

**DATUM**  
14.06.2019

**PROJEKTNR.**  
186718-01

**PROJEKTBEZEICHNUNG**

Dorferneuerung Walkersbrunn, Kasberg

**BETREFF**

Workshop Arbeitskreis 2 "Infrastruktur" Walkersbrunn am 30.03.2019, 9 Uhr bis 12 Uhr

**VERFASSER**

Florian Arndt

**GESCHÄFTSBEREICH / ABTEILUNG**

Städtebau

**TEILNEHMER**

siehe Teilnehmerliste

**UNTERNEHMEN / BEHÖRDE**

**E-MAIL**

**VERTEILER**

Herr Bgm. Nekolla  
Herr Schmelzer  
Frau Wolf  
Herr Heid  
Frau Roschlau

**UNTERNEHMEN / BEHÖRDE**

Stadt Gräfenberg  
ALE Oberfranken  
VG Gräfenberg  
Dorfgemeinschaft Walkersbrunn  
BAURCONSULT

**E-MAIL**

hans-juergen.nekolla@graefenberg.de  
pius.schmelzer@ale-ofr.bayern.de  
sandra.wolf@graefenberg.de  
siggi\_wa@hotmail.com  
claudiaroschlau@baurconsult.com

**1. Veranlassung**

Am 30. März 2019 fand für den Ortsteil Walkersbrunn ein Workshop des Arbeitskreises 2 „Infrastruktur“, kurz AK 2, statt. Nachdem in der ersten Sitzung des AK 2 am 17. Januar 2019 bereits die ersten Projektbereiche definiert wurden, wurden die inhaltlichen Schwerpunkte in der zweiten Sitzung erneut aufgegriffen und vertieft. Die Veranstaltung stieß bei der Bevölkerung erneut auf reges Interesse, so dass an der Sitzung 24 Einwohner von Walkersbrunn teilnahmen.

**2. Bisherige Arbeitsschritte**

Im Rahmen der Vorbereitungsplanung zur Dorferneuerung erfolgten bisher folgende Arbeitsschritte:

- Grundseminar in Klosterlangheim am 15. und 16. Juni
- Sitzungen der internen Arbeitskreise im September/Oktober 2018
- Startgespräch in Gräfenberg am 21.11.2018
- Ortsbegehung mit Vertretern der Gemeinde, Landratsamt, BAURCONSULT und Ansprechpartnern der Arbeitskreise am 29.11.2018
- Bestandsaufnahme durch BAURCONSULT
- Sichtung von vorhandenem Grundlagenmaterial
- Sitzungen der Arbeitskreise unter der Moderation von BAURCONSULT Ende Januar/Anfang Februar 2019

**3. Inhaltliche Schwerpunkte der Veranstaltung**

**1) Bestandserhaltung/Leerstand/Umnutzung:** Zum Themenkomplex Bestandserhaltung/Leerstand/Umnutzung verorteten die Teilnehmer Punkte bei Gebäuden die momentan leer stehen, bei denen Leerstand droht und bei denen über eine künftige Umnutzung nachgedacht werden sollte. Dazu wurden im Plan 18 Gebäude/Gebäudekomplexe markiert, von denen bereits neun leer stehen. Die Leerstände betreffen sowohl Wohngebäude als auch ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Durch die Ortskenntnis der AK-Teilnehmer konnte die Bestandsaufnahme, bei der von BAURCONSULT auch Leerstände kartiert wurden, ergänzt werden.

Bei der Bestandserhaltung und Umnutzung muss auch eine entsprechende Nachnutzung für die Gebäude gefunden werden. Zunächst wurde die Möglichkeit eines **Dorfladens** für die ländliche Nahversorgung genannt. Vor der Suche nach einem geeigneten Standort stellt sich hier die Frage nach einem geeigneten und wirkungsvollen Betreibermodell, damit dieser langfristig wirtschaftlich tragfähig betrieben werden kann. Der Dorfladen kann auch in Kombination mit einem Kaffee/Lesekaffee betrieben werden.

