

Stadtsanierung Bayreuth

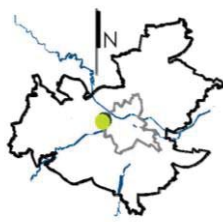
STÄDTEBAULICHE VORUNTERSUCHUNGEN „Kulmbacher Straße“ (Aktualisierung)



DIE ZUKUNFT EINES BAYREUTHER ORIGINALS...

KURZBERICHT

- 1 Ausgangslage und aktualisierte Analyse
- 2 Konzeptfortschreibung und Sanierungsziele
- 3 Rahmen- und Maßnahmenplan mit Sanierungsgebietsabgrenzung



1 Ausgangslage und aktualisierte Analyse

Bereits im Herbst 2009 wurden städtebauliche Analysen für einen v.a. die Brauereien umfassenden Teilbereich des Quartiers „Kulmbacher Straße“ durchgeführt. Grundlage dafür bildeten Empfehlungen u.a. aus dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept ISEK (2009), wie das Impulsprojekt ‚Kongress- und Tagungszentrum Bayreuth‘. Die VU stellten demnach die Thematik der erlebnisorientierten Gastronomie- und Hotelkultur in den Fokus, d.h. die Umgestaltung der beiden historischen Brauereigebäude, die Aufwertung der Kulmbacher Straße sowie einen sog. Skywalk als Alleinstellungsmerkmal und Verknüpfung des Kongress- mit dem Hotelbereich und der Innenstadt. Außerdem wurde im ISEK empfohlen, vor allem auf eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu achten.¹

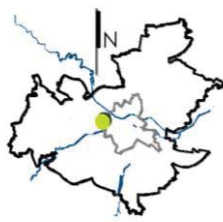
Mit den veränderten Rahmenbedingungen und Vorstellungen seitens der privaten Akteure sowie durch die neue Verortung des Kongresszentrums an der Stadthalle Bayreuth (Sanierung, Umbau und Erweiterung zu einem Kultur- und Tagungszentrum) haben sich die städtebaulichen Entwicklungsanforderungen für den Bereich ‚Kulmbacher Straße‘ geändert und der Untersuchungsbereich wurde neu arrondiert:



Untersuchungsbereich 2009/2014

Das Untersuchungsgebiet konzentriert sich jetzt noch mehr auf den ältesten historischen Quartierskern ‚Kreuz‘, der heute einen charaktervollen Über- und Durchgangsbereich zwischen der Innenstadt und den Wohngebieten an der Herzoghöhe und dem Roten Hügel darstellt. Die Lage des kleinen Quartiers an der Kulmbacher Straße birgt deshalb besondere Potentiale für neue Qualitäten der Nahmobilität und damit auch für die Nahversorgung und Naherholung der Bewohner.

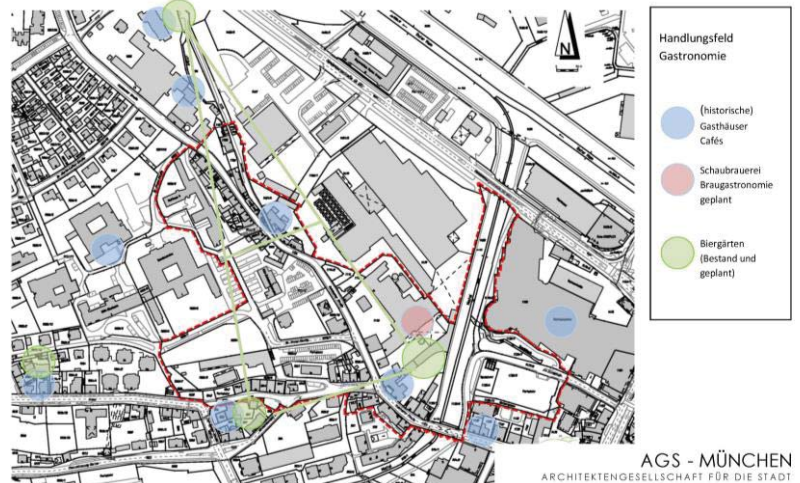
¹ : „Obwohl einiger Sanierungsbedarf vornehmlich in den Wohnbaubereichen besteht, ist der Stadtteil ‚Kreuz‘ durch seine Lage und „Atmosphäre“ zum Leben und Arbeiten v.a. im Bereich der Kulmbacher Straße gefragt, so dass einem stadträumlich abträglichen Entwicklungsdruck frühzeitig planerisch begegnet werden sollte.“



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße

Die wesentlichen Veränderungen für die Konzeptionierung der Quartierserneuerung ergeben sich durch den neuen Umgriff und der daraus resultierenden veränderten Schwerpunktsetzung,

