

Stadt Kemnath

Landkreis:	Tirschenreuth
Regierungsbezirk:	Oberpfalz
Einwohner:	5.215 (31.12.2011)
Projekttitlel:	Erlebniswohnen in der Altstadt
Größe des Projektgebiets:	ca. 42 ha.



Ortszentrum Kemnath © Stadt Kemnath



Herausforderungen

Die Stadt Kemnath liegt in der nördlichen Oberpfalz, etwa 20 km südöstlich von Bayreuth und ist als mögliches Mittelzentrum ausgewiesen. Kemnath hat nach stärkeren Einwohnerverlusten nach der Jahrtausendwende in der jüngeren Vergangenheit eine relativ stabile demografische Tendenz aufgewiesen (-1,3 % zwischen 2005 und 2011). Als Sitz mehrerer größerer Betriebe ist die Stadt auch für das Umland ein wichtiger Arbeitsplatzstandort.

Das Projektgebiet umfasst den gesamten historischen und unter Ensembleschutz stehenden Stadtkern Kemnaths, in dem die ursprüngliche Siedlungs- und Parzellenstruktur bis heute erhalten ist. Trotz vielfältiger bereits abgeschlossener Aufwertungsmaßnahmen deuten sich in der Altstadt zunehmende strukturelle Schwächen an. In den kommenden Jahren ist aufgrund von Betriebsaufgaben und anstehendem Generationswechsel mit einem sprunghaften Anstieg des Leerstands im Stadtkern zu rechnen. Schon heute sind vornehmlich im äußeren Altstadtring mehrere unter Denkmalschutz stehende und ortsbildprägende, seit Jahren ungenutzte Gebäude anzutreffen, deren teilweise massiver Sanierungsbedarf aus verschiedenen Gründen bisher seitens der Eigentümer nicht umgesetzt worden ist.

Ogleich im Rahmen eines Stadtmarketingprozesses versucht wird, die Attraktivität der Altstadt und des zentralen Stadtplatzes beispielsweise durch Events zu stärken, ist erkennbar, dass zur Stabilisierung der Strukturen parallel auch neue bzw. alternative Nutzungen im Stadtkern benötigt werden. Da für die Stadt Kemnath ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen Übernachtungskapazitäten nachgewiesen worden ist und Ausbaubedarf im Bereich des betreuten Wohnens gesehen wird, könnte ein Erfolg versprechender aber gleichwohl ambitionierter Ansatz darin liegen, neue Hotellerie- und Betreuungsangebote in die historische Bausubstanz im Stadtkern zu integrieren.



Leerstehendes Anwesen „Dietl“ im Kemnather Ortskern - vorgesehen als Zentrale für das „Versorgte Wohnen in der Kemnather Altstadt“ © Stadt Kemnath

Städtebauförderung

Die Stadt Kemnath ist 1986 in das Bayerische Städtebauförderungsprogramm aufgenommen worden. Seither sind schwerpunktmäßig in der historischen Altstadt vielfältige städtebauliche Ordnungs- und Baumaßnahmen durchgeführt worden. Um die Attraktivität der Altstadt als Versorgungszentrum zu stärken wurde als Leitprojekt der Kemnather Stadt-sanierung bereits 1990/1991 auf der Grundlage eines Gesamtkonzepts die Neugestaltung des Stadtplatzes durch verkehrsberuhigende und gestalterische Maßnahmen (z.B. Begrünung, Stellplatzausweisung, Außenbewirtung usw.) umgesetzt. Auf der Basis eines kommunalen Förderprogramms konnten zudem in mehreren Fällen private Investitionen unterstützt werden, insbesondere Fassadengestaltungen.

Im Jahr 2004 und zwei Jahre später durch ein ergänzendes Gutachten aktualisiert, hat die Stadt Kemnath ein Kommunales Entwicklungskonzept mit Schwerpunkt „Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskon-

zept“ (SEEK) erarbeiten lassen. IM SEEK wird u.a. empfohlen, zum Erhalt des Einzelhandelsstandorts Altstadt/Altstadtgürtel die am Ortsrand bestehenden Verkaufsflächen nicht weiter auszubauen.

