ortsverband Pegnitz 2015

<sup>71</sup> Vgl. Freiwillige Feuerwehr Pegnitz 2015

Trotz vorhandener Angebote fehlt es der Stadt Pegnitz an weitergehenden und nicht-konfessionsgebundenen Einrichtungen und an Freizeitangeboten für die Jugend, z.B. in Form eines Jugendtreffs oder auch an offenen, nicht gebundenen Angeboten sowie an Freizeitmöglichkeiten im öffentlichen Raum. Auf den Jugendforen sprachen sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer für die Errichtung eines Skaterparks mit Dirtanlage aus.

### **Kirchliche Einrichtungen**

Zu den kirchlichen Einrichtungen zählen das evangelisch-lutherische Dekanat und Pfarramt in der Rosengasse 43 mit seinen zwei Pfarrstellen in der Rosengasse 51 und Friedrich-Engelhardt-Straße 12. Die evangelische Kirchengemeinde zählt im Jahr 2015 etwa 4.700 Mitglieder. Sie bietet ein vielfältiges Angebot für alle Altersgruppen. Darüber hinaus werden auch kulturelle Angebote erarbeitet, so haben die Pegnitzer Sommerkonzerte einen Ruf, der weit über Pegnitz hinausreicht. Im Zentrum der Aktivitäten stehen jedoch Gottesdienste und Seelsorge.

Für katholische Bürgerinnen und Bürger existiert weiterhin mit der Pfarrei Herz Jesu in der Pfarrerr-Dr.-Vogl-Straße 2 eine zuständige Kirchengemeinde, welche neben Seelsorge ein vielfältiges Angebot für Kinder, Jugendliche, Familien und Menschen ab 50 Jahren anbietet.

Zudem hat die evangelisch-methodistische Gemeinde am Schmiedpeunt 11 einen Standort.

In den Ortsteilen übernehmen folgende Pfarreien kirchlich-seelsorgerische Dienste: Evangelisch-lutherisches Pfarramt Bronn, katholisches Pfarramt Trockau sowie das katholische Pfarramt Troschenreuth.

### **Vereine und Feuerwehr**

In Pegnitz ist eine sehr differenzierte und ausgeprägte Vereinslandschaft vorzufinden (siehe nachfolgende Tabelle). Sie können folgenden Bereichen zugeordnet werden: Sport, Musik, Tiere, Feuerwehren und Sonstiges. Die Pegnitzer Vereine sind damit wichtige Träger des Kulturguts.

- Die Sportvereine der Stadt bieten Breitensport und spezialisierte Sportarten an, die von Reitsport über Flug-, Motor und Rehasport bis hin zu Kegelsport reichen. Auch gibt es zahlreiche Schützenvereine. Von besonderer Bedeutung sind auch die Sportvereine in den Ortsteilen: So verfügen beispielsweise Troschenreuth, Willenreuth und Bronn über Sportvereine. In Willenreuth, Bronn, Neudorf, Horlach, Hainbronn, Kaltentahl, Lohe und Stemmenreuth gibt es Schützenvereine.
- Im Bereich Musik sind vor allem Chor- und Sängergemeinschaften sowie Kapellen von Bedeutung. Auch hier verfügen die Ortsteile über eigene Vereinsstrukturen. So seien beispielhaft die Chorgemeinschaft Büchenbach und die Feuerwehrkapelle Trockau genannt.
- Vereine, die die Zucht und Pflege von Tieren zum Ziel haben, sind beispielsweise Bienen-, Brieftauben-, Kaninchen- und Geflügelzuchtvereine sowie Hundesportvereine. Auch gibt es einen Gnadenhof, der als Verein organisiert ist.
- Des Weiteren sind noch vielfältige Vereine vorzufinden, welche sich nur schwer in Kategorien einordnen lassen: etwa die Pegnitzer Tafel, Kleingärtnervereine, Hilfsdienste, Fördervereine, Ortsverschönerungsvereine, historische Vereine und Heimatvereine.
- Neben der Freiwilligen Feuerwehr in Pegnitz verfügen auch die Ortsteile Bodendorf, Bronn, Buchau, Büchenbach, Hainbronn, Kaltenthal, Körbeldorf, Langenreuth, Leups, Neudorf, Penzenreuth, Stemmenreuth, Trockau, Troschenreuth, Willenberg, Willenreuth und Zips über eigene Freiwillige Feuerwehren.

Die folgende Auflistung zeigt die Anzahl der Vereine und Feuerwehren nach Themenfeldern

**Tabelle 20: Feuerwehren und Vereine in Pegnitz<sup>72</sup>**

| <b>Art des Vereins / Feuerwehr</b> | <b>Anzahl</b> |
|------------------------------------|---------------|
| Feuerwehr                          | 18            |
| Vereine Musik                      | 10            |
| Vereine Sport                      | 37            |
| Vereine Tiere                      | 13            |
| Vereine Sonstige                   | 77            |

Auch wenn die Vereine hier nur beispielhaft aufgelistet werden, leisten sie einen wichtigen Beitrag für die Integration von Menschen mit Benachteiligung und von Zugezogenen, für den sozialen Zusammenhalt in der Kernstadt und in den Ortsteilen sowie für attraktive und vitale Ortsteile. Auch haben einige Pegnitzer Sportvereine Geflüchtete aufgenommen. So kommen die geflüchteten Menschen sehr niederschwellig in Kontakt mit der Pegnitzer Bevölkerung. Integration, das Erlernen der deutschen Sprache und gegenseitige Wertevermittlung erfolgt im alltäglichen Umgang miteinander<sup>73</sup>. Die Vereine sind wichtiger gesellschaftlicher Treff- und Mittelpunkt für die Freizeitgestaltung. Ihre Strukturen und Arbeitsgrundlagen wurden insbesondere durch den Bau von Sportstätten und Vereinsheimen in der Vergangenheit gestärkt. Von besonderer Bedeutung sind auch die Feierlichkeiten und Festumzüge bei besonderen Anlässen (z.B. Gründungsfeiern), die ganze Ortsteile in der Vorbereitung über Monate beschäftigen und damit einen wichtigen Beitrag zur Ortsteil-Identität leisten.

Jedoch stehen die Vereine und die Freiwilligen Feuerwehren in Pegnitz vor Herausforderungen: Aufgrund des demografischen Wandels fehlt ihnen der Nachwuchs. Außerdem ist es heute aufgrund eines differenzierten Freizeitangebots nicht mehr selbstverständlich, seine Freizeit in einem Verein zu verbringen. Zudem haben die Vereine auch immer mehr Probleme, Ehrenamtliche dauerhaft in Verantwortung zu binden. Dies stellt jedoch keine Entwicklung dar, die sich auf Pegnitz beschränkt. Insgesamt ist die Vereinsbindung und das Ehrenamt im Umbruch: Es ist ein Trend weg von einem dauerhaften ehrenamtlichen Engagement in festen (Vereins-)Strukturen hin zu einer zeitlich begrenzten und projektorientierten Verantwortungsübernahme festzustellen<sup>74</sup>.

### **Geflüchtete in Pegnitz**

Derzeit (Stand Juni 2016) sind in Pegnitz ca. 125 Geflüchtete und 25 unbegleitete minderjährige Flüchtlinge untergebracht. Die Erwachsenen und Familien sind in zwei Unterküften am „Kleinen Johannes“ und in der Bahnhofstraße und die 25 unbegleiteten minderjährigen Flüchtlinge sind im Mühlweg (ehemaliger Milchhof) und in einem Haus am „Kleinen Johannes“ untergebracht. Sie werden durch die Einrichtung „Condrobs e.V.“ betreut. In Kooperation zwischen dem Jugendpfleger und der Integrationsbeauftragten sowie mit der evangelischen Kirche organisierte die Stadt Pegnitz in der zweiten Pfingstferienwoche 2016 das Ferienprogramm "Gemeinsam – statt in den Ferien einsam!", zu dem Jugendliche im Alter von 14 bis 18 Jahren eingeladen waren, den Nachmittag gemeinsam zu gestalten. 20 unbegleitete minderjährige Flüchtlinge nahmen an dieser Veranstaltung teil. Ein engagierter Unterstützerkreis kümmert sich ehrenamtlich um die Geflüchteten und organisiert regelmä-

<sup>72</sup> Eigene Darstellung auf Grundlage der Unterlagen der Stadt Pegnitz

<sup>73</sup> Gespräch mit der zuständigen Sachbearbeiterin im Bürgermeisteramt Juni 2016

<sup>74</sup> Ergebnisse der Zukunftskonferenzen

ßeige Cafés, verschiedenste Unternehmungen, Sprachunterricht, Verkehrserziehungskurse sowie Angebote speziell für geflüchtete Frauen. Der Unterstützerkreis bindet die Geflüchteten auch in das gesellschaftliche Engagement ein, z.B. bei Veranstaltungen wie Theaterabende, das Grillfest des Projekts „In der Heimat wohnen“ oder dem Waldstock-Festival.

Zudem wurde Anfang April 2016 die Stelle einer Integrationsbeauftragten geschaffen, die vorläufig auf 15 Stunden pro Woche ausgelegt ist und von der evangelischen Landeskirche, der Stadt Pegnitz, der katholischen Kirche in Pegnitz und Spenden aus der Wirtschaft finanziert wird. Die Trägerschaft hat der Diakonieverein Pegnitz übernommen. Die Integrationsbeauftragte leitet verantwortlich das Integrationsprojekt "Lehrpfade in die Pegnitzer Stadtgesellschaft". Das Projekt wurde gemeinsam zwischen Wirtschaft, Kirchen, Schulen, Unterstützerkreis und der Stadt Pegnitz entwickelt und legt den Schwerpunkt auf die sprachliche, kulturelle und wohnliche Integration sowie auf die Arbeitsintegration von Geflüchteten in Pegnitz. In der Anfangsphase sind die Hauptaufgaben der Integrationsbeauftragten das Sammeln und Koordinieren von bestehenden Integrationsangeboten und die Schaffung einer zentralen Informationsstelle sowohl für Flüchtlinge als auch andere relevante Akteure (z.B. Schulen, Unternehmen etc.)<sup>75</sup>.

### **Freizeit- und kulturelle Angebote**

Pegnitz verfügt über folgende wichtige Freizeiteinrichtungen: Minigolfbahn, Ganzjahresbad Cabrio-Sol, das Wildgehege Hufeisen und im Winter das Eislaufstadion. Seit 2015 verfügt Pegnitz auch wieder über ein Kino: Das renovierte Regina-Filmtheater. Auf die weiteren Freizeitmöglichkeiten im Bereich, Wandern, Klettern, Radfahren, etc. wird in den folgenden Kapiteln eingegangen.

Die kulturellen Angebote reichen von Theater-, Kleinkunst-, Kabarett- und Musikveranstaltungen über Open-Air-Veranstaltungen (z.B. Jazz im Wiesweiherpark, Public Viewing von „Franken-Tatort“-Sendungen und Welt- und Europameisterschaften im Fußball) hin zu Lesungen und den in der Region bekannten Gregori-Fest sowie dem Waldstockfest. Auch die Ortsteile beteiligen sich rege an der Organisation von Kulturveranstaltungen (z.B. das Kneipenfestival in Troschenreuth, Hoffeste in der Helderlmühle). Wichtige Spielstätten sind die Wiesweiherhalle, die Christian-Sammet-Schule, das Altenstädter Schloß, die Stadtbücherei und auch Kirchen (z.B. für die Pegnitzer Sommerkonzerte) sowie die Vereinshäuser.

Eine institutionelle Verankerung erfährt die Kultur in Pegnitz durch das Kulturamt, das von einer hauptamtlichen Mitarbeiterin geleitet und von einer ehrenamtlichen Mitarbeiterin unterstützt wird. Hauptaufgabe ist die Koordination der Aktivitäten und des Angebots unter dem Programm „Kultur Pur“. Das Kulturamt arbeitet mit regionalen und überregionalen Einrichtungen zusammen. Ergänzung erfährt das Kulturprogramm auch durch die „Flinderer-Kultur“ in den Pegnitzer Gaststätten in der Zeit von April bis Juni, in denen das Flinderer-Bier ausgeschenkt und eine deftige Brotzeit gereicht wird.

Interkultureller Austausch wird im Rahmen von zwei Städtepartnerschaften – mit Guyancourt in der Nähe von Paris seit 1987 bzw. 1989 Slaný in der Nähe von Prag (seit 2005) – und einer Städtefreundschaft mit Linlithgow (Schottland) betrieben. Höhepunkt ist das Himmelfahrtstreffen, bei dem Delegationen aus den Städten bei themenbezogenen Aktionen und Veranstaltungen regelmäßig zusammentreffen. Im Jahr 2016 stand das Treffen unter dem Zeichen von Migration und Integration sowie einer interkulturellen Verständigung. Der Kulturaustausch mit den Partnerstädten wird als Chance für die Weiterentwicklung des Kulturangebots in der Zukunftskonferenz betrachtet.

---

<sup>75</sup> Gespräch mit der zuständigen Sachbearbeiterin im Bürgermeisteramt Juni 2016

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Zukunftskonferenz sahen die Herausforderungen im Bereich Freizeit und Kultur in der Weiterentwicklung von Alleinstellungsmerkmalen wie den Wasserberg, den Schloßberg, die Flinderer-Kultur und den Erweinstollen. Damit könnte auch die touristische Anbing an die Fränkische Schweiz besser gelingen. Da die Fränkische Schweiz mit einem vielfältigen Freizeitangebot überzeugen kann, muss sich auch Pegnitz mit attraktiven Angeboten präsentieren. Hierzu gehört: Der Ausbau der Sportangebote (auch jenseits einer Vereinsmitgliedschaft) und das Bedienen von zielgruppen- und altersspezifischen Angeboten. Die vorhandenen Angebote sind zeitgemäß (vor allem im Internet) zu präsentieren, um den multimedialen Suchverhalten entgegenzukommen. Gewünscht wird auch ein „Nulltarif“ für nicht kommerzielle Veranstaltungen.

Insbesondere in der Aufwertung des Areals am Schloßberg liegen große Chancen, die Gastronomie-, Freizeit- und Kulturangebote sowohl quantitativ als auch qualitativ zu verbessern. Auch fehlt es in Pegnitz an „Kunst im öffentlichen Raum“.

### *3.2.2 Medizinische Versorgung und Gesundheit*

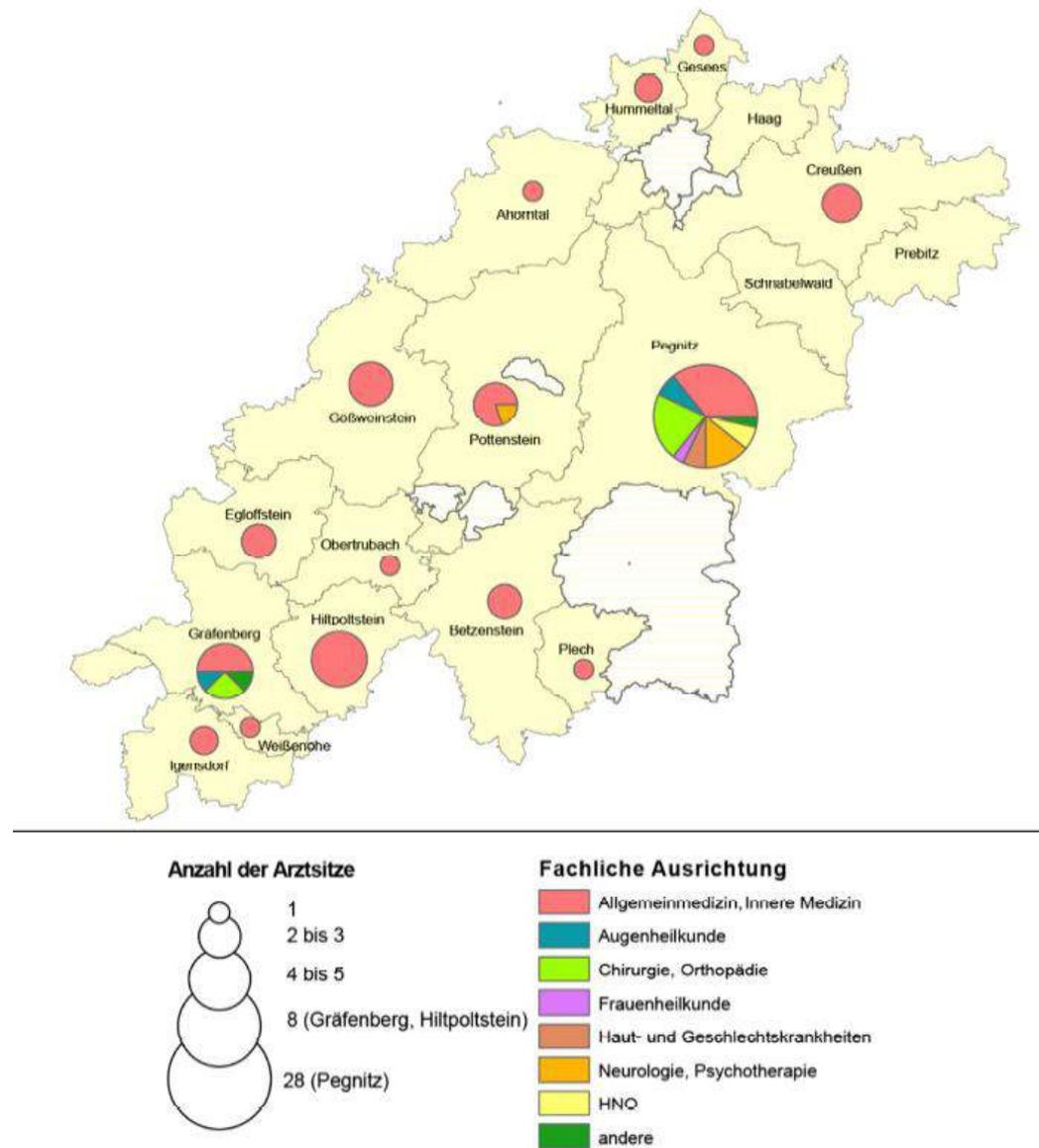
Im Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz stellt die Stadt Pegnitz das Zentrum für die medizinische Versorgung der Bevölkerung dar. Insgesamt haben sich hier 28 Mediziner(-innen) niedergelassen. In Gräfenberg und Hiltpoltstein, welche mit jeweils acht Arztsitzen den zweitgrößten Wert aufweisen, ist die Bandbreite möglicher Versorgungsleistungen bereits deutlich geringer ausgeprägt und beschränkt sich weitgehend auf den Bereich Allgemeinmedizin, Innere Medizin (siehe nachfolgende Abbildung).

Die Zentrenfunktion von Pegnitz wird in diesem Kontext durch die Sana Klinik Pegnitz GmbH unterstrichen, welche seit 1955 die medizinische Grundversorgung der Bevölkerung auf hohem medizinischen Standard sicherstellt. Daneben bestehen Schwerpunkte bei Erkrankungen und Tumoren des Magen-Darm-Traktes und der Brust, bei Herzerkrankungen und der Endoprothetik. Auch werden Geburten und Notfälle rund um die Uhr versorgt.<sup>76</sup>

---

<sup>76</sup> Vgl. Sana Klinik Pegnitz GmbH 2015

Abbildung 25: Verteilung der Arztsitze nach Anzahl und fachlicher Ausrichtung im Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz im Jahr 2014<sup>77</sup>



Trotz dieser allgemein als gut einzuschätzenden Versorgung steht die Stadt Pognitz aktuell vor der Herausforderung, die kinderärztliche Versorgung aufrecht zu erhalten. Die ortsansässige Kinderarztpraxis musste 2012 geschlossen werden, da kein Nachfolger / keine Nachfolgerin gefunden werden konnte. Die Standortbedingungen in Pognitz sind für einen Facharzt / eine Fachärztin der Pädiatrie dabei als gut zu bewerten, da die Sana Klinik über eine eigene Geburtsstation verfügt. Die ausgebliebene Nachfolge führte zu großem Unmut in der Bevölkerung, da seither relativ weite Wege nach Bayreuth zurückgelegt werden müssen, um einen Kinderarzt / eine Kinderärztin zu besuchen. Auch für die Stadt geht insgesamt mit der ungeklärten Nachfolge ein gewisser Funktionsverlust einher.

Wichtige Arbeit im Bereich der Gesundheitsvorsorge leistet auch der Verein Gesundheitstag Pognitz e.V. Er veranstaltet den Gesundheitstag Pognitz, an dem Infostände, Referate und Workshops zu Gesundheitsthemen aufklären und sensibilisieren sowie einen Einblick in aktuelle Forschungsstände verschiedener Fachrichtungen geben.

<sup>77</sup> Vgl. Demeterova et al. 2014, S. 33

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Stadt Pegnitz insgesamt über eine breite Vielfalt und ein enges Netz an sozialer Infrastruktur verfügt, welches es insbesondere vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zu erhalten und punktuell zu verstärken gilt.

### 3.3 Die Sichtweise der Bevölkerung: Soziale und kulturelle Infrastruktur, Freizeitangebote und Aufenthaltsqualität

#### 3.3.1 Methodik und Charakteristika des Untersuchungssamples

Um die Einschätzung der Bevölkerung der Stadt Pegnitz, d.h. der „Experten vor Ort“, zu erhalten, sie zu ihrem Lebensumfeld abzufragen und diese Ergebnisse dann in die Erarbeitung des ISEK einfließen zu lassen, wurde diese im Rahmen einer Haushaltsbefragung gebeten, Auskünfte über das spezifische Nutzungsverhalten in Bezug auf kirchliche, soziale und kulturelle sowie medizinische Einrichtungen zu geben. Zudem sollten die Einrichtungen hinsichtlich ihrer Quantität und Qualität bewertet werden. Auch Stellungnahmen zu den Themenbereichen öffentlicher Raum, Mobilität, soziales Leben und aktuelle Planungen wurden dabei eingefordert, um ein vertieftes Verständnis über die Zufriedenheit der Bewohner(-innen) zu erhalten und darauf aufbauend, zielgenaue Handlungsfelder ableiten zu können.

Im Mai 2014 wurden hierzu standardisierte Fragebögen an alle Haushalte in Pegnitz und den dazugehörigen Ortsteilen über den „Blickpunkt Pegnitz – amtliche Mitteilungen der Stadt Pegnitz“ verteilt. Die Bürger hatten bis zum 26.05.2014 Gelegenheit, den Fragebogen auszufüllen und ihn an drei Sammelstellen (Rathaus Pegnitz, CabrioSol Pegnitz, Bürgerzentrum Pegnitz) abzugeben oder ihn direkt an die Stadt Pegnitz zu senden. Insgesamt wurden 799 Fragebögen ausgefüllt, was einer guten Rücklaufquote von 12,4 % entspricht.

Der Fragebogen war in verschiedene Themenfelder gegliedert. Zunächst erfolgte hierbei die Abfrage bestimmter sozio-demografischer Merkmale (u.a. Geschlecht, Alter, Haushaltsgröße, Wohndauer, Erwerbstätigkeit und Arbeitsort). Diese Indikatoren werden – soweit Daten vorhanden – in Bezug zur Grundgesamtheit gesetzt, welche sich aus der amtlichen Statistik des Einwohnermeldeamtes der Stadt Pegnitz ableitet. Ungefähr zwei Drittel der Befragten waren Frauen, was einem im Vergleich zur Grundgesamtheit überproportional hohen Anteil von Frauen im Untersuchungssample entspricht (in Pegnitz beläuft sich der Anteil der Frauen auf 51,2 %). Dies lässt sich darauf zurückführen, dass diejenigen Personen in den angeschriebenen Haushalten an der Befragung teilnehmen sollten, welche in der Regel für den Einkauf zuständig sind. Durch die noch immer vorherrschende geschlechterspezifische Arbeitsteilung ergibt sich die Überrepräsentanz von Frauen im Untersuchungssample. Von den Teilnehmenden wohnen 56 % in der Kernstadt Pegnitz und 44 % in einem zugehörigen Ortsteil. Da einige Fragen des Fragebogens auf die jeweilige Infrastruktur in der Kernstadt bzw. in den Ortsteilen abzielen, wurden diese Fragen nach dem Wohnort (Kernstadt bzw. Ortsteil) der Befragten ausgewertet.

Die folgende Tabelle zeigt – in drei Altersklassen aggregiert – die Altersstruktur des Untersuchungssamples im Vergleich zur Altersstruktur der Grundgesamtheit in Pegnitz.

**Tabelle 21: Altersstruktur des Untersuchungssamples im Vergleich mit der Altersstruktur in Pegnitz<sup>78</sup>**

| Jahre              | Altersstruktur Untersuchungssample |      | Altersstruktur Pegnitz |      |
|--------------------|------------------------------------|------|------------------------|------|
|                    | absolut                            | in % | absolut                | in % |
| bis 49 Jahre       | 262                                | 37   | 7.895                  | 56   |
| 50 bis 64 Jahre    | 236                                | 34   | 3.187                  | 22   |
| 65 Jahre und älter | 202                                | 29   | 3.129                  | 22   |
| gesamt             | 700                                | 100  | 14.211                 | 100  |

<sup>78</sup> Eigene Erhebung, Stadt Pegnitz 2014

An der Befragung beteiligten sich überproportional wenige Einwohner(-innen) mit einem Alter von weniger als 49 Jahren. Entspricht der Anteil der unter 49-Jährigen in Pegnitz 56 % der Gesamtbevölkerung, so sind im Untersuchungssample lediglich 37 % unter 49 Jahren.

Der Fragebogen wurde weiterhin überwiegend von Zwei-Personen-Haushalten beantwortet (42 %). 16 % der Befragten wohnen in Ein-Personen-Haushalten, jeweils 17 % in Drei- oder Vier-Personen-Haushalten, 6 % in Fünf-Personen-Haushalten und 1 % in Mehrpersonenhaushalten (sechs Personen oder mehr). Knapp die Hälfte der Befragten (45 %) wohnt seit ihrer Geburt in Pegnitz, während die übrigen erst im Laufe der Jahre zugezogen sind. In Bezug auf ihre Erwerbssituation gaben knapp 62 % der Befragten an, dass sie erwerbstätig sind, 1 % befindet sich in Ausbildung und 37 % gehen keiner Beschäftigung nach. Knapp die Hälfte der Befragten arbeitet in der Kernstadt Pegnitz, lediglich 7 % hat den Arbeitsplatz in einem Ortsteil von Pegnitz. Rund 16 % pendeln zu ihrem Arbeitsplatz nach Bayreuth, 10 % nach Nürnberg und 5 % nach Auerbach i.d. Oberpfalz.

### *3.3.2 Nutzung und Bewertung der sozialen und kulturellen Infrastruktur*

Das folgende Kapitel widmet sich der sozialen und medizinischen Infrastruktur in der Stadt Pegnitz und ihren Ortsteilen. Die Bürger sollten Auskunft darüber geben, wo sie und ihre Haushaltsmitglieder in der Regel wichtige soziale und medizinische Einrichtungen aufsuchen. Rund 80 % der Befragten, die eine Kinderkrippe oder Spielgruppe benötigen, nutzen diese in der Kernstadt, knapp 10 % in ihrem eigenen Ortsteil und 5 % in einem anderen Ortsteil von Pegnitz. 95 % der Befragten, die einen Kindergarten benötigen, haben ihre Kinder in einem Kindergarten in der Kernstadt oder in den Ortsteilen. Es ist nicht weiter verwunderlich, dass Ortsteilbewohner(-innen) ihre Kinder häufiger in einem (vorhandenen) Kindergarten in einem Ortsteil unterbringen, als Bewohner(-innen) der Kernstadt. Die erhobenen Daten verdeutlichen nochmals die hohe Bedeutung der Kindergärten in den Ortsteilen für die außerhalb der Kernstadt wohnende Bevölkerung.

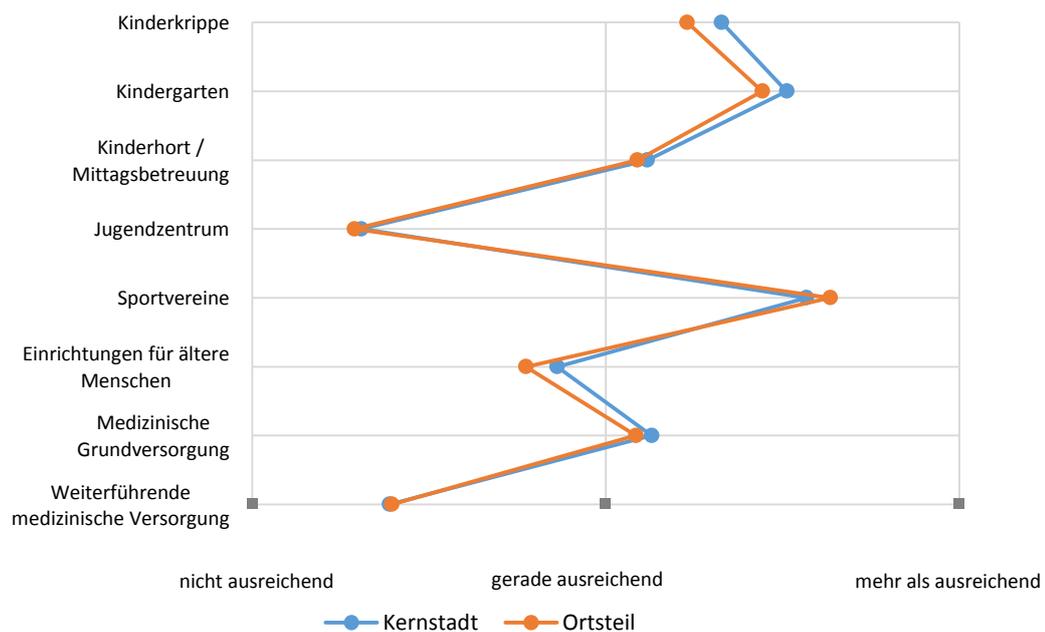
Auch nehmen 93 % der Befragten mit Kindern im entsprechenden Alter die Kinderbetreuung in der Kernstadt und den Ortsteilen wahr. Weiterhin gaben 97 % der Befragten, welche ein oder mehrere Kinder im Alter zwischen 6 und 10 Jahren haben, an, dass diese eine Grundschule in Pegnitz besuchen. Auch bei weiterführenden Schulen ist Pegnitz der eindeutig favorisierte Standort, was daran festgemacht werden kann, dass 89 % der Kinder von den Befragten eine weiterführende Schule in der Kernstadt besuchen. Einrichtungen der Erwachsenenbildung werden zu 84 % in der Stadt Pegnitz und zu 7 % in der Stadt Bayreuth wahrgenommen.

Im Bereich der Haushalte, welche Einrichtungen für ältere Menschen benötigen, suchen 89 % diese in der Stadt Pegnitz auf, nur knapp 5 % greifen auf das Angebot der Stadt Bayreuth zurück. Im Falle einer Erkrankung oder einer Routineuntersuchung nehmen 88 % der Bürger die medizinische Grundversorgung (etwa einen Hausarztbesuch) in der Stadt Pegnitz wahr. In die Stadt Bayreuth, den weiteren Landkreis Bayreuth oder einen anderen Landkreis fahren zu diesem Zweck jeweils circa 2 % der Befragten. Für die weiterführende medizinische Versorgung, etwa Klinik- oder Facharzttermine, greift bereits ein Drittel der Pegnitzer Bevölkerung auf die Stadt Bayreuth zurück.

Um bewerten zu können, wie das Angebot der Kinderbetreuungseinrichtungen, Jugendzentren, Sportvereine sowie für ältere Menschen und der medizinischen Grundversorgung in quantitativer und qualitativer Hinsicht von der Bevölkerung beurteilt wird, enthielt der Fragebogen hierzu einen zusätzlichen Fragenkomplex. Ob die Einrichtungen aus Perspektive der Ortsteilbewohner(-innen) und der Bewohner(-innen) der Kernstadt in ausreichender Zahl vorhanden sind, wird in folgender Abbildung dargestellt. Die Bewertungsunterschiede zwischen den Ortsteilen und der Kernstadt sind hierbei nahezu vernachlässigbar, so dass sich insgesamt ein weitgehend einheitliches Bild ergibt. Vor allem eine Einrichtung für Jugendliche und die weiterführende medizinische Versorgung wird als

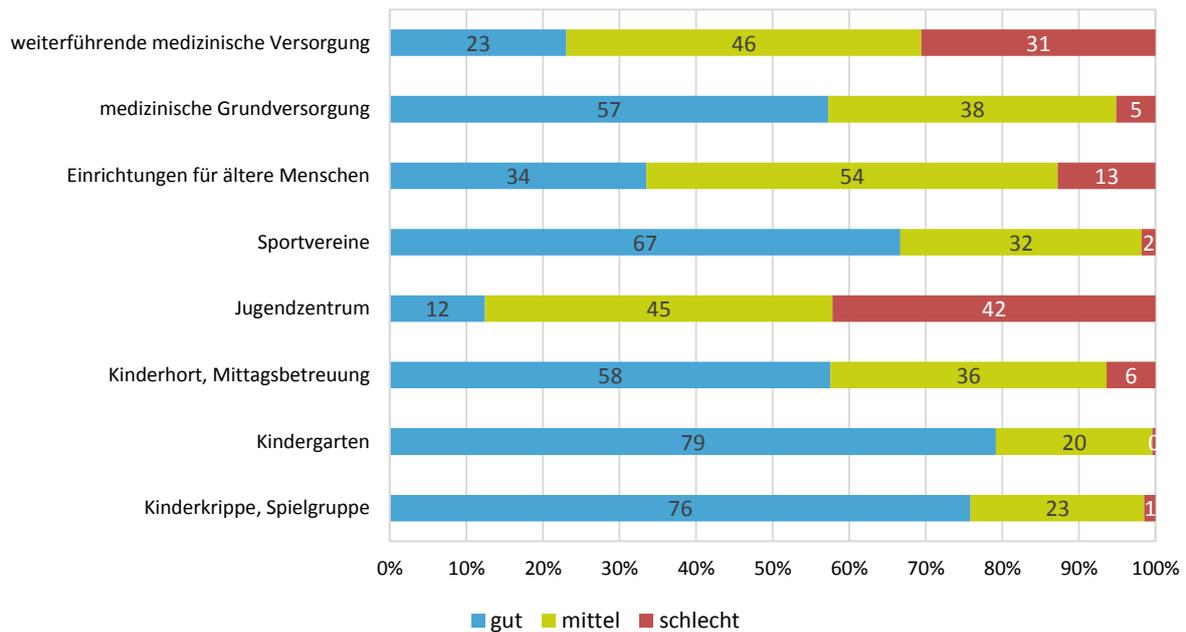
problematisch eingeschätzt. So sehen mehr als zwei Drittel der Befragten diese als „überhaupt nicht ausreichend“ an. Auch die Einrichtungen für ältere Menschen werden durchschnittlich als „nicht ausreichend“ bewertet. Die Versorgung mit Kinderkrippen, Kindergärten und Sportvereinen wird jeweils mit mehr als 90 % als „mehr als ausreichend“ und „gerade ausreichend“ beurteilt. Als „gerade ausreichend“ werden die Einrichtungen für einen Kinderhort oder die Mittagsbetreuung sowie die medizinische Grundversorgung eingeschätzt. Bei der medizinischen Grundversorgung sehen 85 % keinen Handlungsbedarf. Dies deckt sich damit, dass 88 % der Befragten die medizinische Grundversorgung in Pegnitz wahrnehmen.

**Abbildung 26: Sind die folgenden Einrichtungen Ihrer Meinung nach ausreichend vorhanden? (Durchschnittliche Meinung der Befragten nach dem Wohnort)**



Bei der Qualität der sozialen Einrichtungen stehen vor allem die Kinderkrippen, Kindergärten, Kinderhorte und Sportvereine positiv heraus (siehe nachfolgende Abbildung). Im Bereich der Kinder- und Jugendeinrichtungen wird lediglich dem Jugendzentrum, welches 42 % der Befragten als qualitativ schlecht bewerten, ein weitgehend negatives Zeugnis ausgestellt. Dies hängt auch damit zusammen, dass für zwei Drittel der Befragten kein Jugendzentrum in ihrer Nähe zur Verfügung steht. Die Qualität der Einrichtungen für ältere Menschen sehen 34 % als „gut“, die Hälfte als „mittel“ und 13 % sogar als „schlecht“ an. Die Einrichtungen zur medizinischen Grundversorgung werden von über der Hälfte der Befragten als „gut“ eingestuft, 38 % sehen sie als „mittel“ und nur 5 % als „schlecht“. Die weiterführende medizinische Versorgung bewertet jedoch ein Drittel der Befragten als „schlecht“, was sich in den Angaben der unzureichenden Anzahl der Einrichtungen sowie in den Orten, an welchen die weiterführende Versorgung wahrgenommen wird, widerspiegelt.

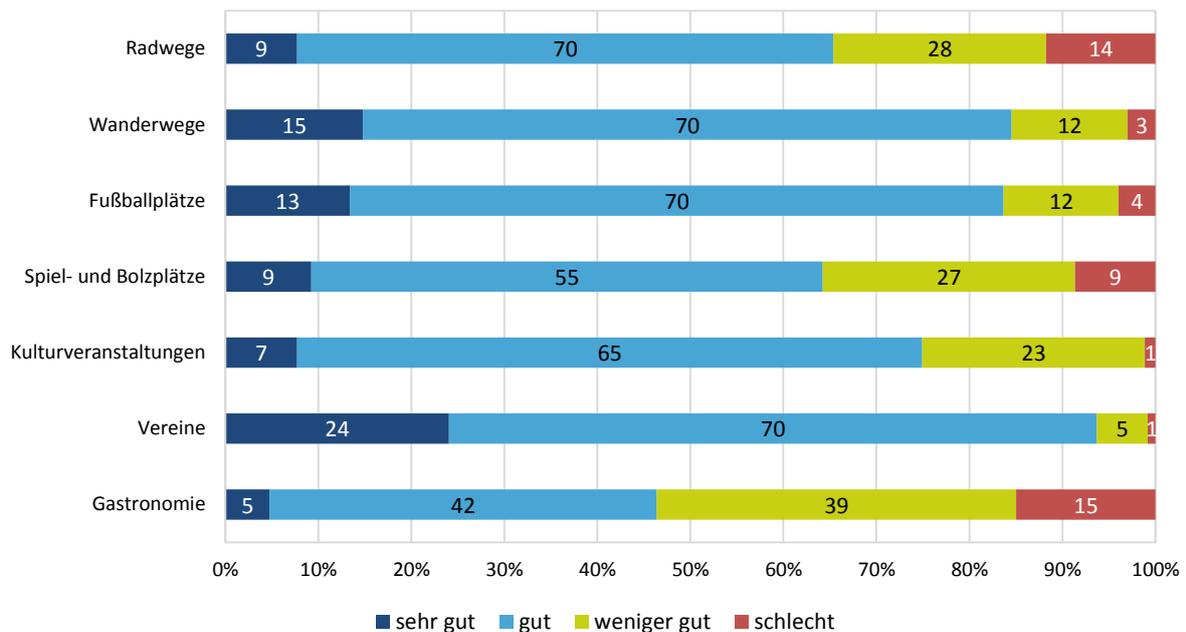
**Abbildung 27: Wie bewerten Sie die Qualität der folgenden Einrichtungen?**



### 3.3.3 Bewertung des Freizeitangebotes

Des Weiteren wurden die Bürger(-innen) nach ihrer Einschätzung bezüglich des vorhandenen Freizeitangebotes der Stadt Pegnitz gefragt (siehe nachfolgende Abbildung). Das Angebot an Freizeiteinrichtungen, wie Rad- und Wanderwege, Fußball-, Spiel- und Bolzplätze, Vereine, Kulturveranstaltungen sowie Gastronomie, wird dabei durchweg als mehrheitlich „gut“ bewertet. Lediglich in der Kategorie Gastronomie bleiben die positiven Einschätzungen unter 50 %. Das gastronomische Angebot bewerten 39 % der Befragten als „weniger gut“ und 15 % sogar als „schlecht“.

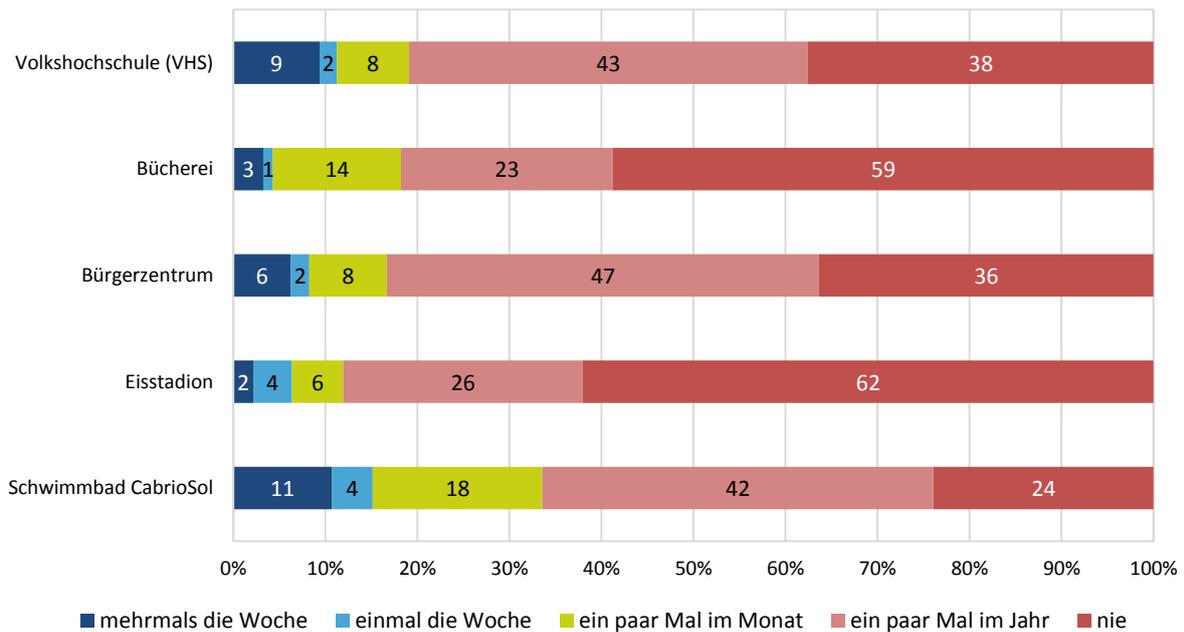
**Abbildung 28: Wie bewerten Sie das Freizeitangebot in Pegnitz?**



Knapp die Hälfte der Befragten sieht Verbesserungspotenzial im Bereich des Freizeitangebotes. Dabei hatten die Bürger die Möglichkeit ihre Anregungen in einer offenen Frage darzulegen. So wurde sehr häufig das fehlende Jugendangebot genannt, was sich mit den Antworten zur quantitativen Einschätzung der Einrichtungen deckt. Den Bürger(-inne)n fehlen neben einem Jugendzentrum auch alternative Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche unter 18 Jahren. Weiter wünschen sich viele Bürger(-innen) mehr Abendveranstaltungen. So wird einerseits nach einer Disco oder einer ähnlichen Lokalität für junge Erwachsene verlangt, andererseits aber auch nach kulturellen und gehobenen musikalischen Veranstaltungen. Dabei ist auffällig, dass häufig das ehemalige Kino genannt wird. Gelänge es, dieses zu reaktivieren oder ein neues Kino zu eröffnen, so könnte die von der Bevölkerung empfundene Lücke teilweise geschlossen werden. Auch für temporäre Veranstaltungen sind die Pegnitzer aufgeschlossen und wünschen sich mehr von diesen, z. B. im Wiesweiherpark oder am Schloßberg. Einen weiteren Anknüpfungspunkt stellt das Sportangebot vor allem im Sommer dar. So wird häufig eine Verwendung des Eisstadions im Sommer – entweder durch eine Überdachung oder einer Nutzung als Rollschuh- und Skaterbahn – angeführt. Ebenfalls ist es ein expliziter Wunsch vieler Einwohner(innen), dass das Radwegenetz ausgebaut und das Wanderwegenetz besser beschildert sowie instand gehalten wird.

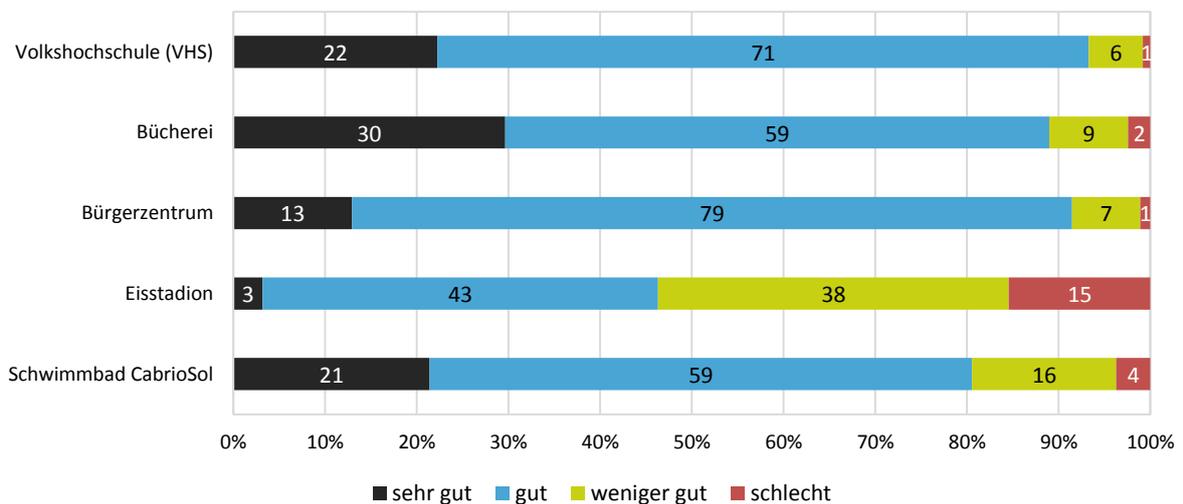
In einem weiteren Frageblock sollten die Bürger(-innen) ihre Meinung zu folgenden Angeboten in Bezug auf Nutzungshäufigkeit und der Qualität angeben: Volkshochschule, Bücherei, Bürgerzentrum, Eisstadion und CabrioSol. Bei der Häufigkeit der Nutzung dieser Angebote zeigt sich in vielen Bereichen ein eher bescheidenes Bild (siehe nachfolgende Abbildung). Vor allem die Bücherei und das Eisstadion werden nur von sehr wenigen Bürger(-innen) regelmäßig genutzt. So geben jeweils ungefähr 60 % aller Befragten an, diese beiden Einrichtungen nie und 45 % nur ein paar Mal im Jahr zu besuchen. Diese niedrige Nutzungshäufigkeit kommt beim Eisstadion zum Teil auch dadurch zustande, dass es in seiner aktuellen Form lediglich im Winter genutzt werden kann. Die Volkshochschule und das Bürgerzentrum nutzen ein gutes Drittel der Bevölkerung nie. Das CabrioSol wird von einem knappen Viertel der Befragten nicht genutzt, was den mit Abstand niedrigsten Wert darstellt. Die Volkshochschule und das CabrioSol sind die einzigen Einrichtungen, welche von etwa 10 % der Befragten mehrmals die Woche aufgesucht werden, das Bürgerzentrum folgt mit 6 %. Im Falle der Volkshochschule ist dies natürlich auch auf die Angebotsstruktur (wöchentliche Kurse) zurückzuführen.

**Abbildung 29: Wie oft nutzen Mitglieder Ihres Haushaltes folgende Angebote?**



Die Qualität der Angebote wird – im Gegensatz zur Nutzungshäufigkeit – überwiegend positiv bewertet (siehe nachfolgende Abbildung). So werden die Volkshochschule, die Bücherei und das Bürgerzentrum von ungefähr 90 % der Befragten als „sehr gut“ oder „gut“ beschrieben. Auch das CabrioSol wird von circa 80 % positiv bewertet. Lediglich das Eisstadion wird von über 50 % der Bürger als „weniger gut“ oder sogar als „schlecht“ bewertet. Diese Einschätzung lässt sich auch mit dem häufig geäußerten Wunsch der Überdachung in Verbindung bringen.

**Abbildung 30: Wie bewerten Sie die Qualität der folgenden Angebote?**

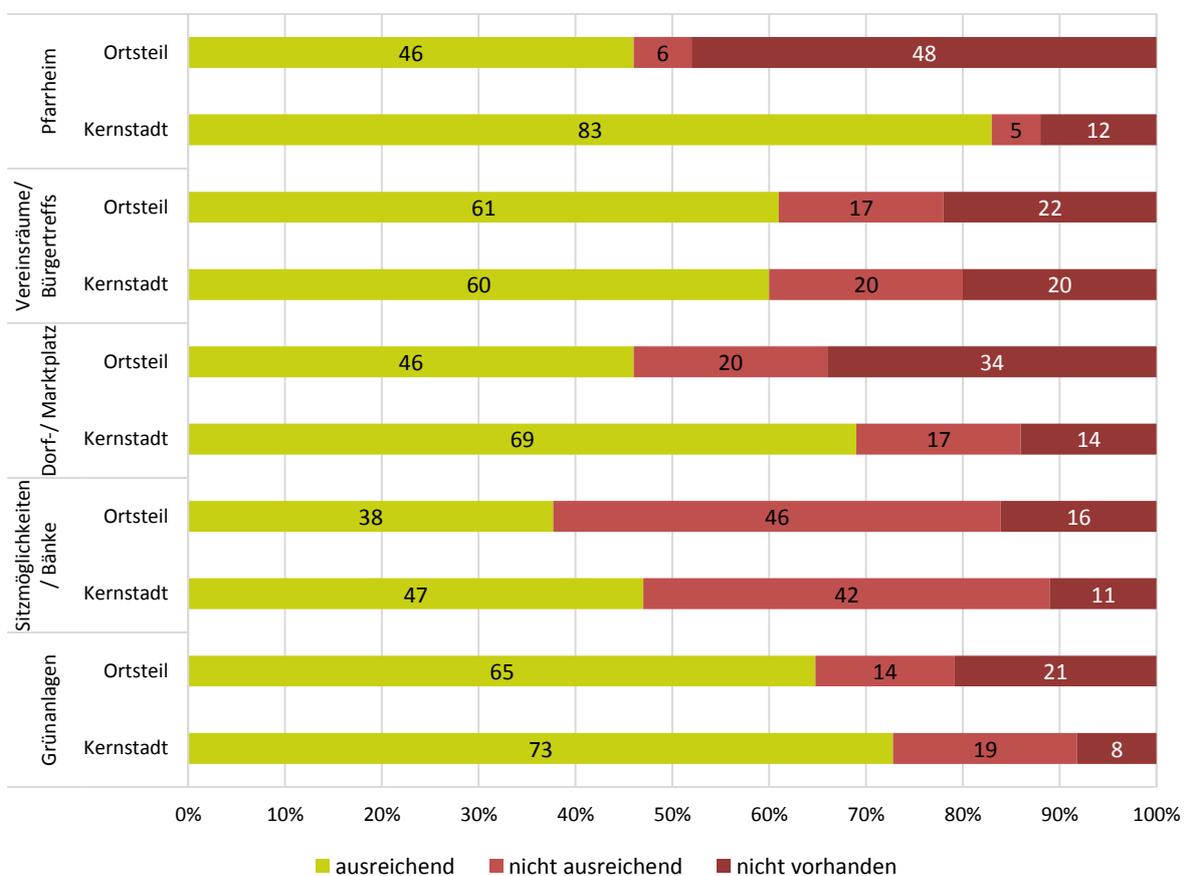


### 3.3.4 Bewertung der Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten

Neben dem Freizeitangebot sollten auch die Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten im persönlichen Wohnumfeld der Kernstadt bzw. des jeweiligen Ortsteils bewertet werden. Ob solche Möglichkeiten überhaupt in ausreichender Form vorhanden sind, zeigt folgende Abbildung, wobei Unterschiede hinsichtlich der Bewertung der Situation in den Ortsteilen und der Kernstadt deutlich werden. So sind für jeweils 60 % der Befragten Vereinsheime und Bürgertreffs in ausreichender Zahl vorhanden. Bei der Zahl der Pfarrheime geht die Meinung jedoch auseinander. So geben 48 % der Orts-

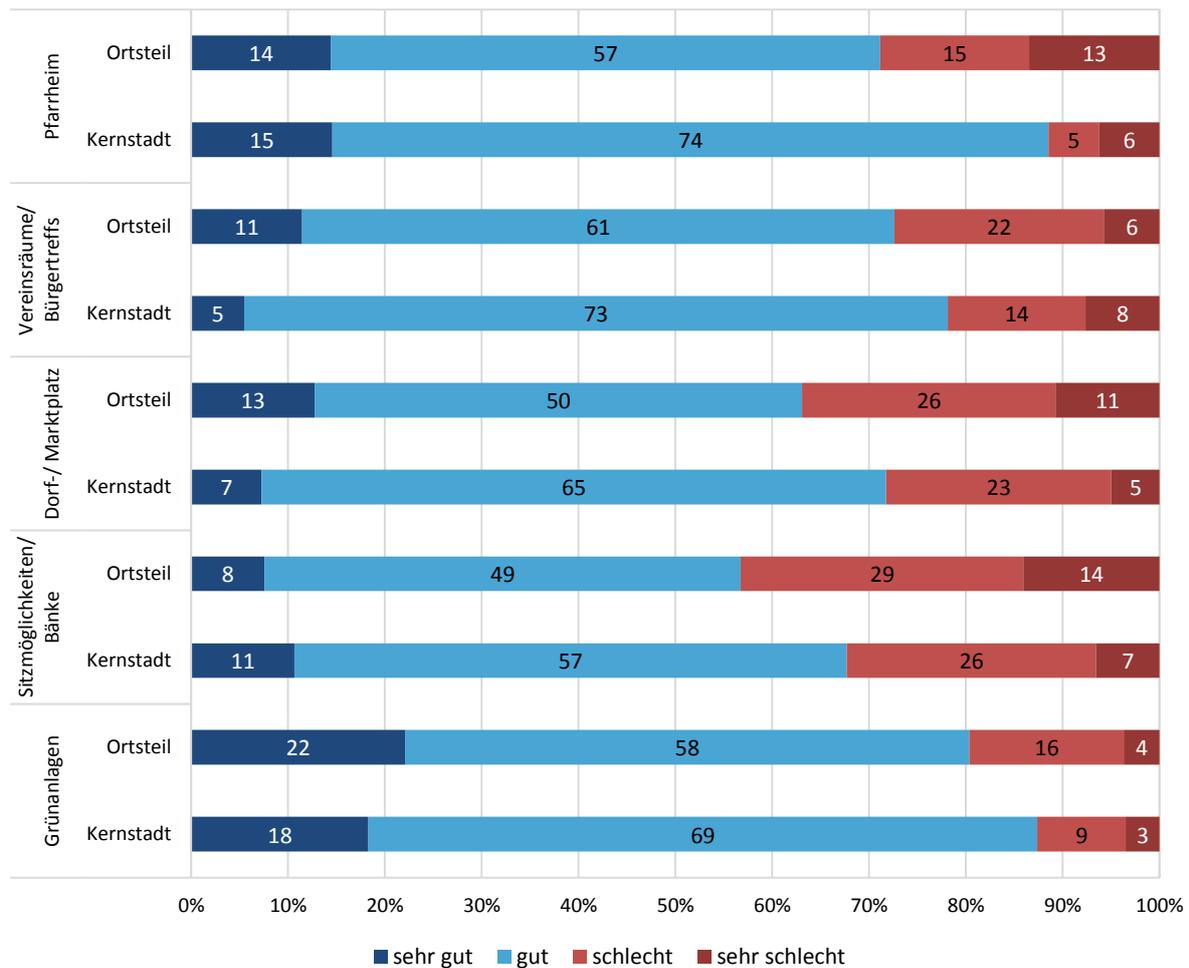
teilbewohner(-innen) an, dass in ihrem Ortsteil kein Pfarrheim vorhanden ist. In der Kernstadt sind jedoch 83 % der Bürger(-innen) mit der Zahl der Pfarrheime zufrieden. Dies ist natürlich dem geschuldet, dass nicht in jedem Ortsteil ein eigenes Pfarrheim existiert. Auch bei den Dorf- und Marktplätzen sehen vor allem die Ortsteilbewohner(-innen) Defizite. So geben 34 % der Befragten an, dass es keinen Dorfplatz gebe. Lediglich 46 % sind der Meinung, dass überhaupt genügend Dorfplätze existieren. In der Kernstadt zeigt sich hier ein positives Bild: 69 % der Befragten bewerten die Situation als ausreichend. Ein negatives Bild, das sowohl in den Ortsteilen als auch in der Kernstadt ähnlich gezeichnet wird, zeigt sich bei den Sitzmöglichkeiten – 46 % der Bewohner(-innen) in den Ortsteilen und 42 % in der Kernstadt vermissen eine ausreichende Menge an Sitzmöglichkeiten. Hingegen wird die Anzahl der Grünanlagen von 65 % der Befragten in den Ortsteilen und 73 % der Befragten in der Kernstadt als ausreichend bewertet.

**Abbildung 31: Gibt es in Ihrem Wohnumfeld ausreichend Aufenthaltsmöglichkeiten?**



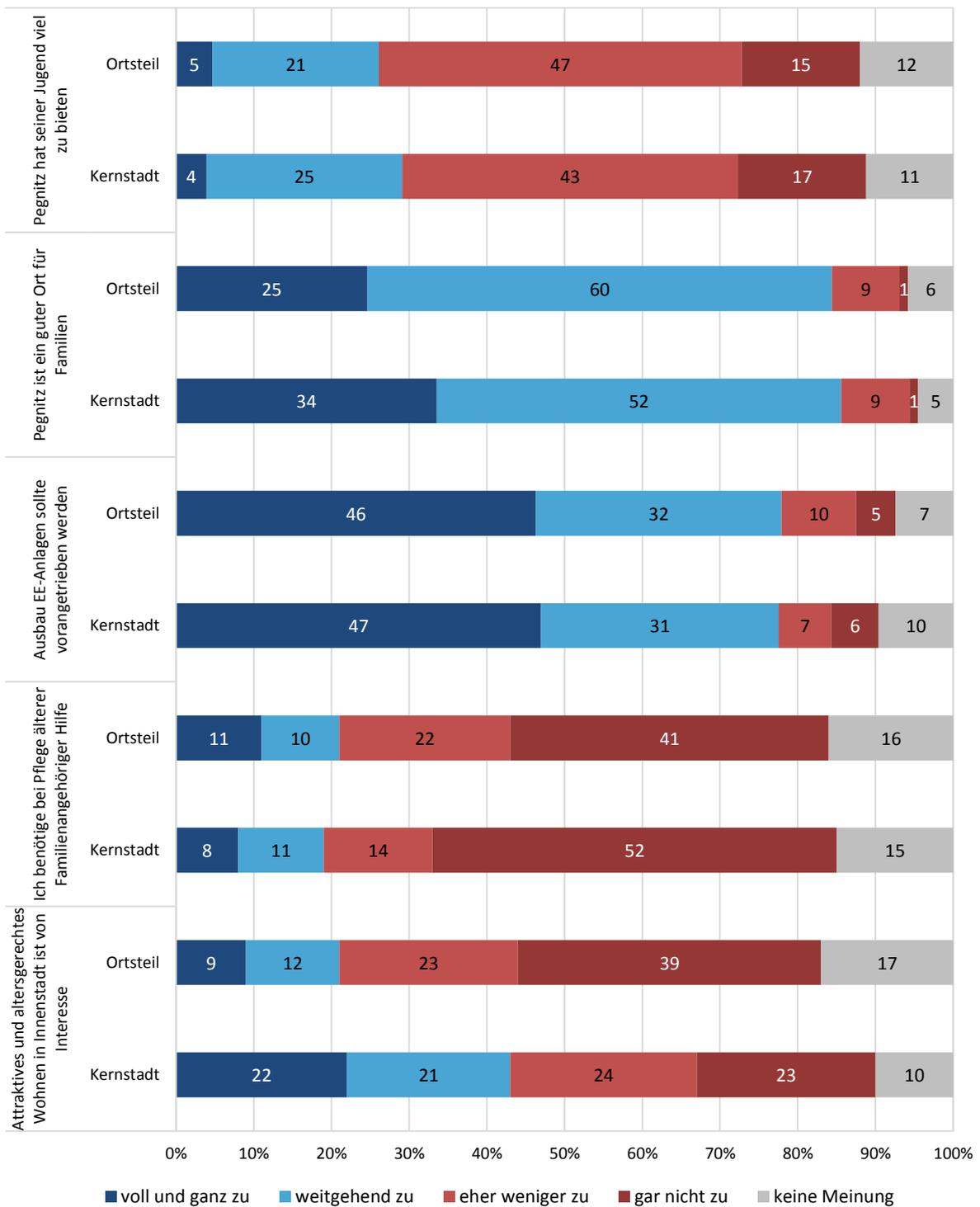
Auch bei der Einschätzung der Qualität der Aufenthaltsmöglichkeiten gibt es Unterschiede zwischen den Ortsteilen und der Kernstadt. So fällt in der nachfolgenden Abbildung auf, dass alle Aufenthaltsmöglichkeiten in den Ortsteilen durchgehend schlechter eingestuft werden. Trotzdem werden alle Aufenthaltsmöglichkeiten von der Mehrheit der Befragten als „gut“ oder „sehr gut“ beschrieben. Handlungsbedarf gibt es nur bei Sitzmöglichkeiten und Bänken. Es herrscht somit im Stadtgebiet nicht nur ein Defizit in Bezug auf die Quantität, sondern in Teilbereichen auch in Bezug auf die Qualität der Sitzmöglichkeiten vor. Auch der Markt- bzw. Dorfplatz wird von 37 % der Ortsteilbewohner(-innen) und von 28 % der Kernstadtbewohner(-innen) als „schlecht“ oder „sehr schlecht“ bewertet.

**Abbildung 32: Wie bewerten Sie die Qualität folgender Aufenthaltsmöglichkeiten in Ihrem Wohnumfeld?**



Abschließend konnten sich die Bürger zu vorgegebenen Statements über die Stadt Pegnitz äußern (siehe nachfolgende Abbildung). Dabei sind jeweils über 80 % der Ortsteil- und Stadtbewohner(-innen) überzeugt, dass Pegnitz und seine Ortsteile ein guter Ort für Familien sind, obwohl der Aussage, dass Pegnitz seiner Jugend viel zu bieten hat, lediglich maximal ein Drittel der Befragten „voll und ganz“ oder „weitgehend“ zustimmen. Die Unzufriedenheit darüber hat sich schon bei den Freizeitmöglichkeiten abgezeichnet. Auch bei der Altenpflege innerhalb der Familie zeichnet sich sowohl bei den Ortsteil- als auch bei den Kernstadtbewohner(-inne)n ein ähnliches Bild ab: Der Unterstützungsbedarf ist nicht wirklich hoch. Der Aussage, dass ein altersgerechtes Wohnen in der Innenstadt von Interesse ist, stimmen 43 % der Kernstadtbewohner(-innen) „voll und ganz“ bzw. „weitgehend zu“, jedoch nur 21 % der Befragten aus den Ortsteilen. Dem Ausbau von erneuerbaren Energien steht der Großteil der befragten Bürger aufgeschlossen gegenüber.

Abbildung 33: In welchem Maße stimmen Sie folgenden Aussagen zu?



### 3.4 Handlungsempfehlungen

#### **Schule, Bildungseinrichtungen und soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche**

Bereits heute gilt Pegnitz als „Schulstadt“ im Landkreis. Diesen Ruf gilt es zu bewahren und in Richtung einer Bildungsstadt auszubauen. Hierfür sind bereits jetzt vielfältige Anknüpfungspunkte vorhanden: gute Schulangebote und der sozialen Infrastruktur für Kinder. Öffnungszeiten in den Kinderbetreuungseinrichtungen sind z.T. bedarfsgerecht anzupassen (z.B. Öffnungszeiten außerhalb der Kernöffnungszeiten in ausgewählten Einrichtungen). Zudem gibt es in Pegnitz keine Einrichtungen, die nach einem besonderen pädagogischen Konzept (z.B. Montessori, Waldorf) geführt werden. Öffnungszeiten auch zu den Tagesrandzeiten und Einrichtungen mit besonderen pädagogischen Konzepten stellen insbesondere für junge Familien, die auf der Suche nach einem geeigneten Wohnort sind, einen wichtigen Standortfaktor dar. Mit der Bereitstellung eines differenzierten Kinderbetreuungs- und Schulangebots kann die Stadt Pegnitz bei der Anwerbung von Fachkräften punkten bzw. einen wichtigen Beitrag leisten, dass Einheimische die Stadt nicht verlassen. Auf die Defizite im Bereich der Angebote für Jugendliche ist zu reagieren, in dem bspw. ein Jugendzentrum sowie Treff-, Spiel- und Sportmöglichkeiten im öffentlichen Raum eingerichtet werden.

Durch die Berufsschule, Hotelfachschule, die Justizakademie für die berufliche und fachliche Bildung und mit der Volkshochschule für die Allgemeinbildung ist bereits ein gutes Fundament für die Entwicklung des Bildungsstandortes Pegnitz vorhanden. Eine Ergänzung erfährt dieses Bildungsportfolio durch die Ansiedlung der Fachhochschule für Justiz im Fachbereich Rechtspflege. Schülerinnen und Schüler sowie Studierende beleben das Stadtbild und fragen gastronomische Angebote (Steh-Cafés, Bars, Bistros) sowie Angebote im Bereich der Nahversorgung und des mittelfristigen periodischen Bedarfs nach (Lebensmittel, Kleidung, Drogerieartikel etc.). Auf ihre Bedarfe sollte sich der Einzelhandel und die Gastronomie verstärkt einstellen. Zudem benötigen sie Wohnraum, der z.T. auch für eine bestimmte Zeit begrenzt ist. Hier muss der Pegnitzer Wohnungsmarkt dringend reagieren.

#### **Senioren und (Hoch-)Betagte**

Die Alterung der Gesellschaft bedingt einen höheren Betreuungsbedarf von älteren und zum Teil auch hochbetagten Menschen.

Heute sollte es sowohl aus sozial-psychologischen als auch als ökonomischen Gründen (ein Heimplatz ist in der Regel teurer, als die Unterstützung und der Umbau der eigenen Wohnung) Ziel sein, möglichst lange und so weit wie möglich eigenständig in der gewohnten Umgebung zu bleiben. Um dieses Ziel zu verwirklichen, muss die eigene Wohnung / das eigene Haus barrierefrei, seniorengerecht und ggf. mit technischen Hilfsmitteln gut gerüstet für das Leben im Alter bzw. mit Handicap sein. Es gibt im wesentlichen drei Ansätze, die eigene Wohnung altersgerecht bzw. komfortabler zu gestalten: Wohnraumanpassung und -umplanung, Alltagsunterstützende Assistenz-Lösungen (AAL: Alltagsunterstützende Assistenz-Lösungen sind Produkte und Dienstleistungen, die ein selbstbestimmtes Leben im Alter unterstützen), Hilfsmittel bei der Pflege zu Hause. Zudem sind die Beratung, die Unterstützung bei sozialen Fragen und die Koordinierung professioneller Hilfe ein wesentlicher Bestandteil für ein „Wohnen zu Hause im Alter“. Diese Aufgaben werden bereits von den Quartiersmanagerinnen des Projekts „In der Heimat wohnen“ sowohl für die Mieter(-innen) als auch für die Pegnitzer Bevölkerung durchgeführt. Bereits heute besteht in Pegnitz ein großer Bedarf an barrierefreien Wohnungen (insbesondere für Personen mit geringem Einkommen), der nicht durch das Projekt „In der Heimat wohnen“ gedeckt ist.

Wenn der Anteil an alten und hochbetagten Personen, die zu Hause leben und dabei Unterstützung benötigen, in Zukunft steigen wird, dann bedarf es folgender Angebote:

- Ausreichende ambulante Dienste
- Quartiersmanagement: Einkaufen, Pflege, Kommunikation und Treffmöglichkeiten begleitet durch ein aktives nachbarschaftliches Unterstützungs- und Beratungsnetzwerk in Kombination mit professionellen und ehrenamtlichen Strukturen
- finanzielle und beratende Unterstützung beim barrierefreien Umbau der eigenen Wohnung
- ausreichendes Angebot an bezahlbaren, barrierefreien Wohnungen
- Mobilitätsangebote (z.B. Taxi zum VGN Tarif ab und bis Wohnung und Ziel)
- Bringdienste von Apotheken und Geschäften
- Hausärztliche Versorgung (auch in der eigenen Wohnung)

Den genauen Bedarf dieser niederschweligen Angebote gilt es zu ermitteln – ebenso die finanziellen Möglichkeiten der Senior(-inn)en, diese auch zu bezahlen.

Zudem wird die Nachfrage nach weiteren altersgerechten Betreuungsangeboten steigen – z.B. nach einer Hospizpflege, betreutem Wohnen, geriatrischer Versorgung, altersgerechter Psychiatrieversorgung und (stationären) Pflegeeinrichtungen. Dieser gesteigerten Nachfrage gilt es entgegenzukommen.

Die empirischen Erhebungen und die Ergebnisse der Berechnungen im seniorenpolitischen Gesamtkonzept deuten auf einen Handlungsbedarf im Bereich der stationären Pflegeeinrichtungen in Pegnitz hin (Stichwort: Ambulantisierung und ungewisse Zukunft einer Einrichtung). Hier ist eine detaillierte Überprüfung angeraten, ob die stationären Plätze mittelfristig ausreichend sein werden.

Diese Versorgungsstrukturen sollten sich nicht nur auf die Kernstadt beschränken. Trotz noch vorhandener familiärer Unterstützungsleistungen in den Ortsteilen, bedarf es auch hier des Ausbaus von altersgerechten Angeboten – nicht zuletzt um pflegende Familien zu entlasten. Ein mögliches Umsetzungsprojekt ist die Revitalisierung des leerstehenden Gasthauses / der leerstehenden Pension in der Ortsmitte von Trockau und die Umwandlung zu einer Einrichtung des „betreuten Wohnens“ und einem Dorfladen.

Auch der öffentliche Raum sollte Zug um Zug auf eine älter werdende Gesellschaft ausgerichtet werden: Freizeit- und Bewegungsmöglichkeiten in den Grünanlagen (z.B. Bewegungsparcours im Wiesweiherpark) und die konsequente Beachtung der Prinzipien der Barrierefreiheit bzw. „Barrierearmut“ bei Umbaumaßnahmen und Neubauten bzw. bei bestehenden öffentlichen Einrichtungen (z.B. Überwindungsmöglichkeiten von Barrieren am Bahnhof durch „Lifter“, geschultes Personal zur Bedienung, das bei Anmeldung Hilfestellung leistet). Im Sinne eines „Designs für alle“ ist ein barrierefreier Umbau der Stadt nicht nur für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen von Bedeutung, sondern erleichtert allen gesellschaftlichen Gruppen die Fortbewegung in der Stadt (Eltern mit Kinderwägen, Kindern mit Fahrrädern, Rollern etc.). Handlungsleitend können die Erkenntnisse aus dem Modellvorhaben „Die barrierefreie Gemeinde“ und „Stadt für alle“ sein<sup>79</sup>.

Zudem sollten die Potenziale und Ressourcen von „jungen und aktiven Senioren“ verstärkt in Wert gesetzt werden, z.B. bei der Hausaufgabenbetreuung, Nachbarschaftshilfe, Schülerpatenschaften und als Paten für Existenzgründer.

Schlußendlich sollten die Schnittstellen zur öffentlichen Verwaltung und zu den Vereinen, Verbänden und Kirchen ausgebaut werden. Hierzu eignet sich die Einrichtung eines Sachgebiets „barrierefreies Pegnitz“, die Erstellung eines Seniorenführers (dieser ist gerade in Bearbeitung), einer „Seniorenseite“ auf der stadt eigenen Homepage und die Institutionalisierung des Austauschs zwischen dem Seni-

<sup>79</sup> Vgl. [https://www.stmi.bayern.de/sug/barrierefreiheit/staedtebau/index.php#link\\_2](https://www.stmi.bayern.de/sug/barrierefreiheit/staedtebau/index.php#link_2)

orenbeirat und den Vereinen, Verbänden und Kirchen. Der Wunsch des Seniorenbeirats (geäußert auf dem ISEK-Workshop), einen festen Ansprechpartner in der Stadtverwaltung zu haben, ist inzwischen erfüllt.

### **Integration von Geflüchteten**

Als eine wesentliche Aufgabe stellt sich die Integration von Geflüchteten in die Stadtgesellschaft dar. Pegnitz hat mit der Etablierung einer Integrationsbeauftragten, eines ehrenamtlich arbeitenden Unterstützerkreises und der Zusammenarbeit mit Vereinen, Verbänden und Kirchen bereits die institutionellen und organisatorischen Strukturen für eine gelingende Integration geschaffen. Zudem gibt es bereits mehrere Unterkünfte.

Um optimale Rahmenbedingungen für eine gelungene Integration der Geflüchteten in die Pegnitzer Gesellschaft zu schaffen, wäre nach Auskunft des Unterstützerkreises der Aufbau eines Integrationshauses notwendig: Das Integrationshaus dient als Anlaufstelle rund um das Thema Integration und beinhaltet Begegnungsstätte, Lernort und Freizeit-, Wohnungs- und Jobbörse. Im Integrationshaus werden alle für die geflüchteten Menschen relevanten Informationen gebündelt ("single point of information"). Das Integrationshaus könnte idealerweise an eine Unterkunft für (anerkannte) Geflüchtete angeschlossen sein<sup>80</sup>. Die Verwirklichung eines Integrationshauses könnte auch mit der Revitalisierung eines innerstädtischen Leerstands verbunden sein. Hier böte sich das städtische Gebäude in der Brauhausgasse 1 an. Mit einer gelungenen Integration, d.h. einem dauerhaften Verbleib der Geflüchteten in Pegnitz und einer Eingliederung in das örtliche Ausbildungssystem bzw. in den lokalen Arbeitsmarkt, kann auch ein Beitrag zur Begegnung des demografischen Wandels geleistet werden. Ansprechende Wohnverhältnisse in der Innenstadt, tragfähige Unterstützungsstrukturen und Teilhabemöglichkeiten in Pegnitz können die Bleibeentscheidungen der (anerkannten) Geflüchteten maßgeblich positiv beeinflussen.

Generell gilt es, die vielfältigen Aktivitäten und Projekte im Sozialbereich besser zu vernetzen. Ein wichtiger Anknüpfungspunkt ist der seit 2015 zweimal pro Jahr tagende Runde Tisch von Organisationen, Vereinen und Verbänden aus dem sozialen Bereich.

---

<sup>80</sup> Gespräch mit der zuständigen Sachbearbeiterin im Bürgermeisteramt Juni 2016. Das Projekt „Integrationshaus“ ist unter dem Titel „Lehrpfade in der Pegnitzer Stadtgesellschaft – zusammen geht es einfacher“ beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung eingereicht worden.

## 4 Wirtschaftsstrukturen und Arbeitsmarkt

### 4.1 Wirtschafts- und Beschäftigtenstruktur von Pegnitz im Licht der Statistik

Neben der im Vergleich zu den Nachbargemeinden hohen Einwohnerzahl stellt die Stadt Pegnitz, als bevorzugt zu entwickelndes Mittelzentrum, auch durch die über die Stadtgrenze hinauswirkenden Zentralitätsfunktionen sowie die übergeordnete wirtschaftliche Bedeutung ein wichtiges Zentrum für den südlichen Landkreis Bayreuth und die umliegenden Gemeinden und Landkreise dar. Pegnitz ist Standort weltweit agierender Unternehmen, etwa der KSB AG, welche vor Ort etwa 1.600 Mitarbeiter(-innen) in der Entwicklung, Fertigung und dem Vertrieb von Pumpen für die Gebäude-, Industrie- und Verfahrenstechnik beschäftigt, oder der BAIER + KÖPPEL GmbH + Co. KG (Beka), welche im Bereich der Zentralschmiertechnik zentrale Aufgaben mit 650 Beschäftigten am Unternehmensstandort Pegnitz (weltweit 1.200 Mitarbeiter(-innen)) durchführt. Am Beispiel von BAIER + KÖPPEL GmbH + Co. KG kann das Spannungsfeld zwischen globalen Herausforderungen und lokaler Verantwortung weltweit agierender Unternehmen nachgezeichnet werden: Die gefertigten Produkte aus den Bereichen der Wartungsautomatisierung und Zentralschmiertechnik zeichnen sich durch hohe Präzision aus und werden weltweit sowohl im Projektgeschäft als auch im Großserienbau eingesetzt, etwa im Tagebau, in Hochgeschwindigkeitszügen, Abfüllwerken oder in der Hafenlogistik. Die breite Aufstellung des Unternehmens erfordere in Verbindung mit der hohen Fertigungstiefe eine ausreichend große Marktnische, welche allerdings zum Großteil außerhalb des regionalen Umfeldes existiere. Um die Unternehmensentwicklung erfolgreich zu gestalten und insbesondere am Hauptstandort wachsen zu lassen, seien, so betont Herr Bernhard Köppel (Firmenchef des Pegnitzer Unternehmens) in seinem Impulsvortrag auf dem Wirtschaftsforum (siehe unten), mittelständische Global Player auf vielfältige Voraussetzungen angewiesen. Neben betriebsinternen Faktoren wie Innovationskraft und Produktqualität sind hierfür auch standortbezogene Aspekte von größter Bedeutung. Jeder „Global Player“ brauche somit auch immer einen guten „Local Player“, also letzten Endes eine standortfreundliche und sich auf lokale Kernkompetenzen fokussierende Kommune.

Neben den Großbetrieben gibt es auch zahlreiche kleinere Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Damit kann die Stadt eine gesunde Mischung in der Wirtschaftsstruktur vorweisen. Insgesamt hat in Pegnitz das Produzierende Gewerbe und hierbei insbesondere der Maschinenbau, die Metallverarbeitung und -veredelung sowie der Textilbereich einen sehr hohen Stellenwert, was durch den Vergleich der Beschäftigtenanteile in diesem Wirtschaftsbereich mit den Werten auf Landkreis, Regierungsbezirks- und Landesebene deutlich wird. Während in der Stadt Pegnitz im Jahr 2013 53,8 % der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe tätig waren, liegt der Wert im Landkreis Bayreuth bei 41,6 %, in Oberfranken bei 39,9 % und bayernweit bei lediglich 33,9 %. Der allgemeine Trend zur Tertiärisierung in der Wirtschafts- und Arbeitswelt ist in der Stadt Pegnitz somit noch nicht so weit fortgeschritten wie in anderen Bereichen Bayerns. Dies drückt sich auch im vergleichsweise niedrigen Anteil der Beschäftigten in den Bereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe sowie den Unternehmensdienstleistungen aus. Im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleistungen liegt Pegnitz in etwa auf demselben Niveau wie die Vergleichsregionen. Genauere Informationen zum regionalen Vergleich können aus der nachstehenden Abbildung entnommen werden, während die darauf folgende Abbildung einen Überblick über die Entwicklung in der Stadt Pegnitz in den vergangenen Jahren ermöglicht.

Abbildung 34: Anteil der Beschäftigten am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen im Jahr 2013<sup>81</sup>

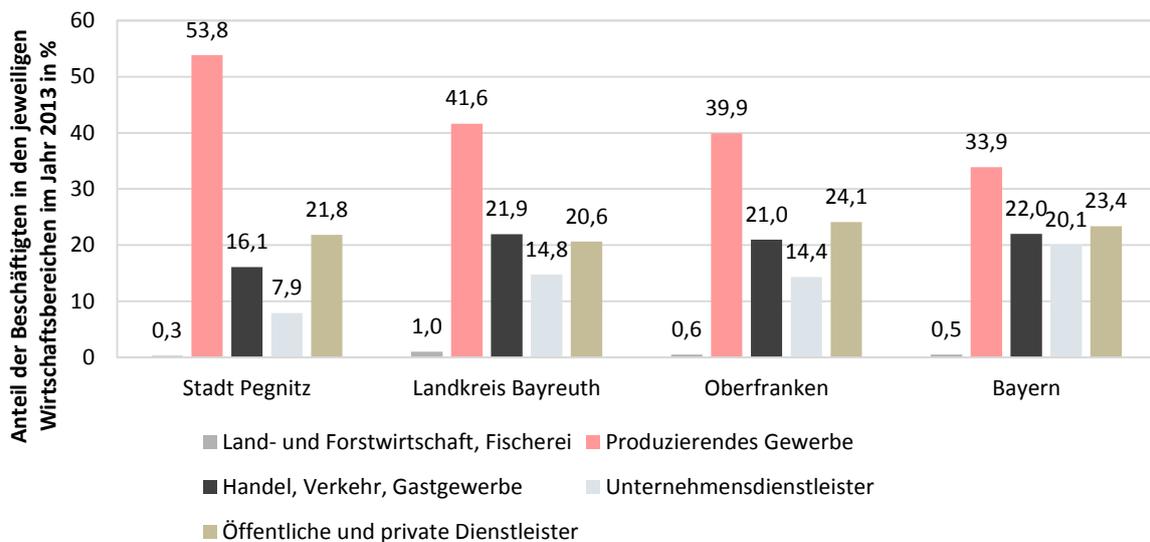
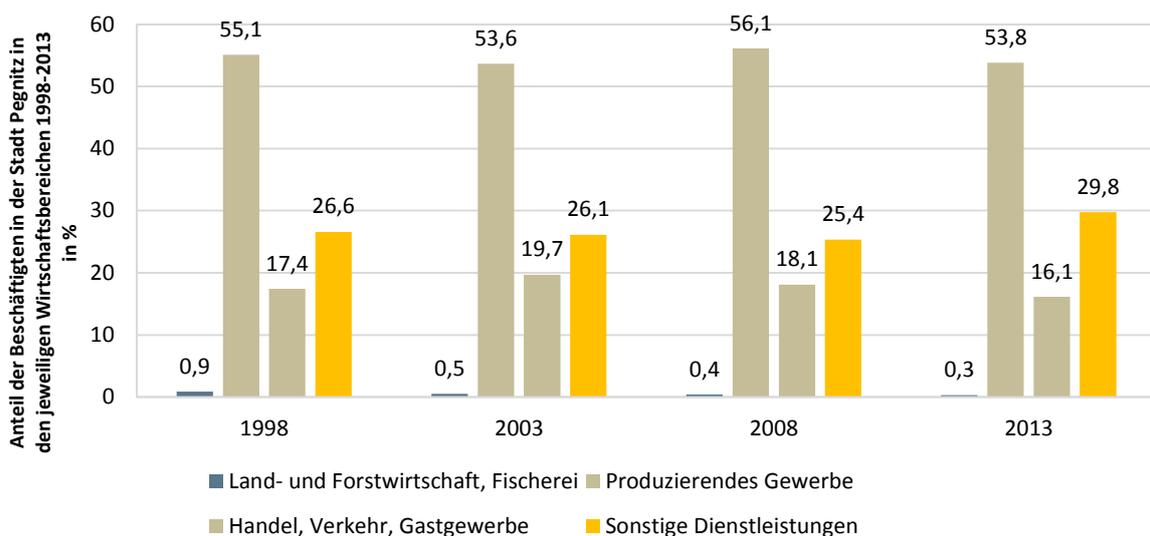


Abbildung 35: Anteil der Beschäftigten in der Stadt Pegnitz in den jeweiligen Wirtschaftsbereichen 2008-2013 in %<sup>82</sup>



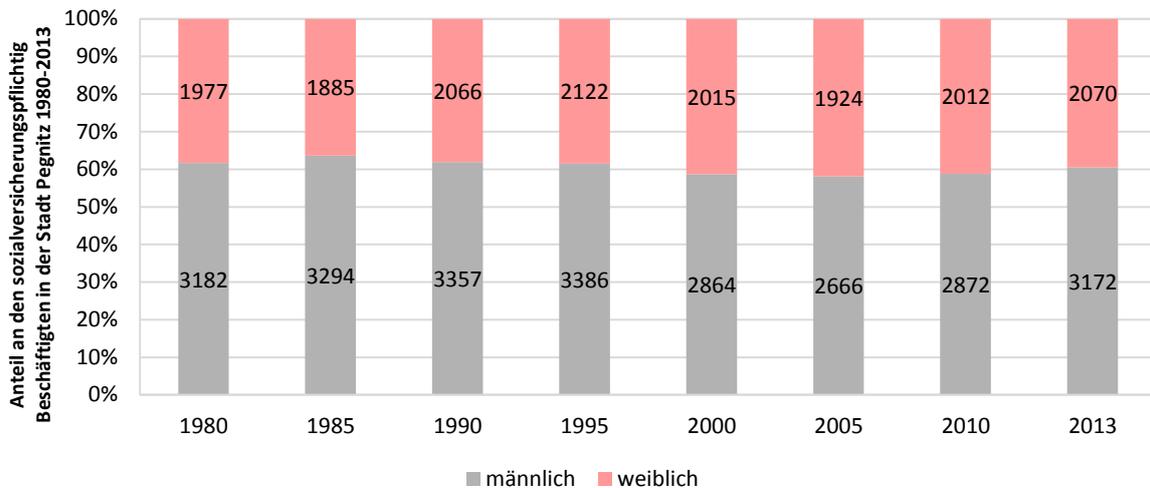
Neben einer insgesamt positiven Entwicklung brachen am Standort Pegnitz in den vergangenen Jahren teilweise auch wichtige Arbeitgeber weg. Als Beispiel hierfür kann etwa die Insolvenz und der mit dem Abbau von Arbeitsplätzen verbundene Verkauf der Marke Pampolina (ehem. Hohe-Modelle GmbH & Co. KG) genannt werden. Der allgemeine Strukturwandel in der Wirtschaft wirkt sich somit auch auf die Stadt Pegnitz aus und bedarf daher auch weiterhin innovativer Lösungen und aktiver Gestaltung. Insbesondere im Bereich Handwerk haben sich in diesem Kontext in den vergangenen Jahren bereits Initiativen herausgebildet, welche zur verbesserten Vermarktung regional produzierter Produkte beitragen. Hierzu zählen etwa der „Bratwurstgipfel“, welcher im Jahr 2016 bereits zum sechsten Mal stattgefunden hat, oder das traditionelle Flindern.

Der Frauenanteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Pegnitz lag im Jahr 2013 bei 40,6 % und ist somit in den vergangenen 33 Jahren kaum angestiegen (1980: 38,3 %). Genaue Aufschluss über den zeitlichen Verlauf vermittelt folgende Abbildung.

<sup>81</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2015

<sup>82</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2015

**Abbildung 36: Entwicklung des geschlechterspezifischen Anteils an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Pegnitz in den Jahren 1980 bis 2013 in %<sup>83</sup>**

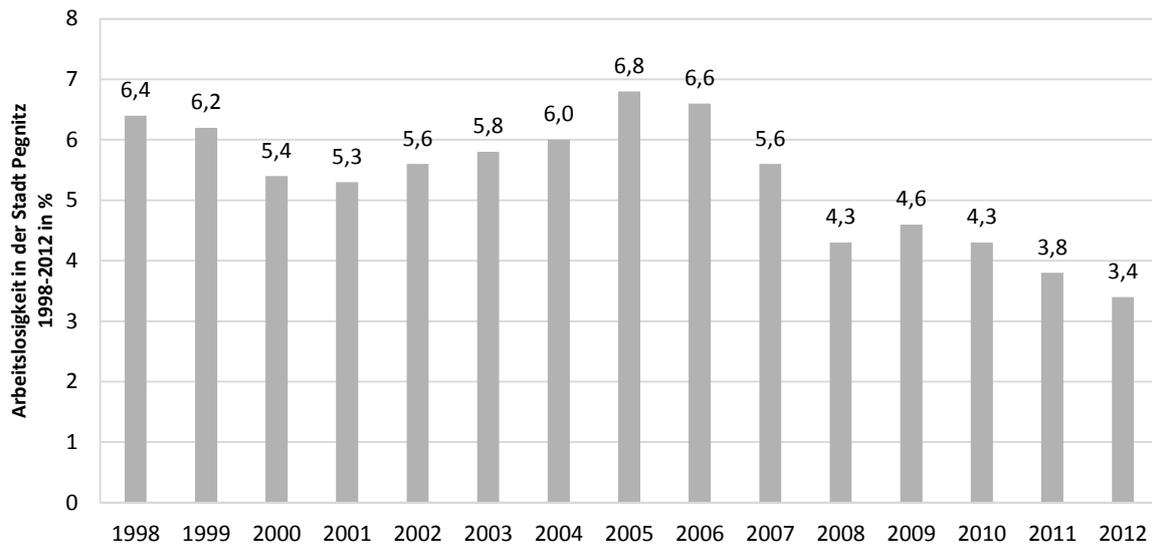


Der Arbeitsmarkt in der Stadt Pegnitz hat sich in den vergangenen Jahren, wie auch in den anderen Vergleichsräumen, deutlich entspannt. So hat sich der Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre) im Stadtgebiet seit dem Jahr 2005 halbiert und betrug im Jahr 2012 lediglich 3,4 %, was aus nachstehender Abbildung hervorgeht. Der Anteil der arbeitslosen Ausländer an den gesamten Arbeitslosen erhöhte sich im Zeitraum 1998 bis 2012 hingegen von 4,1 % auf 8,8 %. Der Anteil der arbeitslosen Frauen (an den gesamten Arbeitslosen) beträgt in Pegnitz im Jahr 2013 47 %. Im Zeitraum 2008 bis 2013 kann ein Rückgang von 22,6 % konstatiert werden. Eine ähnliche Entwicklung ist bei den jüngeren Arbeitslosen (unter 25 Jahren) festzustellen. Dieser Anteil beträgt 2013 27,5 %; im Zeitraum von 2008 bis 2013 reduzierte sich der Anteil um -9,1 %. Langzeitarbeitslose (1 Jahr und länger) machen rund ein Viertel der Arbeitslosen in Pegnitz aus. Auch hier ging der Anteil um 34,4 % im Zeitraum von 2008 bis 2013 zurück. Ältere Arbeitslose (55 Jahre und älter) können aber von der positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt nicht profitieren: Ihre Zahl ist im Zeitraum von 2008 bis 2013 um mehr als ein Viertel gestiegen<sup>84</sup>.

<sup>83</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2015

<sup>84</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung. INKAR. Ausgabe 2016.

**Abbildung 37: Entwicklung des Anteils der Arbeitslosen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter in der Stadt Pegnitz in den Jahren 1998-2012 in %<sup>85</sup>**



In der folgenden Tabelle wird der Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter sowie dessen Entwicklung seit 1998 nochmals zusammengefasst. Da die Berechnung der Arbeitslosenquoten, welche sich aus dem Quotienten der Arbeitslosen und allen zivilen Erwerbspersonen berechnet, von der Bundesagentur für Arbeit nicht mehr auf Gemeindeebene veröffentlicht wird, können zu dieser Kennzahl keine Aussagen getroffen werden. In diesem Zusammenhang ist zudem anzumerken, dass die Arbeitslosenquote tendenziell etwas höher liegt, als der in diesem Kapitel thematisierte Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter.

**Tabelle 22: Entwicklung des Anteils der Arbeitslosen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter im regionalen Vergleich in den Jahren 1998-2012 in %<sup>86</sup>**

|                    | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Stadt Pegnitz      | 6,4  | 6,2  | 5,4  | 5,3  | 5,6  | 5,8  | 6,0  | 6,8  | 6,6  | 5,6  | 4,3  | 4,6  | 4,3  | 3,8  | 3,4  |
| Landkreis Bayreuth | 5,6  | 5,3  | 4,9  | 5,1  | 5,8  | 6,3  | 6,4  | 6,6  | 6,1  | 4,7  | 3,7  | 3,9  | 3,7  | 3,2  | 3,0  |
| Oberfranken        | 6,4  | 6,1  | 5,6  | 5,8  | 6,7  | 7,4  | 7,5  | 8,0  | 7,2  | 5,7  | 4,4  | 4,7  | 4,3  | 3,6  | 3,5  |
| Bayern             | 5,1  | 4,7  | 4,1  | 4,0  | 4,6  | 5,4  | 5,4  | 6,1  | 5,4  | 4,2  | 3,3  | 3,8  | 3,6  | 3,1  | 3,0  |

Die Beschäftigtenquote liegt in Pegnitz im Jahr 2013 bei 61,4 % (SV Beschäftigte am Wohnort je 100 Einwohner im erwerbsfähigen Alter). Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten entwickelte sich positiv und stieg im Zeitraum 2008 bis 2013 um knapp 5 %. Die Beschäftigtenquote von Frauen sowie die von Männern liegt bei 55 % bzw. bei 67,7 % (je 100 Frauen bzw. Männer im erwerbsfähigen Alter)<sup>87</sup>.