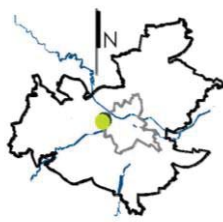
- d.h. Einbeziehung weiterer historisch geprägter Bereiche im Westen (Quartierskern ‚Kreuz‘) sowie
- eine stärkere Ausrichtung auf die Mistel und deren beide Ufer (mit Einbeziehung der Straßen und Wege entlang ‚Am Sendelbach‘ und des Rotmaincenters) vor ihrer Mündung in den Main
- d.h. schließlich auch: eine herausragendere Bedeutung der Kulmbacher Straße durch ihre Lage im Herzen des Untersuchungsgebiets sowie durch ihre besonderen Handlungsbedarfe und –potentiale, wie z.B. die Erschließung der Perlenkette von Gastronomie- und Brauanwesen mit fränkischem Flair (‚Mehrklang‘ aus Brauerei Maisel, dem Gasthof zur Linde, dem Hotel zum Goldenen Löwen bzw. der Spiegelmühle, dem Gasthof ‚Zum Herzog‘ sowie dem Herzogkeller und dem Eventbereich der Aktienbrauerei)



- d.h. auch: ein balancierteres Verhältnis zwischen Wohnbauten und Brau- und Gastronomieanwesen im Quartier, weil die großflächigen modernen Brauanlagen nicht mehr im Untersuchungsgebiet zu liegen kommen



Mit den Projektierungen der Sanierung bzw. Umnutzung zweier historischer, gebietsprägender Anwesen – den bislang unter Wert genutzten **Maiselbrauereigebäuden an der Mistel** und dem **Kreuz-Bräu** – sind zwei Schlüsselprojekte angestoßen, die durch die Aktualisierung der Voruntersuchungen begleitet und befördert werden können und sollen.



Werte/Qualitäten

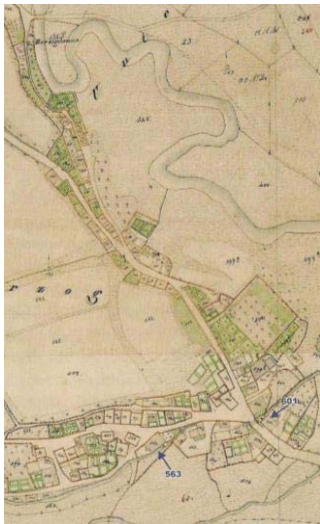
Lage, Geschichte, Chausseen, Topografie, Denkmale, Naturraum

Der Stadtteil Kreuz entstand – so wird angenommen – als eine allmähliche Besiedelung „aus der mauerumwehrten Stadt in Richtung Westen“ ab dem 15. Jahrhundert. Historisch bedeutsam für die Entwicklung des Stadtteils war und ist die Lage am Mündungsbereich der Mistel in den Roten Main und am Übergang zur Innenstadt Bayreuths.

Besondere Lage

Die Brücke über die Mistel, die Kulmbacher Straße sowie die Mühlen bildeten den Ausgangspunkt bzw. die ‚Initialzündung der Besiedlung‘. Über die 1447 entstandene und 1752 umgebaute Mistelbrücke bestand eine wichtige Handels- bzw. Postverbindung in Richtung Kulmbach.

Geschichte



Die Kulmbacher Straße bildete dabei nicht nur eine der historischen baumbestandenen Chausseen sondern auch das Rückgrat des Quartiers.

Mit der Hindenburgstraße wurde vor Jahren eine neue parallele Magistrale für den von Kulmbach kommenden Verkehr zwischen dem Kreuz und dem Roten Main geschaffen. Die Kulmbacher Chaussee wurde damit ihrer Bedeutung als Einfallstraße beraubt und bislang weder in ihrer Nutzung noch gestalterisch – trotz ihrer veränderten verkehrlichen Belastung – neu interpretiert.

Die Topographie, die bestimmt wird durch die Bach- und Flussläufe und deren Ufer, ist und bleibt ein gebietsbestimmendes Merkmal, das

- stadträumlich wirkt
- besondere Aus- und Weitblicke über die Stadt gewährt
- baulich genutzt wird bzw. werden kann, z.B. bei Gebäuden mit zwei ebenerdigen Geschossen oder um z.B. ein ruhiges Wohn- und Gesundheitsquartier auf dem Plateau um das ehemalige Krankenhaus zu schaffen und das
- im Stadtraum auch zunehmend funktional berücksichtigt werden muss - Stichwort: Barrierefreiheit bzw. -reduktion.

Topographie/Chausseen

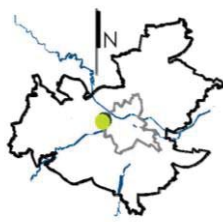
Betrachtet man die Denkmalliste der Stadt Bayreuth, könnte der Eindruck entstehen, dass nur wenige Bereiche im Untersuchungsgebiet von historischem Wert sind. Die Anzahl der in die Denkmalliste eingetragenen Einzeldenkmale ist vergleichsweise gering. Ensembleschutz besteht nicht.