Profil und Handlungsansätze

Angesichts des konstatierten Mangels an Hotelleriekapazitäten und der angestrebten Nutzungsalternativen im Stadtkern zielt die von der Stadt Kemnath vorgelegte Konzeption darauf ab, mit einem innovativen Ansatz neue Übernachtungs- und Betreuungsangebote zu generieren und damit gleichzeitig Investitionen in die historische Bausubstanz anzuregen. Unter dem Arbeitstitel „Erlebniswohnen – mitten in der Innenstadt: KEM Hotel und Wohnen GmbH“ sollte ein dezentrales Stadthotel entstehen, das über das gesamte Zentrum verteilt sowohl Hotelübernachtungen als auch betreutes Wohnen in individuellem Ambiente und mit historischem Charme anbietet.

Das Management des Angebots – von der Entwicklung von Qualitätsstandards, der Planung und Finanzierung über Vermarktung / Vermietung bis hin zu Reinigung und Instandhaltung – sollte nach der ursprünglichen Konzeption in einer ebenfalls im Stadtkern anzusiedelnden zentralen Rezeption gebündelt werden. Diese Zentrale sollte an die bislang vor allem in den Bereichen Stadtmarketing und erneuerbare Energien tätige kommunale KEM GmbH angegliedert werden.

Mit dem Modellprojekt werden zum einen Hoffnungen auf wirtschaftliche Impulse für die ansässigen Betriebe verknüpft, des Weiteren werden aber auch Nachzieheffekte in Form privater Investitionen in die Gebäudesubstanz im direkten Umfeld von Standorten des Baustein-Hotels erwartet.

Stand des Vorhabens im Frühjahr 2013

Um die betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit des vorgesehenen Konzepts zu überprüfen aber auch in Frage kommende Gebäude zu eruiieren ist zunächst von einer interdisziplinären Expertengruppe eine detaillierte Machbarkeitsstudie erarbeitet worden. Die Untersuchung umfasst folgende Bausteine:

- Standortanalyse / architektonisches Konzept für die Zentrale,
- Bedarfsermittlung für Tages-, Kurz- und Langzeitübernachtungen,
- Wirtschaftlichkeitsberechnung für Investitionen und Stadtmarketing.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen lassen den Schluss zu, dass sich der Aufbau eines über die Stadt verteilten Altstadt-hotels mit Kurzzeit-Übernachtungsangeboten selbst mit Unterstützung der Städtebauförderung kaum nachhaltig kostendeckend realisieren lässt. Daher ist der Schwerpunkt im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ auf das „Versorgte Wohnen in der Altstadt“ verlagert worden. Neben den hoteltypischen Kurzzeit-Angeboten soll eine Integration von Angeboten versorgten Wohnens und Langzeitübernachtungen erfolgen. Dieser Ansatz setzt allerdings voraus, den Wohnraum in der notwendigen Qualität bereitzustellen, Dienstleistungen insbesondere für die Zielgruppe „Senioren“ zu organisieren und zu etablieren sowie übergreifende Koordinierungs- und Informationsangebote aufzubauen. Diese Voraussetzungen sollen in öffentlich-privater Arbeitsteilung geschaffen werden: Investitionen in den Wohnraum sollen durch Private bzw. Investoren geleistet werden, während die Organisation und Übernahme von Dienstleistungen für versorgtes Wohnen in der Verantwortung der Stadt liegen sollen.