Von den am 30.06.2014 gemeldeten 5.333 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten mit Wohnort in Pegnitz pendeln 3.211 Personen (60,21 %) einer Arbeit innerhalb der Stadtgrenzen von Pegnitz nach. Die übrigen 2.712 Personen arbeiten nicht in ihrer Wohngemeinde, sondern in einer von insgesamt 39 weiteren Gemeinden. Mit 35,84 % der Auspendler oder 972 Personen ist die Stadt Bayreuth

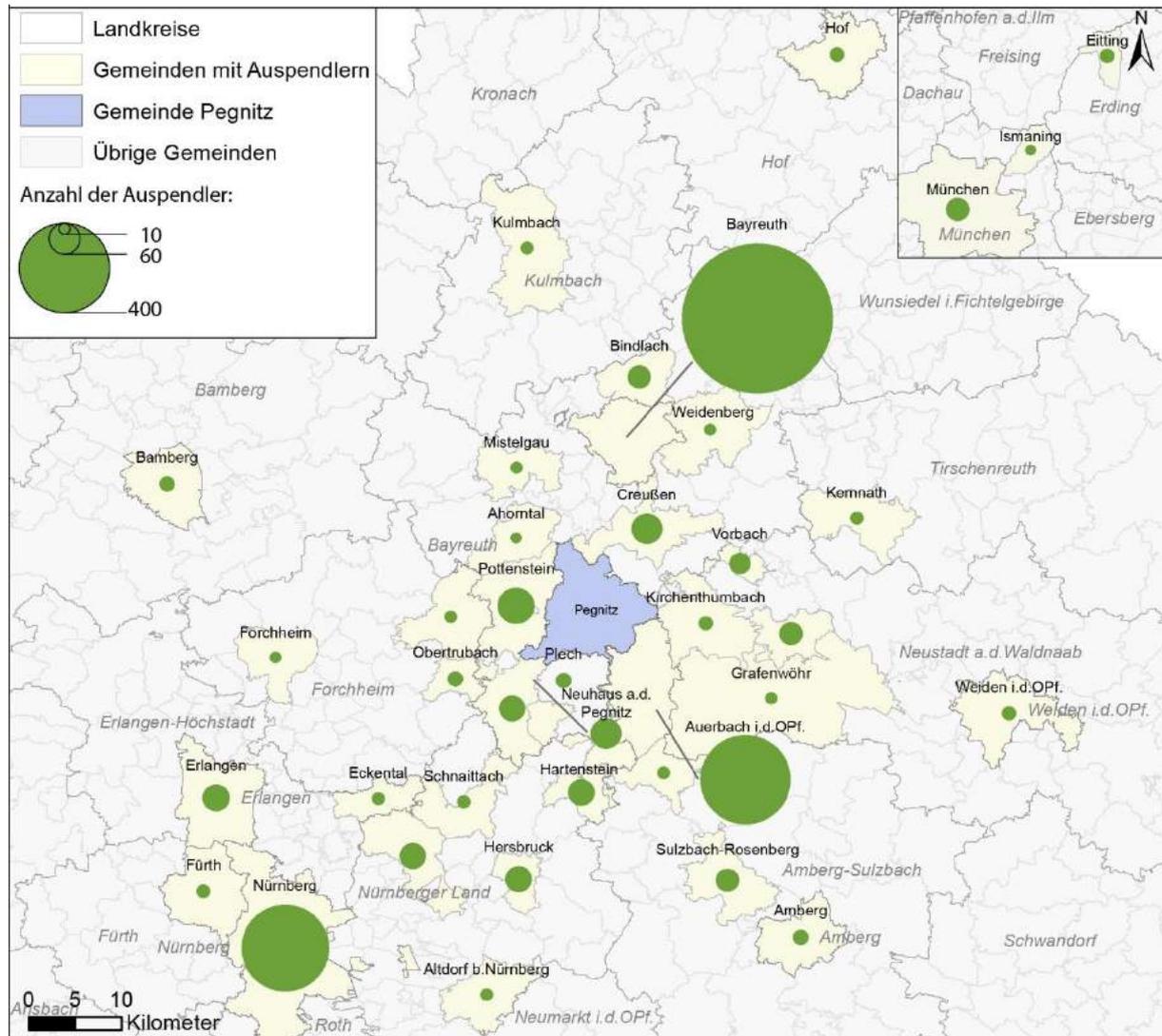
<sup>85</sup> Eigene Darstellung nach Daten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014

<sup>86</sup> Eigene Darstellung nach Daten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014

<sup>87</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung. INKAR. Ausgabe 2016.

der mit Abstand bedeutendste Arbeitsort für Pegnitzerinnen und Pegnitzer außerhalb des eigenen Stadtgebietes, gefolgt von Auerbach i.d.Opf. mit 14,64 % oder 397 Personen und Nürnberg mit 13,86 % oder 376 Personen. Die übrigen 967 Personen verteilen sich auf 36 Gemeinden, die aus folgender Abbildung entnommen werden können. Wie aus dieser ebenfalls ersichtlich wird, pendeln 88 Einwohner zu ihrer Arbeitsstätte nach Eitting, Ismaning oder gar München und legen somit regelmäßig mehr als 200 Kilometer einfach zurück.

Abbildung 38: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: Auspendler aus Pegnitz (Stichtag: 30.06.2014)<sup>88</sup>

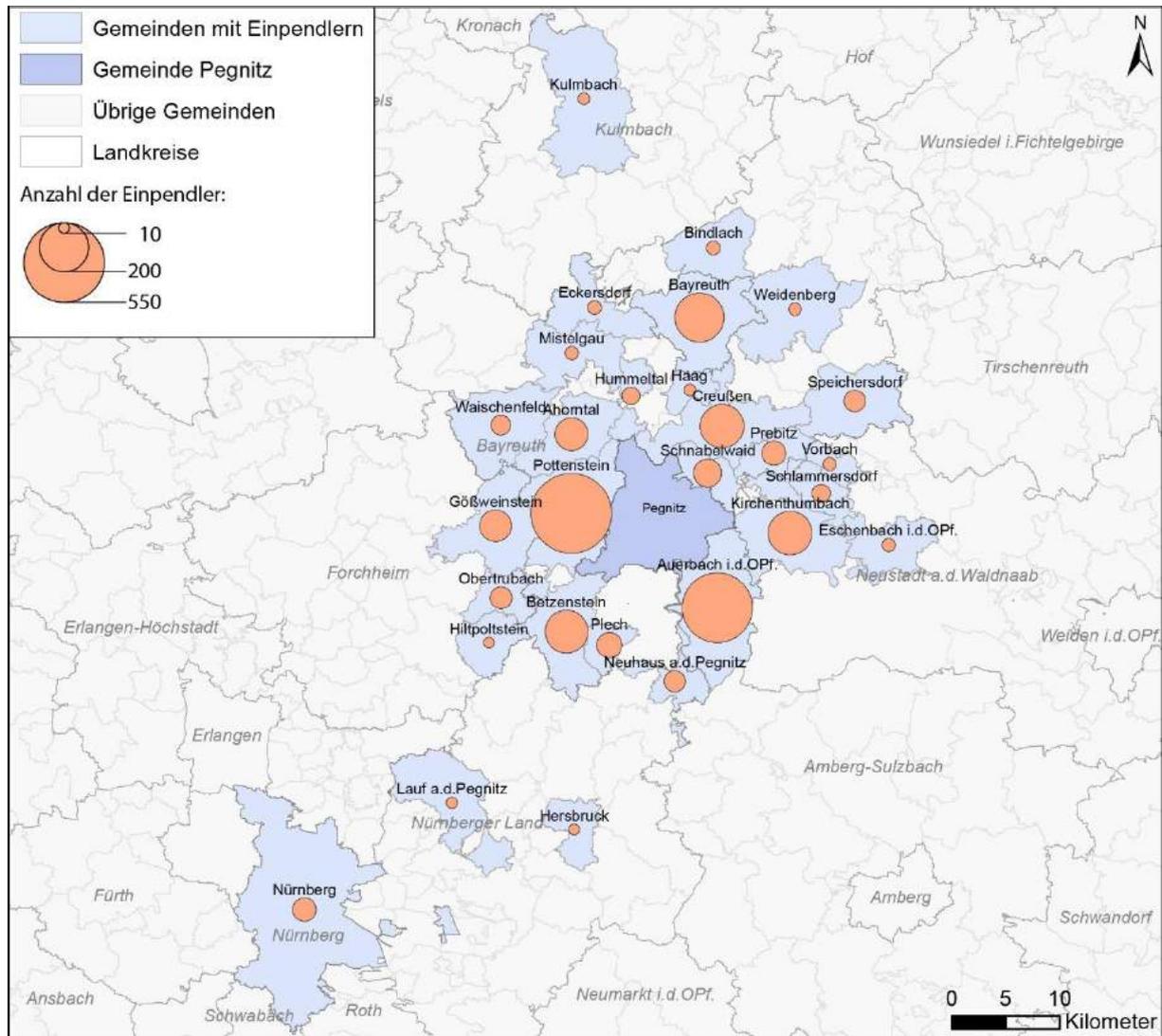


Ebenfalls zum 30.06.2014 pendeln 2.380 Personen mit einem Wohnort außerhalb der Gemeinde Pegnitz zum Arbeiten in diese, der Auspendlerüberschuss beträgt somit 322 Personen. Mit 540 Personen bzw. einem Anteil von 24,45 % ist Pottenstein der wichtigste Herkunftsort, gefolgt von Auerbach i.d.Opf. mit 415 Personen und einem Anteil von 19,56 % und Bayreuth mit 204 Personen bzw. 9,61 %. Mit ca. 100 Kilometern legen Personen mit Wohnsitz in Bamberg gefolgt von Personen aus Nürnberg, Kulmbach oder Weiden mit 60 Kilometern die weiteste Wegstrecke zurück, um in der Stadt Pegnitz ihrer Arbeit nachzugehen. Der vergleichsweise große räumliche Einzugsbereich von Pegnitz sowie deren Bedeutung für die kreisfreie Stadt und das Oberzentrum Bayreuth sind als Indi-

<sup>88</sup> Eigene Darstellung nach Daten der Bundesagentur für Arbeit 2014, Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 2015

katoren für die wirtschaftliche Bedeutung der Stadt zu bewerten und lassen auf eine hohe Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Pegnitz schlussfolgern.

Abbildung 39: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: Einpendler nach Pegnitz (Stichtag: 30.06.2014)<sup>89</sup>



#### 4.2 Der Wirtschaftsstandort Pegnitz aus Sicht der Unternehmen – Ergebnisse des Wirtschaftsforums und der Zukunftskonferenzen

Die in der Stadt Pegnitz ansässigen Unternehmen werden im Rahmen des ISEK als zentrale Akteure der zukünftigen Stadtentwicklung angesehen, schließlich wirken sich betriebliche Entscheidungen stets in direkter oder indirekter Form auf die Qualität der Stadt Pegnitz als Wirtschafts-, Arbeits- und Wohnstandort aus. In diesem Kontext war sowohl die intensive Einbindung der Stadtbevölkerung als auch die Unternehmensperspektive von entscheidender Bedeutung, um Entscheidungsgrundlagen für die Stadtpolitik spezifisch formulieren zu können.

Den interaktiven Rahmen für den Austausch mit den Wirtschaftsunternehmen bildete das am 9. Februar 2015 in der Wiesweiherhalle durchgeführte Wirtschaftsforum. Dieses stand unter dem Motto „Was braucht die Wirtschaft von der Stadt, was braucht die Stadt von der Wirtschaft?“. In Anknüp-

<sup>89</sup> Eigene Darstellung nach Daten der Bundesagentur für Arbeit 2014, Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 2015

fung an die Tradition der bereits in den Jahren 2013 und 2014 durchgeführten Austauschrunden zwischen der Stadt Pegnitz und ansässigen arbeitsplatzintensiven Betrieben, wurde das geschaffene Forum durch den erneuten Dialog in größerer Runde erweitert. Auf dem Wirtschaftsforum fanden sich die Teilnehmer(-innen) an sechs branchenspezifischen Thementischen (Handwerk, Einzelhandel, Dienstleistung, produzierendes Gewerbe / Industrie, Bildung / Qualifizierung, Gesundheit) mit jeweils acht bis zehn Personen zusammen und diskutierten folgende Fragestellungen:

- Was braucht Wirtschaft von Stadt?
- Welchen Beitrag kann die Wirtschaft für eine erfolgreiche Stadtentwicklung leisten?
- Wie soll die zukünftige Kooperation und Kommunikation aussehen?

Auch in den beiden Zukunftskonferenzen, die am 06./07. März 2015 (Zukunftskonferenz I) und am 24./25. April 2015 (Zukunftskonferenz II) in der Wiesweiherhalle stattfanden, wurden an dem Thementisch „Gewerbe, Industrie, Bildung und Fachkräfte“ stadtökonomische Belange sowie die Schnittstellen „Wirtschaft – Arbeitsmarkt – (Aus-)Bildung“ behandelt. Es wurde insbesondere folgenden Fragen nachgegangen:

- Was waren die wichtigsten Meilensteine in der Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung in Pegnitz?
- Welchen übergeordneten Trends und Herausforderungen muss sich der Wirtschaftsstandort stellen?
- Wie können die Herausforderungen gemeistert werden? Was für Anknüpfungspunkte und Chancen gibt es?

Die Ergebnisse des Wirtschaftsforums sowie der Zukunftskonferenzen und die damit in Verbindung stehenden Anknüpfungspunkte für das ISEK werden im Folgenden vorgestellt und im weiteren Verlauf – nach Diskussion in den Expertenrunden – in den Maßnahmenkatalog integriert.

### **Ergebnisse der Zukunftskonferenzen**

Am Wirtschaftsstandort Pegnitz sind aufgrund des (globalen) ökonomischen Strukturwandels drei „Standbeine“ weggebrochen: der Bergbau, die Textilwirtschaft und die Landwirtschaft. Nur der Maschinenbau konnte am Standort erhalten bleiben. Jedoch konnten keine neuen Industriezweige angesiedelt werden. Von besonderer Bedeutung für Pegnitz sind, nach Angaben der Teilnehmer(-innen) der Zukunftskonferenzen, die Schulen. Hier ist ein großes Angebot vorhanden, auch wenn Teilstrukturen bereits weggebrochen sind (Landwirtschaftsschule, Schülerheim). Während in der Vergangenheit eher ein Überangebot an Facharbeiter(-inne)n vorhanden war, ist heute laut Auskunft der Teilnehmer(-innen) ein Fachkräftemangel zu konstatieren, da heute mehr Spezialisten gefragt wären.

In den Zukunftskonferenzen wurden als zentrale Herausforderungen drei Aspekte und bereits vorhandene gute Anknüpfungspunkte genannt:

- Die Sicherung des attraktiven Wirtschaftsstandorts: Eine zeitgemäße Gewerbesteuer, eine gute Infrastruktur und eine gute Verkehrsanbindung sowie die Lage von Pegnitz und ein Gewerbesteuermix wurden als gute Anknüpfungspunkte identifiziert.
- Die Fachkräftesicherung und das „Halten“ und „Gewinnen“ von Schüler(-inne)n für den Standort: Unterschiedliche Schularten, viele Ausbildungsbetriebe, eine gute Verkehrsanbindung, eine vorhandene Grundversorgung und geringe Lebenshaltungskosten wurden als gute Anknüpfungspunkte benannt.
- Junge Generation und Familie als wichtige Voraussetzungen für heutige und zukünftige Arbeitskräfte: Vereinbarkeit von Familien und Beruf ist durch gute Kinderbetreuungsmöglichkeiten gegeben. Vereine spielen eine wichtige Rolle für das Gemeinschaftsleben und attraktive Naherholungsmöglichkeiten sind ein bedeutender weicher Standortfaktor.

Insgesamt sprechen die Teilnehmer(-innen) von guten Rahmenbedingungen, die aber „fränkisch bescheiden“ vermarktet würden.

Zur Verbesserung des Wirtschafts- und Arbeitsstandorts schlagen die Teilnehmer(-innen) folgendes vor:

- Einführung eines Stadtmarketings, inklusive einer verbesserten Internetkommunikation und einem verbesserten äußeren Erscheinungsbild
- Attraktive Gastronomie und Hotellerie mit Tagungsmöglichkeiten
- Verbesserung der Freizeitangebote (auch Vergünstigung Eintritt CabrioSol), insbesondere Freizeitangebote für Jugendliche
- Messen und Informationsveranstaltungen
- Bezahlbare und moderne Single-Wohnungen
- Attraktive Innenstadt
- Verbesserung der Breitbandversorgung
- Verbesserung des Nahverkehrs in die Ortsteile
- Attraktive Rahmenbedingungen Wohnen und Gewerbe (Baulandbörse, Gewerbebörse)
- Ausstattung mit Fachärzten
- Stärkung des beruflichen Schulwesens
- Koordination und Kommunikation Wirtschaft – Stadt – Schulen

### **Ergebnisse des Wirtschaftsforums**

Auf dem Wirtschaftsforum wurde branchenübergreifend die Notwendigkeit geeigneter und günstiger Flächen in Kombination mit der aktiven Bekämpfung von Leerständen sowie die Notwendigkeit verbesserter Kommunikation thematisiert. Von Seiten des Handwerks wurde zudem die Bekämpfung des Fachkräftemangels, Zuschüsse für Altbausanierungen sowie eine verbesserte Vernetzung und Informationsweitergabe (etwa zu Förderprogrammen) eingefordert. Die Vertreter des Einzelhandels verwiesen auf Investorensuche, die allgemeine Steigerung der Attraktivität der Stadt sowie einer Mitsprache bei der Planung von Gewerbeflächen. Ebenso müsse die Stadt durch offensive Marketingmaßnahmen auf den Standort aufmerksam machen. Die Dienstleister wünschten sich Gründerzentrum, einen Gewerbeimmobilienpool, eine regionale Auftragsvergabe sowie eine aktive Ansiedlungspolitik. Vertreter des produzierenden Gewerbes sprachen insbesondere Aspekte an, die sich auf das äußere Erscheinungsbild und die Attraktivität der Stadt beziehen, beispielsweise in Bezug auf das Bahnhofsumfeld und die Innenstadt. Weiterhin sei das Angebot an Gastronomie und Übernachtungsmöglichkeiten von großer Bedeutung. Bildungsvertreter sehen etwa in der Anerkennung der Schulen als wichtige Standortfaktoren, der Schaffung von Freizeit- und Jugendangeboten sowie der verbesserten finanziellen Unterstützung existierender Angebote wichtige Impulse. Aus dem Sektor Gesundheit wurden beispielsweise unbürokratische Lösungen bei Planungsvorhaben und Investitionen sowie eine Erhöhung der Parkflächen in der Innenstadt angesprochen.

Auch wenn in den einzelnen Branchen und Sektoren unterschiedliche Schwerpunkte gesetzt und Herausforderungen benannt wurden, so wurde einheitlich die Stadtverwaltung als wichtiger Akteur gesehen, wenn es um die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung des Standorts Pegnitz geht. In diesem Zusammenhang bedürfe es neben einem Stadtmarketing vor allem auch der aktiven Unterstützung ortsansässiger Firmen bei der Netzbildung. Das Ziel müsse „eine Symbiose“ aus Kommune und Wirtschaft sein, bei der sich die Partner auf ihre jeweiligen Kernkompetenzen besinnen und diese in einem umfassenden Dialog weiterentwickeln und zusammenbringen. Hierfür sei transparentes Verwaltungshandeln, wirtschaftsverträgliche Standortpolitik, interkommunale Kooperation und effiziente Verwendung kommunaler Finanzmittel in Verbindung mit einer straffen Organisation aus Überzeugung heraus von entscheidender Bedeutung. Neben infrastrukturellen Verbesserungsbedarfen können hierbei insbesondere durch die weitere Optimierung von Kommunikationsprozessen

bereits vielfältige Probleme angegangen werden. Trotz aller existierenden Verbesserungspotenzialen sei die Stadt Pegnitz im kommunalen Wettbewerb auf einem guten Weg, wofür unter anderem auch der aktiv gesuchte Dialog zu den Unternehmen beitrage.

In Bezug auf die Rolle der Wirtschaft hinsichtlich einer erfolgreichen Stadtentwicklung wird von nahezu allen Gruppen auf die Wichtigkeit von Arbeitsplätzen und Ausbildung sowie Gewerbesteuerentnahmen verwiesen. Weiterhin bieten lokale Wirtschaftsunternehmen eine Grundversorgung, welcher vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft große Bedeutung zugemessen wird. Durch ihre Tätigkeit fördern sie die Lebensqualität und sorgen somit auch für zufriedene Einwohner(-innen). Zukünftig sollten des Weiteren verstärkt einheitliche Öffnungszeiten und eine attraktive Außengestaltung angestrebt werden. Von Seiten der anwesenden Vertreter aus dem Bereich Bildung wird zusätzlich auf die Notwendigkeit einer verstärkten Kooperation zwischen Wirtschaft und Schulen verwiesen, etwa in Form von Praktika oder Informationsveranstaltungen.

Im Hinblick auf die zukünftigen Kommunikationsstrukturen werden weitere Veranstaltungen in Form des Wirtschaftsforums, von Arbeitskreisen, konkreten Ansprechpartnern in der Stadtverwaltung sowie eine generell intensivierete Vernetzung und eine frühzeitige Einbindung in Planungsprozesse als notwendig erachtet. Weiterhin sollten bestehende Plattformen, etwa der Wirtschaftskreis, der Gewerbeverband oder der Arbeitskreis „Unser Pegnitz“, sowie bereits existierende Veranstaltungen, wie der Gesundheitstag, besser gefördert und weiterentwickelt werden. Als generelles Ziel werden dabei ehrliche, offene und zielorientierte Dialoge angestrebt. In diesem Zusammenhang müssen sich unbürokratische und transparente Strukturen entwickeln, um langfristig eine positive Verbindung zwischen der Stadt Pegnitz und den anliegenden Wirtschaftsunternehmen zu ermöglichen und den Wirtschaftsstandort effizient weiterzuentwickeln. Einen Überblick über die Ergebnisse der einzelnen Thementische ermöglichen die nachstehenden Tabellen.

**Tabelle 23: Diskussionsinhalte des Thementisches Handwerk**

| Was braucht die Wirtschaft von der Stadt?   | Welchen Beitrag kann die Wirtschaft für eine erfolgreiche Stadtentwicklung leisten?   | Wie soll die zukünftige Kooperation und Kommunikation aussehen?  |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entschärfung Fachkräftemangel</li> <li>▪ Zuzug von Familien</li> <li>▪ Erschließung von Baugebieten</li> <li>▪ Zuschüsse für die Altbausanierung (Anreiz)</li> <li>▪ Soziale Einrichtungen</li> <li>▪ Handwerksplattform</li> <li>▪ Vernetzung</li> <li>▪ Förderungsprogramme (Information)</li> <li>▪ Themenbezogene Infoveranstaltungen</li> <li>▪ Anbindung an den Verkehr</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausbildung bieten</li> <li>▪ Gewerbesteuer 3.0</li> <li>▪ Arbeitsplätze</li> <li>▪ Sicherstellung der Grundversorgung</li> <li>▪ Lebensqualität</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Forum</li> <li>▪ Ansprechpartner</li> <li>▪ Vernetzung</li> </ul> |

**Tabelle 24: Diskussionsinhalte des Thementisches Einzelhandel**

| Was braucht die Wirtschaft von der Stadt?  | Welchen Beitrag kann die Wirtschaft für eine erfolgreiche Stadtentwicklung leisten?   | Wie soll die zukünftige Kooperation und Kommunikation aussehen?  |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bezahlbares Bauland</li> <li>▪ Leerstandsmanagement</li> <li>▪ Tourismusförderung</li> <li>▪ Beherbergungsbetrieb</li> <li>▪ Investorensuche</li> <li>▪ Attraktivität der Stadt steigern</li> <li>▪ „Grüne Oase“ bei ehem. „Pflaums Posthotel Pegnitz“</li> <li>▪ Innenstädtischer Magnet</li> <li>▪ Mitsprache Handel bei Planung von Gewerbeflächen (PEP)</li> <li>▪ Werbung durch die Stadt (aktuelle Internetplattform, Facebook, Tourismus)</li> <li>▪ Offensiveres Marketing für Pegnitz, um mit Bayreuth und Nürnberg mithalten zu können</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einheitliche Öffnungszeiten (Kernzeit)</li> <li>▪ Attraktives wirtschaftliches Umfeld</li> <li>▪ Einkaufs-App</li> <li>▪ Lieferdienste</li> <li>▪ Angebot angesichts des demografischen Wandels</li> <li>▪ Attraktive Außengestaltung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Arbeitskreis „Unser Pegnitz“</li> <li>▪ Veranstaltungen, wie z.B. heute</li> <li>▪ Frühzeitige Einbindungsprozesse</li> </ul> |

**Tabelle 25: Diskussionsinhalte des Thementisches Dienstleistung**

| Was braucht die Wirtschaft von der Stadt?   | Welchen Beitrag kann die Wirtschaft für eine erfolgreiche Stadtentwicklung leisten?  | Wie soll die zukünftige Kooperation und Kommunikation aussehen?  |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Günstige Gewerbeflächen und Immobilien</li> <li>▪ Plattform für Kommunikation</li> <li>▪ Gründerzentrum</li> <li>▪ Gewerbeimmobilienpool</li> <li>▪ Leerstandsmanagement</li> <li>▪ Aktive Ansiedlungspolitik</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung der Arbeitsplätze</li> <li>▪ Ausbildungsmesse</li> <li>▪ Betriebsbesichtigungen und Praktika anbieten</li> <li>▪ Positives Image für die Region entwickeln</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Betriebsbesuche</li> <li>▪ Förderung bestehender Plattformen (Wirtschaftskreis, „Unser Pegnitz“, Gewerbeverband)</li> </ul> |

**Tabelle 26: Diskussionsinhalte des Thementisches Produzierendes Gewerbe / Industrie**

| Was braucht die Wirtschaft von der Stadt?  | Welchen Beitrag kann die Wirtschaft für eine erfolgreiche Stadtentwicklung leisten?  | Wie soll die zukünftige Kooperation und Kommunikation aussehen?                                  |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erscheinungsbild (Bahnhofsumgebung, Brache Posthotel)</li> <li>▪ Attraktivität (Innenstadt, Baugebiete, medizinische Versorgung)</li> <li>▪ Gastronomie / Übernachtungsmöglichkeiten</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen</li> <li>▪ Firmenübergreifende Ausbildung</li> <li>▪ Kritische Kommunikation</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ehrliche, offene und zielorientierte Dialoge</li> </ul> |

**Tabelle 27: Diskussionsinhalte des Thementisches Bildung / Qualifizierung**

| Was braucht die Wirtschaft von der Stadt?   | Welchen Beitrag kann die Wirtschaft für eine erfolgreiche Stadtentwicklung leisten?   | Wie soll die zukünftige Kooperation und Kommunikation aussehen?   |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anerkennung der Schulen als wichtige Standortfaktoren der Stadt</li> <li>▪ Finanzielle Unterstützung (Sachaufwands-träger)</li> <li>▪ Freizeit- und Jugendangebotschaffen (für Berufsschüler individuelle Angebote parallel zum Vereinsleben)</li> <li>▪ „AktivKarte“</li> <li>▪ Junge Volkshochschule / Bücherei unterstützen und bewerben</li> <li>▪ Gastronomie / Jugendräume schaffen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bildungseinrichtungen mit guten Angeboten schaffen (wichtige weiche Standortfaktoren)</li> <li>▪ Schulen können Bedarfsabfragen machen</li> <li>▪ Enge Kooperation der Schulen mit der Wirtschaft (Juniorakademie, Praktika, In-foveranstaltungen)</li> <li>▪ Ausschreibungen von Wettbewerben mit der Wirtschaft</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unbürokratisch (Runder Tisch)</li> <li>▪ Transparent</li> <li>▪ Regelmäßig und bei Bedarf</li> <li>▪ Ergebnisorientiert</li> </ul> |

**Tabelle 28: Diskussionsinhalte des Thementisches Gesundheit**

| Was braucht die Wirtschaft von der Stadt?  | Welchen Beitrag kann die Wirtschaft für eine erfolgreiche Stadtentwicklung leisten?  | Wie soll die zukünftige Kooperation und Kommunikation aussehen?  |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unterstützung bei der ärztlichen Versorgung (z.B. Kinderarzt)</li> <li>▪ Ansprechpartner in der Stadt / Verwaltung</li> <li>▪ Flexible, unbürokratische Lösungen / Unterstützung bei Planungsvorhaben und Investitionen</li> <li>▪ Erhöhung der Anzahl der Parkplätze in der Innenstadt (z.B. Parkhaus) / andere Aufteilung möglich?</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgung (Apotheke, Optik, Hörakustik usw.) für die Bewohner ist gewährleistet</li> <li>▪ Krankenhaus und ärztliche Versorgung ist sichergestellt</li> <li>▪ Genügend Pflegekräfte im Heim</li> <li>▪ „Fahr nicht fort, bleib vor Ort“</li> <li>▪ Kurze Wege</li> <li>▪ Sichere Arbeitsplätze</li> <li>▪ Investieren</li> <li>▪ Ideen<br/>→zufriedene Einwohner(-innen), Zuzug, Arbeitsplätze</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausbildungs- / Berufsmesse für Berufe im Gesundheitssektor</li> <li>▪ Weiterentwicklung des Gesundheitstages</li> </ul> |

### 4.3 Gewerbeflächenentwicklung

Derzeit benötigen die flächenintensiven produzierenden Gewerbebetriebe der Stadt Pegnitz Baier & Köppel und KSB keine weiteren Gewerbeflächen. Im Dienstleistungsbereich werden geeignete Flächen und Immobilien gesucht.

Um den Gewerbeflächenbedarfen der Unternehmen entgegenzukommen und die eigenen Gewerbeflächen zu vermarkten, hat die kommunale Allianz Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz ein Modellprojekt „Regionaler Gewerbeflächenpool“ erarbeitet. Die Kommunen der Allianz bringen virtuell gemeindliche Gewerbeflächen und Ausgleichsflächen in einen Pool ein, der aktiv die Vermarktung

dieser Flächen betreibt. Durch die eingebrachten Flächen erhalten die Kommunen Poolanteile. Diese sind Grundlage für die Verteilung möglicher Verkaufserlöse und weiterer Einnahmen an die Mitgliedsgemeinden – und zwar unabhängig von der konkreten Standortwahl potenzieller Investoren im ILE-Gebiet. Kleine Gemeinden, teilweise ohne eigene gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten, profitieren so von der wirtschaftlichen Entwicklung der Gesamtregion. Darüber hinaus soll eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch die Vermeidung überdimensionierter Gewerbegebietsausweisungen erreicht werden. Wirtschaftsentwicklung und Flächeneinsparung soll so produktiv kombiniert werden<sup>90</sup>.

#### 4.4 Fachkräftesicherung

Ein Themenfeld, das im Rahmen des ISEK näher beleuchtet werden soll, ist das Thema Fachkräftesicherung. In Deutschland existiert – entgegen der landläufigen durch die Medien verbreiteten Meinung – aktuell kein flächendeckender Fachkräftemangel und ein solcher wird aller Wahrscheinlichkeit nach auch in absehbarer Zeit nicht eintreten. Was jedoch in Zukunft verstärkt auftreten wird, ist ein regional- und berufsgruppenspezifischer Fachkräfteengpass<sup>91</sup>.

Laut des „Fachkräfte Monitors Bayern“ des Bayerischen Industrie- und Handelskammertags (BIHK) wird für das Jahr 2015 für Oberfranken ein Angebot an 305.000 und eine Nachfrage von 320.000 Fachkräften prognostiziert. Daraus ergibt sich ein Engpass von 15.000 Fachkräften bzw. rund 4,7 %. Dieser ungedeckte Bedarf setzt sich aus rund 14.300 beruflich Qualifizierten und 700 Akademiker(-inne)n zusammen. Im Vergleich zum Vorjahr konnte der Engpass um rund 4.000 Fachkräfte und ca. 1,2 % gesenkt werden. Die prozentuale Angabe des Engpasses basiert auf dem Quotienten, der sich aus Nachfrage und der absoluten Zahl fehlender Fachkräfte errechnet. Diese Verkleinerung der Fachkräftelücke ist neben konjunkturellen Schwankungen auf die umfangreichen Aktivitäten der Unternehmen zur Fachkräftesicherung zurückzuführen. Die oberfränkischen Unternehmen „trugen [...] in den vergangenen Jahren aktiv dazu bei, die Fachkräfteproblematik zu reduzieren“ und stellten in diesem Zuge seit 2006 6.600 Auszubildende zusätzlich ein – die Unternehmen haben das Problem wahrgenommen und leiten erste Gegenmaßnahmen ein. Ohne diese Maßnahme wäre der Engpass laut IHK Oberfranken um 40 % größer, als dies aktuell der Fall ist und würde geschätzt ca. 21.600 Fachkräfte umfassen<sup>92</sup>. Dieser Trend der Verkleinerung der Fachkräftelücke setzt sich auch laut Prognose für die kommenden Jahre fort. Im Jahr 2017 wird der Engpass mit 3,2 % und 10.000 fehlenden Fachkräften seinen Tiefpunkt erreicht haben, um in den darauffolgenden Jahren erneut anzusteigen. Während ab dem Jahr 2018 der Nachfragetrend, mit Ausnahme von leichten Schwankungen, stagniert, verringert sich das Angebotspotenzial deutlich. So beläuft sich der Engpass im Jahr 2025 voraussichtlich auf 24.000 Fachkräfte und bei einer Nachfrage an 294.000 Fachkräften auf ca. 8,4 %. Für 2030 prognostiziert der Fachkräftemonitor einen Bedarf von ca. 45.000 Fachkräften – hauptsächlich beruflich Qualifizierte.<sup>93</sup>

Der Fachkräfteengpass betrifft in Oberfranken die gleichen Berufsgruppen wie in ganz Deutschland und somit insbesondere die sog. MINT-Berufe (Mathematiker(-innen), Ingenieurinnen und Ingenieure, Naturwissenschaftler(-innen) und Techniker(-innen)), den Bereich Gesundheit und Pflege sowie diverse Berufe des Handwerks. Gemäß des Berufsgruppen-Rankings der „Top Engpassberufe“ sind im Handwerk hauptsächlich die Textil- und Lederberufe mit einer Lücke von 1.710 Fachkräften (bzw.

---

<sup>90</sup> Vgl. RRV-Gesellschaft für Raumanalysen, Regionalpolitik und Verwaltungspraxis mbH 2011. Online verfügbar unter:

[https://www.innenministerium.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/e4\\_dw\\_handlungsf\\_5\\_gewerbeflaechenpool.pdf](https://www.innenministerium.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/e4_dw_handlungsf_5_gewerbeflaechenpool.pdf)

<sup>91</sup> Vgl. Köpf 2016

<sup>92</sup> Vgl. IHK FÜR OBERFRANKEN BAYREUTH a 2015, S. 1 f., zit. in Köpf 2016

<sup>93</sup> Vgl. BIHK 2014, zit in Köpf 2016

22,2 %), die Rohstoffgewinnung- und -verarbeitung, Glas- und Keramikherstellung wie -verarbeitung mit 1.340 Fachkräften (19 %), Berufe im Bereich Kunststoff und Holz mit 1.200 Fachkräften (12 %) sowie die metallverarbeitende Industrie mit 840 Fachkräften (11,5 %) betroffen. Im Bereich der Dienstleistung liegt der Engpass primär bei Berufen der Unternehmensführung und -organisation mit hierarchieübergreifend insgesamt 2.300 fehlenden Arbeitskräften bzw. einem Engpass von ca. 7,3 %. Während zurzeit besonders beruflich Qualifizierte mit technischer Ausbildung, mit einem aktuellen Engpass von ca. 14.000 Fachkräften, gefragt sind, wird deren Anteil an der gesamten Fachkräftelücke Oberfrankens in Zukunft zurückgehen. Der ungedeckte Bedarf an kaufmännischen Berufe, welcher derzeit etwa 1.000 Stellen umfasst, wird sich in Zukunft deutlich vergrößern und im Jahr 2030 den der technischen Berufe mit einer prognostizierten Lücke von 27.000 offenen Stellen um 7.000 übersteigen<sup>94</sup>.

Um Einblicke in den Fachkräftebedarf im Landkreis Bayreuth zu erhalten, wurde im Rahmen einer Master-Arbeit am Geographischen Institut der Universität Bayreuth eine Unternehmensbefragung durchgeführt. Insgesamt wurden 588 Unternehmen angeschrieben, 59 Unternehmen füllten den Fragebogen vollständig aus. Dies entspricht einer Rücklaufquote von ca. 10 %. Von besonderem Interesse waren die Themen Personalbedarf, Personalrekrutierung, Personalbindung und Kooperation der Akteure. Die Ergebnisse der Befragung lassen sich wie folgt zusammenfassen: 59,3 % der Unternehmen gaben an, aktuell Probleme zu haben, offene Stellen zu besetzen. 40,7 % haben hingegen keine Probleme bei der Stellenbesetzung. Auf die Frage „welche Berufsfelder von diesem Engpass betroffen seien“ antworteten die Teilnehmer(-innen) wie folgt: das Handwerk (zehnmal), die IT-Branche (sechsmal), das Elektro-Handwerk (sechsmal), das Gesundheits- und Pflegewesen (sechsmal) und technische Berufe im Allgemeinen (viermal). Damit decken sich diese Antworten weitestgehend für die für Oberfranken beschriebenen Mangelberufe. Ob diese Einschätzung jedoch auf expliziten Erfahrungen der jeweiligen Befragten beruht oder durch eine mediale Darstellung beeinflusst wird, kann nicht eingeschätzt werden. Unternehmerische Maßnahmen den (gegenwärtigen) Fachkräftengpass zu kompensieren sind dabei: Qualifizierung und Weiterbildung eigener Mitarbeiter, Verbesserung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie die verstärkte aktive Vermarktung des Unternehmens. Neben diesen langfristig orientierten Lösungsmöglichkeiten sind „Überstunden“ eine kurzfristige Übergangs- bzw. Notlösung, die zwar von den Unternehmen angewendet, aber auf Dauer nicht bzw. nur sehr schwer bestehen kann. Zudem werden die (längere) Beschäftigung älterer Mitarbeiter, teils über das Renteneintrittsalter hinaus, die Kooperation mit weiteren Partnern und die Akquirierung von Wiedereinsteigern noch als weitere Maßnahmen genannt, die aber selten zum Einsatz kommen<sup>95</sup>.

Auf Landkreisebene wurde bereits eine Bandbreite von Maßnahmen zur Fachkräftesicherung, oftmals in Kooperation mit weiteren Akteuren, organisiert und durchgeführt. Darunter sind Informationsveranstaltungen, Schulungen und Coachings von Unternehmen, der Aufbau einer umfassenden Willkommenskultur sowie die frühzeitige Ansprache von Jugendlichen oder Erwerbspersonen durch Print-Medien, Unternehmenstouren oder dem sog. MINT-Angebot – teilweise mit finanzieller Förderung des Freistaates Bayern, des Bundes oder der EU<sup>96</sup>. Im Handlungsfeld „Demografie und Fachkräfte“ startete das Regionalmanagement der Region Bayreuth die Projekte „MINT“, „familienfreundliche Region“ sowie „Zukunftskoach“<sup>97</sup>.

---

<sup>94</sup> Vgl. BIHK a 2014, zit. in Köpf 2016

<sup>95</sup> Köpf 2016

<sup>96</sup> Vgl. Mörk a) 2015, zit. in Köpf 2016

<sup>97</sup> Vgl. Köpf 2016

- MINT: In Bayreuth wurde der Aufbau eines MINT-Netzwerkes vorangetrieben, um bereits vorhandene Angebote und Einzelinitiativen im MINT-Bereich zusammenzufassen und transparent darzustellen. Durch diese Maßnahmen sollen eventuelle Bildungslücken aufgedeckt und behoben werden, um das Ziel zu erreichen, junge Menschen für den naturwissenschaftlich-technischen Bereich zu begeistern und zu fördern sowie dadurch die Zahl der Berufseinsteiger im MINT-Bereich zu erhöhen.<sup>98</sup> Angestrebt wird die Vernetzung sämtlicher Bildungseinrichtungen mit der Gesellschaft sowie den Leistungserbringern unter Einbeziehung eines breiten Informations- und Projektangebotes, um das Interesse an naturwissenschaftlich-technischen Ausbildungsberufen und Studienrichtungen zu stärken. Der „Girl`s Day“ und das „Haus der kleinen Forscher“ sind dabei wichtige Projekte im Bereich der Nachwuchssicherung im MINT-Bereich.
- Familienfreundliche Region: Vor allem für (junge) Familien stellt die Familienfreundlichkeit der Region sowie die Vereinbarkeit von Beruf und Familie einen Standortvorteil dar<sup>99</sup>. Um der Frage „Wie familienfreundlich ist die Region Bayreuth wirklich?“ nachzugehen, wurde in Kooperation mit dem Lehrstuhl für Bevölkerungs- und Sozialgeographie der Universität Bayreuth eine Studie durchgeführt. Die Region wird grundsätzlich von einem Großteil der Bevölkerung (über 60 %) als familienfreundlich oder gar sehr familienfreundlich empfunden. Weiterhin antworteten ca. 84 % der Befragten, dass der Landkreis einen guten familienfreundlichen Ruf hat. Für ca. 75 % der Befragten traf dies ebenso auf die Stadt zu. Die Zahl der Kindergartenplätze wurde als völlig ausreichend empfunden<sup>100</sup>. Punkten konnte die Region weiterhin durch die direkte Nähe zur Natur und durch eine niedrige Kriminalitätsrate. Nichtsdestotrotz ließ sich Verbesserungsbedarf in den Handlungsfeldern Verkehr, Betreuung, Jugendliche, Information und Kommunikation erkennen<sup>101</sup>. So existieren deutlich zu wenig Freizeit- und Jugendeinrichtungen und die Verkehrsanbindung hinsichtlich ÖPNV wird – explizit im Umland – als mittelmäßig empfunden<sup>102</sup>.
- Zukunftscoach: Im Rahmen einer Förderung des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Soziales, Familie und Integration wurde von Oktober 2012 bis Juni 2015 in der Region Bayreuth das Projekt Zukunftscoach durchgeführt<sup>103</sup>. Dieses Projekt, initiiert durch die Metropolregion Nürnberg, war ein bundesweit einmaliges Netzwerk, welches auf die Ausgestaltung des demografischen Wandels zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der teilnehmenden Regionen abzielte. In insgesamt 16 Landkreisen und kreisfreien Städten der Metropolregion Nürnberg entwickelten die Zukunftscoaches diverse Aktivitäten und Projekte, die den jeweiligen Gegebenheiten und Bedarfen der Gebietskörperschaften angepasst sowie auf die relevanten Zielgruppen zugeschnitten waren. Die Zukunftscoaches arbeiteten auf den vier Themengebieten Qualifizierung von Arbeitnehmern, Fachkräftegewinnung, Übergang Schule-Beruf und Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Dabei vermittelten die Zukunftscoaches zwischen etablierten Netzwerken und Institutionen, (Hoch-)Schulen, Unternehmen und Politik<sup>104</sup>. Bedingt durch das Ende der Förderungsperiode wurde das Projekt Zukunftscoach 2015 eingestellt und durch einen Fachkräftemanager für die Stadt Bayreuth ersetzt, der im Wesentlichen an die Arbeit des Zukunftscoaches anknüpft und diese fortsetzt<sup>105</sup>.

<sup>98</sup> Vgl. Region Bayreuth a) o.J., zit. in Köpf 2016

<sup>99</sup> Vgl. Region Bayreuth b) o.J., zit. in Köpf 2016

<sup>100</sup> Vgl. Doevenspeck 2009, S. 7 ff., zit. in Köpf 2016

<sup>101</sup> Vgl. Doevenspeck 2009, S. 22 ff., zit. in Köpf 2016

<sup>102</sup> Vgl. Doevenspeck 2009, S. 10 ff., zit. in Köpf 2016

<sup>103</sup> Vgl. REGION BAYREUTH 2013, S. 4

<sup>104</sup> Vgl. Europäische Metropolregion Nürnberg 2014, S. 3 f. zit. in Köpf 2016

<sup>105</sup> Vgl. Köpf 2016

Auch das Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz betreibt eine Art der Fachkräftesicherung: Da im Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz Unternehmen Probleme haben, ihre Ausbildungsplätze adäquat zu besetzen und Jugendliche keine für sie passende Ausbildungsstelle finden bzw. eine Ausbildung wieder abbrechen, hat die ILE-Region Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz die Wirtschafts- und Juniorenakademie Pegnitz ins Leben gerufen. Um den Übergang zwischen Schule und Beruf möglichst friktionslos und individuell passend zu gestalten, wurde auf Initiative des Ausbildungsleiters der KSB AG ein Patenprojekt in Kooperation mit der KSB AG und der Christian-Sammet-Schule gegründet. Ehrenamtliche Paten fanden gemeinsam mit ihren Schützlingen nach der Berufsneigung bzw. -eignung, suchen Praktikums- und Ausbildungsstellen, unterstützen in der Bewerbungs- und in der Prüfungsphase und leisten psychosoziale Arbeit. Ziel ist neben der Verfolgung der Prämisse „Kein Talent darf verloren gehen“, die Sicherung des Wirtschaftsstandorts Pegnitz durch Fachkräfte (von morgen). Das Patenmodell richtet sich insbesondere an nicht leistungsstarke Schüler(-innen), die auch von ihren Eltern nicht ausreichend unterstützt werden können. Da Jugendlichen das gesamte Spektrum an Ausbildungsberufen in der Region nicht bewusst sein kann, stellen in schulwöchentlichen Informationsveranstaltungen Ausbilder und Auszubildende der Betriebe der Region den zukünftigen Schulabsolventen die Berufschancen in den regionalen Betrieben vor. Damit wird nicht nur die Berufsorientierung erleichtert, sondern auch ein aktiver Beitrag gegen den Trend der ausbildungs- und berufsbedingten Abwanderung in die Verdichtungsräume geleistet. Die Agentur für Arbeit Bayreuth unterstützt und finanziert einen Teil der Kosten<sup>106</sup>.

Mit der Gründung einer Wirtschaftsakademie wird das Konzept der Wirtschafts- und Juniorenakademie fortgesetzt: Die Wirtschaftsakademie hat sich zum Ziel gesetzt, Betriebe für die Durchführung von branchenübergreifenden Schulungen und Weiterbildungen zusammenzuführen. Es sollen Zusatzangebote zum Berufsschul- und betriebsinternen Fachunterricht angeboten werden, die die Jugendlichen beruflich und in ihrer Persönlichkeitsentwicklung voranbringen. Die Themen sind: Basis-training Telefonieren, Kommunikationstraining, neue Medien, Präsentation, Business English, Steuerrecht, Arbeitssicherheit etc. Das Angebot richtet sich an alle Azubis – unabhängig vom Ausbildungsjahr. Die Kick-Off-Veranstaltung fand am 13.10.2016 statt. Es erfolgte eine Abfrage bei Unternehmen zu ihren Bedarfen und Einbringungsmöglichkeiten sowie ein Planungstreffen mit kooperierenden Unternehmen<sup>107</sup>.

Die hier vorgestellten Maßnahmen zeigen, dass sich die Akteure der Region der Wichtigkeit der Thematik Fachkräftesicherung bewusst sind und dass die Region bereit ist, aktiv zur Entgegnung eines Fachkräftengpasses bzw. zu dessen Prävention zu handeln. Dies wurde von den von Köpf interviewten Expert(-inn)en aus Stadt, Landkreis, IHK sowie HWK bestätigt. Festzuhalten ist, dass der wichtigste Akteur im Bereich der Fachkräftesicherung die Unternehmen sind: „Die Aufgaben der Fachkräftesicherung [...] [obliegt] den Unternehmen selbst. Mit ihrem individuellen Geschäftsmodell müssen sie sich am Markt beweisen und den Mix der Produktionsfaktoren (darunter auch ‚Humankapital‘, also Fachkräfte) entsprechend gestalten. D. h. jedes Unternehmen muss selbst entscheiden, ob man eher in Personal oder in Maschinen investiert, ob man den Standort erhält, ausbaut oder verlässt. Das ist eine ureigene unternehmerische Entscheidung, die man den Unternehmen nicht abnehmen oder zuweisen kann“<sup>108</sup>.

---

<sup>106</sup> Vgl. Förster 2016

<sup>107</sup> Vgl. Deß & Liebig 2016 und Deß Auskunft per E-Mail

<sup>108</sup> Vgl. JAHN 2016, zit. in Köpf 2016

## 4.5 Handlungsempfehlungen

### **Gewerbeflächen**

Derzeit benötigen die großen produzierenden Gewerbebetriebe in Pegnitz keine Erweiterungsflächen. Aus diesem Grund werden auch keine Vorschläge für die Erweiterung der Gewerbeflächen gemacht. Nur das Dienstleistungsgewerbe benötigt günstige Gewerbeimmobilien. Diese sollten aber im Bestand zu realisieren sein. Hier sollten insbesondere Gewerbebrachen revitalisiert und Leerstände aktiviert werden. Vor allem das PEP- / K&P-Gelände bietet für eine zeitgemäße Gewerbeentwicklung sehr gute Potenziale, da es sehr gut an den ÖPNV und an die B2 angeschlossen ist, in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum liegt und somit fußläufig gut zu erreichen ist. Aus Gründen des Flächensparens und aus Kostengründen sollten keine weiteren Gewerbegebiete mehr ausgewiesen werden.

### **Unterstützung Jungunternehmer und Gründerszene**

Eine Unterstützung der Jungunternehmen bzw. derjenigen Menschen, die ein Unternehmen am Standort Pegnitz gründen wollen, kann in einem ersten Schritt durch die Einführung von Beratungstagen der Wirtschaftsförderung des Landkreises erfolgen. In einem zweiten Schritt sollten die Grundlagen für die Etablierung eines Gründerzentrums in Pegnitz geprüft werden. Dieses Gründerzentrum sollte insbesondere Start-ups, die aus der Wirtschaft kommen, adressieren. Für wissensintensive Universitätsausgründungen werden derzeit wenig Potenziale für den Standort Pegnitz gesehen, da diese bereits in Bayreuth abgeschöpft werden. Hier sind die Voraussetzungen bereits vorhanden (z.B. in den Materialwissenschaften). Zudem ist die räumliche Nähe zur Universität in Bayreuth ein zentraler Standortfaktor. Einen geeigneten Standort für ein Gründerzentrum könnte das PEP- / K&P-Gelände darstellen. Nächste Schritte bei der Prüfung der Rahmenbedingungen für die Etablierung eines Gründerzentrums sind: Herausarbeiten der Alleinstellungsmerkmale / Nischenposition von Pegnitz – insbesondere in Abgrenzung zum Standort Bayreuth und Durchführung einer Potenzialanalyse (wer sind die möglichen Interessenten für ein Gründerzentrum, in welchen Bereichen agieren sie, welche Unterstützungsinfrastruktur benötigen sie?).

### **Sicherung der Rahmenbedingungen als attraktiver Standort für Fachkräfte**

Die bereits etablierten Strukturen zur Fachkräftesicherung in Pegnitz sind beizubehalten. Der Arbeitskreis Schule-Wirtschaft organisiert Praktika und Betriebsbesichtigungen von Schüler(-inne)n bei Pegnitzer Firmen. Auch an der in Bayreuth stattfindenden Ausbildungsmesse beteiligt sich Pegnitz. Die „Azubi-Akademie“ engagiert sich bereits in der Etablierung von branchenübergreifenden und der Persönlichkeitsbildung dienenden Ausbildungsinhalten. Zentrale Akteure der Fachkräftesicherung sind jedoch nicht die Gebietskörperschaften, sondern die Unternehmen. Für eine unternehmerische Fachkräftesicherung sollen folgende Stichworte genannt sein: strategische Personalplanung, vorausschauendes Recruiting und ganzheitliche Mitarbeiterorientierung. Es geht darum, die richtigen „Köpfe“ anzuziehen und langfristig zu halten. Der Landkreis und die Kommunen sowie die Interessenvertretungen der Unternehmen (IHK, HWK) können den Unternehmen Hilfestellung leisten und ihnen zurarbeiten. Beispiele für eine derartige Zuarbeit sind: Weiterbildung der Kammern, Stellenvermittlung durch die Agentur für Arbeit oder die Schaffung von familienfreundlichen Bedingungen am Lebensmittelpunkt durch die Kommunen. Hierzu zählt auch ein ausreichendes Wohnangebot, insbesondere im Mietsegment, das ein schnelles „Fußfassen“ am (neuen) Arbeitsort ermöglicht.

### **Berufliches Schulwesen**

Ein wichtiges Element des Pegnitzer Schulstandorts und für die Ausbildung in den Metallberufen ist die Berufsschule. Derzeit (November 2016) wird jedoch ihre Schließung bzw. Verlagerung nach Bay-

reuth diskutiert, da die Immobilie für die Ansiedlung eines Instituts für Lehrerbildung benötigt wird. Mit der Verlagerung der Berufsschule nach Bayreuth würde der Ausbildungsstandort Pegnitz maßgeblich geschwächt. Es gilt einen Rückhalt der Betriebe zu organisieren und im Schulterchluss Stadt-Wirtschaft gegen die Schließung in Bayreuth vorzugehen.

### **Vernetzung Stadt-Wirtschaft**

In Pegnitz ist der kontinuierliche Dialog zwischen der Stadt und den Wirtschaftsbetrieben sowohl auf der Ebene zwischen den Entscheidungsträgern (Bürgermeister-Geschäftsführer) als auch auf institutioneller Ebene im Rahmen der Dialog-Foren etabliert. Diese Strukturen gilt es in Zukunft auch weiter auszubauen und zu stärken. Für die Pflege dieses Dialogs ist die Etablierung eines Wirtschaftsreferenten in der Stadtverwaltung sinnvoll. Derzeit kann die Stelle der Wirtschaftsförderung vom Kämmerer der Stadt aus Kapazitätsgründen nur am Rande betrieben werden. Aufgaben eines Wirtschaftsreferenten könnten sein: Wirtschaftsmarketing, Bestandspflege und Unternehmensakquise sowie Organisation des Dialogs Stadt-Wirtschaft. Jedoch ist derzeit nicht davon auszugehen, dass in der Stadtverwaltung hierfür personelle Kapazitäten im ausreichenden Maße für die Neueinstellung eines Wirtschaftsreferenten bereitgestellt werden können. Der vorhandene Wirtschaftskreis in Pegnitz kann aber sicherlich einige dieser Aufgaben übernehmen.

## 5 Einzelhandel und Innenstadt

Eine ganzheitliche Analyse der Ist-Situation in der Stadt Pegnitz setzt ein umfassendes Verständnis der Zusammenhänge im Bereich Einzelhandel sowie deren Auswirkungen auf die Vitalität der Innenstadt voraus. Dies gilt insbesondere deshalb, da gerade dieses Themenfeld der Stadtentwicklung in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten durch dynamische Veränderungen geprägt war, welche die Struktur des Einzelhandelsstandortes Pegnitz nachhaltig verändert haben.

### 5.1 Fragestellungen und Methodik

Um die angesprochenen Veränderungen tiefgreifend nachvollziehen, zukünftige Entwicklungen aufzeigen und Handlungsempfehlungen ableiten zu können, geht die Analyse des Einzelhandelsstandortes Pegnitz folgenden Fragen nach:

- Wie stark ist die Stellung des Mittelzentrums Pegnitz im System der konkurrierenden Zentren (v.a. Bayreuth, Nürnberg) und der Nachbarkommunen?
- Wie haben sich die Einzelhandels- und Zentrenstrukturen in Pegnitz seit 2002 entwickelt? Welches Verhältnis besteht heute zwischen den Verkaufsflächen des Innenbereichs und des Außenbereichs?
- Wie sind die entscheidenden Attraktivitätsfaktoren des innerstädtischen Einzelhandels – Erreichbarkeit für den PKW-Kunden, Branchenmix, Aufenthalts- und Gestaltungsqualität, einheitliche Öffnungszeiten, Kopplungsmöglichkeiten, innerbetriebliche Kooperation / Marketing – ausgeprägt? Wie werden sie von den Einzelhändlern – auch im Vergleich zu 2001/2002 – und weiteren Dienstleistern eingeschätzt?
- In welchem Maße sind noch Nahversorgungsfunktionen in den Ortsteilen vorhanden?
- Welche Veränderungen zeigen sich seit 2001/2002 im Einkaufsverhalten und in der Zentrenorientierung der Pegnitzer Bürgerinnen und Bürger sowie der Umlandbevölkerung im Einzugsbereich?
- Welche Maßnahmen sollten aus Sicht der wirtschaftsgeographischen Fachwissenschaft, der lokalen Akteure, der ansässigen Gewerbetreibenden und nicht zuletzt der Nachfrager / Konsumenten aus Stadt und Umland zur Verbesserung des Einzelhandelsstandortes Pegnitz sowie zur Steigerung der Attraktivität und Lebendigkeit der Innenstadt durchgeführt werden?

#### **Betriebskartierung**

Im Rahmen einer Betriebskartierung im Frühjahr 2014 wurden hierzu alle Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Pegnitzer Stadtgrenzen kartiert. Neben den betrieblichen Merkmalen Verkaufsfläche, Branche / Sortiment und Betriebsformat wurden auch qualitative Beurteilungen der Gestaltung (Außenauftritt, Ladengestaltung) vorgenommen. Nachdem die uneinheitlichen Ladenöffnungszeiten im SEEK von 2002 noch ein Thema waren, wurden diese in das Erhebungsprogramm mit aufgenommen. Zusätzlich wurden alle für den Einzelhandel kopplungsrelevanten privaten und öffentlichen Dienstleistungsbetriebe sowie leerstehende Ladenlokale kartiert. Letzteres dient insbesondere auch zur Vorbereitung eines strategischen Leerstandsmanagements.

#### **Point-Of-Sale-Analyse**

Zur Bestimmung des Einzugsbereichs des innerstädtischen Einzelhandels wurde eine Point-Of-Sale-Analyse (P.O.S.-Analyse), d.h. eine Erhebung der Herkunftsorte der Kunden an den Kassen der Betriebe, durchgeführt. An ausgewählten 5 Tagen im Juli 2014 (1 Mittwoch, 2 Freitage, 2 Samstage) außerhalb von Schulferien wurden die Kunden in diesem Zusammenhang nach der Postleitzahl ihres Wohnortes gefragt. In der Innenstadt beteiligten sich 22 Betriebe an der Erhebung, dabei wurden

2.977 Kunden erfasst. Das Branchenspektrum umfasst dabei Feinkost / Wein, Apotheke, Blumen, Mode / Textilien, Kindermode, Wäsche, Schuhe, Stoffe, Uhren / Schmuck, Optik, Handarbeiten, Telekommunikation, Werkzeuge, Haushalt, Zoo, Sanitätswaren, Schneiderei – nicht aber ausgesprochene Nahversorger wie Obst / Gemüse, Bäckerei oder Metzgerei.

### **Betriebsbefragung**

Mit einer schriftlichen Betriebsbefragung im Frühjahr 2014 wurden darüber hinaus Einzelhändler und weitere Gewerbetreibende gebeten, eine Einschätzung der Wettbewerbssituation und ihrer betrieblichen Entwicklung sowie eine Bewertung ausgewählter Standortfaktoren abzugeben. Sie wurden ferner nach den aus ihrer Ansicht bestehenden Stärken und Schwächen der Pegnitzer Innenstadt, nach besonderen Problemen an ihrem Standort und schließlich nach Anregungen und Verbesserungsvorschlägen zur Attraktivitätssteigerung der Einkaufsstadt Pegnitz, insbesondere der Innenstadt, gefragt.

Insgesamt beteiligten sich die Geschäftsführer(-innen) von 32 Unternehmen an der Befragung, davon 19 aus der Innenstadt (13 Einzelhändler, 6 Dienstleister), 8 aus dem weiteren Stadtgebiet (v.a. an der Nürnberger Straße) sowie 5 aus den Ortsteilen (3 Gastronomen, 2 Einzelhändler), v.a. aus Bronn sowie Horlach). Das Branchenspektrum der befragten Unternehmen umfasst den Einzelhandel (u.a. der Branchen Lebensmittel, Textilien) sowie gastronomische Betriebe und weitere haushaltsorientierte Dienstleister. Von den antwortenden innerstädtischen Gewerbetreibenden waren 2 Franchisenehmer bekannter Betriebsformate (Baumarkt, Telekommunikation), die übrigen Einzelunternehmer aus verschiedenen Branchen. Die Fragebögen aus dem weiteren Stadtgebiet wurden v.a. von Nahversorgern und Ärzten ausgefüllt. Wie zu erwarten war, hat sich keiner der überregionalen Filialisten am südlichen Stadtrand an der Befragung beteiligt. Die Befragung ist also nicht repräsentativ für den gesamten Pegnitzer Handel, sondern ein Abbild der Innenstadt sowie der inhabergeführten Betriebe an der Nürnberger Straße und den Ortsteilen. Im Rücklauf enthalten sind 2 Franchisenehmer (s.o.), 1 regionaler und 4 lokale Filialisten (v.a. Bäckereien). Die übrigen Befragten sind Einbetriebsunternehmen.

Neben den schriftlichen, teilstandardisierten Erhebungen wurden Expertengespräche mit Schlüsselpersonen der Stadtverwaltung, Vertreter(-inne)n des Arbeitskreises "Unser Pegnitz", des Landesverbandes des Bayerischen Einzelhandels, ausgewählter innerstädtischer Frequenzbringern (u.a. Feinkost / Geschenke, Modehaus) sowie potenzieller Investoren (v.a. am Standort PEP) durchgeführt.

### **Haushaltsbefragung in Pegnitz und in ausgewählten Umlandgemeinden**

Zur empirischen Ermittlung der branchenspezifischen Kaufkraftströme bzw. der Zentrenorientierung der Nachfrager (Stadtbevölkerung und Umlandbewohner), wurden im Frühjahr 2014 Haushaltsbefragungen in der Stadt Pegnitz sowie in ausgewählten Umlandgemeinden durchgeführt. Im Gegensatz zu Passantenbefragungen, welche immer nur auf diejenigen rekurrieren können, welche sich schon "pro Innenstadt Pegnitz" entschieden haben, ermöglicht die Haushaltsbefragung eine Stichprobe aus der Menge aller potenzieller Kund(-inn)en, also auch derjenigen, die – aus welchen Gründen auch immer – Pegnitz eher selten oder gar nicht aufsuchen.

Die Befragung der Pegnitzer selbst erfolgte per "Bus"-Befragung im Rahmen der übrigen Analysen zur Erstellung des ISEK. Um die Umlandbevölkerung in die Befragungsaktion zum Einkaufsverhalten einzubeziehen, wurde ein externes Marktforschungsbüro mit der Durchführung einer Telefonumfrage in ausgewählten Gemeinden des Einzugsbereichs beauftragt.

Der Fragebogen umfasste dabei folgende Themenbereiche:

- Übliche Bezugsorte verschiedener Waren ausgewählter Warengruppen

- Einkaufshäufigkeiten in der Innenstadt und am Stadtrand
- Zentrenorientierung der Gastronomie
- Benotungen ausgewählter Attraktivitätsfaktoren der Einzelhandelsstandorte in der Innenstadt und am Stadtrand
- Angabe vermisster Geschäfte / Einrichtungen sowie "störender Dinge"
- Verbesserungsvorschläge zur Qualität der Einkaufsstadt Pegnitz

Der Rücklauf für Pegnitz und seine Ortschaften betrug 799 Fragebögen. Bei der Umlandbefragung wurde das Set auf 250 Fragebögen festgelegt. Bei einer flächendeckenden Verteilung dieser Fragebögenzahl auf sämtliche Gemeinden des Einzugsbereiches wären Schwierigkeiten in der Interpretation der Ergebnisse auf Gemeindeebene zu erwarten. So wurde eine für den Einzugsbereich repräsentative Auswahl von fünf Gemeinden mit jeweils 50 befragten Haushalten getroffen:

- Ahorntal, Landkreis Bayreuth
- Pottenstein, Landkreis Bayreuth
- Kirchentumbach, Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab
- Obertrubach, Landkreis Forchheim
- Neuhaus a.d. Pegnitz, Landkreis Nürnberger Land

Im Folgenden werden die Ergebnisse der durchgeführten Analysen vorgestellt. Im Anschluss erfolgt darauf basierend die Ableitung von Handlungsfeldern zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Pegnitz.

## 5.2 Entwicklungen des Einzelhandels

### 5.2.1 Basisdaten Einzelhandel

Die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Pegnitz wird durch eine Reihe von Faktoren begrenzt. So liegt das Mittelzentrum Pegnitz im südlichen Landkreis Bayreuth im Schatten des Oberzentrums und Regierungssitzes von Oberfranken Bayreuth. Das umfangreiche Einzelhandelsangebot der Bayreuther Innenstadt mit dem 1997 eröffneten Einkaufszentrum Rotmain-Center ist von der Kernstadt Pegnitz aus in einer knappen halben Stunde Fahrtzeit zu erreichen. Das Rotmain-Center verfügt über 1.200 Parkplätze und ist durch die Lage am Hohenzollernring über die B 22 bzw. an der Hindenburgstraße über die B 85 gut angebunden. Von seinen 59 Einzelhandelsbetrieben ist die Hälfte der Shopping-Branche Textilien / Bekleidung zuzurechnen. Das Center weist einen weit gespannten Einzugsbereich auf, der neben dem Landkreis Bayreuth (Autokennzeichen BT) Teile folgender Landkreise umfasst: Kulmbach (KU), Amberg-Sulzbach (AS), Forchheim (FO), Hof (HO), Lichtenfels (LIF), Neustadt a.d. Waldnaab (NEW), Tirschenreuth (TIR) und Weiden (WEN). In einer 2001 in der Innenstadt von Pegnitz durchgeführten Passantenbefragung gaben 44 % der Befragten an, Bekleidung auch bzw. ausschließlich in Bayreuth einzukaufen. Auf Pegnitz als Einkaufsziel legten sich bei den zentrenrelevanten Sortimenten nur 28 bis 53 % der befragten Passanten fest<sup>109</sup>.

Eine Reihe von Akteuren berichtete von einer zunehmenden Verdichtung des Lebensmittel-Filialnetzes in der Region, so dass die Umlandbevölkerung zur Besorgung von Grundbedarfen nicht mehr unbedingt auf eine Fahrt nach Pegnitz angewiesen ist.

Ein Einbezug der sich deckenden Ergebnisse mehrerer Studien zur zukünftigen Entwicklung bundesdeutscher Regionen<sup>110</sup> verdeutlicht die für den Landkreis Bayreuth sowie für einen Teil seiner benachbarten Landkreise prognostizierte negative Bevölkerungsentwicklung, welche einen entspre-

<sup>109</sup> Vgl. MAIER 2002, S. 120-125

<sup>110</sup> Vgl. u.a. PROGNOSE 2013, BERTELSMANN 2011

chenden Rückgang der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft nach sich ziehen wird. Damit wird ein Negativ-Trend fortgesetzt, der sich schon für die letzten Jahre beobachten ließ.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, welche den Teil des Nettoeinkommens bezeichnet, der nach Abzug von anderen Ausgaben potenziell dem Einzelhandel zur Verfügung steht, liegt laut BBE 2012 für Pegnitz mit 99,6 (2010) knapp unter dem Bundesdurchschnitt (100). Im Landkreis Bayreuth liegt sie mit nur 95,6 deutlich niedriger. Noch niedriger fällt die Kaufkraft in den östlich an das Stadtgebiet angrenzenden Landkreisen Neustadt a.d. Waldnaab (90,2) sowie Amberg-Sulzbach (92,3) aus. Die unterdurchschnittliche Kaufkraft der Gemeinden im Einzugsbereich aus den genannten Landkreisen kann nicht durch die Kaufkraft der weiteren Gemeinden im Einzugsbereich kompensiert werden, welche in Landkreisen mit überdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffern (Forchheim: 104,9, Nürnberger Land 111,5) liegen.

### 5.2.2 Innenstädte / Ortskerne der Region: Einzelhandelsausstattung und Leerstandsquoten

Eine Kurzkartierung der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe in den Städten und Gemeinden des Pegnitzer Umlandes spiegelt die Zentralität der Pegnitzer Innenstadt im Innenstadt- bzw. Ortskernvergleich wider (tabell).

Tabelle 29: Innenstädte / Ortskerne: Einzelhandelsausstattung und Leerstandsquoten<sup>111</sup>

|               | Einzelhandel (EH) | Lebensmittel | Textil | weitere Betriebe zentrenrelevant | übrige | Leerstandsquote*) |
|---------------|-------------------|--------------|--------|----------------------------------|--------|-------------------|
| Pegnitz       | 54                | 10           | 8      | 31                               | 5      | 28 %              |
| Auerbach      | 47                | 11           | 3      | 23                               | 10     | 28 %              |
| Ebermannstadt | 30                | 7            | 4      | 19                               | -      | 19 %              |
| Gößweinstein  | 19                | 6            | 3      | 9                                | 1      | 0 %               |
| Pottenstein   | 14                | 5            | 1      | 7                                | 1      | 13 %              |
| Creußen       | 10                | 1            | 1      | 6                                | 2      | 0 %               |
| Neuhaus       | 15                | 7            | 1      | 5                                | 2      | 0 %               |
| Betzenstein   | 7                 | 5            | -      | 2                                | -      | 22 %              |

\*) Berechnung: Zahl Leerstände / (Zahl Leerstände + Zahl Einzelhandel)

Außer durch das Oberzentrum Bayreuth wird der Einzugsbereich des Mittelzentrums Pegnitz durch die sechs nächstgelegenen Mittelzentren (u.a. Ebermannstadt, Grafenwöhr / Eschenbach, Lauf a.d. Pegnitz, Hersbruck) begrenzt. Darüber hinaus weist die Innenstadt der Nachbarstadt Auerbach i.d. Oberpfalz eine zahlenmäßig fast an Pegnitz heranreichende Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben auf – ohne jedoch die in der Pegnitzer Innenstadt gegebene Vielfalt an Textil- und weiteren zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben zu erreichen.

Mit nur 2 bis 12 zentrenrelevanten Betrieben in ihren Stadt- bzw. Ortskernen stellen die weiteren um Pegnitz liegenden Kommunen keine besondere Konkurrenz dar. In den Zentren der Marktgemeinde Gößweinstein und der Stadt Pottenstein verdankt sich ein großer Teil der Einzelhandelsangebote ihrer besonderen Stellung als Tourismusdestinationen innerhalb der Fränkischen Schweiz. Sowohl Pegnitz als auch Auerbach leiden unter einer in der Innenstadt besonders hohen Leerstandsquote von 28 % (bezogen auf die Zahl der Ladenlokale mit Einzelhandel plus Zahl der leerstehenden Ladenlokale, i.e. ohne die Zahl der Dienstleistungen im Erdgeschoss). In Auerbach sind insbesondere kleine Ladenlokale abseits des zentralen Geschäftsbereichs "Unterer Markt" von der Leerstandsproblematik betroffen. Eine so hohe Zahl von Leerständen vermag das Standortumfeld empfindlich zu beeinträchtigen und wirkt sich darüber hinaus deutlich auf die Vitalität der Stadtkerne aus.

<sup>111</sup> Eigene Kartierungen im Frühjahr 2014

### 5.2.3 Kartierung Pegnitz: Verkaufsflächenentwicklung im Zeitraum 2001 bis 2014, Dienstleistungen

Zur Darstellung der Entwicklung der verschiedenen Pegnitzer Teilräume werden folgende Raumdefinitionen verwendet, um die einzelnen Raumeinheiten sinnvoll abgrenzen zu können:

- Historische Innenstadt: Bereich von der Pegnitz im Westen (inkl. angrenzendem Euronics-Markt) bis zur Schloßstraße (inkl. Modehaus Langer) im Osten mit Nebengassen
- Innenstadt-Erweiterung Ost: Bereich Bahnhofsteig, Bahnhofstrasse bis Bahngleis mit Areal Ex-K&P sowie PEP
- Bundesstraße: inkl. Ex-ALDI im Norden, über Schloßberg, Nürnberger Straße bis Gewerbegebiet Brunnenacker am südlichen Stadtrand
- Fachmarktzentren Süd: Admira-Center mit Kaufland (Ex-Teppichfabrik Poser), WIV-Center mit ALDI / MÜLLER (Ex-Autohaus, Ex-Gärtnerei)
- Übriges Stadtgebiet: Schloßstraße Nord (Ex-Möbelhaus Wermuth), Nebenzentrum Alter Graben, Bahnhof Ost: Stadtgebiet östlich des Bahngleises mit Zipser Berg, weitere Wohngebiete
- Ortschaften, A9: Tankshops, Raststätte Fränkische Schweiz, Ortschaften mit Einzelhandel der Nahversorgung: Bronn, Buchau, Trockau, Troschenreuth, Ortschaften mit weiterem Einzelhandel: Willenberg, Willenreuth

Der im Einzelhandelsentwicklungskonzept von MAIER (2002) definierte "Innenbereich" umfasst neben den hier definierten Teilräumen "Innenstadt: historische" sowie "Innenstadt-Erweiterung Ost" auch noch den Bereich "Schlosstr. Nord". Nachdem ein dort damals ansässiges Möbelhaus geschlossen wurde, ist an der Schloßstraße Nord nur mehr ein kleinerer Einzelhandelsbetrieb ansässig. Bis auf diesen einen Betrieb entspricht die Zahl der Betriebe in der "Innenstadt" dem damals definierten "Innenbereich". Von 2001 bis 2014 lassen sich erhebliche Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen identifizieren. Insgesamt hat sich die Zahl der Einzelhandelsbetriebe von damals 124 auf heute 108 (-13 %) verringert. Auch ist die Verkaufsfläche in diesem Zeitraum rückläufig, wenn auch nicht ganz so stark (-5 %).

**Tabelle 30: Entwicklung der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Zeitraum 2001 bis 2014**

|                                 | 2001 | 2014 |
|---------------------------------|------|------|
| Innenstadt: historische         | 58   | 44   |
| Innenstadt: Erweiterung Ost     | 22   | 10   |
| Summe Innenstadt                | 80   | 54   |
| Bundesstraße / Fachmarktzentren | 26   | 44   |
| übrige Lagen (ohne Ortschaften) | 18   | 10   |
| Summe (ohne Ortschaften)        | 124  | 108  |

**Tabelle 31: Entwicklung der Einzelhandelsverkaufsfläche im Zeitraum 2001 bis 2014**

|                           | 2001   | 2014   | Veränderung in % |
|---------------------------|--------|--------|------------------|
| Innenbereich *)           | 16.300 | 7.956  | - 51 %           |
| Außenbereich              | 17.515 | 24.249 | + 38 %           |
| Gesamt (ohne Ortschaften) | 33.815 | 32.205 | - 5 %            |

\*) Innenstadt mit Erweiterung Ost (K&P, PEP) sowie Schloßstraße Nord

In der Innenstadt ist ein starker Rückgang in der Anzahl der Geschäfte von damals noch 80 auf heute nur mehr 54 zu konstatieren (siehe Tabelle 30). Die Verkaufsflächen des Innenbereichs sind in diesem Zusammenhang von 2001 bis 2014 um 51 % zurückgegangen, während sie im gleichen Zeitraum im

Außenbereich (ohne Ortschaften) um 38 % angestiegen sind (siehe Tabelle 31). In der Innenstadt betrifft der Rückgang der Geschäfte sowohl den historischen Abschnitt als auch die östliche Erweiterung mit dem Areal PEP / Ex-K&P. Im PEP ist die Zahl von damals noch 8 Märkten auf heute nur mehr 3 zurückgegangen. Im selben Zeitraum ist an der Bundesstraße mit den Fachmarktzentren ein starker Anstieg in der Anzahl der Betriebe von damals noch 26 auf heute 44 zu verzeichnen. Dieser geht auf die Betriebe im 2005 eröffneten Admira-Center (Kaufland, Non-Food-Fachmarktzeile) und im Ende 2013 neu eröffneten WIV-Center an der Nürnberger Straße zurück (siehe nachfolgende Abbildung). Des Weiteren ist in den übrigen Lagen die Ausdünnung von Neben- und Streulagen weiter fortgeschritten.



Im **Lebensmittelbereich** haben sich die Pegnitzer Verkaufsflächen seit 2001 mit +91 % fast verdoppelt.

Dem Wegfall zweier Märkte in der östlichen Innenstadt (je einer im K&P und im PEP) steht eine Neuan siedlung sowie eine Reihe von Erweiterungen an anderen Standorten gegenüber. Im 2005 entstandenen Admira-Center an der südlichen Nürnberger Straße wurde ein Vollsortiment-Discounter (KAUFLAND) neu angesiedelt. Innerhalb des Standortraumes "Bundesstraße / Fachmarktzentren" zog ein Verbrauchermarkt an einen neuen Standort (WIV-Center) um. Seine damit einhergehende Vergrößerung, die Verkaufsflächenerweiterung einer Reihe weiterer Märkte der Branchen Lebensmittel und Getränke sowie neue Tankstellen-Shop-Flächen haben zur starken Ausweitung der Lebensmittelflächen beigetragen.

Als für die zukünftige Innenstadtentwicklung besonders problematisch zu bewerten, ist die Verlagerung des früher am östlichen Innenstadtrand angesiedelten Branchenführers und Frequenzbringers ALDI an seinen neuen Standort in Nachbarschaft des REWE-Verbrauchermarktes (WIV-Center). Mit der Umsiedlung dieses Magnetbetriebes entfiel ein wichtiger Kopplungspartner für die innerstädtischen Betriebe.

In den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt ist die wohnortnahe kleinteilige Nahversorgung weiter auf dem Rückzug. Innerhalb der weit umfassenden Gemarkung von Pegnitz konzentrieren sich die Standorte der Lebensmittelmärkte ausschließlich auf die Kernstadt. Nur mehr in vier der elf Ortsteile ist überhaupt noch eine rudimentäre Nahversorgung vorhanden:

- Im Ortsteil Bronn existieren eine Metzgerei und eine Bäckerei. Die Inhaberin der Bäckerei plant die Betriebsaufgabe, wobei die Nachfolge gesichert ist.
- Im Ortsteil Buchau befindet sich ein Filialbetrieb am Produktionsstandort eines Bäckereibetriebes.
- Am attraktiv sanierten Marktplatz des Ortsteils Trockau sind eine Metzgerei und eine Bäckerei ansässig. Dieses Angebot wird durch das eines Tankstellenshops am Ortseingang ergänzt.
- Im Ortsteil Troschenreuth existiert eine in einen Gasthof integrierte Bäckerei. Bei ihrer Aufgabe durch die derzeitigen Betriebsinhaber scheint eine Nachfolgeregelung nicht sehr wahrscheinlich.

### **Innenstadtrelevante Sortimente**

Zu den zentren- bzw. innenstadtrelevanten Sortimenten zählen u.a. die Branchen Drogeriewaren, Textilien / Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportwaren, Spielwaren, Uhren / Schmuck, Optik, nicht aber die Lebensmittelbranche. Im Gegensatz dazu werden Branchen, deren Sortimente heute überwiegend in besonders großflächigen Märkten angeboten werden, als nicht-zentrenrelevant kategorisiert. Ihre Betriebsformate (Möbelhaus, Baumarkt, Gartencenter, Elektrofachmarkt) sind mit den kleingliedrigen Parzellenstrukturen historisch gewachsener Zentren nicht in Deckung zu bringen.

Die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente ist im Pegnitzer Innenbereich von 2001 bis 2014 massiv (53 %) zurückgegangen. Der innerstädtische Flächenverlust ist u.a. auf die Schließung des ehemaligen K&P-Kaufhauses mit seinem Schwerpunkt Bekleidung sowie dem im selben Gebäude ehemals ansässigen Bekleidungsmarkt VÖGELE zurückzuführen.

In der für die Attraktivität und Belebung einer "City" besonders wichtigen Branche Textilien / Bekleidung wies die Pegnitzer Innenstadt 2001 noch 13 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von knapp 2.500 m<sup>2</sup> auf. Heute sind es nur mehr 8 Betriebe auf lediglich 1.027 m<sup>2</sup>. Auch wenn das eine ansässige, attraktive Modehaus an der Schloßstraße eine Reihe von bekannten Bekleidungsmarken führt,

können die innerstädtischen Textilangebote dem gerade in dieser "Shopping"-Branche ausgeprägten Kundenwunsch nach vielfältigen Auswahl- und Kopplungsmöglichkeiten kaum mehr Rechnung tragen – gerade auch im Vergleich zum Bayreuther Rotmain-Center.

Am Gesamtstandort Pegnitz ist im Zeitraum von 2001 bis 2014 eine Erhöhung der zentrenrelevanten Verkaufsflächen von damals 8.500 auf heute 10.500 m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Wie in einer Auswirkungsanalyse zur Errichtung des WIV-Centers (BBE 2012) dargestellt wurde, wurde damit die "mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Pegnitz für den Mittelbereich deutlich gesteigert" und es wurden "bisher ungenutzte Potentiale aus dem Ergänzungsgebiet (...) in der Stadt Pegnitz gebunden".

Die Schaffung neuer Einzelhandelsflächen erfolgte jedoch nicht – wie es zur Stärkung der Innenstadt sinnvoll gewesen wäre – auf dem Areal PEP / K&P am Bahnhofsteig, sondern an der Peripherie. Der von der BBE formulierten Aussage, dass mit den neuen Märkten im WIV-Center "keine wesentlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Pegnitz" einhergehen würden<sup>112</sup>, kann nicht zugestimmt werden. Das Gutachten rekurriert lediglich auf die einzelnen branchenspezifischen Umsatzverschiebungen durch die neuen Märkte, nicht aber auf deren Frequenzbringer- und Kopplungsfunktion. Auch berechneten die Gutachter für eine Reihe von Branchen städtebaulich durchaus relevante Umsatzumverteilungen zu Ungunsten der Innenstadt (Schuhe: 16,5 %, Schreibwaren: 9,6 %, Spielwaren 17,8 %). Angesichts des sich abzeichnenden Ausfalls verschiedener Nutzungen auf dem PEP- / K&P-Areal und den beginnenden Überlegungen zu dessen Neu-Ordnung, ist es als äußerst bedauerlich zu bewerten, dass neben dem Umzug des o.g. Magnet-Betriebs ALDI ausgerechnet dem hoch-zentralen Format "Kleinkaufhaus" (MÜLLER) ein Standort an der Peripherie genehmigt worden ist. Damit wurde – irreversibel – eine Chance vertan, diesen Magnet-Betrieb auf dem innerstädtischen PEP- / K&P-Areal zu realisieren.

Während der erste Schub der Peripherisierung des Pegnitzer Einzelhandels (Errichtung des Admiracenters) – auch nach den Aussagen einer Reihe von innerstädtischen Händlern – noch verkräftbar war, haben sich mit Errichtung weiterer zentrenrelevanter Flächen des WIV-Centers die Verhältnisse Innenbereich zu Außenbereich völlig umgedreht. Im Jahr 2001 waren noch 83 % der gesamten Pegnitzer zentrenrelevanten Verkaufsflächen in der Innenstadt lokalisiert, heute sind es nur noch lediglich 32 %.

### **Dienstleister, Gastronomie**

Das Pegnitzer Einzelhandelsangebot wird von kopplungsrelevanten Dienstleistungen ergänzt, d.h. solchen haushaltsorientierten Dienstleistern, die auch während eines Einkaufsgangs gemeinsam mit Einzelhandelsbetrieben aufgesucht werden (können) und eine gewisse Frequenz sowohl benötigen als auch erzeugen. Von den insgesamt 91 kopplungsrelevanten Dienstleistern (Bankfiliale, Post, Friseur, Reinigung, Reisebüro, Schneiderei sowie Gastronomie, Arztpraxen, weitere Gesundheits-, Schönheits- und Wellness-Einrichtungen) sind 51 in der Innenstadt konzentriert und tragen so zu ihrer Funktionsfähigkeit und Belebung bei.

Eine Vielzahl von Ladenlokalen, welche früher von Einzelhandelsfachgeschäften belegt waren, wird heute von den oben genannten kopplungsrelevanten Dienstleistern, aber auch von solchen ohne Kopplungsrelevanz belegt. Als "nicht kopplungsrelevant" zählen Dienstleistungsbetriebe, die tagsüber nur von wenigen privaten Kund(-inn)en aufgesucht werden (Fahrschule, Rechtsanwalt, Steuerberatung, Versicherungsbüro, Bestattungsinstitut etc.).

Neben dem Einzelhandel stellt die Gastronomie einen weiteren und zunehmend wichtigen Faktor zur Belebung der Innenstädte dar. Die 19 in der Pegnitzer Innenstadt gezählten Gastronomiebetriebe

---

<sup>112</sup> Vgl. BBE 2012, S. 48

(inkl. Imbisse) verschiedenster Nationalitäten umfassen überwiegend Angebote des einfachen bis guten Standards. Für auswärtige Besucher besonders interessante fränkisch-authentische Gastwirtschaften mit einer schönen Atmosphäre sind nur im Standortraum "Bundesstraße", nicht aber in der eigentlichen historischen Innenstadt angesiedelt. Das Angebot der Gastronomiebetriebe wird ergänzt durch einzelne Café-, Imbiss- und Mittagstisch-Angebote von Bäckerei-, Metzgerei- und Feinkost-Anbietern.

**Tabelle 32: Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen nach Standortraum 2014, Angaben in Anzahl der Betriebe<sup>113</sup>**

|  | Einzelhandel | Dienstleistungen<br>kopplungsrelevant | Gastronomie |
|--|--------------|---------------------------------------|-------------|
| <b>Innenstadt: historische</b>         | 44           | 23                                    | 13          |
| <b>Innenstadt: Erweiterung Ost</b>     | 10           | 9                                     | 6           |
| <b>Bundesstraße / Fachmarktzentren</b> | 44           | 18                                    | 6           |
| <b>übriges Stadtgebiet</b>             | 10           | 11                                    | 5           |
| <b>Summe (ohne Ortschaften)</b>        | 108          | 61                                    | 30          |

#### 5.2.4 *Innenstadt Pegnitz: Struktur- und Standortschwächen, Gestaltung und Aufenthaltsqualität*

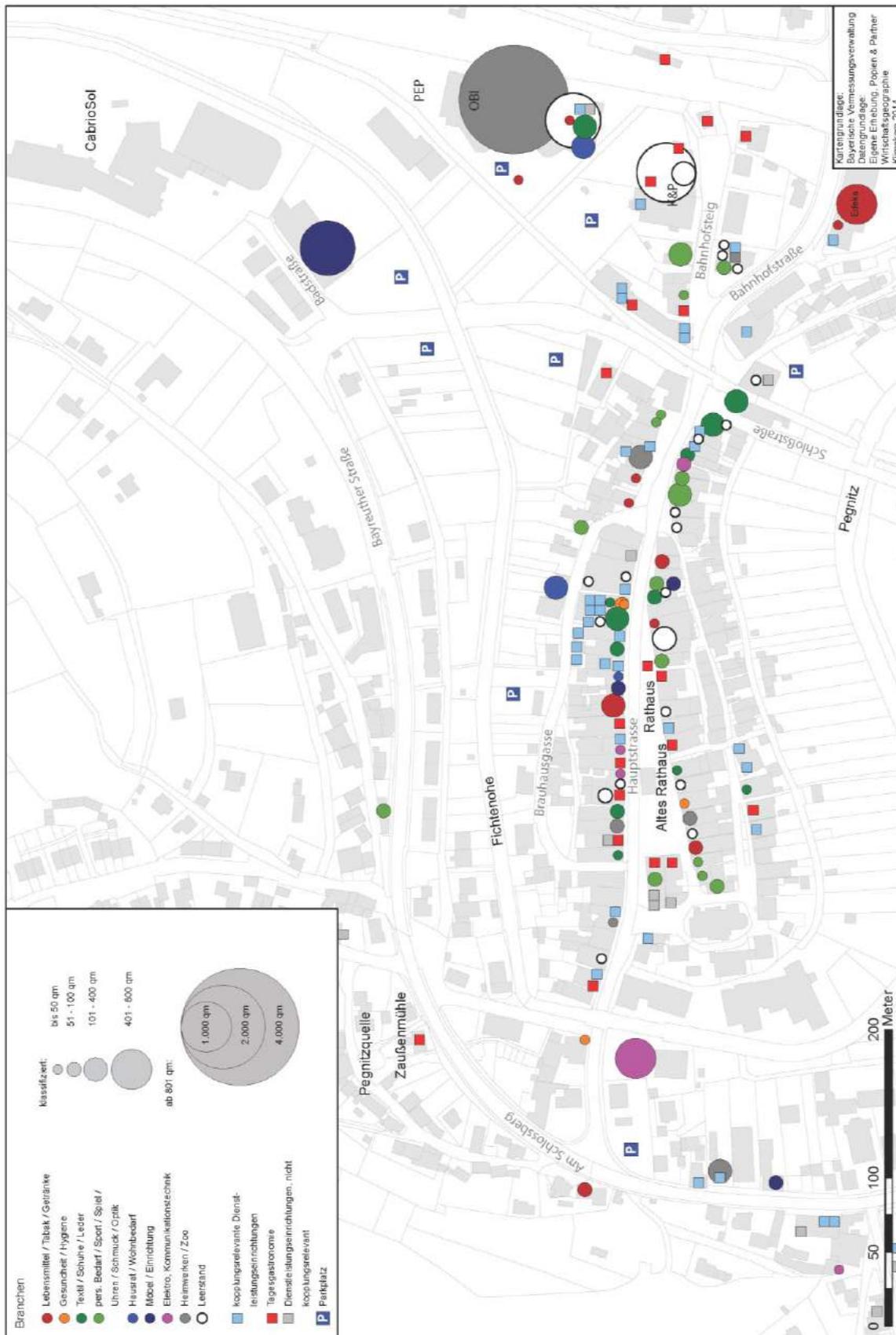
Die Pegnitzer Innenstadt weist eine sowohl im Vergleich zu anderen Orten auch im Vergleich zum Außenbereich hohe Leerstandsquote auf. Die Leerstände konzentrieren sich zum einen auf das am Bahnhofsteig gelegene Areal des ehemaligen K&P-Kaufhauses und seiner Nachbarschaft. Zum anderen sind in der gesamten Hauptstraße Leerstände – insbesondere von kleinflächigen (<100 m<sup>2</sup>) Ladenlokalen – zu verzeichnen (siehe nachfolgende Abbildung). Während der Erhebungen im Frühjahr 2014 wurde von manch weiteren geplanten Betriebsaufgaben in den innerstädtischen Ladenlokalen berichtet. Auch die Schwierigkeiten, die zukünftig frei werdenden Räume wieder an eine Einzelhandels- oder an eine Dienstleistungsnutzung zu vermieten, wurden thematisiert.

Ein Geschäft der wichtigen zentrenrelevanten Branche "Hausrat" ist nicht in der Haupteinkaufsstraße, sondern in einer von dort aus nur über eine enge Stiege zu erreichende Nebenlage (Brauhausgasse) ansässig. Im innerstädtischen Branchenmix lassen sich somit deutliche Lücken feststellen, insbesondere in den Bereichen Textilien / Bekleidung, Wohnaccessoires, Sportwaren sowie Drogeriewaren.

Besonders problematisch erweisen sich die geringe Größe und die teilweise ungünstigen, langgestreckten Zuschnitte der Ladenflächen in den historischen Immobilien der Innenstadt. Im Gegensatz zu den großzügig geschnittenen Laden- und Marktflächen an der Peripherie bzw. in der größer parzellierten Bayreuther Innenstadt sind die Auswahl- und Präsentationsmöglichkeiten auf den Kleinflächen sehr begrenzt. So muss der Kunde schon vor Betreten des Ladenlokals einen möglichen Misserfolg bei der Auswahl einbeziehen. Auch das soziale Verhalten der Kundinnen und Kunden wirkt sich negativ auf den Betriebserfolg aus. Die ersichtlich kleine Verkaufsfläche führt zur Voraberwartung, nicht in jedem Fall das Gesuchte finden zu können. Um dies dann dem im selben engen Raum anwesenden Verkaufspersonal bzw. Inhaber nicht mitteilen zu müssen, wird häufig von vornherein auf das Betreten des Geschäftes verzichtet.

<sup>113</sup> Eigene Kartierungen Frühjahr 2014

Abbildung 41: Pegnitz Innenstadt: Einzelhandels- und Dienstleistungskartierung Frühjahr 2014



## Filialisierungsgrad

Die überwiegende Mehrheit der Geschäfte in der historischen Innenstadt (61 %) sind inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe. Der Anteil überregional bekannter Filialisten ist mit 39 % deutlich niedriger, als in den übrigen Lagen (siehe nachfolgende Tabelle). Dieser Wert wird von manchen Mittelständlern positiv interpretiert, zeigt er doch auf, dass die historische Innenstadt von Pegnitz vor allem von mittelständischen und lokalen Betrieben geprägt ist und somit von den anderswo beklagten Zuständen einer banalisierten, austauschbaren Innenstadt weit entfernt ist. Jedoch weist dieser Wert auch auf die Schwierigkeiten hin im Stadtzentrum attraktive Filialisten, deren Marken im Kundenbewusstsein fest verankert sind und somit zu einer erhöhten Frequentierung beitragen können, anzusiedeln.