Ein weiterer genannter Punkt war die Einrichtung einer „**Immobilienbörse**“ für leerstehende und ungenutzte Gebäude bzw. für verkaufswillige Besitzer. Eine solche Plattform verwendet unter anderem das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Hierfür kann bspw. der Internetauftritt der Dorfgemeinschaft oder der VG Gräfenberg genutzt werden.

Eine weitere Nachnutzungsmöglichkeit war die Umnutzung zu einem **Tagungshotel** bzw. Tagungsunterkunft. Hierfür sollen vor allem die Ruhe und Abgeschiedenheit, die der ländliche Raum bietet, im Vordergrund stehen. Durch solch eine Nutzung können auch Synergieeffekte zu anderen Nutzungen wie Gasthäusern, Ausstellungen oder dem Rundwanderweg entstehen.

- 2) **Gasthaus:** In Walkersbrunn gibt es derzeit das Gasthaus der Familie Strehl. In den vergangenen Sitzungen wurde jedoch bereits angemerkt, dass der Betrieb des Gasthauses nicht mittel- oder langfristig gesichert ist, da sich die Betreiber bereits im fortgeschrittenen Alter befinden und im Moment kein Nachfolger für den Betrieb infrage kommt. Die Arbeitsgruppe verortete im Plan Punkte an denen ein neues Gasthaus denkbar wäre bzw. wo bereits entsprechende Strukturen vorhanden sind (wie das Gasthaus Strehl).
- 3) **Gewerbetreibende im Ort halten:** Hier wurden die in Walkersbrunn vorhandenen Gewerbetreibenden im Plan verortet, wodurch die Bestandsaufnahme von BAURCONSULT entsprechend ergänzt wurde. Die Standorte umfassten sowohl Gewerbebetriebe wie bspw. das Transportunternehmen Trautner wie auch hauptberufstätige Landwirtschaftsbetriebe.
- 4) **Zentrale Veranstaltungsorte:** In Walkersbrunn gibt es derzeit keinen Veranstaltungsort für Dorfeste der sowohl langfristig gesichert als auch wenig lärmbedingte Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung hat. Im Vorfeld zur AK-Sitzung wurde von einem Teilnehmer ein neues Konzept zur Gestaltung eines solchen Festplatzes erarbeitet. Dieses sieht die Schaffung eines Festplatzes nördlich angrenzend an den geplanten See (siehe Arbeitskreis 3 vom 22. Januar 2019) vor. Für die Realisierung dieses Konzeptes müssten etwa 2.600 m<sup>2</sup> Fläche von der Stadt zugekauft werden. Am Übergang des Festplatzes zum See sollen ein Kiosk, Toilettenräume und eine überdachte Terrasse auf Stelzen, die in den See hineinreicht errichtet werden. Südlich des Sees ist eine Parkbucht vorgesehen.



- 5) **Mehr Grünstrukturen:** Die Teilnehmer überlegten welche Standorte in Walkersbrunn durch die Schaffung neuer Grünstrukturen aufgewertet werden können. Dabei wurden Straßenränder, der

geplante Rundweg mit Wasserspielplatz, der mittlere Dorfplatz sowie eine Aufwertung des Weges zur Kirche mit Bäumen genannt.

- 6) **Sichtachsen:** Als charakteristisches Merkmal von Walkersbrunn wurde die Sichtachse zwischen Oberen Dorf und Kirche genannt. In Kombination mit dem geplanten See und dem Festplatz würde so die Achse „Oberes Dorf-Pfarrhaus-Schulhaus-Kirche“ aufgenommen und erweitert werden.



#### 4. Weiteres Vorgehen

BAURCONSULT erstellt einen Vorabzug des Dorferneuerungsplans, in welchen die Ergebnisse der bisherigen Bürgerbeteiligung integriert werden.

Anschließend erfolgt ein weiterer Workshop zum weiteren Vorgehen.

Wir bitten um Durchsicht aller angesprochenen Punkte und gegebenenfalls Korrektur und Ergänzung.

Mit freundlichen Grüßen

BAURCONSULT

  
Peter Kuhn  
Architekt  
Geschäftsführender Gesellschafter

  
i. A.  
Florian Arndt  
Abteilung Städtebau