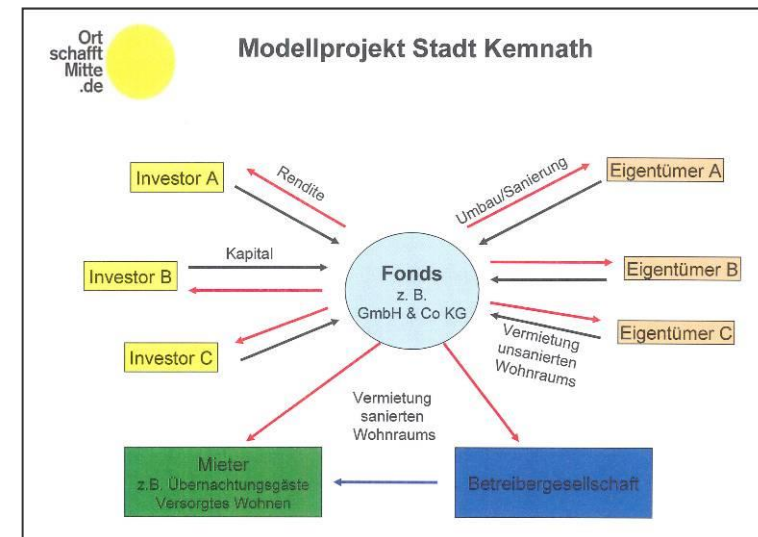
Die Stadt beabsichtigt, das Anwesen „Dietl“, ein am Eingang zum Stadtplatz gelegenes, Ortsbild prägendes Gebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf zu erwerben und unter Beachtung denkmalschützerischer und städtebaulicher Aspekte als Zentrale für das Angebot auszubauen. Indem hier auch Apartments und Einzelzimmer untergebracht werden könnte das Gebäude gleichzeitig als praktisches Umsetzungsbeispiel und Impuls für private Investitionen fungieren. Weil auf dem Grundstück aufgrund der früheren Nutzung als chemische Reinigung Bodenverunreinigungen aufgetreten sind, sind jedoch zeitaufwändige Altlastenuntersuchungen notwendig geworden, die weitere Umsetzungsschritte bei der Realisierung der zentralen Anlaufstelle verzögert haben. Die Untersuchungen sollen zum Sommer 2013 abgeschlossen sein.

Mit dem Bayerischen Roten Kreuz (BRK) konnte die Stadt zwischenzeitlich bereits einen Partner für den Aufbau der Dienstleistungsangebote gewinnen. Das BRK baut im Rahmen eines Modellvorhabens im Land-

kreis Tirschenreuth unter Einbindung bürgerschaftlichen Engagements flexible Netzwerkstrukturen für Betreuungs- und Unterstützungsangebote, in die der Kemnather „Ort schafft Mitte“-Ansatz integriert wird.

Auf Grundlage einer Bestandserhebung sind zudem potenziell in Frage kommende Gebäude für den Ansatz des dezentralen versorgten Wohnens im Innenstadtbereich ermittelt worden. Mit einer größeren Zahl von Eigentümern wurden bereits Beratungsgespräche geführt. Neben der generellen Bereitschaft zum Engagement im Modellvorhaben wurden auch Sanierungsbedarfe und Finanzierungsfragen angesprochen.

Um Investitionsvorbehalte Privater aufzubrechen ist in Kemnath ein innovativer Fonds-Ansatz entwickelt worden: Als Gegenleistung für eine befristete, unentgeltliche Überlassung einer Immobilie würde sich ein Investor (bzw. Fonds, z.B. GmbH & Co. KG) zu umfassenden Investitionen verpflichten. Der Investor könnte das Gebäude für einen festen Zeitraum ohne Belastungen für Kauf oder Miete gewerblich nutzen – während der Eigentümer profitiert, indem er nach Fristablauf eine grundsanierte Immobilie zurückerhält. Die mit Eigentümern zu diesem Fondsmodell geführten Gespräche haben jedoch aus jeweils individuellen Gründen bislang noch nicht zum Abschluss einer Vereinbarung geführt.



Visualisierung des Kemnather Fondsmodells © Stadt Kemnath