**Tabelle 33: Einzelhandel: Anteil Filialisten nach Standortraum, Angaben in %<sup>114</sup>**

|                            | Innenstadt, historische | Innenstadt-Erweiterung | Bundesstraße | FMZ Süd | übrige Stadt |
|----------------------------|-------------------------|------------------------|--------------|---------|--------------|
| <b>Filialisierungsgrad</b> | 39                      | 70                     | 57           | 100     | 38           |

Ein Teil der inhabergeführten Einzelhandelsbetriebe erwirtschaftet nur einen Teil ihrer Umsätze im Einzelhandel. Als "zweites Standbein" dienen Service- und Handwerksdienstleistungen (Lotto, Mobilfunk-Dienstleistungen, Fotoentwicklung, Kopien, gastronomische Angebote, Reparaturen), welche zum einen der Kundennachfrage entsprechen, und ohne die sie zum anderen keine ausreichende Rendite erwirtschaften könnten. Daneben bieten die inhabergeführten Betriebe z.T. besonders intensive Beratungs- und Serviceleistungen an, um sich von der Konkurrenz durch die Großfilialisten abzuheben.

## Ladenöffnungszeiten

Die Betrachtung der Ladenöffnungszeiten verdeutlicht einen erheblichen Unterschied zwischen den Einzelhandelsstandorten in der Innenstadt und der Märkte am Stadtrand. So schließen 33 von 48 erhobenen innerstädtischen Betrieben um 18:00 Uhr, in den Fachmarktzentren am Stadtrand dagegen schließt das Gros der Märkte (13 von 18) erst zwei Stunden später um 20:00 Uhr. Samstags streuen die Schlusszeiten in der Innenstadt von 12:00 Uhr bis 17:00 Uhr, nach 13:00 Uhr sind nur mehr wenige Betriebe geöffnet. Dagegen haben sämtliche Fachmärkte der Peripherie mindestens bis 18:00 Uhr und zum Teil auch bis 20:00 Uhr geöffnet.

Die Mittagspausenregelungen in der Innenstadt entsprechen zu hohen Anteilen nicht mehr den Anforderungen der Kund(-inn)en. Im historischen Teil der Innenstadt sehen sich 38 % aller Betriebsinhaber(-innen) nicht in der Lage, ihr Geschäft über Mittag offen zu halten, im Standortraum Bundesstraße / Fachmarktzentren dagegen liegt dieser Anteil bei lediglich 11 % (siehe nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 34: Anteil Einzelhandelsbetriebe mit Mittagspausen nach Standortraum<sup>115</sup>**

|  | erhobene Betriebe | Anteil Mittagspause in % |
|--|-------------------|--------------------------|
| <b>Innenstadt: historische</b>         | 40                | 38                       |
| <b>Innenstadt: Erweiterung Ost</b>     | 8                 | 13                       |
| <b>Bundesstraße / Fachmarktzentren</b> | 37                | 11                       |
| <b>übrige Lagen (ohne Ortschaften)</b> | 8                 | 50                       |

<sup>114</sup> Eigene Kartierungen im Frühjahr 2014

<sup>115</sup> Eigene Kartierungen im Frühjahr 2014

Neben dem, für ein Mittelzentrum nicht mehr zeitgemäßen, Vorhandensein von Mittagspausen sind v.a. die dabei unterschiedlich getroffenen Regelungen problematisch. Es existieren gleich acht unterschiedliche und daher für den Kunden entsprechend verwirrende Modelle in der Gestaltung der Mittagspause. Der Beginn der Pausen variiert von 12:00 Uhr, 12:15 Uhr, 12:30 Uhr bis 13:00 Uhr, während sich deren Ende noch deutlicher unterscheidet (13:00 Uhr, 14:00 Uhr sowie 14:15 Uhr bis 14:30 Uhr).

### **Gestaltung, Atmosphäre, Aufenthaltsqualität**

In der heutigen Konsumlandschaft wird der Wert eines Produktes nicht ausschließlich von seinem "Grundnutzen", sondern zunehmend von seinem "Zusatznutzen" bestimmt. Das gilt auch für die Einkaufsumgebung. Einkaufsorientierungen werden nicht ausschließlich vom Aspekt der Versorgung geleitet, sondern auch von Zusatznutzen des Einkaufs, wie der gestalterischen und der "Wohlfühl"-Qualität ("Look & Feel"-Qualität) der Einkaufsumgebung. Diese hängt neben dem Ambiente des Straßenraums und der Gebäudearchitektur vor allem vom Außenauftritt und von der Ladengestaltung der Betriebe ab.

Die Außengestaltung der innerstädtischen Betriebe (Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleister) sowie die Ladengestaltung der Einzelhandelsbetriebe fallen vielfach deutlich hinter dem zum Teil in den Außenbereichen inzwischen verwirklichten "State-Of-The-Art"-Standard zurück (siehe nachfolgende Tabellen).

**Tabelle 35: Außengestaltung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomie-Betriebe nach Standortraum in %<sup>116</sup>**

|                              | Innenstadt | Außenstadt |
|------------------------------|------------|------------|
| sehr gut                     | 7          | 28         |
| gut bis o.k.                 | 45         | 42         |
| Mängel / verbesserungswürdig | 25         | 17         |
| schlecht / sehr schlecht     | 23         | 14         |
| Anzahl bewerteter Betriebe   | 100        | 102        |

**Tabelle 36: Ladengestaltung der Einzelhandelsbetriebe nach Standortraum in %<sup>117</sup>**

|                              | Innenstadt | Außenstadt |
|------------------------------|------------|------------|
| sehr gut                     | 11         | 40         |
| gut bis o.k.                 | 72         | 50         |
| Mängel / verbesserungswürdig | 14         | 6          |
| schlecht / sehr schlecht     | 4          | 4          |
| Anzahl bewerteter Betriebe   | 57         | 52         |

Während der Außenauftritt von fast der Hälfte der innerstädtischen Betriebe bemängelt werden muss, ist dies – bei einem Ansetzen gleicher Bewertungsmaßstäbe – lediglich bei 31 % der Betriebe in der Außenstadt der Fall. In der Innenstadt erhalten lediglich 7 % die Bestnote "sehr gut", in der Außenstadt sind es fast 30 %.

Besonders negativ fallen in der Innenstadt die Auftritte und Schaufenstergestaltungen je eines Geschäftes der Branche Lederwaren und Schuhe an der Hauptstraße sowie zweier Discountermärkte im PEP auf. Gerade in der Innenstadt vermögen schon einzelne Betriebe mit einer schlechten Präsentation

<sup>116</sup> Eigene Kartierungen im Frühjahr 2014

<sup>117</sup> Eigene Kartierungen im Frühjahr 2014

tion einen stark negativen Ausstrahlungseffekt auf das Standortumfeld und damit den Eindruck der Vernachlässigung und mangelnder Sorgfalt für den gesamten Einkaufsort bewirken.

Von den Ladenlokalen, die einen attraktiven und zeitgemäßen Außenauftritt ausweisen, sind insbesondere zwei Bäckereien (eine davon mit ergänzendem Buchsortiment) sowie generell fast sämtliche in jüngster Zeit errichtete Betriebsstätten zu nennen.

In der Innenstadt verbergen sich hinter einer kritikwürdigen Außengestaltung oftmals dann doch ansprechend gestaltete Geschäfte. So liegt der Anteil von innen "sehr gut" oder "gut bis o.k." gestalteten Ladeneinrichtungen mit 83 % erheblich höher, als der entsprechende Anteil beim Außenauftritt (52 %). Jedoch können nur 11 % der innerstädtischen Ladenlokale mit der Bestnote "sehr gut" punkten, im Gegensatz zur Peripherie mit einem "sehr gut"-Anteil von 40 %. Gut bis sehr gut bewertete Betriebe zeichnen sich durch attraktive Produktpräsentationen, liebevolle zeitgemäße Dekorationen, durchgängige Sauberkeit sowie helle und freundliche Ladengestaltungen aus und tragen so zum Wohlgefühl der Kund(-inn)en bei. Zur Abwertung führen vor allem unzeitgemäße Sortimentspräsentationen sowie abgestoßenes und veraltetes Mobiliar.

Auch wenn im historischen Bereich der Innenstadt eine Reihe von attraktiven Platz- und Gebäudestrukturen zu verzeichnen sind, wird die Atmosphäre der Innenstadt in den zentralen Geschäftsbe-  
reichen durch eine hohe Zahl von Leerständen sowie durch eine Reihe von unattraktiven, nicht mehr zeitgemäßen Architekturelementen (u.a. dunkle Holzverkleidungen) bestimmt.

An einigen Stellen der Hauptstraße wird die Bewegungsfreiheit für den von einem Geschäft zum anderen gehenden Passanten und die Aufenthaltsqualität durch den fließenden sowie erheblich durch den ruhenden Verkehr eingeschränkt (siehe nachfolgendes Foto). Eigentlich dem Fußgänger vorbehalten Bereiche werden dabei in vielen Fällen von haltenden bzw. parkenden PKW belegt.



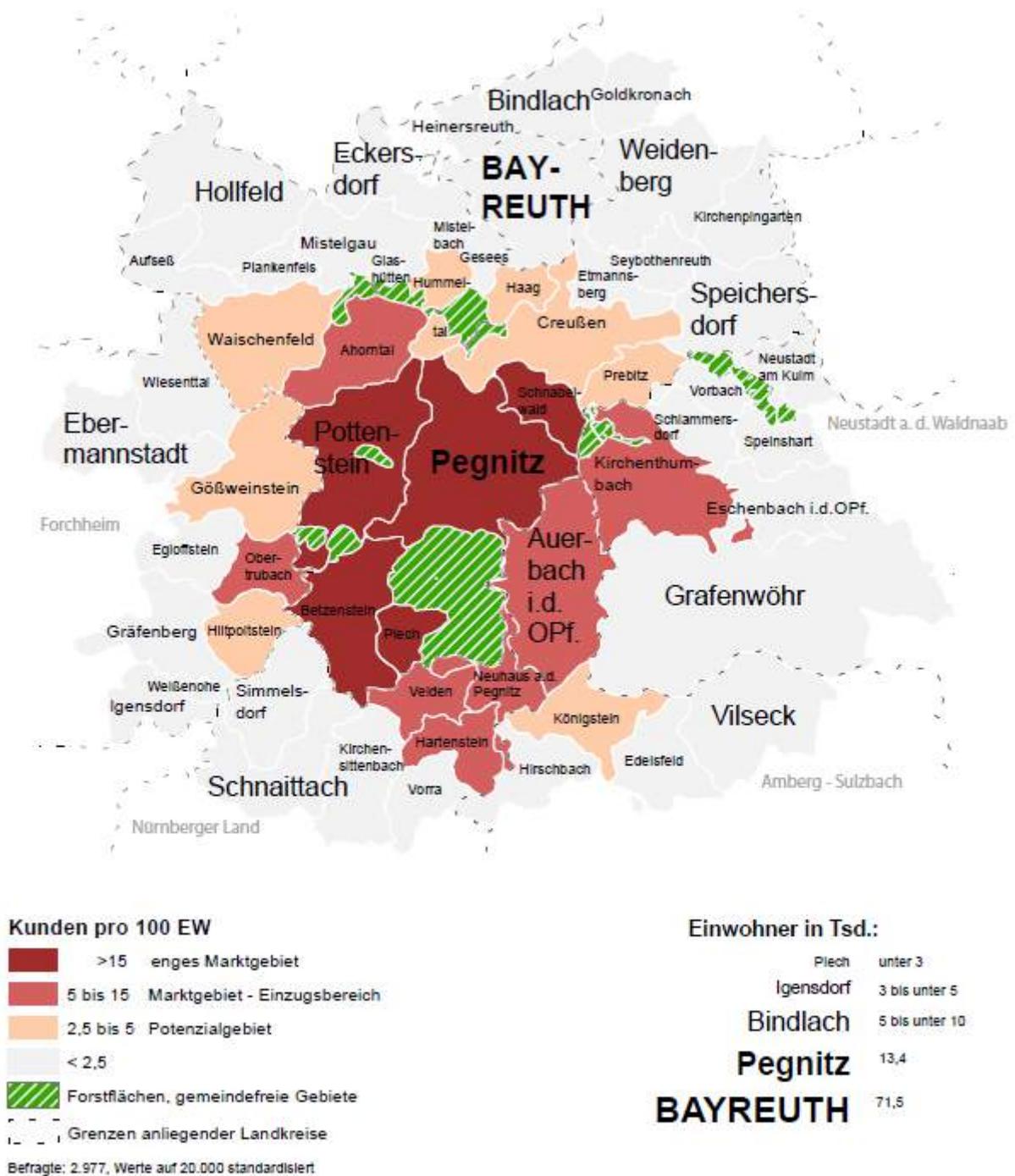
#### Beeinträchtigung von Bewegungsfreiheit und Aufenthaltsqualität

Ebenfalls nicht mehr zeitgemäß und ungepflegt präsentiert sich das PEP- / Ex-K&P-Areal am Bahnhofsteig, welches darüber hinaus negativ auf den Innenstadtbereich ausstrahlt.

### 5.3 Ergebnisse Point-Of-Sale-Analyse: Einzugsbereich der Innenstadt

Im Rahmen der fünftägigen Postleitzahlenbefragung wurden 2.977 Kundinnen und Kunden in 22 innerstädtischen Betrieben des mittelfristigen Bedarfs erfasst. Weiterhin wurde für jede Herkunftsgemeinde deren Kundenbindung als das – auf 20.000 Kunden standardisierte – Verhältnis der Zahl der angetroffenen Kunden zur Einwohnerzahl definiert. Gemeinden mit einem Wert von 5 und mehr Kunden pro 100 Einwohner werden zum "Marktgebiet", d.h. zum Einzugsbereich gezählt. In diesem so definierten Marktgebiet sind 90,7 % aller angetroffenen Kunden wohnhaft. Es umfasst neben dem südlichen Landkreis Bayreuth einzelne Gemeinden aus den Nachbarlandkreisen, darunter die benachbarte Stadt Auerbach i.d. Oberpfalz, aus der allein 4,2 % aller in Pegnitz angetroffenen Kunden stammen. Die höchsten Anteile an Kunden entfallen darüber hinaus mit 5,5 % auf das benachbarte Pottenstein. Der Kundenanteil der weiteren einzelnen Gemeinden im Einzugsbereich reicht von 0,5 % bis 2,4 % (Betzenstein) (siehe nachfolgende Abbildung).

Abbildung 42: Innenstadt Pegnitz: Einzugsbereich



Entwurf: Poplen & Partner Wirtschaftsgeographie; Grafik: KlimaKom  
 Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2014  
 Datengrundlage: Eigene Erhebung 2014, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2014

0 5 10  
 Kilometer

Im Einzugsbereich wohnen einschließlich der Stadt Pegnitz 46.045 Einwohner(-innen). Dieser empirisch ermittelte Wert liegt etwas höher als der im Auftrag der Abteilung Landesentwicklung des Bayerischen Wirtschaftsministeriums durch eine mathematische Modellrechnung berechnete Wert des "einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereichs" (2013: 40.797).

Aus einer Reihe von weiteren Gemeinden vermag Pegnitz noch Kunden anzuziehen. Ihre Zahl ist jedoch so gering, dass sie nur zum "Potenzialgebiet" zu zählen sind. Zum "Potenzialgebiet" zählen die Gemeinden außerhalb des eigentlichen Einzugsbereichs / Marktgebietes, aus denen durchaus noch Kunden nach Pegnitz kommen, und in denen verstärkte Marketing-Maßnahmen der Einkaufsstadt Pegnitz noch auf fruchtbaren Boden fallen könnten (z.B. Gößweinstein, Creußen oder Königstein).

Problematisch ist die Tatsache, dass sich Markt- und Potenzialgebiet der Innenstadt über Teile von gleich fünf Landkreisen erstrecken, dabei aber jeweils nur eine begrenzte Anzahl von Gemeinden aus den Landkreisen umfassen. Werbe- und Marketingmaßnahmen in landkreisweiten Medien sind somit mit hohen Streuverlusten verbunden.

Als Magnetbetriebe der teilnehmenden innerstädtischen Betriebe (darin keine Bäckerei oder Metzgerei) erwiesen sich ein Feinkost- / Wein- / Tabak-Geschäft mit Lottoabteilung, das Blumengeschäft sowie das Modehaus an der Schloßstraße. Diese frequenzstarken Betriebe weisen sechs- bis zwölfmal so viele Kunden auf, wie der Durchschnitt der übrigen Geschäfte.

Die Point-Of-Sale-Analyse zeigte einen im Mittelzentrenvergleich relativ niedrigen Anteil von auswärtigen Kunden auf. Nur 29 % der Befragten gaben eine Postleitzahl von außerhalb des Stadtgebietes von Pegnitz an. Dieser Wert liegt deutlich unter denen, welche für andere Mittelzentren im Schatten einer Kreisstadt bzw. eines Oberzentrums gemessen worden sind, z.B. für Traunreut (Kreis Traunstein) 37 % (Kaufhaus) bzw. 52 % (Einkaufszentrum Traunpassage) oder für Bad Kötzing (Kreis Cham) 78 % (Kaufhaus) bzw. 66 % (Fachgeschäfte).

In der Gewerbebefragung schätzten die innerstädtischen Händler den Umsatzanteil durch auswärtige Kundinnen und Kunden auf 39 % ein. Dieser im Vergleich zum gemessenen Kundenanteil der P.O.S.-Analyse höhere Wert liegt u.a. daran, dass die auswärtigen Kunden bei ihren Einkäufen im Durchschnitt deutlich höhere Geldbeträge pro Einkauf ausgeben als Einheimische. Bei den auswärtigen Kunden lagen die Anteile der Kunden mit Einkaufsbeträgen über 20 € bzw. über 100 € erheblich höher als bei den Kunden aus Pegnitz (siehe nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 37: Ausgabenhöhe nach Herkunft der Kunden in %<sup>118</sup>**

|                         | Kunden aus Pegnitz | Kunden aus übrigem Markt- und Potenzialgebiet |
|-------------------------|--------------------|---|
| bis 20 €                | 70                 | 43  |
| 20 € bis 100 €          | 24                 | 38  |
| über 100 €              | 6                  | 19  |
| Summe                   | 100                | 100   |
| Anzahl befragter Kunden | 2.103              | 698   |

Die Einzugsbereiche, d.h. die "Marktgebiete", der einzelnen Betriebe sind je nach Branche unterschiedlich weit aufgespannt. So beschränkt sich der Einzugsbereich des stark frequentierten Feinkost- / Tabak- / Lotto-Geschäftes im Wesentlichen auf Pegnitz und die angrenzende Gemeinde Schnabelwaid (siehe nachfolgende Abbildung) mit insgesamt 14.400 Einwohnern, gefolgt von dem einer Änderungsschneiderei mit 15.900 Einwohnern. In diesen sowie weiteren drei Betrieben (Wein, Handarbeiten und Schuhe) liegt der Anteil von auswärtigen Kunden unter 20 %. Dagegen weisen das Modehaus an der Schloßstraße, ein Optiker und ein Hörgeräteakustiker besonders hohe Anteile von auswärtigen Kunden (70 % und mehr) auf. Den mit 75.600 Einwohnern größten Einzugsbereich weist

<sup>118</sup> Kassenbefragungen Juli 2014

das Modehaus auf (siehe nachfolgende Abbildung ), gefolgt von Geschäften der Branchen Uhren, Optik und Lederwaren.

Abbildung 43: Pegnitz Wein-, Tabak-, Lotto-Geschäft: Einzugsbereich

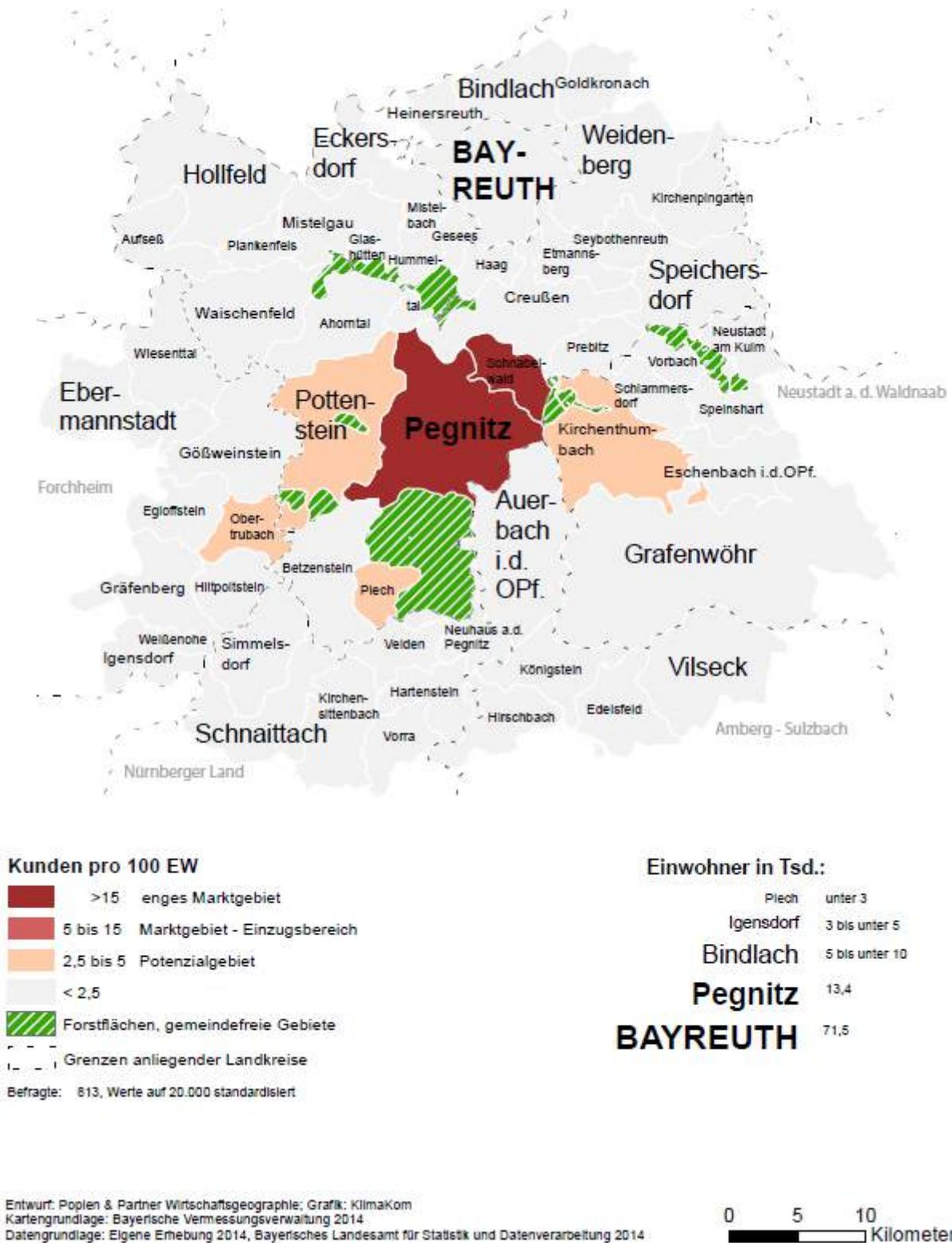
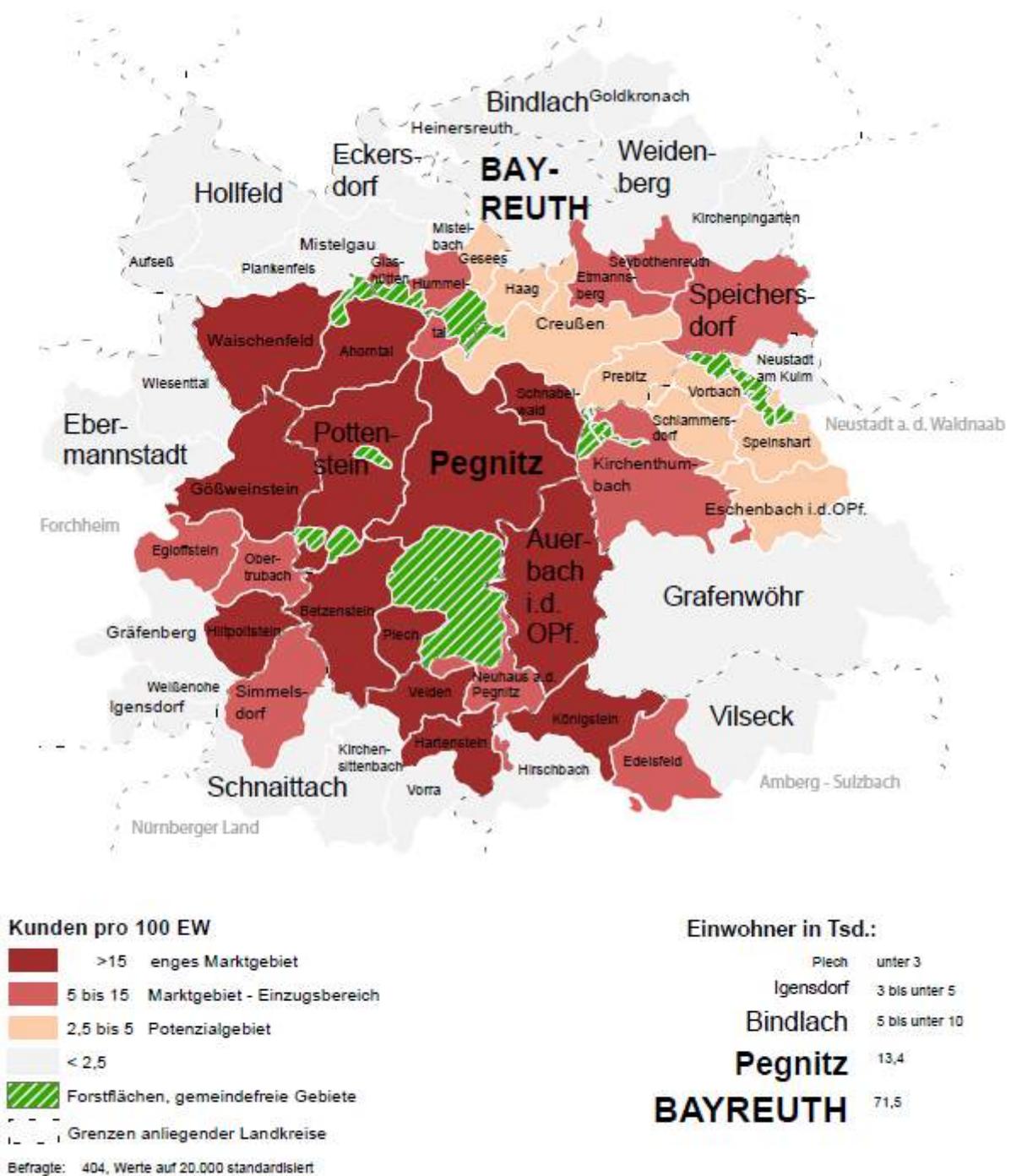
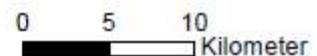


Abbildung 44: Pegnitz Modehaus: Einzugsbereich



Entwurf: Poppen & Partner Wirtschaftsgeographie; Grafik: KilmaKom  
 Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2014  
 Datengrundlage: Eigene Erhebung 2014, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2014



Mit unter 50.000 Einwohnern im Einzugsbereich fällt Pegnitz als potenzieller Standort für attraktive Filialunternehmen des Einzelhandels aus, welche diese bzw. eine noch höhere Schwelle als Mindestanzahl für eine Betriebsansiedlung voraussetzen. Gerade im Schatten des nahe gelegenen Oberzentrums Bayreuth, dem die Landesplanung einen rechnerischen Verflechtungsbereich von 350.020

Einwohner(-inne)n (2013) attestiert, fällt Pegnitz bei namhaften Filialisten aus dem Fokus ihrer Standortplanungen und -entscheidungen.

Bei der Inwertsetzung des neu zu überplanenden PEP- / K&P-Areals (vgl. Kapitel B 3.7) gilt es, nicht die niedrige Einwohnerzahl der Stadt oder die Einwohnerzahl im "durchschnittlichen", über alle Betriebe gemittelten Einzugsbereiche, sondern vielmehr die Einwohnerzahl im Einzugsbereich des Modehauses (75.600) zu kommunizieren. Sie zeigt die für attraktive Betriebsformate prinzipiell möglichen Potenziale am Standort Pegnitz auf.

#### 5.4 Ergebnisse der schriftlichen Betriebsbefragung

Die – überwiegend inhabergeführten innerstädtischen – Betriebe, welche den Fragebogen ausgefüllt haben, decken das Spektrum von alt eingesessenen bis zu erst jüngst entstandenen Neugründungen ab (Gründungsjahre 1762, 1867, 1870, 1883, 1923 ... bis zu ... 2010, 2011, 2013).

Beteiligt haben sich sowohl der großflächige, noch in der Innenstadt ansässige Baumarkt sowie Geschäfte von 35 bis 200 m<sup>2</sup>. Zusammen mit den Angaben der weiteren mündlich interviewten Betriebsleiter entspricht die Verkaufsfläche der befragten Betriebe ca. zwei Drittel der innerstädtischen Verkaufsflächen.

##### 5.4.1 Miethöhe, Einschätzung Wettbewerbssituation und Umsatzentwicklungen

Von den in der Innenstadt Befragten betreiben 42 % ihr Geschäft in einem Eigentumsladen, die übrigen 58 % haben ihre Betriebsflächen angemietet. Das Spektrum der monatlichen Miete reicht dabei von 5,21 € über 9,38 € pro m<sup>2</sup> bis zu – nach Angaben des Unternehmers übersteuerten – 14,67 €. Im Durchschnitt werden 7,34 € pro m<sup>2</sup> gezahlt.

In der Nürnberger Straße (ohne die Fachmarktzentren) liegt das Mietniveau mit einem Spektrum von 4,17 € bis 10 € (Durchschnitt: 6,64 €) etwas niedriger als in der Innenstadt.

#### Einschätzung Wettbewerbssituation

Nur ein Drittel der befragten Betriebe in der Innenstadt schätzte die Wettbewerbssituation als "gut zu verkraften ein". Dieser Anteil liegt deutlich niedriger als bei den Befragten an den übrigen Standorten (siehe nachfolgende Tabelle). Fast die Hälfte der innerstädtischen Betriebsleiter beurteilte die Situation als "schwierig" bzw. "existenzgefährdend".

Tabelle 38: Beurteilung Wettbewerbssituation in %<sup>119</sup>

|                    | Innenstadt | übrige*) |
|--------------------|------------|----------|
| gut zu verkraften  | 32         | 54       |
| erträglich         | 21         | 15       |
| schwierig          | 32         | 15       |
| existenzgefährdend | 16         | 15       |
| Summe              | 100        | 100      |

\*) ohne FMZ

Angesichts der Lage von Pegnitz im Schatten von Bayreuth erwarteten wir bei der Frage nach den konkurrierenden Zentren, dass die Bayreuther Innenstadt mit dem Rotmain-Center den bedeutendsten Konkurrenzstandort für die innerstädtische Pegnitzer Händlerschaft darstellen würde. Bayreuth wurde jedoch als "weniger bedeutend" (3,4) eingestuft. An den ersten Stellen in der Liste der bedeu-

<sup>119</sup> Betriebsbefragung im Frühjahr 2014

tenden Konkurrenten standen vielmehr der Pegnitzer Stadtrand und das Internet, gefolgt von der benachbarten Stadt Auerbach i.d. Oberpfalz (siehe nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 39: Einschätzung Konkurrenzstandorte; Durchschnittsnote aus sehr bedeutend (1), bedeutend (2), weniger bedeutend (3), unbedeutend (4), ganz unbedeutend (5)<sup>120</sup>**

|                                      | Befragte<br>Innenstadt | Befragte<br>weiteres<br>Stadtgebiet |
|--------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Pegnitz Stadtrand                    | 2,3                    | 2,0                                 |
| Internet-Versandhandel               | 2,5                    | 3,5                                 |
| Auerbach                             | 3,2                    | 3,7                                 |
| Pegnitz Innenstadt                   | 3,4                    | 3,7                                 |
| Bayreuth Rotmain-Center              | 3,4                    | 4,5                                 |
| Bayreuth übrige Innenstadt           | 3,4                    | 3,8                                 |
| Bayreuth Außenstadt / Gewerbegebiete | 3,7                    | 4,3                                 |
| Nürnberg                             | 3,9                    | 4,2                                 |

Die Konkurrenz der Pegnitzer Innenstadt selbst war für die Innenstadt-Unternehmen nur "weniger bedeutend". Nur noch "unbedeutend" stellte sie sich für die Befragten im weiteren Stadtgebiet dar.

Zusammen mit den Ergebnissen der Expertenbefragungen weisen diese Ergebnisse darauf hin, dass die innerstädtischen Anbieter nicht mit der in den Oberzentren Bayreuth oder Nürnberg gegebenen Shopping-Vielfalt konkurrieren können oder wollen, sondern sich vielmehr auf die Nachfrage im kurz- bis mittelfristigen Bedarf innerhalb ihres begrenzten Marktgebietes einstellen. Dabei geraten sie jedoch unter starken Druck durch die erweiterten Angebote am Stadtrand und die zunehmende Bedeutung des Internethandels.

#### **Umsatzentwicklung mit Angabe der Gründe; betriebliche Dispositionen**

In der Innenstadt sind – im Gegensatz zu den befragten Betrieben im weiteren Stadtgebiet und in den Ortschaften – die Einzelhandelsumsätze in den vergangenen Jahren gesunken. Der Anteil von Betrieben mit Umsatzzuwächsen ist niedriger als der Anteil von Betrieben mit Umsatzrückgängen (siehe nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 40: Umsatzentwicklung in den vergangenen fünf Jahren in %<sup>121</sup>**

|                | Innenstadt | weiteres<br>Stadtgebiet | Ortschaften | <i>z. Vergleich:<br/>Traunreut<br/>Stadtkern</i> |
|----------------|------------|-------------------------|-------------|--|
| steigend       | 26         | 25                      | 75          | 23   |
| gleichbleibend | 37         | 63                      | -           | 54   |
| rückläufig     | 37         | 13                      | 25          | 23   |
| Summe          | 100        | 100                     | 100         | 100  |

- Im Mittelzentrenvergleich liegt der in der Innenstadt ermittelte Anteil von Betrieben, die rückläufige Umsätze verzeichneten, mit 37 % besonders hoch.
- Für die Zukunft gehen die innerstädtischen Unternehmen insgesamt von einer Stagnation der Umsätze aus. Der Anteil der "Optimisten", die Umsatzsteigerungen erwarten, liegt (mit ei-

<sup>120</sup> Betriebsbefragung im Frühjahr 2014

<sup>121</sup> Betriebsbefragung im Frühjahr 2014

nem Drittel) ebenso hoch wie der Anteil der Betriebe, die von Umsatzrückgängen ausgehen (siehe nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 41: Umsatzerwartung in den kommenden fünf Jahren in %<sup>122</sup>**

|                       | Innenstadt | weiteres Stadtgebiet | Ortschaften | <i>z.Vgl:<br/>Traunreut<br/>Stadtkern</i> |
|-----------------------|------------|----------------------|-------------|---|
| <b>steigend</b>       | 33         | 25                   | 100         | 31  |
| <b>gleichbleibend</b> | 33         | 38                   | -           | 54  |
| <b>rückläufig</b>     | 33         | 38                   | -           | 15  |
| <b>Summe</b>          | 100        | 100                  | 100         | 100                                       |

Soweit die befragten Betriebe steigende bzw. gleich bleibende Umsätze in der Vergangenheit melden bzw. positive Umsatzerwartungen für die Zukunft angeben, führen sie dies überwiegend auf die Ausrichtung bzw. Qualität ihres Angebotes und ihrer Servicekompetenz zurück (siehe nachfolgende Tabellen). Ein einzelner Unternehmer gab an, dass mit einer Umstrukturierung und einem Ladenumbau vor einigen Jahren die Umsätze gehalten bzw. gesteigert werden konnten.

**Tabelle 42: Gründe für gestiegene bzw. gleich bleibende Umsätze in den letzten fünf Jahren<sup>123</sup>**

|  |
|--|
| Letztes Jahr erst eröffnet!  |
| Konkurrenzlosigkeit in der Umgebung  |
| Qualität!  |
| Qualität und Angebot   |
| bestes Preis-Leistungs-Verhältnis  |
| Stammkunden<br>guter Service, Leute fühlen sich gut beraten und jeder Kunde bekommt die Zeit, die ihm zusteht<br>gut geschultes Personal<br>Freundlichkeit und Ehrlichkeit |
| Flexibilität<br>Sortimentsspezialisierung + -ergänzungen<br>durch Sortimentserweiterung  |
| Umstrukturierung / Umbau des Ladens 2007   |
| Werbung im Fernsehen und überall (Boshi Mützen)  |

**Tabelle 43: Gründe für positive Umsatzerwartungen für die nächsten Jahre<sup>124</sup>**

|   |
|---|
| die Geschäftsphilosophie kommt gut an und langsam auch ins Rollen<br>wir machen so weiter<br>da wir in den letzten 5 Jahren unseren Umsatz erhöht haben, hoffen wir, dass es so bleibt oder sich noch steigert<br>wachsender Bekanntheitsgrad<br>stetiger Kundenzuwachs |
| vertragliche Bindung von Großabnehmern  |

<sup>122</sup> Betriebsbefragung im Frühjahr 2014

<sup>123</sup> Betriebsbefragung im Frühjahr 2014

<sup>124</sup> Betriebsbefragung im Frühjahr 2014

|   |
|---|
| wenig Konkurrenz<br>keine andere Konditorei   |
| gutes Personal  |
| Eingliederung einer Lotto-Annahmestelle ins bestehende Geschäft Februar 2014<br>Mein Sortiment. Ich wechsel es, nehme was nicht mehr in ist weg – das andere dazu |
| Schuhrend = schlecht für Füße   |
| mehr Laufkundschaft (Nürnberger Straße)   |

Die Betriebe, die sinkende oder stagnierende Umsätze verzeichnet haben bzw. pessimistisch in die Zukunft schauen, nannten als Gründe in erster Linie die neuen Einkaufszentren am Stadtrand sowie den Weggang und die Schließung einer Reihe von innerstädtischen Einzelhandelsbetrieben. Moniert werden Defizite im innerstädtischen Branchenmix sowie das Fehlen attraktiver Magnetbetriebe, die mit Leerständen und einem Frequenzverlust der Innenstadt einhergehen (siehe nachfolgende Tabellen).

**Tabelle 44: Gründe für gesunkene bzw. stagnierende Umsätze in den letzten fünf Jahren<sup>125</sup>**

|   |
|---|
| Begonnen hat die Misere schon mit der Stadtsanierung! Kunden konnten nicht mehr in die Stadt und sind nach 1 1/2 Jahren! Bauzeit auch dann weggeblieben   |
| die neuen Einkaufszentren in Pegnitz, Kunden aus diesem Bereich kommen seit Jahren nicht mehr in die Stadt<br>Errichtung der Einkaufszentren vor der Stadt, Laufkundschaft bleibt draußen<br>keine Steigerung, da neue Discounter am Stadtrand<br>Kunden wurden aus der Stadt gezogen<br>konzentrierte Auslagerung von Einzelhandelsflächen zum Stadtrand<br>Admira / Fachmarktzentrum<br>weiteres Einkaufszentrum<br>seit Eröffnung des neuen Einkauf-Centers (mit REWE) fallen die Umsätze rapide, weil zu viele Wettbewerber am Ort sind |
| Weggang und Schließung verschiedener Gewerbe<br>weniger frequentierte Innenstadt<br>K+P hat geschlossen<br>schlechter Branchenmix<br>keine vernünftige Nahversorgung der Innenstadt   |
| Vernachlässigung des Gewerbestandortes durch Besitzer   |
| Onlinehandel<br>Internet  |

**Tabelle 45: Gründe für negative Umsatzerwartungen für die nächsten Jahre<sup>126</sup>**

|  |
|--|
| Bevölkerungsrückgang   |
| stehe im Wettbewerb zu Autofelgen und Flachbildschirmfernseher: Patienten haben weniger Geld   |
| Zunahme der Konkurrenz<br>seit Eröffnung des neuen Einkauf-Centers (mit REWE) fallen die Umsätze rapide, weil zu viele Wettbewerber am |

<sup>125</sup> Betriebsbefragung im Frühjahr 2014

<sup>126</sup> Betriebsbefragung im Frühjahr 2014

|   |
|---|
| Ort sind, Verschärfung durch neuen OBI-Markt  |
| Errichtung der Einkaufszentren vor der Stadt, Laufkundschaft bleibt draußen<br>keine Steigerung, da neue Discounter am Stadtrand  |
| Wegfall des N-Einkaufszentrums<br>OBI-Neubau<br>man kann tun, was man will, die Frequenz in der Stadt ist beängstigend gering<br>kein positives Innenstadtkonzept<br>Wegzug weiterer Gewerbe<br>fehlende innerstädtische "Magnete" – Lebensmittel, Drogerie, Gastronomie<br>Leerstände<br>Zentralitätsverlust |
| fehlende Linksabbieger von Stadtgraben kommend  |
| rasante Beschleunigung des Onlinehandels  |

Einzelne wenige Unternehmen planen Modernisierungsmaßnahmen. Ihnen steht jedoch ein Anteil von fast 30 % der innerstädtischen Unternehmerschaft gegenüber, die ihren Betrieb entweder aus der Innenstadt verlagern wollen bzw. planen, ihn ganz aufzugeben. Als Gründe für geplante Verlagerungen wird u.a. angegeben: „Miete zu hoch, Location ist nicht mehr so gut wie vor 10 Jahren, als der Mietvertrag entstand“. Als Gründe für Betriebsaufgaben werden die „ungünstige Situation“, Frequenzrückgänge in der Innenstadt sowie Altersgründe bzw. Nachfolgerprobleme aufgeführt.

#### 5.4.2 Bewertung Standortfaktoren, Stärken, Schwächen, Verbesserungsvorschläge

##### Bewertung Standortfaktoren

Einer der entscheidenden Standortfaktoren des Einzelhandels, die Parkmöglichkeiten für den motorisierten Kunden, werden in der Innenstadt nur mit „befriedigend / mittel“ bewertet (siehe nachfolgende Tabelle). Zwar existieren mit den Parkplätzen „Badstraße“, „Ponfick“, „Sparkasse“, „Wiesweiher“ sowie „Schloßberg“ eine ganze Reihe innenstadtnaher Parkmöglichkeiten, in der Hauptstraße selbst jedoch ist das Parkplatzangebot auf die straßenbegleitenden Längsparkplätze begrenzt.

**Tabelle 46: Bewertungen Standortfaktoren; Durchschnittsnote aus sehr gut (1), gut (2), befriedigend / mittel (3), schlecht (4), sehr schlecht (5)<sup>127</sup>**

|                                       | Innenstadt | weiteres Stadtgebiet | Ortschaften | z.V. Treuchtlingen Gesamt | z.V. Traunreut Stadtkern |
|---------------------------------------|------------|----------------------|-------------|---------------------------|--------------------------|
| Parkplatzsituation                    | 2,9        | 2,5                  | 1,5         | 2,1                       | 2,5                      |
| Branchenmix / Angebotsvielfalt Umfeld | 3,6        | 2,6                  | 2,0         | 3,1                       | 3,6                      |
| Passantenaufkommen                    | 3,5        | 2,7                  | 2,8         | 3,2                       | 3,0                      |
| Aufenthaltsqualität                   | 2,9        | 2,5                  | 1,3         | 2,7<br>("Ambiente")       | 2,5                      |
| Angebot Gastronomie                   | 3,3        | 2,7                  | 2,0         | n.v.                      | n.v.                     |

Mit nur „mittel“ bis „schlecht“ (3,6) wird der Branchenmix in der Innenstadt bewertet. In diesem neben der Erreichbarkeit besonders wichtigen Standortfaktor weist die Innenstadt sehr starke Defizite auf, die dann auch zu ihrer geringen Anziehungskraft auf die potenzielle Kundschaft aus dem Ein-

<sup>127</sup> Betriebsbefragung im Frühjahr 2014

zugsbereich beitragen. Bemerkenswert ist, dass der Branchenmix bzw. die Angebotsvielfalt am Standortumfeld von den innerstädtischen Händlern erheblich schlechter bewertet wird, als es die Händler im weiteren Stadtgebiet tun.

Mit den konstatierten Branchenmixdefiziten gehen kritische Bewertungen des Passantenaufkommens in der Innenstadt einher, das im Schnitt ebenfalls nur ein „mittel“ bis „schlecht“ (3,5) erreicht. Dieser Wert ist einer der niedrigsten, welcher in vergleichbaren Untersuchungen einer Reihe von Mittelzentren erhoben worden ist.

Ebenfalls Kritik erfahren die für einen innerstädtischen Einkaufsbummel relevanten Standortfaktoren „Aufenthaltsqualität“ und „Gastronomieangebot“. Auch nach der Sanierung des historischen Geschäftsbereichs kommt die Benotung der Aufenthaltsqualität nicht über ein „mittel“ (2,9) hinaus. Die Gastronomie in der Innenstadt kommt – ganz im Gegensatz zu der „guten“ Bewertung in den ländlichen Ortschaften – nur auf eine Benotung von 3,3.

### **Stärken der Pegnitzer Innenstadt**

Die 27 von den Befragten abgegebenen Nennungen der wichtigsten Stärken der Pegnitzer Innenstadt (Tabelle 47) lassen sich zu folgenden vier Bereichen zusammenfassen:

- Inhabergeführter Facheinzelhandel mit Beratungskompetenz
- Schöne, historische Innenstadt
- Ausreichend Parkplätze
- Übersichtlichkeit im Kleinstadt-Milieu

Zu diesen Stärken sind aus wirtschaftsgeographischer Perspektive noch vier Momente zu zählen:

- Existenz engagierter Arbeitskreis „Unser Pegnitz“  
Im Gegensatz zu manch anderen Mittelzentren existiert in Pegnitz eine aktive und engagierte Interessenvereinigung von insgesamt 58 Betrieben aus dem Einzelhandel und weiteren Branchen. Der Arbeitskreis „Unser Pegnitz“ hat sich die Stärkung des Standortes Pegnitz und die damit verbundenen Aktivitäten zur Aufgabe gemacht.

Dem Arbeitskreis wird durch die befragte Händlerschaft eine erfolgreiche Arbeit attestiert (Tabelle 48).

- Bestehende Kooperation Arbeitskreis / Stadtverwaltung  
Anders als in einer Reihe von Kommunen, in denen ein angespanntes und konflikträchtiges Verhältnis zwischen Stadtverwaltung und Unternehmensverbänden herrscht, berichten in Pegnitz sowohl die Stadtverwaltung als auch Vertreter des Arbeitskreises von einem hohen gegenseitigen Vertrauen und einer guten Kooperationsbereitschaft. Diese wird in einer hohen Zahl von gemeinsam durchgeführten Veranstaltungen im Jahreskalender deutlich.

Dem in der Händlerbefragung vorgelegten Statement „Die Stadtverwaltung steht den Belangen des Einzelhandels aufgeschlossen gegenüber“ wird überwiegend zugestimmt (Tabelle 48), wenn auch ein Teil der Befragten mit „unentschieden“ antwortete und vereinzelt auch „lehne ab“ angegeben wurde.

- Keine schädlichen Negativ-Nutzungen  
Auch angesichts der bestehenden Leerstandsproblematik sind in die Innenstadt (noch) keine ausgesprochen schädlichen Negativ-Nutzungen (Einrichtungen u.a. zur Sucht- und Triebabfuhr) eingebracht, welche ihr Standortumfeld empfindlich abzuwerten vermögen.

- Leerstandsmanagement durch Stadtverwaltung  
Die Stadtverwaltung führt ein Leerstandskataster und spricht bzw. schreibt potenzielle Interessenten zur Anmietung an (z.B. Postfiliale an der Hauptstraße).

**Tabelle 47: Betriebsbefragung: Wichtigste Stärken der Pegnitzer Innenstadt<sup>128</sup>**

|  |
|--|
| gute Erreichbarkeit<br>ausreichend Parkplätze außerhalb mit kurzen Wegen in die Innenstadt<br>Parkplätze<br>kleine Preise für Parken   |
| Vielfalt an Branchen   |
| alteingesessene top-quality Betriebe<br>es gibt immer noch sehr schöne Läden mit vielseitigem Sortiment und kompetenter Beratung<br>inhabergeführte Fachgeschäfte<br>freundliches Auftreten insgesamt<br>(teilweise) Fachberatung<br>Fachgeschäfte mit guter Beratung<br>durch inhabergeführte Unternehmen gute Beratung und Service für die Kunden möglich<br>Beratung durch Einzelhandel |
| originales altes Stadtbild<br>schöne Häuser (noch!)<br>sanierte Hauptstraße<br>schöne Straßenzüge<br>schöne Innenstadt<br>optisch ansprechend<br>schöne, historische Innenstadt<br>immer mehr bunte Häuser   |
| viele Cafés und Pizzerias zum Essen und Sitzen   |
| Kleinstadt-Milieu<br>alles in Gehdistanz<br>übersichtlich, man kann zu Fuß alle Geschäfte erreichen, wenn man jung ist   |
| Zentralisierung<br>Ort, an dem viele Menschen verkehren  |

**Tabelle 48: Zustimmung zu Statements; Durchschnittsnote aus stimme stark zu (1), stimme zu (2), unentschieden (3), lehne ab (4), lehne stark ab (5)<sup>129</sup>**

|   | <b>Befragte<br/>Innenstadt</b> | <b><i>z. Vergleich: Befragte<br/>Traunreut Stadtkern</i></b> |
|---|--------------------------------|--|
| Die Stadtverwaltung steht den Belangen des Einzelhandels aufgeschlossen gegenüber | 2,5                            | 3,4  |
| Der Arbeitskreis "Unser Pegnitz" arbeitet erfolgreich                             | 2,3                            | 2,1  |

<sup>128</sup> Betriebsbefragung im Frühjahr 2014

<sup>129</sup> Betriebsbefragung im Frühjahr 2014

## Standortprobleme, Schwächen der Pegnitzer Innenstadt, vermisste Geschäfte / Einrichtungen

Sofern an der Nürnberger Straße spezifische Probleme moniert werden, betreffen diese in erster Linie den dichten bzw. zu schnellen Verkehr (siehe nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 49: Spezifische Probleme an der Nürnberger Straße<sup>130</sup>**

|  |
|--|
| zu starkes Verkehrsaufkommen                       |
| sehr viele Autos fahren hier viel zu schnell       |
| Konkurrenzanhäufung in unmittelbarer Nachbarschaft |

In der Innenstadt beantwortete fast die Hälfte der befragten Händler(-innen) die Frage „Hat Ihr Betrieb spezifische Probleme, die mit dem Betriebsstandort zusammenhängen?“ mit „ja“. Als besondere Probleme werden v.a. die geringen bzw. abnehmenden Frequenzen genannt (siehe nachfolgende Tabelle).

So stimmte dann auch die Hälfte der Innenstadthändler dem vorgelegten Statement „Seit Verlagerung / Schließung der Betriebe im Umfeld ALDI / PEP / K&P sind die Kundenzahlen an meinem Standort spürbar zurückgegangen“ zu bzw. stark zu – ein Viertel war „unentschieden“, ein weiteres Viertel lehnte das Statement ab.

In manchen Fällen werden Probleme wie fehlende Möglichkeiten zur Expansion bzw. zur Modernisierung am bestehenden Standort genannt.

**Tabelle 50: Spezifische Probleme am Betriebsstandort Innenstadt<sup>131</sup>**

|  |
|--|
| viele wissen noch nicht, dass es den Shop gibt                   |
| Arztsituation  |
| schlechte Zufahrt  |
| Parkplätze kosten Geld   |
| Innenstadt, zu wenig Passanten                                   |
| Die Stadt ist am Sterben! Keine Kundenfrequenz!                  |
| die Stadt ist leer   |
| sehr hohe Leerstände von Läden                                   |
| keine vernünftige Nahversorgung der Innenstadt                   |
| konzentrierte Auslagerung von Einzelhandelsflächen zum Stadtrand |
| keine Expansionsmöglichkeit                                      |
| keine Möglichkeit der Modernisierung                             |
| Miete gebunden an 10 Jahre altem Mietvertrag                     |
| rasante Beschleunigung des Onlinehandels                         |

Mit 67 abgegebenen Nennungen fiel die Liste der von den Händlern genannten Schwächen der Innenstadt (siehe nachfolgende Tabelle) deutlich länger aus, als die der Stärken. Sie lässt sich zu folgenden Schwerpunkten zusammenfassen:

- schlechte Parksituation
- Linksabbieger-Problematik Schloßstraße

<sup>130</sup> Betriebsbefragung im Frühjahr 2014

<sup>131</sup> Betriebsbefragung im Frühjahr 2014

- Dauerparker
- zu viele parkende Autos, räumliche Enge
- fehlende Branchenvielfalt
- fehlende Magnetbetriebe
- Leerstände
- Defizite Gastronomie
- uneinheitliche Öffnungszeiten
- Defizite Marketing

**Tabelle 51: Wichtigste Schwächen der Pegnitzer Innenstadt<sup>132</sup>**

|   |
|---|
| <p>schlechte Parkmöglichkeiten<br/>         Parkplatzsituation<br/>         keine Parkplätze<br/>         zu wenig Parkplätze<br/>         Parkplätze<br/>         Parkgebühren<br/>         Parkplätze ungünstig verteilt</p>  |
| <p>Linksabbiegespur von Mode-Langer in die Innenstadt<br/>         Linksabbieger von der Schloßstraße<br/>         kein Zugang über Schloßstraße<br/>         Einbahnstraße<br/>         Ampelregelung an Sonn- und Feiertagen</p>  |
| <p>Dauerparker (auch Anwohner)<br/>         Parkplätze von Anwohnern belegt<br/>         Dauerparker vor den Geschäften</p>   |
| <p>zu viel Autoverkehr, nur Blechlawinen<br/>         zu viele Parkplätze<br/>         zu viele parkende Autos<br/>         räumliche Enge<br/>         es fehlt eine Fußgängerzone<br/>         unnütze freie Flächen (z.B. vor dem Rathaus)</p>                                 |
| <p>Alte + andere Supermärkte sind gewollt an den zwei Kreiseln. Ein großer Fehler der Planung! So ist die Innenstadt leer!<br/>         Es herrscht ein viel zu großes Angebot bezügl. Einkaufsmärkte. Regionale bzw. ortstypische, kleinere Einzelhandelsflächen fallen weg.</p> |
| <p>kein attraktiver Einzelhandel<br/>         zu wenig Geschäfte, die die Kunden anziehen<br/>         zu wenig qualitative Geschäfte<br/>         Branchenvielfalt<br/>         Fehlende Vielfalt!<br/>         fehlende attraktive Geschäfte wie z.B. H&amp;M, Zara,...</p>     |

<sup>132</sup> Betriebsbefragung im Frühjahr 2014

|  |
|--|
| <p>Innenstadt braucht gute Geschäfte<br/> bietet für viele Kunden keinen Anreiz mehr<br/> es fehlen leider kleinere Läden zum Verweilen wie z.B. Buchhandlungen ..., Fachhandel versch. Branchen<br/> kein Lebensmittelladen</p>               |
| <p>kein Kundenmagnet (Kaufhaus, Fachmarkt)<br/> Publikumsmagnet<br/> Es fehlt ein Magnet, z.B. Drogeriemarkt o.ä.<br/> wenig Laufkundschaft<br/> aussterbende Innenstadt<br/> nichts los</p>   |
| <p>Leerstände<br/> Leerstände<br/> Leerstände<br/> leerstehende Geschäfte<br/> zu viel Leerstand<br/> teilweise hässliche Leerstände (K&amp;P, PEP)<br/> PERA-PEP</p>  |
| <p>keine Gastronomie<br/> fehlende Gastronomie<br/> zu wenig Fränkische Gaststätten / Biergärten<br/> viele Leerstände von Gaststätten</p>   |
| <p>keine einheitlichen Öffnungszeiten<br/> jeder öffnet und schließt sein Geschäft zu verschiedenen Zeiten<br/> die oft diskutierte einheitliche Ladenöffnung spielt keine Rolle mehr, denn gegenüber den Onlinehändlern immer im Nachteil</p> |
| <p>zu wenig Aktionen der einzelnen Händler<br/> jeder kocht sein eigenes Süppchen<br/> nicht Werbung über Rabatte, sondern was man besonders hat, was sich von den anderen abhebt<br/> keine Preise in den Schaufenstern</p>                   |
| <p>Die Weihnachtsmärkte der letzten Jahre waren ein Flop! Viele Kunden sind darüber verärgert!</p>   |
| <p>zu viele Eigentümer der Innenstadt-Immo wohnen darin -&gt; Laden unten egal<br/> hohe Mietpreise</p>  |
| <p>Touristenführung (Büro)<br/> kein gutes Hotel</p>   |
| <p>keine Grünflächen, nur Steine, Steine, Steine<br/> zu wenig "Grünzeug"<br/> Begrünung (z.B. Park der Sinne)</p>   |
| <p>Vandalismus gegen Dekoration (z.B. Pflanzkübel ausgerissen) oder Schaufenster (z.B. anspucken)</p>  |
| <p>mangelnde Werbung für öffentliche Verkehrsmittel</p>  |

Drei Viertel der befragten Unternehmen waren der Ansicht, dass in der Pegnitzer Innenstadt bestimmte Branchen, Betriebsformen oder Dienstleistungsangebote fehlen. Nicht allen der im Anschluss daran genannten Nutzungen kann aus wirtschaftsgeographischer Perspektive auch ein aus-

reichendes Ansiedlungspotenzial zugerechnet werden. Diese werden in der folgenden Liste der von den Händlern gemachten Nennungen mit (n) gekennzeichnet:

- Kaufhaus, bekannte Bekleidungshäuser mit "&" im Namen (n)
- Bekleidung
- Lebensmittel (Anmerkung: Für Neuansiedlungen besteht kein Potenzial mehr, jedoch für eine Erweiterung des ansässigen Supermarktes an der Bahnhofstraße)
- Drogeriemarkt
- CD / DVD (n)
- Sportgeschäft
- Buchhandlung (n)
- Wohnaccessoires
- großer Elektrofachmarkt (n)
- Gastronomie: Café, deutsche / fränkische Küche mit Mittagstisch
- Kinderarzt
- Kinocenter (n)
- Tourismusbüro

### Anregungen, Verbesserungsvorschläge der befragten Unternehmen

Den Unternehmen wurde abschließend die Frage gestellt, was ihrer Meinung nach von der Stadtverwaltung bzw. von den Einzelhändlern und Gewerbetreibenden unternommen werden sollte, um die Attraktivität der Einkaufsstadt Pegnitz (Gesamtstadt) sowie die Lebendigkeit der Pegnitzer Innenstadt zu erhöhen. Die abgegebenen Antworten werden in den folgenden Tabellen vorgestellt. Sie werden mit den Perspektiven der lokalen Experten, der wirtschaftsgeographischen Expertise und den Konsumenten bzw. Haushalten (vgl. folgendes Kapitel) zu Handlungsempfehlungen im Rahmen des ISEK zusammengeführt.

**Tabelle 52: Antworten auf die Frage "Was sollte Ihrer Meinung nach von der Stadtverwaltung unternommen werden, um die Attraktivität der Einkaufsstadt Pegnitz / Gesamtstadt sowie die Lebendigkeit der Pegnitzer Innenstadt zu erhöhen?"<sup>133</sup>**

|   |
|---|
| <p>die braucht nix mehr zu unternehmen, denn durch die Genehmigung der neuen Einzelhandelsflächen ist der "Zug" in der Innenstadt längst schon abgefahren</p> <p>schlechte Chancen</p> <p>keine Verlagerung aller Discounter</p> <p>Einkaufszentrum im Osten der Stadt statt PEP + Co</p> |
| <p>Besuchermagnet in Stadtmitte anwerben</p> <p>Ansiedlung von gutem Gewerbe bei K&amp;P</p> <p>moderne, jugendorientierte Geschäfte holen, z.B. H&amp;M</p> <p>Lebensmittel in Innenstadt (Milch usw.)</p>   |
| <p>mehr Parkraum</p> <p>Parkplatzproblem</p> <p>Parkflächen ändern!</p> <p>unnütze freie Flächen (z.B. vor dem Rathaus); lieber da schräge Parkplätze und in der Mitte mehr Platz für die Sicht auf altes Rathaus</p> <p>Parkplätze in Laufnähe</p>                                       |
| <p>stärkere Überwachung der Parksituation</p>   |

<sup>133</sup> Betriebsbefragung im Frühjahr 2014

|  |
|--|
| Parkuhr abbauen, Parkscheibe kontrollieren! Dauerparker!   |
| Beschilderung  |
| Infrastruktur: Linksabbiegen an Karmühlbrücke zur Innenstadt<br>Zufahrt aus Schloßstraße ermöglichen<br>Zufahrtsmöglichkeit / Linksabbiegemöglichkeit  |
| Verkehr aus der Hauptstraße nehmen<br>Bahnhof Anbindung verbessern<br>Fußgängerzone  |
| besser ausgebautes Radwegenetz   |
| einheitliche Bestuhlung der gastronomischen Einrichtungen (wie in Auerbach) ... macht ein schöneres Bild!<br>Innenstadt attraktiver gestalten  |
| Gastronomien anhalten, Zigarettenkippen zu entfernen, Pflaster übersät davon<br>mehr Mülleimer   |
| Renaturierung des PEP's mit Öffnung zur Stadt und zum Weg nach Buchau<br>Grünflächen schaffen, z.B. am Brunnen hinterm Rathaus<br>schönere Blumengestaltung im Innenstadtbereich   |
| mehr Veranstaltungen<br>Unterstützung aller Aktionen oder Events, die die Innenstadt beleben oder Besucher in die Stadt bringen<br>Arbeitskreis "Unser Pegnitz" unterstützen   |
| ein professionelles City-Management<br>Leerstände Management<br>Hilfe bei günstiger Vermarktung der Leerstände<br>an den Einzelhandel denken, nicht immer nur Großhandel!<br>Vielleicht beide Seiten angehen – Stadt unterstützt die Hausbesitzer + Aufklärung der Bevölkerung<br>mehr Einfluss auf Geschäftsleute nehmen in Bezug auf Mieten bei Leerständen<br>evtl. Modelle bei Gewerbesteuer |
| Tourismus fördern<br>mehr Urlauber anlocken<br>mehr für den Tourismus tun  |

**Tabelle 53: Antworten auf die Frage "Was sollte Ihrer Meinung nach von den Einzelhändlern und Gewerbetreibenden unternommen werden, um die Attraktivität der Einkaufsstadt Pegnitz / Gesamtstadt sowie die Lebendigkeit der Pegnitzer Innenstadt zu erhöhen?"<sup>134</sup>**

|   |
|---|
| Jeder tut eigentlich schon, was er kann! Das Übel liegt in den Einkaufszentren, das wäre nicht nötig gewesen wenn schon überhaupt!<br>Flexibilität, aber mit Internetversand fast keine Chancen |
| Angebote<br>großes Kaufhaus in der Stadt<br>Wir brauchen einen CD Laden<br>Videothek  |
| attraktive Sortimente<br>Markenprodukte   |

<sup>134</sup> Betriebsbefragung im Frühjahr 2014

|   |
|---|
| <p>weniger Angst vor etwas Neuem (teilweise, nicht alle)</p> <p>Attraktivität und Aktivität in Bezug auf Kundenzuwachs überdenken und überarbeiten; auch wenn dafür mal ein paar Euro ausgegeben werden müssen</p> <p>hohe Qualität</p> <p>auf eigene Stärken konzentrieren z.B. Premium-Qualität</p> <p>nicht mit Rabatten werben, sondern mit Qualität</p>  |
| <p>Fachpersonal</p> <p>freundliche Beratung</p> <p>Freundlichkeit und gute, fachmännische Beratung</p>  |
| <p>EC-Kartenzahlung</p>   |
| <p>einheitliche Öffnungszeiten</p> <p>einheitliche Öffnungszeiten, durchgehend, jeden Tag Montag bis Freitag offen (Samstag halber Tag)</p> <p>übereinstimmende Öffnungszeiten</p> <p>Öffnungszeiten vereinheitlichen</p> <p>Mittwochnachmittag geöffnet</p> <p>durchgehende Ladenöffnungszeiten für alle!</p>  |
| <p>Geschäfte mit attraktiveren Schaufenstern</p> <p>attraktive Ladengestaltung</p> <p>attraktivere Gestaltung der Geschäfte (Außenansicht)</p>  |
| <p>Kooperation</p> <p>Werbung in Zeitung</p> <p>die wenigsten wissen was man kaufen kann in der Innenstadt</p> <p>mehr Zusammenarbeit mit gemeinsamen Aktionen: kauf was bei A und bekomme Rabatt bei B</p> <p>gute Aktionen, wie z.B. "der verrückte Freitag" oder Flohmärkte bringen wieder Kunden in die Innenstadt</p> <p>einheitliche Aktionen</p> <p>gemeinsame Werbeaktionen, z.B. roter Freitag</p> <p>geschlossene Aktionen, z.B. verrückter Freitag</p> <p>Aktionen, die nicht über den Preis gehen</p> |
| <p>z.B. Bonuskarte, die Vorteile in allen Geschäften in Pegnitz bringt</p> <p>Bonus-System</p> <p>Coupon-Aktionen</p>   |
| <p>Erstattung der Parkgebühren bei Einkauf</p>  |
| <p>leere Geschäfte vermeiden!</p> <p>zu hohe Mieten!</p> <p>Mieten von Leerständen überdenken und evtl. senken</p>  |

## 5.5 Ergebnisse der Haushaltsbefragungen Pegnitz und Umlandgemeinden

### 5.5.1 Kaufkraftbindung, Kaufkraftströme für ausgewählte Sortimente

In den Haushaltsbefragungen wurde für ausgewählte Sortimente jeweils die Frage gestellt, in welchen Orten bzw. Einkaufszentren sie eingekauft werden. Dabei waren Mehrfachnennungen möglich. Die Ergebnisse sind in den folgenden Tabellen dargestellt. Sie zeigen einen erheblichen Verlust der Einkaufsstadt Pegnitz in seiner Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Orte sowie eine äußerst niedrige Anziehungskraft bei Shopping-Goods der Branchen Bekleidung und Wohnaccessoires auf.

**Tabelle 54: Befragte Pegnitzer Haushalte: Einkaufsorte nach Branchen, Mehrfachnennungen möglich<sup>135</sup>**

|                         | Lebensmittel | Drogeriewaren | Bekleidung  | Wohnaccess. | Handy      | Fernseher  |
|-------------------------|--------------|---------------|-------------|-------------|------------|------------|
| <b>Summe Pegnitz</b>    | <b>88</b>    | <b>86</b>     | <b>27</b>   | <b>19</b>   | <b>44</b>  | <b>58</b>  |
| darin Innenstadt        | 21           | 9             | 16          | 13          | 38         | 53         |
| darin Stadtrand         | 67           | 78            | 10          | 6           | 5          |            |
| darin Ortsteil          |              |               |             |             | 1          | 5          |
| Bayreuth                | 7            | 9             | 40          | 44          | 37         | 33         |
| Nürnberg / Erlangen     | 1            | 3             | 22          | 21          | 6          | 4          |
| Auerbach                | 1            | 1             | 1           | 1           | -          | 0          |
| weitere Orte            | 3            | 1             | 5           | 10          | 1          | 1          |
| Internet / Katalog      | 0            | 1             | 5           | 5           | 12         | 4          |
| <b>Summe</b>            | <b>100</b>   | <b>100</b>    | <b>100</b>  | <b>100</b>  | <b>100</b> | <b>100</b> |
| <i>Anzahl Nennungen</i> | <i>967</i>   | <i>849</i>    | <i>1314</i> | <i>993</i>  | <i>704</i> | <i>874</i> |

**Tabelle 55: Befragte im Pegnitzer Umland: Einkaufsorte nach Branchen, Mehrfachnennungen möglich<sup>136</sup>**

|                         | Lebensmittel | Drogeriewaren | Bekleidung | Wohnaccess. | Handy      | Fernseher  |
|-------------------------|--------------|---------------|------------|-------------|------------|------------|
| <b>Summe Pegnitz</b>    | <b>42</b>    | <b>46</b>     | <b>18</b>  | <b>18</b>   | <b>16</b>  | <b>18</b>  |
| darin Innenstadt        | 9            | 8             | 8          | 7           | n.v.       | n.v.       |
| darin übrige Stadt      | 33           | 38            | 10         | 11          | n.v.       | n.v.       |
| Bayreuth                | 14           | 14            | 38         | 37          | 41         | 44         |
| Nürnberg / Erlangen     | 3            | 3             | 23         | 19          | 12         | 12         |
| Auerbach                | 8            | 13            | 4          | 2           | 0          | 2          |
| weitere Orte            | 33*)         | 23            | 12**)      | 21**)       | 14**)      | 15**)      |
| Internet / Katalog      | -            | -             | 5          | 3           | 17         | 9          |
| <b>Summe</b>            | <b>100</b>   | <b>100</b>    | <b>100</b> | <b>100</b>  | <b>100</b> | <b>100</b> |
| <i>Anzahl Nennungen</i> | <i>360</i>   | <i>318</i>    | <i>368</i> | <i>296</i>  | <i>222</i> | <i>262</i> |

\*) u.a. Waischenfeld, Pottenstein, Forchheim, Plech \*\*) u.a. Forchheim, Weiden, Amberg

### Nahversorgung: Lebensmittel, Drogeriewaren

In der Lebensmittelbranche vereint die Innenstadt von Pegnitz nur mehr 21 % aller von den Stadtbewohner(-inne)n abgegebenen Nennungen auf sich, in der Drogeriebranche sind es ganze 9 %. Zwei Drittel bis knapp 80 % der Nennungen zur Nahversorgung entfallen heute auf den Stadtrand (siehe nachfolgende Tabellen).

<sup>135</sup> Haushaltsbefragung im Frühjahr 2014

<sup>136</sup> Haushaltsbefragung im Frühjahr 2014

Tabelle 56: Umlandgemeinden: Orte zur Erledigung größerer Lebensmitteleinkäufe, Angaben in % der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich, Werte unter 5 % nicht ausgegeben<sup>137</sup>

|                             | Ahorntal (BT) | Pottenstein (BT) | Kirchentumbach (NEW) | Obertrubach (FO) | Neuhaus (LAU) | Gesamt |
|-----------------------------|---------------|------------------|----------------------|------------------|---------------|--------|
| <b>Pegnitz</b>              | 37            | 66               | 40                   | 38               | 28            | 42     |
| <b>Innenstadt</b>           | 8             | 13               | 12                   | 8                | 3             | 9      |
| <b>Stadtrand</b>            | 29            | 53               | 28                   | 30               | 25            | 33     |
| <b>Bayreuth</b>             | 43            | 7                | 16                   | -                | 1             | 14     |
| <b>Nürnberg / Erlangen</b>  | -             | -                | -                    | 10               | 4             | 3      |
| <b>Auerbach</b>             | -             | 2                | 8                    | -                | 33            | 8      |
| <b>Forchheim</b>            | -             | -                | -                    | 25               | -             | 5      |
| <b>Waischenfeld (BT)</b>    | 8             | -                | -                    | -                | -             | 2      |
| <b>Pottenstein (BT)</b>     | 3             | 18               | 1                    | 1                | -             | 4      |
| <b>Plech (BT)</b>           | -             | -                | 1                    | 1                | 7             | 2      |
| <b>Kirchentumbach (NEW)</b> | -             | -                | 9                    | -                | -             | 2      |
| <b>Grafenwöhr (NEW)</b>     | -             | 2                | 8                    | 1                | -             | 2      |
| <b>Weiden (NEW / WEN)</b>   | -             | -                | 5                    | -                | -             | 1      |
| <b>Gößweinstein (FO)</b>    | 3             | 3                | -                    | 7                | -             | 3      |
| <b>Gräfenberg (FO)</b>      | -             | -                | -                    | 11               | -             | 2      |
| <b>Neuhaus (LAU)</b>        | -             | -                | -                    | -                | 20            | 4      |
| <b>Anzahl Befragte</b>      | 50            | 50               | 50                   | 50               | 50            | 250    |
| <b>Anzahl Nennungen</b>     | 75            | 68               | 75                   | 73               | 69            | 360    |
| <b>genannte Orte</b>        | 1,5           | 1,4              | 1,5                  | 1,5              | 1,4           | 1,4    |

Tabelle 57: Umlandgemeinden: Orte zum Einkauf von Drogeriewaren, Angaben in % der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich, Werte unter 5 % nicht ausgegeben<sup>138</sup>

|                             | Ahorntal (BT) | Pottenstein (BT) | Kirchentumbach (NEW) | Obertrubach (FO) | Neuhaus (LAU) | Gesamt |
|-----------------------------|---------------|------------------|----------------------|------------------|---------------|--------|
| <b>Pegnitz</b>              | 39            | 69               | 49                   | 51               | 23            | 47     |
| <b>Innenstadt</b>           | 10            | 12               | 10                   | 8                | 2             | 8      |
| <b>Stadtrand</b>            | 30            | 57               | 38                   | 43               | 21            | 39     |
| <b>Bayreuth</b>             | 43            | 13               | 15                   | 2                | -             | 14     |
| <b>Nürnberg / Erlangen</b>  | -             | -                | -                    | 5                | 8             | 3      |
| <b>Auerbach</b>             | -             | 3                | 13                   | -                | 48            | 13     |
| <b>Forchheim</b>            | -             | -                | -                    | 18               | -             | 4      |
| <b>Waischenfeld (BT)</b>    | 10            | -                | -                    | -                | -             | 2      |
| <b>Pottenstein (BT)</b>     | -             | 8                | -                    | 3                | -             | 2      |
| <b>Plech (BT)</b>           | -             | -                | -                    | 2                | 2             | 1      |
| <b>Kirchentumbach (NEW)</b> | -             | -                | 3                    | -                | -             | 1      |
| <b>Grafenwöhr (NEW)</b>     | -             | -                | 10                   | -                | -             | 2      |
| <b>Weiden (NEW / WEN)</b>   | -             | -                | 2                    | -                | -             | 0      |
| <b>Gößweinstein (FO)</b>    | -             | 2                | -                    | 5                | -             | 1      |
| <b>Gräfenberg (FO)</b>      | -             | -                | -                    | 3                | -             | 1      |
| <b>Neuhaus (LAU)</b>        | -             | -                | -                    | -                | 10            | 2      |

<sup>137</sup> Haushaltsbefragung im Frühjahr 2014

<sup>138</sup> Haushaltsbefragung im Frühjahr 2014

|                         |     |     |     |     |     |     |
|-------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| <b>Anzahl Befragte</b>  | 50  | 50  | 50  | 50  | 50  | 250 |
| <b>Anzahl Nennungen</b> | 61  | 61  | 68  | 67  | 61  | 318 |
| <b>genannte Orte</b>    | 1,2 | 1,2 | 1,4 | 1,3 | 1,2 | 1,3 |

Die im Umland Befragten nannten durchschnittlich 1,4 Orte zur Erledigung von größeren Lebensmitteleinkäufen. Dabei orientieren sie sich v.a. an der Existenz einmal des Formates Super- bzw. Verbrauchermarkt sowie zum anderen eines Discounters bzw. „Vollsortiment-Discounters“. Standorte mit einer Kombination der beiden Formate (z.B. das Nahversorgungszentrum an der Autobahnabfahrt Plech) weisen eine höhere Anziehungskraft als Solitärstandorte auf.

Die unter der Lebensmittelbranche geführten Discounter bieten zunehmend Non-Food-Artikel des Grundbedarfs und auch des mittelfristigen Bedarfsbereichs an, wie Haushaltswaren, Schreibwaren, aber auch Textilien, Sportwaren, Elektro- und Heimwerkerprodukte, welche zu zeitlich begrenzten, saisonal angepassten „Warenwelten“ zusammengestellt werden. Mit der Verdichtung ihres Filialnetzes ist die Bindung der Umlandgemeinden an Pegnitz (gemessen in Anteil Pegnitz an allen Nennungen von Einkaufsorten bzw. Einkaufszentren) im Lebensmittelbereich auf einen Nennungsanteil von unter 50 % gefallen (siehe vorherige Tabelle). Ebenso wie bei den Pegnitzern selbst entfällt dabei das Gros der Nennungen auf den Stadtrand.

Die Filialen des Marktführers (ALDI) weisen hohe Kundenfrequenzen auf – so neben Pegnitz, Auerbach und Bayreuth auch in den Gemeinden Pottenstein und Plech. Von den 2002 ausgewiesenen 13 Gemeinden im Einzugsbereich von Pegnitz verfügen inzwischen drei über einen ALDI-Markt am Ort, bei neun ist der nächst gelegene ALDI-Markt schneller erreichbar als der ALDI-Standort in Pegnitz.

Auch im Drogeriesektor vermag Pegnitz nur weniger als die Hälfte der Umlandkaufkraft auf sich zu vereinen. Im Vergleich zur Lebensmittelbranche ist das Netz der Drogeriemärkte nicht so eng geknüpft und der Grad der Mehrfachorientierung auf verschiedene Einkaufsorte fällt etwas niedriger aus.

Das Muster der von den Befragten angegebenen Orte ihrer Nahversorgung zeigt zum einen den Einfluss der konkurrierenden Städte Bayreuth und Auerbach i.d. Oberpfalz auf. Zum anderen belegt es die „Zugkraft“ einzelner besonders attraktiver Formate, wie z.B. der Märkte der Fa. MÜLLER. Deren unter der Drogeriebranche geführte Betriebe bieten neben Produkten der Körperpflege, Hygiene und Kosmetik / Parfümerie je nach Marktgröße eine immer umfangreichere Palette von weiteren Produkten und Dienstleistungen an (Bio- und Diabetiker-Lebensmittel, Süßwaren, Wein, Tee, Schreibwaren, Modeschmuck, Wäsche, Baby-Bekleidung, Haushaltswaren, Kurzwaren, Bücher, DVDs, Geschenkartikel, Fotoentwicklung, Elektrozubehör sowie wechselnde Non-Food-Aktionswaren). Damit stellen sie eine beachtliche Konkurrenz für kleinere Fachgeschäfte, gleichzeitig aber auch wichtige Frequenzbringer dar. Größere Drogeriemärkte übernehmen in vielen Mittelzentren zunehmend die frühere Magnetfunktion der Gemischtwarenhäuser – so am Stadtrand von Pegnitz sowie in der Innenstadt von Auerbach.

### **Shopping: Bekleidung, Wohnaccessoires**

In der Branche Bekleidung erreicht Pegnitz als Einkaufsort gerade einmal 27 % aller von den Pegnitzer(-inne)n abgegebenen Nennungen, bei den Umlandbewohner(-inne)n sind es weniger als ein Fünftel. Bei Wohnaccessoires (im Fragebogen operationalisiert als „etwas Schönes für die Wohnung bzw. den Haushalt“) wird Pegnitz noch seltener genannt. Diese Werte sind weniger als halb so hoch wie in anderen Städten, die im Schatten eines attraktiven Landkreiszentrums stehen (siehe nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 58: Einkaufsorientierung für Shopping-Produkte im Zentrenvergleich<sup>139</sup>**

|                                      |                        | Stadtbewohner | Umlandbewohner |
|--------------------------------------|------------------------|---------------|----------------|
| <b>Pegnitz (Kreis Bayreuth):</b>     | <b>Bekleidung</b>      | 27            | 18             |
|                                      | <b>Wohnaccessoires</b> | 19            | 18             |
| <b>Bad Kötzing (Kreis Cham):</b>     | <b>Bekleidung</b>      | 57            | 36             |
|                                      | <b>Wohnaccessoires</b> | 59            | 44             |
| <b>Traunreut (Kreis Traunstein):</b> | <b>Bekleidung</b>      | 57            | 33             |

Von den insgesamt äußerst niedrigen Anteilen der Einkaufsstadt Pegnitz entfällt zwar für die befragten Pegnitzer(-innen) die Mehrheit der Nennungen auf die Innenstadt (16 bzw. 13 %, siehe nachfolgende Tabelle). Die befragten Umlandbewohner(-innen) suchen jedoch bei ihren – wenigen – Einkäufen in Pegnitz mehrheitlich nicht mehr die Innenstadt, sondern den Stadtrand auf. So kann die Pegnitzer Innenstadt bei diesen Shopping-Branchen gerade einmal einen von 8 bzw. 7 % der von den Umlandbewohner(-inne)n abgegebenen Nennungen erhalten.

Das Shopping-Angebot in Pegnitz kann nur sehr schwer mit der in Bayreuth gegebenen Angebotsvielfalt konkurrieren. Auf Bayreuth entfallen 40 bzw. 44 % der von den Pegnitzer(-inne)n abgegebenen Nennungen zu Bekleidung bzw. Wohnaccessoires und durchschnittlich 38 bzw. 37 % der Nennungen aus den Umlandgemeinden. Mit der Entfernung der einzelnen Gemeinden zu Bayreuth sinkt dessen Bedeutung (siehe nachfolgende Tabelle). Für die im südlichen Einzugsgebiet von Pegnitz liegenden Gemeinden Obertrubach und Neuhaus a.d. Pegnitz sind nicht Bayreuth, sondern Nürnberg bzw. Erlangen die wichtigsten Ziele beim Einkaufen von Bekleidung.

**Tabelle 59: Umlandbewohner: Einkaufsorte Bekleidung, Angaben in % der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich, Werte unter 5 % nicht ausgegeben<sup>140</sup>**

|                           | Ahorntal (BT) | Pottenstein (BT) | Kirchentumbach (NEW) | Obertrubach (FO) | Neuhaus (LAU) | Gesamt |
|---------------------------|---------------|------------------|----------------------|------------------|---------------|--------|
| <b>Pegnitz</b>            | 8             | 28               | 22                   | 16               | 14            | 18     |
| <b>Innenstadt</b>         | 3             | 11               | 11                   | 7                | 7             | 8      |
| <b>Stadtrand</b>          | 5             | 17               | 11                   | 9                | 7             | 10     |
| <b>Bayreuth</b>           | 73            | 48               | 45                   | 16               | 18            | 38     |
| <b>Nürnberg</b>           | 2             | 11               | 4                    | 23               | 34            | 15     |
| <b>Erlangen</b>           | 2             | 3                | -                    | 29               | 3             | 8      |
| <b>Auerbach</b>           | -             | 1                | 5                    | -                | 12            | 4      |
| <b>Weiden</b>             | -             | -                | 18                   | -                | 3             | 5      |
| <b>Amberg</b>             | -             | -                | -                    | -                | 7             | 1      |
| <b>Forchheim</b>          | 3             | -                | -                    | 6                | -             | 2      |
| <b>Internet / Katalog</b> | 5             | 9                | 5                    | 2                | 4             | 5      |
| <b>Anzahl Befragte</b>    | 50            | 50               | 50                   | 50               | 50            | 250    |
| <b>Anzahl Nennungen</b>   | 59            | 71               | 82                   | 82               | 74            | 368    |
| <b>genannte Orte</b>      | 1,2           | 1,4              | 1,6                  | 1,6              | 1,5           | 1,5    |

<sup>139</sup> Haushaltsbefragung im Frühjahr 2014

<sup>140</sup> Haushaltsbefragung im Frühjahr 2014

Während Bekleidung überwiegend in den Großstädten Bayreuth, Nürnberg und Erlangen eingekauft wird, erreichen bei der Frage nach Wohnaccessoires auch Städte wie Forchheim und Amberg nennenswerte Anteile. Für die Befragten aus dem Oberpfälzer Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab (Kirchenthumbach) spielt neben Bayreuth und Pegnitz noch die Einkaufsstadt Weiden eine wichtige Rolle.

### Telekommunikation, Elektro

In den Branchen Telekommunikation (Einkauf „neues Handy“) sowie Elektro (Einkauf „neuer Fernseher“) weist die Einkaufsstadt Pegnitz eine deutlich höhere Kaufkraftbindung auf, als bei den o.g. Shopping-Branchen. 44 bzw. 58 % der befragten Einwohnerinnen und Einwohner nannten Pegnitz selbst als Einkaufsort für ein neues Handy bzw. einen neuen Fernseher. Fast alle Nennungen entfielen dabei auf die Innenstadt mit ihrem Elektrofachmarkt und einem Telekommunikationsgeschäft.

Bei der Umlandbevölkerung fällt Pegnitz jedoch weit hinter die Konkurrenz der großen Elektrofachmärkte (v.a. in Bayreuth) zurück. Lediglich 16 bis 18 % der Befragten nannten Pegnitz als Einkaufsort für die oben genannten Produkte aus dem Elektro- bzw. Telekommunikationsbereich.

Beim Einkauf eines Handys kann das Internet inzwischen nennenswerte Anteile auf sich vereinen. Der Nennungsanteil des Internets reicht in den Umlandgemeinden von 11 bis zu 24 %.

#### 5.5.2 Einkaufshäufigkeiten Innenstadt und Stadtrand

Die Innenstadt stellt für die Pegnitzer(-innen) nach wie vor ein häufig besuchtes Ziel dar. 58 % der Befragten gaben an, sie ein- bis mehrmals in der Woche aufzusuchen (siehe nachfolgende Tabelle). Für die Umlandbevölkerung spielt die Innenstadt jedoch nur eine untergeordnete Rolle. Etwas mehr als die Hälfte der im Umland Befragten gab an, sie seltener als einmal im Monat oder noch seltener, d.h. nur mehrmals im Jahr, aufzusuchen.

**Tabelle 60: Besuchshäufigkeiten in %<sup>141</sup>**

|                                     | Pegnitzer  |           | Umlandbewohner |           |
|-------------------------------------|------------|-----------|----------------|-----------|
|                                     | Innenstadt | Stadtrand | Innenstadt     | Stadtrand |
| <b>ein- oder mehrmals die Woche</b> | 58         | 77        | 16             | 26        |
| <b>ein- oder mehrmals im Monat</b>  | 29         | 16        | 30             | 33        |
| <b>mehrmals im Jahr</b>             | 6          | 3         | 24             | 16        |
| <b>seltener</b>                     | 7          | 4         | 27             | 23        |
| <b>k.A.</b>                         | 0          | 0         | 2              | 2         |
| <b>Summe</b>                        | 100        | 100       | 100            | 100       |
| <b>Anzahl Befragte</b>              | 733        | 726       | 250            | 250       |

Erheblich häufiger als die Innenstadt werden die Fachmarktzentren am Stadtrand aufgesucht. Für die Pegnitzer Bevölkerung stellen sie insbesondere die Ziele der Nahversorgung dar. 77 % der Befragten kaufen ein- oder mehrmals die Woche am Stadtrand ein. Auch die insgesamt sehr viel seltener in Pegnitz einkaufende Umlandbevölkerung sucht im Durchschnitt den Stadtrand häufiger auf, als die Pegnitzer Innenstadt. Im Gegensatz zur Pegnitzer Bevölkerung liegt der Schwerpunkt dabei in der Kategorie „ein- oder mehrmals im Monat“.

<sup>141</sup> Haushaltsbefragung im Frühjahr 2014

### 5.5.3 Benotungen ausgewählter Attraktivitätsfaktoren der Einzelhandelsstandorte Innenstadt und Stadtrand

Die befragten Haushalte wurden gebeten, die Pegnitzer Innenstadt sowie die Fachmarktzentren am Stadtrand nach verschiedenen Kriterien zu bewerten. Für die Innenstadt konnte ein Fünftel der im Umland Befragten keine Angabe (Antwortmöglichkeit „weiß nicht“) zu den Kriterien „Angebotsvielfalt“, „Ladenöffnungszeiten“ und „Ladeneinrichtungen“ machen. Bezüglich der Gastronomie antwortete ein Drittel mit „weiß nicht“ und beim Themenfeld „Veranstaltungen“ konnten 43 % der Befragten aus den Umlandgemeinden keine Antwort geben. Diese Werte bedeuten, dass ein nennenswerter Anteil der Umlandbewohner(-innen) die Einzelhandels- und insbesondere die Gastronomieeinrichtungen gar nicht aufsucht und ein erheblicher Anteil das Veranstaltungsangebot der Innenstadt nicht wahrnimmt.

Während die Parkplatzsituation in den Fachmarktzentren mit „gut“ benotet wird, erhält die Innenstadt mehr als eine Notenstufe weniger und kommt nur auf „befriedigend“. Die Umlandbewohner(-innen) bewerten die Parkmöglichkeiten noch etwas kritischer als die Pegnitzer(-innen) selbst.

Auch die Angebotsvielfalt wird für die Fachmarktzentren mit „gut“ erheblich besser als die innerstädtischen Auswahlmöglichkeiten bewertet. Das innerstädtische Angebot erreicht im Schnitt nur eine „3 minus“.

Kritik erfährt die Innenstadt auch bei den Ladenöffnungszeiten. Im Vergleich zu den mit „gut“, zum Teil auch „sehr gut“ eingeschätzten Fachmarktzentren führen die in der Innenstadt bestehenden Mittagspausen und relativ frühen Ladenschlusszeiten nur zu einem „befriedigend“.

Handlungsbedarf entsteht v.a. bei den Attraktivitätskriterien, welche mit 2,5 oder niedriger eingestuft werden. In der Innenstadt ist dies bei allen Kriterien der Fall – mit Ausnahme der „Atmosphäre“, welche von der Umlandbevölkerung mit „gut“ benotet wurde. Außer bei diesem „Wohlfühl“-Kriterium kommt die Innenstadt in keinem Kriterium an die Benotungen der Fachmarktzentren heran. Auch die innerstädtischen Ladeneinrichtungen werden leicht kritischer als die der Betriebe in den Fachmarktzentren gewertet.

**Tabelle 61: Benotungen ausgewählter Attraktivitätsfaktoren, Durchschnitt aus sehr gut (1), gut (2), befriedigend (3), ausreichend (4), mangelhaft (5)<sup>142</sup>**

|                            | Innenstadt |        | Stadtrand |        |
|----------------------------|------------|--------|-----------|--------|
|                            | Pegnitzer  | Umland | Pegnitzer | Umland |
| <b>Parkplatzsituation</b>  | 3,1        | 3,3    | 1,7       | 2,0    |
| <b>Angebotsvielfalt</b>    | 3,5        | 3,2    | 2,1       | 2,2    |
| <b>Ladenöffnungszeiten</b> | 3,1        | 2,7    | 1,5       | 1,8    |
| <b>Atmosphäre</b>          | 2,7        | 2,2    | 2,9       | 2,7    |
| <b>Ladeneinrichtungen</b>  | 2,6        | 2,5    | 2,5       | 2,3    |
| <b>Gastronomie</b>         | 3,3        | 2,6    | n.v.      | n.v.   |
| <b>Veranstaltungen</b>     | 3,0        | 2,5    | n.v.      | n.v.   |
| <b>Anzahl Befragte</b>     | 749        | 250    | 799       | 250    |

<sup>142</sup> Haushaltsbefragung im Frühjahr 2014

Bei den Kriterien „Gastronomie“ und „Veranstaltungen“ in der Innenstadt gehen die Einschätzungen der Pegnitzer(-innen) und die der Umlandbewohner(-innen) auseinander. Die Pegnitzer Haushalte gaben im Durchschnitt erheblich kritischere Bewertungen ab, als die Umlandhaushalte, die sich zu einer Antwort entschlossen haben.

Eine nach Altersklassen getrennte Auswertung der Bewertung des Angebotes sowie des Einkaufsverhaltens der Umlandbewohner(-innen) zeigt bei folgenden Aspekten deutliche Unterschiede zwischen den Generationen auf:

Das Angebot in der Innenstadt und die dort vorgehaltenen Ladenöffnungszeiten werden von den Jüngeren kritischer bewertet, als von den Älteren (siehe nachfolgende Tabelle). Während die Generation „64 plus“ das Angebot noch mit "befriedigend" und die Öffnungszeiten mit „gut“ benotet, fallen die Bewertungen bei der Gruppe der bis zu 34-Jährigen hinsichtlich des Angebots um eine halbe Notenstufe und in Bezug auf die Öffnungszeiten um eine ganze Notenstufe niedriger aus.

**Tabelle 62: Umlandbewohner: Benotung Angebot und Öffnungszeiten Innenstadt nach Altersklassen<sup>143</sup>**

|                         | 18 bis 34 | 35 bis 49 | 50 bis 64 | 64 plus | Gesamt |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|---------|--------|
| Benotung Angebot        | 3,4       | 3,2       | 3,3       | 2,9     | 3,2    |
| Benotung Öffnungszeiten | 3,1       | 2,7       | 2,7       | 2,1     | 2,7    |

**Tabelle 63: Umlandbewohner: Shopping-Sortimente: Anteil Pegnitz an Nennungen nach Altersklassen<sup>144</sup>**

|                 | 18 bis 34 | 35 bis 49 | 50 bis 64 | 64 plus | Gesamt |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|---------|--------|
| Bekleidung      | 7         | 22        | 19        | 22      | 18     |
| Wohnaccessoires | 8         | 18        | 19        | 26      | 18     |

Im Einkaufsverhalten bei „Shopping-Goods“ (Bekleidung, Wohnaccessoires) spielt Pegnitz bei den jüngeren Umlandbewohner(-inne)n eine erheblich geringere Rolle, als bei den Älteren (siehe vorherige Tabelle). Immerhin fast ein Viertel der Generation "64 plus" nannte Pegnitz als Einkaufsort, für die unter 35-Jährigen sinkt dieser Anteil auf gerade einmal 7 bis 8 %. Sie meiden Pegnitz v.a. zugunsten der attraktiven Shopping-Ziele Bayreuth, Nürnberg und Erlangen.

Bei den übrigen Attraktivitätskriterien und weiteren Sortimenten sind für die verschiedenen Altersklassen keine besonders signifikanten Unterschiede in ihren Bewertungen bzw. ihrem Einkaufsverhalten zu verzeichnen.

#### 5.5.4 Zentrenorientierung Gastronomie

Die Frage zur Ermittlung der Zentrenorientierung in der Gastronomie fokussierte bewusst nicht auf alltägliche Gaststätten- oder Imbissbesuche, sondern auf die wichtige Rolle der Gastronomie in der abendlichen Freizeitgestaltung und nicht zuletzt der Stiftung von Identität. Sie lautete „Nehmen Sie einmal an, Sie erhalten Besuch von jemanden, den Sie länger nicht gesehen haben und Sie möchten zusammen einen schönen Abend verbringen. In welchem Ort liegt die Gaststätte bzw. das Restaurant Ihrer Wahl?“.

<sup>143</sup> Haushaltsbefragung im Frühjahr 2014

<sup>144</sup> Haushaltsbefragung im Frühjahr 2014

**Tabelle 64: Pegnitzer Haushalte: Orte Gastronomie, Angaben in % der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich<sup>145</sup>**

|                         | Gesamt |
|-------------------------|--------|
| <b>Pegnitz</b>          | 62     |
| <i>Innenstadt</i>       | 8      |
| <i>Stadtrand</i>        | 7      |
| <i>Ortschaft</i>        | 46     |
| <b>Bayreuth</b>         | 11     |
| <b>Nürnberg</b>         | 2      |
| <b>Auerbach</b>         | 5      |
| <b>Schnabelwaid</b>     | 5      |
| <b>Plech</b>            | 4      |
| <b>Betzenstein</b>      | 3      |
| sonstige                | 9      |
| <i>Anzahl Befragte</i>  | 628    |
| <i>Anzahl Nennungen</i> | 881    |
| <i>genannte Orte</i>    | 1,4    |

Gerade einmal 8 % der von den Pegnitzer(-inne)n abgegebenen Nennungen entfielen explizit auf die Pegnitzer Innenstadt, weitere 7 % auf einen Standort am Pegnitzer Stadtrand. Der Großteil der Nennungen wurde für die Pegnitzer Ortschaften abgegeben (siehe vorherige Tabelle). Nennenswerte Anteile erhielten neben den Städten Bayreuth und Auerbach noch einzelne kleinere Orte, in denen ein attraktives, gut besuchtes Restaurant bzw. eine attraktive, gut besuchte Gaststätte ansässig ist (Schnabelwaid, Plech / Bernheck).

Bei den Umlandbewohnern erreicht Pegnitz (inkl. seiner Ortschaften) nur einen Nennungsanteil von knapp einem Fünftel (siehe nachfolgende Tabelle). Die Bewohner Ahorntals orientieren sich stärker nach Bayreuth. Die Befragten in Pottenstein bevorzugten Gastronomieeinrichtungen in ihrem Heimatort (36 %). Die im Oberpfälzer Einzugsbereich befragten Haushalte (Kirchenthumbach) orientieren sich außer nach Pegnitz (27 %) und Bayreuth auch noch nach Weiden. Im südlichen Einzugsgebiet von Pegnitz sinkt die Bindung an Pegnitz auf nur mehr 16 bis 14 % ab, die Befragten kehren v.a. am Ort (Obertrubach) oder in anderen Zentren ein.

**Tabelle 65: Umlandbewohner: Orte Gastronomie, Angaben in % der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich<sup>146</sup>**

|                        | Ahorntal (BT) | Pottenstein (BT) | Kirchenthumbach (NEW) | Obertrubach (FO) | Neuhaus (LAU) | Gesamt |
|------------------------|---------------|------------------|-----------------------|------------------|---------------|--------|
| <b>Pegnitz</b>         | 17            | 21               | 27                    | 16               | 14            | 19     |
| <b>Bayreuth</b>        | 25            | 9                | 14                    | 8                | -             | 11     |
| <b>Nürnberg</b>        | 2             | -                | -                     | 2                | 5             | 2      |
| <b>Pottenstein</b>     | -             | 36               | -                     | 3                | -             | 7      |
| <b>Ebermannstadt</b>   | 3             | -                | -                     | 5                | 2             | 2      |
| <b>Neuhaus</b>         | -             | -                | -                     | -                | 9             | 2      |
| <b>Gößweinstein</b>    | -             | -                | -                     | 6                | -             | 2      |
| <b>Kirchenthumbach</b> | -             | -                | 5                     | -                | -             | 1      |
| <b>Obertrubach</b>     | -             | -                | -                     | 19               | -             | 4      |
| <b>Waischenfeld</b>    | 10            | 2                | -                     | -                | -             | 2      |

<sup>145</sup> Haushaltsbefragung im Frühjahr 2014

<sup>146</sup> Haushaltsbefragung im Frühjahr 2014

|                         |            |            |            |            |            |            |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Eschenbach              | -          | -          | 9          | -          | -          | 2          |
| Bamberg                 | -          | -          | -          | -          | 9          | 2          |
| Hartenstein             | -          | -          | -          | -          | 11         | 2          |
| Velden                  | -          | -          | -          | -          | 6          | 1          |
| Ahorntal / Kirchahorn   | 8          | -          | -          | -          | 2          | 2          |
| Erlangen                | 2          | 2          | -          | 9          | -          | 0          |
| Auerbach                | -          | -          | 3          | -          | 9          | 5          |
| Weiden                  | -          | -          | 15         | -          | -          | 2          |
| Amberg                  | -          | -          | -          | -          | 11         | 2          |
| Forchheim               | 2          | 2          | -          | 14         | -          | 3          |
| sonstige                | 31         | 28         | 27         | 18         | 22         | 26         |
| <b>Anzahl Befragte</b>  | <b>50</b>  | <b>50</b>  | <b>50</b>  | <b>50</b>  | <b>50</b>  | <b>250</b> |
| <b>Anzahl Nennungen</b> | <b>60</b>  | <b>56</b>  | <b>66</b>  | <b>67</b>  | <b>64</b>  | <b>313</b> |
| <b>genannte Orte</b>    | <b>1,2</b> | <b>1,1</b> | <b>1,4</b> | <b>1,4</b> | <b>1,3</b> | <b>1,3</b> |

Im Gegensatz zum Einkaufsverhalten werden bei der Zentrenorientierung in der Gastronomie erheblich mehr einzelne Ziele genannt. Von den Befragten aus den fünf Umlandgemeinden erhielten 19 Gemeinden Nennungsanteile von 5 % und mehr. Darüber hinaus wurden von den Befragten weitere Gemeinden genannt, in denen sie ihren Besuch ausführen. Deren Nennungsanteile addieren sich auf mehr als ein Viertel. Im Vergleich zu den auf einzelne Zentren konzentrierten Einzelhandelszielen spiegeln die Ergebnisse eine räumliche Streuung der Gastronomie und ihre noch gegebene starke regionale Vielfalt wider. Innerhalb dieser Vielfalt vermag sich das Gastronomieangebot der Pegnitzer Innenstadt nur schwer zu behaupten.

#### 5.5.5 Angabe vermisster Geschäfte / Einrichtungen sowie "störender Dinge"

Den Befragten in Pegnitz und im Umland wurde die Frage vorgelegt „Gibt es bestimmte Geschäfte, Dienstleistungen, Gastronomie- und andere Einrichtungen, die Sie in Pegnitz vermissen?“ Von den Pegnitzer Befragten machten dazu knapp drei Viertel Angaben, von den im Umland Befragten lediglich 37 %. Ganz oben in der Liste der vermissten Geschäfte bzw. Einrichtungen stehen Betriebe der Mode- bzw. Bekleidungsbranche sowie Gastronomiebetriebe (siehe nachfolgende Tabelle).

Tabelle 66: Haushaltsbefragungen: Vermisste Geschäfte / Einrichtungen, Angaben in % der abgegebenen Nennungen<sup>147</sup>

|  | Haushalte Pegnitz | Haushalte Umland |
|--|-------------------|------------------|
| Mode / Bekleidung allgemein                | 24                | 29               |
| fehlendes Bekleidungshaus                  |                   | 15               |
| Schuhe                                     | 3                 | 3                |
| Sport                                      | 1                 | 8                |
| Elektrofachmarkt                           | 5                 | 6                |
| Möbel / Innenausstattung                   | 3                 | 4                |
| Lebensmittel                               | 4                 | 3                |
| weiterer Einzelhandel*), Auswahl allgemein | 16                | 16               |
| Gastronomie                                | 27                | 13               |
| Kino                                       | 5                 | 3                |
| weitere Dienstleistungen**)                | 12                | 8                |
| <b>Anzahl Nennungen</b>                    | <b>1040</b>       | <b>119</b>       |
| <b>Anzahl Befragte</b>                     | <b>799</b>        | <b>250</b>       |

\*) darin Bücher, Spielwaren, Drogerie, "Fachgeschäfte"

\*\*\*) darin Ärztinnen und Ärzte, Kultur, Jugend, Hotel, Schuster

<sup>147</sup> Haushaltsbefragung im Frühjahr 2014

Ein Großteil der Nennungen zu vermissten Modegeschäften betrifft bekannte Bekleidungshäuser (mit einem „&“ im Namen). Eine weitere, insbesondere von den Umlandbewohner(-inne)n vermisste Branche ist die der Sportwaren. Darüber hinaus werden zu nennenswerten Anteilen ein namhafter bzw. größerer Elektrofachmarkt vermisst. Bei den Nennungen zur Lebensmittelbranche monierten die Umlandbewohner(-innen) v.a. den Wegzug des ALDI-Marktes aus der Innenstadt. Einzelne weitere, neben der allgemeinen Angabe „Auswahlmöglichkeiten“ bzw. „Fachgeschäfte“ abgegebene Nennungen zu fehlenden Einzelhandelsbetrieben betreffen die Branchen Bücher, Spielwaren und Drogeriewaren. In der Gastronomie wird neben Gaststätten und Restaurants v.a. ein attraktives Café vermisst. Die Pegnitzer(-innen) selbst nannten darüber hinaus noch Bars bzw. Clubs, die ihnen am Ort fehlen. Die neben dem Kino noch vermissten Dienstleistungseinrichtungen sind v.a. Ärzte, Kultur- und Jugendeinrichtungen sowie ein Hotel.

In der Umlandbefragung wurde im Anschluss an die Frage nach vermissten Einrichtungen folgende Frage gestellt: „Gibt es ansonsten bestimmte Dinge, die Sie an der Einkaufsstadt Pegnitz stören?“. 71 % der Befragten antworteten mit „Nein“, die von den übrigen Befragten abgegebenen Nennungen sind in nachstehender Tabelle zusammengefasst.

**Tabelle 67: Umlandbefragung: Störende Dinge, Angaben in % der abgegebenen Nennungen<sup>148</sup>**

|   | Anteil |
|---|--------|
| <b>Struktur (v.a. Übergewicht Stadtrand)</b>                | 24     |
| <b>fehlende Innenstadtangebote</b>                          | 19     |
| <b>Parksituation Innenstadt</b>                             | 19     |
| <b>Verkehr</b>  | 11     |
| <b>Aussterben Innenstadt</b>                                | 10     |
| <b>Kreisverkehr</b>   | 5      |
| <b>Ladenöffnungszeiten</b>                                  | 3      |
| <b>Politessen / kurze Parkdauer</b>                         | 3      |
| <b>Aufenthaltsqualität (Gehsteige, Müll, "nicht schön")</b> | 3      |
| <b>"PEP-Brache"</b>   | 2      |
| <b>Anzahl Nennungen</b>                                     | 91     |
| <b>Anzahl Befragte</b>                                      | 250    |

#### 5.5.6 Verbesserungsvorschläge zur Qualität der Einkaufsstadt Pegnitz

In der Pegnitzer Haushaltsbefragung wurde um die Abgabe von Vorschlägen zur Verbesserung der Einkaufssituation gebeten. Von den 799 Befragten machten 54 % entsprechende Vorschläge. Von den insgesamt 671 abgegebenen Vorschlägen machte das Themenfeld „Einkaufsangebot“ den größten Block aus, gefolgt vom Themenfeld „Öffnungszeiten“ und weiteren in folgender Tabelle zusammengestellten Handlungsfeldern.

<sup>148</sup> Haushaltsbefragung im Frühjahr 2014

**Tabelle 68: Themenfelder der von den Pegnitzern abgegebenen Verbesserungsvorschläge zur Einkaufsstadt Pegnitz, Angaben in % der abgegebenen Nennungen<sup>149</sup>**

|  | Anteil an Nennungen |
|--|---------------------|
| Einkaufsangebot                              | 22                  |
| Öffnungszeiten                               | 11                  |
| autofreie Innenstadt / Fußgängerzone         | 9                   |
| Innenstadt: Gestaltung / Aufenthaltsqualität | 8                   |
| Parksituation                                | 8                   |
| Gastronomie                                  | 7                   |
| PEP- / K&P-Gelände                           | 6                   |
| Verkehr                                      | 5                   |
| Kultur / Freizeit                            | 4                   |
| Leerstände                                   | 4                   |
| Bahnhof: Umbau, Unterführung                 | 2                   |
| ÖPNV   | 2                   |
| sonstiges*)                                  | 13                  |
| <b>Anzahl Nennungen</b>                      | <b>671</b>          |
| <b>Anzahl Befragte</b>                       | <b>799</b>          |

\*) Soziales / Kinder, Barrierefreiheit, Sauberkeit

Beim Themenfeld „Einkaufsangebot“ wird v.a. gefordert, die in der Innenstadt vermissten Bekleidungs- und Drogeriengeschäfte sowie einen Drogeriemarkt anzusiedeln. In Zusammenhang mit Kritik an der massiven Konzentration des Einzelhandels an den zwei Fachmarktzentren der Nürnberger Straße wird eine verstärkte (Re-)Konzentration des Einzelhandels auf die Innenstadt angemahnt. In manchen Nennungen wird eine Verbesserung der Einkaufssituation im Osten der Stadt Pegnitz gefordert.

Darüber hinaus werden Modernisierungsanstrengungen der Innenstadthändler(-innen) sowie von manchen Unternehmen eine verbesserte Service-Qualität bzw. Freundlichkeit angeregt. Bzgl. der Öffnungszeiten werden v.a. „kundenfreundliche“, d.h. „einheitliche Ladenöffnungszeiten ohne Mittagspausen“ eingefordert.

Die nach der Verbesserung des Einkaufsangebotes und der Vereinheitlichung der Öffnungszeiten am häufigsten gemachten Verbesserungsvorschläge betreffen die Einrichtung einer Fußgängerzone bzw. die Forderung nach einer „autofreien Innenstadt“ im Bereich Hauptstraße / Marktplatz. Damit soll dem Fußgänger mehr Bewegungsfreiheit gegeben, die Aufenthaltsqualität gesteigert und nicht zuletzt die Attraktivität der Außengastronomie erhöht werden.

Die Nennungen zur Gestaltung und Aufenthaltsqualität in der Innenstadt betreffen u.a. Maßnahmen zur Verbesserung der Sauberkeit, Belebung der Schaufenster sowie stadtgestalterische Maßnahmen inkl. Bestuhlung mit dem Ziel, eine stärkere Belebung und Verbesserungen hinsichtlich des „Flairs“ bzw. der „Atmosphäre“ zu erreichen.

Im Themenfeld „Parksituation“ nehmen Forderungen zur Unterbindung des „wilden“ bzw. „rücksichtslosen“ Parkens auf ungekennzeichneten Flächen breiten Raum ein. Daneben werden eine „Vertreibung“ der Dauerparker sowie generell „mehr Parkplätze“ angemahnt. Die Anregungen verdeutlichen das Dilemma, sowohl eine verbesserte Aufenthaltsqualität (d.h. vermehrter Platz für Fußgänger) als auch eine gute Erreichbarkeit für PKW-Kunden in der Hauptstraße sicherzustellen.

<sup>149</sup> Haushaltsbefragung im Frühjahr 2014

Im Bereich der Gastronomie werden eine Ausdehnung der Öffnungszeiten von Cafés auf das Wochenende, verbesserte Mittagstischangebote, „Gasthäuser mit guter fränkischer Küche in der Innenstadt“ sowie ein „schönes Café“ gefordert.

Bezüglich des innenstadtnahen PEP- / K&P-Geländes wird eine Revitalisierung – v.a. durch den Bau eines Einkaufszentrums – gefordert.

Im Themenfeld „Verkehr“ wird neben einer Linksabbiegemöglichkeit aus der Schloßstraße in die Hauptstraße eine Optimierung von Ampelschaltungen angeregt. Darüber hinaus wird die zu enge PKW-Durchfahrt in der Hauptstraße moniert.

Die Nennungen zur Verbesserung des kulturellen bzw. Freizeitangebotes betreffen v.a. „Kino“, „mehrere kleine Veranstaltungen“ sowie „mehr Aktionen in der Innenstadt“.

In Bezug auf die Leerstandsproblematik werden Mietsenkungen sowie die Vergabe der Ladenflächen und Schaufenster für Ausstellungen bzw. Aktionen angeregt.

## 5.6 Handlungsfelder und Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Pegnitz

Bei der zukünftigen Entwicklung und Anpassung des Pegnitzer Einzelhandels ist den eingeschränkten Potenzialen durch die Lage im Schatten des Oberzentrums Bayreuth, den durch die Genehmigung von zwei Fachmarktzentren am Ortsrand geschaffenen strukturellen, nicht mehr reversiblen Fakten sowie den Konzentrationsprozessen im Einzelhandel Rechnung zu tragen.

### Verbesserung der Parksituation

Die an der Hauptstraße erhobenen, nur mit bestimmten Münzkombinationen zahlbaren Parkgebühren sind während der Erarbeitung des ISEK abgeschafft worden. Damit erwächst sich v.a. ein Marketingargument in der Zentrenkonkurrenz. Das mit der Gebührenerhebung verbundene Ziel einer verstärkten Nutzung der Großparkplätze am Rande des Haupteinkaufsbereichs ist mit einer Reihe anderer Maßnahmen zu fördern:

Mit einem einfachen Parkleitsystem (Hinweisschilder, Flyer) sind die derzeit erheblichen Defizite in der Beschilderung der vorhandenen Parkplätze abzubauen. Dazu gilt es zunächst, für die folgenden vorhandenen Großparkplätze einprägsame Namen bzw. Nummerierungen zu entwickeln:

- Parkplatz an der Innenstadtzufahrt West (z.B. „P1 Innenstadt West“)  
Der Parkplatz wird derzeit kaum von potenziellen Kunden genutzt. Dies liegt v.a. darin begründet, dass es keinen eindeutigen Hinweis auf seine Zufahrt gibt und dass dem PKW-Fahrer der – falsche – Eindruck vermittelt wird, dass er den privaten Parkplatz des Elektrofachmarktes ansteuern würde.
- Parkplatz an der Badstraße (nicht „Ponfick“ benennen, sondern z.B. „P2 Mitte“)
- Parkplatz am – neu zu gestaltenden – PEP
- Parkplatz hinter der Sparkasse  
Dieser äußerst zentral gelegene, nur wenige Schritte hinter der Kreuzung Schloßstraße-Hauptstraße-Bahnhofstraße vorhandene Parkplatz wird selten belegt. Für den über die Schloßstraße von Süden anreisenden PKW-Kunden existiert kein sichtbares Schild, welches auf diesen attraktiven Parkplatz verweist.
- Parkplätze an der Brauhausgasse  
An der Brauhausgasse existiert eine Reihe von Privat-Parkplätzen, die zum Teil für Kund(-inn)en der innerstädtischen Arztpraxen und einer Bank, zum Teil für Dauerparker reserviert sind. Hier ist eine Auflösung der Dauerparkplätze und die Einbindung der Parkplätze in das Leitsystem zu prüfen.

- An der Badstraße bestehen großzügige Parkplatzanlagen zur Aufnahme von Dauerparkern, d.h. vor allem von den Mitarbeiter(-inne)n innerstädtischer Betriebe. Entsprechend dem Prinzip, dass die den Geschäften am nächsten liegenden Parkplätze für den Einkaufskunden vorzuhalten sind, sollte der südliche Abschnitt des Parkplatzes Badstraße für Kurzparkler (etwa bis max. 3 Stunden) reserviert werden.

Die Einhaltung der Kurzparkzeiten ist durch eine geeignete Parkraumüberwachung sicherzustellen. Um Kritiken an einer vermeintlichen Gängelung der Einkaufskunden durch solche Überwachungsmaßnahmen vorzubeugen, ist verstärkt das damit verbundene Ziel „Verbesserung der Parksituation“ zu kommunizieren.

Den vielfach vorgebrachten Wünschen, die Hauptstraße bzw. große Teile davon in eine reine Fußgängerzone umzuwandeln, sollte nicht entsprochen werden. Mit dem Wegfall sämtlicher Parkflächen vor den innerstädtischen Geschäften würde sich die Problematik ihrer Erreichbarkeit im Vergleich zur Konkurrenz am Stadtrand noch verschärfen. Für aufgegebenen Parkmöglichkeiten müsste Ersatz z.B. in Form eines Parkdeckes in unmittelbarer Zentrumsnähe und damit in den landschaftlich empfindlichen Bereichen der Flußschleife Fichtenohe-Pegnitz geschaffen werden.

Dagegen ist – im Rahmen eines Pilotprojektes – eine temporäre, d.h. außerhalb der Ladenöffnungszeiten durchzuführende Sperrung der Hauptstraße für den durchfahrenden und ruhenden Verkehr angezeigt. Damit kann die im Folgenden näher besprochene Aufenthaltsqualität erhöht werden.

### **Gastronomie, Aufenthaltsqualität, "Look & Feel" und Identitätsstiftung**

Die nachfolgend vorgestellten Anknüpfungspunkte zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt überschneiden sich in Teilbereichen mit den im Kapitel B 6 „Tourismus“ vorgestellten Maßnahmvorschlägen.

In der Innenstadt sind zusätzliche attraktive Gastronomieangebote zu schaffen, insbesondere großzügigere Café-Räumlichkeiten sowie attraktive Mittagstischangebote.

Die Außensitzbereiche und deren Möblierungen sind zu erweitern und insgesamt attraktiver zu gestalten. Dabei ist einer vermehrten Ausrichtung der Außenplätze zur Nachmittags- bzw. Abendsonne ebenso Rechnung zu tragen, wie einer einheitlichen und qualitätsvollen Gestaltung von Schirmen, Stühlen, Tischen und Abgrenzungselementen. Zu Recht nennt eine Reihe von Akteur(-inn)en und befragten Haushalten dazu das Vorbild der benachbarten Stadt Auerbach i.d. Oberpfalz. An geeigneten Stellen ist eine dauerhafte punktuelle Reduzierung der PKW-Stellplätze angezeigt, um die Aufenthaltsqualität der Freisitzmöglichkeiten zu verbessern.

Durch eine konsequente Ahndung des „wilden“ Parkens in Fußgängerbereichen, ist der damit einhergehenden räumlichen Enge für den Fußgänger und den vielfach bemängelten Defiziten der Aufenthaltsqualität entgegenzuhalten.

Mit „Rama-Dama“-Aktionen und einer verbesserten Pflege innerstädtischer Anlagen ist ein gepflegteres Erscheinungsbild der Innenstadt sicherzustellen.

Die Tatsache, dass sich im Zuge der städtebaulichen Umgestaltung der Hauptstraße eine Reihe von Plätzen als attraktive Aufenthalts- und Begegnungsorte herausgebildet haben, sollte auch durch deren Benennung verdeutlicht werden, gegebenenfalls im Rahmen eines Bürger-Wettbewerbes.

Der regelmäßig abgehaltene Bauernmarkt stellt ein wichtiges Element in der Frequentierung der Innenstadt, aber auch zur Schaffung von Atmosphäre und zur Identitätsstiftung der Bürger mit ihrer

Heimatstadt dar. So sollte sein Turnus von derzeit alle zwei Wochen auf einmal pro Woche verdichtet werden.

### **Kooperative Aufgaben des Arbeitskreises "Unser Pegnitz"**

#### Öffnungszeiten

Ohne die Abschaffung der noch in der Innenstadt vorhandenen Mittagspausen und ohne eine Einigung der Händlerschaft auf einheitliche Mindestöffnungszeiten wird der innerstädtische Einzelhandel den Anschluss an die Ansprüche der Kund(-inn)en verlieren.

#### In Kooperation mit Stadtverwaltung: Leerstandsmanagement, aktive Branchenmix-Optimierung

Um die Negativ-Wirkung der bestehenden Leerstände zu verringern, sind sie bis zu ihrer Wiedervermietung als Schaufenster für weitere ansässige Geschäfte bzw. als „Showrooms“ für örtliche Handwerks- und Gewerbebetriebe zu gestalten.

Es sollte eine aktive Anwerbung von lokalen Händlern unternommen werden, welche ihr Geschäft derzeit an ausgesprochenen Nebenlagen im Pegnitzer Stadtgebiet betreiben.

Die bekannte, als „Genuss“-Produzent zertifizierte Holzofenbäckerei (Ortschaft Buchau), sollte zu einer Filialeröffnung im historischen Teil der Innenstadt akquiriert werden.

Als weitere attraktive, gleichzeitig kleinstadtgeeignete Filialisten sind entsprechend bekannte Unternehmen (z.B. Kaffeerösterei / Kleinkaufhaus, ausgewählte vertikale Textilketten) aktiv anzuwerben.

Die Vermietung an zentrenschädigende Nutzungen wie alkoholgeprägte Gastronomiebetriebe ohne Niveau oder Spielotheken ist – auch in Einzelfällen – zu unterbinden.

#### Schulungen

In der Ladengestaltung gilt es, eine Reihe von unzeitgemäßen Gestaltungen zu überwinden, z.B. mit Seminaren durch externe Berater der Handelsverbände. Ebenfalls zielführend wäre die Weitergabe des in manchen innerstädtischen Betrieben vorhandenen Know-Hows an diejenigen Unternehmen, bei denen – auch nach Ansicht aller Akteure – dringend Beratungsbedarf besteht.

#### Kooperatives Marketing

Die begrüßenswerterweise in den letzten Jahren von der Stadtverwaltung und dem Arbeitskreis „Unser Pegnitz“ durchgeführten Marketing-Aktivitäten sind auszubauen und zu intensivieren. Damit kann der von den Händlern in der Gewerbebefragung selbst formulierten Forderung nach einer stärkeren Kooperation sowie nach der vermehrten Durchführung gemeinsamer Aktionen nachgekommen werden.

Die bedauerlicherweise innerhalb der Händlerschaft deutlich werdenden institutionellen Konflikte und Kooperationsdefizite zwischen einzelnen Akteur(-inn)en bzw. Gruppen sind bei der gemeinsamen Aufgabe zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Pegnitz hintanzustellen. Dies gilt insbesondere angesichts der – im Vergleich zum Oberzentrum Bayreuth – relativ geringen Zahl aktiver innerstädtischer Gewerbetreibender.

### **Einzelhandel: Planungspolitische Grundsätze bzgl. der Innenstadt**

Die Errichtung des zweiten Fachmarktzentrum im Außenbereich (inkl. Kleinkaufhaus / Drogeriemarkt MÜLLER) sowie die enge Parzellierung der historischen Immobilien begrenzen das zukünftige Entwicklungspotenzial der Innenstadt erheblich.

Ein durchgängiger, lückenloser Einzelhandelsbesatz in der Hauptstraße erscheint für die Zukunft nicht mehr realisierbar. Schon jetzt sind westlich des Platzes vor dem Alten Rathaus keine Konzentrationen des Einzelhandels und keine nennenswerte Passantenfrequenzen mehr zu verzeichnen. Auch im übrigen Bereich der Hauptstraße ist ein Prozess der Belegung ehemaliger Handelsgeschäfte durch mehr oder weniger frequentierte Dienstleistungsnutzungen auszumachen.

Bis auf ganz vereinzelte Betriebe haben die Nebenlagen Brauhausgasse und Rosengasse ihre Funktion als Einzelhandelsstandort verloren. An dieser Situation würden auch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in bzw. an der Brauhausgasse nichts mehr ändern können.

Um die weitere Funktionsfähigkeit Innenstadt nicht über Gebühr zu gefährden, sind außerhalb der historischen Innenstadt und ihrer östlichen Erweiterung (K&P, PEP s.u.) keine – auch keine unter der Grenze der Großflächigkeit liegenden – zusätzlichen Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln. Um zu verhindern, dass bei einem zukünftigen Ausfall von heute handwerklich-gewerblichen Nutzungen in Gewerbe- bzw. Industriegebieten ein Grundstückseigner Ansprüche auf die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe geltend macht, sollten schon im Vorfeld alle Bebauungspläne entsprechend geprüft und ggf. angepasst werden.

Auf das umzugestaltende innerstädtische PEP- / K&P-Areal sind zentrenrelevante, auch großflächige Handelseinrichtungen namhafter Anbieter anzusiedeln, von deren Magnetfunktion und Frequenz auch die fußläufig benachbarte historische Innenstadt profitieren könnte. Dabei ist eine maximale Ausnutzung landesplanerisch möglicher Verkaufsflächen anzustreben.

### **Neukonzeptionierung PEP / K&P als Chance für die Innenstadt**

Eine der größten Schwächen der Pegnitzer Innenstadt, die Existenz des ungestalteten und heruntergewirtschafteten PEP- / K&P-Areals in unmittelbarer Nachbarschaft zum historischen Stadtkern, stellt gleichzeitig ihr größtes Entwicklungspotenzial dar. In manchen Mittelzentren und auch an der Pegnitzer Hauptstraße erschwert das eingrenzende Korsett der bestehenden kleinteiligen Parzellenstruktur die Errichtung großzügig geschnittener Verkaufsräume. Dagegen besteht hier die Möglichkeit, auch größere und großflächige zeitgemäße und städtebaulich attraktive Einzelhandels-Neubauten in fußläufiger Entfernung zur Hauptstraße zu installieren – ohne, dass deren Kubaturen in Konflikt mit dem kleinteiligen und detailreichen Gepräge des historischen Stadtkerns geraten.

Angesichts des hohen Besatzes von Lebensmittelmärkten am Standort Pegnitz kommen als Frequenzbringer der Lebensmittelbranche keine Neuansiedlungen in Frage. Vielmehr bietet sich das Areal zur Umsiedlung von schon in Pegnitz ansässigen Märkten an, deren Betreiber(-innen) eine Modernisierung bzw. Erweiterung ihrer Flächen anvisieren. Dies sind ein an der Bahnhofstraße ansässiger Lebensmittelvollsortimenter mit erweitertem Flächenbedarf sowie ein am südlichen Stadtrand angesiedelter Lebensmitteldiscounter. Mit der Umsiedlung des Discounters könnten die Wirkungen des Wegzugs seines Konkurrenten aus der Badstraße wieder kompensiert werden.

Mit der kombinierten Ansiedlung der genannten Lebensmittelmärkte und einem Drogeriefachmarkt können die für den Osten der Stadt konstatierten Defizite der Nahversorgung abgebaut werden.

Durch die (Wieder-)Ansiedlung bekannter Filialisten, v.a. des mittelfristigen Bedarfs, kann eine Optimierung des innerstädtischen Branchenmixes erfolgen. Die bestehenden Defizite im Branchenmix der Pegnitzer Innenstadt sind durch eine konzentrierte Ansiedlung von bekannten, expansionswilligen Ketten verschiedener Einzelhandelsbranchen zu verringern. Dabei ist auch auf den kumulativen

Effekt durch das Motto „Marken ziehen Marken“<sup>150</sup> zu setzen. Angezeigt ist v.a. die Akquise folgender Formate bzw. Branchen:

- Drogeriefachmarkt  
Auch nach der – kritisch zu bewertenden – Ansiedlung des Kleinkaufhauses / Drogeriefachmarktes MÜLLER in dem neuen peripheren Fachmarktzentrum WIV-Center besteht am Standort Pegnitz grundsätzlich das Potenzial zur Ansiedlung einer Filiale des 2. wichtigsten Players der Drogeriefachmarktbranche (DM / Rossmann) und damit eines wichtigen Frequenzbringers für das Standortumfeld.
- ggf. Biofachmarkt
- Bekleidung / Schuhe  
Nach Aussagen eines der Bekleidungsanbieters, die ihre Geschäftsräume in der K&P-Immobilie geräumt haben, war dieser Rückzug nicht auf etwaige fehlende Potenziale der Einkaufsstadt Pegnitz, sondern vielmehr auf den indiskutablen Zustand der Immobilie und die geringe Kooperationsbereitschaft des Eigentümers zurückzuführen. Ein ehemals im K&P ansässiger Textilfilialist plante zunächst einen Einzug in das WIV-Center, welcher jedoch aufgrund anderweitiger Vermietungsoptionen des Center-Betreibers nicht zustande gekommen ist. Sofern den immobilienwirtschaftlichen Anforderungen Rechnung getragen wird, bestehen gute Chancen, diesen bzw. andere bekannte Modemärkte wieder am Standort Pegnitz anzusiedeln.  
In einer Liste der größten Textilhändler stellt KRÜGER (2012) 76 bundesweit agierende Handelsunternehmen mit mindestens 50 Mio. € Umsatz vor. Die Anzahl ihrer Filialen schwankt von wenigen Dutzend bis zu 393 (H&M) und 494 (C&A). Nachdem auf eine H&M-Filiale in Deutschland im Schnitt knapp 210.000 Einwohner fallen (2011) und im Rotmain-Center Bayreuth eine H&M-Filiale ansässig ist, bestehen kaum Chancen, ein Haus dieses Betreibers am Standort Pegnitz anzusiedeln.
- Spielwaren / Kinderausstattung
- Sportwaren
- Hausrat / Wohnaccessoires
- ggf. Umsiedlung / Erweiterung ansässiger Elektro-Fachmarkt

Wie schon oben argestellt, sollte bei der Akquise o.g. Einzelhandelsunternehmen nicht die relativ niedrige Einwohnerzahl im landesplanerisch relevanten, über alle Betriebe gemittelten „Verflechtungsbereich“ der Stadt Pegnitz, sondern der empirisch ermittelte Einzugsbereich des Modehauses (75.600 Einwohner) kommuniziert werden.

Um die Leerstandsproblematik in der historischen Innenstadt nicht weiter zu verschärfen, ist bei der Inwertsetzung des PEP- / K&P-Areals auf jegliche Ansiedlung von Dienstleistungseinrichtungen und auf die Schaffung von kleinflächigen Einzelhandelslokalen zu verzichten.

Im Gegensatz zur westlichen Innenstadt mit ihrem historischen Gepräge eignet sich das PEP- / K&P-Areal zur Ansiedlung einer Filiale der Burger-Systemgastronomie.

Die großzügigen Parkplatzanlagen sind nach zeitgemäßen Standards neu zu gestalten. Eine Kooperationsbereitschaft der Betreiber vorausgesetzt, sollten sie nicht ausschließlich als Kundenparkplätze für die Betriebe des PEP- / K&P-Areals, sondern auch für die Innenstadt als Ganzes zur Verfügung stehen und in das o.g. Parkleitsystem einbezogen werden.

---

<sup>150</sup> Vgl. KRÜGER 2012

Ein wichtiges Ziel der Überplanung ist die Schaffung von attraktiven Kopplungsmöglichkeiten mit der historischen Innenstadt durch Beachtung und intelligente Gestaltung der Sicht- und Fußwegbeziehungen zur Hauptstraße. Dem PEP-Kunden ist, nachdem er seinen PKW abgestellt hat, ein attraktiver Weg mit den Stationen Parkplatz, PEP-Areal, Hauptstraße anzubieten.

Bei der Errichtung neuer Einzelhandelsmärkte ist dafür Sorge zu tragen, dass diese mit ihren in der Regel städtebaulich problematischen rückseitigen Fassaden und ihrer für den Lieferverkehr notwendigen Infrastruktur nicht in Konflikt mit der zukünftigen Anlage einer neuen Bahnunterführung geraten. Dem mit der Bahn anreisenden Tagesausflügler ist der gesamte Weg vom Bahnhof über die historische Innenstadt zu den Wandergebieten der Fränkischen Schweiz so attraktiv wie möglich zu gestalten – bei einer neuen Unterführung auch und insbesondere durch das PEP-Areal mit seinen Einzelhandelsimmobilien und Parkplatzanlagen.

Die durch bzw. am Gelände vorbeiführenden Wasserläufe sind zum einen in die o.g. Fußweg-Anlagen einzubeziehen. Zum anderen bieten sie die Chance zur zukünftigen Gestaltung von neuen, hoch attraktiven gastronomischen Außenflächen mit Blick- und Hörbeziehungen zum Element „Wasser“, auch wenn es sich dabei nicht um die der Einkaufsstadt ihren Namen gebende Pegnitz handelt.

Sollte es gelingen, im kooperativen Zusammenspiel die oben skizzierten Maßnahmen umzusetzen und die beschränkten, nach dem Bau der peripheren Einkaufszentren noch verbliebenen Potenziale auf attraktive neue Märkte im innerstädtischen PEP-Gelände zu konzentrieren, dann hat Pegnitz auch im Spannungsfeld der konkurrierenden Zentren alle Chancen, sich als Einkaufsstadt zu behaupten.

## 6 Tourismus

Die verbesserte Inwertsetzung touristischer Potenziale stellt eine weitere Herausforderung für die zukünftige Stadtentwicklung von Pegnitz dar, bedarf jedoch auch spezifischer Maßnahmen, damit die Stadt sowohl intern als auch extern stärker als touristisches Ziel in das Bewusstsein der Menschen rückt. Im Folgenden werden hierzu auf Basis empirischer Erhebungen zentrale Anknüpfungspunkte und Handlungsempfehlungen abgeleitet.

### 6.1 Fragestellungen und Methodik

Die Analyse des Tourismus-Standortes Pegnitz ging folgenden Fragen nach:

- Wie sind touristische Kennziffern des Bettenangebotes und seiner Auslastung ausgeprägt, wie haben sie sich in den letzten Jahren entwickelt?
- Welche besonderen, auf die Saison bezogenen, touristischen Attraktionen bietet die Destination Pegnitz im Set der Tourismusregion Fränkische Schweiz / Veldensteiner Forst?
- Welche Qualitäten halten die ortsansässigen Hotellerie- und Gastronomiebetreiber vor?
- Welche Potenziale und Perspektiven in der Tourismuswirtschaft, Hotellerie und dem Gaststättengewerbe bestehen für den Standort Pegnitz im Rahmen seiner Funktion als "Tor" zur bzw. in Kooperation mit der Fränkischen Schweiz?

Neben einer Auswertung / Recherche regionaler Reiseführer und Tourismusprospekte, welche die Rolle der Stadt Pegnitz innerhalb der Region „Fränkische Schweiz“ widerspiegelt, wurde eine qualitative Bewertung touristisch relevanter Einrichtungen inkl. der Hotellerie- und Gastronomiebetriebe durchgeführt.

Vor Ort wurden Expertengespräche mit Vertreter(-inne)n der regionalen Wirtschaftsförderung, der Pegnitzer Stadtverwaltung, des Arbeitskreises „Unser Pegnitz“, mit fachwissenschaftlichen Expert(-inn)en aus der Stadtgeographie, dem Städtebau und der Radverkehrsplanung, mit ausgewählten Vertreter(-inne)n des Einzelhandels sowie mit einer Reihe von Unternehmer(-inne)n der Hotellerie und Gastronomie durchgeführt.

Die Analyse der Reiseführer und Fremdenverkehrsmaterialien umfasste den „Entdeckerpass Metropolitanregion Nürnberg“ und acht im Buchgeschäft Hugendubel / Bayreuth ausgelegte Reiseführer zu den Tourismusregionen „Franken“ bzw. „Fränkische Schweiz“ sowie 37 Materialien, welche vom Tourismusverband Franken und der Tourismuszentrale Fränkische Schweiz vertrieben werden.

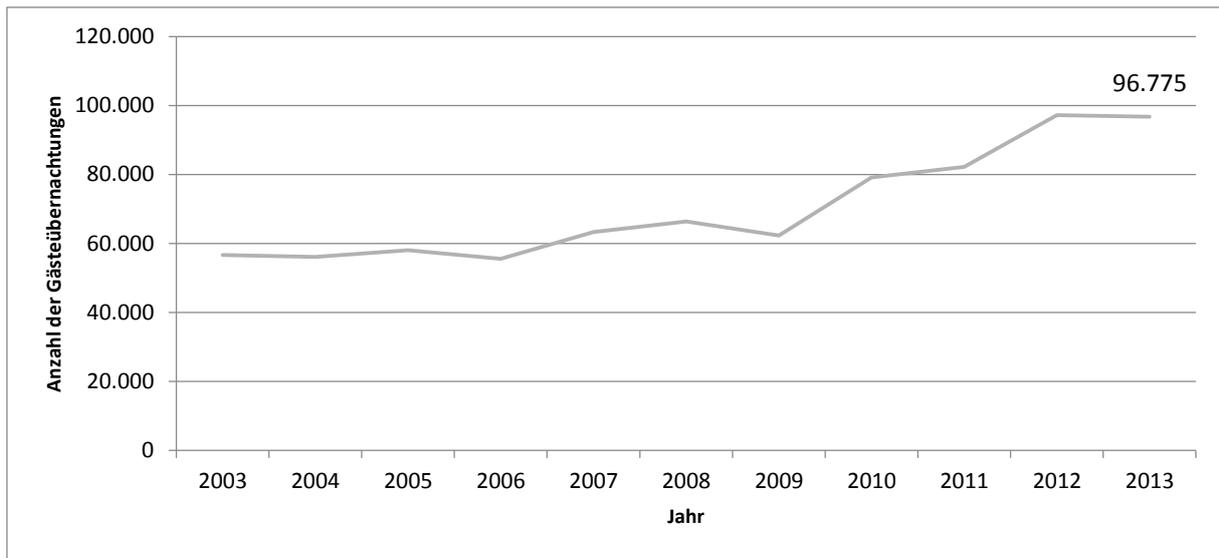
Soweit methodisch zulässig (Höhe der Fallzahlen), wurden die Bewertungssysteme überregionaler Buchungsportale zur Hotellerie in die Auswertung einbezogen.

Eine detaillierte, auch aus der Perspektive der Kunden / Nachfrager basierende Analyse des Tourismussegments könnte nur unter Anwendung einer entsprechenden Befragung sowohl der Gruppe der Tagesausflügler (Passanten in der Innenstadt und an ausgewählten touristischen Zielpunkten) als auch der Übernachtungsgäste (z.B. mit Fragebögen am Frühstückstisch) erfolgen. Da sich das Tourismusgeschehen allerdings zum weit überwiegenden Teil in den Sommermonaten abspielt und die Bearbeitungszeit des ISEK auf die Wintermonate festgelegt wurde, musste auf diesen methodischen Baustein verzichtet werden.

### 6.2 Auswertungen amtlicher Statistiken und weiterer Befragungen

Ein erster Blick auf die Entwicklung der in der amtlichen Statistik unter dem Stichwort „Tourismus“ geführten Zahlen der Gästeankünfte und Gästeübernachtungen zeigt für die Stadt Pegnitz eine seit 2004 – mit Ausnahme der Jahre 2006 und 2009 – bis 2012 stetig steigende Anzahl der Gästeübernachtungen an (siehe nachfolgende Abbildung).

Abbildung 45: Entwicklung der Gästeübernachtungen<sup>151</sup>



Für das Jahr 2013 war ein sehr geringer Rückgang der Gästeankünfte sowie der Gästeübernachtungen im Vergleich zum Vorjahr festzustellen, wobei die Auslastung der Betriebe (ab 9 bzw. 10 Gästebetten) mit 41,1 % einen Wert erreichte, der über dem bayerischen Vergleichswert und erheblich über dem Wert der Fränkischen Schweiz liegt (siehe nachfolgende Tabelle).

Tabelle 69: Auslastung Beherbergungsbetriebe 2013 in % im regionalen und überregionalen Vergleich<sup>152</sup>

| Region             | Auslastung in % |
|--------------------|-----------------|
| Bayern             | 40,5            |
| Fränkische Schweiz | 29,1            |
| Pegnitz            | 41,1            |

Die vergleichsweise hohe Auslastung der Pegnitzer Übernachtungsbetriebe geht – nach Auskünften aus der Pegnitzer Hotellerie – mit Engpässen in Spitzenzeiten, v.a. bei großen Messeveranstaltungen in Nürnberg, einher. Problematisch ist dies für Wanderinnen und Wanderer ohne Fahrrad bzw. PKW, für die bei Vollbelegung des einzigen Hotels im Stadtkern der Weg zu einem der beiden weiteren, am südlichen bzw. nördlichen Stadtrand gelegenen Hotels 20 bzw. 30 Minuten Fußwegzeit bedeutet.

Die amtliche Statistik weist für Pegnitz zwölf gewerbliche Beherbergungsbetriebe mit 640 Betten (2014) aus. Die dort gezählten Gästeübernachtungen umfassen nicht nur „Touristen“ im Sinne von Gästen, die ein Freizeit-Wochenende oder einen längeren Urlaubsaufenthalt in Pegnitz verbringen und dabei verschiedenen touristischen Aktivitäten wie Wandern oder Besichtigungen nachgehen, sondern v.a. auch folgende Personengruppen:

- Nutzer von zwei Ausbildungsstätten mit 43 % der Betten
- Gäste eines Rastparks (isolierter Standort an der Autobahn A9)
- Handwerker, Montagearbeiter, Messebesucher, Geschäftskunden, Mitarbeiter Großindustrie.

Zwei Drittel der in Pegnitz angebotenen Betten gehören zu den Ausbildungsstätten (197 bzw. 79 Betten) bzw. zu dem Autobahnhotel (167). Die übrigen Betten (Betriebe von 18 bis 53 Betten) werden

<sup>151</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2014

<sup>152</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2014

nach Schätzungen ortsansässiger Hotel- bzw. Unterkunftsbetreiber zu 50 % von den o.g. „Blaumännern“ bzw. Geschäftskunden belegt. Auf den Tourismussektor im eigentlichen Sinne entfallen somit lediglich ca. 17 % aller in der Statistik ausgewiesenen Übernachtungen. Die vergleichsweise geringe Rolle der Touristen bei den Übernachtungszahlen wird auch bei deren saisonalen bzw. monatlichen Auswertungen deutlich: Anders als in typischen Fremdenverkehrsorten, in denen in den Sommer- bzw. Ferienmonaten die Übernachtungszahlen nach oben gehen, ist in Pegnitz ein Absinken der Gästezahlen zur Urlaubszeit zu beobachten.

Eigene Beobachtungen sowie die Experten- und Gewerbebefragungen zeigen auf, dass, im Gegensatz zu vielen „quiriligen“, „lebhaften“ und stark frequentierten Tourismusdestinationen, insgesamt nur eine geringe Belebung der historischen Innenstadt zu verzeichnen ist.

Die – außerhalb der Urlaubssaison durchgeführte – Point-Of-Sale-Analyse, bei der die Kunden der innerstädtischen Einzelhandelsgeschäfte nach ihrer Postleitzahl gefragt wurden, erbrachte einen Anteil von lediglich 2 bis 4 % von Kunden bzw. Gästen von außerhalb der Region. Diese Ergebnisse werden durch die Gewerbebefragung bestätigt.

Ein Betrieb in der Pegnitzer Innenstadt (Feinkost / Geschenke) berichtet von einem Umsatzanteil durch Touristen von bis zu 30 % in der Urlaubssaison. Jedoch liegt der für die Sommer- und Wanderzeit angegebene Umsatzanteil durch Touristen in der Innenstadt insgesamt nur bei 6 %.

**Tabelle 70: Gewerbebefragung: Anteil der Umsätze durch Touristen in %<sup>153</sup>**

|                                       | Innenstadt | weiteres Stadtgebiet | Ortschaften |
|---------------------------------------|------------|----------------------|-------------|
| Anteil in der Sommer- bzw. Wanderzeit | 6          | 5                    | 21          |
| Anteil insgesamt                      | 4          | 4                    | 11          |

In den Pegnitzer Ortsteilen außerhalb der Kernstadt berichten manche Gastronomiebetriebe während der Gewerbebefragung und weiteren Gesprächen von nennenswerten Umsatzanteilen durch Touristen in der Sommer- bzw. Wanderzeit von bis zu maximal 25 % (Ortsteil Horlach am Rand des Veldensteiner Forst) bzw. 50 % (Ortsteil Bronn).

Die durch den Tourismus generierten Potenziale für Einzelhandels- und Gastronomieeinrichtungen sind nicht nur auf die Übernachtungsgäste in Pegnitz selbst, sondern darüber hinaus auf die Urlaubsgäste der Fränkischen Schweiz zurückzuführen, welche eine Wanderung nach bzw. im Raum Pegnitz unternehmen oder die Stadt im Rahmen eines Ausflugs aufsuchen.

In der Tourismusregion Fränkische Schweiz wurden 945.000 Gästeübernachtungen für das Jahr 2013 gezählt. Dieser Wert reicht aber bei weitem nicht an die Vergleichszahlen weiterer bayerischer Tourismusregionen heran, was aus nachfolgender Tabelle hervorgeht.

**Tabelle 71: Gästeankünfte, Gästeübernachtungen und Aufenthaltsdauer ausgewählter bayerischer Tourismusregionen im Jahr 2013<sup>154</sup>**

| Tourismusregion       | Gästeankünfte | Gästeübernachtungen | Aufenthaltsdauer |
|-----------------------|---------------|---------------------|------------------|
| Fränkische Schweiz    | 398.332       | 945.004             | 2,4              |
| Fränkisches Weinland  | 1.193.932     | 2.119.954           | 1,8              |
| Städteregion Nürnberg | 1.958.770     | 3.490.770           | 1,8              |
| Bayerischer Wald      | 1.723.471     | 7.063.552           | 4,1              |

<sup>153</sup> Betriebsbefragung im Frühjahr 2014

<sup>154</sup> Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2014

|                               |           |            |     |
|-------------------------------|-----------|------------|-----|
| Allgäu                        | 2.972.007 | 11.112.074 | 3,7 |
| Chiemgau / Chiemsee-Alpenland | 1.377.123 | 5.057.357  | 3,7 |

Nach Angaben der BBE Handelsberatung<sup>155</sup> betragen die Ausgaben von Touristen für den Einzelhandel in Bayern durchschnittlich 22,10 € pro Übernachtungsgast und Tag in gewerblichen Betrieben über 8 Betten. Dabei sind erhebliche Schwankungen zwischen den touristischen Regionen zu verzeichnen. Das Spektrum reicht von gerade einmal 8,40 € (Rhön) bis zu 37,50 € in der Stadtregion Nürnberg bzw. 44,60 € in München. In der Fränkischen Schweiz liegen die Einzelhandelsausgaben pro Tag mit 18,20 € etwas unter dem Bayerischen Durchschnittswert.

Urlaubsgäste in Privatquartieren unter 9 Betten sowie auf Campingplätzen weisen pro Tag einen nur etwa halb so großen Einkaufsbetrag, wie die Gäste in gewerblichen Betrieben über 8 Betten, auf.

Neben den übernachtenden Touristen stellt die Gruppe der Tagesausflügler aus dem Raum Bayreuth sowie aus der Städtereion Nürnberg-Fürth-Erlangen eine weitere wichtige Kundengruppe für Pegnitzer Einzelhandels- und Gastronomieeinrichtungen dar. Während der Wandersaison geht nach Angaben der ansässigen Geschäftsinhaber die Passantenfrequenz v.a. durch Wanderer, die vom Pegnitzer Bahnhof aus ihren Weg in Richtung der Fränkischen Schweiz einschlagen, schubweise nach oben. Seit der vor einigen Jahren erfolgten Integration des Haltepunktes Pegnitz in das Tarifgefüge des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN) ist die Frequentierung der Innenstadt durch Wanderer bzw. Tagesausflügler insgesamt merklich angestiegen.

Eine Reihe von Faktoren führt zu einer **Begrenzung der Entwicklungspotenziale** im Segment des Tourismus:

Die insgesamt rückgängige Aufenthaltsdauer in den bayerischen Urlaubsregionen mündete in der Fränkischen Schweiz inzwischen zu einer Übernachtungsanzahl von nur mehr 2,4 (Bayern: 2,7). Im Gegensatz zu Städten in Urlaubsregionen mit längeren Aufenthaltszeiten wie z.B. dem Chiemgau mit 4,5 Tagen verbleiben für Pegnitz geringere Zeitfenster der Urlaubenden für einen Städteausflug.

Die Tourismusdestination Pegnitz vermarktet sich als „Tor“ zur Fränkischen Schweiz. Dies gilt zwar für die mit der Bahn anreisenden Urlauber bzw. Tagesausflügler, nicht unbedingt aber für die mit dem PKW anreisenden Touristen. Ihr Weg führt entweder von der Autobahnabfahrt Trockau oder von der Abfahrt Pegnitz aus direkt in die Haupt-Urlaubsorte der Fränkischen Schweiz, ohne dabei die Kernstadt Pegnitz passieren zu müssen. Seine Randlage macht Pegnitz zwar zum „Tor“, nicht aber zum Teil der Fränkischen Schweiz – wie z.B. deren „Herz“, als welches sich die Stadt Ebermannstadt mit der dort ansässigen Tourismuszentrale vermarktet.

Im Ortsteil Tockau, der in einer reizvollen Hügellage gelegen ist, begrenzt die Topographie die Chancen zur Entwicklung des Fahrrad-Tourismus. Der Ort verfügt zwar über eine „eigene“ Autobahn-Anschlussstelle, die Erreichbarkeit des touristisch relevanten Ortskerns aber ist durch die schmale Ortsdurchfahrt stark eingeschränkt. Eine attraktive, am Rande des städtebaulich ansprechend gestalteten Marktplatzes gelegene Schloss-Immobilie ist privat genutzt und steht für touristische Nutzungen bzw. Besichtigungen nicht zur Verfügung.

Dem in der Gewerbebefragung vorgelegten Statement „Der Tourismus bietet für die Pegnitzer Innenstadt große Entwicklungschancen“ können sich nennenswerte Anteile der Befragten nicht anschließen. In der Innenstadt und in den Ortschaften erreicht die Zustimmung zu dieser Aussage auf einer Skala von stimme stark zu (1), stimme zu (2), unentschieden (3), lehne ab (4), lehne stark ab (5) nur einen Mittelwert von 2,7 („unentschieden“).

<sup>155</sup> BBE 2013

In fast allen Expertengesprächen (bis auf eines) konnten die Akteure auf die abschließende Frage „Aus welchem Grund sollte ein in der Fränkischen Schweiz urlaubender Tourist nicht in Pottenstein, sondern in Pegnitz seine Hotelunterkunft buchen“ keine Antwort formulieren. Das eine genannte Argument betraf nicht besondere Qualitäten touristischer Attraktionen, sondern vielmehr die „Möglichkeit, abends noch in einer Stadt auszugehen“.

Die Expertengespräche, eigene Ortsbegehungen sowie die Analyse regionaler Reiseführer und Fremdenverkehrsmaterialien zeigen auf, dass am Standort Pegnitz keine besonderen touristischen Attraktionen existieren, welche in der Konkurrenz der vielfältigen Tourismusdestinationen bestehen und den steigenden Ansprüchen der Urlaubsgäste gerecht werden könnten.

### **Analyse regionaler Reiseführer und Fremdenverkehrsmaterialien**

In sieben von neun regionalen Reiseführern zu Franken bzw. der Fränkischen Schweiz (u.a. „Der Kleinstadt-Verführer Franken“, „Polyglott on Tour: Franken“, „Hübner Wegweiser 25 mal Fränkische Schweiz“, „Merian aktiv Franken: 66 Ideen für die freie Zeit“ oder „Baedeker Franken“) findet der Tourismusstandort „Pegnitz“ keinerlei Erwähnung. In keinem der Führer mit thematischen Karten, in denen besondere Sehenswürdigkeiten bzw. besonders sehenswerte Städte gekennzeichnet werden, erhält Pegnitz eine entsprechende Markierung als „sehenswert“ – ganz im Gegensatz zu Städten bzw. Orten wie Gößweinstein, Pottenstein, Lauf a.d. Pegnitz, Tüchersfeld etc., welche ihre Erwähnung auch in den o.g. Führern finden.

#### **6.3 Alleinstellungsmerkmale und touristische Infrastruktur**

Pegnitz vermarktet sich als „Freizeit- und Einkaufsstadt“ mit seiner Lage inmitten „unberührter Natur von mal lieblicher, mal herber Schönheit“. Die Tourismusdestination Pegnitz kann aber v.a. aufgrund fehlender naturräumlicher bzw. fehlender kulturell-historischer Gegebenheiten in folgenden für das Tourismus-Marketing besonders wichtigen Themenfeldern keine besondere Attraktivität entfalten:

Im Themenfeld *Natur, Naturlandschaft (Wasser, Topographie)* kann Pegnitz im Gegensatz zu anderen Destinationen weder mit besonders attraktiven Gebirgslandschaften oder Seen, noch mit Natur- bzw. Felsenbadegelegenheiten, weder mit Klamm-Erlebnissen, noch mit touristisch besonders relevanten Felsformationen (vgl. Tüchersfeld) oder Höhlenanlagen (vgl. Pottenstein) aufwarten. Der Flusslauf der Pegnitz südlich der Kernstadt ist zu weiten Strecken nicht für Wanderer bzw. Radwanderer erschlossen.

Im Themenfeld *Kultur und Spiritualität* ist Pegnitz zu solchen historisch geprägten Städten im Nachteil, in denen Äbte, Bischöfe, Ritter, Landesfürsten oder die bekannte frühere Markgräfin Wilhelmine von Bayreuth bedeutende Sakral- bzw. Herrschaftsbauten errichtet haben. Für Besucher mit Interesse an Burgen, Schlössern, künstlerisch besonders wertvollen Kirchen, Klöstern, Parks und Gärten hat Pegnitz keine entsprechenden Einrichtungen zu bieten. Auch existiert in Pegnitz kein „zugkräftiges“ Museum mit besonderen Heimat- oder Themenbezügen, wie z.B. das Fränkische-Schweiz-Museum in Tüchersfeld, oder z.B. – wie in den Regionen südlich des Limes – mit Darstellung antiker Bauanlagen oder Schatzfunden der Römerzeit. Die im Altenstädter Schloss untergebrachte Multimedia-Ausstellung zur Pegnitzer Geschichte ist nicht permanent geöffnet.

Im Themenfeld *Gesundheit* hat Pegnitz trotz seiner staatlichen Anerkennung als Erholungsort keine besonderen Chancen einer touristischen Entwicklung in Konkurrenz zu Orten, die über besondere naturgegebene Heilmittel wie Thermal-, Mineral- oder Meerwasser, Moor, Radon oder ein spezielles Heil- bzw. Bioklima verfügen und somit – bei zusätzlich vorhandenen Kurparkanlagen – als „Kurorte“ bzw. als „Bad“ zertifiziert werden.

Im Themenfeld *Familie* bietet der Standort Pegnitz keine besonderen Attraktionen zur Beschäftigung, spielerischen Bildung oder sportlichen Betätigung der Kinder – wie z.B. Bauernhofmuseum, Fossilklopfplatz, Kletterwald, Freizeitpark, Indoor-Spielplatz u.a.m.

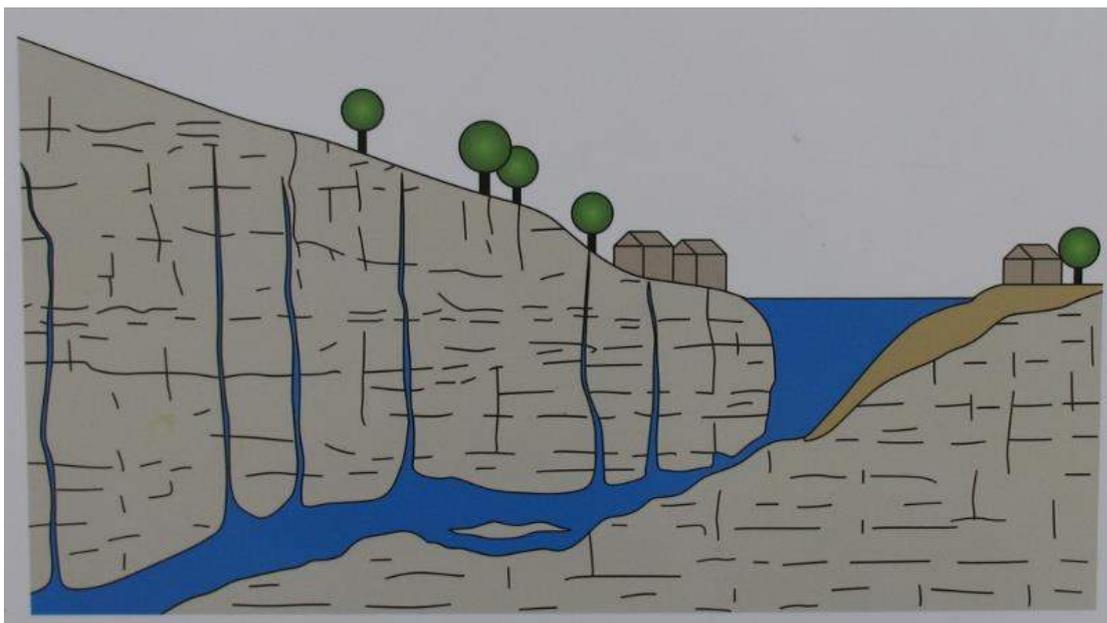
Jedoch weist die Tourismusdestination Pegnitz folgende zwei Alleinstellungsmerkmale auf:

### **Ensemble Fachwerkbau Zaußenmühle (Gastronomie) / Pegnitzquelle**

In dem attraktiven Fachwerkbau (Baujahr 1710) der ehemaligen, vom Bach der Pegnitzquelle betriebenen Zaußenmühle befindet sich ein gut geführter Gasthof, welcher einheimisch-fränkische sowie deutsche Küche in angenehmer Atmosphäre anbietet.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Gastgarten liegt die Quelle des der Stadt ihren Namen gebenden Flusses „Pegnitz“. Als Teil eines Karstsystems ist sie in Form eines „Quelltopfs“ ausgebildet. Ihre Schüttung beträgt 5 l / s. Damit reiht sie sich in die Liste solcher hydrologischen Naturattraktionen ein, ohne jedoch an die Dimension so bekannter Karstquellen wie den „Aachtopf“ (Rhein) oder den „Blautopf“ (2.300 l / s) heranreichen zu können. Leider neigt die Quelle durch ihre geringe Schüttung zur Veralgung. Der Besucher wird mit einer Tafel nur auf die „typische Karstquelle“ verwiesen, ohne jedoch visuell (siehe nachfolgende Abbildung) oder textlich erläutert zu bekommen, worin denn nun die Besonderheit einer solchen Karstquelle, bzw. eines "Quelltopfs" liegt.

**Abbildung 46: Am Standort „Pegnitzquelle“ fehlende visuelle Darstellung einer „typischen Karstquelle“**



**Wasserberg mit "Karstwunder"**

Eine weitere hydrologische Besonderheit am Standort Pegnitz ist die Tatsache, dass der Mühlbach am Nordhang des sog. „Wasserbergs“ teilweise im unterirdischen Karstsystem versickert und erst an seiner Rückseite wieder in Form einer Quelle zu Tage tritt, während die Pegnitz mit sehr viel höherer Geschwindigkeit um den Berg fließt. Diese Situation mag zwar für entsprechend Interessierte eine geologische fachwissenschaftliche Besonderheit darstellen, für den Touristen ist sie nur schwer erschließbar. Auch führt der Weg zur Austrittsquelle unmittelbar an einem solitär gelegenen Privatanwesen entlang, was zu entsprechenden Konflikten mit der Anwohnerschaft zu führen vermag.

## Weitere touristische Infrastruktur

Die im Folgenden aufgeführten Elemente der Pegnitzer touristischen Infrastruktur sind – auch nach Aussagen der lokalen und regionalen Akteure – nicht unbedingt als Alleinstellungsmerkmale zu werten, auf Grund derer der Urlauber eigens eine Reise nach Pegnitz antritt:

Das als "CabrioSol" vermarktete städtische Schwimmbad ist ein Ganzjahresbad, also ein Hallenbad mit Außenanlagen und Saunabetrieb, dessen Dach bei Schönwetter geöffnet werden kann. Es liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Pegnitzer Eisstadion (Hauptnutzer: Eislaufverein Pegnitz mit Eishockey „Ice Dogs“). Nach Angaben der Betreiber stammen seine Besucher überwiegend aus der Region. Von den jährlich rund 180.000 Badegästen waren 2013 nur 631 Urlaubsgäste mit einer „Erlebnis-Card“ der Fränkischen Schweiz.

Im Wandergebiet Veldensteiner Forst ist das Wildgehege "Hufeisen" gelegen.

Folgende Sportmöglichkeiten werden dem Touristen geboten: Eislauf, Langlauf, Bowling, Minigolf, Reiten, Flugsport sowie Tennis.

Die Historische Innenstadt (die Mitte des 14. Jhd. gegründete Neustadt) bietet nach ihrer städtebaulichen Umgestaltung und Verkehrsberuhigung eine erheblich verbesserte Aufenthaltsqualität. Einzelne Bauten wie das Alte Rathaus (Fachwerkgebäude aus dem Mittelalter) und die evangelische Stadtkirche verleihen der historischen Innenstadt ein besonderes Gepräge.

Die attraktive Lage der Innenstadt in einer Wasserschleife der Flussläufe Fichtenohe bzw. Pegnitz ist besonders gut vom südlich der Innenstadt gelegenen Wiesweiherweg aus erlebbar. Hier wurde mit dem Wiesweiher eine attraktiv gestaltete Naherholungsanlage entlang der Pegnitz geschaffen.

In einigen der zahlreichen ländlichen Ortsteile konnte sich zum einen eine authentisch-attraktive Wirtshauskultur halten, zum anderen wurde eine Reihe von Ortskernen einer städtebaulichen Neugestaltung unterzogen und präsentieren sich dem Wanderer bzw. Radwanderer als angenehme Haltepunkte.

Als besonders wichtiges Potenzial des Pegnitzer Tourismus ist die Infrastruktur für die Aktivitäten Radfahren, Wandern und Spazierengehen zu nennen.

Im System der Radwanderwege muss sich Pegnitz mit seiner Randlage an der östlichen Fränkischen Schweiz „begnügen“. Vier der insgesamt 27 in der Region ausgewiesenen Fernradwege bzw. regionalen Radrouten, Mountain-Bike und e-Bike-Routen führen durch das Stadtgebiet von Pegnitz: die Mountainbike-Route Pegnitz-Pottenstein, „Casanovas Ausritt“, „Gößweinstein-Radweg“ und als bekanntester der „Pegnitz-Radweg“ von Bayreuth nach Hersbruck. Die Pegnitz-Tour mit dem Mountainbike in die Fränkische Schweiz mit ihren Burgen und bizarren Felsformationen wurde 2005 vom Magazine „bike“ als eine der zehn schönsten Single-Trail-Touren Deutschlands ausgezeichnet.

Anders als ihre Namen es eventuell vermuten lassen, führen weder der „Pegnitztalradweg“ noch der „Erlangen-Pegnitztal-Radweg“ oder der „Fünf-Flüsse-Radweg (Pegnitz, Vils, Naab, Donau, Altmühl)“ durch die Gemarkung von Pegnitz. Die Strecke des im Franken-Tourismus vermarkteten „romantischen Pegnitztal mit seiner unberührten Natur“ beginnt bei der südlich der Stadt Pegnitz liegenden Gemeinde Neuhaus a.d. Pegnitz.

Die vier regionalen Brauereien- bzw. Bierkeller-Radwege führen nicht über Pegnitzer Flur .

Das Netz der Wanderwege innerhalb der Gemarkung Pegnitz ist eng geknüpft. Das Kartenmaterial weist eine Reihe von überlokalen bzw. regionalen Ortsverbindungs- bzw. Hauptwanderwegen aus, darin u.a. der überregional als „Qualitätsweg Wanderbares Deutschland“ vermarktete „Fränkische

Gebirgsweg“. Daneben existiert eine – den Kurzurlauber fast schon verwirrende – Vielzahl von örtlichen Rundwanderwegen. Attraktive Weg- bzw. Aussichtspunkte sind der Dianafelsen und der Aussichtsturm auf dem „Kleinen Kulm“, welcher mit 626 m als höchste Erhebung der Fränkischen Schweiz gilt.

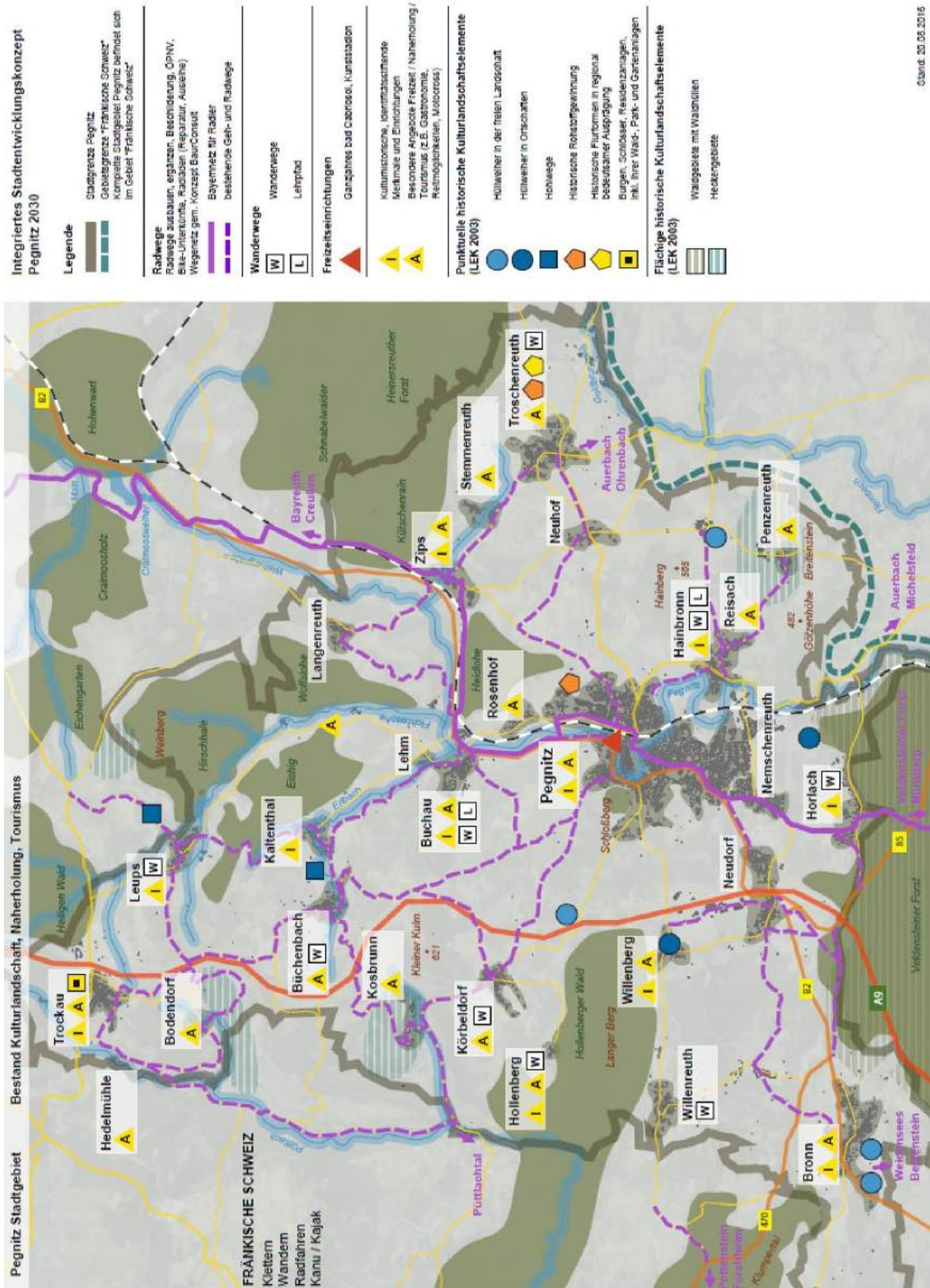
Eine Reihe von Wanderrouten Richtung Westen in die typischen Formationen der Fränkischen Schweiz werden vom bzw. innerhalb des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg in Zusammenhang mit dem Kauf eines Tagestickets beworben. Neben diesen Routen vom bzw. zum Bahnhof Pegnitz werden v.a. die Wege im Veldensteiner Forst frequentiert.

Die Stadt bietet ihren Besuchern eine Reihe von thematischen Wanderwegen, darin ein Imkerlehrpfad, ein innerstädtischer wasserwirtschaftlicher Lehrpfad (inkl. „Düker“, der Flusskreuzung von Pegnitz und Mühlbach), Jakobusweg (Stationen u.a.: St. Michael in Creußen-Lindenhardt mit Tafelmalereien von Grünewald, Jakobskirche Bronn mit spätromanischem Zackenportal) sowie einen „Bierquellenwanderweg“. Dieser im „Brauereien-Erlebnis Fränkische Schweiz“ vermarktete Wanderweg nutzt die hohe Brauereidichte der Region für einen attraktiven, ca. 18 Kilometer langen Rundweg mit vier Brauereien mit Gasthof in zwei Pegnitzer Ortschaften (Leups, Büchenbach) sowie den Ortschaften Lindenhardt (Nachbargemeinde Creußen) und Weiglathal (Nachbargemeinde Hummeltal).

Für Besucher der historischen Innenstadt wird ein Stadtspaziergang (s.u.) angeboten, an den sich der Aufstieg zum unmittelbar westlich der Innenstadt gelegenen „Schloßberg“ (s.u.) anschließt. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass 93 % der Deutschen spazieren gehen, wobei der Durchschnittsspaziergang 5 km mit 2 Stunden Gehzeit beträgt. Nach BRÄMER (2011) sind ansprechende Spazierwege „keine Nebensache“, sondern ein wesentliches Element der touristischen Infrastruktur, welches v.a. von den Nichtwanderern unter den Gästen (40 %) genutzt wird und zur emotionalen Standortbindung beiträgt.

Die folgende Abbildung zeigt die Potenziale der Kulturlandschaft für Tourismus und Naherholung.

Abbildung 47: Bestand Kulturlandschaft, Naherholung, Tourismus des Stadtgebiets Pegnitz



## 6.4 Hotellerie, Gastronomie, Veranstaltungen

Bis vor einigen Jahren war der Hotel-Standort Pegnitz von einem 5-Sterne-Hotel („Posthotel“) inkl. hochwertiger Gastronomie geprägt. Das damalige Konzept vermittelte eine gewisse Exzentrik („Boutique-Art“) und zielte v.a. auf die Gäste der Bayreuther Wagner-Festspiele. Unter anderem wegen seiner außerhalb der Festspielsaison zu geringen Auslastung musste das Haus mit seiner letztlich nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung 2007 Insolvenz anmelden. Das Unternehmen wurde in der Zwischenzeit an einen ukrainischen Investor verkauft und das historische, an der Bundesstraße gelegene, Gebäudeensemble zum Teil abgerissen. Zum Untersuchungszeitpunkt des ISEK lag das Gelände noch brach. Als Wiederaufbau ist die Errichtung eines 65 Zimmer-Hauses (120 Betten) mit vier Konferenzsälen und einer Veranstaltungshalle für 165 Besucher geplant. Sowohl das zukünftige Wellness-Angebot als auch die Gastronomie (geplant: Gourmetrestaurant sowie Gasthaus mit fränkischer Küche) sollen auch Gästen, die nicht im Hotel übernachten, zur Verfügung stehen. Die Zielgruppe wird erweitert, das neue Posthotel soll Elemente vom 3- bis zum 5-Sterne-Sektor umfassen. So sollen auch Geschäftskunden der lokalen Industriebetriebe angesprochen werden. U.a. aufgrund der Ukraine-Krise ruhen derzeit jedoch die Planungen.

Zum Zeitpunkt der Untersuchung ebenfalls im Umbau begriffen war ein Hotel-Gastronomie-Betrieb („Fränkischer Hof“) am südlichen Stadtrand.

Mit Fertigstellung der beiden genannten Projekte können die derzeitigen Defizite in der Hotellerie überwunden werden. In der Kernstadt Pegnitz stehen dem Übernachtungsgast zum Untersuchungszeitpunkt nur ein Hotel im eigentlichen Stadtkern („Ratstube“) sowie ein Garni-Hotel im 2,2 km von der Innenstadt entfernten Ortsteil „Rosenhof“ zur Verfügung. Hinzu kommen fünf in den Ortsteilen Horlach, Büchenbach, Trockau und Troschenreuth lokalisierte Gasthöfe und ein B&B-Hotel an dem isolierten Standort der Autobahnraststätte Fränkische Schweiz, sowie eine Reihe von Ferienwohnungen und Privatzimmern.

Nur drei der Hotel- bzw. Gasthof-Betriebe bieten einen guten Standard. Ansonsten bietet das Pegnitzer Unterkunftsangebot überwiegend einfache Unterkünfte mit deutlichem Investitionsstau.

Von einer Reihe von Akteuren wird beklagt, dass derzeit keine Unterkunftsmöglichkeiten für Busgruppen zur Verfügung stehen. Auch wenn dieses Defizit überwunden werden könnte, wird eine Inwertsetzung der Destination Pegnitz für diese Zielgruppe durch seine Lage abseits der überregional bedeutsamen Reiserouten sowie durch die Nicht-Existenz bedeutsamer Sehenswürdigkeiten (s.o.) erschwert.

Im Gastronomieangebot der historischen Innenstadt ist – auch nach Angaben lokaler Akteure – eine Reihe von Defiziten auszumachen. In der Tagesgastronomie fehlt es v.a. an einem großzügig geschnittenen Café mit Sitzmöglichkeiten sowie am Mittagstisch-Angebot. Auch wird im historischen Innenstadtkern keine authentisch-fränkische Küche in attraktiven Ambiente angeboten. Ein solches Angebot findet der Tourist nur etwas abseits gelegen am Rande der Innenstadt („Zaußenmühle“), am südlichen Stadtrand („Fränkischer Hof“) bzw. in den einzelnen Ortsteilen (z.B. Horlach, Willenberg und Trockau).

In allen in der Kernstadt und in den Ortsteilen besuchten Gastronomiebetrieben wird eine besondere Herzlichkeit und Gastfreundschaft spürbar – so auch in einer „Schlapp´nwirtschaft“ in hoch-zentraler Lage an der Hauptstraße (ehemaliger Schweinemarkt). Die dort servierte fränkische Hausmannskost geht jedoch mit einem Gastraum-Ambiente einher, welches einen erheblichen Investitionsstau vermittelt. Anstatt im Vorraum, wie beobachtet, Flyer auszulegen, die sehr detailliert für die Angebote eines Bestattungsinstitutes werben, sollte der Besucher mit der Auslage von Flyern empfangen wer-

den, die attraktive touristische Einrichtungen präsentieren. Auch sollte dem Gast das Angebot auf einer Speisekarte oder einem Aushang dargestellt werden.

Der 2007 gegründete Verein Genussregion Oberfranken nutzt die hohe Brauerei-, Bäckerei- und Metzgereidichte der Region sowie die Vielfalt und Qualität ihrer Produkte als Marketing-Argument. In Zusammenarbeit mit der Bundesforschungsanstalt für Ernährung und Lebensmittel, Kulmbach, vergibt er ein Qualitätssiegel seines Namens an ausgesuchte Anbieter regionaler Spezialitäten. Von den 31 im Landkreis Bayreuth ansässigen zertifizierten Produzenten stammen zwei aus Pegnitz, eine Holzofenbäckerei (Ortsteil Buchau), sowie eine Metzgerei, die das „Nationalgericht der Franken“, d.h. hochwertige Bratwürste produziert. Dazu kommt eine Reihe von Pegnitzer Brauereien, deren Angebot unter dem Label „Genussregion Oberfranken – Land der Brauereien“ vermarktet wird. Um das Angebot der am südlichen Stadtrand produzierten Bratwürste auch in der Innenstadt zu präsentieren, wurde am Marktplatz der Hauptstraße ein modern gestalteter „Bratwurstwürfel“ errichtet.

Der Betriebsinhaber der o.g. Metzgerei ist Mitbegründer des seit einigen Jahren am Standort Pegnitz etablierten „Fränkischen Bratwurstgipfels“, einem vom o.g. Verein und der Stadt Pegnitz veranstalteten Wettbewerb unter der Schirmherrschaft verschiedener Spitzenpolitiker. Auf diesem jährlich stattfindenden „Genussfest“ mit musikalischem und kabarettistischem Rahmenprogramm wird der „Bratwurstkönig“ gekürt. Die Veranstaltung weist ca. 20.000 Besucher auf und erzielt eine hohe mediale Breitenwirkung. Mit den im bayerischen Fernsehen ausgestrahlten Reportagen wird der Standort Pegnitz auch überregional bekannt.

Als weitere Pegnitzer Marke gilt der „Flinderer“, eine mehrwöchige sommerliche Traditionsveranstaltung, bei der eine Reihe von Pegnitzer Gaststätten im wöchentlichen Wechsel ein eigens gebrautes Flindererbier sowie eine deftige, möglichst authentisch fränkische Mahlzeit servieren. Der Begriff „flindern“ geht auf flitternde, blinkende Bänder in den ausgehängten Zweigbüscheln zurück, welche auf die im 18. bzw. 19. Jahrhundert jeweils schankberechtigten Häuser verwiesen. Eine Reihe von Akteuren bemängelt einen stetigen Rückgang in der Qualität des kulinarischen Angebotes und eine zeitliche Überdehnung dieser „fünften Jahreszeit“ auf zweieinhalb Monate, welche angesichts der teilnehmenden Vielzahl nicht-fränkischer Gastronomiebetriebe zu einem Wert- und Authentizitätsverlust der Traditionsmarke „Flinderer“ geführt habe.

Neben den kulinarischen Ereignissen besitzt eine Reihe von Kulturveranstaltungen im Kalender der Stadt Pegnitz touristische Relevanz, vor allem die Reihe „Kultur im Schloss“ (Altenstädter Schloss), die in verschiedenen Kirchen durchgeführten „Pegnitzer Sommerkonzerte“ sowie Veranstaltungen des „Fränkischen Kultur- bzw. Theatersommers“.

## 6.5 Tourismusdestination Pegnitz: Enttäuschungen und Schwächen

Wie eine für eine weitere Gemeinde des Tourismusverbandes Fränkische Schweiz erstellte Studie (Gößweinstein) ausweist, wurden die Übernachtungsgäste zu 48 % aufgrund persönlicher Empfehlungen auf ihren Urlaubsort aufmerksam, ein weiteres Viertel durch Prospektwerbung (21 %) bzw. das Internet (5 %).<sup>156</sup> Die Reisemotive stammen überwiegend aus den Bereichen „Natur“ (Wandern, Erholung) und „Kultur“ (u.a. Burgen, Brauchtum). Zusammen mit dem Themenfeld „Kulinaria“ bestimmen sie die Erwartungen des Gastes an das touristische Angebot und die Sehenswürdigkeiten in einem Urlaubsort der Fränkischen Schweiz, welche sich als „romantisches Land der Burgen, Höhlen und Mühlen“ vermarktet.

Aufgrund seiner Randlage an der Fränkischen Schweiz und seiner Lage an der Quelle und nicht dem weiteren Lauf der Pegnitz, kann der Standort Pegnitz die mit seinem Namen und mit der Marke

---

<sup>156</sup> HELLDÖRFER 2009

„Fränkische Schweiz“ verbundenen Versprechen – unter anderen auf wildromantische Flusstäler mit attraktiven Felsformationen – selbst nicht einlösen. Dazu kommt eine Reihe von weiteren Enttäuschungen, die den Besucher an der Tourismusdestination Pegnitz erwarten:

Auf dem „Schloßberg“ steht weder ein Schloss, noch die im Gästemagazin kartographisch ausgewiesene „Ruine Böheimstein“. Dass die Burg völlig zerstört worden ist (1553) und nicht einmal Mauerreste zu sehen sind, erschließt sich dem Wanderer erst nach seinem Aufstieg. Ein Rundgang auf dem, nur durch entsprechende Hinweise überhaupt erkennbaren, Burggrabenwall wird durch niedergelegte Bäume stark erschwert. Der in die Jahre gekommene Aussichtsturm steht auf einem unattraktiven, schwierig zu besteigenden Sockel (siehe nachfolgende Fotos). Der Blick auf die historische Innenstadt wird durch Baumwipfel eingeschränkt, dafür geraten die Industrieanlagen östlich des Bahnhofs in das Blickfeld. Der Weg zum Schloßberg führt an einem Biergarten mit unattraktiven, vermoosten und sanierungsreifen Schank- und Toilettengebäuden vorbei. Außerhalb der Biergartensaison erinnern die Betonstelen der abgeräumten Gartengarnituren an einen großen Soldatenfriedhof.



Impressionen vom Wanderziel „Schloßberg“ mit Aussichtsturm



#### Impressionen vom Wanderziel „Schloßberg“ mit Aussichtsturm – Sockel des Aussichtsturms

Die im Gästemagazin eingezeichnete, vollmundig als Karst- bzw. Wasser-„Wunder“ (s.o.) bezeichnete „Sehenswürdigkeit“ entpuppt sich als eine wenig attraktive, einem Brunnenschacht ähnliche Anlage in Nachbarschaft eines ebenfalls für den Touristen nicht attraktiven Sägewerkes. Von Wasser ist an diesem Standort nichts zu sehen.

Pegnitz ist Ausgangsort des als „Synthese aus Industriegeschichte, Natur und Kultur“ vermarkteten Weges „Erzweg durch das Land der tausend Feuer“. Die Station „Mundloch des Ernwein-Stollens“ liegt innerhalb für Touristen nicht attraktiver Gewerbegebiete in einem Bauhofareal. Der Stollen des ehemaligen Bergwerkes „Kleiner Johannes“ ist nicht betretbar und von unansehnlichen Absperrplanken umgeben. Nur eine wenige Quadratmeter umfassende, wenig spektakuläre Ausstellung ist von außen durch ein Absperrgitter einzusehen. Mit den an anderen Standorten gegebenen Qualitäten bei der Vermittlung der Arbeitsbedingungen im Bergbau bzw. in der museal-multimedialen Inszenierung der ehemaligen Eisenverhüttung und des damit verbundenen „Feuers“ kann diese Station nicht konkurrieren.

Der empfohlene Stadtpaziergang vermittelt nicht nur „Highlights“ (Historisches Rathaus, St. Bartholomäuskirche, Wiesweiher, Zaußenmühle mit Pegnitzquelle), vielmehr weist seine Zusammenstellung eine Reihe von Defiziten auf. Die zudem sehr klein geratene Karte ist ohne erläuternden Text im Gästemagazin abgedruckt, die in Teilen verwirrende textliche Erläuterung wiederum in einem eigenen Flyer ohne Karte. Statt wie sonst üblich mit einem Blatt (Text und Karte) muss der Stadtpaziergänger mit zwei Blättern hantieren. Nicht an allen Stellen im Innenstadtgebiet sind die Schilder zudem so eindeutig installiert, dass der Besucher ihnen problemlos folgen könnte.

Für den Touristen erschließt sich nicht unmittelbar die Verknüpfung der Standorträume „historische Innenstadt“ und „Wiesweiher / Pegnitz“ mit den dort gegebenen attraktiven Blickbeziehungen. Der Weg von der Hauptstraße zum Wiesweiher ist anhand des Textes im Flyer kaum zu finden, auch fehlt ein eindeutiger Wegweiser im Straßenraum. So berichten Akteure dann auch von einem Reporter, der in der Innenstadt stehend die wichtige Frage stellte: „Und wo ist denn nun die Pegnitz?“.

Der im Stadtpaziergang ausgewiesene Weg von der Hauptstraße zur wichtigsten Attraktion der Stadt, dem Ensemble „Zaußenmühle / Pegnitzquelle“ führt nicht in direktem Weg entlang des kurzen

Abschnitts der Pegnitz an der Raumersgasse. Vielmehr wird – wohl um noch den Blick vom Steg über die Fichtenohe zu bieten – dem Spaziergänger der relativ lange und unattraktive Schlaufenweg durch die Brauhausgasse mit ihren wenig attraktiven Fassaden und Parkplatzanlagen sowie zurück durch die durch Satellitenschüsseln und Mülltonnen geprägte Wohnsiedlung am Erlenweg zugemutet.

Der Standort „Zaußenmühle / Pegnitzquelle“ ist von der historischen Innenstadt nicht unmittelbar einsehbar. Um ihn von der Hauptstraße aus aufzusuchen, ist die Querung der stark befahrenen Bundesstraße an einer Ampelanlage notwendig. Der weitere Weg des Stadtpaziergangs von der Pegnitzquelle aus zum Schloßberg erschließt sich trotz Flyer und Beschilderungen nicht direkt. Auch am Schloßberg findet sich der Wegweiser zum Aussichtsturm nicht unmittelbar am Fuß des Berges (Parkplatz), sondern erst in einigen Weg-Minuten, was zu Umwegen des Besuchers führen kann.

An manchen Stellen des Pegnitzer Wanderwegenetzes fehlen Hinweise auf die Öffnungs- bzw. Ruhezeiten der Gastronomiebetriebe. Eine Reihe von Akteuren berichtet von enttäuschten Wanderern, die erst unmittelbar vor einem Gasthof – und nicht schon an vorherigen Stationen ihres Weges – erfahren, dass er geschlossen ist.

Die Defizite im Gastronomieangebot der historischen Innenstadt wurden bereits oben dargestellt.

In einigen Bereichen werden Ambiente und das Stadtbild durch ungepflegte Anlagen sowie durch abgestoßene Straßenmöblierungen beeinträchtigt. Die in einer Lokalzeitung im Frühjahr 2014 publizierte Aussage eines Grünen-Stadtrats zum Umfeld des Dükers, „Da schaut’s aus wie bei Hempels unterm Sofa“ kann zur salopp-treffenden Beschreibung manch anderer innerstädtischer Standorte verwendet werden – so auch für das relativ triste Entrée der Stadt am Großparkplatz „Ponfick“ (siehe nachfolgendes Foto).



Entrée der Stadt am Großparkplatz Badstraße („Ponfick“-Parkplatz)

## 6.6 Handlungsfelder und Maßnahmen zur Stärkung der Tourismusdestination Pegnitz

Am Ensemble „Zaußenmühle / Pegnitzquelle“ ist eine gestalterische Verbesserung der Außenanlage bzw. mindestens die Reparatur vorhandener Elemente angezeigt.

Sowohl die Zaußenmühle als auch das Gelände Pegnitz / Wiesweiher sind für den Fußgänger besser mit der historischen Innenstadt zu verknüpfen (Optimierung der Hinweisschilder, veränderte Wegführung des Stadtspaziergangs, attraktivere Wegeverbindungen).

Das größte Potenzial im Pegnitzer Tourismus bleibt seine Lage als „Tor“ zur Fränkischen Schweiz, insbesondere als Ausgangsort bzw. Endpunkt attraktiver Fuß- oder Rad-Wanderungen durch die Region.

Der Bahnhof Pegnitz ist als attraktive „Visitenkarte“ für die v.a. mit dem VGN anreisenden Tagesausflügler und mit der Bahn anreisenden Urlaubsgäste zu gestalten.

Vom Bahnhof aus sind attraktive Wegebeziehungen sowohl für Wanderer bzw. Spaziergänger als auch für Radwanderer auf der Achse Bahnhof – historische Innenstadt – Schloßberg-Areal zu schaffen. Derzeit führt der Weg durch eine ca. 400 m vom Bahnhof entfernte äußerst unattraktive Fußgängerunterführung zwischen der Bahnhofstraße und dem Bahnhofsteig. Für die Zukunft ist – auch in Zusammenhang mit der Umgestaltung des PEP-Areals – die Schaffung einer neuen attraktiven Unterführung direkt am Bahnhof zu prüfen. In die damit neu geschaffene Fußgängerachse Richtung Westen als Ausgangspunkt für Wanderungen in die Fränkische Schweiz kann der Flusslauf der Fichtenohe als attraktives Element mit einbezogen werden. Die Schaffung einer neuen Bahnunterführung bietet nicht nur die Möglichkeiten einer verbesserten Anbindung der historischen Innenstadt sowie die Schaffung eines neuen attraktiven Bahnhofs- bzw. Stadt-Entrées, sondern auch eine unmittelbare Anbindung des Freizeitareals CabrioSol-Eislaufstadion an den ÖPNV.

Die städtische Touristeninformation ist derzeit in einer relativ abseitigen Lage in einem Obergeschoss des Schulgebäudes am westlichen Innenstadtrand untergebracht. Gleichzeitig wird das Alte Rathaus an der Hauptstraße von der Stadtverwaltung für Funktionen ohne Publikumsverkehr genutzt. Das Informationsbüro sollte in das Alte Rathausgebäude verlagert werden. Außerhalb der üblichen Öffnungszeiten sollten die wichtigsten Informationsmaterialien – darin auch eine neu zu gestaltete Innenstadtübersicht – angeschlagen bzw. ausgelegt werden. Auf die werbliche Herausstellung von nur zeitaufwändig zu erreichenden, aber letztlich enttäuschenden Tourismus-Elementen wie einer nicht vorhandenen Burgruine, eines für Besucher nicht zu besichtigenden Schlosses in Privatbesitz, eines eher für Geologen interessanten Wasser-„Wunder“-Schachtes oder eines vergitterten ehemaligen Bergwerkstollens innerhalb eines Bauhofareals sollte dabei verzichtet werden. Wichtige Flyer sollten darüber hinaus an weiteren Standorten wie dem Neuen Rathaus und dem Bahnhof zur Verfügung gestellt werden.

Die Wegeführung des empfohlenen Stadtspaziergangs sollte optimiert werden, sie sollte auch die gesamte Hauptstraße mit dem Schweinemarkt mit einbeziehen. Auf zeitraubende Umwege durch für Touristen wenig attraktive Wohngebiete sollte verzichtet werden. Der Flyer mit der Routenbeschreibung sollte übersichtlicher gestaltet werden sowie einen Innenstadtplan enthalten.

Damit die historische Innenstadt besser von den Radwanderern des Pegnitz-Radwegs profitieren kann, ist eine Veränderung seiner Wegführung angezeigt. Der Radweg führt derzeit über die Bahnhofstraße und Schloßstraße am östlichen Entrée der Innenstadt vorbei, nicht aber an wenigstens einer der attraktiven innerstädtischen Stationen (Altes Rathaus mit vorgelagertem Platz und Außen-gastronomie, Zaußenmühle, evangelische Kirche, Wiesweiher). In ein solchermaßen verändertes Radwegenetz sollte auch der Flußlauf der Fichtenohe nördlich der Innenstadt eingebunden werden.

Darüber hinaus sind – als Alternative bzw. Ergänzung des Pegnitz-Radweges durch den Veldensteiner Forst – Investitionen in neue Radwege entlang der Pegnitz südlich des Stadtkerns zu prüfen. So würde auch zwischen dem Fluss und der Stadt, die ihm seinen Namen verdankt, ein stärkerer Bezug hergestellt werden. Solche Investitionen dienen nicht nur der Förderung des touristisch relevanten Radwanderverkehrs, sondern ebenso der Attraktivität der Kernstadt als Wohnstandort mit Naherholungsmöglichkeiten, welche auch ohne PKW erreicht werden können. Eine Reihe von Akteuren fordert an weiteren Stellen innerhalb der Pegnitzer Gemarkung Verbesserungen bzw. Lückenschlüsse im Radwegenetz zwischen den Ortsteilen, welche nicht zuletzt der Verkehrssicherheit im alltäglichen Radverkehr dienen.

Im Pegnitzer Netz der Wanderwege sollte eine Optimierung der Beschilderung erfolgen, so dass die Wanderer nicht nur frühzeitig über die relevanten Zielpunkte bzw. Sehenswürdigkeiten, sondern auch über die Einkehrmöglichkeiten und v.a. deren Öffnungs- bzw. Schließzeiten informiert werden. Das dazu vom Tourismusbüro ausgegebene Material sollte ebenfalls um solche Informationen zur Gastronomie entlang der Wege ergänzt werden.

Zur Verbesserung des Stadtbildes sind ein „Rama Dama“ unter Einbezug aller Akteure sowie die Durchführung oft nur wenig aufwändiger Instandsetzungsarbeiten diverser Stadtmöblierungen (vermorschte und vermooste Holzelemente, verbogene Eisengeländer, beschädigte Mauern, abgestoßene Leuchten / Masten, ungenutzte Anlagen zur Montierung von Werbetafeln, abgestoßene Informationstafeln des Wasserlehrpfades, verblichene Plastikstühle der Außengastronomie) angezeigt. In vielen Fällen würde schon die schlichte Entsorgung von verbeulten oder verrotteten Elementen bzw. eine intensive Reinigung ausreichen.

Mit einem Müllhäuschen-Programm sollte das Ziel verfolgt werden, dem Besucher gerade an sensiblen Stellen (u.a. Rückseite Zaußenmühle, Geviert um evangelische Stadtkirche) den Anblick und den Geruch von Müllcontainern zu ersparen.

Am Schloßberg sind umfangreiche Investitionen in die Biergarten-Anlagen, den Aufstieg von der Innenstadt aus und den Aussichtsturm sowie Ausholungen notwendig, um die Attraktivität des Geländes zu steigern. Ebenso wie im Themenfeld „Radwandern“ überdecken sich dabei die stadtentwicklungspolitischen Ziele „Förderung des Wander-Tourismus“ sowie „Förderung der Naherholung“.

An geeigneten Stellen ist die innerstädtische Tagesgastronomie mit attraktiven Außensitzmöglichkeiten auszubauen und zu fördern. Dabei ist auf hoch attraktive und möglichst einheitlich gestaltete Bestuhlungen, Begrenzungen und Sonnenschutzanlagen im Straßenraum hinzuwirken. Nach Analysen des Stadtbauamtes der vergangenen Sommersaison besteht hier Handlungsbedarf bei sechs der 12 innerstädtischen Gastronomiebetriebe. Als mögliches Vorbild einer attraktiven Gestaltung der Außengastronomie ist die benachbarte Kommune Auerbach zu nennen.

In einzelnen Übernachtungsbetrieben der Ortsteile (Trockau, Troschenreuth) ist ohne Auflösung des Renovierungsstaus nicht mit einer Steigerung der Übernachtungszahlen durch Urlauber zu rechnen.

In einer strategischen Kooperation mit regionalen Verbänden sind zum einen die imagefördernden und werblichen Marketing-Maßnahmen (u.a. Vermarktung der Wanderregion Pegnitz-Pottstein in Publikationen des VGN bzw. der Metropolitanregion Nürnberg) auszubauen.

Zum anderen sind im Rahmen regionaler Entwicklungskonzeptionen der Tourismusregion Fränkischer Schweiz eine Reihe von Investitionen in die touristische Infrastruktur zu prüfen:

Die untergenutzten Areale in Nachbarschaft des CabrioSols und des Einkaufszentrums PEP wären zur Anlage eines attraktiven Wohnmobilstandplatzes geeignet.

In thematischer Nähe zur Kletterregion „Fränkische Schweiz“ ist die Anlage einer Indoor-Kletterhalle als Schlechtwetter-Freizeitnutzung zu prüfen.

Je nach dem Fortgang der schon avisierten Ausbaumaßnahmen der Pegnitzer Hotellerie ist die Schaffung zeitgemäßer Übernachtungsmöglichkeiten auf dem neu zu überbauenden PEP-Gelände in Bahnhofsnähe zu prüfen. Im Gegensatz zu den Unterkunftsmöglichkeiten am Stadtrand bietet der Standort PEP gerade auch Geschäftskunden u.a. der am Bahnhof gelegenen Industriebetriebe sowie den Messebesuchern der Region Nürnberg den Standortvorteil der unmittelbaren Bahnanbindung.

Auf die von manchen Akteuren genannte Schaffung eines Museums sollte verzichtet werden, sofern keine besonderen authentischen naturräumlichen oder kultur-historischen Standortbezüge hergestellt werden können. Die wenigen im Stadtgebiet verstreuten Besonderheiten (Karstquelle, Dücker / Wasserkreuzung, Wasserversickerung), die Nicht-Existenz eines historisch-attraktiven Gebäudes vergangener Industriekultur und das Fehlen einer museumswürdigen Sammlung ortsansässiger Persönlichkeiten (z.B. Oldtimer, Kunst, Varia der Völkerkunde) erschweren die Realisierung eines gut frequentierten Museums erheblich.

## 7 Städtebau, Verkehr und Mobilität

### 7.1 Fragestellungen und Methodik

Die besondere Herausforderung im ISEK Pegnitz 2030 liegt in der Größe und der Art des Stadtgebietes: Auf ca. 100 km<sup>2</sup> verteilt gibt es insgesamt 45 Stadtteile, darunter befinden sich 17 Einöden und Weiler sowie 28 Dörfer und die Kernstadt Pegnitz. Zu begutachten waren neben der Stadt Pegnitz also eine Reihe von Ortsteilen dörflicher Größe und Ausprägung.

Um ein optimales und gleichzeitig wirtschaftlich vertretbares Analyseergebnis zu erzielen, sollten Schwerpunktgebiete definiert werden, die vertieft zu untersuchen waren.

Dazu wurden in einem ersten Schritt Profile der dörflich geprägten Ortsteile erstellt, mit Darstellung der wichtigsten Merkmale, Problemlagen und individuellen Potenziale. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wurden Einöden und Weiler im Rahmen des ISEK Pegnitz 2030 städtebaulich nicht näher betrachtet.

Der erste Analyseschritt erfolgte auf Grundlage einer digital gestützten Datenerhebung durch KlimaKom, ergänzt durch Ortsbesichtigungen und Angaben der Fachplanerin.

Im Fokus der Analyse standen die Stadt- und Ortskerne mit folgenden Fragestellungen:

- Was macht den besonderen Charakter der Ortsteile und Quartiere aus, welche Potenziale finden wir vor?
- Welche Problemlagen und Sanierungsbedarfe gibt es in den Ortskernen und Quartieren?
- Welche Leitbilder, welche Maßnahmen sind geeignet, um den Funktionserhalt zu sichern und eine positive und vitalisierende Entwicklung einzuleiten?

In Abstimmung mit den Fachbehörden und Fördermittelgebern, der Stadtverwaltung und den Stadtplanern erfolgte die Auswahl der Schwerpunktgebiete:

Ortsteilebene: Bronn, Buchau, Hainbronn, Horlach, Trockau und Willenreuth  
Stadtebene: Innenstadt, Komponistenviertel und Altstadt

Die Vorort-Erhebung in den Schwerpunktgebieten übernahm KlimaKom in Zusammenarbeit mit studentischen Kräften der Universität Bayreuth, Abteilung Stadt- und Regionalentwicklung. Die fachliche Begleitung, die Auswertung der erhobenen Daten (Kartierungen, Ortsspaziergänge und Ergebnisse von Bürgerbeteiligungs-Veranstaltungen) oblag der Architektin und Stadtplanerin Edith Obrusnik, ebensodie Ausarbeitung von Handlungsempfehlungen.

Der Themenkomplex „Verkehr und Mobilität“ wurde im ISEK Pegnitz 2030 begleitend zur städtebaulichen Analyse behandelt. Erfasst wurden augenscheinliche Defizite sowie Mängel, die im Rahmen von Ortsspaziergängen / Werkstätten von den Bürgern genannt wurden. Aussagen zum Mobilitätsverhalten wurden im Rahmen der Haushaltsbefragung erhoben.

Eine vertiefende Fachplanung „Verkehr und Mobilität“ wird insbesondere für das Gebiet „Entwicklungssachse Pegnitz“ mit dem Verkehrsknotenpunkt Bahnhof empfohlen.

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung ist ein weiteres Schwerpunktthema des Komplexes „Städtebau“. Es wird im Kapitel 10 gesondert behandelt.

Die Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen erfolgte durch KlimaKom, fachlich begleitet wurde sie von Architektin und Stadtplanerin Edith Obrusnik.

## 7.2 Städtebau und Ortsentwicklung: Gesamtübersicht

### 7.2.1 Ortsteile

#### 7.2.1.1 Baulich-räumliche Strukturen, Charakteristika

Gemäß des Beschlusses des Bayerischen Staatsministeriums von 1950 gibt es hinsichtlich der Bezeichnung von Ansiedlungen folgende Kategorien:

Einöde: Siedlung mit 1-2 Gebäuden

Weiler: Siedlung mit 3-9 Gebäuden

Dorf: mehr als 9 Gebäude

Auf Pegnitzer Gebiet befinden sich insgesamt **12 Einöden**, **5 Weiler**, 28 Dörfer und die Kernstadt Pegnitz.

**Tabelle 72: Einöden, Weiler, Dörfer auf dem Pegnitzer Gebiet**

|   |   |   |  |  |   |
|---|---|---|--|--|---|
| <b>Hainbronn</b><br>Hainbronn<br><b>Heroldsreuth</b><br>Hufeisen<br><b>Weidelswangermühle</b><br>Nemschenreuth<br>Neudorf<br>Willenberg<br>Horlach<br>Stein | <b>Buchau</b><br>Buchau<br><b>Haidmühle</b><br>Kaltenthal<br><b>Kotzenhammer</b><br>Lehm<br>Rosenhof<br><b>Schrathammer</b><br><b>Wolfslohe</b> | <b>Bronn</b><br>Bronn<br>Lüglas                           | <b>Troschenreuth</b><br>Troschenreuth<br><b>Großkrausmühle</b><br><b>Kleinkrausmühle</b><br><b>Birkmühle</b> | <b>Trockau</b><br>Trockau<br><b>Hedelmühle</b><br><b>Herrenmühle</b><br><b>Vestenmühle</b> | <b>Büchenbach</b><br>Büchenbach<br>Kosbrunn |
| <b>Zips</b><br>Zips<br>Stemmenreuth<br>Langenreuth<br><b>Zipser Mühle</b>   | <b>Willenreuth</b>  | <b>Leups</b><br>Leups<br>Bodendorf<br><b>Leupsermühle</b> | <b>Penzenreuth</b><br>Penzenreuth<br>Neuhof<br><b>Pertenhof</b><br>Reisach<br>Lobensteig                     | <b>Körbeldorf</b><br>Körbeldorf<br><b>Oberhausenstein</b><br><b>Hollenberg</b>             |   |

### Einöden

Einige Namen der Einöden verraten, dass hier ursprünglich Mühlen in Betrieb waren, die einst an geeigneten Gewässern und Plätzen errichtet wurden. Andere Einöden bestehen aus landwirtschaftlichen Ansiedlungen. Sie machen einen relativ kleinen Anteil der Siedlungsfläche aus, doch spielen sie eine wichtige Rolle für das landschaftliche und kulturhistorische Bild von Pegnitz. Neben ihrer Bedeutung als landwirtschaftliche Betriebe erfüllen sie vereinzelt auch Versorgungsfunktionen, z.B. die Hedelmühle, die einen Hofladen betreibt und Hoffeste veranstaltet.

Die Einöden bestehen aus 1-2 Wohngebäuden und mehreren Nebengebäuden, die teilweise eine große Kubatur aufweisen.

### Weiler

Die Weiler entwickelten sich meist aus den Einöden, indem weitere Baurechte vergeben wurden, beispielsweise Pertenhof. Neben einem oder 2 größeren landwirtschaftlichen Anwesen finden sich hier Bebauungen mit freistehenden Einfamilienhäusern ohne landwirtschaftlichen Bezug. Diese unterschiedlichen Nutzungshintergründe führen zu sehr heterogenen baulichen Strukturen, öffentliche Räume und Einrichtungen sind nicht vorhanden.

## Dörfer

In den dörflichen Ortsteilen von Pegnitz sind entwicklungsbedingt unterschiedliche Siedlungsstrukturen zu verzeichnen:

### Dörfliche, kleinteilige Strukturen

prägen die historischen Ortskerne und ihre ersten Erweiterungen. Die Nutzungen sind gemischt: Wohnen, landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung, Gastronomie, Dienstleistung, Handwerk, früher auch Einzelhandel, der sich in Form von Bäckereien und Metzgereien nur noch vereinzelt erhalten hat.

Historische und erhaltenswerte Bausubstanz ist vielerorts noch vorhanden. Die Parzellierung und die Bebauung sind teilweise relativ homogen (z.B. Bronn, Leups, Neudorf), teilweise folgte die Siedlungsentwicklung sehr heterogenen Mustern (z.B. Hainbronn, Troschenreuth, Büchenbach).

Die Wohnhäuser sind 1- bis 2-geschossig, die Anordnung zum Straßenraum variiert stark. Als Dachform ist das Satteldach vorherrschend. Auch die Anordnung der Nebengebäude ist sehr unterschiedlich und folgt topografischen und historischen Gegebenheiten.

Die Baudichte erscheint im Straßenraum relativ hoch, in rückwärtigen Bereichen finden sich vielerorts noch große Parzellen mit Gärten oder Feldern.

Die Hofflächen zwischen den Gebäuden sind meist gepflastert oder asphaltiert, was zu einem hohen Versiegelungsgrad führt.

Ein weiteres Merkmal von historischen Ortskernen sind Weitungen im Straßenraum oder auch Dorfplätze, die sich vereinzelt in den Dörfern finden lassen.



Ortsmitte Leups mit Kapelle und Brunnen

Zu den charakteristischen baulichen Elementen in den dörflichen Ortsteilen zählen Glockentürme, die in Orten errichtet wurden, in denen keine Kirchen vorhanden waren. Die Glockenschläge gaben Zeitzeichen und Alarmsignale, oft wurden Glockentürme in der Nähe von Feuerwehren errichtet. Eine weitere Besonderheit stellen Scheunen und sonstige Nebengebäude dar, die eine Holzverkleidung aufweisen. Gaststätten mit Tanzsälen, die in gesonderten Gebäuden untergebracht waren, sind

ebenfalls identitätsstiftende bauliche Anlagen die allerdings aufgrund fehlender Nutzung und eines hohen Sanierungsbedarfs aufgegeben und abgerissen werden, wie z.B. in Bronn.



Glockenturm in Willenreuth



Gasthaus Bronn, Tanzsaal rechts inzwischen abgebrochen



Glockenturm in Willenreuth



Scheunen am Ortseingang Leups

### Einfamilienhausgebiete

mit dem Baustrukturtyp Ein- und Mehrfamilienhaus ist der flächenmäßig dominante Typus. Diese Gebiete entstanden seit der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts, folglich sind hier keine historischen Strukturen vorzufinden. In den Baugebieten, die ab den 1980-er und 1990-er Jahren entstanden sind, sind viele Bauplätze noch unbebaut (vgl. Kapitel 9). Aktuell befinden sich noch drei weitere Baugebiete in Planung: Trockau, Horlach und Troschenreuth mit insgesamt 58 neuen Bauparzellen.

Die Wohngebäude sind meist 1-, seltener 2-geschossig. Als Dachform überwiegen Satteldächer, die Dachgeschosse sind in der Regel ausgebaut. Einige Baugebiete haben Hanglagen, hier sind die Untergeschosse ausgebaut.

Zu den Charakteristika der Einfamilienhausgebiete gehören Merkmale wie fehlende Raumkanten, relativ große Flächen mit Privatgrün, kaum öffentliches Grün und fehlende Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum, eine Ausnahme bilden Spiel- und Sportplätze.

Auf Grundstücksgrößen von überwiegend 500-1200 m<sup>2</sup> ist die Bebauungsdichte gering. Bei kleineren Grundstückszuschnitten steigt der Anteil an versiegelten Flächen jedoch aufgrund von Garagen oder Doppelgaragen und den dazugehörigen gepflasterten Vorplätzen.



Einfamilienhaussiedlung Buchau, Quelle: Wikimedia

### **Gebiete mit Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern**

Ein- und Zweifamilienhäuser sind in den dörflichen Ortsteilen von Pegnitz der vorherrschende Gebäudetyp. Mehrfamilienhäuser sind nur vereinzelt zu finden, meist in der Nähe von Pegnitz-Stadt, z. B. in Hainbronn.



Mehrfamilienhäuser in der Hainbergstraße in Hainbronn

### **Gewerbe**

Gewerbegebiete spielen in den Ortsteilen eine untergeordnete Rolle. Kleinere Flächen sind an Siedlungsrändern ausgewiesen in

Trockau: Tanzlokal Musiccenter an der Anschlussstelle A9

Bronn: Landmaschinen Gebrüder Graf oHG südwestlicher Ortsrand an der B2 und eine großteils unbebaute Fläche mit landwirtschaftlichem Kontext nördlich der B2

Das Gewerbegebiet Neudorf an der Anschlussstelle A9 wird im Zusammenhang mit den gewerblichen Flächen Stadt Pegnitz behandelt.

### 7.2.1.2 Stärken und Chancen – Querschnittsthemen

#### Landschaft, Natur

Zu den Qualitäten, die die Ortsteile von Pegnitz teilen, gehört die Lage in einer abwechslungsreichen und reizvollen Landschaft, die laut Landschaftsentwicklungskonzept in weiten Teilen als „Landschaft mit vorherrschenden oder bedeutenden Leistungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ eingestuft wird. Am südöstlichen Rand des (touristischen) Wirtschaftsverbandes Fränkische Schweiz und nördlich des Veldensteiner Forstes gelegen, verfügt das Stadtgebiet über hohe Freizeit- und Naherholungsqualitäten.

In den Ortsteilen gibt es flächendeckend erholungswirksame Einrichtungen wie Spiel- und Sportplätze.

Reithöfe, eine Motorcross-Anlage und das Ganzjahresbad CabrioSol mit dem angeschlossenen Kunsteisstadion bieten weitere besondere Freizeit- und Sportangebote.



Langenreuth – Blick ins Tal



Blick vom Schloßberg in Pegnitz

### Lage, Erreichbarkeit

Das Stadtgebiet Pegnitz befindet sich in der Mitte zwischen den Zentren Bayreuth und Nürnberg. Für Beschäftigte in diesen Regionen ist Pegnitz als Wohnstandort von Interesse. Die Anbindung ist mit der A9 (Autobahnanschlüsse im Norden und im Süden des Stadtgebietes) und der Bahnlinie Nürnberg-Pegnitz sehr gut. Eine weitere Verbindungsachse in Nord-Süd-Richtung ist die Bundesstraße B2. In ost-westlicher Richtung ist die Hauptanbindung an die Nachbarregionen der Oberpfalz Weiden / Auerbach und die Fränkische Schweiz / Forchheim mit der B470 gegeben.

### Versorgungssituation

Die Kernstadt Pegnitz verfügt über vielfältige Versorgungsangebote in den Sektoren Betreuung, Bildung (Schulen, Ausbildungsstätten), Gesundheit, Einzelhandel / Nahversorgung, Freizeit. Die Orte an den räumlichen Rändern des Stadtgebietes Bronn, Troschenreuth und Trockau haben ebenfalls Einrichtungen der Nahversorgung und Betreuungseinrichtungen. Damit ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und der Kinderbetreuung im Stadtgebiet günstig verteilt.

### Wohnraum

Durch die Ausweisungen von Baugebieten innerhalb der letzten Jahre wurde in den Ortsteilen neuer Wohnraum zur Verfügung gestellt. In diesen Baugebieten finden sich bis dato viele unbebaute Grundstücke, die den vorhandenen und künftigen Flächenbedarf ausreichend abdecken würden, sofern sie dem Markt zur Verfügung gestellt werden.

### Aufgewertete Ortskerne, attraktive Ortsbilder

In vielen Ortsteilen wurden in der Vergangenheit bereits Dorferneuerungsmaßnahmen durchgeführt bzw. begonnen. Die Orte

|            |               |
|------------|---------------|
| Buchau     | Langenreuth   |
| Büchenbach | Leups         |
| Kaltenthal | Troschenreuth |
| Körbeldorf | Zips          |
| Kosbrunn   |               |

konnten ihre Ortskerne entscheidend aufwerten, einige sind befinden sich noch in laufenden Verfahren. Aktuell ist eine weitere Dorferneuerungsmaßnahme in Horlach in Vorbereitung.

In Trockau wurde ein Sanierungsgebiet (Vorbereitende Untersuchungen 2009) ausgewiesen. Umgesetzte Sanierungsmaßnahmen in der Ortsmitte haben zu einer deutlichen Verbesserung des Ortsbildes beigetragen. Die Neugestaltung weiterer Teilbereiche ist geplant.



Ortsmitte Trockau nach der Sanierung

### Identitätstiftende Charakteristika, Kulturlandschaft

Jeder Ortsteil von Pegnitz hat einen besonderen, durch seine Entstehungsgeschichte und seine Lage bedingten Charakter. Daneben gibt es im Stadtgebiet kulturhistorische oder landschaftliche Besonderheiten, deren Erhalt identitätsstiftend wirkt.

Zu den schützenswerten kulturlandschaftlichen Elementen gehören gemäß Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Oberfranken-Ost:

- Hüllweiher (Weiher, in denen Niederschlagswasser gesammelt wurde); bei Bronn und in Willenberg
- Röthelbergbau; Troschenreuth
- Eisenbergbau; Pegnitz
- Hohlwege; Büchenbach-Kaltenthal, Leups
- Schloss in Trockau



Hüllweiher in Willenberg



Schloss in Trockau

#### Schützenswerte Boden- und Baudenkmale

Im Stadtgebiet Pegnitz sind allein 41 Bodendenkmale erfasst, daneben stehen in den Ortsteilen einzelne Gebäude, Kapellen und Kreuze unter Denkmalschutz.

### 7.2.1.3 Schwächen und Herausforderungen – Querschnittsthemen

#### Öffentliche Räume – Sanierungsstau und Gestaltungsmängel

In Ortsteilen, die noch keinerlei Dorferneuerungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchlaufen haben, ist vermehrt Sanierungsstau in öffentlichen Räumen zu verzeichnen. Vielerorts fehlen sichere und barrierefreie Gehwege.

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild entfalten Elemente wie in die Jahre gekommenes Straßenmobiliar oder überdimensionierte / veraltete Werbeanlagen.



Ortseinfahrt Bronn



Ortskern Buchau

#### Leerstände, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

Die historischen Ortskerne in Pegnitz sind, wie in anderen ländlichen Gebieten der Bundesrepublik auch, von einer zunehmenden Anzahl von Leerständen betroffen. Der demografische Wandel sowie der ökonomische Strukturwandel führen zur Aufgabe bzw. Mindernutzung landwirtschaftlicher Be-

triebe. Insbesondere Nebengebäude werden oft nicht mehr in ihren alten Funktionen benötigt und sind vom Verfall bedroht. Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe sind in den historischen Ortskernen baualtersbedingt höher als in anderen Gebieten.



vom Verfall bedrohtes Nebengebäude in Buchau



Leerstand mit Sanierungsbedarf in Nemschenreuth

### Neubaugebiete: viele unbebaute Parzellen

Bei der Ausweisung von Neubaugebieten der letzten 25 Jahre wurde auf die Anwendung von Baugeboten verzichtet. Das führte dazu, dass relativ viele Baugrundstücke in Bebauungsgebieten seit Jahren brach liegen und die Kommune sich gezwungen sieht, neue Baugebiete auszuweisen, um auf die vorhandene Nachfrage zu antworten. Dieses Vorgehen führt langfristig zu einer finanziellen Mehrbelastung der Kommune, weil sie die Menge infrastruktureller Einrichtungen (Straßen, Ver- und Entsorgung), die unterhalten werden müssen erhöht, während die vorhandenen nicht ausgelastet sind.

### Wohnen im Alter

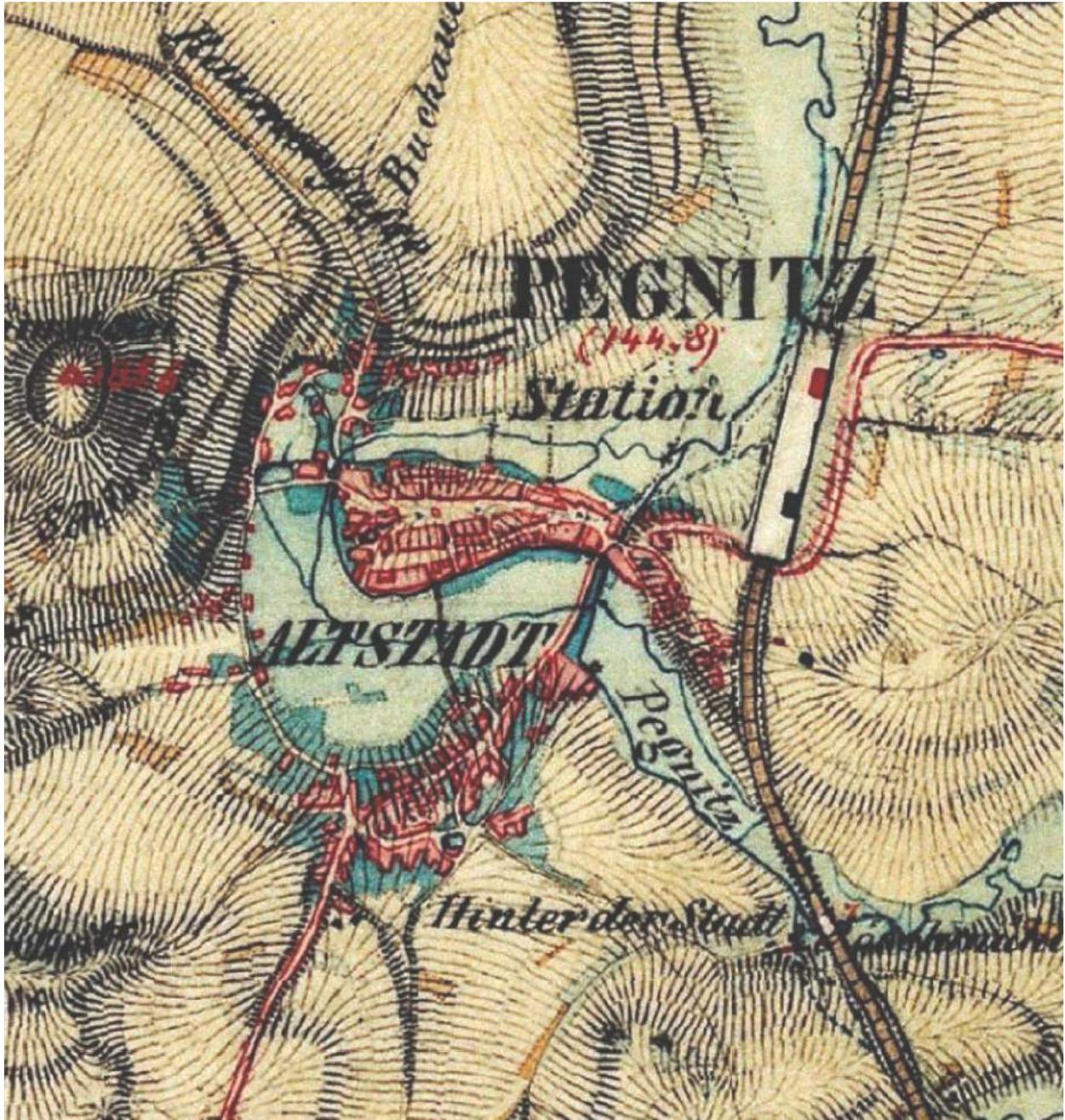
Die demografische Entwicklung führt zu neuen Ansprüchen an Wohnraum und Wohnumfeld. Die meisten Bestandsgebäude, insbesondere in den historischen Ortskernen sind nicht barrierefrei. Aber auch in einigen Ortsteilen finden sich topografisch schwierige Wohnlagen. In abgelegenen und kleinen Ortsteilen ist die Versorgungssituation für betagte Menschen mangelhaft, vor allem im Hinblick auf die medizinische und die Nahversorgung. Pflegeeinrichtungen und seniorengerechte Wohnungen befinden sich ausschließlich in Pegnitz und in Bronn.



schwierige Topografie in Trockau

## 7.2.2 Kernstadt Pegnitz

### 7.2.2.1 Baulich-räumliche Strukturen, Charakteristika



Historische Karte 1817-1841<sup>157</sup>

<sup>157</sup> Vgl. Bayernatlas



Lohesiedlung ca. 1942<sup>158</sup>

Pegnitz entwickelte sich aus drei historischen Ansiedlungen:

- Burg Böheimstein auf dem Schloßberg im Westen, zerstört im Jahre 1553, danach nicht wieder aufgebaut
- Altstadt südlich der Pegnitz, ersteurkundliche Erwähnung 1119
- Neustadt „uff dem Letten“ auf der kleinen Anhöhe zwischen den Wasserläufen der Fichtenohre und der Pegnitz, gegründet Mitte des 14. Jahrhunderts.

Altstadt und Neustadt schlossen sich 1876 zusammen und bildeten fortan gemeinsam die Stadt Pegnitz. Die Ansiedlung von Händlern und Handwerkern gewann im 19. Jh. mit dem Anschluss an die Eisenbahnlinie (1877) an Bedeutung. Die Flächen östlich der Bahnstrecke wurden interessant für das produzierende Gewerbe. Mit der Ansiedlung der Industrie- und Bergwerksbetriebe, z.B.

- 1890 AMAG, Eisengießerei und Maschinenwerk Pegnitz (heute KSB)
- 1906 Kalkwerk Pegnitz
- 1908 Erzzeche „Kleiner Johannes“ (1914 und 1929 Stilllegung, 1935 Wiederaufnahme)
- 1955 Teppichfabrik Poser

stieg der Bedarf an Arbeitskräften, was zum stetigen Wachstum der Bevölkerung führte.

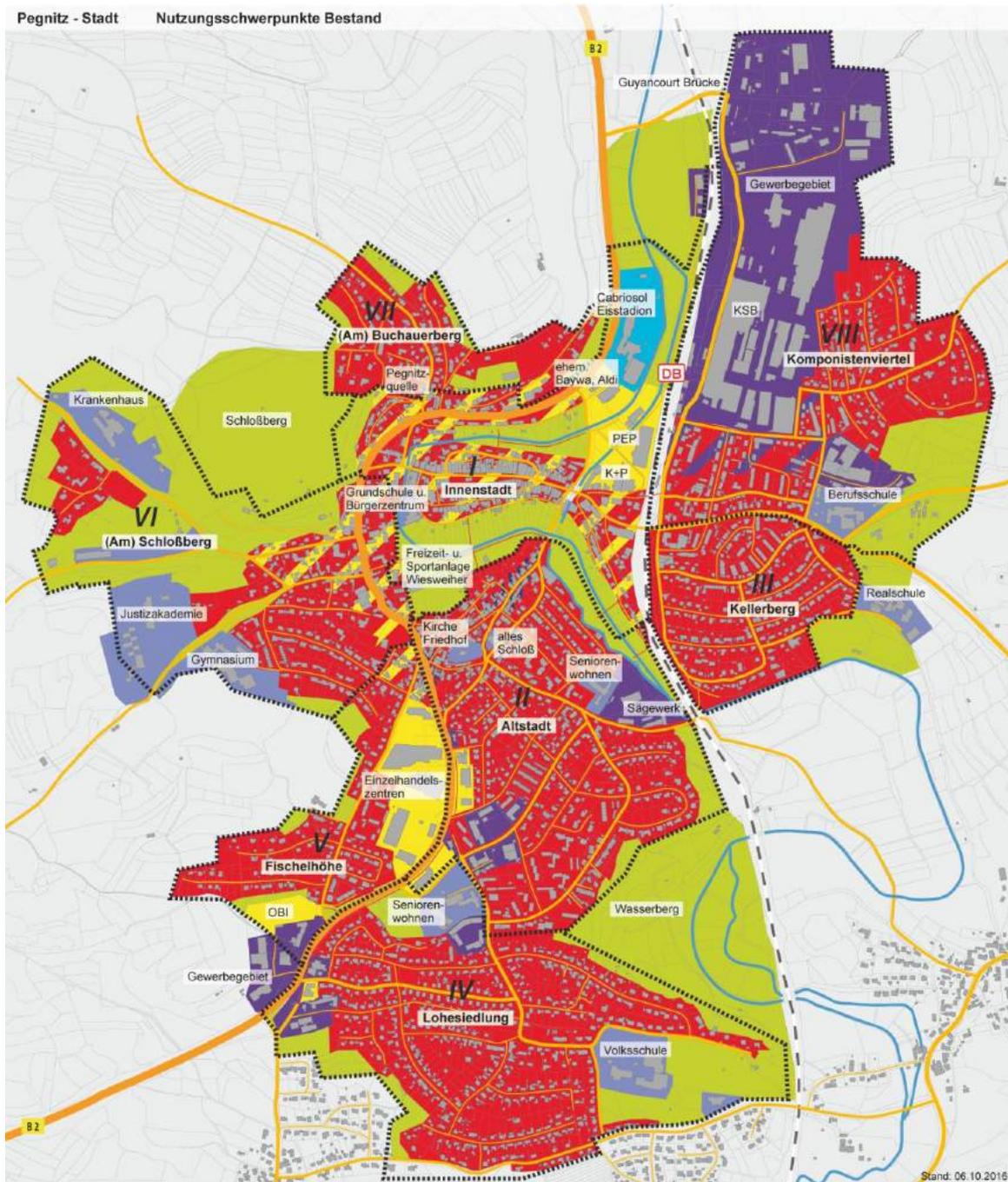
Mit dem Bau der Lohesiedlung (1937) entstand eine typische Arbeitersiedlung von etwa 120 meist kellerlosen Häusern, mit Gärten zur Eigenversorgung, Schuppen für Kleintierhaltung und Brennholzlagerung.

Nach Ende des 2. Weltkrieges verdoppelte sich die Anzahl der Bewohner auf insges. ca. 8000. Damit vergrößerte sich die Siedlungsfläche stetig.

Eine zweite größere Siedlungswelle erlebte Pegnitz seit den 1980-er Jahren. Betrug der Flächenbedarf für Siedlungs- und Verkehrsflächen 1980 noch 9,2%, stieg er bis 2004 um 34% auf 12,40 %.

<sup>158</sup> Vgl. Chronik „Pegnitz, 650 Jahre Stadt“, Bildnachweis: Archiv Peter Spätling

Abbildung 48: Nutzungsschwerpunkte Pegnitz



**Legende Nutzungsschwerpunkte**

- Wohnen
- Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie
- Gewerbe
- Grünflächen
- Bildung, Soziales, Gemeinbedarf
- Freizeit, Fitness, Gesundheit

**Quartiere**

- I Historische Innenstadt
- II Altstadt
- III Kellerberg
- IV Lohesiedlung
- V Fischelhöhe
- VI (Am) Schloßberg
- VII (Am) Buchauerberg
- VIII Komponistenviertel



Hauptstraße in Pegnitz

Bauliche Strukturen hängen eng mit den Nutzungsstrukturen zusammen.  
Der Übersichtsplan zeigt folgende Charakteristika auf:

#### Mischnutzung Wohnen, Dienstleistung, Einzelhandel

Historisch bedingt wurden Nutzungen früher gemischt. Wohnen war nicht getrennt vom Arbeiten, vom Handel und von sonstigen Dienstleistungen. In den beiden historischen Zentren Altstadt und Innenstadt (Neustadt) und entlang der Verkehrsachse B2 gibt es flächendeckend diese Verflechtung zwischen kleineren Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen. Die Bebauung ist sehr dicht, die Bausubstanz vorwiegend älter, entsprechend ist auch der Sanierungs- und Modernisierungsbedarf höher, als in anderen Gebieten (siehe Quartiersprofile Innenstadt und Altstadt).



Wohnbebauung in der Stadionstraße



Wohnbebauung in der St.-Joseph-Straße

### Wohnen

Gebiete mit der Hauptnutzung Wohnen entwickelten sich ab der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts an den Rändern der historischen Zentren. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind dabei die dominierende Bauform, teilweise gibt es auch die verdichtete Variante der Reihenhausbauung. Wohnblöcke mit Mietwohnungen wurden im sog. Komponistenquartier in der Nähe der Gewerbebetriebe errichtet. Weitere Wohnblöcke befinden sich vereinzelt auch in den anderen Quartieren. Diese Bauform spielt im Stadtbild jedoch eine untergeordnete Rolle.



Realschule



Gymnasium



Justizakademie



Kino

### Gemeinbedarf, Soziales, Bildung

Eine wichtige Rolle für Pegnitz spielen die Bildungseinrichtungen. Laut Regionalplan hat das Mittelzentrum Pegnitz neben einer Funktion im Bereich der Erholung auch eine regionalplanerische Funktion im Bereich des Bildungs- und Erziehungswesens sowie der Kultur.

Pegnitz verfügt über alle Einrichtungen der schulischen Allgemeinbildung sowie Einrichtungen der schulischen Berufsbildung. Mit der Justizakademie im Westen gibt es in Pegnitz eine überregional bedeutende Einrichtung.

Bei den Bildungseinrichtungen handelt es sich nutzungsbedingt um Solitärbauten mit größerem Flächenbedarf. Folglich sind, mit Ausnahme der Grundschule, die sich in der Innenstadt befindet, die anderen Bildungseinrichtungen in den Randbereichen der Stadt angesiedelt.

Das Angebot an Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen beschränkt sich in Pegnitz-Kernstadt auf das Brigittenheim im Lohe-Quartier und das SeniVita-Heim in der Altstadt.

Im Westen der Stadt wurde das Krankenhaus „Sana Klinik“ errichtet. In der unmittelbaren Nachbarschaft entstand ein kleines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und einem Wohnblock.

Weitere Einrichtungen der Bereiche Soziales, Bildung und Kultur sind im Stadtgebiet verteilt:

- Kino in der Pfarrer-Dr.-Vogl-Straße,
- Bürgerzentrum mit Volkshochschule und Stadtbibliothek in der hist. Innenstadt
- Altes Schloss, Veranstaltungsräume in der Altstadt



Wiesweiherhalle

### Freizeit, Sport

Das Ganzjahresbad CabrioSol bietet eine Reihe von Sport- und Wellnessmöglichkeiten. Daran gekoppelt ist das Kunsteisstadion mit Winterbetrieb. Diese Einrichtungen befinden sich nordöstlich der historischen Innenstadt im Bereich der Grünflächen an der Fichtenohe. Es handelt sich um funktional gestaltete Solitärbauten mit einem hohen Freiflächenbedarf.

Die Wiesweiherhalle wurde 2012 an Stelle eines alten Hallenbades zwischen der historischen Innenstadt und der Altstadt errichtet. Sie dient als Sport- und Funktionshalle und ist ein zeitgenössischer, anspruchsvoller Bau. Der angrenzende Wiesweiherpark mit Spielplatz rundet das stadtnahe Freizeit- und Gesundheitsangebot im Pegnitz-Uferbereich.



Gärten im Stadtgraben

### Grünflächen

Pegnitz ist in eine topografisch bewegte, abwechslungsreiche Landschaft aus Wald-, Wiesen- und Ertragsflächen eingebettet. Im Stadtgebiet selbst bilden die Wasserläufe der Fichtenohe, des Mühlbachs und der Pegnitz mit ihren grünen Uferzonen ein prägendes, stadträumliches Element.

Die überschwemmungsgefährdeten Flächen werden teilweise als private Gartenflächen bewirtschaftet, teilweise befinden sich hier öffentliche Grünflächen wie der Wiesweiherpark.

Der Schloßberg im Westen der Stadt setzt einen weiteren Akzent im Grünflächenbestand der Kernstadt Pegnitz.



Gewerbegebiet im Nordosten von Pegnitz

### Gewerbe

Die größten zusammenhängenden Gewerbeflächen in der Kernstadt Pegnitz befinden sich im Nordosten der Stadt, angrenzend an die Bahnstrecke Nürnberg – Bayreuth – Hof. Das Gebiet entwickelte sich aus den Industriebetrieben, die hier nach dem Anschluss an die Bahnlinie im 19. Jh. errichtet wurden. Die bauliche Entwicklung der Gewerbeflächen folgte den Produktions- und Lieferbedingungen der Betriebe, unter denen die KSB eine Dominante darstellt. Die Parzellen sind sehr dicht bebaut und stark versiegelt. Aufgrund fehlender Entwicklungsflächen wurden z.B. Werksparkflächen in umliegende Wohngebiete ausgelagert.

Allein die produzierenden Betriebe KSB und Baier & Klöppel haben ca. 2.000 Mitarbeiter. Der Pendler- und Lieferverkehr stellt damit besondere Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Weitere Herausforderungen für das städtische Gefüge sind eventuelle Emissionen und begrenzte bauliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Am südlichen Ortseingang gibt es ebenfalls eine Konzentration von Gewerbeflächen. In Randbereichen der B2 siedelten sich schwerpunktmäßig Betriebe der Automobilbranche an: Fahrzeughändler, Werkstätten, Tankstellen.

Südlich von Pegnitz, in Nähe des Autobahnanschlusses an die A9 wurde ein weiteres größeres Gewerbegebiet Pegnitz-West ausgewiesen. Einige unbebaute Parzellen bieten Entwicklungsmöglichkeiten.



Einzelhandel an der Nürnberger Straße ( B2)



am Einkaufcenter WIV

### Einzelhandel

Der Einzelhandel nimmt in der Stadtlandschaft von Pegnitz eine bedeutende Rolle ein. Im südöstlichen Stadtgebiet an der B2 wurden 2 Einzelhandelszentren angesiedelt. Kettenfilialen sind in funktionellen Gebäuden mit sehr großem Bauvolumen untergebracht, die sich schlecht in die bestehenden städtischen Strukturen einfügen. Zusammen mit den dazugehörigen Parkflächen sind hier sehr flächenintensive und hochversiegelte Bereiche entstanden, die Begrünung ist marginal und ohne stadtklimatische Bedeutung.

Eine weitere, inzwischen brachliegende Einzelhandelsfläche befindet sich zwischen der historischen Innenstadt und dem Bahnhof: das sog. PEP- und K+P-Gelände. Die Gebäude, die hier in den 1990-er Jahren entstanden, stehen inzwischen leer, das ehemalige ALDI-Gebäude wird temporär genutzt. Die hier früher vorhandenen Filialisten OBI, ALDI, EDEKA haben ihre Standorte innerhalb des Stadtgebietes verlagert.

### 7.2.2.2 Stärken und Potenziale



Blick vom Schloßberg

#### Lage, Landschaft, Grün, Fluss

Die räumliche Lage der Kernstadt Pegnitz und ihre natürlichen Ressourcen führten bereits in der Vergangenheit zu einer prosperierenden Entwicklung der Stadt. Auch heute profitiert Pegnitz von der Lage an der Nord-Ost-Entwicklungsachse zwischen Nürnberg und Bayreuth (A9, B2, Bahnlinie) und der Ost-West-Achse, die die Fränkische Schweiz mit den östlich gelegenen Regionen der Oberpfalz verbindet (B 470 Forchheim-Weiden).

Die Stadt ist umgeben von reizvollen Naturräumen: Gebiete wie Fränkische Schweiz und Veldensteiner Forst haben einen überregionalen Bekanntheitsgrad. Damit gibt es hervorragende Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten mit vielen Ausflugszielen. Die besonderen naturräumlichen Qualitäten spiegeln sich wider in der Ausweisung von Vorranggebieten rund um die Kernstadt mit dem Sicherungsziel „Arten- und Biotopschutz“<sup>159</sup>.

Im Stadtgebiet selbst verleihen die Wasserläufe mit ihren grünen Uferzonen dem Ort ganz besondere stadträumliche Qualitäten. Die gleiche Namensgebung von des Flusses und der Stadt, in der die Quelle entspringt, tragen zum Bekanntheitsgrad des Ortes bei.



An der Pegnitzquelle



Fichtennohe

<sup>159</sup> Vgl. LEK 2003



Stadtpfarrkirche St. Bartholomäus

#### Traditionsreiches Stadtbild, attraktive Innenstadt

Pegnitz kann auf eine lange Siedlungs- und Entwicklungsgeschichte zurückblicken. Die historischen Teile der Stadt warten mit vielen kulturhistorischen Einrichtungen und Details auf; die Innenstadt steht unter Ensembleschutz. Dank der Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre gewann die Innenstadt sehr an Attraktivität. Die Innenstadt gibt Pegnitz ein unverwechselbares Profil und Anziehungskraft.



Historische Innenstadt Pegnitz

### Breites Versorgungs- und Funktionsangebot auf kurzen Wegen

Die Kernstadt Pegnitz verfügt über eine breite Funktionsvielfalt auf einer relativ geringen Fläche.

Schulen und Bildungseinrichtungen bilden dabei einen der wichtigsten Schwerpunkte. Weltweit operierende Betriebe wie KSB (Pumpen- und Armaturenproduktion) und Baier & Köppel: Umwelttechnik, Herstellung von Wartungssystemen) bieten viele Arbeits- und Ausbildungsplätze und werten den Standort Pegnitz auf.

Die allgemeine Versorgungssituation (Güter des täglichen Bedarfs, Gesundheitssektor, Gastronomie, Handwerk, Dienstleistung) ist umfassend. Auch Freizeit-, Veranstaltungs- und Bildungseinrichtungen sind vorhanden.



Kindertagausflug in der Badstraße

### „Schulstadt“ – Ort für junge Menschen

Das Vorhandensein aller allgemeinbildenden Schulformen ist in Pegnitz ein positiver Standortfaktor. Die darüber hinaus in Pegnitz ansässigen Fachschulen (Bayerische Landesjustizschule, Staatliche Hotelfachschule, Berufsfachschule für Eurohotelmanagement und staatliche Berufsschule) bringen viele junge Menschen in die Stadt, die sich allerdings meistens nur für einen begrenzten Zeitraum in Pegnitz aufhalten oder hier leben.



Quartier Fischelhöhe

### Wohnraum – ruhige, zentrumsnahe Lagen

Als Wohnstandort bietet Pegnitz viele Vorteile. Neben dem breiten Versorgungsangebot und den landschaftlichen Qualitäten gibt es viele ruhige, durchgrünte Wohnlagen. In den vorhandenen Wohngebieten existieren gute Nachverdichtungsmöglichkeiten.



Leerstand „Pflaums Posthotel“

### 7.2.2.3 Schwächen und Herausforderungen

#### Leerstände, Sanierungsbedarfe

Leerstände entwickeln eine negative, wertmindernde Wirkung auf die umgebenden Bereiche.

Das historische Zentrum der Innenstadt ist stärker von Leerständen betroffen, als andere Quartiere. Betroffen sind hauptsächlich Gewerbeflächen für Einzelhandel und Gastronomie. Eine Ballung von brachliegenden Einzelhandelsflächen befindet sich auf dem PEP- / K+P-Areal nordöstlich der Innenstadt und in den Randbereichen am Bahnhofsteig sowie im Bahnhofsumfeld. (sh. Quartiersprofil Innenstadt).

Ein weiterer herausragender Leerstand im Stadtgebiet ist das stillgelegte Hotel „Pflaums Posthotel“ in der Nürnberger Straße 8-16 (B2). Das Haus war einst ein 5-Sterne Hotel mit 25 Designer-Suiten, welches im Lauf der Jahre viele prominente Gäste beherbergte und Pegnitz einen überregionalen Bekanntheitsgrad verlieh. Nach der Insolvenz der Eigentümer im Jahr 2007 wurde der größte Anteil der Bausubstanz abgerissen. Pläne eines ukrainischen Investors, hier wieder ein Hotel aufzubauen, liegen seit geraumer Zeit auf Eis.

Innerhalb der historischen Siedlungsgebiete gibt es, dem Alter der Bausubstanz entsprechend, die größten Sanierungsbedarfe. In den Wohngebieten der 2. Hälfte des 20. Jh. ist verstärkt Modernisierungsbedarf zu verzeichnen.

#### Gewerbegebiet Nord-Ost: Nutzungskonflikte

Die Betriebe im Gewerbegebiet Nord-Ost generieren einen hohen Pendler- und Lieferverkehr. Das führt teilweise zu Nutzungskonflikten in den Themenbereichen Verkehr, Parkplätze, Sicherheit von Schulwegen. Auch Themen wie Flächenbedarf und Immissionsschutz können Probleme aufwerfen.



B2 – Am Schloßberg

### B2 – hohes Verkehrsaufkommen und veränderte bauliche Entwicklung

Die B2 ist die Haupteinfahrstraße von Pegnitz, sie verbindet die südlichen und die nördlichen Stadtgebiete und Regionen mit Pegnitz. Über die B2 erfolgt die Anbindung der verschiedenen Stadtquartiere und der hier angesiedelten Einzelhandelszentren und Gewerbebetriebe. Das dadurch entstehende hohe Verkehrsaufkommen macht eine Wohnnutzung zunehmend unattraktiv. In den letzten Jahren setzte bereits ein Strukturwandel ein. Die damit verbundene bauliche Entwicklung wirkte sich allerdings negativ auf das Ortsbild aus: Gebäude, die sich schlecht in bestehende Strukturen einfügen, fehlende Raumkanten, größere versiegelte Parkflächen, fehlende gestalterische Qualitäten, Sanierungsbedarfe und Leerstände.

Weiterhin wurde entlang der B2 eine Reihe von Gefahrenstellen für Fußgänger und Radfahrer identifiziert. Gehwege sind teilweise sanierungsbedürftig und nicht barrierefrei.



Werbeanlagen im Straßenraum der B2

### Ortsbild, öffentlicher Raum mit Mängeln

Das Ortsbild und die Wirkung des öffentlichen Raums hängen stark vom Gestaltungsvermögen und -willen privater Eigentümer ab. Das Fehlen von gestalterischen Leitlinien und ein mangelndes Bewusstsein für gestalterische Qualitäten führen zu Mängeln im Ortsbild / öffentlichen Raum: z.B. veraltete, unpassende oder zu große Werbeflächen, stark uneinheitliche oder minderwertige Straßenmöblierung, fehlende oder unpassende Einfriedungen, fehlende oder problematische Begrünung.



### Fehlende Angebote

In Pegnitz gibt es nur ein relativ reduziertes Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten. Gewerbetreibende beklagen diesen Mangel. Es fehlen insbesondere einfache und kostengünstige Angebote (z.B. Hostel) und Angebote höheren Standards in attraktiven Lagen.

Als „Schulstadt“ ist Pegnitz Standort für viele Jugendliche aus der Region. Für diese Altersgruppe gibt es einen Mangel an Treffpunkten (z.B. Jugendzentrum oder Jugendplatz).

Weiterhin fehlt es an Wohnangeboten für bestimmte Zielgruppen (vgl. Kapitel 10):

- Menschen, die sich für die Dauer einer Ausbildung oder einer zeitlich begrenzten Beschäftigung in der Stadt aufhalten (temporäres Wohnen)
- Seniorenwohnen (barrierefrei, mit frei wählbaren Betreuungsangeboten, Gemeinschaftswohnen)
- Kostengünstiges Wohnen (z.B. für Alleinerziehende und Geringverdiener)
- Singles und junge Paare ohne Kinder (kleine, kostengünstige Wohneinheiten)

### 7.2.4 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen seit 2002 – der Abgleich mit dem SEEK

Im Rahmen der Erarbeitung des Städtebaulichen und Einzelhandelsentwicklungskonzepts wurden zahlreiche Projektvorschläge im Bereich Städtebau und Verkehr niedergeschrieben. Um Erkenntnisse zu ihrem Umsetzungsgrad zu erlangen, wurden diese Empfehlungen in eine Matrix aufgenommen und diese der Stadtverwaltung mit der Bitte um Stellungnahme zur Verfügung gestellt. In einem gemeinsamen Gespräch wurde der Umsetzungsgrad festgehalten. Die folgende Darstellung zeigt pro Empfehlung den Umsetzungsgrad auf. Die Seitenzahlen in der ersten Spalte beziehen sich auf das SEEK-Gutachten.

<sup>160</sup> Vgl. pixabay.com (lizenzfrei, kein Bildnachweis notwendig)

**Tabelle 73: Projektvorschläge SSEK Bereich Städtebau und Verkehr – Umsetzungsgrade**

| <b>Empfehlungen des SSEK</b>  | <b>Stand November 2016</b>  |
|---|---|
| <b>Verbindungen zwischen historischer Innenstadt und Stadtteilen</b>  |   |
| Verkehrsberuhigende Maßnahmen Hauptstraße und Schweinemarkt (S. 165)  | Sind erledigt.<br>Einbahnstraßenreglung existierte bereits bei Gutachtererstellung  |
| Aufwertung, großzügigere Verbindungswege zwischen Innenstadt und Altstadt, PEP und Hauptstraße (Akzeptanz verbessern) (S. 165)  | Weg Wiesweiher Altes Schloss ist realisiert<br>Attraktive Wegebeziehungen PEP / Hauptstraße zu schaffen, ist Teil des städtebaulichen Ideenwettbewerbs  |
| Aufwertung Fußwegenetz im Innenbereich (S. 165)   | Gehweg Innenstadt – Badstraße sind ausgebaut<br>Im Zuge Innenstadtsanierung wurde eine niveaugleiche / barrierefreie Angleichung ermöglicht   |
| Aufwertung und Anbindung östl. Stadtteile u. Bahnhof (S. 165)   | Ist noch nicht realisiert, Planungen in Form der Machbarkeitsstudie liegen vor. Innovative Lösungen werden im Rahmen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs gesucht   |
| Schaffung ansprechender (Fuß)Wege von den südl. Wohnbereichen über die Altstadt zur Hauptstraße (S. 165 und 170)  | z.T. realisiert: Weg Altes Schloss- Wiesweiher – Innenstadt und Lückenschluss Geh und Radweg Wiesweiherweg – WIV-Center   |
| Parkangebot Innenstadt und Wiesweiherparkplatz nicht ausgelastet: Besseres Parkleitsystem, Beschilderung von Wegen Ri. Innenstadt (S. 167-168)  | Nicht erledigt, wird im Rahmen des ISEKs weiter bearbeitet  |
| Bahnhofsteig Gestaltungsmängel, Sanierung fortsetzen, deutlicher als Einkaufsstraße profilieren, Reduzierung von Parkflächen (S. 168-169)   | Nicht erledigt, wird im Rahmen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs bearbeitet  |
| Querung über Bahngleise erleichtern, aufwerten (S. 169)   | Nicht erledigt, wird im Rahmen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs bearbeitet. Es werden derzeit intensive Gespräche zum barrierefreien Ausbau Bahnhof geführt.  |
| Attraktive Fuß- und Radwege Richtung Bahnhof (S. 170)   | Nicht erledigt, wird im Rahmen des Radwegekonzepts ISEK bearbeitet  |
| sichere Abstellmöglichkeiten für Zweiräder am Bahnhof (S.170)   | Nicht erledigt, wird im Rahmen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs thematisiert  |
| Aufwertung der Altenstadt als Kulturort Sanierung des Alten Schlosses, Mix an Nutzungen (Gastronomie, Veranstaltungen und Seminare gegenüber Theater „Schall und Rauch“) (S. 170-171)   | erledigt  |
| Friedhof mit Aufenthaltsqualitäten mit besinnlichem Charakter (S. 171)  | Nicht im Einflussbereich der Stadt; Eigentümer ist die Kirche   |
| Schlossstraße: Abwechslungsreiche Gestaltung (Begrünung, Sitzmöglichkeiten, Skulpturen, hist. Interessante Orte hervorheben, Fußgänger gleichberechtigt neben MIV (S. 171)  | Nicht erledigt;<br>Keine weiteren Gestaltungsmaßnahmen erfolgt  |
| B2: Querung erleichtern Biegung bei ehemaligen PPP (Einstieg Wiesweiherweg) Kreuzung Galgengasse/Pestalozzistraße (Einstieg Altstadt) Einmündungen Friedr.-Engelhardt-Str./Robert-Koch-Str. auf Nürnberger Straße (südl. Wohngebiete) (S.171) | z.T. erledigt, zum Teil in Planung<br>Deckensanierung durch staatliches Bauamt in Planung, Planungen im Bereich Galgen- und Kettengasse vorhanden<br>2 Kreisverkehre Nürnbergerstraße gebaut:, seitdem flüssiger Verkehr, kaum Rückstau |
| <b>Verdichtung statt Verhüttelung (Flächenmanagement)</b>   |   |
| Schwerpunkt künftiger Wohnentwicklung bei Mehrfamilienhäusern (zusätzlich ökologisches Bauen) (S.172)   | Wird umgesetzt<br>Beispiele: Mehrfamilienhaus Buchau 8 WE<br>Lindenstraße 5 WE  |
| Nachverdichtung: B-Plan Lohesiedlung (S. 172)   | Erfolgt sukzessive in Form einer Hinterliegebebauung, B-Plan wird aufgestellt   |

|  |  |
|--|--|
| Baugebiet Winterleite, ca. 100 Bauparzellen: kein Bedarf, da 161 freie Bauparzellen innerhalb Kernstadt Pegnitz (§ 31 und 34) (S. 173)   | Winterleite I: Parzellen innerhalb 7 Jahren bebaut, Winterleite II mit genügend Nachfragen, Bedarf ist laut Stadtverwaltung vorhanden (da Bauland nicht mobilisierbar ist)                               |
| <b>Verkehrsentlastungen für Innenstadt und B2</b>  |  |
| Kreisstraße BT23: Ausbau u. Ortsumgehungen f. Leups, Lehm und Buchau: Entlastung für die Orte (S. 173)   | z.T. erledigt<br>Lehm und Buchau erledigt; Leups wird nicht mehr diskutiert  |
| B2 Stadtbereich Pegnitz: Querungsbereiche ausbauen; Optische Einengungen und Aufpflasterungen, Verbesserung für Fußgänger und Radfahrer (S. 174)   | Wird sukzessive erledigt   |
| <b>Wasser und Grün als Elemente der Stadtgestaltung</b>  |  |
| Gewässerentwicklungsplan umsetzen  | Wird im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie umgesetzt  |
| Gebiet Wiesweiherwiesen als Verbindung über Wasser und Freizeit-Kulturfunktionen aufwerten (S. 174)  | Erledigt; Neugestaltung Wiesweiherparkanlage   |
| Wasser als Motiv auf Verbindungswegen zwischen den Stadtteilen (S.174)   | Wird im ISEK als Thema aufgegriffen  |
| Grünzug zwischen innerstädtischen Stadtteilen: Trennende Wirkung aufheben,, Freizeitfunktion ausbauen, Bereich verstärkt für Veranstaltungen nutzbar machen, gastronomische Einrichtungen (S. 175)   | Wiesweiherpark mit hoher Freizeitnutzung<br>Bratwurstgipfel als Beispiel für die Nutzung des Wiesweiherparks   |
| <b>Leben und Wohnen</b>  |  |
| Neue Wohnformen, Reduzierung des Flächenverbrauchs (S. 176)  | sukzessive Umsetzung, sollte verstärkt bearbeitet werden, wird im ISEK thematisiert  |
| Innenstadt: Freizeitangebote, Kultur, Einkaufen, Natur und Sport im Innenbereich stärken, zur Einheit verbinden (S 176)  | z.T. erledigt: Wiesweiherhalle entstanden; wird im Rahmen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs bearbeitet  |
| Wohngebiete im Süden und im Osten: Sozialverantwortliche Wohnungsversorgung sicherstellen (S. 176)   | sukzessive Umsetzung; wird im ISEK thematisiert<br>„In der Heimat wohnen“ umgesetzt;<br>Eigene kommunale Wohnungen; Betreuung der Wohnungen in der Verwaltung integriert<br>Sollte noch ausgebaut werden |
| ÖPNV verbessern, Wohngebiete besser an Innenbereiche anbinden  | sukzessive Umsetzung; wird im ISEK thematisiert<br>ALT (Anruflinientaxi) eingeführt; Pegomobil ausgebaut   |
| <b>Ergänzende Standorte am Rand des Innenbereiches</b>   |  |
| Nachnutzung Milchhofgelände<br>Wohnbebauung/Nahversorgung/bevölkerungsnah<br>Dienstleistung/Gastronomie/Hotellerie, Einrichtungen für Kinder u. Jugendliche (S. 195)   | Betreutes Wohnen Senivita Milchhofgelände  |
| Nachnutzung Posergelände; ausgewogene Mischung an Funktionen:<br>Wohnen/Handel/Freizeit-Kultur/Dienstleistung/ Forschung<br>Anbindung an ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz, Haltestelle PEGOMOBIL (S. 196-199)<br>Eindeutige stadträumliche Kante zur B2 (S. 205)<br>Keine belanglose Ansammlung von Fachmärkten (S. 205) | Erledigt; aber keine ausgewogene Nutzungsmischung, belanglose und gesichtslose auf den MIV ausgerichtete Ansammlung von zwei Fachmarktzentren.   |
| <b>Richtungen und Gestaltungsformen: „Brückenschläge“</b>  |  |
| Altes Zentrum wird zur neuen Mitte<br>„Altstadt“ und „Neustadt“ wachsen zusammen zwischen östlichem und südlichem Erweiterungsgebiet (S. 201)  | Erledigt bzw. man ist gerade dabei: Verbindungsweg Alten Schloss gestalterisch aufwerten; Ausbau Brücke Wiesweiherweg<br>Kreisverkehre; Bau Ampelanlage verbesserte Querungsmöglichkeiten                |
| Brücke zwischen südl. Erweiterungsgebiet (Poser-Gelände) und Altstadt bauen über der B2 (S. 202)   | Nicht erledigt   |

|  |   |
|--|---|
| Neue Brücke zwischen „Altenstadt“ und „Neustadt“<br>Über die Flußauen mit Café, kleinem Stadtmuseum<br>(S. 202)  | Nicht erledigt  |
| Fuß- und Radwege neu gestalten und mit Attraktionen versehen (Skulpturen, Lehrpfad etc) (S 202)  | Gerade in Umsetzung (Radwegekonzept); Geh- und Radweg Weidlwang Hainbronn<br>Fortsetzung Realschule Hainbronn – Skaterbahn:<br>vorzeitiger Maßnahmenbeginn            |
| Frequenz durch Abwechslung, räumliche Bereiche:<br>Nordost: Infrastrukt. Anbindung, Freizeit, quantitative Versorgung<br>„Neustadt“ öffentliches Leben und qualitative Versorgung, „Altenstadt“ kultureller Austausch<br>Südwest: Kommerz, Wohnen, quantitative Versorgung | Siehe oben  |
| Poser-Gelände: Übergänge zu benachbarten Wohngebieten, hier neue Wohnformen etablieren (S. 205)  | Anbindung an die Blumenstraße barrierefreier Gehweg<br>Blumenstraße grundlegend saniert für 5. Mio. €   |
| <b>Allgemeine Strategien zur Attraktivitätssteigerung</b>  |   |
| Multifunktionalität der Innenstadt aufrecht erhalten und stärken, Quartiere profilieren (S. 206)   | Innerstädtischer Einzelhandel durch Fachmarktzentren „unter Stress“<br>AK Unser Pegnitz zur 650 Jahrfeier gegründet   |
| Branchenvielfalt erhalten (S. 206)   | Bemühungen der Stadtverwaltung, aber Einflussnahme der Stadt begrenzt   |
| Förderung von Kultur und Gastronomie<br>Auch in Bereichen Wiesweiher, Altenstadt und Poser-Gelände (S. 206)  | Wird sukzessive umgesetzt, allerdings nicht in den Fachmarkt-Zentren; Altes Schloss, Kultur „draußen“ Open Air  |
| Verstärkte Imagebildung für Pegnitz (S. 206)   | Wird sukzessive umgesetzt z.B. Homepage – Relaunch; CI steht noch aus   |
| Einbindung von Betroffenen und Beteiligten (S. 206)  | Wird umgesetzt, z.B. Dialog-Foren, partizipativer Charakter des ISEKs   |
| Hohe Aufenthaltsqualitäten und hohe Erlebniszerte im Innenbereich (z.B. angenehme Aufenthalts- und Sitzbereiche mit „Brückenschlägen“ verbinden, ansprechende Gestaltung) (S. 206)   | Wird umgesetzt z.B. Möblierungskonzept beauftragt   |
| <b>Gestalterische und freizeitorientierte Maßnahmen zur Stärkung des Innenstadt-Flairs</b>   |   |
| Fassaden- und Schaufensterwettbewerbe (S. 212)   | Erledigt; Fassadenprogramm aufgelegt  |
| Sanierungsmaßnahmen in Brauhausgasse und Bahnhofsteig ausweiten (S. 212)   | Sanierungsmaßnahme Brauhausgasse ist noch umzusetzen; Thema des ISEKs; Bahnhofsteig Thema des städtebaulichen Wettbewerbs   |
| Beleuchtung als Gestaltungselement stärker einsetzen (S. 213)  | Erledigt; Aktion „Pegnitz leuchtet“<br>Neugestaltung Beleuchtung im Rahmen der Innenstadtsanierung<br>Altes Rathaus   |
| Schaffung attraktiver kleiner Ruheinseln in der Innenstadt (S. 213)  | Erledigt; Platz unterhalb Rathaus<br>Wiesweiherparkanlage   |
| Entwicklung eines (Innen)Stadtleitbildes   | Nicht erledigt; Thema des ISEKs („Entwicklungssache Pegnitz“)   |
| Großer Spielraum im Bereich alternative kulturelle Veranstaltungen wie Kleinkunst, Szene-Events, Konzerte von städtischen und regionalen Gruppierungen (S. 214)  | Schlossbergaufwertung Thema ISEK;<br>Neu: Wiesweiherparkanlage Bühne neu, damit Möglichkeiten für Open-Air Veranstaltungen; Kino unter freiem Himmel, Bratwurstgipfel |
| Aufstellung eines Gastronomiekonzepts, insbesondere Erlebnisgastronomie (S. 215, 219)  | Nicht erledigt; Thema des ISEKs   |
| Kultur- und Galerienmeile zwischen Hauptstraße und Posergelände (s. 214); kulturelle Attraktionen Skulpturen (S. 219)  | Nicht erledigt;   |

## 7.2.5 Handlungsfelder für die Gesamtstadt

Aus städtebaulicher Perspektive werden folgende Leitlinien empfohlen:

### **Baukultur, attraktive Ortsbilder**

Die Qualität des öffentlichen Raumes (Straßen, Plätze und Gebäude) beeinflusst die Wahrnehmung von Orten. Eine positive Wahrnehmung entfaltet Anziehungskraft und sorgt für Wertstabilität von Immobilien: „Wo es schön ist, zieht man lieber hin.“ Um dieses Ziel zu erreichen, werden folgende Leitlinien empfohlen:

#### **Baukulturelle Leitlinien schaffen**

- Verständnis und Bewusstsein für das Thema Baukultur wecken
- Kommunizieren, was Baukultur ist und welche positiven Wirkungen sie entfaltet
- Gestaltungskriterien für alle Ortsteile ausarbeiten, alternativ Gestaltungsbeirat implementieren

#### **Grün als wichtiges Element zur Aufwertung einsetzen**

- im öffentlichen Raum
- in privaten Flächen (z.B. Vorgärten und Höfe, die sich zum Straßenraum hin öffnen)

#### **Bauliche Strukturen reparieren und ergänzen**

- Sanierungs- und Gestaltungsberatungen
- Neue räumlich-bauliche Konzepte entwickeln bei Veränderungen im Baubestand (z.B. Abriss von Neben- und Hauptgebäuden, Ausbau, Erweiterungsbauten)

### **Corporate Identity Pegnitz**

Die Ortsteile haben sehr individuell entwickelt. Bis zur Gebietsreform der Jahre 1972-1978 waren die Gemeinden eigenständig. Das Verständnis, gemeinsam die „Stadt Pegnitz“ zu sein, wächst nur sehr langsam. Das Zusammengehörigkeitsgefühl als Pegnitz Stadt + Land könnte gestärkt werden durch einheitliche Elemente im öffentlichen Raum, z.B. Informationstafeln, Bushäuschen und Bänke.

### **Grüne Stadt am Wasser**

Städtisches Grün übernimmt vielfältige Funktionen: Verbesserung des Mikroklimas, Naherholung, Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten und trägt zur Wertschöpfung bei. Außerdem erhöht es Boden- und Immobilienwerte<sup>161</sup>.



Fichtenohe im Stadtgebiet

---

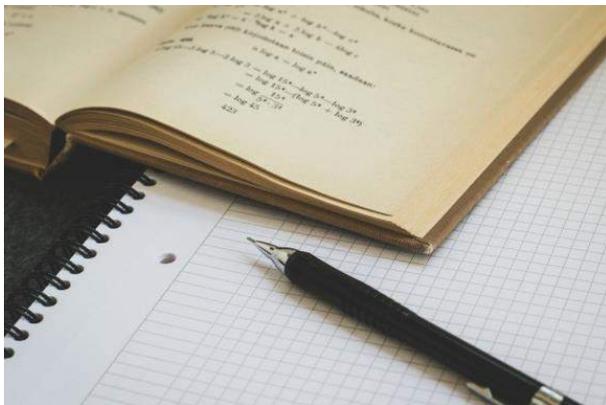
<sup>161</sup> Vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2015

Pegnitz hat mit den vorhandenen Landschafts- und Grünelementen und den bereits vorhandenen Einrichtungen (z.B. Spielplatz, Kneippbecken, Lehrpfad) im Stadtgebiet viel Potenzial, zentrumsnah Naherholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten zu bieten. Folgende Leitlinien werden empfohlen:

- **Wohnortnahe Grünflächen qualifizieren und weiterentwickeln** – als wertvollen Gegenpol zur verdichteten Bebauung
- **Grünflächen und Naturräume besser erschließen:** Fuß- und Radwege ausbauen, Beschilderungen verbessern
- **Das Stadtelement Wasser stärken und erlebbar machen:** Umfeld Quelle Pegnitz aufwerten, Wasserläufe pflegen, Uferbereiche teilweise zugänglich machen (Fichtenohe im PEP- und BayWa-Areal)

### „Schulstadt“ Pegnitz

Pegnitz ist im Regionalplan Oberfranken-Ost als Mittelzentrum mit der regionalplanerischen Funktion „im Bereich des Bildungs- und Erziehungswesens und der Kultur“ definiert.



162

Es gilt, diese wichtige Funktion zu sichern und auszubauen, sowohl inhaltlich als auch in den räumlichen Rahmenbedingungen. Die Stadt kann hierbei eine aktive Rolle einnehmen. Dazu werden folgende Handlungs- / Leitlinienempfehlungen gemacht:

- **Infrastrukturelle Bedarfe der Bildungseinrichtungen ermitteln:** z.B. im Rahmen eines Runden Tisches „Schulen“, mögliche Themen: Erschließung / Erreichbarkeit, Sicherheit der Schulwege, Flächenbedarf, detaillierte Wohnbedarfe für Schüler
- **Räumliche und Freizeitangebote für Schülerschaffen** (Kinder und Jugendliche)

### Gewerbe

Die größten Gewerbeflächen und die meisten Gewerbebetriebe sind in der Kernstadt Pegnitz angesiedelt.

Die Betriebe sind dabei nicht nur wichtige Einnahmequellen von Gewerbesteuern. Für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt sind der Erhalt und die Schaffung neuer Arbeitsplätze von großer Wichtigkeit.

---

<sup>162</sup> Vgl. pixabay.com (lizenzfrei, kein Bildnachweis notwendig)



KSB Eingangsbereich

Produktions- und Arbeitsbedingungen ändern sich stetig und damit auch Anforderungen an die Standorte. Die Stadt kann auch hier eine aktive Rolle übernehmen, indem Bedarfe der Betriebe ermittelt und mögliche Konflikte abgebaut werden. Dabei gilt es, die verschiedenen Nutzungsinteressen im Stadträumlichen Gefüge im Auge zu behalten und abzugleichen. Folgende Leitlinien werden empfohlen:

- **Infrastrukturelle Bedarfe ermitteln**, z.B. Erweiterungsflächen (KSB und Baier & Köppel benötigen derzeit keine Erweiterungsflächen), Erschließung, Wohnen, Gastronomie, Kultur
- **Entwicklungsthemen abklären**, z.B. Bildung von Clustern, Kooperationsmöglichkeiten
- **Besiedlung vorhandener gewerblicher Entwicklungsflächen vorausschauend und gezielt betreiben** z.B. im Sinne einer Cluster-Bildung oder Standortsicherung



B2-Nürnberger Straße



B2 – Bayreuther Straße

### Hauptverkehrsader B2

Die B2 hat im Stadtgebiet die Funktion einer Durchfahrtsstraße und einer Innerstädtischen Hauptverkehrsader, von der aus alle Stadtquartiere erschlossen werden. Diese Funktion hat ein hohes Verkehrsaufkommen und eine Zunahme baulich-struktureller Veränderungen zur Folge. Die Funktion Wohnen ist mittlerweile weitgehend verdrängt. Die Ansiedlung gewerblicher Betriebe folgt hauptsächlich funktionalen Aspekten und führte in der Vergangenheit zu einer sehr heterogenen Bebauung ohne große gestalterische und qualitative Ansprüche. Der Eindruck, den Durchfahrende von Pegnitz gewinnen, hat wenig Positives, das zu einem Besuch der (historischen) Innenstadt einladen könnte. Eine Aufwertung des Straßenraums B2 hat neben einer Verbesserung der Außenwirkung auch das Ziel, diesen Straßenraum für Fußgänger sicherer und barrierefrei zu machen. Folgende Leitlinien werden empfohlen:

- **Sicherheit und Barrierefreiheit für Fußgänger erhöhen** z.B. Bushaltestellen, Gehwege, Querungen
- **Orientierung verbessern:** Parkleitsystem, Beschilderung, Hinweise auf historische Innenstadt
- **Bauliche Strukturen reparieren:** Brachen entwickeln (PPP), Raumkanten schließen, Sanierung im privaten Baubestand
- **Nutzungsentwicklung anpassen:** kleinere Einzelhandelsflächen, Dienstleistung
- **gestalterische Aufwertung:** Straßengrün, Regulierung von Werbeflächen, attraktive Ortseingänge

### Ältere Wohnquartiere

Je nach Entstehungszeit der einzelnen Wohngebiete ist die Bausubstanz der Häuser und Straßen in die Jahre gekommen und weist verstärkt Modernisierungs- und Sanierungsbedarf auf.

Aber auch die Bevölkerungsstrukturen der Quartiere zeigen auf, dass sich die Anforderungen an den Wohnraum und das Wohnumfeld stark verändern. Das Durchschnittsalter der Bewohner einiger Quartiere ist bereits heute relativ hoch:

|              |             |
|--------------|-------------|
| Lohesiedlung | 52,70 Jahre |
| Altstadt     | 51,40 Jahre |
| Kellerberg   | 49,2 Jahre. |



163



Rampe in der Bahnhofstraße

Folgende Leitlinien zur Qualifizierung älterer Wohnquartiere werden empfohlen:

- **Infrastruktur verbessern** z.B. innovative Quartiers-Energienutzungskonzepte, Gehwege, Barrierefreiheit, Sicherheit, Beleuchtung
- **Bausubstanz aufwerten** z.B. Kombination von Neugestaltung und Energiesparmaßnahmen
- **Altersgerechte Nachrüstung des Wohnraums** erleichtern und fördern

---

<sup>163</sup> Vgl. pixabay.com (lizenzfrei, kein Bildnachweis notwendig)

### 7.3 Vertiefte Untersuchung Städtebau und Verkehr Altstadt



Urkataster Pegnitz (1808-1864)<sup>164</sup>

<sup>164</sup> Vgl. Bayerische Vermessungsverwaltung (Bayernatlas)

Abbildung 49: Nutzungsschwerpunkte Altstadt 2016



### 7.3.1 Charakteristika

Als „Altstadt“ wird in Pegnitz der historische Siedlungskern zwischen den Wiesweiher-Grünflächen und den Straßenzügen Galgengasse/Alter Graben bezeichnet. Hier befand sich die erste Ansiedlung, die als „Dorf an der Begeze“ erstmalig in der Stiftungsurkunde vom 6. Mai 1119 des Bischofs Otto I. von Bamberg an das Kloster Michelfeld erwähnt wird.

Im Laufe des 20. Jahrhunderts entstanden südlich der historischen Altstadt neue Wohngebiete.

Das Quartier grenzt nördlich und östlich an die Flussauen der Pegnitz und an den „Wasserberg“, westlich an die Hauptverkehrsader Nürnberger Straße (B2), südlich schließt sich mit der Lohesiedlung ein weiteres Wohngebiet an.

Der Straßenzug Alter Graben/Galgengasse bildet nicht nur die Haupteinschließung des Quartiers, er verbindet vor allem die westlichen und südlichen Gebiete mit der historischen Innenstadt und den östlich der Bahnlinie gelegenen Quartieren, darunter das Gewerbegebiet Ost.

Die Siedlungsstruktur des historischen Bereiches im Quartier Altstadt ist kleingliedrig und weist ländliche Merkmale auf: eine Hauptstraße, die sich in der Ortsmitte angerartig weitert, gesäumt von einer relativ dichten Bebauung, dahinter befinden sich Gartenflächen und in Randbereichen schmale Parzellen, die zur Eigenversorgung genutzt wurden. Insbesondere in der Nähe der Nürnberger Straße und des Alten Grabens siedelten sich Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe an.

Die Wohngebiete, die im südlichen Bereich des Quartiers im Laufe des 20. Jahrhunderts entstanden, weisen verschiedene Baustrukturen auf: freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Entlang der Nürnberger Straße (B2) siedelte sich verstärkt Gewerbe und Einzelhandel an, im östlichen Bereich, am Bachlauf der Pegnitz, befindet sich ein Sägewerk.

Abbildung 50: Gebäudenutzung Altstadt



## 7.3.2 Qualitäten / Potenziale

### 7.3.2.1 Historische Altstadt

#### Keimzelle von Pegnitz, dörfliche Atmosphäre, Kirche, Altes Schloss, Versorgung, Grünflächen am Rand

Im ältesten Teil des Quartiers schlägt das alte Herz von Pegnitz: die verwinkelten, meist schmalen Straßenzüge um die Anhöhe mit Kirche und Friedhof haben einen ländlichen Charakter, der sich deutlich von anderen Quartieren in Pegnitz-Stadt absetzt. Insbesondere die Bereiche Schloss- und Lindenstraße mit der historischen Bausubstanz und den differenzierten Freiraumqualitäten entfalten einen besonderen Reiz. Kirche und Friedhof stellen eine städtebauliche Dominante dar, ebenso das Alte Schloss, welches nach einer gelungenen Sanierung als Veranstaltungs- und Kulturraum genutzt wird. Verschiedene Nutzungen wie Bäckerei mit Café, Metzgerei, eine Gaststätte in der Lindenstraße bieten fußläufig erreichbare Versorgungsmöglichkeiten für Bewohner. Auf den nördlich gelegenen Wiesweiher-Grünflächen gibt es Naherholungs-, Sport und Kulturangebote.

### 7.3.2.2 Wohngebiet südlich des Verbindungszuges Galgengasse/Alter Graben

#### Lage, Versorgungsmöglichkeiten, Grün- und Naherholungsflächen

Das Wohngebiet der Altstadt liegt in der räumlichen Mitte der Kernstadt Pegnitz. Von hier aus sind alle wichtigen Einrichtungen gut erreichbar. Mit den beiden Einkaufszentren, die östlich der B2 angesiedelt sind, verfügt das Quartier über ein breites Versorgungsangebot. Auch die Nähe zur historischen Innenstadt mit einem differenzierten Angebot an Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung und Verwaltungseinrichtungen ist eine Qualität, die das Wohnen im Quartier „Altstadt“ attraktiv macht.

An den östlichen und südlichen Siedlungsrändern des Quartiers erstrecken sich entlang der Pegnitzauen und am Wasserberg reizvolle Grün- und Naherholungsflächen.



Altes Schloss



Lindenstraße, Blick nach Osten

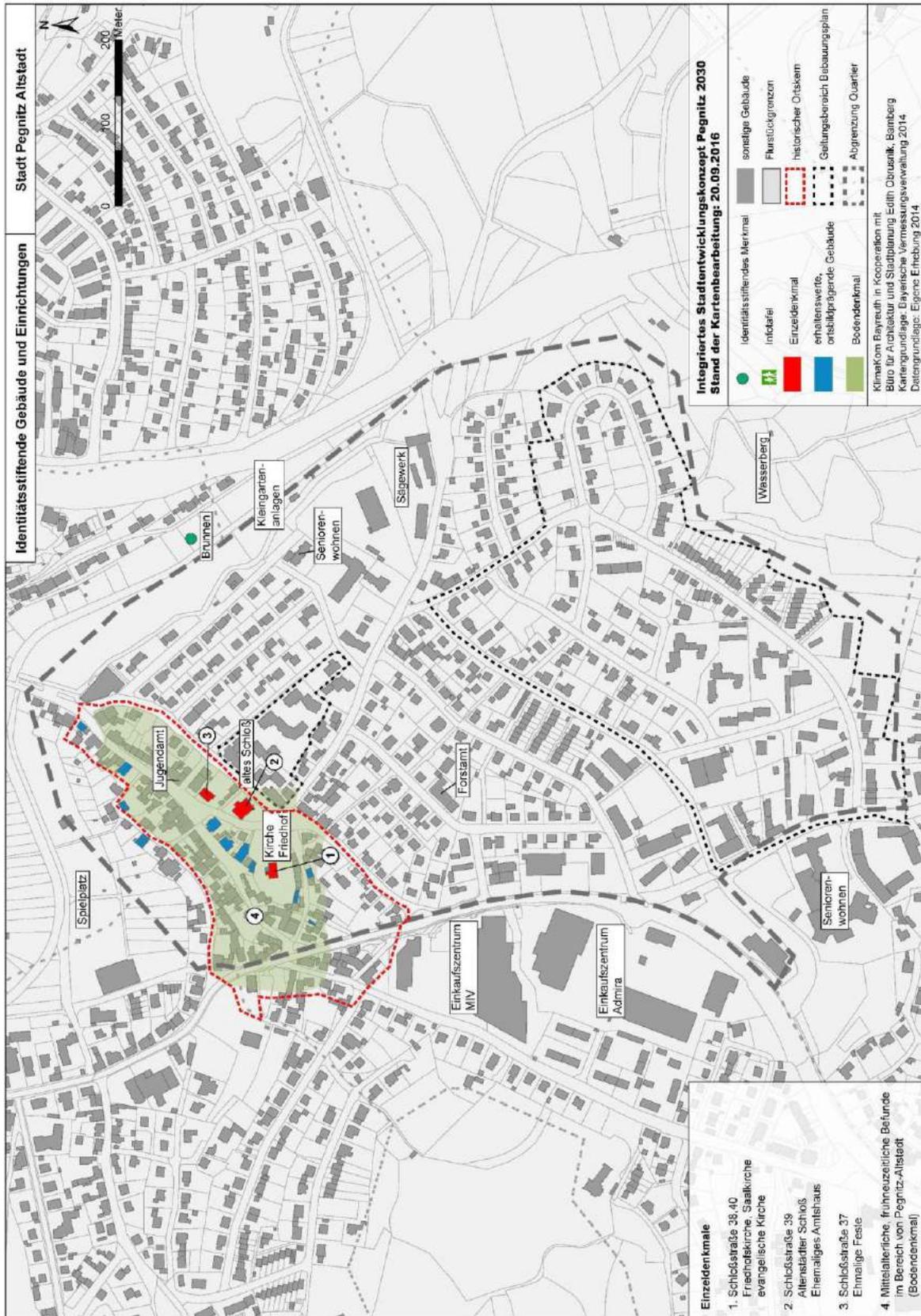


Mühlweg, Blick nach Norden



Grünflächen am Wasserberg

Abbildung 51: Identitätsstiftende Gebäude und Einrichtungen der Pegnitzer Altstadt



### 7.3.3 Problemlagen

#### 7.3.3.1 Modernisierungs- und Sanierungsbedarf

Die älteste Bausubstanz ist im Bereich der historischen Altstadt vorzufinden. Folglich konzentrieren sich hier die Gebäude, für die ein höherer Sanierungsbedarf ermittelt wurde.

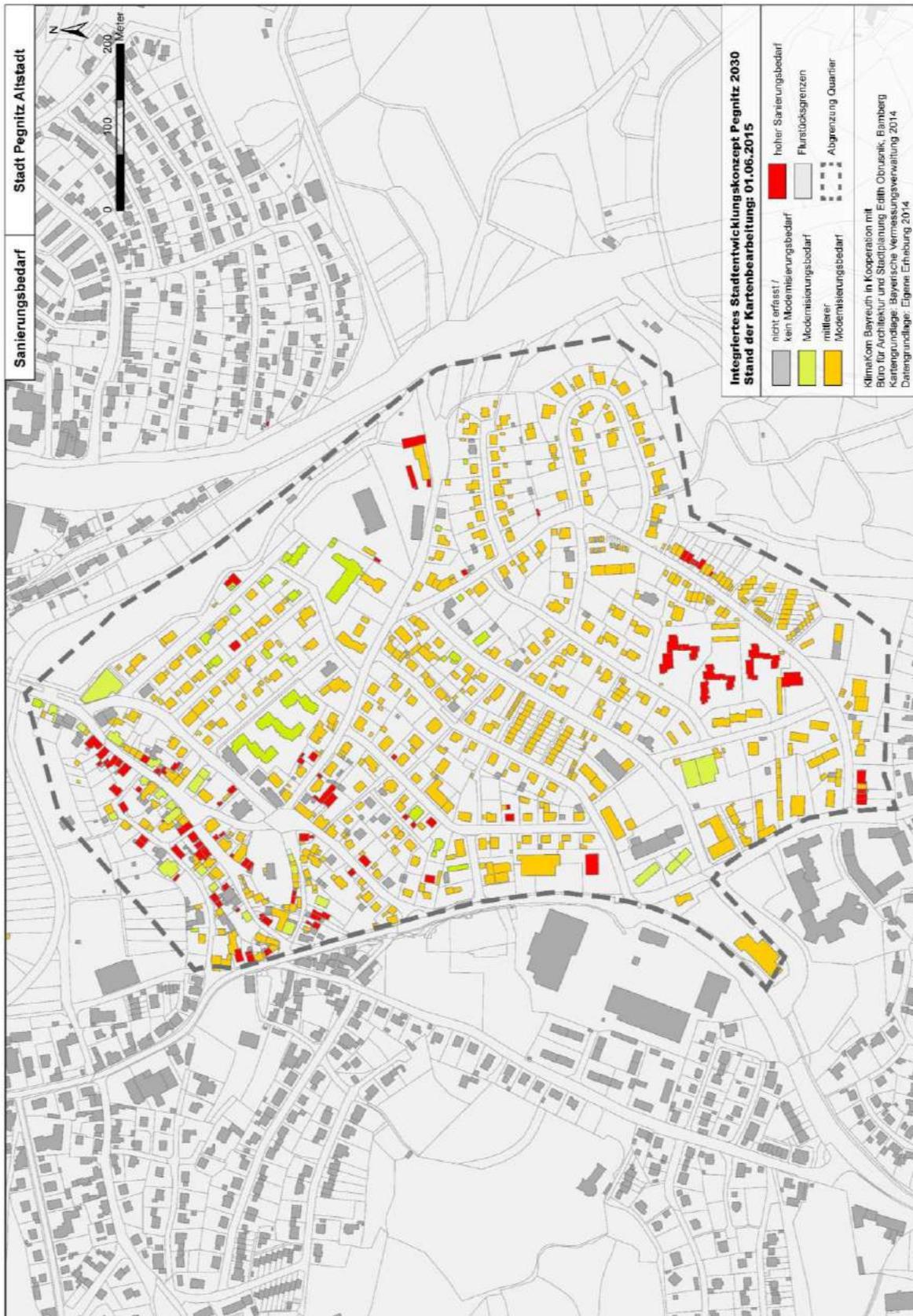
In den jüngeren Wohngebieten wurde vor allem mittlerer und leichter Modernisierungsbedarf definiert.

Regulierende Schritte zur Beseitigung dieser Missstände sollten mit Anreizen zur Energieeinsparung kombiniert werden.



Leerstand mit Sanierungsbedarf in der Bayreuther Straße

Abbildung 52: Sanierungsbedarf der Pegnitzer Altstadt



### *7.3.3.2 Fehlende Treffpunkte und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum*

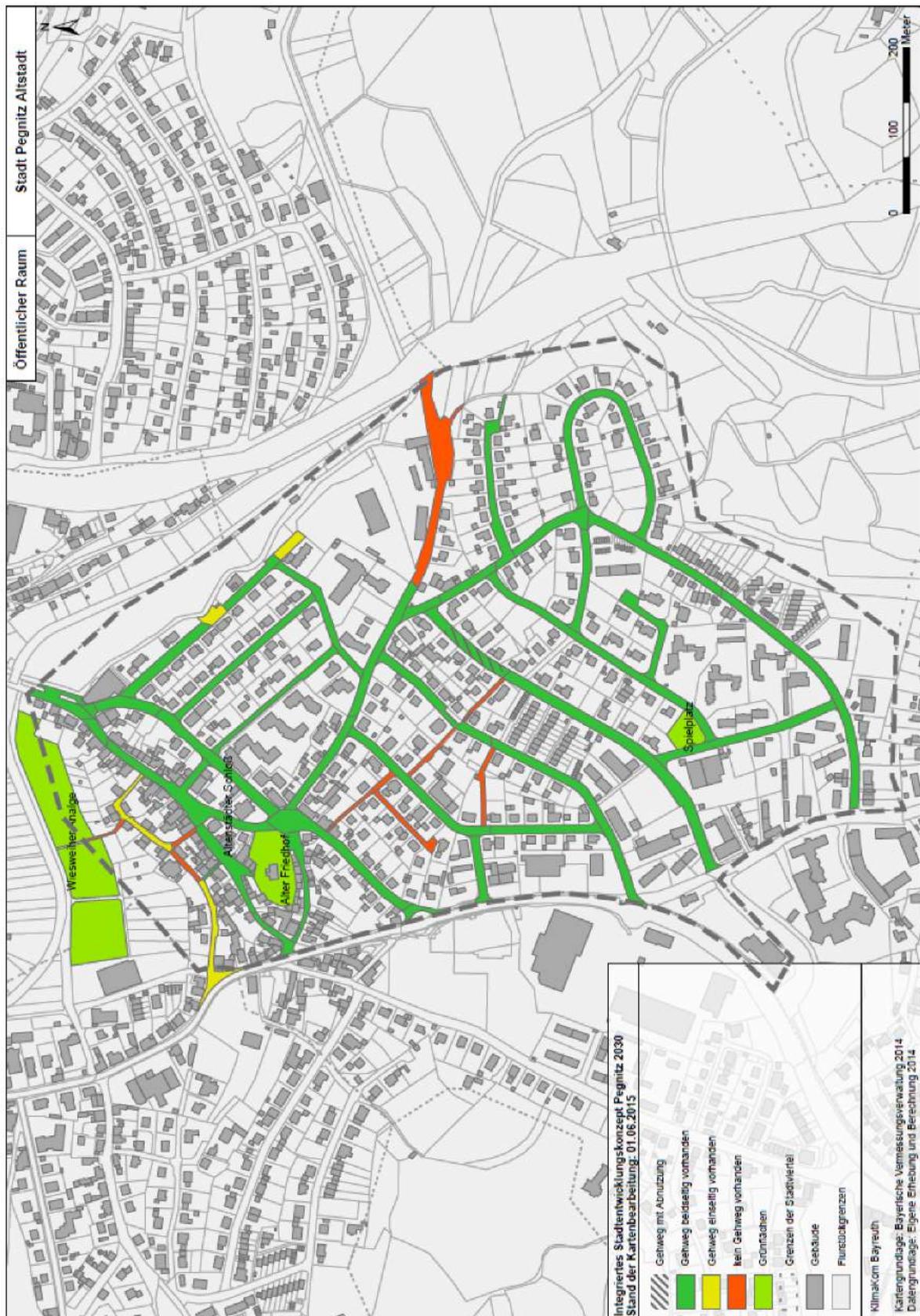
Sowohl im historischen Teil der Altstadt als auch in den jüngeren Wohngebieten mangelt es an Plätzen im öffentlichen Raum, die als Treffpunkte im Quartier genutzt werden könnten. Auch Kinderspielplätze, die diese Funktion übernehmen könnten, fehlen. Entsprechende Angebote finden sich in der Lohesiedlung und im Wiesweiherpark.

### *7.3.3.3 Potenziale nicht erschlossen*

Das Alleinstellungsmerkmal der Altstadt als historischer Siedlungskern von Pegnitz ist für Bewohner und Besucher nicht erschlossen. Auch zum Karstphänomen „Wasserberg“ gibt es nur wenige Informationen.

Im Osten und im Süden grenzt das Quartier an Grünflächen, die jedoch weitgehend für die Naherholung nicht erschlossen sind, insbesondere in Richtung Wasserberg gibt es keine ausgebauten Wege und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Abbildung 53: Öffentlicher Raum Altstadt



### 7.3.4 Verkehr / Mobilität



ÖPNV-Haltestelle in der Galgengasse



Öffentliche Parkplätze am Alten Schloss / Friedhof

#### 7.3.4.1 Gefahrenpotenziale, Defizite

Der Straßenzug Galgengasse / Alter Graben / Schlossstraße bildet die kürzeste Verbindung zwischen dem südlichen Bereich der B2 und dem östlichen Teil der Innenstadt sowie dem Gewerbegebiet Nordost.

Dieser Straßenzug trennt die historische Altstadt von den südlich gelegenen Wohngebieten. Das starke Verkehrsaufkommen stellt eine Gefahrenquelle für Fußgänger und Radfahrer dar.

Die neu gebaute Straßenquerung in Höhe Altes Schloss verbessert die Situation, weitere Querungshilfen westlich in der Nähe der B2 und östlich zwischen den Einmündungen Mühlbach- und Fronhofstraße würden die südlichen Wohngebiete und die historische Alt- und Innenstadt (Schule und Kindergarten) noch besser miteinander verknüpfen.

#### 7.3.4.2 Nahmobilität

Pegnitz bietet als Kleinstadt ideale Voraussetzungen für eine breitere Nutzung der Nahmobilität. Ein fußgänger- und fahrradfreundlicher Ausbau der Verkehrsräume würde die Nahmobilität in Zukunft attraktiver machen.

#### 7.3.4.3 Fußwegeverbindungen in Richtung Wiesweiher-Gelände und Innenstadt

Die Stärkung und die Schaffung attraktiver Wegeführungen für Fußgänger in Richtung historischer Innenstadt und Wiesweiherflächen, die im SEEK 2002 als Ziel formuliert wurden, sind bisher nicht umgesetzt.

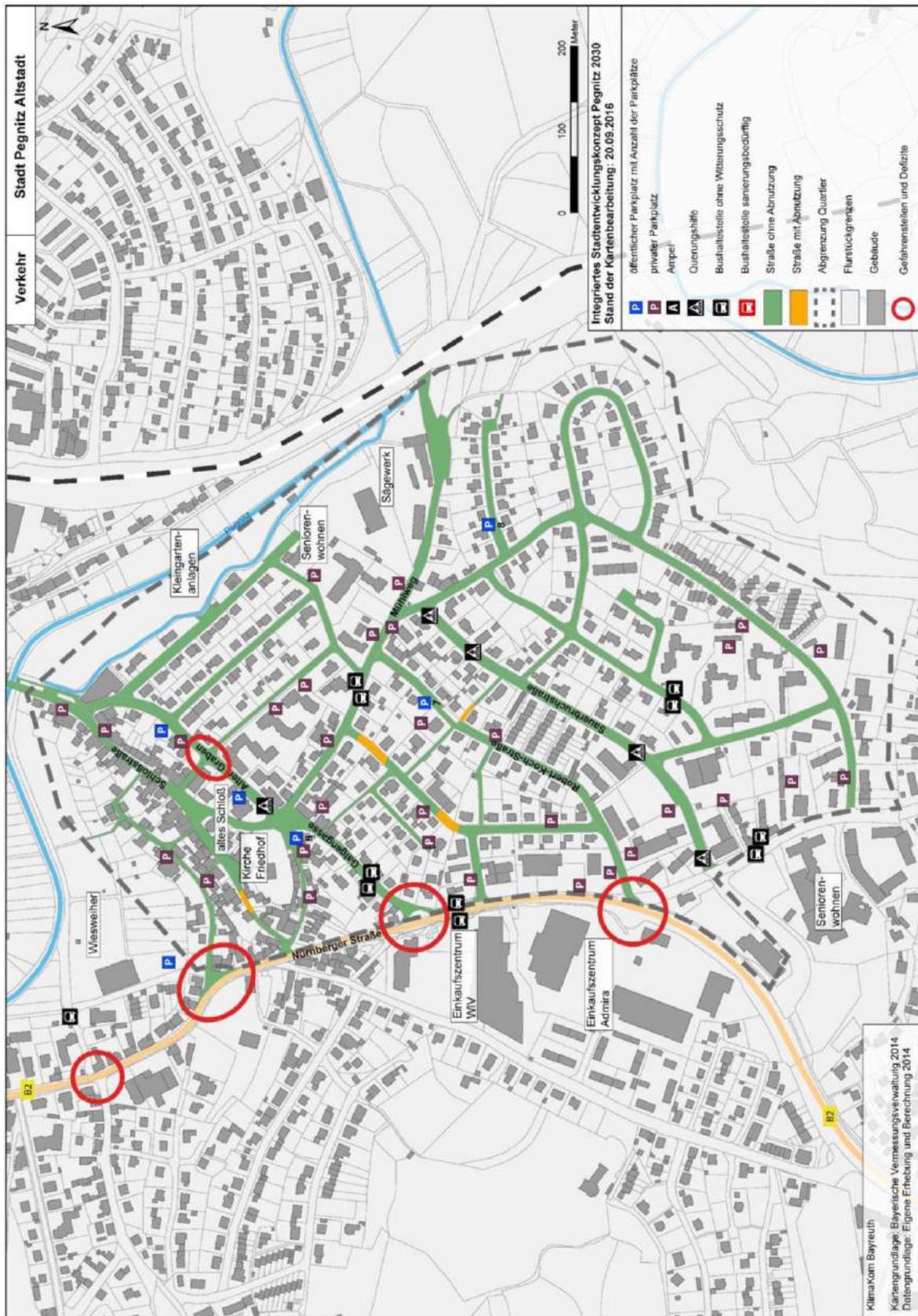
#### 7.3.4.4 ÖPNV

Einzelne Bushaltestellen weisen Mängel auf: zu schmale Einstiegszonen, fehlender Witterungsschutz, keine Sitzmöglichkeiten, veraltete Schilder. Unübersichtliche Informationstafeln mit sehr kleiner Schrift erschweren die Benutzung, insbesondere für ältere Menschen.

#### 7.3.4.5 Parken

Innerhalb der historischen Altstadt sind öffentliche Parkplätze knapp, gleichzeitig sind mit den Einrichtungen Kirche/Friedhof und dem Veranstaltungsort Altes Schloss Nutzungen mit einem erhöhten Bedarf gegeben. Es fehlen Parkleitsysteme, die zu den öffentlichen Parkplätzen, z.B. im Alten Graben oder an der Wiesweiherhalle, führen.

Abbildung 54: Verkehr in der Pegnitzer Altstadt



## 7.3.5 Innenentwicklungspotenziale

### 7.3.5.1 Leerstände

Die Anzahl an Leerständen im Quartier beträgt zum Zeitpunkt der Erhebungen: 8 Wohngebäude, 3 Wohnungen, 1 Gebäude mit Mischnutzung sowie 1 gewerblicher Teilleerstand.

Das erhöhte Aufkommen von Komplettleerständen im historischen Teil der Altstadt sollte zum Anlass genommen werden, eine Nachnutzung aktiv zu fördern. Es gilt, hier neue Wohn- oder gewerbliche Nutzungen zu erschließen, um eine negative Entwicklung im Quartier zu verhindern.

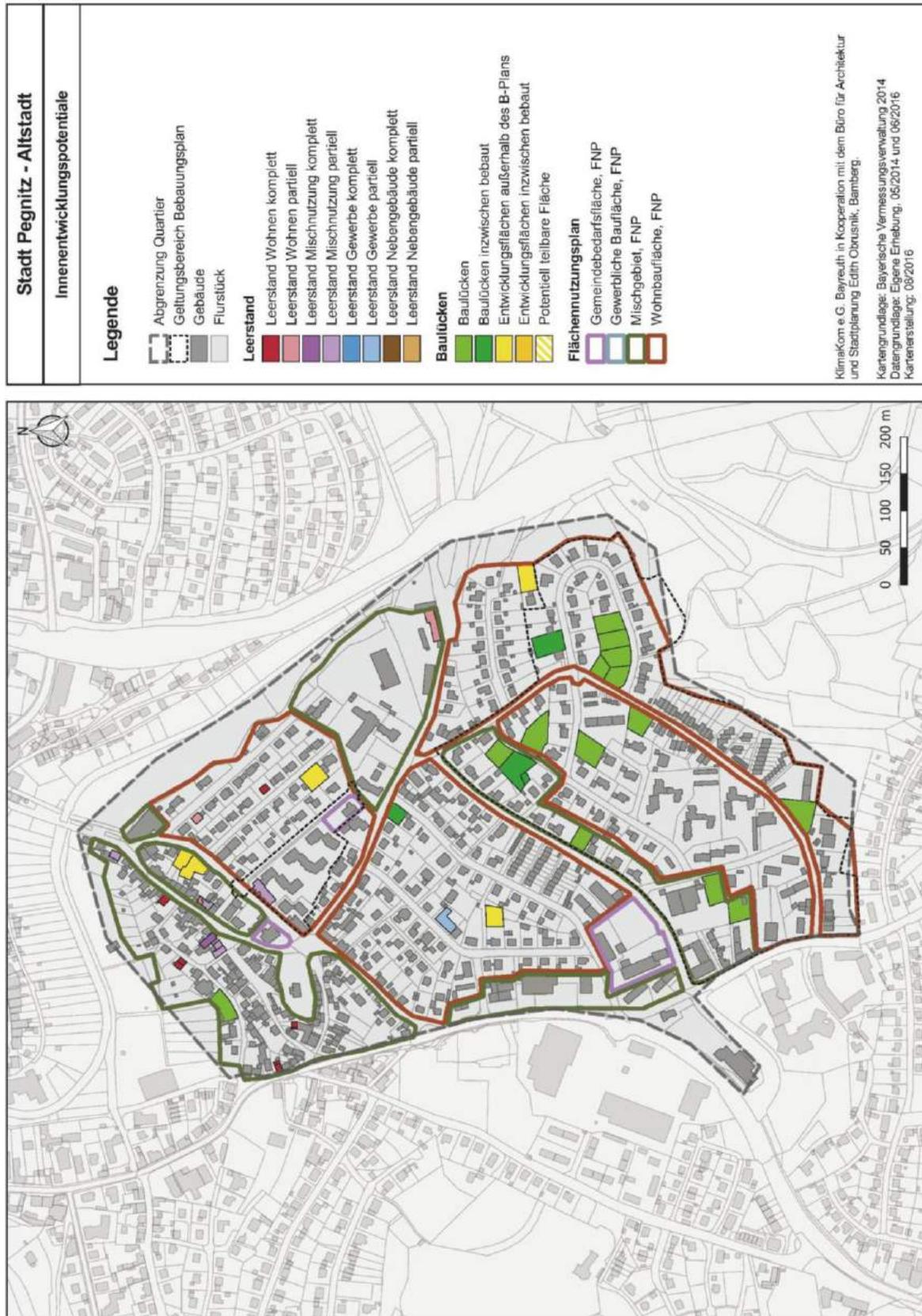
### 7.3.5.2 Baulücken

Im Wohngebiet wurden 14 Baulücken mit einer Gesamtfläche von 1,307 ha kartiert. Da es sich um ältere Wohngebiete handelt, ist davon auszugehen, dass die Eigentümer eine Bebauung der Flächen auch in naher Zukunft nicht planen. Im Rahmen des Flächenmanagements sollte eine gezielte Eigentümeransprache durch die Stadtverwaltung erfolgen, um Beweggründe für das Brachliegen der Grundstücke zu erfahren und motivierend einzuwirken.



Wohngebiet Am Wasserberg, Nachverdichtungspotenziale

Abbildung 55: Innenentwicklungspotenziale der Pegnitzer Altstadt



### 7.3.6 Leitbilder, Empfehlungen Altstadt

Im Sinne des Grundsatzes „Stärken stärken“ wird empfohlen, die besonderen Qualitäten der Quartiere und deren Teilräume zu profilieren und auszubauen.

#### 7.3.6.1 Historische Altstadt - die Urzelle von Pegnitz

Der historische Kern der Altstadt ist die Keimzelle von Pegnitz. Die Siedlungsstruktur weist Eigenarten auf, die dem Quartier ein besonderes Flair verleihen. Die Historie des Altkerns sollte stärker herausgearbeitet werden, die bauliche Weiterentwicklung ist den besonderen Qualitäten des Quartiers anzupassen.

Die Verknüpfungen mit der historischen Innenstadt und den umliegenden Quartieren sind zu stärken.

Folgende Maßnahmen werden empfohlen:

- Historische und kulturelle Themen stärken: ältestes Quartier, Altes Schloss
- Fuß- und Radwege durch Altstadt stärken, ausbauen: Gestaltung und Beschilderung
- Aufwertung des öffentlichen Raums: Lindenstraße, Schlossstraße, Einmündungsbereiche in Nürnberger Straße
- Nachnutzung von Leerständen

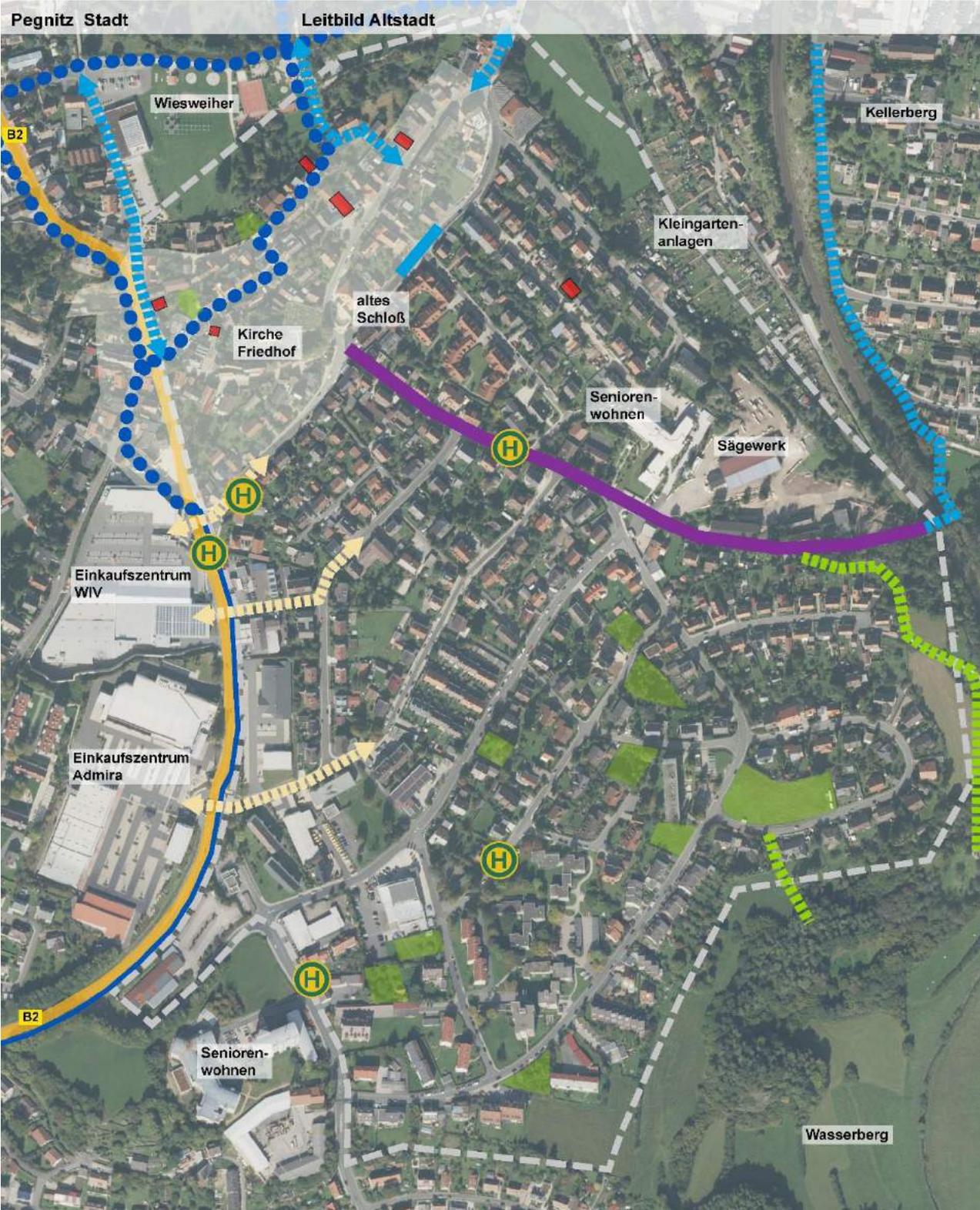
#### 7.3.6.2 Wohngebiet Altstadt – die räumliche Mitte von Pegnitz

Die Lage des Quartiers Altstadt ist ideal: sie befindet sich in der räumlichen Mitte zwischen Innenstadt, nördlichem Gewerbegebiet, den Einzelhandelszentren im Westen und den Grün- und Naherholungsflächen im Südosten der Stadt. Alle Schulangebote sind gut erreichbar, auch Wohnangebote für Senioren sind vorhanden. Damit bietet das Quartier attraktive Rahmenbedingungen für alle Generationen.

Handlungsempfehlungen sind:

- Innenentwicklungspotenziale nutzen: Baulückenaktivierung, Nachnutzung von Leerständen, Nachverdichtung
- Altersgerechte Nachrüstung des Wohnraums
- Nahmobilität ausbauen: Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV, Verbindung zum Bahnhof

Abbildung 56: Leitbild der Pegnitzer Altstadt



## Aufwertung und Profilierung historischer Bereich Altstadt



historischer Ortskern Altstadt

private Sanierungsmaßnahmen (erhöhter Sanierungsbedarf) fördern  
Straßenbelag und Gehwege in Teilbereichen erneuern  
Parkmöglichkeiten erweitern, Beschilderung verbessern  
Grünflächen aufwerten  
Straßenbeleuchtung erneuern  
Historie des Quartiers erlebbar machen

## Leerstandsmanagement und Mobilisierung von Bauflächen

Aktive Eigentümeransprache



Nachnutzung für Leerstände



Bebauung von Baulücken

## Anreize für private Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen

In Kombination mit Energiesparmaßnahmen im gesamten Quartier

## Verkehr: Stärkung der Nahmobilität

Fußgänger und Radfahrer, ÖPNV

## Aufwertung, Neugestaltung von Bushaltestellen

Sicherheit erhöhen, Wartezonen schaffen



### Anbindung Innenstadt



stärken z.B. Beschilderung, Ausbau



zusätzl. Querungshilfe

### Fußläufige Verbindungen zu Einkaufszentren

Sicherheit erhöhen



### Mühlweg aufwerten

Verkehrsführung deutlicher gestalten  
Straßenbelag und Gehwege erneuern  
Beschilderung verbessern



### Naherholungsflächen Wasserberg und Pegnitzauen

Fuß und Radwege ausbauen, Beschilderungen an bestehende Radwegführungen anknüpfen



### Radwegeverbindungen ergänzen/stärken

Siehe Radwegeplanung BaurConsult



mögliche Radwegeverbindungen



bestehende Geh- und Radwege

### Abgrenzung Untersuchungsgebiet Altstadt



Stand: 20.09.2016

#### 7.4 Vertiefte Untersuchung Städtebau und Verkehr Innenstadt

Das Quartier „Innenstadt“ besteht aus der historischen Ansiedlung zwischen den Wasserläufen der Fichtenohe und der Pegnitz. Nordöstlich schließen sich die Freizeiteinrichtungen Cabriosol und das Kunsteisstadion an, dazwischen befinden sich Gewerbeflächen, auf denen früher die Einzelhandels-einrichtungen PEP, K+P, ALDI sowie eine BayWa-Filiale untergebracht waren. Im Osten bildet die Bahnlinie Bayreuth-Nürnberg die Gebietsgrenze.

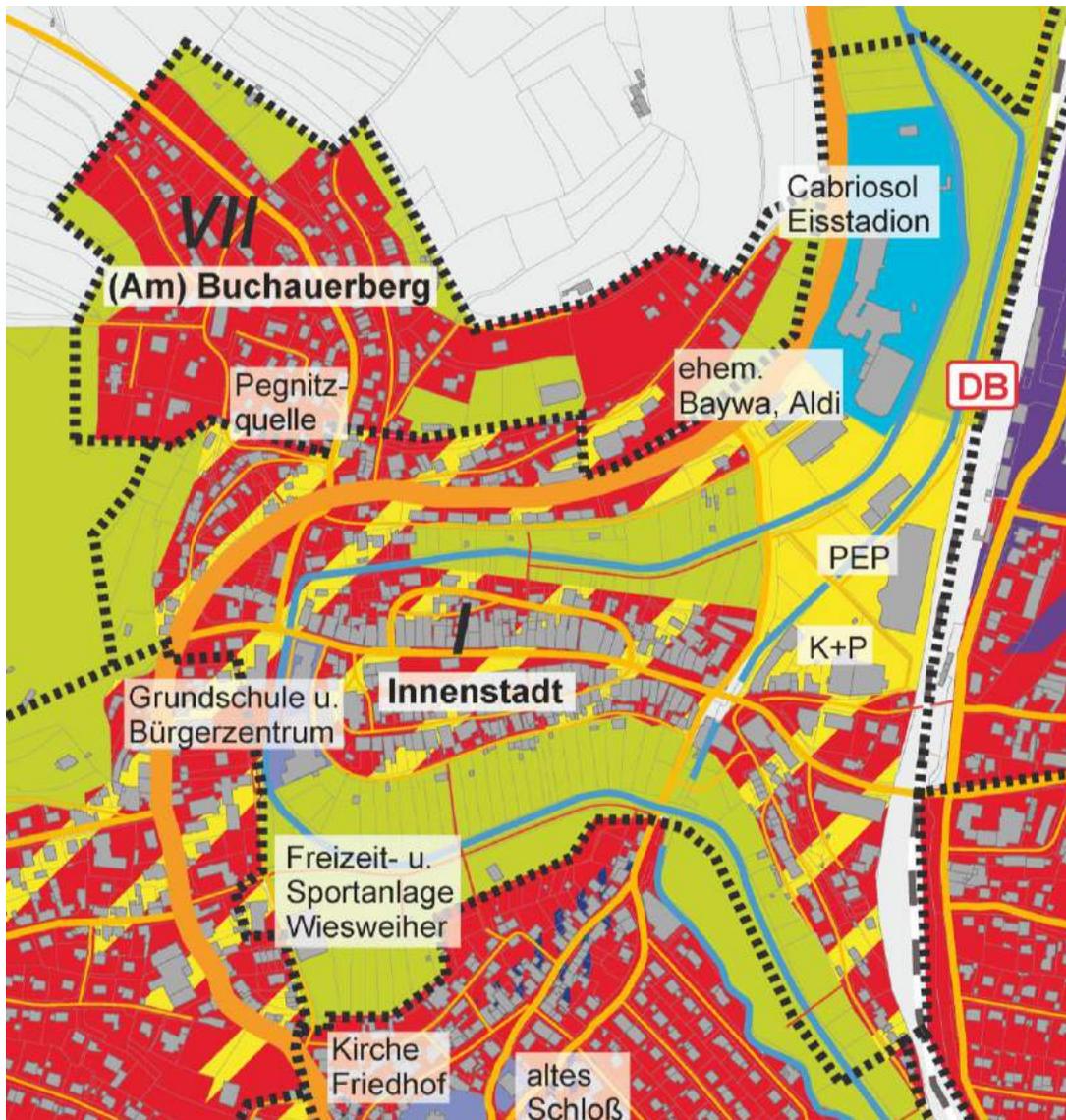
Im Süden runden die Wiesweiherflächen entlang der Pegnitz das Gebiet ab, während die westliche und nördliche Grenze im Bereich der Bayreuther Straße (B2) verläuft.

Vor dem westlichen Eingang zur historischen Innenstadt bildet der Schlossberg (543 m) mit seinen bewaldeten Hängen eine natürliche Siedlungsgrenze. Er liegt außerhalb der Gebietsabgrenzung, in der nachfolgenden Untersuchung wird er jedoch mit berücksichtigt, weil er für die Entwicklung der Innenstadt von Bedeutung ist.

Innerhalb des Quartiers ergeben sich damit folgende Teilbereiche mit unterschiedlichen funktionalen und räumlichen Qualitäten:

- Historische Innenstadt
- Grünflächen entlang der Fichtenohe und Pegnitz (Randzone der historischen Innenstadt)
- Schlossberg
- Gewerbe: ehemaliges PEP-, K+P, BayWa und ALDI-Gelände
- Freizeitanlage Cabriosol, Kunsteisstadion
- Bahnhofsareal

Abbildung 57: Nutzungsschwerpunkte der Pegnitzer Innenstadt

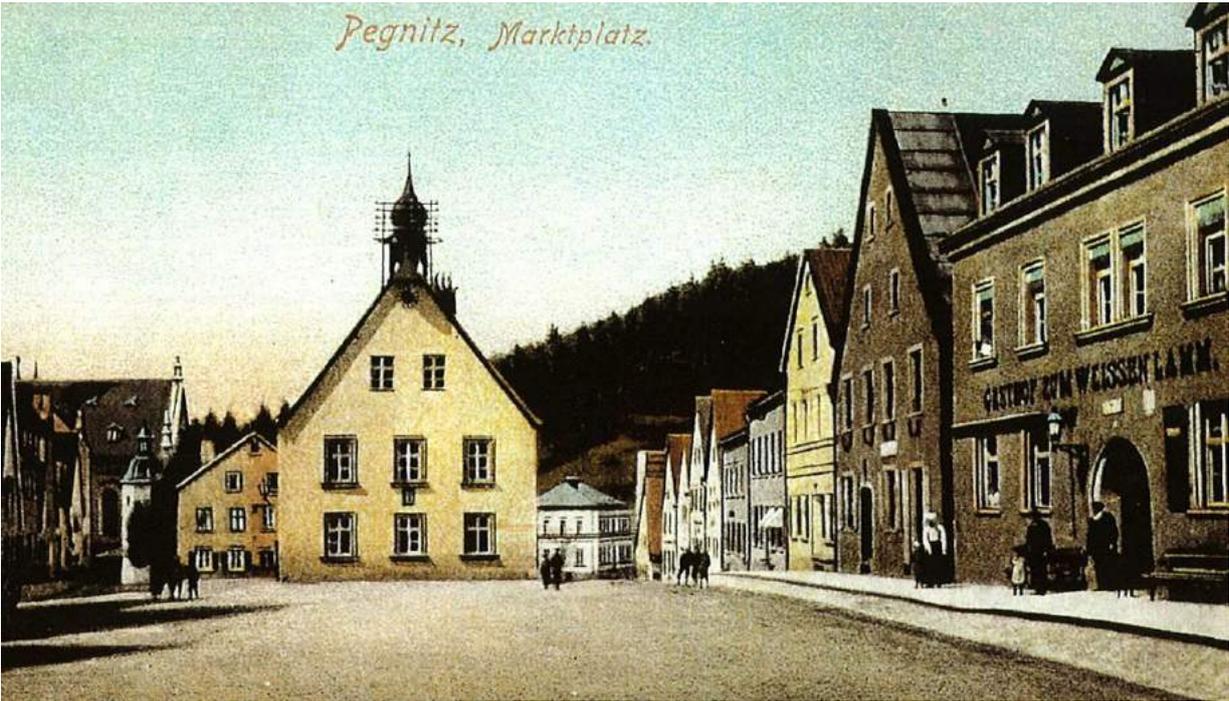


**Legende Nutzungsschwerpunkte**

- Wohnen
- Einzelhandel, Dienstleistung
- Gewerbe
- Freiflächen (Natur, Naherholung)
- Bildung, Soziales
- Freizeit, Fitness, Gesundheit



Urkataster 1847<sup>165</sup>



Marktplatz ca. 1908

<sup>165</sup> Vgl. Bayerische Vermessungsverwaltung (Bayernatlas)

## 7.4.1 Charakteristika

### 7.4.1.1 Historische Innenstadt

Die historische Innenstadt nimmt im Gebiet der Stadt Pegnitz eine herausragende Rolle ein. Der Straßenraum wird von historischen Gebäuden geprägt, die eine weit zurückreichende Siedlungsgeschichte abbilden. Die baulichen Strukturen und die umliegenden Landschaftselemente verleihen der Stadt ihre unverwechselbare Identität.

### Ortsentwicklung

Die Entstehung der heutigen „historischen Innenstadt“ (Neustadt) reicht ins frühe 14. Jahrhundert zurück. Auf dem langgestreckten lehmigen Hügel neben dem Pegnitzlauf siedelten sich Bewohner der Altstadt an, nachdem ihre Häuser in den Kriegswirren niedergebrannt waren. Diese neue Siedlung bot mehr Schutz, indem sie teilweise durch Mauern und teilweise durch Wasserläufe gesichert wurde.

Eine erstmalige Erwähnung als „Stadt und Veste Pegnitz“ (als neue Ansiedlung) datiert ins Ende des 14. Jahrhunderts. Die Bebauung entwickelte sich auf engen Parzellen um die Haupteinschließung, die sich in der Mitte der Ansiedlung zum Anger weitete. Hier wurde das vermutlich älteste erhaltene Bauwerk errichtet, das „Alte Rathaus“.

Den ökonomischen Aufschwung im späten Mittelalter verdankt die Stadt dem Erzabbau (am Arzberg) und der Nutzung der Wasserkraft für Hammermühlen. Die Stadt gewann an Bedeutung auch durch die Existenz von Handwerksbetrieben. Diese wurden jedoch im Nebenerwerb geführt, ins 19. Jahrhundert hinein waren die Einwohner der Neustadt hauptsächlich Selbstversorger. Dafür nutzten die Bürger die nächstgelegenen Äcker, indem sie nach und nach den Besitz von Fronhöfen in Anspruch nahmen und unter sich aufteilten. Jedes der damals 91 Bürgerhäuser bekam eine Parzelle zugeteilt.

Nach Jahrhunderten, die von kriegerischen Unruhen geprägt waren, gewannen im 19. Jahrhundert Handwerk und Gewerbe an Bedeutung. Diese waren vor allem in der Rosengasse angesiedelt.

1842 wurde der Sitz des Landgerichts nach Pegnitz verlagert. 1862 wurde das Amtsgericht in den heutigen „Bahnsteig“ verlegt, während das Bezirksamt im Gebäude am Marktplatz blieb. 1876 schlossen sich Altstadt und Neustadt zu einer einzigen Ortschaft zusammen. Mit dem Bau der Eisenbahnstrecke Nürnberg-Bayreuth-Hof über Pegnitz setzte ein wirtschaftlicher Aufschwung ein<sup>166</sup>.

Die Lage der historischen Innenstadt zwischen den Wasserläufen der Fichtenohe und der Pegnitz, östlich des bewaldeten Schlossberges verleiht der Siedlung einen einzigartigen Charakter: sie ist von Wasser und Grünräumen umgeben.

---

<sup>166</sup> Vgl. „Pegnitz – 650 Jahre Stadt“, Die Geschichte der Stadt Pegnitz von Wolfgang Handrick



### Siedlungsstruktur

Die bis heute erhaltene historische Siedlungsstruktur weist eine urbane, dichte Bebauung entlang der Hauptstraße mit einer angerartigen Straßenraumweitung in der Ortsmitte (Marktplatz) sowie im Osten (Schweinemarkt) auf. Auch die Gebäudeanordnung in der zweiten Reihe (Rosengasse, Brauhausgasse) folgt diesen baulichen Strukturen. Die Gebäude sind meist giebelständig zur Hauptstraße hin angeordnet, einige Gebäude mit besonderen Nutzungen, z.B. Verwaltung oder Gasthäuser weichen in Dachform und Ausrichtung ab. Rund um den dichten Siedlungskern entstand eine weitere, lockere Bebauung, die zum großen Teil aus Nebengebäuden besteht.

In den Randbereichen entlang der Bayreuther Straße (B2) findet man zum Teil Reste landwirtschaftlich geprägter Siedlungsformen, südlich der Bayreuther Straße entstanden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts Mehrfamilienhäuser.

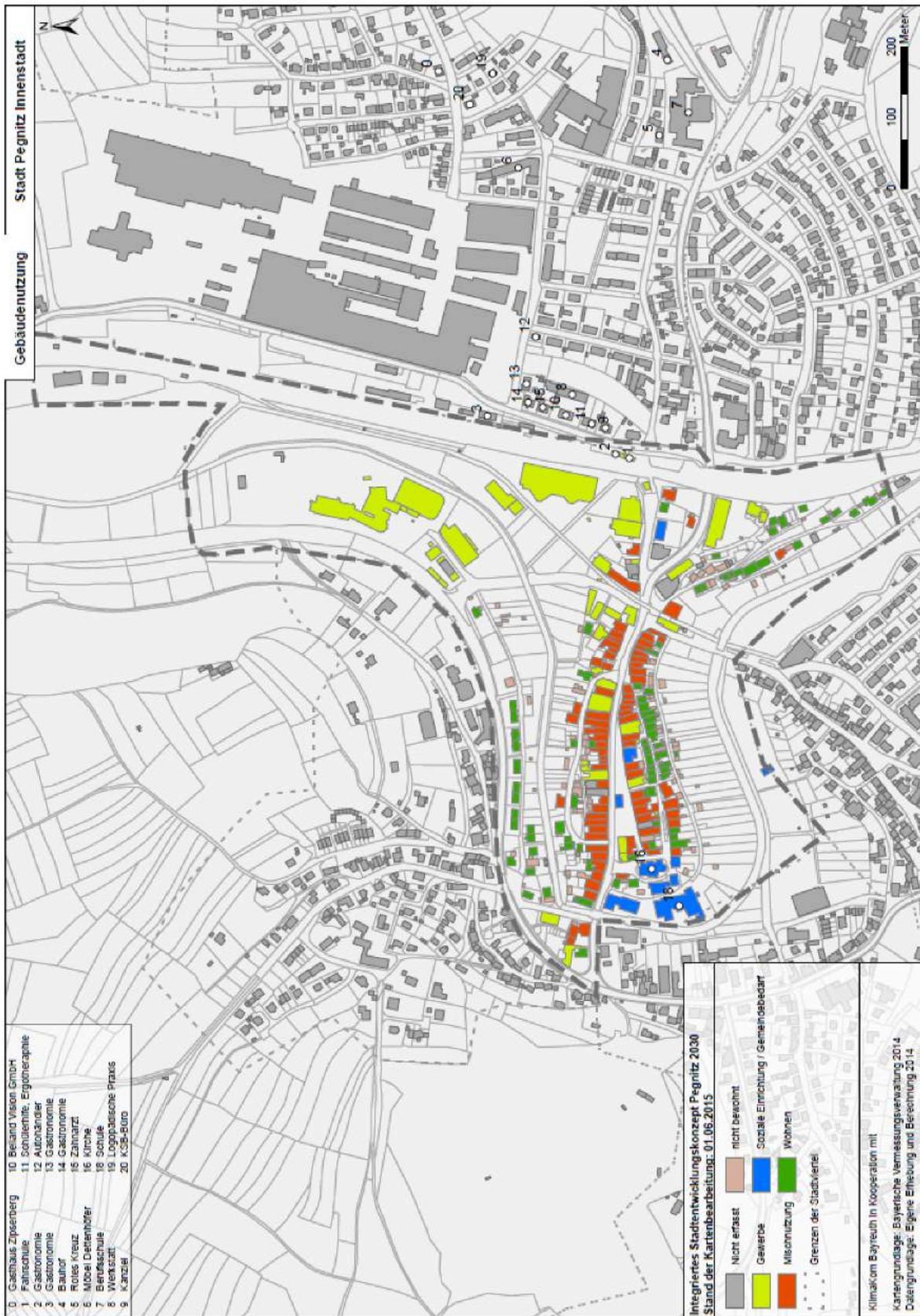
Im Südosten entwickelte sich zwischen dem Bahndamm und dem Flusslauf der Pegnitz eine unhomogene Bebauung: einige Nebengebäude zeugen von der früher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung rund um den historischen Ortskern. In jüngerer Zeit entstand hier ein Wohngebiet, das an eine Kleingartenanlage grenzt.

Im Bereich Bahnhofstraße und Bahnhofsteig ist teilweise die historische Bebauung des ausgehenden 19./ frühen 20. Jahrhunderts noch erhalten. Insbesondere auf der nördlichen Seite wurden historische Strukturen stark überformt, als sich Einzelhandel, Dienstleister und die Sparkasse ansiedelten.

Das gesamte Siedlungsgebiet des historischen Ortskerns und die vorgelagerten Gartenflächen nördlich des Pegnitzlaufs sind als Bodendenkmal unter Denkmalschutz gestellt. 31 Gebäude haben Einzeldenkmalstatus, hinzu kommt eine hohe Anzahl von ortsbildprägenden und erhaltenswerten Gebäuden.

Ein weiteres Bodendenkmal befindet sich auf dem Schlossberg mit der ehemaligen Burgruine Böhheimstein, deren Überreste nicht mehr zu identifizieren sind.

Abbildung 58: Gebäudenutzung Innenstadt



#### 7.4.1.2 Grünzüge



Wiesweiherpark

#### **Grünflächen entlang der Fichtenohe und Pegnitz (Randzone der historischen Innenstadt)**

Im Norden und im Süden ist die historische Innenstadt von Grünflächen umgeben: Die Flussauen der Fichtenohe und der Pegnitz werden bis heute vielfach als Gartenparzellen genutzt.

Südlich der Pegnitz wurde die Naherholungs- und Sportfläche Wiesweiherpark angelegt. Seit 2012 wird diese Anlage durch die Sport- und Kultureinrichtung Wiesweiherhalle bereichert, welche als Ergebnis eines Architekturwettbewerbs realisiert wurde.

#### **Grünzone Schlossberg**

Der Schlossberg im Westen der Innenstadt ist das historische und landschaftliche Wahrzeichen der Kernstadt Pegnitz. Im Mittelalter befand sich hier die Burg Böheimstein, die im 16. Jh. zerstört wurde. Auf dem Gipfel des Schlossberges (543 m ü.NHN) wurde erstmals 1923 ein Aussichtsturm errichtet, von dem aus man eine beeindruckende Sicht auf Pegnitz und das Umland hat. Mehrere Wanderwege führen durch das Gebiet des bewaldeten Schlossberges. Im unteren Bereich ist ein Biergarten angelegt, der in den Sommermonaten bewirtschaftet wird. Am Osthang des Schlossberges befindet sich die Pegnitz-Quelle.



historische Innenstadt, Gewerbeflächen, Cabriosol und Bahnhof<sup>167</sup>

#### 7.4.1.3 Gewerbe: ehemaliges PEP-, K+P-, BayWa- und ALDI-Gelände

Nordöstlich der historischen Innenstadt befindet sich eine größere Gewerbefläche mit Einzelhandelsnutzung. Die solitären, großformatigen Gebäude entstanden in einer zweckorientierten Bauweise ohne gestalterischen Anspruch. Außer dem ehemaligen ALDI-Gebäude, welches temporär an einen Möbelfilialisten vermietet ist, sind die anderen Einzelhandelsflächen und die BayWa-Halle inzwischen ohne Nutzung. Große versiegelte Parkflächen und sanierungsbedürftige Gebäude charakterisieren derzeit das Gebiet. Einen reizvollen Gegenpol bilden die Grünzüge entlang der Wasserläufe des Mühlbaches und der Fichtenohe.

Die Randbebauung Bahnhofsteig/Badstraße beherbergt verschiedene Nutzungen: Fitnessclub, Bank, Optiker, Gastronomie. Die östliche Grenze des Gebietes bildet die Schienenstrecke Nürnberg-Bayreuth.

#### 7.4.1.4 Freizeitanlage CabrioSol und Kunsteisstadion

Das Cabriosol Pegnitz (Ganzjahresbad, Freibad, Sauna BJ 1977) bildet zusammen mit dem Kunsteisstadion (BJ 1974) und der nördlich gelegenen Tennisanlage ein kleines Zentrum für Freizeit und Sport in Pegnitz.

Die Freizeitanlagen sind zwischen der Bundesstraße B2 und der Bahnlinie angesiedelt. Großzügige Grünflächen umgeben die Einrichtungen.

<sup>167</sup> Vgl. Stadt Pegnitz

## 7.4.2 Qualitäten/Potenziale



### Historische Innenstadt

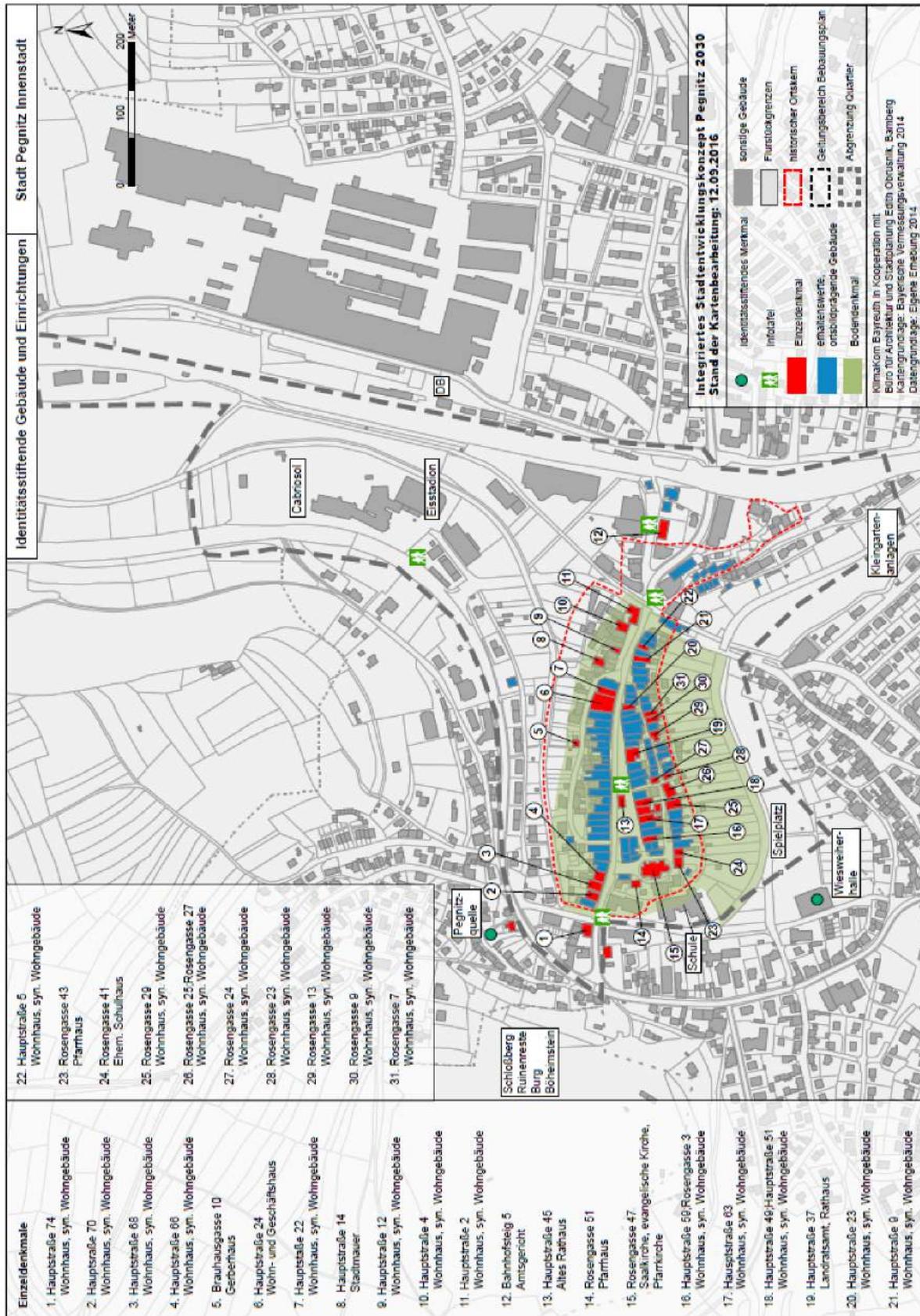
Die Stadt Pegnitz setzt seit 28 Jahren mit Unterstützung der Städtebauförderung Sanierungsmaßnahmen um. In dieser Zeit wurden Straßen und Plätze der historischen Innenstadt neu gestaltet. Im Sanierungsgebiet werden private Modernisierungsmaßnahmen mit Hilfe eines kommunalen Förderprogramms finanziell unterstützt. Das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden, Straßenzügen und Plätzen wirkt attraktiv.

Ein differenziertes Angebot an Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistern und Gastronomie belebt die Innenstadt. Zusammen mit den Einrichtungen der Stadtverwaltung (Rathaus, Tourismusbüro und Bürgerhaus mit VHS) bietet sich hier Bürgern und Besuchern eine breite Palette an Nutzungen, die auf kurzen Wegen erreichbar sind.

Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum (Bänke und Freischankflächen) tragen zur Lebendigkeit der Innenstadt bei.

Auch als Wohnort ist die historische Innenstadt attraktiv, die Bewohner finden eine große Funktionsvielfalt auf kurzen Wegen vor.

Abbildung 59: Identitätsstiftende Gebäude und Einrichtungen





Weg innerhalb der südlichen Grünzone



Kneipp-Anlage

### Grünflächen entlang der Fichtenohe und Pegnitz

Die großzügigen Grünflächen entlang der Wasserläufe, die die Innenstadt umranden, sind ein wichtiges Qualitätsmerkmal im Quartier. Sie werten den Standort historische Innenstadt in hohem Maße auf. Sie dienen als Naherholungsflächen und verbessern das Mikroklima.

Der Kinderspielplatz und die Sportangebote am Wiesweiherpark im Süden sowie das Ganzjahresbad Cabriosol im Nordosten bilden bereichernde Sport- und Fitnessangebote innerhalb des Grünzuges.



Blick vom Schlossberg



Festwiese mit Tribünensitzen und Biergarten



Aussichtsturm

## Schlossberg

Die bewaldeten Flächen des Schlossbergs bieten einen stadtnahen, ökologisch wertvollen Naturraum. Mit seinen Wanderwegen eignet er sich gut für kleine Ausflüge und sportliche Betätigung.

Darüber hinaus verfügt er über besondere Ausflugsziele :

### Aussichtsturm

Der Aufstieg auf den Aussichtsturm belohnt mit einer weiten Sicht in eine reizvolle, bewaldete Landschaft rund um Pegnitz.

### Biergarten

Der schattige Biergarten ist in den Sommermonaten eine große Bereicherung des gastronomischen Angebotes in Pegnitz. Seit vielen Jahren wird hier bayerisch-fränkische Tradition gepflegt, bei besonderen Anlässen gibt es „public viewing“-Veranstaltungen.

### Festwiese

Die an den Biergarten angrenzende Festwiese wird für diverse Veranstaltungen genutzt, unter anderem für die überregional bekannte „Umsonst-und-Draußen-Veranstaltung“ Waldstock. Eine Nutzung der Festwiese für als Freilichtbühne für „Faust-Festspiele“ ist aktuell in Planung.



leer stehende Gewerbeflächen



BayWa-Gelände mit Uferzone der Fichtenohe

## **Gewerbe: ehemaliges PEP-, K+P-, BayWa- und ALDI-Gelände**

### Lage und Verfügbarkeit, Wasserläufe und Grünräume

Das Gebiet bietet große Vorteile durch seine Lage in der Nähe des Bahnhofs, des Gewerbegebietes Ost und der Innenstadt. Die Anbindung an die B2 ist gut. Der Umstand, dass mehrere Einzelhandels- und Gewerbeflächen gleichzeitig leer stehen und entwickelt werden können, birgt eine besondere Chance, den gesamten Bereich nachhaltig, innovativ und zukunftsweisend zu entwickeln.

Die Wasserläufe des Mühlbaches und der Fichtenohe mit ihren grünen Uferzonen eignen sich besonders, einem künftigen Quartier hohe Aufenthaltsqualitäten zu verleihen. Fuß- und Radwege entlang der Uferzonen können künftig die Grünzüge um die Innenstadt mit den benachbarten Funktionsräumen Gewerbe/Bahnhof, Cabriosol, Einkaufszentrum und Innenstadt verbinden.



Freibad CabrioSol

## Freizeitanlage CabrioSol und Kunsteisstadion

### Lage, Angebot, Grünflächen

Die Freizeitanlagen sind von der B2 aus gut erreichbar, auch sind sie an das Radwegenetz in Pegnitz angebunden. Bushaltestellen der ÖPNV-Linie (VGN) befinden sich in der Badstraße. Auch die Nähe des Bahnhofs bietet gute Voraussetzungen für die Erreichbarkeit.

Das CabrioSol verfügt als Ganzjahresbad (Schwimmbad, Freibad, Sauna, Wellness, Gastronomie, Kurse, Events, E-Bike-Verleih) über ein reiches und interessantes Freizeit- und Gesundheitsangebot.

Die umgebenden Grünflächen entlang der Fichtenohe verleihen der Freizeit- und Sportanlage einen naturnahen, reizvollen Charakter, der künftig noch stärker betont werden sollte.

### 7.4.3 Problemlagen

#### Historische Innenstadt

##### Leerstände, Stadtraummöblierung, Gestaltung, Sanierung Brauhausgasse

Wie viele Ortszentren bundesweit, ist auch die historische Innenstadt in Pegnitz vom Strukturwandel betroffen: Einzelhandelsgeschäfte schließen aus vielfältigen Gründen, geeignete Nachnutzungen sind schwer zu finden, was zu Leerständen führt. Um die Innenstadt dauerhaft lebendig und attraktiv zu erhalten, müssen künftig verstärkt Anstrengungen unternommen werden, leerstehende Einzelhandelsflächen mit neuen Nutzungen zu belegen.



Leerstand in der Hauptstraße



Stadtraummöblierung historische Innenstadt



Brauhausgasse



Das äußere Erscheinungsbild der Innenstadt wird teilweise durch uneinheitliche und wenig qualitätsvolle Stadtraummöblierung beeinträchtigt. Um dauerhaft ein hochwertiges Erscheinungsbild zu sichern, sollten gestalterische Leitlinien für den öffentlichen Raum formuliert werden.

In der Brauhausgasse am nördlichen Rand der historischen Innenstadt wurden bisher noch keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Sowohl der Baubestand als auch der Straßenraum fallen im Vergleich zum übrigen Innenstadtgebiet hinsichtlich der Attraktivität deutlich zurück und weisen starken Handlungsbedarf auf.

### Parkraum

Innerhalb der dicht bebauten Innenstadt gibt es nur begrenzte Parkmöglichkeiten. Für Kunden und Besucher sind Parkplätze im Straßenraum vorhanden, darüber hinaus gibt es Parkplatzanlagen in Randbereichen. Diese sind allerdings nicht optimal beschildert, ein klares Parkleitsystem fehlt.



öffentl. Parkplatz am westl. Eingang der Innenstadt



Schild in Brauhausgasse: Zugang schwer auffindbar

Garagen und Stellplatzflächen für Anwohner und Beschäftigte wurden im Laufe der Jahre vermehrt im nördlichen Bereich der Innenstadt in der Brauhausgasse errichtet. Dennoch wird von einem zusätzlichen Bedarf ausgegangen. Weitere Parkangebote in Randbereichen, ggf. Parkdecks, würden das Problem entschärfen.

### Grünflächen entlang der Fichtenohe und Pegnitz



Zugänge zum Fuß-/Radweg Wiesweiherwiesen



fehlende Beschilderung



Wasserlauf nördlich der Innenstadt

#### Wegevernetzung, Beschilderung, Beleuchtung, Pflege

Um das Potenzial, welches die Grünzüge entlang der Wasserläufe bilden, auszuschöpfen, ist es erforderlich, sie über ein durchgehendes Wegenetz zu verbinden. Aktuell gibt es einige Lücken im Wegenetz. Anbindungen an die historische Innenstadt, an den Bahnhof und die umliegenden Quartiere fehlen oder sind zu optimieren. Es fehlen durchgehende Beschilderungen für ortsunkundige Besucher, ebenso eine durchgängige, attraktive Beleuchtung der Wege.

Die Wasserläufe und öffentliche Grünflächen inklusive des Schlossbergs wirken stellenweise vernachlässigt. Eine konsequente, zielgenaue Pflege ließe sich leichter bewerkstelligen, wenn sie auf fachlichen Empfehlungen basiert, daher wird die Ausarbeitung eines „Masterplans Grün“ empfohlen.

#### Schlossberg

Erreichbarkeit und Parkflächen, Treppen, Wege und Bänke, Grünpflege, Biergarten,

#### Aussichtsturm und Umfeld

Die Wege zum Schlossberg sind für Besucher nicht gut auffindbar. Die Zufahrt zur einzigen Parkfläche unterhalb des Schlossberges führt durch das Wohngebiet „Am Buchauer Berg“ und ist nicht ausreichend ausgeschildert. Eine zweite Erschließung auf der Nordwestseite würde das Wohngebiet entlasten und die Festwiese optimal anbinden. Es fehlen Parkflächen für Menschen mit Handicap am Biergarten sowie ausreichende Parkmöglichkeiten für Besucher im direkten Umfeld des Schlossbergs. Das Stellplatzangebot ist insbesondere mit Blick auf Veranstaltungen auf der Festwiese wie „Georgitag“, „Waldstock“ oder die geplanten Faustfestspiele unzureichend.

Wege und Treppenanlagen sind zum großen Teil mangelhaft, Geländer und Bänke sind reparaturbedürftig.

Am Schlossberg werden augenscheinlich keine landschaftspflegerischen Maßnahmen durchgeführt. Der unkontrollierte Waldwuchs steht im Widerspruch zu den vielfältigen Nutzungen des Areals. Es wird empfohlen, ein Pflegekonzept erstellen zu lassen, welches Freizeitnutzungen und Events mit Zielen des Naturschutzes abgleicht.

Das Versorgungsgebäude mit Ausschank und Sanitäreinrichtung am Biergarten ist stark sanierungsbedürftig, die Ausstattung entspricht nicht zeitgemäßen Standards, der Ausschankbereich ist unterdimensioniert. Bierbänke und -tische sind teilweise stark reparaturbedürftig. Sitzflächen und Tischplatten bestehen aus Holzbrettern, die im Winter abmontiert werden. Diese Möblierung ist sehr pflegeaufwendig und hat einen hohen Wartungsbedarf.

Der Aussichtsturm ist ein Zweckbau ohne besondere gestalterische Ansprüche. Die Konstruktion ist bereits in die Jahre gekommen und bedarf einer kontinuierlichen Bestandspflege. Das Umfeld wirkt wenig einladend und ansprechend. Der Versorgungsbau im Zugangsbereich wirkt störend.



Zufahrt am Böheimstein



Treppenanlage zwischen Innenstadt und Schlossberg



Umfeld Aussichtsturm



Geländer mit Reparaturbedarf



Schadhafte Bank

### Gewerbe: ehemaliges PEP-, K+P-, BayWa- und ALDI-Gelände

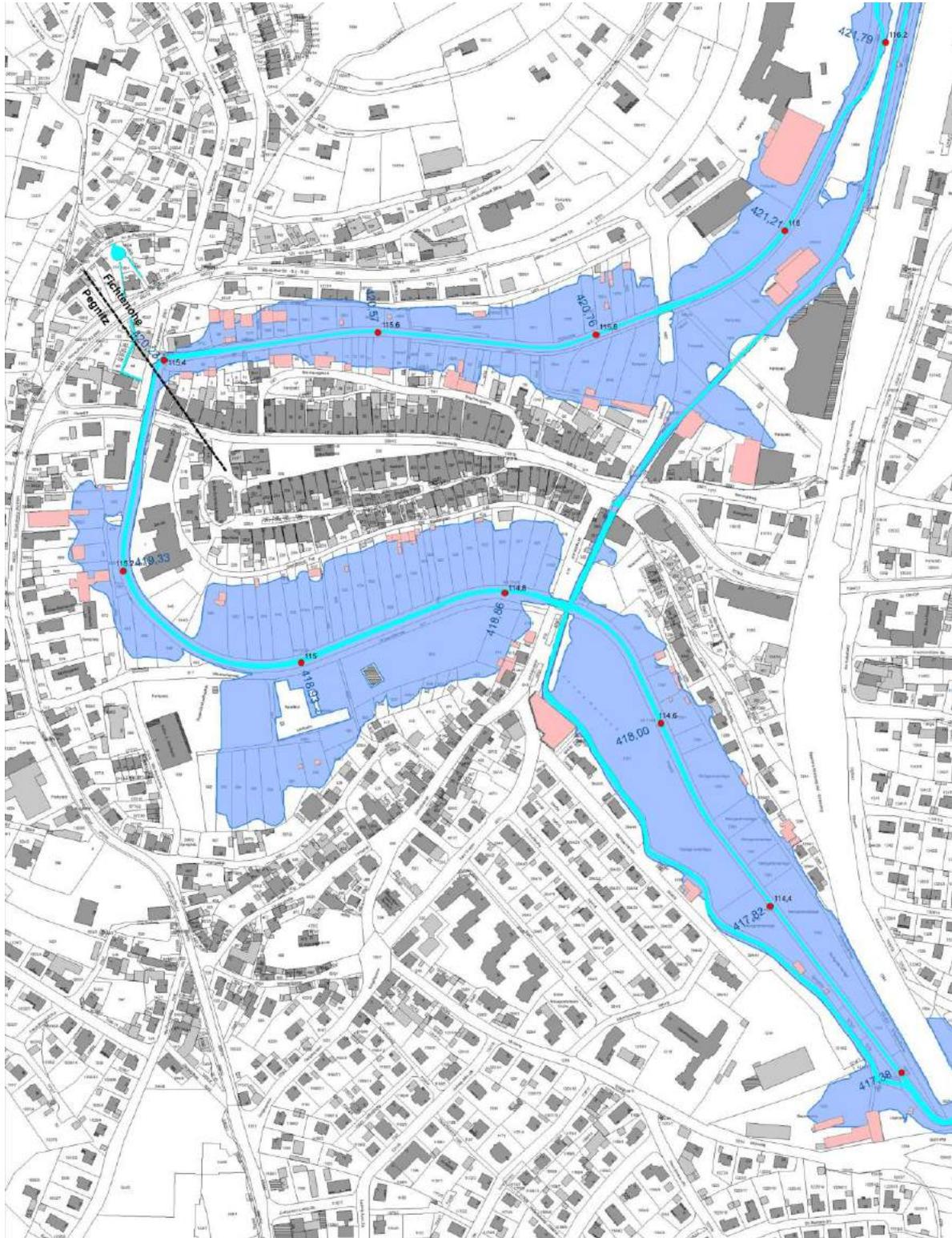
#### Leerstände und Sanierungsbedarf, Hochwasser, Anbindung an Bahnhofsareal und Gewerbegebiet Ost

Die Leerstände im Gewerbegebiet Pegnitz-Nord, die zum Teil seit vielen Jahren existieren, drohen einen wertmindernden Effekt zu entwickeln. Besonders betroffen sind Gebäude und Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung. Die Umsetzung nachhaltiger Konzepte und aufwertender Maßnahmen sollte möglichst zeitnah erfolgen.

Randzonen der Wasserläufe sind hochwassergefährdet. Ein geraumer Teil der Flächen muss von Bebauung frei gehalten werden. Diese Vorgabe kann als Chance genutzt werden, die Anlage von Retentionsflächen mit einer aufwertenden Gestaltung von Uferzonen zu verbinden und gleichzeitig attraktive Spiel- und Aufenthaltsbereiche zu schaffen.

Die kürzeste Fuß- und Radwegverbindung zum Gewerbegebiet und Bahnhofsareal führt über die bestehende Gleisunterführung am Bahnhofsteig. Diese ist zu klein dimensioniert, überschwemmungsgefährdet und stark sanierungsbedürftig.

Abbildung 60: Ermittlung Überschwemmungsgebiete<sup>168</sup>



<sup>168</sup> Wasserwirtschaftsamt Hof



Leerstand K+P, Blick vom Bahnhofsteig aus



ehem. BayWa

## Freizeitanlage CabrioSol und Kunsteisstadion

### Gestaltung Eingangsbereiche, Eisstadion, Parkflächen, Erreichbarkeit Bahnhof

Der Eingangsbereich des CabrioSol wirkt wenig attraktiv und wirbt nicht adäquat für das umfangreiche Nutzungsangebot. Auch die Erschließung des Eisstadions ist unzureichend gestaltet, zudem ist die Orientierung erschwert.

Das Eisstadion wurde ohne Überdachung errichtet, die Nutzbarkeit der Sportfläche ist damit eingeschränkt.

Die Parkflächen in der Eingangszone des Cabriosol sind begrenzt, gleichzeitig werden sie bevorzugt genutzt, so dass die Eingangszone meistens zugeparkt wirkt. Die Parkplätze unter dem Eisstadion sind weiter entfernt und wirken insbesondere in der Dunkelheit weniger sicher. Sie werden weniger stark frequentiert.

Obwohl der Bahnhof sich in Luftlinie auf sehr kurzer Entfernung befindet, kann man das Cabriosol derzeit fußläufig nur über die bestehende Gleisunterführung am Bahnhofsteig erreichen. Dieser Fuß- und Radweg befindet sich gegenwärtig in einem sanierungsbedürftigen und wenig attraktiven Zustand. Eine Unterführung vom Bahnhof in Richtung Eisstadion würde eine Anbindung der Freizeitanlagen und des geplanten Einkaufszentrums auf kürzestem Weg ermöglichen.



Eingangszone Cabriosol und Eisstadion



Blick aufs Bahnhofsgebäude vom Parkplatz CabrioSol / Eisstadion aus



Kunsteisstadion mit Parkflächen

Abbildung 61: Öffentlicher Raum Innenstadt



## **Modernisierungs- und Sanierungsbedarf**

In der historischen Innenstadt ist ein mittlerer- bis hoher Sanierungsbedarf zu verzeichnen. Gebiete mit erhöhtem Handlungsbedarf sind die Brauhausgasse, das Gewerbegebiet (BayWa, PEP und K+P) sowie der Bahnhofsteig.

Darüber hinaus gibt es flächendeckend leichten Modernisierungsbedarf, der sich hauptsächlich durch Defizite in der Fassadengestaltung definiert.

Das Gesamtbild zum Modernisierungs- und Sanierungsbedarf im Quartier führt zu der Empfehlung, das bereits aufgelegte Kommunale Förderprogramm anzupassen und zu aktivieren.

Abbildung 62: Sanierungsbedarf Innenstadt





Brauhausgasse



Bahnhofsteig mit K+P Gebäude

#### 7.4.4 Innenentwicklungspotenziale

Die Entwicklungspotenziale in der Innenstadt bestehen insbesondere in der Nachnutzung von Leerständen.

Im Bereich der historischen Innenstadt handelt es sich dabei schwerpunktmäßig um 18 Teilleerstände in der Erdgeschosszone, die gewerblichen Nutzungen vorbehalten sind und um 10 komplette gewerbliche Leerstände.

Die gewerblichen Leerstände PEP und K+P bilden gemeinsam die derzeit größte zusammenhängende innerstädtische Entwicklungsfläche. Der Standort verfügt über eine Reihe von Qualitäten (s. Potenziale/Gewerbe) und ist damit für verschiedene Nutzungen gut geeignet. Aktuelle Planungen eines Investors (Stand Juni 2016) sehen eine Neuauflage der früheren Nutzung als Einzelhandelsflächen vor. Angesichts des reichen Einzelhandelsangebotes im Süden der Stadt wird empfohlen, hier einen Nutzungsmix zu realisieren, unter Berücksichtigung der im ISEK ermittelten Wohnbedarfe, z.B. an Mietwohnungen, kleinen Wohneinheiten, temporärem Wohnen und Seniorenwohnen. In Kombination mit Nahversorgung und Gastronomie kann hier ein Quartier mit hohen urbanen Qualitäten entstehen, in dem es gute Aufenthaltsqualitäten und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gibt.



K+P Brache

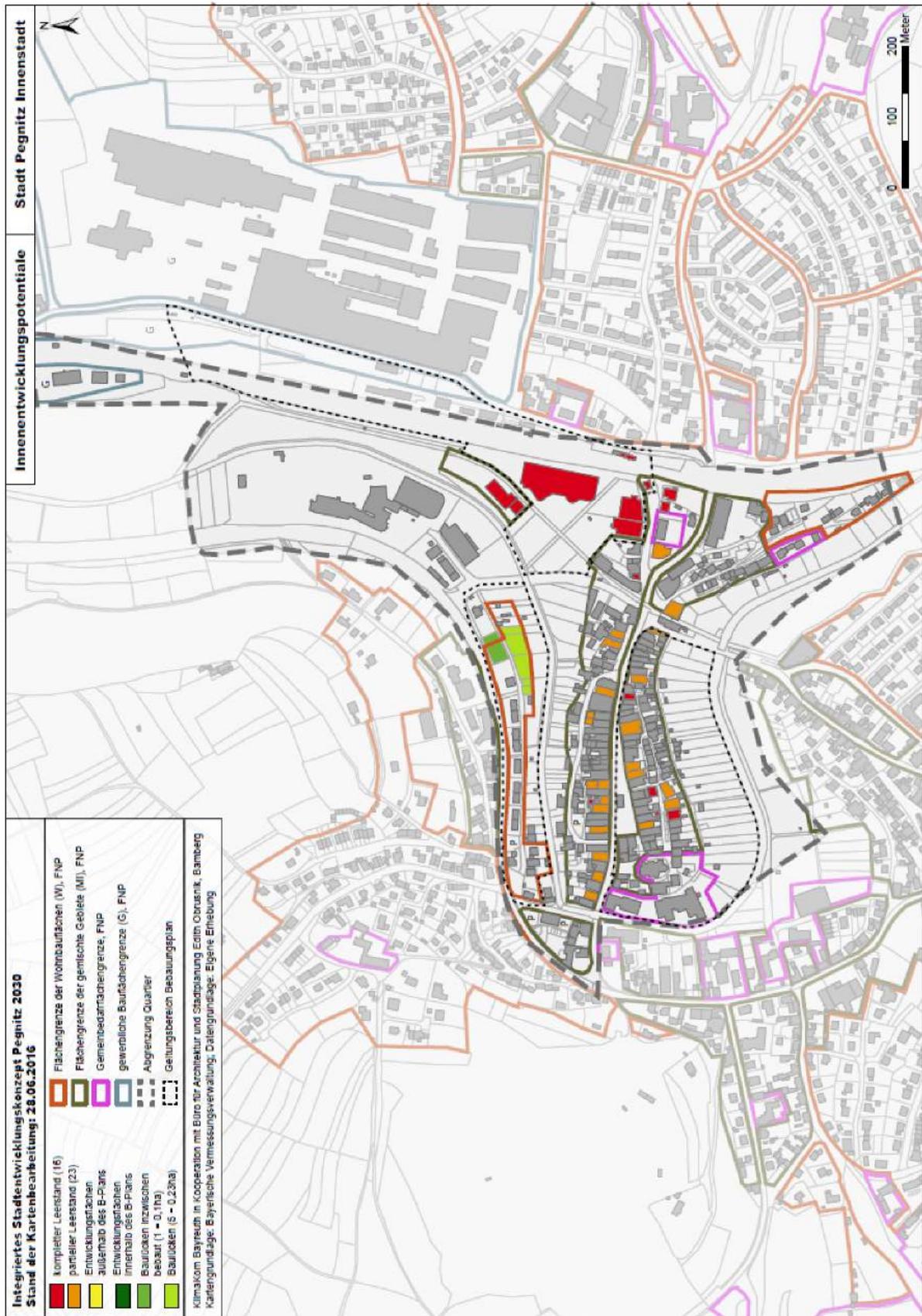


Leerstand im Bahnhofsteig



Leerstand Gewerbeflächen hist. Innenstadt

Abbildung 63: Innenentwicklungspotenziale Innenstadt



## 7.4.5 Verkehr und Mobilität

### 7.4.5.1 Parken

Eines der zentralen Verkehrsthemen im Quartier betrifft das Parken. Im dichten historischen Bauegefüge der Innenstadt sind Parkmöglichkeiten für Anwohner beschränkt. Für Besucher und Geschäftskunden stehen Parkplätze in der Hauptstraße zur Verfügung, die seit einigen Monaten gebührenfrei sind. In Stoßzeiten werden diese Parkangebote gut genutzt. In Randbereichen befinden sich drei öffentliche Parkanlagen, die augenscheinlich nicht ausgelastet sind. Aktuell werden zusätzlich die Parkmöglichkeiten auf dem brachliegenden Einzelhandelsgelände PEP und K+P in Anspruch genommen.

Mit einer intensiveren Nachnutzung des PEP und K+P Geländes wird sich der Parkraum verknappen.

Um langfristig die Parkmöglichkeiten im Quartier zu optimieren, werden folgende Leitlinien empfohlen:

- Erstellung eines vertieften Verkehrskonzeptes, detailliertere Ermittlung der Bedarfe
- Verbesserung des Parkangebotes für Anwohner
- Einrichten und Verbessern von Parkleitsystemen
- Einrichten von Parkmöglichkeiten für Menschen mit Handicap in der Innenstadt
- Einrichten von Parkplätzen mit E-Ladestationen in und um die Innenstadt

### 7.4.5.2 Karmühlkreuzung - Erreichbarkeit Innenstadt



Karmühl-Kreuzung

Kfz-Fahrer, die aus Süden kommend die Innenstadt sowie die Gewerbegebiete erreichen wollen, benutzen bevorzugt die Verbindung Galgengasse/Alter Graben. An der sogenannten „Karmühlkreuzung“ am östlichen Tor zur Innenstadt ist ein Abbiegen in die Hauptstraße nicht möglich, die Erreichbarkeit der Innenstadt von Osten ist somit erschwert. Insbesondere betroffene Geschäftsinhaber würden von einer Änderung der Verkehrsführung profitieren. Die Möglichkeiten einer räumlichen Lösung (Abbiegespur) im Bereich der Kreuzung sind eingeschränkt, daher soll eine Problemlösung mittels einer differenzierten Ampelschaltung geprüft werden.

### 7.4.5.3 Barrierefreie Gleisquerung

Der Bahnhofsteig bildet die historische Verbindung zwischen Bahnhof, dem östlichem Gewerbegebiet und der Innenstadt. Östlich mündet er in die Gleisunterführung für Fußgänger, die aktuell in einem stark sanierungsbedürftigen und unterdimensionierten Zustand ist. Das Ingenieurbüro Baurconsult untersuchte drei Varianten einer barrierefreien Gleisquerung:

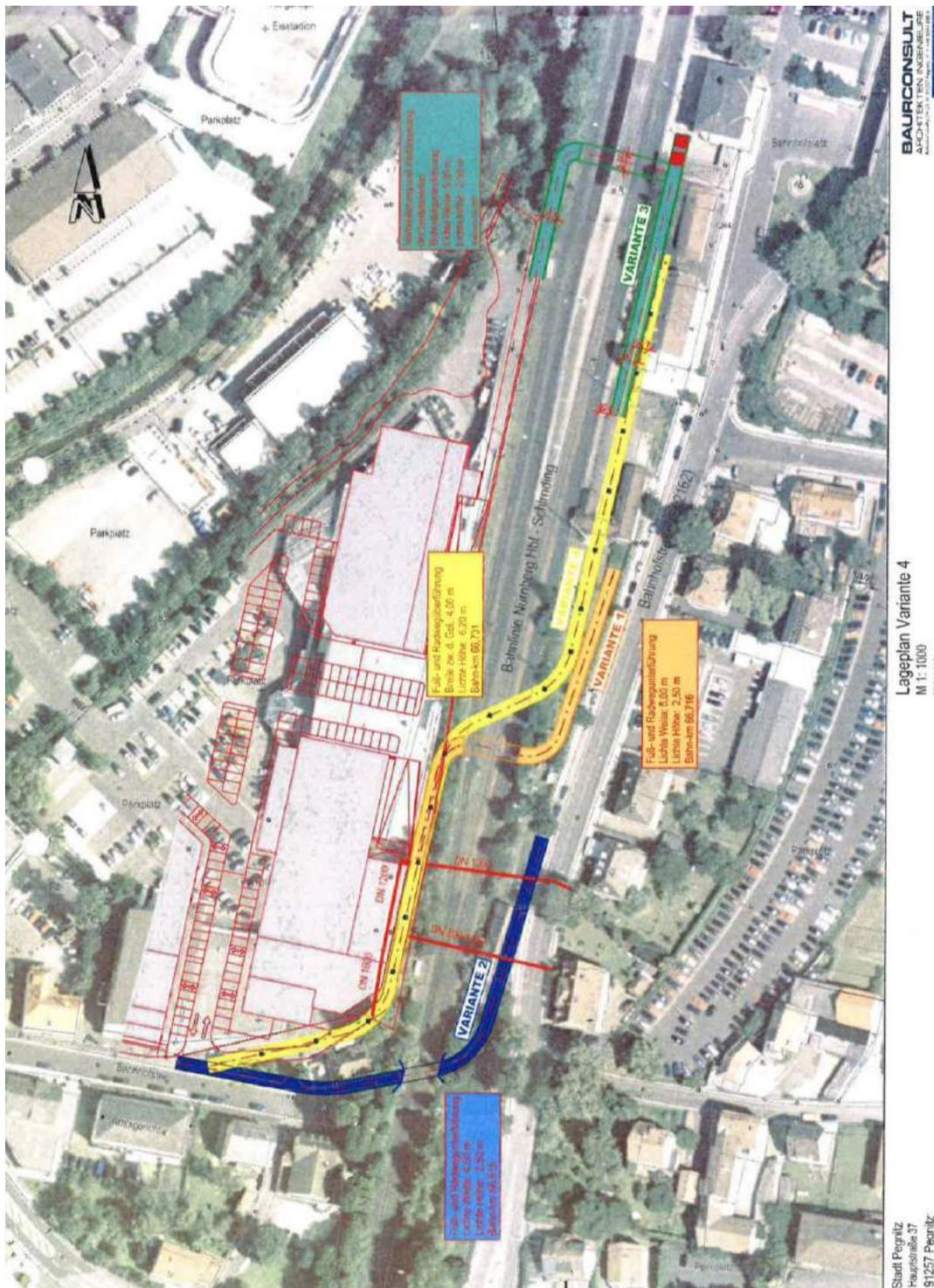
Variante 1: Gleisüber- oder Gleisunterführung mittig zwischen Bahnhof und der bestehenden Unterführung am Bahnhofsteig

Variante 2: Sanierung und Ausbau der vorhandenen Gleisunterführung am Bahnhofsteig

Variante 3: Unterführung im Bereich Bahnhof in Kombination mit barrierefreien Gleiszugängen

Diese Varianten stehen im engen Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung auf dem PEP und K+P-Gelände. Folglich sollen sie im Rahmen eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs näher untersucht werden.

Abbildung 64: Varianten Gleisquerung<sup>169</sup>



<sup>169</sup> Büro Baurconsult

#### 7.4.5.4 Bahnhofsteig – verkehrsberuhigt



Unterführung Bahnhofsteig



Gleisquerung am Bahnhof

Bei einer Realisierung einer neuen Gleisquerungsvariante soll der Bahnhofsteig seine Funktion als Eingang zur Innenstadt für Fußgänger und Radfahrer beibehalten. Die räumlichen Qualitäten dieses Straßenzuges mit seiner historischen Bausubstanz, dem alten Baumbestand und einem interessanten Nutzungsmix bilden eine gute Ausgangslage dafür, den einladenden und verbindenden Charakter des Bahnhofsteigs zu stärken. Dieser Bereich sollte zu einer verkehrsberuhigten Zone (shared-space) mit hohen Aufenthaltsqualitäten umgestaltet werden. Um gleichzeitig das Verkehrsaufkommen an der Karmühlkreuzung zu entlasten wird empfohlen, das PEP und K+P-Gelände für den motorisierten Individualverkehr ausschließlich über die Badstraße zu erschließen.



Bahnhofsteig in den 1960er-Jahren



Bahnhofsteig heute

#### 7.4.5.5 ÖPNV

Mit dem Bahnhof in fußläufiger Nähe und dem Angebot an Buslinien ist die Innenstadt gut an den Öffentlichen Personenverkehr angebunden.

Mängel gibt es hinsichtlich der Informationssysteme und der Orientierung. Einige Bushaltestellen befinden sich in sehr beengten Gehwegbereichen, es fehlen Sitzmöglichkeiten und Witterungsschutz.

Um die Nutzung des ÖPNV zu stärken, sollte das Angebot schrittweise attraktiver ausgebaut werden.



Bushaltestelle Badstraße



Bushaltestelle am Bahnhof



Bushaltestelle in der Bayreuther Straße



#### 7.4.6 Empfehlungen, Leitlinien Innenstadt Entwicklungsumgebung Pegnitz

Die historische Innenstadt ist das identitätsstiftende Zentrum von Pegnitz. Hier konzentrieren sich wichtige soziale und funktionale Einrichtungen. Dieses Zentrum gilt es zu stärken und nachhaltig zu entwickeln, indem die individuellen Potenziale noch besser ausgeschöpft und Mängel sukzessive beseitigt werden. Eine wichtige Rolle in diesem Prozess übernehmen dabei die angrenzenden Bereiche wie das „Komponistenviertel mit Bahnhof und Gewerbe“, die „BayWa-, PEP und K&P-Brache“, die „Altstadt“, die Grünzüge um die Innenstadt und der Schlossberg. Diese teilräumlichen Bereiche weisen unterschiedliche Mängel und Handlungsbedarfe auf, gleichzeitig aber haben sie viel Potenzial, um in Pegnitz in den kommenden Jahren eine nachhaltige und dynamisierende Entwicklung zu fördern.

##### Viele Funktionen auf kurzen Wegen

Die Besonderheit des Gebietes rund um die Innenstadt liegt darin, dass sich hier auf relativ kleiner Fläche eine große Funktionsvielfalt befindet. Kartiert man die Nutzungsschwerpunkte, wird deutlich, dass Menschen rund um die Innenstadt auf kurzen Wegen viele Angebote vorfinden: Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Fitness, Naherholung, Mobilität, Einkaufen, Nahversorgung, Kultur und Bildung.

Diese vielfältigen Nutzungen erfordern unterschiedliche Rahmenbedingungen, was zu Interessenkonflikten und Spannungen führen kann.

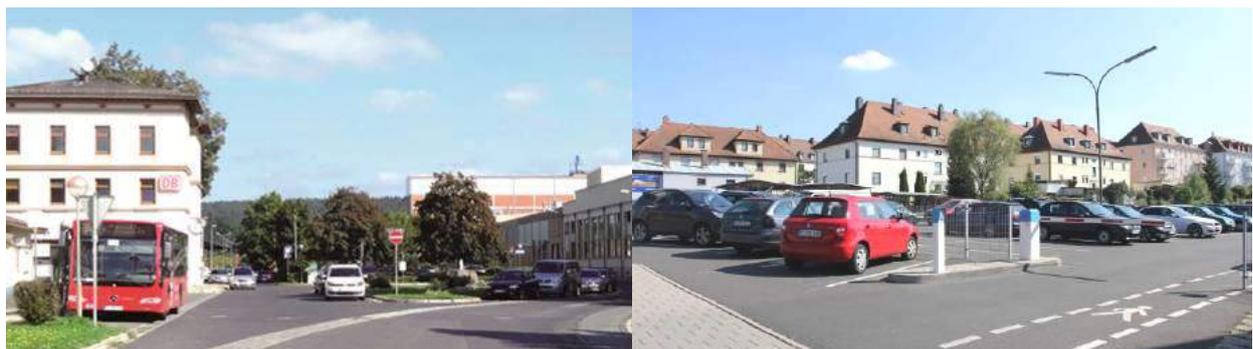
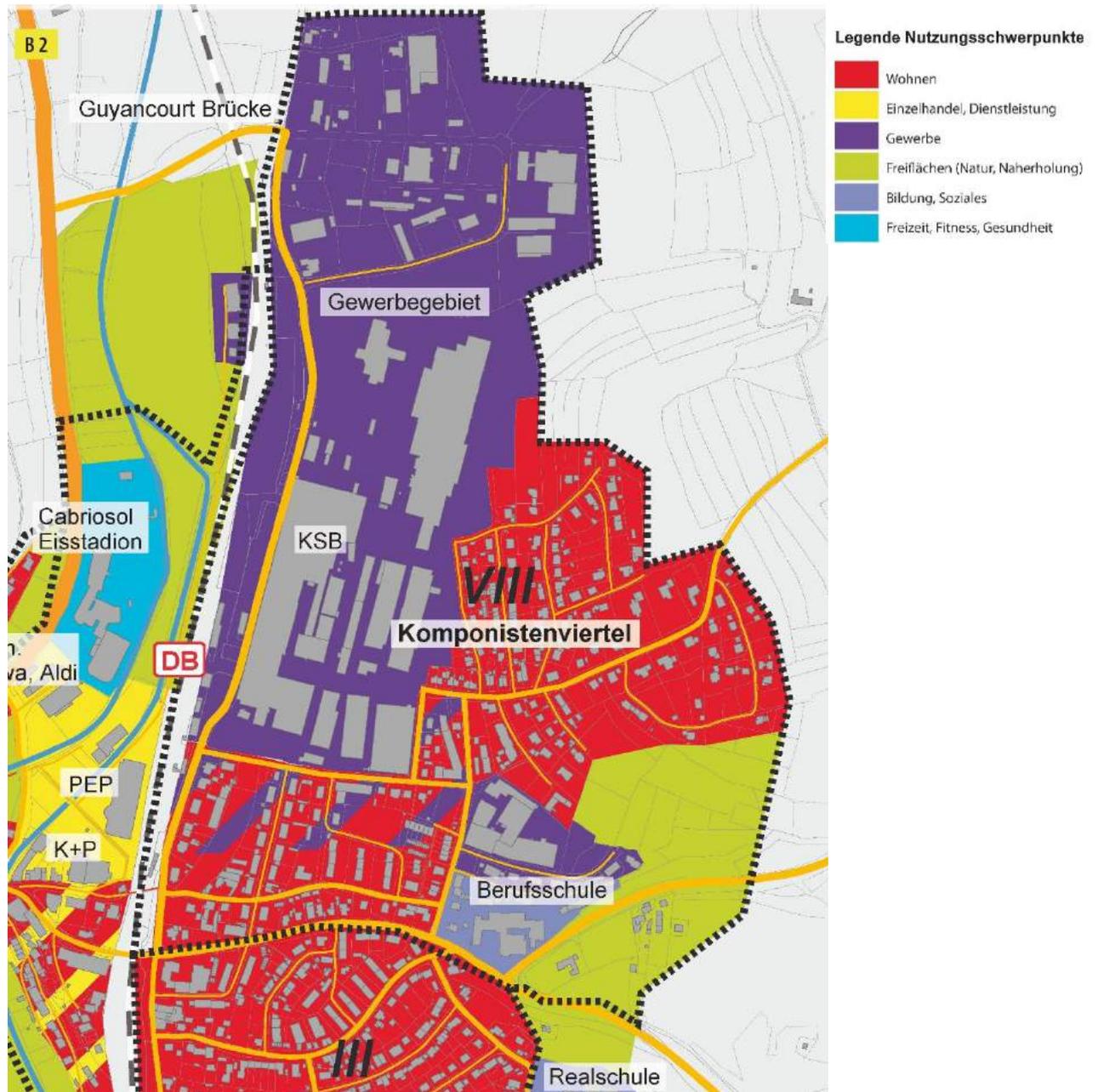
Gleichzeitig bietet diese Nutzungsvielfalt sehr gute Möglichkeiten, sich gegenseitig positiv zu beeinflussen. Um diesen Effekt zu erreichen, müssen Konflikte erkannt und entschärft werden, unterstützende Rahmenbedingungen sind zu schaffen.

Aus diesen Gründen wird empfohlen, die Vision „Entwicklungsumgebung Pegnitz“ und die Leitbilder „Grünflächen / Naherholung / Freizeit“, „Städtebau“ und „Verkehr und Mobilität“ umzusetzen.

Da die Leitbildpläne Innenstadt übergeordneten Charakter für die Stadtentwicklung haben, werden sie in Teil C Teilbereich Leitbild dargestellt.

## 7.5 Vertiefte Untersuchung Städtebau und Verkehr Komponistenviertel

Abbildung 66: Nutzungsschwerpunkte Komponistenviertel



Bahnhof und KSB-Gelände



Mehrfamilienhäuser Am Waidmannsbach neben KSB

Werksparkplatz KSB und Wohnblöcke



Am Zipser Berg

### 7.5.1 Charakteristika

Das Gebiet im Nordosten von Pegnitz-Stadt ist stark geprägt von Gewerbebetrieben, unter denen die KSB (einst Eisengießerei AMAG, gegründet 1890) mit einer Größe von ca. 178.500 m<sup>2</sup> die größte Fläche einnimmt. Die KSB bildet damit eine große Dominante, nicht nur im Quartier „Komponistenviertel“, sondern im gesamten Stadtgebiet.

Im nördlichen Bereich des Quartiers befinden sich weitere kleinere Gewerbeflächen sowie der Wertstoffhof/Bauhof mit dem ehemaligen Bergwerksgelände und dem Industriedenkmal „Erweistollen“.

In östlichen und südlichen Randbereichen des Quartiers entstanden Wohnsiedlungen, deren letzte Erweiterung mit dem Baugebiet Zipser Berg vor wenigen Jahren erfolgte. Eine staatliche Berufsschule, die Berufsfachschule für Hotelmanagement sowie weitere Gewerbebetriebe (u.a. Baier und Köppel GmbH & Co, Möbel Dettenhöfer) sind im Osten des Quartiers angesiedelt.

Nach Westen hin ist das Quartier abgegrenzt durch die Bahnstrecke Bayreuth-Nürnberg. Hier befindet sich der Bahnhof mit Bushaltestellen und Parkplätzen.

Die Schienenstrecke bildet eine Zäsur zwischen dem Quartier und dem übrigen Stadtgebiet. Die Erschließung des Quartiers erfolgt im Norden über die Gyancourtbrücke (Anschluss an B2) und im Süden über die Bahnhofstraße (Anschluss Schlosstraße-B2). Nach Osten hin verbindet die Pfarrer-Dr.-Vogl-Straße das Quartier mit den östlich gelegenen Ortsteilen Neuhof/Troschenreuth und Hainbronn.

Die Bahnhofstraße und in ihrer Verlängerung die Amag-Hilpert-Straße sowie die Pfarrer-Dr.-Vogl-Straße übernehmen die Funktion der Haupteerschließungsstraßen im Quartier.



Bahnhofstraße, Blick Richtung Bahnhof



Am Waidmannsbach, Blick nach Osten



Am Waidmannsbach, Blick nach Westen Richtung Bahnlinie



Berufsfachschule



Bahnhof Pegnitz – Eingang und Taxiplatz

## Gewerbe

Die Gewerbebetriebe im Quartier generieren ein relativ hohes Aufkommen an Pendler- und Lieferverkehr, der im Süden über die Bahnhofstraße und im Norden über die Gyancourtstraße erschlossen wird.

Das weltweit operierende Unternehmen KSB mit ca. 1.500 Mitarbeitern nimmt dabei eine führende Rolle ein, der zweitgrößte Betrieb Beka (Baier + Köppel) hat ca. 400 Mitarbeiter. Die hohen Arbeitnehmerzahlen führten zu einem gestiegenen Bedarf an Parkflächen, die sich inzwischen mit den Wohngebieten verzahnen.

Außer einigen Dienstleistungsbetrieben gibt es im Quartier kleinere Gastronomieangebote, die sich in Bahnhofsnähe konzentrieren.

## Wohnen

In der Nähe der KSB wurden im Laufe des 20. Jahrhunderts Miethäuser errichtet. Gleichzeitig wuchs in östlicher Richtung ein Wohngebiet mit Eigenheimen. In jüngerer Zeit wurde es erweitert („Zipser Berg“). Aktuell verzeichnet das Quartier ca. 1.085 Bewohner.

## Berufsfachschule

Am östlichen Rand des Quartiers ist die Berufsfachschule für metallverarbeitende und gastgewerbliche Berufe mit ca. 630 Schülern (2014/2015) untergebracht.

## Bahnhof und Umfeld

Das Quartier „Komponistenviertel“ wird im Westen durch die Bahnlinie Bayreuth-Pegnitz von der Innenstadt getrennt. Der Bahnhof befindet sich östlich der Schienenstrecke, auf der Seite des Gewerbegebiets. Im Bahnhofsgebäude selbst sind technische Anlagen der DB untergebracht, der ehemalige Warteraum ist nicht mehr zugänglich. Am Bahnhofsvorplatz sind Bushaltestellen eingerichtet, Stellplätze für Ruftaxi und Kfz-Parkplätze. Im nördlichen Bereich ist ein P+R-Platz mit 122 Stellplätzen angelegt, der nach Auskunft der Stadtverwaltung sehr gut ausgelastet ist. Abstellflächen für Fahrräder runden die Funktion als Verkehrsknotenpunkt ab.

Im Randbereich der Schienenstrecke befinden sich einige leer stehende Gebäude, darunter eine ehemalige Bahnlagerhalle.





Bahnhofsvorplatz



Mehrfamilienhäuser Friedrich-Ebert-Straße



Gerhard-Hauptmann-Straße



Park + Ride Platz



Rad-Stellplätze

## 7.5.2 Qualitäten / Potenziale

### Gewerbe

Die Lage der Gewerbebetriebe in der Nähe zu Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten in der Innenstadt sowie zum Bahnhof sind attraktiv für Beschäftigte und Besucher. Um die Erschließung der Gewerbegebiete zu verbessern und die Bahnhofstraße sowie die Wohngebiete zu entlasten, wurde im Norden die Zufahrt über die „Gyancourt-Brücke“ eingerichtet.

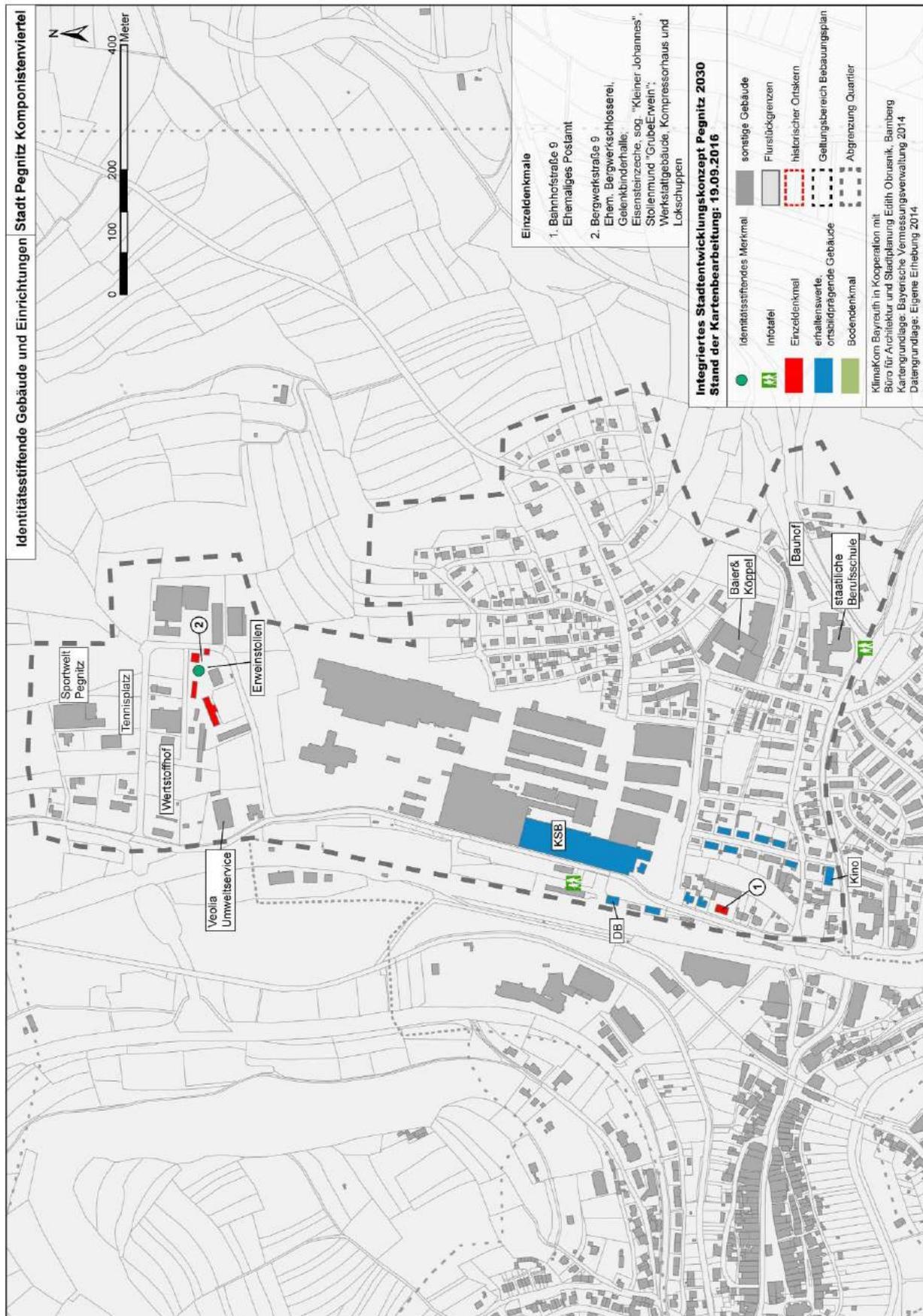
### Wohnen

Das Wohnen im Komponistenviertel hat Vorzüge durch die Nähe zur Innenstadt und zum Bahnhof. Miet- und Eigentumswohnungen bieten differenzierten, für Mitarbeiter der Gewerbebetriebe arbeitsplatznahen Wohnraum. Die höher gelegenen Wohnlagen auf dem Zipser Berg punkten darüber hinaus mit der Nähe zu umgebenden Landschaft. Verschiedene Schuleinrichtungen, darunter die Berufsschule und die Realschule sind fußläufig erreichbar. Die Nahversorgung ist mit dem EDEKA in der Bahnhofstraße gegeben, wenngleich dieses Angebot als nicht ausreichend für das Gebiet Pegnitz-Nord angesehen wird.

### Bahnhof

Im Bahnhofsareal befinden sich historische Gebäude von hoher Wertigkeit. Zusammen mit dem alten Baumbestand und den Grünflächen weist der Bahnhofplatz gute räumliche Qualitäten auf. Bereits heute kann man hier verschiedene Mobilitätsangebote nutzen.

Abbildung 68: Identitätsstiftende Gebäude und Einrichtungen des Komponistenviertels

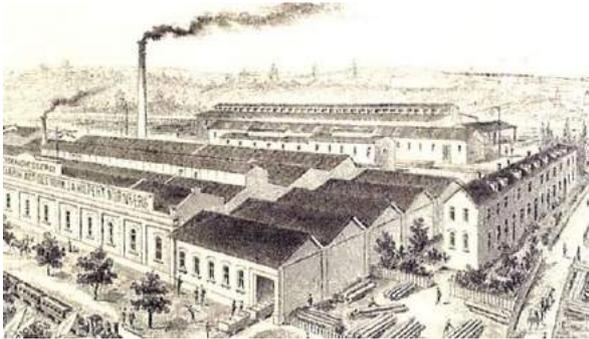




Bahnhof Pegnitz, historische Aufnahme



Bahnhofsstraße 1970-er Jahre



„Armaturen- und Maschinenfabrik (AMAG)“ Ende 19. Jh



Blick aufs Bergwerksgelände, vermutlich Mitte 20. Jh



Mundloch Erweistollen



Werksgebäude Erweistollen

### 7.5.3 Identitätsstiftende Merkmale

Mit dem Bau des Bahnhofgebäudes (1877 Eröffnung der Strecke) erhielt Pegnitz eine wichtige infrastrukturelle Einrichtung, die für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung der Stadt von entscheidender Bedeutung war. Gewerbebetriebe siedelten sich an, Ende des 19. Jahrhunderts war Pegnitz zum „... Umschlagplatz für Güter aller Art und Anlaufpunkt für viele Kaufleute aus der weiteren Umgebung“ geworden<sup>170</sup>. Zwei Hauptarbeitgeber von Pegnitz, die AMAG-Hilpert-AG (heute KSB) und das Erzbergwerk „Kleiner Johannes“ hatten eigene Gleisanschlüsse.

Diese historische Entwicklung lässt sich heute noch ablesen an den Gebäuden rund um den Bahnhof, was ihnen einen wichtigen identitätsstiftenden Charakter verleiht.

Die Reste des ehemaligen „Erweistollens“ sowie dazugehörige Werksgebäude, die 1936/37 errichtet wurden, stehen unter Denkmalschutz. Im Mundloch des Stollens wurde eine kleine Erinnerungsstätte eingerichtet (2000), die ehrenamtlich von einem Förderverein betreut wird.

<sup>170</sup> Vgl. Pegnitz – 650 Jahre Stadt, Peter Spätling



KSB, Werksparkplätze und Wohngebiete Am Waidmannsbach, Friedrich-Ebert-Straße und Haydnstraße<sup>171</sup>



Werksparkplatz der KSB

<sup>171</sup> Vgl. maps.google.de



Friedrich-Ebert-Straße



Miethäuser in der Haydnstraße

#### 7.5.4 Problemlagen

##### Gewerbe

Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Betriebe sind begrenzt. Die Nutzungsverflechtungen führen teilweise zu Spannungen (Sicherheit für Fußgänger, Lieferverkehr, Parken).

Die Erschließungssituation für einzelne Betriebe wird vereinzelt als nicht optimal bezeichnet.

Die Gyancourt-Brücke erschließt das Gewerbegebiet über den Norden, ihre Errichtung sollte die Bahnhofstraße entlasten. In der Praxis wird die Anbindung über die Bahnhofstraße von den aus südlicher Richtung kommenden Pendlern bevorzugt genutzt, was zu einer Überlastung des Bereiches Karmühlkreuzung und der Bahnhofstraße führt.

Weiterhin wird das Fehlen von Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher der Gewerbebetriebe sowie temporärer Wohnmöglichkeiten für Auszubildende bemängelt.

##### Wohnen

Das Wohnumfeld der Miethäuser im Bereich zwischen Beethovenstraße und Friedrich-Ebert-Straße ist wenig attraktiv gestaltet: monotone Grünflächen, fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten.

Immissionsbelastungen, die von den gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft ausgehen, wurden im Rahmen der Ortsspaziergänge nicht bemängelt. Mögliche Konfliktfelder sollten jedoch im Blick behalten werden.

Begehungen zeigten, dass die Wohngebiete im Umfeld der KSB in Stoßzeiten von Pendlern geflutet werden, was hauptsächlich auf die Lage von Werksparkplätzen innerhalb der Wohngebiete zurückzuführen ist.

### 7.5.5.1 Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum ist im Quartier zum großen Teil vom Gewerbe geprägt.

Die Gestaltung von Parkflächen und gewerblichen Anlagen folgt vor allem funktionellen Aspekten. Das Fehlen gestalterischer Qualitäten wirkt sich negativ auf die Attraktivität des Quartiers aus.

Vorhandene Grünflächen sind teilweise vernachlässigt, ihre Potenziale werden nicht ausgeschöpft. In den Wohngebieten gibt es Handlungsbedarf im Bereich der Gehwege.



Parkanlage der KSB



Grünflächen in Bahnhofsnähe



Abbildung 69: Öffentlicher Raum des Komponistenviertels



### 7.5.5.2 Modernisierungs- und Sanierungsbedarf

Höherer Sanierungsbedarfe lassen sich insbesondere entlang der Bahnhofstraße feststellen, wo sich auch der ältere Baubestand konzentriert.

In den Wohngebieten weisen insbesondere die Mietshäuser mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf.

Der Gebäudekomplex des ehemaligen Bergwerkes befindet sich im Besitz der Stadt: hier sind Teile des Bauhofs angesiedelt. Die historischen Werksgebäude sind sanierungsbedürftig, insbesondere die unter Denkmalschutz stehende Gelenkbinderhalle.



Gebäuderiegel mit partiellem Leerstand und Sanierungsbedarf in der Bahnhofstraße

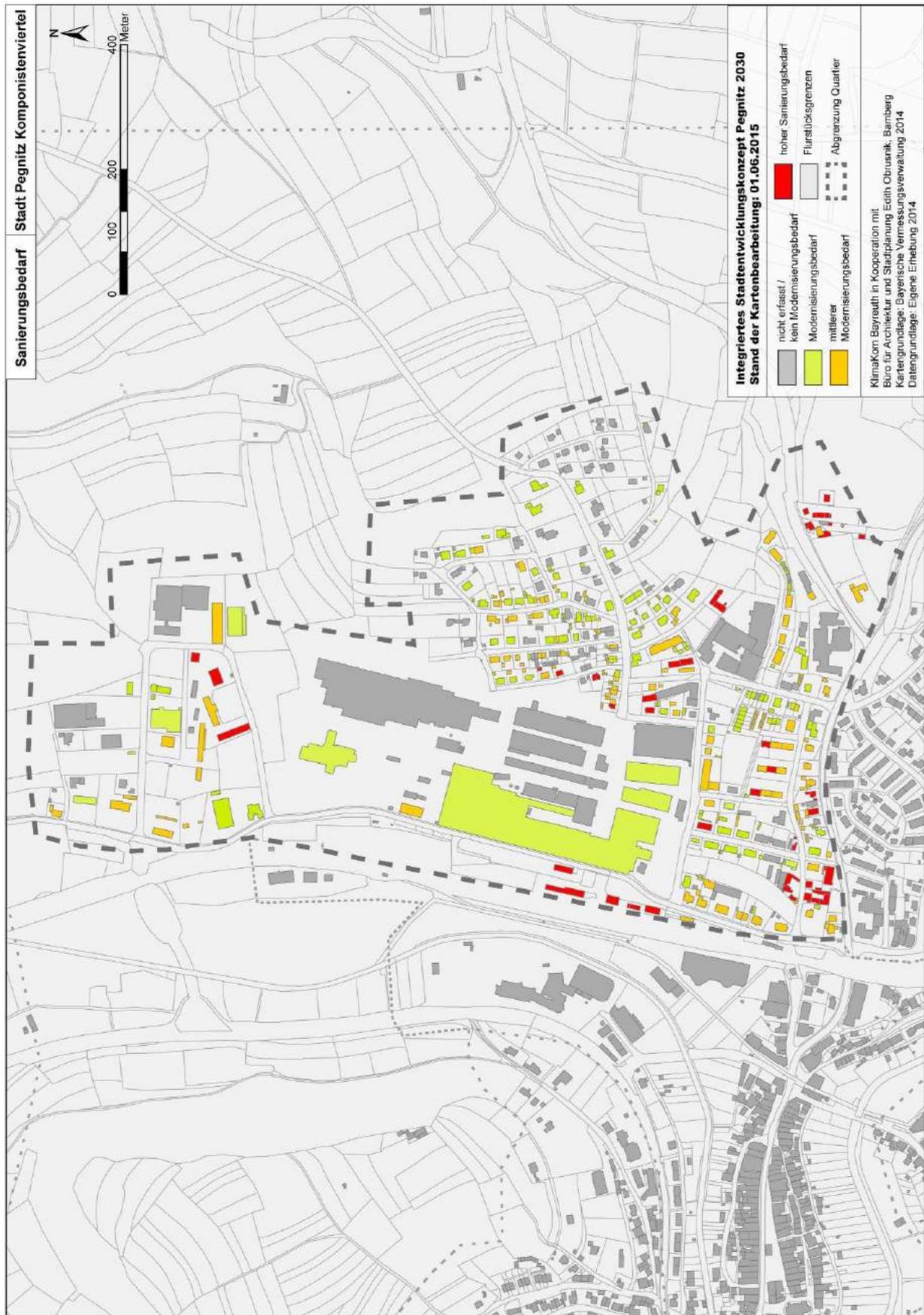


Sanierungsbedarf im Neuhofer Weg



Wohngebäude Am Waidmannsbach neben KSB

Abbildung 70: Sanierungsbedarf des Komponistenviertels



### 7.5.5.3 Verkehr / Mobilität

Die unmittelbare Nachbarschaft von (produzierendem) Gewerbe und Wohnen führt vereinzelt zu Konflikten zwischen öffentlichem und gewerblich bedingtem Verkehr. In den Stoßzeiten sind die Straßen stark frequentiert, sichere Fußgängerquerungen, insbes. für Schüler in Bahnhofsnähe sowie in der Pfarrrer-Dr.-Vogl-Straße fehlen.

Fahrradfahrer können die vorhandene Gleisunterführung am Bahnhofsteig aufgrund ihrer unzureichenden Dimensionierung nicht nutzen. Auch für Fußgänger ist die Unterführung unattraktiv: geringe Höhe und Breite, fehlende Beleuchtung, Überschwemmungsgefahr, vernachlässigtes Erscheinungsbild. Für eine neue, barrierefreie Gleisunter- oder Gleisüberführung wurden vom Ingenieurbüro Baur-Consult 3 mögliche Varianten vorgeschlagen, die im Kapitel „Innenstadt“ näher beschrieben werden.

Die Qualität des ÖPNV, insbesondere der Ausbaustandard und die Sicherheit der Bushaltestellen, sind unzureichend. Einige Straßenzüge im Quartier weisen Sanierungsbedarf auf.

#### Bahnhof

Bahnreisende erhalten am Bahnhofsareal einen ersten Eindruck von Pegnitz. Derzeit gibt es hier zahlreiche gestalterische und funktionelle Defizite. Informations- und Orientierungsangebote sind unübersichtlich und wenig attraktiv. Für Fahrgäste fehlen witterungs- und windgeschützte Wartebereiche, die Gleise sind nicht barrierefrei erreichbar. Es fehlen attraktive Aufenthaltsbereiche und gastronomische Angebote.



Bahnhof, Eingangsbereich



Gleisunterführung



Querungshilfe mit Schülerlotsen im Bereich Gleisunterführung



### 7.5.6 Innenentwicklungspotenziale

Das Quartier weist mit 16 Baulücken (Gesamtfläche von ca. 1,60 ha) eine beachtliche Flächenreserve für Wohnnutzung auf.

Weiterhin existieren Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich im Rahmen des § 34 BauGB in Wohn- und Mischgebieten.

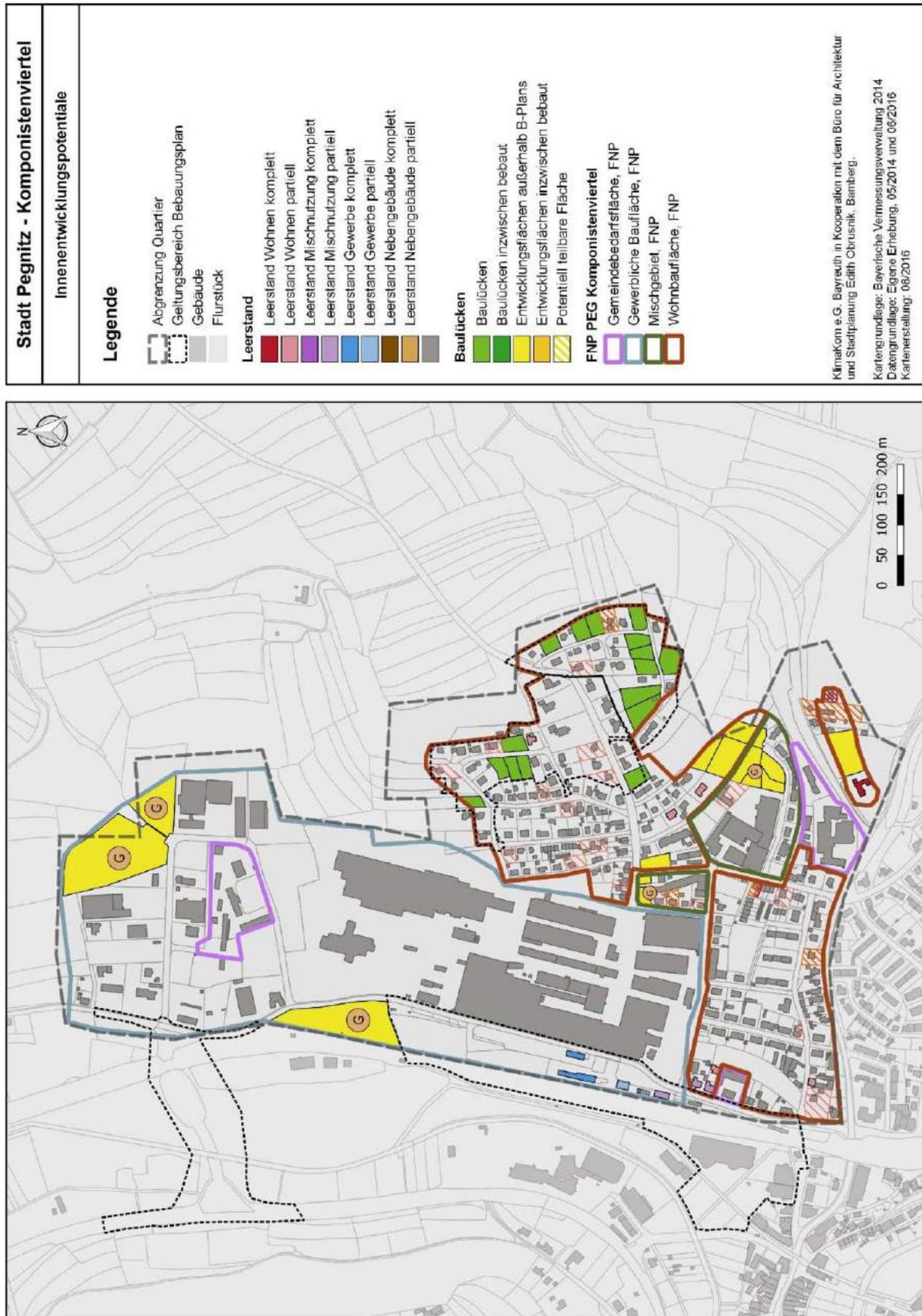
Entwicklungsflächen für das Gewerbe sind im Norden des Quartiers vorhanden. Die unbebaute Gewerbefläche zwischen der Bahnlinie und der Amag-Hilpert-Straße wird als Werksparkfläche genutzt.

Die ermittelten Leerstände betreffen insbesondere gewerbliche und gemischt genutzte Gebäude in Bahnhofsnähe. Damit ist einerseits verstärkter Handlungsbedarf im Bahnhofsgelände gegeben, andererseits bieten sich dadurch interessante Entwicklungschancen.



Leerstände in Bahnhofsnähe

Abbildung 72: Innenentwicklungspotenziale des Komponistenviertels



### 7.5.7 Leitbilder, Empfehlungen Komponistenviertel

#### **Synergieeffekte nutzen**

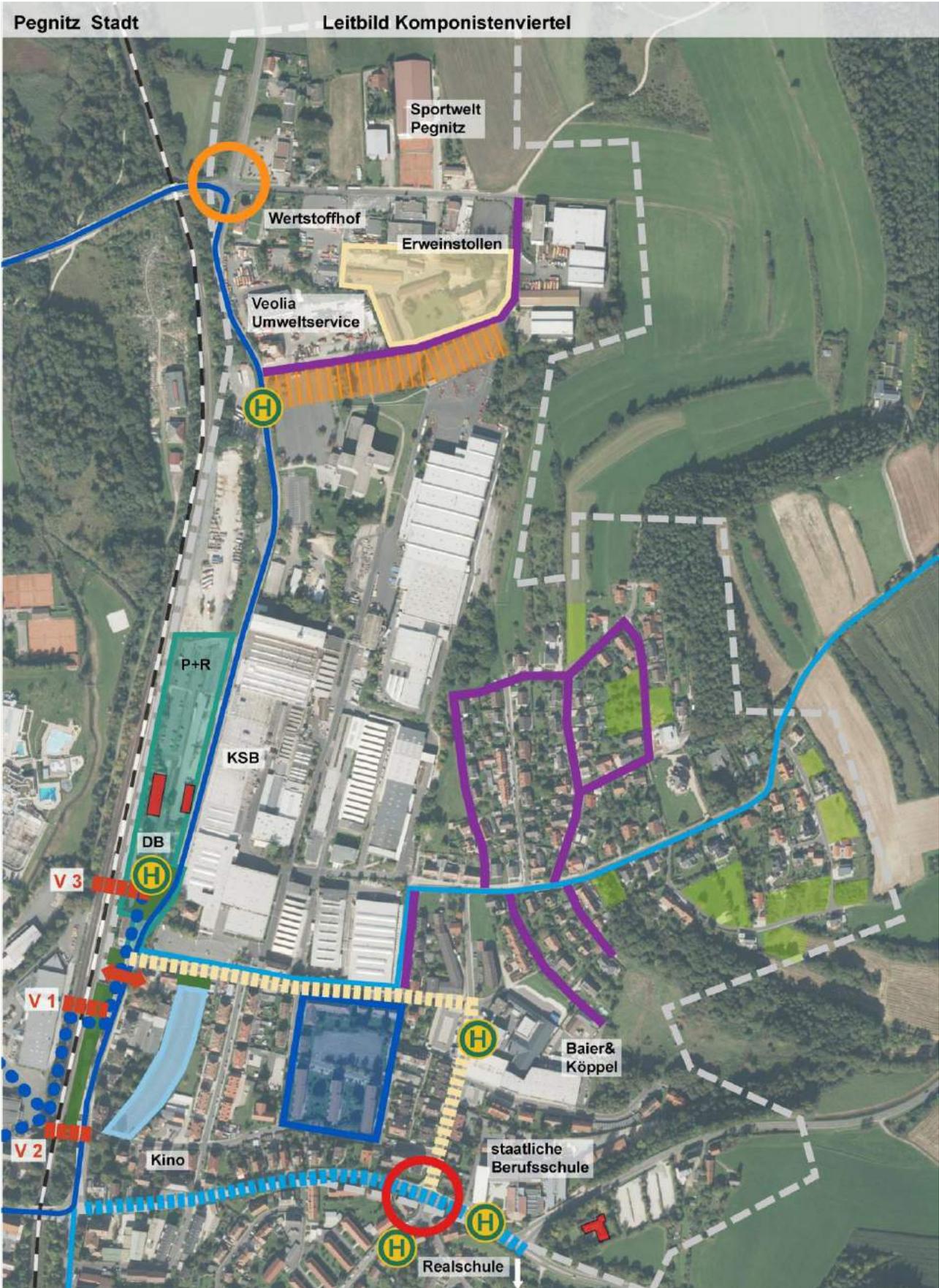
Der Nutzungsschwerpunkt Gewerbe und die umliegende Wohnnutzung haben konkurrierende Bedarfe. Daraus entstehende Konfliktpotenziale müssen rechtzeitig erkannt und abgebaut bzw. gemildert werden.

Ein regelmäßiger und intensiver Austausch der Stadt mit den Arbeitgebern im Quartier hilft, die Standorte zu sichern und dabei einen Ausgleich zwischen betrieblichen und öffentlichen Interessen herbeizuführen. Gute Entwicklungschancen liegen insbesondere in der Nutzung von Synergieeffekten z.B. in den Handlungsfeldern Mobilität, Energieerzeugung und –nutzung, Bildung, Versorgung, Dienstleistung.

Der Bahnhof sollte zum innovativen Verkehrsknotenpunkt ausgebaut werden, dabei ist ein breites, zukunftsweisendes Mobilitätsangebot zu realisieren.

Um eine nachhaltige Entwicklung zu sichern, wird empfohlen, bei künftigen baulichen Maßnahmen ambitionierte funktionelle und gestalterische Standards umzusetzen. Baukulturelle Leitlinien können dabei eine wichtige Grundlage bilden. Da die Aufwertung des Bahnhofareals in Kombination mit dem Bau einer neuen, barrierefreien Gleisquerung für die Stadtentwicklung von herausragender Bedeutung ist, sollten die unterschiedlichen Lösungsansätze im Rahmen eines Planungswettbewerbes untersucht werden.

Abbildung 73: Leitbild des Komponistenviertels der Stadt Pegnitz



## Bahnhof - Ausbau zum innovativen Verkehrsknotenpunkt

mit zukunftsweisenden, vielfältigen Mobilitätsangeboten

 P+R-Angebot und Rad-Stellplätze erweitern, ÖPNV-Haltestellen attraktiver und übersichtlicher ausbauen, Ruftaxi, Info- und Orientierungssysteme, Car-Sharing, Leihräder, E-Ladestationen, Barrierefreiheit

Bahnhofsvorplatz neu gestalten, Konflikte mit Liefer- und Pendlerverkehr Gewerbe lösen

### Fußgängerquerung Bahnhofstraße ausbauen



### Anbindung an westl. Stadtgebiet verbessern

Barrierefreie Über- oder Unterführung der Gleise

 V 1 Variante 1 Über- oder Unterführung  
 V 2 Variante 2 Unterführung  
 V 3 Variante 3 Unterführung

### Öffentliche Grünflächen im Bahnhofsumfeld aufwerten



### Vorhandene Flächenpotenziale nutzen

Flächen- und Leerstandsmanagement einrichten

 Leerstände  
 Baulücken

### Wohnblöcke

 Aufwertung des Wohnumfeldes, Begrünung, Aufenthaltsbereiche, Rückbau Werksparkplatz prüfen

### Werksparkflächen aufwerten

 Begrünen, Raumkanten schließen, ggf. Überdachung mit Fotovoltaikanlagen

### Verkehr: Stärkung der Nahmobilität

Fußgänger und Radfahrer, ÖPNV

### Aufwertung, Neugestaltung von Bushaltestellen

 Sicherheit erhöhen, Wartezonen schaffen, Konflikte mit Lkw-Verkehr entzerren

### Sichere Fuß- und Radwege für Schüler

 Ausbau von Fuß- und Radwegen zwischen Bahnhof und Berufsfachschule / Realschule  
Zusätzliche Querungsmöglichkeiten über Pfarrer-Dr-Vogel-Straße schaffen

### KSB: Erschließungszone Lieferverkehr nach Norden verlegen, Bahnhofsumfeld entlasten



### Kreuzung Guyancourt-Brücke/Amag-Hilpert-Str.

 Verkehrsaufkommen der Gewerbebetriebe über Guyancourtbrücke stärken  
Sicherheit für Fußgänger erhöhen, geeignete Maßnahmen untersuchen

### Kreuzung Pfarrer-Dr.-Vogel-Straße/Beethovenstraße

 Gefahrenpotenziale für KFZ-Nutzer, Radfahrer und Fußgänger mindern

### Aufwertung von Straßenzügen im Wohngebiet

Straßenzüge und Gehwege sanieren, Sicherheit für Fußgänger und Barrierefreiheit verbessern



### Radwegeverbindungen ergänzen/stärken

siehe Radwegeplanung BaurConsult  
 mögliche Radwegeverbindungen  
 Bayernnetz für Radler  
 best. Radwanderwege (Landkreis)

### Aufwertung und Nutzung Industriedenkmal Erweistollen

 Machbarkeitsstudie

### Abgrenzung Untersuchungsgebiet Komponistenviertel



## 7.6 Verkehr und Mobilität

### 7.6.1 Motorisierter Individualverkehr

#### Straßennetz

Pegnitz ist an die Bundesautobahn BAB 9 mit den Anschlussstellen Pegnitz (Anschlussstellen-Nr. 44) und Trockau (Anschlussstellen-Nr. 43) angebunden. Durch die Stadt Pegnitz verläuft die Bundesstraße 2 (Hilpoltstein – Pegnitz – Creußen – Bayreuth). Sie verbindet die südlichen und nördlichen Stadtquartiere. Über die Bundesstraße 470 ist Pegnitz mit Pottenstein / Tüchersfeld und Auerbach in der Oberpfalz verbunden.

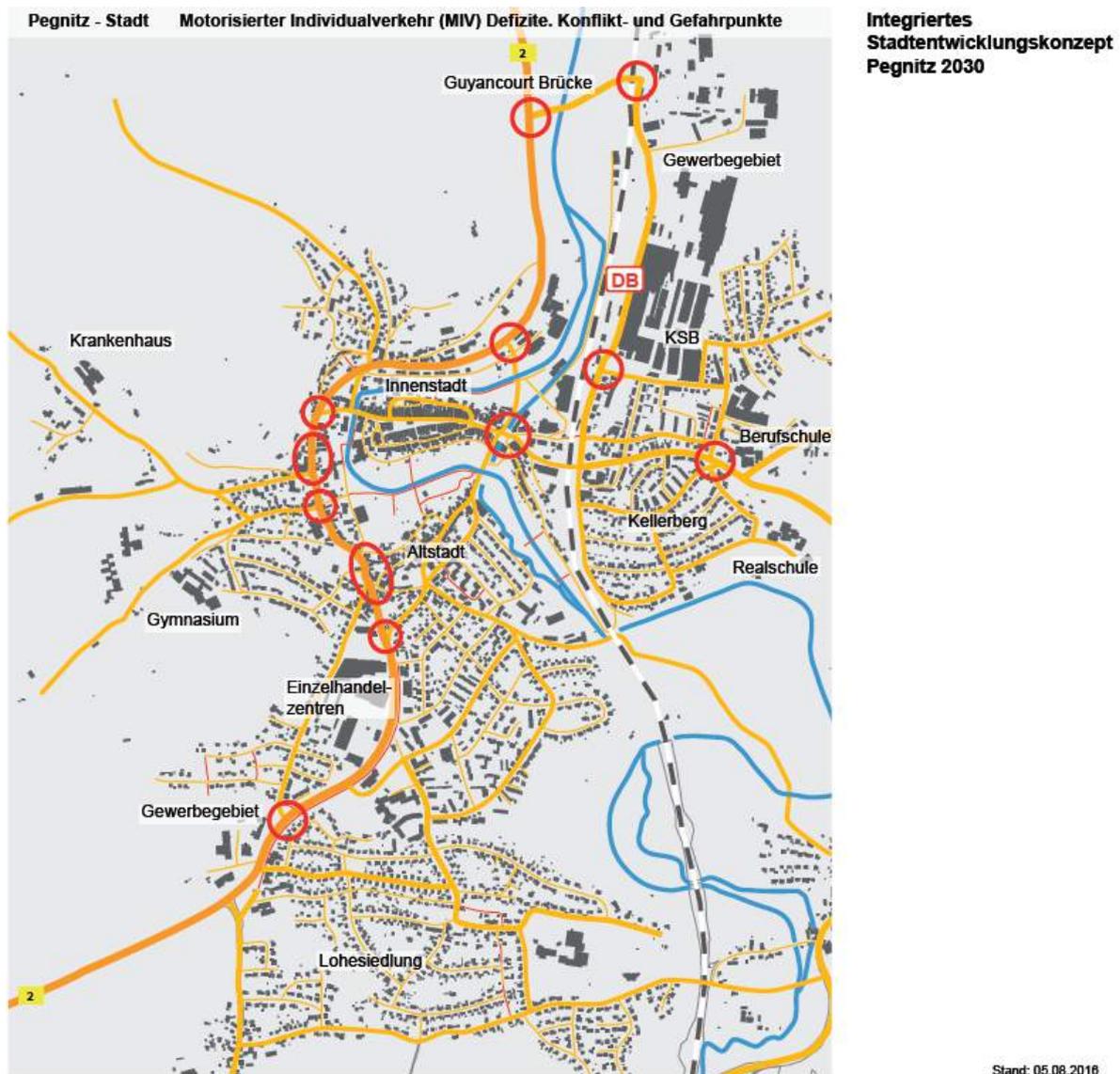
Konflikte und Gefahrenpunkte im Bereich des motorisierten Individualverkehrs gibt es an folgenden Stellen (siehe nachfolgende Abbildung):

- An der Bundesstraße 2: unattraktive Wohnnutzung durch Lärmemissionen, Gefahrenstellen für Fußgänger und Radfahrer, sanierungsbedürftige und nicht barrierefreie Gehwege, Konflikte Bushaltestellen und Einmündung Badstraße.
- Einmündung von der Guyancourt-Brücke auf die B2 und Kreuzung Amag-Hilpert-Straße / Kleiner Johannes und Guyancourt-Brücke (Richtung Rosenhof): Kreisellösungen Richtung Rosenhof und B2 könnten hier Abhilfe schaffen.
- Karmühl-Knoten: Derzeit gibt es keine Linkabbiegespur in die Hauptstraße; dafür kann ein flüssiger Verkehrsfluss gewährleistet werden. Bevor die Linksabbiegespur abgeschaffen wurde kam es zu erheblichen Rückstaus in der Schloßstraße, die sich zum Teil bis zur B2 hinzo-

gen. Von der Einzelhändlerschaft wird derzeit die Wiedereinführung des Linksabbiegens eingefordert, so dass die Innenstadt wieder von Osten und Westen erreichbar ist. Eine Verkehrssimulation der Fa. Siemens zeigt jedoch, dass es mit der Wiedereinführung des Linksabbiegens wieder zu erheblichen Verkehrsverzögerungen kommen würde. Um einen flüssigen Verkehrsfluss zu gewährleisten, müssten erhebliche Baumaßnahmen am Knoten Karmühle erfolgen (Verbreiterung der Kreuzung im Bereich Gebäude Schauer).

- Gefahrenstellen an den Schulen: Hol- und Bringverkehr von Schüler(-inne)n
- Einmündung Bundesstraße 2 und Gewerbegebiet
- Einmündung Am Waidmannsbach / Amag-Hilpert-Straße

Abbildung 74: Defizite und Gefahrenpunkte im Bereich des motorisierten Individualverkehrs



### Ruhender Verkehr

In den Ortsteilen ist in der Regel ausreichend Parkraum auf privaten Grundstücken zur Verfügung (siehe hierzu auch die Ortsprofile im Detail). Insbesondere in den touristisch attraktiven Ortsteilen fehlen Parkplätze für Wanderer (und Besucher).

In der Innenstadt sind folgende Parkplätze vorhanden:

- Parkplatz an der Innenstadtzufahrt West
- Parkplatz an der Badstraße
- Parkplatz am PEP- / K&P-Gelände
- Parkplatz hinter der Sparkasse
- Parkplätze an der Brauhausgasse (zum Teil für Kunden der innerstädtischen Arztpraxen und einer Bank, zum Teil für Dauerparker reserviert)
- Parkplatzanlagen an der Badstraße
- P+R Platz am Bahnhof

Zum Teil werden die Parkplätze kaum von Kunden der Innenstadt genutzt, das es bspw. keine eindeutigen Hinweise auf die Zufahrt gibt (Parkplatz an der Innenstadtzufahrt West). Auch werden Parkplätze selten belegt – obwohl sie in unmittelbarer Nähe von der Innenstadt sind. An der Brauhausgasse existiert eine Reihe von Privat-Parkplätzen, die zum Teil für Kunden der innerstädtischen Arztpraxen und einer Bank, zum Teil für Dauerparker reserviert sind. Auch finden die Bewohner und Dauernutzer in der historischen Innenstadt nicht ausreichend Parkmöglichkeiten. Der P+R Platz am Bahnhof hatte 2015 an Werktagen eine Auslastung von 80 bis 105 %. Insbesondere in den Morgenstunden ist der P&R-Platz überlastet und es kommt zu einem „Wildparken“, d.h. es wird auf Begrenzungs- und Grünstreifen geparkt<sup>172</sup>. Die Parksituation am Schloßberg ist insbesondere bei Open-Air Veranstaltungen defizitär. Probleme gibt es auch in den älteren Quartiere mit dichter Bebauung: Hier wird verstärkt im Straßenraum geparkt, so dass ein Durchkommen erschwert ist. Auch die Parkplätze an den Fachmarktzentren sind aus der Perspektive der Stadtgestaltung negativ: Sie haben eine negative Wirkung auf das Stadtbild, sie sind wenig gestaltet und begrünt.

### 7.6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt Pegnitz ist, wie der gesamte Landkreis Bayreuth, an das Netz des Verkehrsbunds Franken angebunden. Neben den Angeboten der Deutschen Bahn, stehen Ihnen auch die verschiedenen Ausflugs- und Reisemöglichkeiten des VGN zur Verfügung

Pegnitz ist Haltepunkt der Regionalverbindung Nürnberg – Pegnitz – Hof. Die Linie ist nicht elektrifiziert. Bayreuth ist mit dem Regionalexpress von Pegnitz aus in ca. 20 Minuten (mit Halten in Schnabelwaid und Creußen) und Nürnberg in ca. 40 Minuten erreichbar.

Der Bahnhof in Pegnitz ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt für Pendler, Schüler und Besucher. Ein- und Aussteigezahlen 2015 (veröffentlicht Oktober 2016) sind:

- Einstiegszahl: 2076
- Ausstiegszahl: 2099<sup>173</sup>.

Der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr beträgt rund 4,4 %. Eine Unterscheidung zwischen Wochenendverkehr und Werktagsverkehr wird nicht vorgenommen. Die Verbesserung der Regionalverbindung wurde 2014 vorgenommen. Ein ca. 30-Minutentakt konnte realisiert werden. Dieser bezieht sich bis dato auf die Werktage (nicht auf Wochenenden und Feiertagen). werden. Durch die anstehenden Baumaßnahmen wird der 30-Minutentakt nicht immer durchgehend beibehalten werden können. Die letzte Verbindung von Nürnberg nach Pegnitz erreicht Pegnitz gegen 1.00 Uhr; die erste Verbindung erreicht Pegnitz um 6.22 Uhr. Von Bayreuth aus ist die letzte Verbindung in Pegnitz um 22.45 und die erste Verbindung um 5.21 Uhr. Nachts steht das Anruflinientaxi für die Strecke zur Verfügung.

<sup>172</sup> Auskunft Klaus Otto, Bahnhofsmanagement Nürnberg

<sup>173</sup> Auskunft Klaus Otto, Bahnhofsmanagement Nürnberg

Mobilitätsangebote (Reisebüro, Fahrkartenautomat) sind im Bahnhofsareal vorhanden. Im Bahnhofsgebäude selbst ist eine Wartesaal, dessen Attraktivität aber sehr eingeschränkt ist.

Die Anbindung des Bahnhofs an Schulbusse und Busse des ÖPNV wird am Bahnhofsvorplatz organisiert. In der Stadt Pegnitz verkehrt die Stadtbuslinie Pegomobil. Busse, die nur an Schultagen verkehren, sind fahrplantechnisch auf die Schüler abgestimmt. Mit diesen Bussen dürfen nicht nur Schüler sondern auch alle anderen Fahrgäste befördert werden. Das Anruflinientaxi fährt bei Bedarf. Es ist somit eine bedarfsgesteuerte Bedienform in ländlichen Räumen. Die Anmeldung muss spätestens 60 Minuten vor Fahrtbeginn erfolgen. Der ALT-Betrieb erfolgt durch lokale Busunternehmen.

Die folgenden Karten zeigen 1) die Buslinien und ihre Wegstrecken, 2) die ÖPNV-Verbindungen von Pegnitz werktags und 3) am Wochenende in die Ortsteile.

Eine wesentliche Erkenntnis dieser Darstellung ist, dass die nördlichen Ortsteile schlechter an Pegnitz angebunden sind als die südlichen Ortsteile.

Abbildung 75: Wegstrecken Busse und Pegomobil Pegnitz

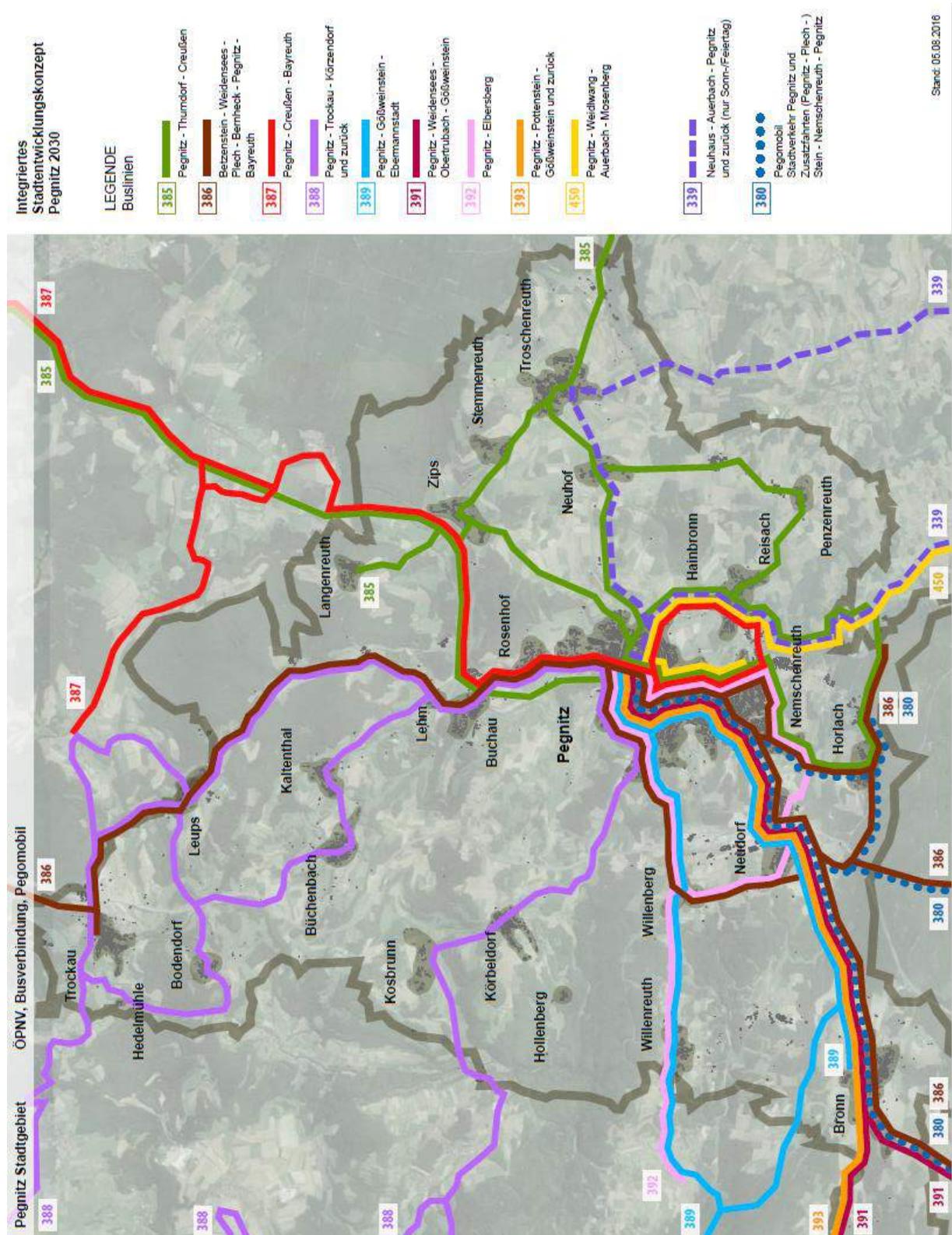


Abbildung 76: ÖPNV-Verbindungen an Werktagen

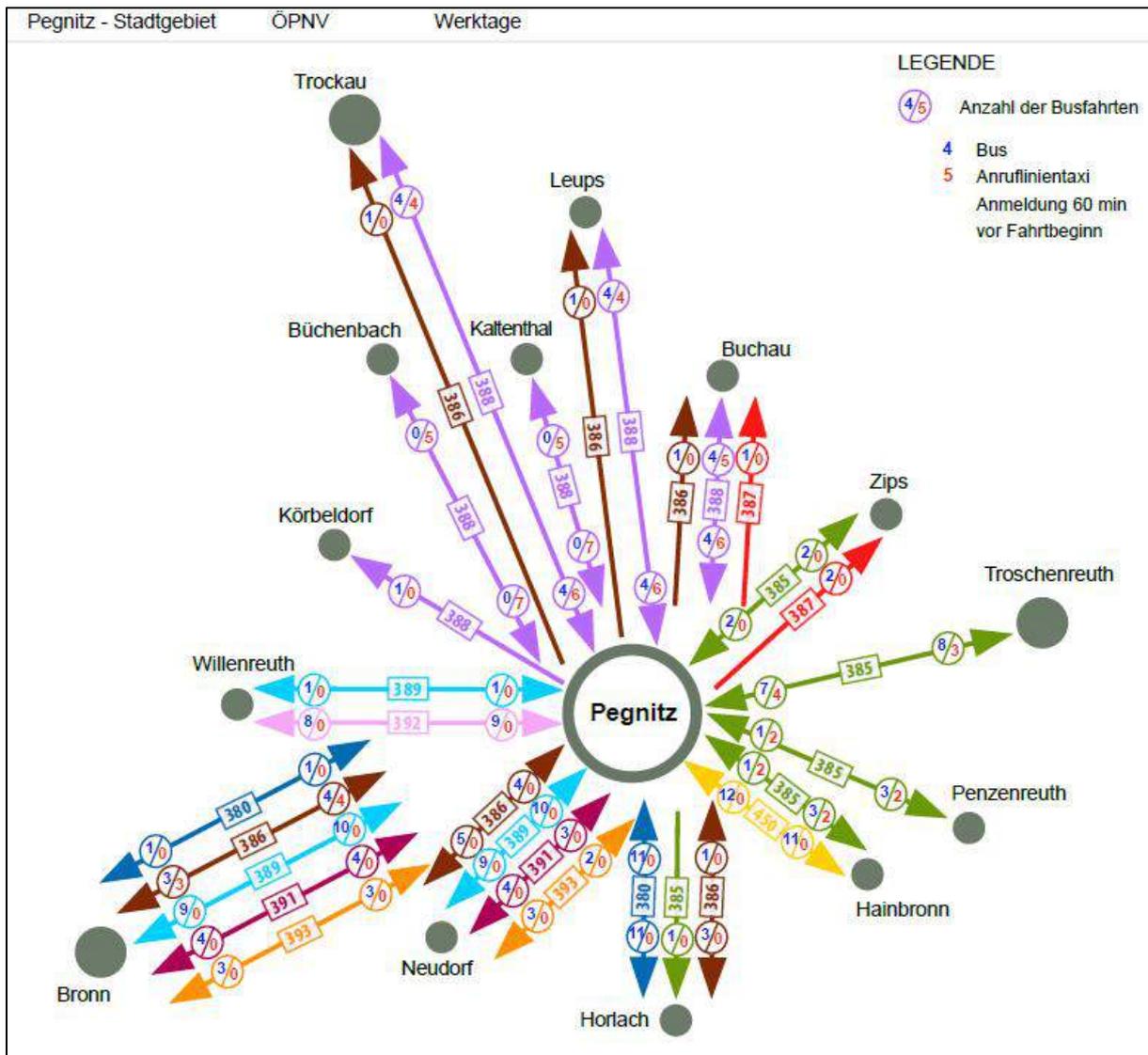
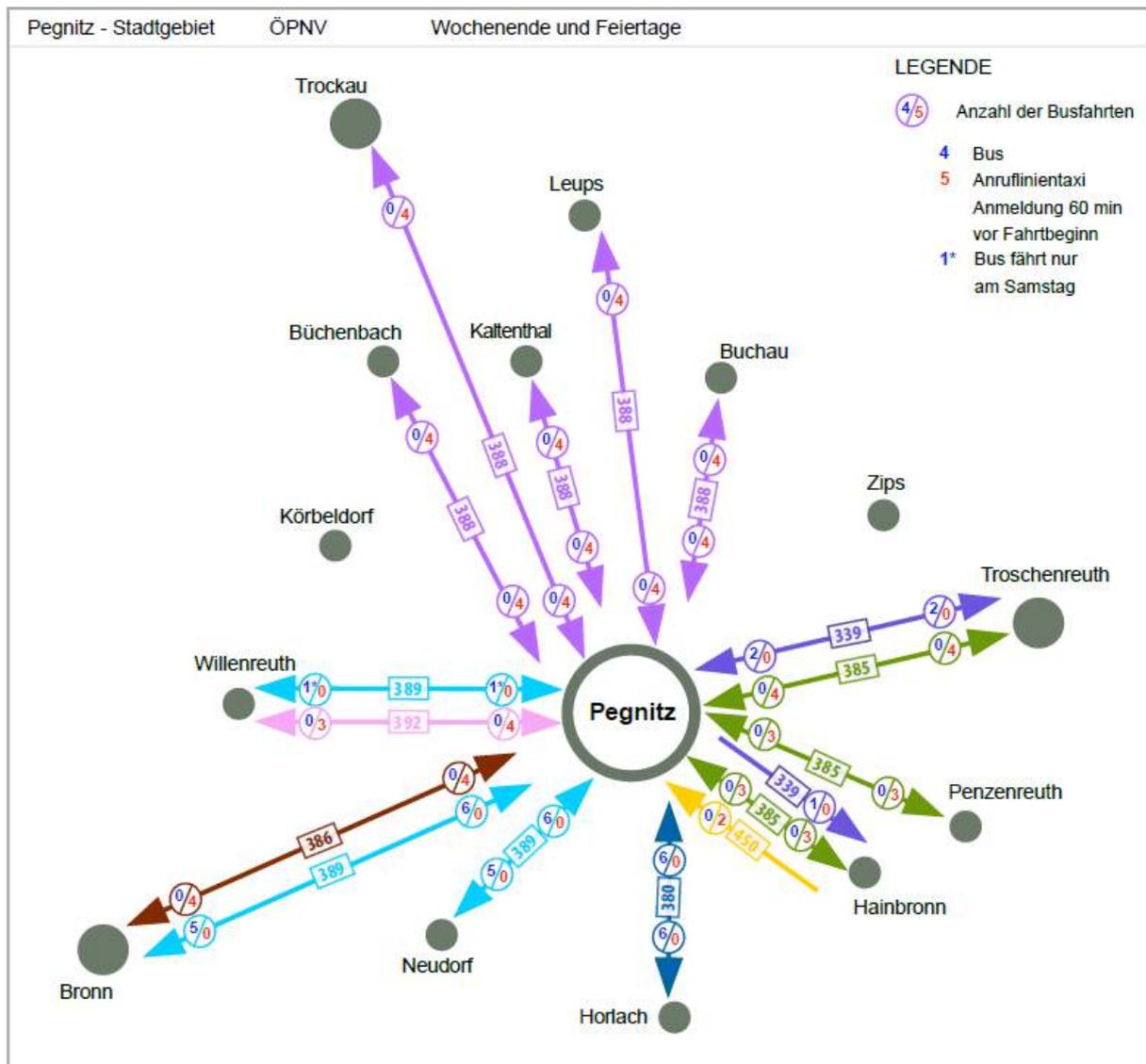


Abbildung 77: ÖPNV-Verbindungen an Wochenenden und Feiertagen<sup>174</sup>

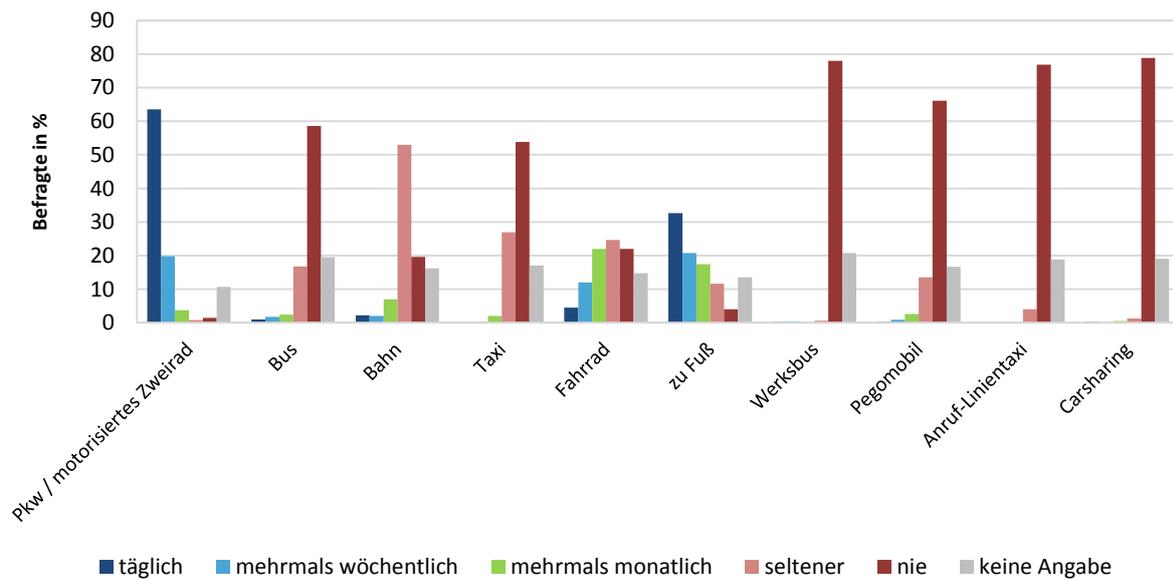


### 7.6.3 Mobilitätsverhalten der Bevölkerung

Das Mobilitätsverhalten der Befragten war ein weiterer wichtiger Bestandteil der Haushaltsbefragung. In diesem Kontext sollten diese angeben, wie häufig sie bestimmte Fortbewegungsmittel nutzen (siehe nachfolgende Abbildung). Einen PKW oder ein motorisiertes Zweirad nutzen 64 % der Befragten täglich und 20 % mehrmals wöchentlich. Der Bus, die Bahn, das Pegomobil, den Werksbus, das Anruf-Liniertaxi oder Carsharing wird hingegen kaum von den Befragten genutzt. Es wird deutlich dass der motorisierte Individualverkehr noch immer das Rückgrat des Verkehrs in der Stadt Pegnitz darstellt, während alternative Angebote nur von sehr wenigen Personen berücksichtigt werden.

<sup>174</sup> Entwurf: Edith Obrusnik

Abbildung 78: Wie häufig nutzen Sie folgende Fortbewegungsmittel?



#### 7.6.4 Handlungsempfehlungen Gesamtes Stadtgebiet (Ortsteile und Kernstadt)

##### MIV und ruhender Verkehr

Der motorisierte Individualverkehr ist die meistgenutzte Form der Mobilität, insbesondere in ländlichen Räumen. Der MIV hat jedoch viele negative Auswirkungen: Immissionen, hoher Flächen- und Ressourcenverbrauch, CO<sub>2</sub>-Ausstoß und die Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums.

Die Entwicklung einer zukunftsfähigen Mobilität in Pegnitz soll eingeleitet werden. Eine zukunftsfähige Mobilität wird im ländlichen Raum nach neuen Lösungsansätzen suchen müssen, die nicht mehr von einem motorisierten Individualverkehr dominiert sein werden. Der stark zunehmende Einsatz von E-Bikes wird das Radfahren auch in topografisch bewegten Gebieten künftig sehr attraktiv machen: Es ist kostengünstiger, umweltfreundlicher und gesünder als das Autofahren. Viele Städte rüsten ihre Verkehrsinfrastruktur infolge dieses eindeutigen Trends bereits um. Eine kollektive Mobilität muss den Vorrang vor individuellen Lösungsansätzen haben.

Dazu werden folgende Leitlinien empfohlen:

- Reduktion des MIV im gesamten Stadtgebiet: sukzessiver Ausbau von Nahmobilität (Radwege, Fußgänger, ÖPNV)
- Insbesondere Reduktion des MIV in der historischen Altstadt: Verbesserung und Attraktivierung des Parkangebotes in Randbereichen, umfassendes und übersichtliches Parkleitsystem
- Alternativen zum Motorisierten Individualverkehr (MIV) schaffen und stärken
- Aufbau von Mitfahr-Angeboten und Aufbau von Car-Sharing-Lösungen
- Nahmobilität ausbauen innenörtlicher ÖPNV Pegomobil, Radfahrer, Fußgänger
- Bahnhof Pegnitz zum zukunftsweisenden Verkehrsknotenpunkt ausbauen, verschiedene Formen der Mobilität koppeln – Bahn, Bus, Rad, ÖPNV, Carsharing, Leihräder (siehe auch unten)
- P+R-Angebote an Autobahnanschlüssen sicherstellen
- Umweltbelastungen durch Geschwindigkeitsreduzierung abbauen z.B. Tempo 30 in bebauten Ortslagen, straßengestalterische Maßnahmen an Ortseingängen und Ortsdurchfahrten
- Konflikt-, Gefahrenstellen und Barrieren beseitigen, insbesondere an der B2 Gehwege, Querungshilfen

- Kreuzung Schloßstraße, Bahnhofstraße, Bahnhofsteig, Badstraße und Hauptstraße
- Karmühlkreuzung entlasten, Bahnhofsteig verkehrsberuhigt (shared-space), Zufahrt zum PEP-Gelände nur über Badstraße
- Bahnhofstraße entlasten: Schwer- und Pendlerverkehr / Gewerbegebiet über Gyancourt-Brücke leiten
- Grundlagen der Maßnahmenplanungen erarbeiten / aktualisieren Zählungen, Prognosen, Befragungen
- Sicherheit für Fußgänger verbessern: Gehwege, Querungsmöglichkeiten, Beleuchtung
- Parkangebote verbessern Parkleitsysteme, Wanderparkplätze, öffentliches Parken in Ortsmitten

## ÖPNV

Das vorhandene Angebot ist derzeit noch zu unübersichtlich und unattraktiv, daher wird es wenig genutzt. Die Bevölkerungsgruppen Kinder, Jugendliche, Senioren sowie Geringverdiener sind jedoch auf den ÖPNV angewiesen. Das ÖPNV-Angebot soll gehalten und attraktiver ausgebaut werden, dazu werden folgende Leitlinien empfohlen:

- Insbesondere Orte mit umfassenden Versorgungspotenzial optimal anbinden: Trockau, Troschenreuth, Bronn
- Bedienungsqualität verbessern Fahrpläne, Bushaltestellen, Taktung, Anruflinientaxi
- Marketing für ÖPNV verbessern, insbesondere Anruflinientaxi
- Elemente des ÖPNV besser aufeinander abstimmen
- Anbindungen an Pegnitz-Innenstadt optimieren

## Bahnhof und Bahnhofsumfeld

Der Bahnhof und das Bahnhofsumfeld ist eine zentrale Visitenkarte der Stadt Pegnitz. Hier kommen Pendler und Besucher an. Der Bahnhof ist zu einer modernen Mobilitätsdrehscheibe im ländlichen Raum zu entwickeln, die die Verbindung von unterschiedlichen Mobilitätsangeboten (MIV-ÖPNV, Fahrrad- Elektromobilität) ermöglicht. Zudem bedarf das nähere Bahnhofsumfeld einer Neugestaltung. Um Ideen hierfür zu entwickeln, dient der städtebauliche Ideenwettbewerb. Die seit Jahren laufenden Gespräche mit dem Eigentümer des Bahnhofs und der umliegenden Immobilien zum Ankauf der Gebäude sollten baldmöglichst zu einem Abschluss gebracht werden, so dass Planungssicherheit bezüglich der Neuordnung entsteht. Hier ist der Gestaltungsspielraum der Stadtverwaltung durch die Interessen und Zeitregime des Eigentümers eingeengt.

## Attraktive Innenstadt – verkehrsberuhigt und gut erreichbar

Derzeit sprechen sich die in die Beteiligungsverfahren einbezogenen Einzelhändler gegen eine Fußgängerzone in der Innenstadt aus. Sie befürchten, dass sich ein weiterer Kaufkraftabfluss durch eine Fußgängerzone der Innenstadt ergibt. Um die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt zu erreichen, sind jedoch weitere Verkehrsberuhigungsmaßnahmen notwendig. Hierzu ist der Dialog mit den Einzelhändlern, Dienstleistern und Anwohnern und die Entwicklung von innovativen Lösungsansätzen notwendig, die die Zugänglichkeit der Innenstadt und eine Verkehrsberuhigung gleichermaßen zulassen.

## Elektromobilität

Der Landkreis Bayreuth hat sich zum Ziel gesetzt, den Ausbau der Elektromobilität voranzutreiben und will hierfür mit einem Elektromobilitätskonzept die systematische Grundlage schaffen.<sup>175</sup> Dieser systematischen Erhebung kann für Pegnitz nicht vorgegriffen werden. Es sollte eine enge Abstimmung

<sup>175</sup> Vgl. Bioenergieregion Bayreuth 2016

mung der Ergebnisse des ISEK mit den Elektromobilitätskonzept erfolgen. Hier sollen einige Aussagen zu möglichen Einsatzfeldern der Elektromobilität gemacht werden:

#### Standortplanung Ladeinfrastruktur

Die Standortplanung für eine Elektroladeinfrastruktur ist mit dem Elektromobilitätskonzept zu harmonisieren und an die Verbesserung der Parkplatzsituation und darin die Installation eines Parkleitsystems und die Zuordnung von Parkplätzen für bestimmte Parkzeiten (Kurzparkzeiten, Langparkzeiten) zu koppeln. Insbesondere auf den Parkplätzen für Langzeitparker / Dauerparker sollte die Möglichkeit zur Installation von Elektroladesäulen für Elektrofahrzeuge und E-Bikes geprüft werden. Prinzipiell geeignet erscheinen die Parkplatzanlagen an der Badstraße und am Bahnhof (Park & Ride), Parkplatz vor der Wiesweiherhalle, Klinikparkplatz, Parkplätze Schulen und die Parkplätze der Fachmarktzentren. Hier sollte auch überprüft werden, inwiefern sich diese Parkplätze für die Installation für Freiflächen-PV geeignet sind. Zudem sollte die Schnittstellen „Tourismus – nachhaltige Mobilität“ bearbeitet werden: An zentralen für den Tourismus relevanten Orten bspw. an Parkplätzen vor Gasthäusern, am Bierquellenweg (z.B. Trockau, Leups, Willenreuth, Bronn, Troschenreuth, Horlach) sollte die Errichtung von Ladestellen für e-bikes geprüft werden. (siehe auch Teil C Teil Leitbild Elektromobilität)

#### Modellprojekt Kellerberg

Im Rahmen des Energienutzungsplanes wurde ein detailliertes Wärmekataster ausgearbeitet, welches Bereiche im Stadtgebiet mit einem spezifisch hohen Wärmebedarf aufdeckt. Hierbei konnte das Quartier Kellerberg identifiziert werden. Viele der Gebäude (Baujahr ca. 1960-1980) weisen einen dem Baualter entsprechenden Sanierungsbedarf auf. Zudem ist anzunehmen, dass viele der installierten Heizkessel ebenfalls älter als 20 Jahre sind und ersetzt werden sollten. Aus diesem Grund bietet es sich an, das gesamte Quartier im Rahmen einer energetischen Betrachtung im Hinblick auf Sanierungsmöglichkeiten und den Aufbau eines Fernwärmeverbundes zu prüfen. Neben rein energetischen Fragen gilt es auch weitere sanierungs- demografie- und mobilitätsbezogene Fragestellungen im Quartier Kellerberg zu bearbeiten. Die kleinräumige Aufbereitung von altersbezogenen Kennziffern zeigt, dass bereits heute die Alterung der Bewohner(-innen) in der Siedlung Kellerberg fortgeschritten (nach der Lohesiedlung und der Altstadt hat der Kellerberg den höchsten Altenquotienten) und somit der Bedarf an einem altersgerechten Umbau groß ist. Zudem sollten im Rahmen von modellhaften Sanierungsprojekten auch der Aspekt einer nachhaltigen Mobilität einbezogen werden. Integraler Bestandteil der Maßnahme sollte der Aufbau einer auf Erneuerbaren Energien basierenden e-Mobility-Car-Sharing-Plattform (für Bewohner(-innen) des Kellerbergs) und damit verbunden die Installation von Elektroladesäulen im Quartier sein. Ziel der Aktion sollte sein, den haushaltsbezogenen PKW-Besitz (hier ist insbesondere an die Zweitautos zu denken) zu reduzieren und die noch notwendigen Mobilitätsbedarfe über e-Cars im Rahmen von Sharing-Modellen abzudecken. Daher sollte der Prozess der Konzepterstellung für die energetische Sanierung auch mit altersgerechter Sanierung und Mobilitätsfragen gekoppelt werden und im Rahmen eines Pilotprojekts in der Stadt Pegnitz ein umfangreicher Kommunikations- und Dialogprozesse mit den Bewohner(-innen) initiiert werden.

#### Nachhaltige kollektive und (E-)Mobilität im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens

In den nun startenden Wettbewerb rund um das PEP- / K&P-Gelände wird die Konzeption einer Mobilitätsdrehzscheibe mit dem Ausbau von (E-) Carsharingmodellen und der Installation von Ladeinfrastruktur in den Anforderungskatalog integriert. So kann bereits in einer frühen Planungsphase Carsharing und e-Mobilität in der Stadtentwicklung berücksichtigt werden und zudem die Attraktivität des neugestalteten Stadtraums gesteigert werden.

## 8 Radwegekonzept

### Allgemeines

Die Stadt Pegnitz ist auf Grund ihrer Lage am Rande der fränkischen Schweiz und des Veldensteiner Forstes sowie ihrer Nähe zu Pegnitz- und Püttlachtal ein interessanter und attraktiver Raum für Freizeit- und Erholungssuchende aus dem Bereich Bayreuth und dem Großraum Nürnberg. Die Stadt Pegnitz ist darüber hinaus verkehrlich sehr gut an das übergeordnete Netz angeschlossen. Dies gilt sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr.

Ein funktionierendes Radwegekonzept ist somit für die infrastrukturelle Entwicklung des Freizeit- und Tourismusangebotes unabdingbar und Voraussetzung für ein zukunftsorientiertes Naherholungsgebiet. Die Bearbeitung des vorliegenden Konzeptes ist in Absprache mit dem ADFC erfolgt.

### Stadtgebiet Pegnitz

Am Bahnhof in Pegnitz treffen der aus Bayreuth kommende Pegnitzradweg und „Casanovas Ausritt“, ein 185 km langer Rundradweg, zusammen. Ausgehend von diesen Fernradwegen ist die Innenstadt von Pegnitz über eine bestehende Fußgängerunterführung in Verlängerung des Bahnhofsteiges erreichbar. Diese bestehende unzureichende Querung soll zukünftig durch eine neue Querung verbessert werden. Eine Machbarkeitsstudie zeigt 4 Varianten auf, die in einem städtebaulichen Wettbewerb näher untersucht werden. Die attraktivste Variante soll anschließend verwirklicht werden. In diesem Zusammenhang wäre die Verkehrsberuhigung des Bahnhofsteiges eine sinnvolle Maßnahme, um die Attraktivität des Zuganges zum Marktplatz und der Innenstadt zu steigern.

Im Radwegekonzept sind die verschiedensten möglichen Wegführungen aufgezeigt, die die Verbindung zu den bestehenden und geplanten Radwegen herstellen. Ebenso hervorzuheben ist dabei der Zusammenschluss des Radweges von der Bayreuther Straße im Norden über den Erlenweg, Raumergasse (Einbahnstraßenbetrieb und Sperrungen für Radfahrer wären aufzuheben), die Fußwegeverbindung zum Wiesweiherweg, Wiesweiherweg zur Nürnberger Straße und damit zum bestehenden Radweg längs der B85/B2. Die Verbindungen zu Schulen und zu den Einkaufszentren, sowie die Anbindung des CabrioSol sind in diesem Zusammenhang nach Möglichkeit zu überplanen und verkehrssicherer zu gestalten.

Über die Ausführung dieser Radwege als eigenständige bzw. begleitende Radwege oder mittels markierten Angebotsstreifen oder mit Führung auf der Fahrbahn entscheiden die örtlichen Verhältnisse.

### Verbindung zu den Ortsteilen

Die Ortsteile sind für den Radverkehr über die Ortsverbindungsstraßen erschlossen. Darüber hinaus finden sich einige Möglichkeiten der Erschließung durch den Radverkehr über unbefestigte, bzw. geschotterte Wege.

Die bestehenden Ortsverbindungsstraßen sowie die unbefestigten Wege weisen Längsneigungen von stellenweise über 10 % auf und sind insofern für kleinere Kinder und ältere Personen nur erschwert befahrbar. Im Hinblick auf die steigende Anzahl von Mountainbikes und E-Bikes, bzw. Pedelecs (insbesondere bei älteren Personen) ist dies jedoch zunehmend problemfreier zu beurteilen. Über die bauliche Gestaltung sei auf die Ausführungen unter „Stadtgebiet Pegnitz“ verwiesen.

### Regionales Radwegenetz

Das regionale Radwegenetz wird überwiegend über die Ortsteile angeschlossen. Die Verbindung zu den Radwegen in Richtung Pottenstein/Forchheim erfolgt über Elbersberg. Die Verbindung zu den Ortschaften Weidensees und Betzenstein wird über Bronn gewährleistet. In den Veldensteiner Forst

und nach Nürnberg führt der Pegnitzradweg über Horlach. Durch Hainbronn wird Weidlwang und Auerbach erreicht (derzeit in Planung) und über Buchau und Zips ist durch den Pegnitz Radweg der Bereich um Bayreuth angebunden.

#### Zu planende Radwege

Im Zuge der innerörtlichen Radwegeverbindung stellt der Lückenschluss längs der Nürnberger Straße zwischen Kettengasse und Galgengasse eine sinnvolle Maßnahme dar. Die technische Gestaltung ist in Absprache mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth durchzuführen.

Des Weiteren ist die bestehende Radwegeverbindung zwischen Hainbronn und Pegnitz relativ schwer zu befahren. Eine Alternative stellt die neu zu planende Verbindung im Talraum der Pegnitz von der Hainbergstraße zur Stadionstraße dar. Im Zuge dieser Maßnahme wäre auch eine „Umfahrung“ der St 2162 in Hainbronn über eine neue kurze Wegeverbindung zur Straße „In der Wend“ und damit, mit nur kurzer Benutzung der St 2162, die Weiterfahrt nach Weidlwang möglich.

Folgende Lückenschlussmaßnahmen wären für das Radverkehrs überdies noch sinnvoll:

- Neudorf/Ost nach Neudorf/West längs der B2/B85
- Langer Berg nach Willenberg längs Zum Dianafelsen
- Neudorf – Lügler im Lügler Tal
- 2 kurze Abschnitte zwischen Bronn und Horlach längs der B2, bzw. B85

#### Zusammenfassung

Mit den bestehenden, möglichen und geplanten Radwegeverbindungen wird das Stadtgebiet von Pegnitz bestens erschlossen. Das übergeordnete Radwegenetz ist in dieses Konzept integriert und mit dem AFDC abgesprochen.

Auf Grund der topographischen Lage von Pegnitz haben einige Wegstrecken einen durchaus „sportlichen“ Charakter, der jedoch durch die zunehmende Anzahl von Mountainbikes und E-Bikes, bzw. Pedelecs aufgewogen wird.

Das außerörtliche Netz hat eine Streckenlänge von ca. 80 km, ca. 57 km davon besitzen eine Asphaltbefestigung, bzw. verlaufen über Ortsverbindungs- und Kreisstraßen.

Die Leitbildpläne befinden sich in Teil C Teilbereich Leitbild Radwege.

## 9 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.<sup>176</sup>

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, welcher im ländlichen Raum meist eine vergleichsweise hohe Bedeutung zukommt. Die Ausweisung immer neuer Bau- und Gewerbegebiete setzt somit sowohl eine monetäre als auch ästhetische Abwärtsspirale in Gang, welcher es frühzeitig entgegenzuwirken gilt.

### 9.1 Fragestellung und Vorgehen bei der Erhebung der Innenentwicklungspotenziale

Im Mittelpunkt der Untersuchung stand die Frage, über welche Innenentwicklungspotenziale die Stadt Pegnitz und ihre Ortsteile verfügen. Aus diesem Grund wurden diese im Rahmen von Begehungen (des gesamten Stadtgebiets und der gesamten Ortsteile) erhoben.

Als Innenentwicklungspotenziale wurden folgende Potenzialtypen aufgenommen<sup>177</sup>:

- Baulücken sind bebaubare Grundstücke innerhalb eines Gebiets mit Bebauungsplan.
- Entwicklungsflächen stellen Flächen außerhalb von Gebieten mit Bebauungsplan in Gebieten dar, die in einem Zusammenhang bebaut sind und deren Erschließung gesichert ist (§34). Ihre bauliche Entwicklung muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
- Leerstehende Wohngebäude sind Grundstücke mit leerstehenden Wohngebäuden oder Wohnungen.

---

<sup>176</sup> Vgl. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr & Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz 2014, S. 2.

<sup>177</sup> Zu den Potenzialtypen siehe auch Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung 2016

- Leerstehendes Gewerbe: Durch Aufgabe der gewerblichen Nutzung werden Flurstücke mit oder ohne Gebäudebestand bzw. mit oder ohne Restnutzung zu Gewerbebrachen.
- Leerstand Mischnutzung ist ein leerstehendes Gebäude, das sowohl eine Wohnnutzung als auch eine gewerbliche Nutzung beinhaltet.
- Leerstehende Infrastruktureinrichtungen sind ein Sonderfall von Gebäudeleerständen von öffentlich genutzten Gebäuden, wie z.B. Schulhaus, Feuerwehrgebäude.
- Potenziell teilbare Grundstücke: Insbesondere im ländlichen Raum weisen bebaute Grundstücke oft einen geringen Anteil bebauter Grundstücksfläche auf, der deutlich unter dem zulässigen Baurecht oder der umgebenden Bebauung liegt. Dies sind geringfügig bebaute Grundstücke, die hier als potenziell teilbar erfasst werden.
- Zudem wurde zwischen einem kompletten und partiellen Leerstand unterschieden. Um die Entwicklungsdynamik der letzten zwei Jahre zu verdeutlichen, wurden Baulücken und Entwicklungsflächen aufgenommen, die in diesem Zeitraum bebaut wurden.
- Perspektivischer Leerstand – Wohngebäude mit Leerstandsrisiko: Wenn Wohngebäude ausschließlich von Menschen im Rentenalter bewohnt werden, dann stellt dies einen Hinweis auf ein mögliches Leerstandsrisiko in der Zukunft dar. Dieser Indikator ist ein rein statistischer Wert, der aus der Einwohnermeldeamtsdatenbank gewonnen wurde. Der perspektivische Leerstand ist kein aktuelles Potenzial und darf als einzelnes, einem Flurstück zugeordnetes Datum nur stadintern und vertraulich behandelt werden. Aus diesem Grund werden hier die aggregierten Daten auf Quartiers- und Ortsteilebene dargestellt.

Die Potenzialtypen wurden bei den Begehungen in Listen aufgenommen und bei Unklarheiten mit dem BayernAtlas-plus abgeglichen. Die Begehungen fanden im Sommer 2014 und im Sommer 2016 statt. Während sich eine Erhebung von Baulücken einfach gestaltet (Abgleich B-Plan und tatsächliche Situation vor Ort), ist die Einschätzung, ob ein Leerstand – vor allem ein partieller im Wohnbereich – 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 aber höher. Auch die Einstufung einer Fläche als Entwicklungsfläche ist das Ergebnis eines Abwägungsprozesses. Die kartierten Innenentwicklungspotenziale wurden dann in ein GIS-System überführt und sind als thematische Karten im Anhang verfügbar. Zudem wurde ein Abgleich mit dem Flächennutzungsplan vorgenommen. Die Flächennutzungspläne mussten per Hand in das GIS-System übertragen werden, da sie nicht digital verfügbar waren. Zudem stellte sich heraus, dass die zur Verfügung gestellten Katasterpläne nicht in allen Bereichen aktuell waren. Der Abgleich mit dem Flächennutzungsplan ermöglichte auch Vorschläge für die Rücknahme von Gebieten aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, die für Wohnnutzung vorgesehen sind. Diese Vorschläge sind auf den Karten markiert. Kriterien für die Herausnahme von Gebieten, die im Flächennutzungsplan für die Wohnnutzung vorgesehen sind, sind: Es liegt noch keine Erschließung vor und es sind genügend Innenentwicklungspotenziale im näheren Umfeld vorhanden. Für den Bereich „Gewerbe“ wurden keine Vorschläge für die Rücknahme gemacht.

## 9.2 Baugebiete, Baulücken, Entwicklungsflächen, Leerstände und Leerstandsrisiken

Im SSEK wurden auch die seit 1964 in Pegnitz und den Ortsteilen rechtskräftig ausgewiesenen (bis 2001) Baugebiete aufgenommen: In der Kernstadt und in den Ortsteilen waren zum Erstellungsdatum des SSEK insgesamt 19 Baugebiete bzw. 28 Baugebiete ausgewiesen. Sie umfassten eine Fläche

von 1.304.965 m<sup>2</sup> (130,5 ha) Wohnbaufläche auf 1.316 Parzellen. Rund ein Viertel der Flächen waren damals noch nicht bebaut<sup>178</sup>.

Im Zeitraum 2001 bis 2014 sind in Pegnitz (Kernstadt und Ortsteile) 6 neue Baugebiete mit rund 2,15 ha Wohnfläche hinzugekommen. Hier ist zu beachten, dass die Größen aus dem GIS-System berechnet wurden und eine gewisse rechnerische Unschärfe vorliegt.

**Tabelle 74: Baugebiete in Pegnitz (Kernstadt und Ortsteile) (Abgleich mit dem SEEK)**

| Rechtskraft Jahr | Bebauungsplan / Bezeichnung | Größe in m <sup>2</sup> |
|------------------|-----------------------------|-------------------------|
| 2001             | Willenreuth Süd             | 1.085                   |
| 2006             | Pegnitz Körnerstrasse       | 2.300                   |
| 2011             | Arzberg Fortschreibung      | 1.750                   |
| 2014             | Büchenbach Pfarrwiesen      | 4.830                   |
| 2014             | Trockau Heuberg III         | 4.685                   |
| 2014             | Winterleite Nord            | 6.868                   |
| Gesamt           | 6 Baugebiete                | 21.518                  |

### Neuere Baugebiete

Im Zeitraum der Erstellung des ISEK hat die Stadt Pegnitz drei neue Baugebiete ausgewiesen, davon befinden sich zwei in den Ortsteilen (Büchenbach und Trockau) und eines in der Kernstadt. Derzeit sind drei weitere Baugebiete in Planung: Eines in der Kernstadt und zwei in den Ortsteilen Troschenreuth und Horlach.

Mit den sich im Aufstellungsverfahren befindlichen B-Pläne werden ca. 58 Bauplätze realisiert, davon 44 in den Ortsteilen.

**Tabelle 75: Baugebiete im Aufstellungsverfahren (Kernstadt und Ortsteile)**

| Baugebiete im Aufstellungsverfahren |                             | Parzellen ( <i>neu</i> ) | Fläche in ha ( <i>inkl. Erschließungsflächen</i> ) |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|--|
| <b>Pegnitz Fischelhöhe</b>          | <i>Winterleite Süd-E II</i> | 14                       | 1,2184   |
| <b>Troschenreuth</b>                | <i>Kirchenweg</i>           | 20                       | 3,336  |
| <b>Horlach</b>                      | <i>Rainäcker</i>            | 24                       | 2,4954   |
| <b>Gesamt:</b>                      | <b>3</b>                    | <b>58</b>                | <b>7,0498</b>                                      |

Die folgende Tabelle gibt Aufschluss über das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten, die seit 2014 realisiert wurden bzw. derzeit im Aufstellungsverfahren sind.

**Tabelle 76: Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten**

| Name des Baugebiets | Ortsteil          | Maß der baulichen Nutzung               |
|---------------------|-------------------|---|
| Winterleite-Nord    | Pegnitz Kernstadt | GRZ 0,35; GFZ 0,7, max. 2 Vollgeschosse |
| Pfarrwiesen         | Büchenbach        | GRZ 0,35; GFZ 0,7, max. 2 Vollgeschosse |
| Heuberg III         | Trockau           | GRZ 0,35; GFZ 0,7, max. 2               |

<sup>178</sup> Vgl. RRV 2002: 40

|                                 |               |   |
|---------------------------------|---------------|---|
|                                 |               | Vollgeschosse                           |
| Winterleite Süd-Erweiterung III | Pegnitz       | GRZ 0,35; GFZ 0,8, max. 2 Vollgeschosse |
| Baugebiet                       | Troschenreuth | GRZ 0,35; GFZ 0,7, max. 2 Vollgeschosse |
| Rainäcker                       | Horlach       | Keine Angabe verfügbar                  |

Werden die Gestaltungshinweise in den in sich in Aufstellung befindlichen B-Plänen betrachtet, so kann folgendes festgestellt werden: Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung beziehen sich in allen Baugebieten auf die zu verwendenden Farben (keine grellen, fernwirkenden Farben, nur „Erdfarben“), auf die Farben der Dacheindeckung (rot, braun, grau, schwarz oder extensiv begrünt) und die Dachaufbauten (als Giebel) bzw. Dacheinschnitte sowie auf die grünordnerischen Maßnahmen und Flächen (möglichst standortgerechte und heimische Pflanzgebote). Mit den Neubaugebieten wird die Einzelhausbebauung favorisiert, die zudem sehr flächenintensiv ist.

Fazit: Seit der Erstellung des SSEK im Jahr 2001 wurden noch weitere großräumige Baugebiete ausgewiesen – obwohl die Verfasser des SEEK von einer derartigen Praxis abrieten.

### Baulücken

Insgesamt gibt es in Pegnitz (Kernstadt und Ortsteile) 226 Baulücken. Dies entspricht rund 24 ha Fläche. In der Kernstadt sind 78 Baulücken (7,15 ha) und in den Ortsteilen 148 Baulücken (16,83 ha) vorhanden. Die folgende Tabelle gibt Aufschluss über die Lage der Baulücken in den einzelnen Stadtquartieren von Pegnitz und den Ortsteilen.

Tabelle 77: Baulücken in Pegnitz und den Ortsteilen

|                                   |  | Anzahl     | Fläche ha     |
|-----------------------------------|--|------------|---------------|
| <b>Pegnitz: Ortsteile</b>         | <b>beinhaltende Ortschaften</b>  | <b>148</b> | <b>16,831</b> |
| <b>Bronn</b>                      | <i>Bronn, Lüglaß</i>   | <b>20</b>  | <b>1,91</b>   |
| <b>Buchau</b>                     | <i>Buchau, Kaltenthal, Lehm, Rosenhof</i>  | <b>32</b>  | <b>3,267</b>  |
| <b>Büchenbach</b>                 | <i>Büchenbach, Kosbrunn</i>  | <b>8</b>   | <b>1,58</b>   |
| <b>Körbeldorf</b>                 | <i>Körbeldorf</i>  | <b>0</b>   | <b>0</b>      |
| <b>Hainbronn</b>                  | <i>Hainbronn, Heroldsreuth, Nemschenreuth, Hammerbühl, Neudorf, Willenberg, Horlach, Stein</i> | <b>55</b>  | <b>7,031</b>  |
| <b>Leups</b>                      | <i>Leups, Bodendorf, Leupsermühle</i>  | <b>4</b>   | <b>0,457</b>  |
| <b>Trockau</b>                    | <i>Trockau</i>   | <b>12</b>  | <b>1,167</b>  |
| <b>Willenreuth</b>                | <i>Willenreuth</i>   | <b>3</b>   | <b>0,19</b>   |
| <b>Troschenreuth</b>              | <i>Troschenreuth</i>   | <b>14</b>  | <b>1,229</b>  |
| <b>Zips</b>                       | <i>Zips, Stemmenreuth, Langenreuth</i>   | <b>0</b>   | <b>0</b>      |
| <b>Penzenreuth</b>                | <i>Penzenreuth, Neuhoß, Pentenhof, Reisach, Lobensteig</i>                                     | <b>0</b>   | <b>0</b>      |
| <b>Pegnitz: Stadtquartiere</b>    |  | <b>78</b>  | <b>7,1523</b> |
| <b>Pegnitz Altstadt</b>           |  | <b>14</b>  | <b>1,307</b>  |
| <b>Pegnitz Innenstadt</b>         |  | <b>5</b>   | <b>0,238</b>  |
| <b>Pegnitz Komponistenviertel</b> |  | <b>16</b>  | <b>1,575</b>  |
| <b>Pegnitz Schloßberg</b>         |  | <b>4</b>   | <b>0,878</b>  |
| <b>Pegnitz Buchauer Berg</b>      |  | <b>4</b>   | <b>0,418</b>  |

|                             |  |            |                |
|-----------------------------|--|------------|----------------|
| <b>Pegnitz Fischelhöhe</b>  |  | <b>20</b>  | <b>1,5683</b>  |
| <b>Pegnitz Lohesiedlung</b> |  | <b>10</b>  | <b>0,802</b>   |
| <b>Pegnitz Kellerberg</b>   |  | <b>5</b>   | <b>0,366</b>   |
| <b>Baulücken gesamt</b>     |  | <b>226</b> | <b>23,9833</b> |

Werden die Entwicklungsflächen zu den Baulücken hinzugezählt, dann ergeben sich für die Gesamtstadt insgesamt 392 Baulücken / Entwicklungsflächen (51,18 ha). In Pegnitz Kernstadt sind dies 126 Baulücken / Entwicklungsflächen (51,18 ha) und in Pegnitz Ortsteile 226 Baulücken / Entwicklungsflächen (36,24 ha).

**Tabelle 78: Baulücken und Entwicklungsflächen**

|                            |  | <b>Anzahl</b> | <b>Fläche ha</b> |
|----------------------------|--|---------------|------------------|
| <b>Pegnitz – Ortsteile</b> | <b>beinhaltende Ortschaften</b>  | <b>266</b>    | <b>36,238</b>    |
| <b>Bronn</b>               | <i>Bronn, Lügglas</i>  | <b>29</b>     | <b>4,814</b>     |
| <b>Buchau</b>              | <i>Buchau, Kaltenthal, Lehm, Rosenhof</i>  | <b>38</b>     | <b>4,248</b>     |
| <b>Büchenbach</b>          | <i>Büchenbach, Kosbrunn</i>  | <b>18</b>     | <b>2,382</b>     |
| <b>Körbeldorf</b>          | <i>Körbeldorf</i>  | <b>6</b>      | <b>0,461</b>     |
| <b>Hainbronn</b>           | <i>Hainbronn, Heroldsreuth, Nemschenreuth, Hammerbühl, Neudorf, Willenberg, Horlach, Stein</i> | <b>83</b>     | <b>10,986</b>    |
| <b>Leups</b>               | <i>Leups, Bodendorf, Leupsermühle</i>  | <b>11</b>     | <b>0,821</b>     |
| <b>Trockau</b>             | <i>Trockau</i>   | <b>26</b>     | <b>4,172</b>     |
| <b>Willenreuth</b>         | <i>Willenreuth</i>   | <b>15</b>     | <b>2,634</b>     |
| <b>Troschenreuth</b>       | <i>Troschenreuth</i>   | <b>19</b>     | <b>1,735</b>     |
| <b>Zips</b>                | <i>Zips, Stemmenreuth, Langenreuth</i>   | <b>14</b>     | <b>3,324</b>     |
| <b>Penzenreuth</b>         | <i>Penzenreuth, Neuhof, Pentenhof, Reisach, Lobensteig</i>                                     | <b>7</b>      | <b>0,661</b>     |
| <b>Pegnitz – Quartiere</b> |  | <b>126</b>    | <b>14,945</b>    |
| <b>Pegnitz</b>             | Altstadt   | <b>19</b>     | <b>1,649</b>     |
| <b>Pegnitz</b>             | Innenstadt   | <b>5</b>      | <b>0,238</b>     |
| <b>Pegnitz</b>             | Komponistenviertel   | <b>29</b>     | <b>5,895</b>     |
| <b>Pegnitz</b>             | Schloßberg   | <b>8</b>      | <b>2,075</b>     |
| <b>Pegnitz</b>             | Buchauer Berg  | <b>13</b>     | <b>1,064</b>     |
| <b>Pegnitz</b>             | Fischelhöhe  | <b>28</b>     | <b>2,047</b>     |
| <b>Pegnitz</b>             | Lohesiedlung   | <b>17</b>     | <b>1,424</b>     |
| <b>Pegnitz</b>             | Kellerberg   | <b>7</b>      | <b>0,553</b>     |
| <b>Pegnitz Gesamt</b>      |  | <b>392</b>    | <b>51,183</b>    |

## Leerstände

Insgesamt gibt es in Pegnitz 182 Leerstände, davon 78 in den Ortsteilen und 104 in der Kernstadt. Folgende Tabelle gibt Aufschluss über die Leerstände im Bereich Wohnen und Gewerbe differenziert nach Ortsteilen und Stadtquartieren sowie Art und Umfang des Leerstands.

Tabelle 79: Leerstand in Pegnitz

|                                |  | Leerstand "Wohngebäude" |           | Leerstand "Mischnutzung" |           | Leerstand "Gewerbe" |          | Ortsteile "Gesamt" |
|--------------------------------|--|-------------------------|-----------|--------------------------|-----------|---------------------|----------|--------------------|
|                                |  | komplett                | partiell  | komplett                 | partiell  | komplett            | partiell |                    |
| <b>Pegnitz: Ortsteile</b>      | <b>beinhaltende Ortschaften</b>  | <b>53</b>               | <b>12</b> | <b>3</b>                 | <b>2</b>  | <b>4</b>            | <b>4</b> | <b>78</b>          |
| <b>Bronn</b>                   | <i>Bronn, Lügglas</i>  | <b>6</b>                | <b>4</b>  | <b>0</b>                 | <b>0</b>  | <b>1</b>            | <b>0</b> | <b>11</b>          |
| <b>Buchau</b>                  | <i>Buchau, Haidmühle, Kaltenthal, Lehm, Rosenhof</i>   | <b>8</b>                | <b>1</b>  | <b>1</b>                 | <b>0</b>  | <b>2</b>            | <b>0</b> | <b>12</b>          |
| <b>Büchenbach</b>              | <i>Büchenbach, Kosbrunn</i>  | <b>5</b>                | <b>0</b>  | <b>0</b>                 | <b>0</b>  | <b>0</b>            | <b>0</b> | <b>5</b>           |
| <b>Körbeldorf</b>              | <i>Körbeldorf, Oberhauenstein</i>  | <b>1</b>                | <b>0</b>  | <b>0</b>                 | <b>0</b>  | <b>0</b>            | <b>0</b> | <b>1</b>           |
| <b>Hainbronn</b>               | <i>Hainbronn, Heroldsreuth, Hufeisen, Nemschenreuth, Neudorf, Willenberg, Horlach, Stein</i> | <b>10</b>               | <b>3</b>  | <b>2</b>                 | <b>2</b>  | <b>0</b>            | <b>2</b> | <b>19</b>          |
| <b>Leups</b>                   | <i>Leups, Bodendorf, Leupsermühle</i>  | <b>4</b>                | <b>1</b>  | <b>0</b>                 | <b>0</b>  | <b>0</b>            | <b>0</b> | <b>5</b>           |
| <b>Trockau</b>                 | <i>Trockau</i>   | <b>1</b>                | <b>0</b>  | <b>0</b>                 | <b>0</b>  | <b>1</b>            | <b>0</b> | <b>2</b>           |
| <b>Willenreuth</b>             | <i>Willenreuth</i>   | <b>0</b>                | <b>0</b>  | <b>0</b>                 | <b>0</b>  | <b>0</b>            | <b>0</b> | <b>0</b>           |
| <b>Troschenreuth</b>           | <i>Troschenreuth</i>   | <b>9</b>                | <b>0</b>  | <b>0</b>                 | <b>0</b>  | <b>0</b>            | <b>1</b> | <b>10</b>          |
| <b>Zips</b>                    | <i>Zips, Stammenreuth, Langenreuth</i>   | <b>7</b>                | <b>3</b>  | <b>0</b>                 | <b>0</b>  | <b>0</b>            | <b>1</b> | <b>11</b>          |
| <b>Penzenreuth</b>             | <i>Penzenreuth, Neuhof, Pentenhof, Reisach, Lobensteig</i>                                   | <b>2</b>                | <b>0</b>  | <b>0</b>                 | <b>0</b>  | <b>0</b>            | <b>0</b> | <b>2</b>           |
| <b>Pegnitz: Stadtquartiere</b> |  | <b>31</b>               | <b>16</b> | <b>8</b>                 | <b>28</b> | <b>16</b>           | <b>5</b> | <b>104</b>         |

|                              |                    |           |           |           |           |           |          |            |
|------------------------------|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|------------|
| <b>re</b>                    |                    |           |           |           |           |           |          |            |
|                              | Altstadt           | <b>8</b>  | <b>3</b>  | <b>1</b>  | <b>5</b>  | <b>0</b>  | <b>1</b> | <b>18</b>  |
|                              | Innenstadt         | <b>2</b>  | <b>0</b>  | <b>5</b>  | <b>18</b> | <b>10</b> | <b>2</b> | <b>37</b>  |
|                              | Komponistenviertel | <b>2</b>  | <b>5</b>  | <b>0</b>  | <b>3</b>  | <b>3</b>  | <b>1</b> | <b>14</b>  |
|                              | Schloßberg         | <b>8</b>  | <b>4</b>  | <b>1</b>  | <b>0</b>  | <b>2</b>  | <b>1</b> | <b>16</b>  |
|                              | Buchauer Berg      | <b>4</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>1</b>  | <b>0</b> | <b>5</b>   |
|                              | Fischelhöhe        | <b>2</b>  | <b>3</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>5</b>   |
|                              | Lohesiedlung       | <b>3</b>  | <b>1</b>  | <b>0</b>  | <b>2</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>6</b>   |
|                              | Kellerberg         | <b>2</b>  | <b>0</b>  | <b>1</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>3</b>   |
| <b>Leerstände<br/>gesamt</b> |                    | <b>84</b> | <b>28</b> | <b>11</b> | <b>30</b> | <b>20</b> | <b>9</b> | <b>182</b> |

Die Karten Innenentwicklungspotenziale befinden sich im Anhang.

## Leerstandsrisiken

Um die Höhe des Leerstandsrisikos besser einschätzen zu können, wurden drei Klassen gebildet: Ein mittleres Leerstandsrisiko bezieht sich auf die Altersgruppen zwischen 66 und 75 Jahren (keine jüngere Person lebt auf diesem Flurstück), ein hohes Leerstandsrisiko wird für die Altersgruppen zwischen 76 und 85 Jahren und ein sehr hohes Leerstandsrisiko für die Altersgruppen 86 Jahre und älter angenommen. Insgesamt wurden 423 Leerstandsrisiken in Pegnitz (Kernstadt und Ortsteile) ermittelt. In Pegnitz sind es 232 und in den Ortsteilen 191 Leerstandsrisiken. Die folgende Tabelle gibt Aufschluss über die Verteilung auf die Stadtquartiere und Ortsteile sowie die Risikoklassen.

Tabelle 80: Leerstandsrisiken

| Pegnitz: Ortsteile       | beinhaltende Ortschaften   | 66-75 Jahre | 76-85 Jahre | 86 Jahre oder älter | > 66 Jahre |
|--------------------------|--|-------------|-------------|---------------------|------------|
| <b>Bronn</b>             | <i>Bronn (Bronn, Lüglaß)</i>   | 6           | 9           | 1                   | <b>16</b>  |
| <b>Buchau</b>            | <i>Buchau (Buchau, Haidmühle, Kaltenthal, Kotzenhammer, Lehm, Rosenhof, Schrathammer, Wolfslohe)</i>                         | 11          | 8           | 2                   | <b>21</b>  |
| <b>Büchenbach</b>        | <i>Büchenbach (Büchenbach, Kosbrunn)</i>   | 1           | 1           | 0                   | <b>2</b>   |
| <b>Körbeldorf</b>        | <i>Körbeldorf (Körbeldorf, Oberhauenstein, Hollenberg)</i>   | 6           | 3           | 0                   | <b>9</b>   |
| <b>Hainbronn</b>         | <i>Hainbronn (Hainbronn, Heroldsreuth, Hufeisen, Weidelswangermühle, Nemschenreuth, Neudorf, Willenberg, Horlach, Stein)</i> | 62          | 20          | 4                   | <b>86</b>  |
| <b>Leups</b>             | <i>Leups (Leups, Bodendorf, Leupsermühle)</i>  | 1           | 1           | 0                   | <b>2</b>   |
| <b>Trockau</b>           | <i>Trockau (Trockau, Hedelmühle, Herrenmühle, Vestenmühle)</i>   | 9           | 3           | 0                   | <b>12</b>  |
| <b>Willenreuth</b>       | <i>Willenreuth</i>   | 3           | 2           | 3                   | <b>8</b>   |
| <b>Troschenreuth</b>     | <i>Troschenreuth (Troschenreuth, Großkrausmühle, Kleinkrausmühle, Birkelmühle)</i>   | 9           | 2           | 0                   | <b>11</b>  |
| <b>Zips</b>              | <i>Zips (Zips, Stemmenreuth, Langenreuth, Zipser Mühle)</i>  | 11          | 5           | 1                   | <b>17</b>  |
| <b>Penzenreuth</b>       | <i>Penzenreuth (Penzenreuth, Neuhof, Pentenhof, Reisach, Lobensteig)</i>   | 5           | 1           | 1                   | <b>7</b>   |
| <b>Ortsteile</b>         | <b>Gesamt</b>  | <b>124</b>  | <b>55</b>   | <b>12</b>           | <b>191</b> |
| <b>Pegnitz Kernstadt</b> | <b>Altstadt</b>  | 34          | 14          | 6                   | <b>54</b>  |
| <b>Pegnitz Kernstadt</b> | <b>Innenstadt</b>  | 9           | 4           | 2                   | <b>15</b>  |
| <b>Pegnitz Kernstadt</b> | <b>Komponistenviertel</b>  | 18          | 5           | 2                   | <b>25</b>  |

|                   |                                    |     |     |    |     |
|-------------------|------------------------------------|-----|-----|----|-----|
| Pegnitz Kernstadt | Schloßberg                         | 10  | 11  | 4  | 25  |
| Pegnitz Kernstadt | Buchauer Berg                      | 10  | 5   | 4  | 19  |
| Pegnitz Kernstadt | Fischelhöhe                        | 5   | 2   | 1  | 8   |
| Pegnitz Kernstadt | Lohesiedlung                       | 40  | 18  | 3  | 61  |
| Pegnitz Kernstadt | Kellerberg                         | 14  | 8   | 3  | 25  |
| Pegnitz Kernstadt | Pegnitz: Stadtquartiere<br>Gesamt: | 140 | 67  | 25 | 232 |
| Pegnitz Gesamt:   |                                    | 264 | 122 | 37 | 423 |

### 9.3 Handlungsempfehlungen

Obwohl im SEEK von 2002 noch von einer Zunahme der Bevölkerung ausgegangen wurde, sprachen sich die Gutachter gegen die großflächige Ausweisung von Baugebieten für Einzelhäuser aus<sup>179</sup>. Dieser Empfehlung folgte die Stadtpolitik leider nicht. Um eine ökologische und gleichfalls ökonomische Siedlungsentwicklung voranzutreiben, ist konsequent der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu verfolgen. Folgende Handlungsempfehlungen können unter der Zielsetzung „**Umsetzung eines nachhaltigen Innenentwicklungsmanagements**“ formuliert werden.

Neue Baulandausweisungen belasten die Umwelt und auf lange Sicht die öffentlichen Finanzen. Mehr Infrastruktur trotz sinkender Bewohnerzahlen bedeutet höhere Ausgaben bei geringeren Einnahmen. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung, welche ökonomische, ökologische und soziale Aspekte in langfristigen Zeiträumen beachtet, ist ein Flächenmanagement erforderlich, welches sich auf die Innenentwicklung ausrichtet.

#### **Ausrichtung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ umsetzen:**

- Perspektivenwechsel einleiten und Bewusstsein für (nachhaltige) Vorteile der Innenentwicklung schärfen
- Dauerhafte Pflege des Datenbestands zu den Innenentwicklungspotenzialen
- Wohnungsbau auf vorhandenen Flächenreserven aktivieren (Baugrund in Gebieten mit B-Plänen und erschlossene Entwicklungsflächen i.S. § 34 BauGB, Nachverdichtung auf großen Parzellen)
- Bauen in Innenbereichen unterstützen: Angebote und Nachfragen erfassen und veröffentlichen (Öffentlichkeitsarbeit und Monitoring)
- Reduzierung von Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan (zu große Flächen, ungünstige Lagen).

Aufgrund der großen Anzahl an Baulücken und Entwicklungsflächen wurden die noch unbebauten Gebiete, die für Wohnen in den Flächennutzungsplänen vorgesehen sind, analysiert und Reduktionsmöglichkeiten gesucht. Als Kriterien für eine mögliche Herausnahme von Flächen gelten: große Flächen am Ortsrand, ungünstige Lage sowie ein hoher Erschließungsaufwand. In folgenden Ortsteilen und Stadtquartieren schlagen wir die Herausnahme von Entwicklungsflächen aus dem Flächennutzungsplan vor:

<sup>179</sup> Vgl. RRV 2002, S. 176

**Tabelle 81: Mögliche Flächen zur Herausnahme aus dem FNP**

| <b>Ortsteil</b>                     | <b>Nutzung</b>     | <b>Fläche in ha</b> |
|-------------------------------------|--------------------|---------------------|
| Troschenreuth (OT Troschenreuth)    | Wohnbaufläche      | 2,32567             |
| Trockau (OT Trockau)                | Wohnbaufläche      | 2,27115             |
| Buchau (OT Buchau)                  | Wohnbaufläche      | 2,68459             |
| Hammerbühl (OT Hainbronn)           | Wohnbaufläche      | 1,43599             |
| Pegnitz Fischelhöhe (Stadt Pegnitz) | Wohnbaufläche      | 6,08881             |
|                                     | <b>Gesamt (5):</b> | <b>14,80621</b>     |

**Entwicklung neuer Bauflächen stärker am Bedarf ausrichten (räumlich, quantitativ und qualitativ)**

- Räumliche Schwerpunkte der baulichen Entwicklung festlegen (Orte mit Versorgungspotenzialen und guter Erreichbarkeit)
- Nachfrage nach Bauland qualifiziert erfassen
- Zukunftsbedarfe beachten (Demografie, neue Wohnformen, Wohnformen für unterschiedliche soziale Zielgruppen wie Alleinerziehende, Singles, temporäres Wohnen)
- Kooperationen mit örtlichem Immobilienmarkt stärken

**Ausweisungen neuer Baugebiete**

- nur, wenn alle anderen Instrumente der Innenentwicklung ausgeschöpft sind
- in moderater Größe, in Abrundung vorhandener Siedlungsgebiete
- ausschließlich mit Baugeboten, damit Entstehung neuer brachliegender Grundstücke verhindert wird
- dabei Kostentransparenz von Neubaugebieten herstellen (z.B. durch das onlinebasierte Rechner tool „Was kostet mein Baugebiet“<sup>180</sup>)

**Baubestand nutzen und weiterentwickeln**

- Nachnutzung von Leerständen fördern (Beratungsleistungen, Förderprogramme)
- neues Bauen in bestehenden Siedlungsstrukturen unterstützen (Rückbau und Neubau)
- Bebauungspläne für räumliche Teilbereiche entwickeln
- Vermarktungskampagne

<sup>180</sup> Vgl. <http://www.was-kostet-mein-baugebiet.de/>

## 10 Wohnungsmarkt

Im folgenden Kapitel wird folgenden Fragen nachgegangen: Wie ist der Wohnungsmarkt heute charakterisiert und welchen Anforderungen muss er in Zukunft aufgrund der demografischen Alterung der Gesellschaft und der Notwendigkeit, Energie einzusparen, gerecht werden? Wie viele und welche Wohnungen werden in Pegnitz in den kommenden Jahren gebraucht? Um diese Fragen zu beantworten, werden eine Auswertung der Sekundärstatistik vorgenommen, vorhandene Studien und Gutachten ausgewertet und eine Haushaltsbefragung bzw. eine Befragung von großen Unternehmen, Bildungseinrichtungen und Interviews mit Wohnungsmarktakeuren durchgeführt.

### 10.1 Wohnungsbestand, Prognose und Trends für den Wohnungsmarkt

#### 10.1.1 Entwicklung Wohnungsbestand

Insgesamt nimmt der Wohnungsbestand in Pegnitz zu. Waren 2004 noch 252,8 Wohngebäude je 1.000 Einwohner zu verzeichnen, so stiegen sie in 2009 auf 269 und im Jahr 2014 auf 277,9. Die Belegungsdichte (Einwohner je Wohnung) ist im Zeitraum 2004 bis 2014 von 2,2 auf 2,0 gesunken, Dies kann vor allem mit der zunehmenden Alterung der Gesellschaft erklärt werden: Immer mehr alte Menschen wohnen alleine in ihren Wohnungen. Die Wohnfläche je Einwohner(-in) stieg im Zeitraum 2004 von 44,4 m<sup>2</sup> auf 50,9 m<sup>2</sup> in 2014. Betrug im Jahr 2005 die Wohnfläche je Wohnung noch 96,2 m<sup>2</sup>, so ist sie im Jahr 2014 auf 100,2 m<sup>2</sup> gestiegen<sup>181</sup>. Der Trend geht also zu immer größeren Wohnungen und zu immer mehr Wohnfläche pro Person.

Die folgende Tabelle zeigt, dass der Wohnungsbestand von Pegnitz überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist: Der Anteil der Wohngebäude mit einer bzw. zwei Wohnungen beläuft sich auf 86,4 %. Im Zeitraum 2004 bis 2014 hat sich der Anteil der Wohngebäude mit einer Wohnung sogar noch leicht erhöht.

**Tabelle 82: Anteil Wohngebäude mit 1, 2, 3 und mehr Wohnungen<sup>182</sup>**

|   | <b>2004</b> | <b>2009</b> | <b>2014</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Anteil Wohngebäude mit 1 Wohnung in %                 | 59,2        | 59,8        | 60,4        |
| Anteil Wohngebäude mit 2 Wohnungen in %               | 28,3        | 28,0        | 26,0        |
| Anteil der Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen in % | 12,5        | 12,3        | 13,7        |

Werden die Baugenehmigungen und Baufertigstellungen neuer Wohngebäude seit 1995 betrachtet, zeigt sich eine deutliche Reduktion der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Zeitraum 1995 bis 2000, eine Stagnation in den 2000er Jahren, der ab 2010 wieder in einem Anstieg übergeht aber nicht mehr das Niveau der 1990er Jahre erreicht. Die Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen zeigt eine rege Genehmigungs- und Bautätigkeit im Jahr 1995, die in den 2000er Jahren deutlich abfällt und dauerhaft stagniert (siehe nachfolgende Abbildungen).

<sup>181</sup> Vgl. Statistik Atlas Bayern und INKAR 2013

<sup>182</sup> Eigene Zusammenstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik 2014, S. 11

Abbildung 79: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen neuer Wohngebäude<sup>183</sup>

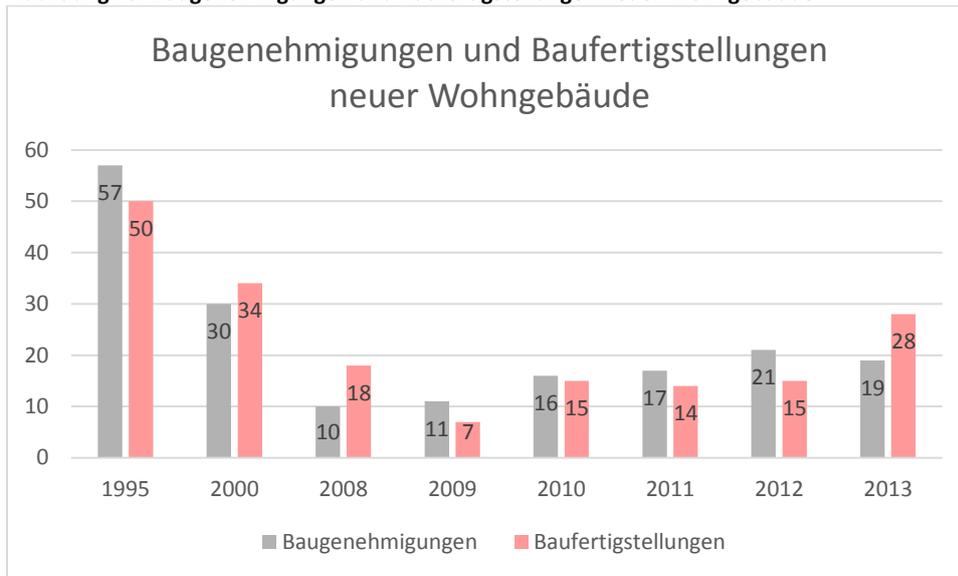
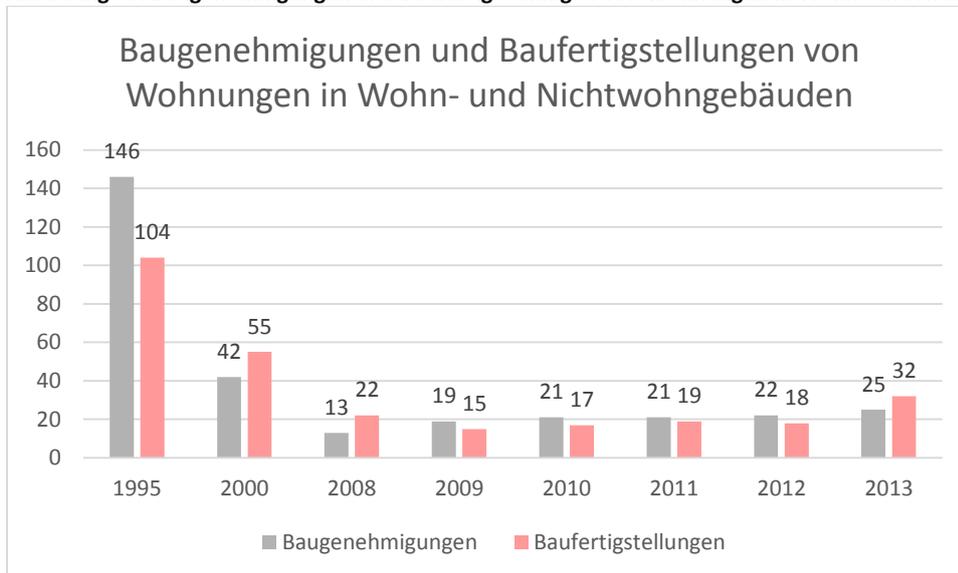


Abbildung 80: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden<sup>184</sup>



Werden die Art der Wohngebäude betrachtet, die in den 2010er Jahren fertiggestellt wurden, so sind die überwiegende Zahl Gebäude mit einer Wohnung, sprich Einfamilienhäuser. Bei den fertiggestellten Wohnungen überwiegen die großen Wohnungen mit fünf und mehr Räumen.

Tabelle 83: Baufertigstellungen Wohngebäuden differenziert nach Ein- und Zweifamilienhäusern<sup>185</sup>

|      | Baufertigstellungen Wohngebäude insgesamt | Davon mit einer Wohnung in % | Davon mit zwei Wohnungen in % | Davon mit drei-Wohnungen in % |
|------|---|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 2010 | 15  | 100                          | ---                           | ---                           |
| 2011 | 14  | 71,4                         | 28,6                          | ---                           |
| 2012 | 15  | 93,3                         | 6,7                           | ---                           |
| 2013 | 28  | 89,3                         | 10,7                          | ---                           |

<sup>183</sup> Eigene Abbildung nach Bayerisches Landesamt für Statistik 2014, S. 11

<sup>184</sup> Eigene Abbildung nach Bayerisches Landesamt für Statistik 2014, S. 11

<sup>185</sup> Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik 2014, S. 11

Tabelle 84: Baufertigstellungen von Wohnungen differenziert nach Anzahl der Räume<sup>186</sup>

|      | Baufertigstellungen<br>Wohnungen<br>insgesamt | Davon mit 1 oder 2<br>Räumen in % | Davon mit 3 oder 4<br>Räumen in % | Davon mit 5 oder<br>mehr Räumen in % |
|------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| 2010 | 17  | --                                | -5,9                              | 105,9                                |
| 2011 | 19  | 21,1                              | 5,3                               | 73,7                                 |
| 2012 | 18  | 5,6                               | --                                | 94,4                                 |
| 2013 | 32  | 3,1                               | 18,8                              | 78,1                                 |

Wird die Kennziffernanalyse im Bereich Wohnungsmarkt zusammengefasst, so nimmt trotz sinkender Bevölkerungszahlen der Wohnungsbestand zu. Wie im übrigen Bundesgebiet geht in Pegnitz auch der Trend zu größeren Wohnungen und zu mehr Wohnfläche pro Person. Die Baufertigstellungen konzentrieren sich dabei auf Ein- und Zweifamilienhäuser und auf große Wohnungen.

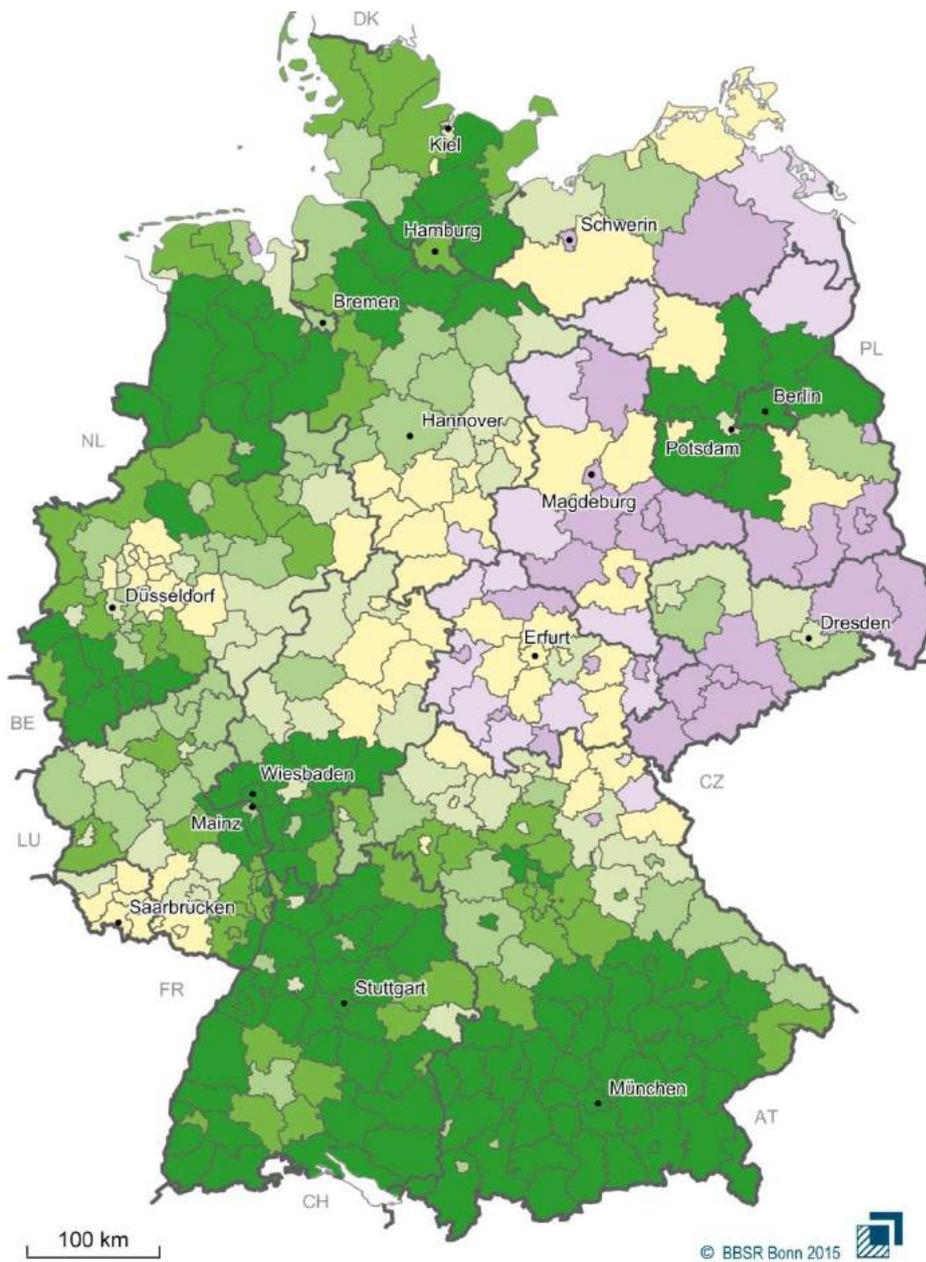
### 10.1.2 Prognose und Trends für den Wohnungsmarkt

Die Antwort auf die Frage wieviele und welche Wohnungen in den kommenden Jahren in Pegnitz gebraucht werden, hängt eng mit der Bevölkerungsentwicklung zusammen. Diese lässt sich zwar nicht exakt voraussagen, doch gibt es Eckdaten, auf deren Grundlage Prognosen getroffen werden können (vgl. Kapitel Bevölkerungs- und Sozialstruktur). Für die Stadt Pegnitz liegen keine auf den Wohnungsmarkt bezogenen Prognosen vor, wohl aber für den Landkreis Bayreuth. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat 2015 eine Wohnungsmarktprognose 2013 für Deutschland auf Kreisebene herausgegeben<sup>187</sup>. Laut dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird die Nachfrage nach Wohnflächen im Landkreis Bayreuth bis 2030 um 2,5% bis 5% steigen.

<sup>186</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik 2014, S. 11

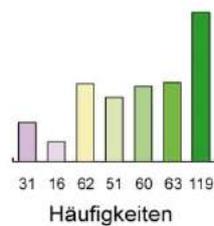
<sup>187</sup> BBSR (2015)

Abbildung 81: Entwicklung der Wohnflächennachfrage insgesamt bis 2030



**Entwicklung der Wohnflächennachfrage insgesamt 2015 bis 2030 in %**

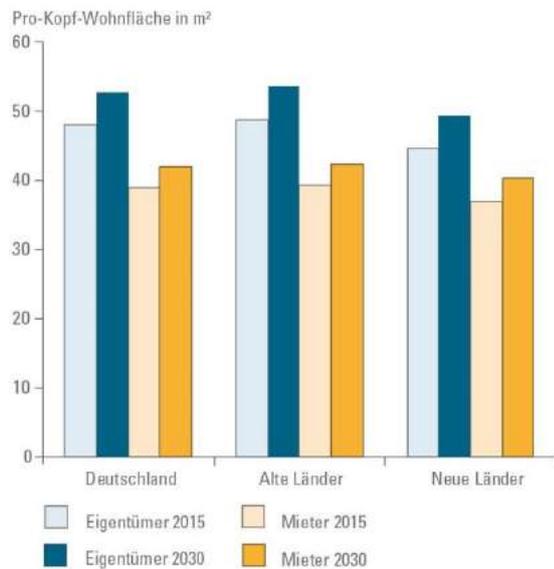
- bis unter -5,0
- 5,0 bis unter -2,5
- 2,5 bis unter 2,5
- 2,5 bis unter 5,0
- 5,0 bis unter 7,5
- 7,5 bis unter 10,0
- 10,0 und mehr



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030  
 Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013  
 Bearbeitung: T. Held, J. Nielsen

Weiterhin wird davon ausgegangen, dass in den Alten Bundesländern die Pro-Kopf-Wohnfläche bis 2030 steigen wird, im Bereich von Eigentumswohnraum um ca. 5% auf knappe 55 m<sup>2</sup>, bei Mietwohnraum um ca. 3% auf 42 m<sup>2</sup>/Kopf. Diese Entwicklung ist zwei Haupttrends geschuldet: Die Anzahl von Alleinerziehenden- und Single-Haushalten steigt, ebenso wie die Anzahl von Seniorenhaushalten.

**Abbildung 82: Prognose der Pro-Kopf-Wohnfläche 2015 und 2030**

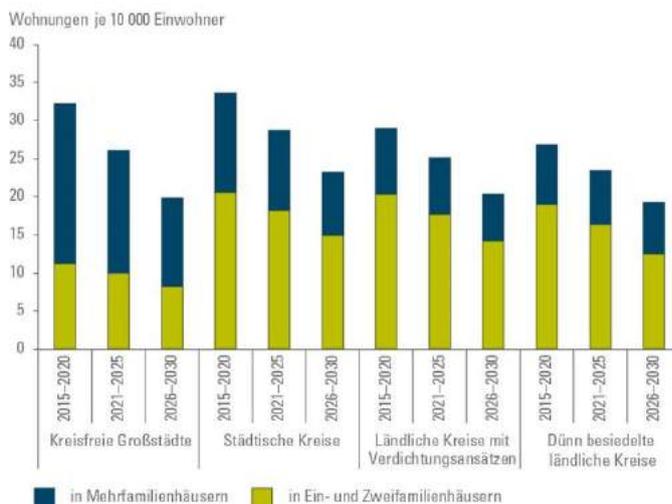


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030

© BBSR Bonn 2015

Auf Grundlage der Bevölkerungsdaten wurde der Neubaubedarf nach Kreistypen bis 2030 ermittelt. Wird für Pegnitz die Kategorisierung „Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen“ angenommen, ergibt sich bis 2025 ein jährlicher Bedarf von ca. 30 Wohnungen, 20 Wohnungen davon in Ein- und Zweifamilienhäusern.

**Abbildung 83: Neubaubedarf nach Kreistypen 2015 bis 2030**



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030

© BBSR Bonn 2015

Neben der Frage nach dem künftigen Bedarf an Wohnflächen steht auch die Frage danach, welche weiteren Themen für eine nachhaltige Entwicklung des Wohnraums wichtig sind. In der aktuellen Studie des BBSR (2016)<sup>188</sup> heißt es:

„Aktuell bestimmen die öffentliche Diskussion die Angebotsengpässe und die Knappheit insbesondere preisgünstiger Wohnungen in den dynamischen und wirtschaftsstarke Städten und Regionen. Der Bericht zeigt jedoch eins: Die weiteren wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen – gerade auch in den ausgeglichenen und den schrumpfenden Regionen – dürfen nicht aus dem Blick geraten. Die Anpassung der Bestände an die energie- und klimapolitischen Erfordernisse, die altersgerechte Modernisierung für ein selbstbestimmtes Wohnen von Senioren, aber auch der Umgang mit leer stehenden Gebäuden sind zentrale Themen für eine zukunftsfeste Wohnungsversorgung.“

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. hat im Jahr 2013 die 20 wichtigsten Wohntrends bis zum Jahre 2030 ermittelt, an denen sich Kommunen, Wohnungsunternehmen und Immobilienentwickler bei der Kreierung neuer Wohnformen orientieren können<sup>189</sup>:

- Kaufkraftstarke kleine Haushalte fragen verstärkt größere Wohnungen nach.
- Kaufkraftschwächere Haushalte – auch Familien – fragen kleine Wohnungen nach und reduzieren ggf. ihre Wohnfläche.
- Die Wohnungsnachfrage der Senioren wird immer vielfältiger; „das“ Seniorenwohnen wird es nicht mehr geben (Zunahme der Senioren-Haushalte mit kommunikativ-dynamischem oder anspruchsvollem Wohnkonzept).
- Der Anteil der alleinerziehenden mit einer unterdurchschnittlichen Wohnkaufkraft wird weiter zunehmen.
- Der energetische Standard der Wohnung und die diesbezügliche technische Ausstattung werden ein wesentliches Kriterium der Nachfrager sein (insbesondere an entspannteren Märkten).
- Beratungs- und Serviceleistungen in den Bereichen „Energie“ und „Ökologie“ werden ein wachsendes Geschäftsfeld für Wohnungsunternehmen.
- Sicherheitsmaßnahmen im Wohnbereich werden wichtiger (kostengünstige Lösungen).
- Die Anforderungen an die multimediale Ausstattung der Wohnung steigen – Breitband-Internetanschluss ist nahezu Standard, es geht um weitergehende Angebote.
- Elektronische Unterstützungssysteme gewinnen bei Senioren an Bedeutung (Akzeptanz wird erst langsam zunehmen, Lösungen bleiben vorerst Nischenprodukt).
- Ein separater Arbeitsplatz in der Wohnung wird ein sehr wichtiges Nachfragekriterium.
- Die individuelle Form und Gestaltung der Wohnung wird immer wichtiger.
- Die Anforderungen an die Wohnung im Hinblick auf die Funktionen Hauswirtschaft / Logistik steigen (z. B. separater Hauswirtschaftsraum).
- Die Wohnung wird stärker zum Pflegestandort werden.
- Das Bad wandelt sich vom „Hygieneraum“ zum Gesundheits- und Wellnessort.
- Ein mindestens barrierefreies Wohnumfeld wird wichtiger Nachfragefaktor.
- Die (innere) Stadt gewinnt als Wohnstandort weiter an Bedeutung zurück – konzentriert sich stark auf Familien und (jüngere) Senior(-inn)en.
- Themenwohnen (z. B. autofrei, ökologisch) mit homogenen Gruppen wird an Umfang zunehmen bleiben aber Nischenprodukte ohne größere Mengeneffekte).

---

<sup>188</sup> BBSR (2016): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland (= BBSR Analysen Bau.Stadt.Raum, Band 12) Bonn.

<sup>189</sup> GdW 2013

## 10.2 Angebot und Nachfrage: Ergebnisse der Auswertung von Zeitungsannoncen

Eine umfassende Analyse, basierend auf die Erfassung von Angebot und Nachfrage ist im Leistungsumfang ISEK Pegnitz 2030 nicht enthalten. Den Fachplanern schien es dennoch wichtig, wenigstens einen groben Eindruck in den Immobilienmarkt von Pegnitz zu bekommen. Im Zuge einer Praktikumsstelle im Büro Edith Obrusnik wurden in der Zeit Mai bis August 2014 Immobilien- und Mietangebote sowie Gesuche im Stadtgebiet Pegnitz erfasst. Dazu wurden die Wochenendausgaben des Nordbayerischen Kuriers gesichtet sowie Internetrecherchen betrieben.

### Miete

#### Was wurde angeboten?

|      |                    |  |
|------|--------------------|--|
| 10 x | 1-Zi.-Wohnung/App. | 8 x Pegnitz, 2 x Neudorf                             |
| 9 x  | 2-Zi.-Wohnung      | 8 x Pegnitz, 1 x Bronn                               |
| 2 x  | 2,5-Zi.-Wohnung    | 1 x Pegnitz, 1 x Bronn                               |
| 8 x  | 3-Zi.-Wohnung      | 7 x Pegnitz, 1 x Troschenreuth                       |
| 8 x  | 4-Zi.-Wohnung      | 6 x Pegnitz, 2 x Trockau                             |
| 1 x  | 4,5-Zi.-Wohnung    | 1 x Nähe Pegnitz                                     |
| 38   | Wohnungen          |  |
| 2 x  | Einfamilienhaus    | 1 x Troschenreuth, 1 x Ortsteil (ohne genaue Angabe) |
| 1 x  | Zweifamilienhaus   | 1 x Nähe Pegnitz                                     |

Innerhalb von 4 Monaten wurden insgesamt 38 Mietwohnungen angeboten, 55% davon waren kleine Einheiten mit 1-2,5 Zimmern. 33 von 38 Mietwohnungen wurden in Pegnitz bzw. in unmittelbarer Nähe angeboten, die anderen befanden sich jeweils in den Orten Bronn, Trockau und Troschenreuth, also den drei Ortsteilen mit einem „umfassenden Versorgungspotenzial“ im Stadtgebiet (siehe Matrix „Versorgungspotenzial“).

Häuser als Mietobjekte spielen eine kleinere Rolle, innerhalb von 4 Monaten gab es dazu lediglich 3 Angebote.

#### Was wurde nachgefragt?

|     |                                      |   |
|-----|--------------------------------------|---|
| 4 x | 2-Zi.-Wohnung                        | 3 x in Pegnitz, 1 x Pegnitz + Ortsteile |
| 2 x | 3-Zi.-Wohnung                        | Pegnitz oder Ortsteile                  |
| 3 x | 3-4-Zi.-Wohnung                      | Pegnitz oder Ortsteile                  |
| 1 x | 4-5-Zi.-Wohnung<br>oder kleines Haus | Ortsteile                               |
| 1 x | Einfamilienhaus                      | Pegnitz (Anbindung ÖPNV)                |

Dem Angebot von 38 Mietobjekten stand eine aktive Suche nach 11 Mietobjekten gegenüber. 9 davon betrafen kleinere Wohneinheiten von 2-3 Zimmern. Pegnitz wird zwar als Wohnort präferiert, doch werden in der Regel Ortsteile als mögliche Alternativen genannt.

### Verkauf

#### Was wurde angeboten?

|     |                  |                                     |
|-----|------------------|-------------------------------------|
| 1 x | 2,5-Zi.-Wohnung  | 1 x Pegnitz                         |
| 3 x | Einfamilienhaus  | 1 x Pegnitz, 1 x Trockau, 1 x Leups |
| 1 x | Dreifamilienhaus | 1 x Pegnitz (mit Gewerbe)           |
| 4 x | Baugrund         | 3 x Pegnitz, 1 x Buchau             |

Nur eine einzige Eigentumswohnung mit 2,5 Zimmern in Pegnitz war in der Zeit Mai bis August 2014 im Angebot. Drei Einfamilienhäuser wurden zum Kauf angeboten, jeweils in Pegnitz, Trockau und Leups. Weiterhin war ein Dreifamilienhaus mit Gewerbe in Pegnitz zu erwerben. Drei Baugrundstücke in Pegnitz und eines in Buchau wurden zum Verkauf angeboten.

#### Was wurde nachgefragt?

|     |               |                         |                               |
|-----|---------------|-------------------------|-------------------------------|
| 1 x | Baugrundstück | 750-1100 m <sup>2</sup> | Ortsteile                     |
| 1 x | Baugrundstück | 800-1500 m <sup>2</sup> | max. 5 km Umkreis von Pegnitz |

Überraschender Weise wurden innerhalb von den genannten 4 Monaten in 2014 lediglich 2 Baugrundstücke aktiv gesucht (Zeitung / Internet).

#### Bewertung

Um eine zuverlässige Einschätzung der Angebot- / Nachfragesituation in Pegnitz machen zu können, wären Langzeitbeobachtungen sinnvoll. Diese waren nicht Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen des ISEK Pegnitz 2030. Zu Beginn der Analyse-Phase machten die Fachplaner der Gemeinde den Vorschlag, bei der Gemeinde eingehende Nachfragen (insbesondere nach Baugrundstücken) qualifiziert zu erfassen, um verlässliche Daten zu erhalten. Dieser Vorschlag wurde bis dato nicht umgesetzt. Im Wissen um die begrenzte Aussagekraft der vorgenannten Zahlen lassen sich dennoch gewisse Tendenzen formulieren:

- Als Mietobjekte sind vorwiegend kleinere Einheiten gefragt (1-3 Zimmer)
- Das Angebot an Mietobjekten kleinerer Größe besteht schwerpunktmäßig in der Kernstadt Pegnitz, vereinzelt auch in den Ortsteilen mit gutem Versorgungspotenzial
- Das Angebot an Miet- und Kaufobjekten ist größer als die (aktive) Nachfrage
- Die aktive Nachfrage nach Baugrundstücken (Auswertung Zeitungsanzeigen) ist gering
- Das Angebot an Bestandsobjekten wird künftig wachsen
- Aktueller Stand gem. Internet-Recherche 24.10.2016: 12 Häuser in Pegnitz werden zum Kauf angeboten

### 10.3 Nachfrage nach (Miet-)Wohnungen: Ergebnisse einer schriftlichen Befragung von Arbeitgebern, sozialen Einrichtungen und Bildungseinrichtungen sowie Einschätzungen von Immobilienmaklern

In den Veranstaltungen der Bürgerbeteiligung wurde erwähnt, dass in Pegnitz (Miet-) Wohnungen – in unterschiedlichen Größen und Ausstattungen und temporäres Wohnen (z.B. in Form eines Boardinghauses) fehlen würden. Um den Bedarf an Wohnungen und temporären Wohnen einschätzen zu können, wurden erstens wichtige (große) Arbeitgeber, soziale Einrichtungen und Bildungseinrichtungen angeschrieben und gebeten, den Bedarf ihrer Mitarbeiter(-innen) und Schüler(-innen) einzuschätzen. Zweitens wurden ausgewählte Immobilienmakler in Pegnitz, die Wohnungsgenossenschaft Pegnitz und das Projekt „In der Heimat wohnen“ kontaktiert und um ihre Einschätzung zum Pegnitzer Wohnungsmarkt gebeten.

#### Ergebnisse schriftliche Befragung

Insgesamt sechs Einrichtungen beantworteten den Fragebogen. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen: Der Mietwohnungsmarkt wird von den Befragten als „angespannt“ beschrieben. Die „Nachfrage ist höher als das Angebot“. Insbesondere zentrumsnahe Wohnungen sind „Mangelware“. Auch könnte die Qualität der angebotenen Wohnungen besser sein. Zudem ist das Angebot

nach preisgünstigem barrierefreien Wohnraum nicht ausreichend und sozial benachteiligte Menschen finden schwerer geeigneten Wohnraum. Die Verfügbarkeit von Single-Wohnungen ist weiterhin defizitär.

Für die Mitarbeiter werden einerseits Mietwohnungen generell und Wohnungen für Wochenendpendler gesucht. Andererseits werden Wohnungen für die Unterbringung von alleinstehenden Schülern, Studierenden, Auszubildenden und Facharbeitern benötigt. Hier ist insbesondere die kurzfristige Anmietung (durchschnittlich drei Monate) und die Unterbringung in Hotel- bzw. Gästezimmern für ein bis fünf Tage von Interesse. Die Ausstattung der Wohnungen / Unterkünfte sollte Bad, Küche bzw. Kochgelegenheit, (Teil-)Möblierung, Parkmöglichkeiten und Internetanschluss und bei den kurzfristigen Anmietungen eine Vollmöblierung beinhalten. Das Mietpreisniveau sollte zwischen 200 und 500 € („kalt“) bzw. zwischen 6 bis 8 €/m<sup>2</sup> liegen. Auch wenn die Befragten nur vereinzelt den Bedarf für die Mitarbeiter quantifizieren konnten (ca. fünf Mitarbeiter suchen konkret eine Wohnung), so ist insbesondere der Bedarf einer kurzzeitigen Unterbringung sehr hoch: Zwischen 20 und 50 Wohnplätze werden mindestens benötigt.

Inwiefern Pegnitz durch den defizitären Mitwohnungsmarkt, Chancen vergibt, Fachkräfte und Mitarbeiter an die Stadt zu binden, zeigt folgendes Zitat: „Die meisten Mitarbeiter sind flexibel und haben die Chance, auf das Umland auszuweichen“.

#### Einschätzung eines Immobilienmaklers

Nach Einschätzung eines Immobilienmaklers ist Wohnraum zur Miete in Pegnitz zwar vorhanden, jedoch nur in wenigen Fällen ansprechend und attraktiv. In den meisten Fällen ist der Renovierungsbedarf hoch. Das Mietpreisniveau ist dementsprechend gering. Zudem unterliegen ein Großteil der Mietwohnungen der Sozialbindung. Nachbarschaften wären daher nach Auskunft des befragten Immobilienmaklers „bealstet“ und somit wenig attraktiv für Zuziehende, die nicht auf staatliche Förderung angewiesen wären. Aufgrund des Mangels an attraktiven Mietwohnraum würden junge Menschen verstärkt Bauplätze in den Ortsteilen von Pegnitz bzw. im Umland nachfragen.

#### Einschätzung eines Vertreters der Wohnungsgenossenschaft Pegnitz eG

In Pegnitz vermietet die Wohnungsgenossenschaft Pegnitz eG 184 Wohnungen, davon sind drei behindertengerecht ausgestattet. Um eine Wohnung mieten zu können, ist die Mitgliedschaft in der Genossenschaft erforderlich. Der Genossenschaftsanteil beträgt 700 €. Dieser wird bei Kündigung des Mietverhältnisses nach einer Sperrfrist wieder zurückgezahlt<sup>190</sup>. Der Mietpreis beträgt 5,80 €/m<sup>2</sup>. Umfassende Modernierungsmaßnahmen in Höhe von ca. 5 Mio. € wurden vor ein paar Jahren vorgenommen. Derzeit (Stand Juli 2016) ist keine Wohnung frei. Der Leiter des Bereichs „Vermietung“ bekommt jede Woche ca. 15 bis 20 Mietanfragen. „200 Wohnungen auf der Stelle zu vermieten, wäre kein Problem“ – so die Aussage eines Vertreters der Wohnungsgenossenschaft Pegnitz. Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen ist sehr hoch. Die größeren Wohnungen werden insbesondere von jungen Familien der Beschäftigten der Unternehmen Baier & Köppel und KSB nachgefragt. Vor allem wenn noch nicht feststeht, ob eine Beschäftigung am Standort Pegnitz zukünftig weiterhin gegeben ist, ist eine Genossenschaftswohnung eine flexible Alternative zum Kauf bzw. Neubau. Auch Berufsschüler, die zwei bis drei Jahre in Pegnitz verbleiben, suchen nach kleinen und vor allem bezahlbaren Wohnraum. Insbesondere der ältere Wohnungsbestand in der Friedrich-Ebert-Straße (der in den 1920er Jahren erbaut ist) eignet sich mit seinen nicht-hierarchischen Grundrissen für die Gründung von Wohngemeinschaften. Trotz hoher Nachfrage nach Wohnungen wird die Wohnungsgenossenschaft Pegnitz eG in naher Zukunft keinen Neubau betreiben. Hierfür ist kein Eigenkapital

---

<sup>190</sup> WGP 2016

vorhanden. Es wird die Gefahr gesehen, dass aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnungen (die nicht durch ein entsprechendes Angebot gedeckt werden kann), die Mietpreise stark steigen werden und dann insbesondere sozial benachteiligte Menschen wenig Chancen haben, einen adäquaten Wohnraum finden.

### In der Heimat wohnen

In der Stadt Pegnitz stellt das Projekt „In der Heimat wohnen“ zwölf barrierefreie Wohnungen: davon sind zehn öffentlich einkommensorientiert gefördert und zwei frei finanziert. Die Mieter sind ältere Menschen, körperlich beeinträchtigte Menschen und eine Familie. Die Nachfrage nach Wohnungen des Projekts „In der Heimat wohnen“, insbesondere von kleinen Wohnungen, ist groß, da diese die Voraussetzungen für die einkommensorientierte Förderung erfüllen. Nach Einschätzungen der Quartiersmanagerinnen des Projekts „In der Heimat wohnen“ ist der Bedarf an barrierefreien Wohnungen in Pegnitz hoch, insbesondere für Geringverdiener.

## 10.4 Ergebnisse der Haushaltsbefragung: Hausbau und altersgerechter Umbau der eigenen Immobilie

Ein Themenkomplex der Haushaltsbefragung im Frühling 2014 beschäftigte sich mit „Wohnen und Bauen“ und mit der Frage, ob die Teilnehmenden in naher Zukunft planen, ein Haus zu bauen. Zwar liegt der Wert mit 6 % nicht wirklich hoch, allerdings handelt es sich bei der Errichtung einer Immobilie um ein im Laufe eines Lebens meist einmaliges Ereignis. Gerade vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und flächensparenden Stadtentwicklung ergeben sich hieraus umfassende Nachverdichtungspotenziale, wenn es gelingt den Wunsch der Eigenheimerrichtung im Innenbereich zu ermöglichen. Dies gilt insbesondere auch deshalb, da der Großteil der Personen mit Hausbauwunsch entweder in der Stadt Pegnitz oder in den zugehörigen Ortsteilen ein Eigenheim errichten und Pegnitz somit treu bleiben möchte. Nur wenige möchten hingegen in eine andere Kommune ziehen, z. B. nach Auerbach, Creußen oder Schnabelwaid. Sieben Personen planen ein integriertes Büro im Wohnhaus. Als Bauform wird mit 88 % das freistehende Einfamilienhaus stark favorisiert. 55 % der Bauwilligen würden sich zudem für ein leerstehendes Anwesen interessieren und somit aktiv zum Flächensparen beitragen.

Da die Bevölkerung der Stadt Pegnitz zukünftig im Durchschnitt wesentlich älter wird und gleichzeitig ein großer Wunsch nach dem Altern im eigenen Wohnumfeld vorherrscht, wurden die Teilnehmenden auch nach der Anpassungsbereitschaft im Hinblick auf den seniorengerechten Umbau ihrer Wohnung gefragt. Dabei geben 53 % aller Befragten an, derzeit keinen Umbau oder technische Nachrüstungen zu planen, um im Alter in ihren Wohnräumen weiter eigenständig leben zu können. Immerhin 11 % haben bereits eine Nachrüstung vorgenommen und 20 % planen diese in den nächsten Jahren zu verwirklichen. Insgesamt will knapp die Hälfte eine Nachrüstung innerhalb den nächsten fünf Jahre vornehmen und 20 % in den nächsten fünf bis zehn Jahren.

## 10.5 Handlungsempfehlungen

Empfehlungen des SEEK im Bereich Wohnen waren folgende: Sicherstellung einer „sozialverantwortungsvolle Wohnungsversorgung“, „ansprechendes Wohnungsangebot für junge Paare oder Familien, die sich an neuen mitwachsenden Wohnkonzepten orientieren“ und „Angebote für Wohngruppen“<sup>191</sup>. An diesen Handlungsempfehlungen ist auch heute noch mit Nachdruck festzuhalten.

Wie die empirischen Erhebungen ergeben haben, mangelt es in der Stadt Pegnitz an Mietwohnungen und Angeboten des temporären Wohnens. Es fehlen insbesondere kleinere Wohnungen, Wohnungen mit einer guten bis höherwertigen Ausstattung, kostengünstige Wohnungen für sozial benach-

---

<sup>191</sup> RRV 2002: 176, 198

teiligte Menschen, Geringverdiener, Auszubildende, Studierende und Schüler(-innen), vereinzelt große Wohnungen mit einer sehr hochwertigen Ausstattung und barrierefreie Wohnungen. Auch ist die Nachfrage nach temporären Wohnmöglichkeiten von Bildungseinrichtungen und Unternehmen groß. Ein Boarding-Haus könnte hier Abhilfe schaffen.

Ein wichtiger Ansatzpunkt für die weitere Wohnraumfertigstellung ist das eigene Wohnungs- und Sanierungsunternehmen. Im Bestand der Stadt Pegnitz befinden sich derzeit 125 Wohnungen. Insgesamt werden 145 Wohnungen verwaltet. Die Wohnanlagen in der Blumenstraße und Oberen Blumenstraße wurden in den letzten Jahren grundlegend saniert. Damit erfuhren Wohnqualität (Bau von Kinderspielplätzen und Wäscheplätzen) und energetischer Standard (durch Dämmung der Kellerdecken und Einbau von Erdwärme-Zentralheizungen) eine maßgebliche Verbesserung. Es gilt zu prüfen, ob das eigene Wohnungs- und Sanierungsunternehmen in ein Kommunalunternehmen (KU) Wohnungsbau und Wohnungsverwaltung überführt werden kann bzw. ein eigenes KU gegründet werden soll, um an den Defiziten des Pegnitzer Wohnungsbaus anzusetzen.

Als „Gutes Beispiel“ fungiert das WUN Immobilien KU: Aufbauend auf der paradoxen Situation, dass in der Stadt Wunsiedel einerseits Leerstand vorhanden ist und andererseits keine Wohnungen auf dem Markt verfügbar waren, wurde im Februar 2013 mit Stadtratsbeschluss das Kommunalunternehmen WUN Immobilien KU als ein 100 % iges Tochterunternehmen der Stadt Wunsiedel gegründet. Gegenstand des Kommunalunternehmens ist die Durchführung von immobilienbezogenen Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsmaßnahmen, die unmittelbar und mittelbar der Verbesserung der strukturellen Entwicklung der Stadt Wunsiedel dienen, insbesondere die Verwaltung und Optimierung des städtischen Wohnungsbestands, die Optimierung der öffentlichen Immobilien, die Entwicklung bzw. Sanierung der von der Stadt an das Kommunalunternehmen übertragenen Immobilien, die Aktivierung „schlafender“ Privatimmobilien, die Schaffung von modernem Mietwohnraum und marktgerechten Gewerbeflächen sowie ein immobilienmäßiges Standortmarketing. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen (Wunsiedel verfügt über keinen genehmigten Haushalt, negative Bevölkerungsentwicklung) und geringen finanziellen Spielräumen bei Betriebsbeginn (kein Startkapital, nur die Übernahme von 37 zum Teil stark sanierungsbedürftigen Immobilien von der Stadt) kann das Vorhaben als ein Erfolgsmodell bezeichnet werden. Das WUN Immobilien KU beut für unterschiedliche Zielgruppen modernen und zum Teil barrierefreien Wohnraum (vgl. Fotos).





Bauvorhaben Hofgässchen Wunsiedel in unmittelbarer Nähe des Ortskerns<sup>192</sup>

Erfolgsfaktoren sind: selbständiges und flexibles Agieren auf dem Markt durch eigene Geschäftsführung; Vorstand und Verwaltungsrat, 1. Bürgermeister ist Vorsitzender des Verwaltungsrats, damit bleibt das KU unter städtischem Einfluss; Befugnisse, die einer Stadtverwaltung nicht zur Verfügung stehen: KU muss keine Ausschreibungen machen und kann mit Generalübernehmer zusammenarbeiten; schlanke und hochqualifizierte Personalstruktur; umfassendes Controllingssystem, das eine kostengünstige Realisierung der Bauvorhaben ermöglicht.

Zudem wird das Wunsiedeler Immobilien Forum (WIF) betrieben, das eine kostenlos und internetbasiertes Immobilienbörse für Kauf / Verkauf und Vermietung darstellt. Hier werden Angebote und Nachfragen koordiniert. Selbst ein Makler beteiligt sich am WIF. Ca. 4.000 Zugriffe pro Monat sprechen für die Akzeptanz des WIF.

Das WUN Immobilien KU zeigt, dass selbst unter Rahmenbedingungen, die deutlich schlechter sind als in Pegnitz, in kurzer Zeit erhebliche Erfolge auf dem Immobilienmarkt geleistet werden konnten. Aus diesem Grund ist dringend die Prüfung der Übertragbarkeit des Modells Wunsiedel zu empfehlen. Mit der Überführung des Wohnungs- und Sanierungsunternehmens in ein Kommunalunternehmen Wohnungsbau kann die Stadt Pegnitz dem wichtigen Ziel, die sozial stabile Wohnraumversorgung zu ermöglichen, einen großen Schritt entgegen kommen.

## 11 Energie und Klimaschutz

Das Themenfeld Energie und Klimaschutz ist in einem eigenständigen Energienutzungsplan, erarbeitet vom Institut für Energietechnik Amberg, vertieft untersucht worden.

Aus Gründen des zu großen Datenumfangs wird an dieser Stelle auf eine Darstellung verzichtet und auf den Energienutzungsplan verwiesen.

---

<sup>192</sup> WUN Immobilien KU (Entwurf) und eigene Fotos (KlimaKom eG)

## 12 Stärken-Schwächen-Analyse

Die folgende tabellarische Auflistung stellt in den einzelnen Fachbereichen die Stärken und Schwächen stichpunktartig dar.

| Stärken   | Schwächen  |
|---|--|
| <b>Bevölkerungsstruktur</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• In den letzten Jahren leicht verbessertes Wanderungssaldo im Vergleich zu den Jahren 2004 bis 2009</li> <li>• Großes Zusammengehörigkeitsgefühl der Bevölkerung</li> <li>• Zuzug von Geflüchteten als Chance den gesellschaftlichen Alterungstendenzen zumindest partiell entgegenzuwirken</li> <li>• Vergleichsweise geringer Bevölkerungsanteil ohne Schulabschluss (4,2 % im Jahr 2013)</li> <li>• Im Vergleich zu Oberfranken erhöhter Bevölkerungsanteil mit Hochschulabschluss (10,3 % im Jahr 2013, Oberfranken: 8,5 %)</li> <li>• Stark ausgeprägtes Gemeinschaftsgefühl in den Dörfern</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im regionalen Vergleich starker Bevölkerungsrückgang, der insbesondere auf das seit Jahrzehnten durchgängig vorherrschende Geburtendefizit zurückgeht, welches in den vergangenen Jahren weiter angewachsen ist</li> <li>• Schrumpfungstendenz in der Kernstadt und den Ortsteilen wird sich auch zukünftig fortsetzen. Für Pegnitz wird im Zeitraum 2009 bis 2029 ein Bevölkerungsrückgang von 11,9 % prognostiziert (Landkreis Bayreuth: 8,5 %)</li> <li>• Hoher Anteil der Altersgruppe der 50 bis 65-Jährigen, wodurch das Durchschnittsalter in den kommenden Jahren weiter ansteigen wird</li> <li>• Im Vergleich zum Landkreis Bayreuth und Oberfranken deutlich stärkere Abnahme der Altersgruppe der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in den vergangenen Jahren</li> <li>• Geringe Bevölkerungsdichte von 133 EW/km<sup>2</sup> (2013) bei hohem Flächenverbrauch pro Einwohner</li> <li>• Im Vergleich zum Landkreis Bayreuth und Bayern leicht erhöhter Bevölkerungsanteil ohne beruflichen Abschluss (29,3 % im Jahr 2013, Landkreis Bayreuth: 25,6 %, Bayern: 26,5 %)</li> <li>• Im bayernweiten Vergleich geringerer Bevölkerungsanteil mit Hochschulabschluss (10,3 % im Jahr 2013, Bayern: 14,7 %)</li> <li>• Je weiter die Dörfer von der Kernstadt entfernt, desto mehr wird die Eigenständigkeit gelebt</li> </ul> |

| Stärken  | Schwächen  |
|--|--|
| <b>Soziale Infrastruktur, Bildungseinrichtungen, Kommunikations- und Treffmöglichkeiten, Kultur, Vereine</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Differenzierte Schul- und Ausbildungslandschaft („Schulstadt“ Pegnitz)</li> <li>• Quantitativ und qualitativ hochwertiges Angebot an Einrichtungen der Kinderbetreuung (Kinderkrippen, -gärten, -horte)</li> <li>• Gute Angebote für eine Breitenbildung (Volkshochschule, Bücherei und Bürgerzentrum, die gleichzeitig Treff- und Kommunikationsorte darstellen)</li> <li>• Für ein Mittelzentrum differenziertes Kulturangebot und geeignete Veranstaltungsorte</li> <li>• Gutes Angebot an ambulanten Diensten, die es in Zukunft auszubauen gilt und insbesondere für Menschen mit niedrigem Einkommen zugänglich zu machen sind</li> <li>• Neue Wohnmodelle für zu Hause lebende Menschen mit Sozialraumorientierung vorhanden</li> <li>• Differenziertes und vielfältiges Angebot an Vereinen in den Bereichen Musik, Sport, Kultur, Feuerwehr; gute Integrationsarbeit der Vereine</li> <li>• Gute Rahmenbedingungen für die Integration von Geflüchteten: ehrenamtlich tätiger Unterstützerkreis, Integrations- und Asylbeauftragte und engagierte Vereins- und Verwaltungsmitarbeit</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bevölkerung beanstandet in vielen Ortsteilen mangelnde Treffmöglichkeiten (Pfarrheim, Vereinsheim, Aufenthaltsmöglichkeiten generell)</li> <li>• Betreuungszeiten der Kinderbetreuungseinrichtungen auf die Kernzeiten beschränkt; Kinderbetreuungsmöglichkeiten in den Randzeiten müssen privat organisiert werden</li> <li>• Sitz- und Erholungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum sind nach Ansicht der Bevölkerung defizitär</li> <li>• Fehlende Kunst im öffentlichen Raum als Ausdrucks- und Präsentationsmöglichkeit örtlicher Künstler bzw. als Identifikationsquelle</li> <li>• fehlende nicht-konfessionsgebundene Einrichtungen für Jugendliche z.B. in Form eines Jugendtreffs oder auch an offenen, nicht gebundenen Angeboten bzw. an Freizeitangeboten.</li> <li>• Gesteigerter Bedarf an (teil-)stationären Pflegeeinrichtungen</li> <li>• Bedarf an neuen Wohnmodellen, insbesondere für Menschen mit niedrigem Einkommen, ist nicht ausreichend gedeckt</li> <li>• Vereine haben Schwierigkeiten, (ehrenamtlichen) Nachwuchs zu finden (aufgrund geringeren Anteil an jungen Menschen an der Gesamtbevölkerung und aufgrund geringerer Bereitschaft, dauerhaft ein Ehrenamt zu übernehmen)</li> <li>• Vernetzung und Koordination der Aktivitäten und Projekte im „Sozialen“ ausbaufähig</li> </ul> |

| Stärken   | Schwächen   |
|---|---|
| <b>Medizinische Versorgung</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sehr gute medizinische Versorgung der Bevölkerung durch Allgemeinärzte, Fachärzte und Klinik</li> <li>• Gute Kooperation zwischen ansässigen Allgemein- und Fachärzten und der Sana-Klinik</li> <li>• Gesundheitstag Pegnitz ermöglicht Information und Sensibilisierung im Bereich Prävention und Umgang mit Krankheiten</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterführende medizinische Versorgung wird von der Bevölkerung als nicht ausreichend wahrgenommen</li> <li>• Nach Ruhestand des Kinderarztes konnte kein Nachfolger / keine Nachfolgerin gefunden werden</li> <li>• Bereitschaftsdienst muss großes Gebiet betreuen (hohe zeitliche Belastung)</li> </ul> |

| Stärken   | Schwächen   |
|---|---|
| <b>Freizeit &amp; Kultur</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraktive Freizeiteinrichtungen (wie CabrioSol und Eisstadion – hier wünscht sich die Bevölkerung jedoch eine Überdachung)</li> <li>• Kino ist am ursprünglichen Standort nach umfassender Sanierung wiedereröffnet worden</li> <li>• Freizeitangebote bzw. -einrichtungen wie Rad- und Wanderwege, Fußball-, Spiel- und Bolzplätze, Vereine sowie Kulturveranstaltung werden von der Bevölkerung mehrheitlich als „gut“ bewertet.</li> <li>• (insbesondere im Sommer) attraktives und vielfältiges Kulturangebot (Sommerkonzerte, Waldstock, Mittelalterfest, Gregori, etc.), auch durch ein breitgefächertes ehrenamtliches Engagement getragen</li> <li>• Ausgeprägte „Flinderer“-Kultur (jedoch mit einem gewissen Wert- und Authentizitätsverlust)</li> <li>• Innerstädtische Naherholungsmöglichkeiten (Wiesweiher Park)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Defizite bei Freizeitangeboten für Jugendliche und junge Erwachsene (Freibad hat an Anziehungskraft verloren, Disco)</li> <li>• Gastronomisches Angebot wird von der Bevölkerung als weniger gut bewertet</li> <li>• wenig Kunst im öffentlichen Raum</li> </ul> |

| Stärken   | Schwächen   |
|---|---|
| <b>Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Fachkräfte</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• gute Kooperations- und Dialogkultur Wirtschaft-Stadt vorhanden</li> <li>• Engagierte Unternehmer mit Interesse sich an der Stadtentwicklung aktiv zu beteiligen, etwa im Rahmen des Wirtschaftsforums</li> <li>• Unternehmensstandort weltweit agierender Unternehmen sowie zahlreicher Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe</li> <li>• Entsprechend der Wirtschaftsstruktur hoher Beschäftigtenanteil im produzierenden Gewerbe (53,8 % im Jahr 2013), insbesondere in den Bereichen Maschinenbau, Metallverarbeitung und Metallveredelung, sowie Textil</li> <li>• Initiativen zur Stärkung des regionalen Handwerks (z.B. „Bratwurstgipfel“)</li> <li>• Sinkende Arbeitslosigkeit in den vergangenen Jahren / nahezu Vollbeschäftigung</li> <li>• Großer Einzugsbereich für Berufspendler</li> <li>• Vorhandene Initiativen zur Stärkung der Fachkräftebasis</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachholbedarf im Strukturwandel durch vergleichsweise geringe Tertiärisierung, welcher in den vergangenen Jahren bereits durch den sinkenden Anteil von beschäftigten im Produzierenden Gewerbe und den Anstieg im Bereich sonstige Dienstleistungen ausgedrückt.</li> <li>• Rückläufiger Beschäftigungsanteil im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe</li> <li>• Wegfall bedeutender Arbeitgeber, insbesondere im Textilbereich</li> <li>• Kaum Anstieg des Frauenanteils bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (1980: 38,3 %, 2013: 40,6 %)</li> <li>• Steigender Anteil arbeitsloser Ausländer</li> <li>• Auspendlerüberschuss von 322 Personen (2014)</li> <li>• Planungen vorhanden, die Berufsschule in Pegnitz zu schließen und nach Bayreuth zu verlagern</li> </ul> |

| Stärken  | Schwächen   |
|--|---|
| <b>Einzelhandel: Rahmenbedingungen</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• gewachsene Zentralität der Einkaufsstadt Pegnitz (Mittelzentrum)</li> <li>• Existenz engagierter Arbeitskreis "Unser Pegnitz"</li> <li>• gute Kooperation Arbeitskreis / Stadtverwaltung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• zunehmende regionale Verdichtung des Lebensmittel-Filialnetzes</li> <li>• Lage im "Schatten" des Oberzentrums Bayreuth mit Rotmain-Center sowie in Nähe zu Metropole Nürnberg / Erlangen begrenzt "Shopping"-Potenziale</li> <li>• negative Bevölkerungsentwicklung im Umland</li> <li>• unterdurchschnittliche Einzelhandelskaufkraft im Einzugsbereich</li> <li>• Marketing-Problem: Einzugsbereich umfasst Teile von fünf Landkreisen</li> <li>• Einwohnerzahl im Einzugsbereich unter der Ansiedlungsschwelle bedeutender Filialisten</li> <li>• steigende Bedeutung Internethandel</li> </ul> |
| <b>Einzelhandel Angebotsstrukturen</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• umfassendes Angebot in Lebensmittelbranche</li> <li>• Steigerung mittelzentraler Versorgungs-</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahversorgung: SW-NO-Ungleichgewicht</li> <li>• Schaffung neuer umfangreicher Einzel-</li> </ul>   |

|  |  |
|--|--|
| <p>funktion durch Ansiedlung zeitgemäßer Betriebsformate verschiedener Branchen</p>  | <p>handelsflächen an Peripherie statt auf PEP- / K&amp;P-Areal am Bahnhofsteig</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anteil Innenstadt an zentrenrelevanten Verkaufsflächen nurmehr 32 %</li> <li>• Befragung Innenstadthändler: "bedeutende Konkurrenz durch Stadtrand"</li> <li>• Innenstadt: hoher Anteil Betriebe mit Umsatzrückgang</li> </ul>   |
| <b>Innenstadt: Angebot</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• attraktives Modehaus mit ausgedehntem Einzugsbereich</li> <li>• (noch) vorhandener vielfältiger Branchenmix</li> <li>• inhabergeführter Facheinzelhandel mit Beratungskompetenz</li> <li>• Ergänzung Einzelhandel durch kopplungsrelevante Dienstleister</li> <li>• keine schädlichen Negativ-Nutzungen</li> <li>• Stadtverwaltung betreibt aktives Leerstandsmanagement</li> <li>• Chancen zur Ansiedlung großzügig geschnittener und zeitgemäßer Ladenflächen auf PEP- / K&amp;P-Areal</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• starker Rückgang Anzahl Geschäfte und Verkaufsfläche im Einzelhandel</li> <li>• hoher Anteil kleinflächiger Ladenlokale</li> <li>• hohe Leerstandsquote</li> <li>• Wegfall Frequenzbringer ALDI</li> <li>• Ausfall Einkaufszentrum K&amp;P</li> <li>• Rückgang der besonders wichtigen Branche Textilien / Bekleidung</li> <li>• Ansiedlung Frequenzbringer Drogeriemarkt / Kleinkaufhaus MÜLLER an Peripherie statt auf PEP- / K&amp;P-Areal</li> <li>• hoher Anteil von Betrieben mit Mittagspause</li> </ul> |
| <b>Innenstadt: Erreichbarkeit</b>  |  |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• hoher Anteil von Dauerparkern</li> <li>• Defizite in Ausschilderung der Großparkplätze</li> </ul>   |
| <b>Innenstadt: Gestaltung, Aufenthaltsqualität</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• attraktiv sanierte historische Innenstadt</li> <li>• "Übersichtlichkeit im Kleinstadt-Milieu"</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• hoher Anteil kritikwürdiger Außen- und Ladengestaltungen der Geschäfte</li> <li>• Beeinträchtigung Aufenthaltsqualität und Bewegungsfreiheit durch fließenden und ruhenden Verkehr (Falschparker)</li> <li>• erheblicher Investitionsstau PEP- / K&amp;P-Areal</li> <li>• Defizite in Gastronomie</li> </ul>  |
| <b>Einzelhandel Ortsteile</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortsteile Bronn, Trockau, Troschenreuth: kleiner Nahversorgungsschwerpunkt inklusive Gastronomie</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausfall wohnortnaher Nahversorgung in fast allen (bis auf vier) Ortsteilen</li> </ul>   |

| Stärken  | Schwächen  |
|--|--|
| <b>Tourismus</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstieg Gästeübernachtungen seit 2006</li> <li>• gute Bahn-Anbindung innerhalb der Metropolregion Nürnberg</li> <li>• Nachbarschaft zu Angeboten der Fränkischen Schweiz / Pottenstein</li> <li>• Alleinstellungsmerkmal: Ensemble Fachwerkbau Zaußenmühle (fränkische Gastronomie) / Pegnitzquelle (Karstquelle)</li> <li>• attraktiv sanierte historische Innenstadt</li> <li>• Naherholungsanlage Wiesweiher</li> <li>• Innenstadtrand und Ortsteile: authentische Wirtshauskultur</li> <li>• dichtes Netz von Wanderwegen</li> <li>• Veranstaltung "Fränkischer Bratwurstgipfel" mit medialer Breitenwirkung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• beschränkter Anteil von Urlaubsgästen / Touristen an Übernachtungsgästen</li> <li>• Randlage: "Tor zur", nicht "Teil der" Fränkischen Schweiz</li> <li>• mangelhafte Verknüpfung Bahnhof mit Fuß- und Radwegen Richtung Innenstadt und Fränkische Schweiz</li> <li>• Trockau: schwierige Topographie</li> <li>• keine besonderen touristischen Attraktionen in den Themenfeldern Natur / Kultur / Gesundheit / Familie</li> <li>• Investitionsstau in einer Reihe von Übernachtungsbetrieben</li> <li>• ausgesetzte Planungen zu wichtigem Hotelprojekt</li> <li>• Innenstadtkern: Defizite Gastronomie</li> <li>• Wert- und Authentizitätsverlust der Marke "Flinderer"</li> <li>• enttäuschender "Schloss"-Berg mit sanierungsbedürftigem Biergarten</li> <li>• Beeinträchtigung Ambiente durch diverse in die Jahre gekommene Stadtmöblierungen</li> <li>• Abseitslage der Tourismus-Information</li> <li>• Wegführung des Stadtpaziergangs</li> <li>• Wandern: fehlende Informationen zu Einkehrmöglichkeiten und deren Öffnungszeiten</li> <li>• regionaler "Pegnitz"-Radweg führt weder durch historische Innenstadt noch entlang des Wasserlaufes der Pegnitz</li> </ul> |

| Stärken   | Schwächen   |
|---|---|
| <b>Städtebau – Ortsteile</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dörfliche kleinteilige Strukturen mit historischer und erhaltenswerter Bausubstanz in den Ortsteilen noch vielfach erhalten</li> <li>• Charakteristische bauliche Elemente in den dörflichen Ortsteilen wie Glockentürme, Gaststätten mit Tanzsälen, Schloss wirken identitätsstiftend</li> <li>• abwechslungsreiche und reizvolle Landschaft mit hohen Freizeit- und Naherholungsqualitäten (Fränkische Schweiz und nördlich Veldensteiner Forst)</li> <li>• Zahlreiche Dorferneuerungsmaßnahmen durchgeführt und damit Aufwertung der Ortskerne</li> <li>• neuer Wohnraum in den Ortsteilen verfügbar</li> </ul>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• z.T. hoher Versiegelungsgrad bei Hofflächen</li> <li>• (neuere) Einfamilienhausgebiete geprägt durch wie fehlende Raumkanten, relativ große Flächen mit Privatgrün, kaum öffentliches Grün und fehlende Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum und geringe Bebauungsdichte</li> <li>• nur wenige Mehrfamilienhäuser vorhanden, insbesondere in der Nähe von Pegnitz-Stadt, z. B. in Hainbronn</li> <li>• In Ortsteilen, die noch keinerlei Dorferneuerungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchlaufen haben, vermehrt Sanierungsstau in öffentlichen Räumen; vielerorts fehlen sichere und barrierefreie Gehwege</li> <li>• Neubaugebieten viele unbebaute Parzellen; bisher: Verzicht auf Baugebot</li> <li>• Negative Auswirkungen auf das Ortsbild durch Elemente wie in die Jahre gekommenes Straßenmobiliar oder überdimensionierte / veraltete Werbeanlagen</li> <li>• Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe in den historischen Ortskernen baualtersbedingt höher als in anderen Gebieten</li> <li>• z.T. topografisch schwierige Wohnlagen insbesondere für ältere Menschen</li> </ul> |
| <b>Städtebau – Kernstadt</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Traditionsreiches Stadtbild und attraktive Innenstadt (bedingt auch durch Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren): ein unverwechselbares Profil und Anziehungskraft.</li> <li>• In den historischen Zentren Altstadt und Innenstadt (Neustadt) und entlang der Verkehrsachse B2 flächendeckend diese Verflechtung zwischen kleineren Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen: attraktive Nutzungsmischung und dichte Bebauung</li> <li>• z.T. ruhige und durchgrünte Wohnlagen mit Nachverdichtungsmöglichkeiten</li> <li>• breite Funktionsvielfalt auf einer relativ geringen Fläche</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlen von gestalterischen Leitlinien und ein mangelndes Bewusstsein für gestalterische Qualitäten führen zu Mängeln im Ortsbild / öffentlichen Raum: z.B. veraltete, unpassende oder zu große Werbeflächen, stark uneinheitliche oder minderwertige Straßeneinrichtung, fehlende oder unpassende Einfriedungen, fehlende oder problematische Begrünung</li> <li>• aufgrund der älteren Bebauung in den historischen Zentren Altstadt und Innenstadt (Neustadt) und entlang der Verkehrsachse B2 z.T. hoher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf</li> <li>• brachliegende Einzelhandelsfläche zwischen der historischen Innenstadt und</li> </ul>   |

|   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• ansprechende Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Naherholungsflächen (Wieweiherpark mit Spielplatz)</li> <li>• reizvolle Naturräume: Einbettung von Pegnitz in eine topografisch bewegte, abwechslungsreiche Landschaft aus Wald-, Wiesen- und Ertragsflächen; Gebiete wie Fränkische Schweiz und Veldensteiner Forst haben einen überregionalen Bekanntheitsgrad</li> <li>• Wasserläufe der Fichtenohe, des Mühlbachs und der Pegnitz bilden mit ihren grünen Uferzonen ein prägendes, stadträumliches Element; gleiche Namensgebung von des Flusses und Stadt, in der die Quelle entspringt, tragen zum Bekanntheitsgrad des Ortes bei.</li> </ul> | <p>dem Bahnhof: das sog. PEP- und K+P- Gelände; Verlagerung der Filialisten OBI, ALDI, EDEKA, dadurch weiterer Flächenverbrauch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentraler Leerstand: ehemaliges Pflaums-Posthotel</li> <li>• hohe Leerstandsdaten</li> <li>• Gewerbe: Werksparkflächen wurden z.T. in die umliegenden Wohnbaugebiete aufgrund von fehlenden Entwicklungsflächen ausgelagert</li> <li>• hoher Pendler- und Lieferverkehr, der teilweise zu Nutzungskonflikten in den Themenbereichen Verkehr, Parkplätze, Sicherheit von Schulwegen führt . Flächenbedarf und Immissionsschutz problematisch</li> <li>• Fachmarktzentren: stark funktionelle Gebäude mit sehr großem Bauvolumen, die sich schlecht in die bestehenden städtischen Strukturen einfügen; zusammen mit den dazugehörigen Parkflächen: sehr flächenintensive und hochversiegelte Bereiche, die Begrünung ist marginal und ohne stadtklimatische Bedeutung.</li> <li>• Gebiete an der B2: hohes Verkehrsaufkommen, das Wohnen zunehmend unattraktiv macht; Strukturwandel und die damit verbundene bauliche Entwicklung wirkte sich negativ auf das Ortsbild aus: Gebäude, die sich schlecht in bestehenden Strukturen einfügen, fehlende Raumkanten, größere versiegelte Parkflächen, fehlende gestalterische Qualitäten, Sanierungsbedarfe und Leerstände.</li> </ul> |
|---|--|

| Stärken   | Schwächen   |
|---|---|
| <b>Verkehr</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• zentrale Lage zwischen Bayreuth und Nürnberg und gute Erreichbarkeit</li> <li>• Gute Bahn-Anbindung innerhalb der Metropolregion Nürnberg; Integration von Pegnitz in den VGN</li> <li>• Verbesserter Takt (30-Minuten) untertags und werkstags Anbindung Nürnberg und Bayreuth</li> <li>• P&amp;R am Bahnhof</li> <li>• flexible Bedienformen ÖPNV vorhanden (Anruflinientaxi)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Starke Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr, geringe Nutzung des ÖPNVs</li> <li>• starke Pendler- und Lieferverkehre durch produzierendes Gewerbe</li> <li>• P&amp;R insbesondere in den Morgenstunden werktags überlastet („Wildparken“)</li> <li>• Marketing für ÖPNV insbesondere für das Ruf-Pegomobil ist verbesserungswürdig</li> <li>• ÖPNV: schlechtere Anbindung der nördlichen Ortsteile als der südlichen Ortsteile, Anruflinientaxi – Prinzip wird nicht verstanden, sehr wenig genutzt, Gestaltung Bushaltestellen defizitär</li> <li>• keine Pendlerparkplätze am Autobahnanschluss</li> <li>• Motorisierter Individualverkehr – Kernstadt Pegnitz: Problemlagen in der B2 als Hauptverkehrsachse, Guyancourt-Brücke, Karmühl-Knoten, Schulen, Gewerbegebiete</li> <li>• Motorisierter Individualverkehr – Querschnittsthemen in Ortsteilen: Geschwindigkeitsübertretungen</li> <li>• z.T. mangelnde Sicherheit für Fußgänger (Kinder und Senioren) – mangelnde Gehsteige und Querungshilfen, mangelnde Barrierefreiheit</li> <li>• Ruhender Verkehr</li> <li>• OTs: fehlende Parkflächen für Besucher, Wanderer</li> <li>• Kernstadt: historische Innenstadt: mangelndes Angebot für Bewohner und Dauernutzer und fehlendes / unzureichendes Parkleitsystem, Werksparkflächen, Parken am Schloßberg</li> <li>• Pegnitz – ältere Quartiere mit dichter Bebauung: verstärkt Parken im Straßenraum</li> <li>• große Parkplätze Einkaufszentren: negative Wirkung auf Stadtbild, wenig Gestaltung, wenig Begrünung</li> <li>• Radwegenetz hat Lücken</li> </ul> |

| Stärken   | Schwächen  |
|---|--|
| <b>Innenentwicklung</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Problemeinsicht in der Verwaltung vorhanden, den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu verfolgen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• zahlreiche Baulücken in der Kernstadt und in den Ortsteilen (mit Ausnahme von Körbeldorf, Zips und Penzenreuth vorhanden)</li> <li>• zahlreiche Leerstände im Wohn- und Gewerbebereich in der Kernstadt und in den Ortsteilen vorhanden</li> <li>• Leerstandsrisiken aufgrund von Alter in der Kernstadt und in den Ortsteilen vorhanden</li> <li>• anhaltende Praxis der Ausweisung von neuen Baugebieten</li> <li>• neue Baugebiete favorisieren flächenintensive Einzelhausbebauung</li> </ul> |

| Stärken   | Schwächen  |
|---|--|
| <b>Wohnungsmarkt</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Günstige Mietkosten (im Vergleich zu Nürnberg und Bayreuth)</li> <li>• Kommunales Wohnungs- und Sanierungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaft Pegnitz eG vorhanden</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachfrage nach Mietwohnungen ist größer als das Angebot, Angebot ist wenig differenziert (Größe und Preise); es fehlen: kleine Wohnungen, Wohnungen für Geringverdiener und Auszubildende und alleinstehende Beschäftigte, große und hochwertig ausgestattete Wohnungen, WG geeignete Wohnungen, barrierefreie Wohnungen</li> <li>• Es fehlen Angebote für „Wohnen auf Zeit“</li> <li>• Weitere Erhöhung der Leerstandsquote in den kommenden Jahren aufgrund der hohen Anzahl identifizierter Flurstücke mit Leerstandsrisiken (188) und sinkender Bevölkerungszahl wahrscheinlich</li> <li>• Anhaltende Ausweisung (in den Jahren 2014 bis 2016) von neuen Baugebieten mit flächenintensiven Wohnformen und ohne Baugebote, so dass die Gefahr besteht, die Baugrundstücke könnten über längere Zeiträume unbebaut bleiben</li> </ul> |

## Quellenverzeichnis

- BAYERISCHE JUSTIZAKADEMIE (2015): Fortbildungsangebote. Online verfügbar unter: <https://www.justiz.bayern.de/gericht/olg/js/fortbildung/index.php>
- BAYERISCHE VERWALTUNG FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG (2016): Ländliche Entwicklung in Bayern. Planen mit System. München.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2014): Gemeindedaten 2014
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2014): Statistik kommunal 2014. Stadt Pegnitz. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. München.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2015): Genesis-Online Datenbank Bayern
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2016): Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnungen für die Stadt Pegnitz bis 2034. München.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG (2011): Demographie-Spiegel für Bayern. Online verfügbar unter: <https://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/09472175.pdf>
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG (2014): Statistik kommunal 2013. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Stadt Pegnitz.
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (2016): Anhörung Teilfortschreibung LEP. Online verfügbar unter: <https://www.landesentwicklung-bayern.de/anhoerung-teilfortschreibung-lep/>
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (2015): Heimatstrategie. Regionalisierung von Verwaltung. Behördenverlagerung 2015. Online verfügbar unter: <http://www.stmflh.bayern.de/landesentwicklung/verlagerungen/verlagerungen.pdf>
- BBE HANDELSBERATUNG (2012): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung mehrerer Fachmärkte in der Stadt Pegnitz
- BBE HANDELSBERATUNG (2013): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013
- BBE Handelsberatung (2013): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013
- BBSR (2016): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland (= BBSR Analysen Bau.Stadt.Raum, Band 12) Bonn.
- BERTELSMANN STIFTUNG (2011): Wegweiser-Kommune. Online verfügbar unter: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)
- BERTELSMANN STIFTUNG (2015): Wegweiser-Kommune. Online verfügbar unter: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)
- BIOENERGIEREGION BAYREUTH (2016): Klimanewsletter juni 2016. Bayreuth. Online verfügbar unter: <https://bioenergieregion.files.wordpress.com/2015/12/2016-06-klima-newsletter2.pdf>
- BRÄMER, R. (2011): Spazieren nicht unterschätzen. Größte Outdoor-Aktivität der Deutschen. Deutsches Wanderinstitut e.V.
- BRIGITTENHEIM PEGNITZ (2015): Auf einen Blick. Online verfügbar unter: <http://www.brigittenheim-pegnitz.de>
- BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2014): Statistik. Online verfügbar unter: <http://statistik.arbeitsagentur.de/>
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG IM BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (2015) Wohnungsmarktprognose 2030. (=BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015). Online verfügbar unter: [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2015/DL\\_07\\_2015.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=5](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2015/DL_07_2015.pdf?__blob=publicationFile&v=5).
- BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, BAU UND REAKTORSICHERHEIT ( 2015): Grünbuch Stadtgrün. Berlin.
- DEMETEROVA, H. B., GEBAUER, K., KRÄMER, F. , KÖPF, S. U. LANDSCHEIDT, A. (2015): Medizinische Versorgung im ländlichen Raum. Handlungsempfehlungen für Kommunen zur Sicherstellung der ärztlichen Versorgung.
- DEß, C. & LIEBIG, K. (2016): Wirtschaftsakademie Pegnitz. Konzept.

DIFU (DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK) (2015): Elektromobilität in Kommunen – ein Stimmungsbild. Ergebnisse der DIFU-Städtebefragung 2014. Berlin.

DÜRSCH, POPIEN, R. u. v. WINNING, H.-H. (2009): Stadt Bad Kötzing. Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau West. D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, Popien & Partner Wirtschaftsgeographie, Verkehrsplaner Hans-Henning von Winning

EINWOHNERMELDEAMT DER STADT PEGNITZ (2014)

EVANGELISCH-LUTHERISCHE KIRCHENGEMEINDE PEGNITZ (2015a): Gemeindejugend. Online verfügbar unter: <http://www.pegnitz-evangelisch.de/gemeindejugend>

EVANGELISCH-LUTHERISCHE KIRCHENGEMEINDE PEGNITZ (2015b): Pfadfinder. Online verfügbar unter: <http://www.pegnitz-evangelisch.de/pfadfinder>

EVANGELISCH-LUTHERISCHES DEKANAT PEGNITZ (2015): Schülercafé „Beim Bartl“. Online verfügbar unter: <http://dekanat-pegnitz.musterwebsite-evangelisch.de/schuelercafe>

FÖRSTER, C. (2016): Wirtschafts- und Juniorenakademie Pegnitz. In: Netzwerk ländlicher Raum. Online verfügbar unter: <https://www.netzwerk-laendlicher-raum.de/themen/demografischer-wandel/von-anderen-lernen/juniorenakademie/>

FREIWILLIGE FEUERWEHR PEGNITZ (2015): Jugendfeuerwehr. Online verfügbar unter: <http://www.feuerwehr-pegnitz.de/index.php/jugendfeuerwehr-hm>

GDW BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN E.V. (2013): Wohntrends 2030. Studie – Kurzfassung. Online verfügbar unter: [http://web.gdw.de/uploads/pdf/publikationen/GdW\\_Branchenbericht\\_2013\\_Kurzfassung.pdf](http://web.gdw.de/uploads/pdf/publikationen/GdW_Branchenbericht_2013_Kurzfassung.pdf)

HEINRITZ, G. u. POPIEN, R.: (2012): Einzelhandelsgutachten Erding 2012. Ludwig-Maximilians-Universität München / Popien & Partner Wirtschaftsgeographie

HELLDÖRFER, M. (2009): Tourismuskonzept für die Marktgemeinde Gößweinstein in der Fränkischen Schweiz

KATHOLISCHE PFARREI HERZ JESU PEGNITZ (2015): Die Jugendarbeit. Online verfügbar unter: <http://herz-jesu-pegnitz.kirche-bamberg.de/gemeindeleben/jugend/>

KÖPF, S. (2016): Fachkräftesicherung – kommunale oder kollektive Aufgabe? Eine Analyse in OBERFRANKEN am Beispiel der Region Bayreuth. (= unveröffentlichte Masterarbeit am Geographischen Institut der Universität Bayreuth. Bayreuth.

KRÜGER, T. (2012): Einzelhandel und Stadt - Aktuelle Entwicklungen und Handlungserfordernisse. HafenCity Universität Hamburg

RPV & ARCHITEKTEN HAUCK & STEGER 2002 (2002): Konzept und Entwurf eines Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzepts (SEEK) - das Modell Stadt Pegnitz (=Arbeitsmaterialien zur Raumordnung und Raumplanung 212), Bayreuth

MBR-RESEARCH (2013): Internationale Marktdaten, [www.mb-research.de](http://www.mb-research.de)

MIOGA, M., HAFNER, S., POPIEN, R. u. KOHL, S. (2011): Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Treuchtlingen.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN, FÜR BAU UND VERKEHR & BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2014): Folgekosten von Wohnbaugebieten. Planungshilfe, München 2014.

POPIEN, R. (2009): Einzelhandelsgutachten Bad Kötzing. Stärken, Schwächen und Entwicklungsstrategien. Popien & Partner Wirtschaftsgeographie

POPIEN, R. (2013) Der Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort Traunreut. Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen. Teilfortschreibung der Gutachten der Technischen Universität München (Heinritz/Popien) aus 2000. Popien & Partner Wirtschaftsgeographie

PROGNOS (2013): Prognos Zukunftsatlas 2013 - Deutschlands Regionen im Wettbewerb.

REGIERUNG VON OBERFRANKEN (2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken-Ost. Online verfügbar unter: <http://www.oberfranken-ost.de/CD/LEK/index.htm>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERFRANKEN-OST (2002): Regionalplan Oberfranken-Ost (5).

SANA KLINIK PEGNITZ GMBH (2015): Über uns. Online verfügbar unter: <http://www.sana-pegnitz.de/ueber-uns.html>

SENIORENPARADIES FAMILIE OERTWIG (2015): Pflege in familiärer Atmosphäre. Online verfügbar unter: <http://www.seniorenparadies-oertwig.de/>

SENIVITA (2015): Portrait des Seniorenhauses St. Elisabeth Pegnitz. Online verfügbar unter: <http://senivita.de/pflege/pegnitz/html/leben.php>

STADT PEGNITZ (2015): Blickpunkt 2/2015

STADT PEGNITZ (2015): Pegnitzer Geschichte. Online verfügbar unter: <http://www.pegnitz.de/kultur-brauchtum/geschichtliches/>

STADT PEGNITZ (2016): Neuer Jugendrat und neuer Jugendpfleger. Online verfügbar unter: <http://www.pegnitz.de/aktuelles/nachrichten/neuer-jugendrat-und-neuer-jugendpfleger/>

STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2014): INKAR-Datenbank

TECHNISCHES HILFSWERK ORTSVERBAND PEGNITZ (2015): Die THW Jugend. Online verfügbar unter: <http://ov-pegnitz.ov-cms.thw.de/jugend/>

VOLKSHOCHSCHULE PEGNITZ (2015): Programmübersicht. Online verfügbar unter: <https://vhs-pegnitz.de/Programm>

WIRTSCHAFTSBAND A9 FRÄNKISCHE SCHWEIZ (2015): Optimierung des Radwegenetzes. Online verfügbar unter: <http://www.wirtschaftsbanda9.de/index.php/einzelprojekte/optimierung-radwege>

WPG (2016): Wohnungsgenossenschaft Pegnitz. Häufig gestellte Fragen. Online abrufbar unter: [http://www.bg-pegnitz.de/haeufig\\_gestellte\\_fragen](http://www.bg-pegnitz.de/haeufig_gestellte_fragen)