Im Untersuchungsbereich sind v.a. Sandsteinquaderbauten, die jedoch keine Einheitlichkeit in der Erscheinung aufweisen: Die Spiegelmühle mit ihrem Mansarddach, Bauten mit Walmdächern etc. und Gasthof zum Goldenen Löwen, ein Einzeldenkmal, als massives giebelständiges, verputztes Satteldachhaus wechseln sich ab.

Denkmalschutz

Neben einigen Ausstattungsdetails der Kulmbacher Straße ist als denkmalgeschütztes Bauwerk, das kein Gebäude darstellt, vor allem die Mistelbrücke von Bedeutung.





Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße

Naturraum–Bäume–Alleen

Das Misteltal und die Straßen (z.B. auch Kreuz, Dr.-Franz-Straße) sind mit Alleebäumen (v.a. Linden, Ahorn) besetzt, die den Stadtteil positiv prägen. Einige Solitärbäume, z.B. Eichen, Linden und Kastanien, gestalten wichtige Stellen, z.B. an der Auffahrt zur Brauerei, am Gasthof zur Linde etc. Die alten hainartigen Baumbestände am Kreuz-Bräu sind erhaltenswert ebenso der Baumbestand rund um das ehem. Krankenhaus und die dortige Villa, die damit ein (derzeit verwunschenes) Kleinod im Park darstellt.

Wege und Verknüpfungen

Schon heute gibt es einige Schleichwege, Durchgänge und parkartige Wege, die eine gute Basis für ein attraktives Fußgänger- und Radfahrnetz darstellen.

Mängel/Herausforderungen

Bausubstanz, Keller, Freiraum, Wegenetz/Straßenraum/Chausseen

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch ein stetes Nebeneinander von wertvollen und mangelhaften Situationen und Details aus. Als wesentliche Mängel bzw. Herausforderungen sind zu nennen: Bei den historischen Gebäuden sind Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarfe evident sowie einige Leerstände zu verzeichnen:

Bausubstanz/Leerstand



Fassadenerscheinung

In einigen Fällen sind die Fassadengestaltungen bzw. Farbfassung dem Quartiersbild sehr abträglich, ein Fassadenprogramm mit Farbleitbild tut Not.

Ertüchtigungsbedarfe sind voraussichtlich bei vielen der Keller vorhanden, wie aus Gesprächen bekannt und dem Erscheinungsbild der Zugänge in das Kellersystem ersichtlich.

Kellersysteme

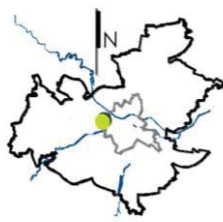
Die Mängel bzw. Potentiale im Freiraum sind

- Wildwuchs (z.T. übermäßiger Baum- und Strauchbestand)
- ungestaltete Uferböschungen des Flussraums
- übermäßig versiegelte Flächen bzw. Brachflächen
- verbesserungswürdige Wohnumfeldflächen
- unerschlossene bzw. ungepflegte, zugewucherte Haine und Parks in der Größe von sog. Pocketparks.

Frei- und Grünraum

Die konkreten Mängel bei den Verbindungen und Verknüpfungen bestehen in: Lücken im Netz, schlecht gestalteten Anschlusspunkten, Fehlen von Plätzen und Treffpunkten. Hinzu kommen verbesserungs- und ergänzungswürdige Rad- und Fußwege. Auch für die Kulmbacher Straße – heute bereits auch als abwechslungsreicher Fußweg genutzt – besteht Neuordnungs- und Aufwertungsbedarf, wie z.B. als Fahrradstraße oder als verkehrsberuhigter Bereich mit gleichberechtigten Verkehrsteilnehmern.

Wege und Verknüpfungen



2 Konzeptfortschreibung und Sanierungsziele

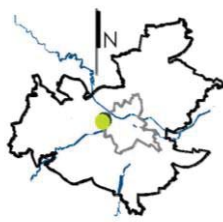
Aus der Analyse wurden folgende Sanierungsprämissen abgeleitet:

- Die Kulmbacher Straße bildet das Quartiersrückgrat und ist mit einer Reihe von Teilmaßnahmen aufzuwerten.
- Wohn-, Gastronomie- und sonstige gewerbliche Nutzungen sind zu stabilisieren und weiterzuentwickeln, und zwar mit barriere-reduzierter Zugänglichkeit, Nahversorgungszellen und kleineren Läden.
- Die Hangkanten zum Roten Main und zur Mistel sind im Kontext der historischen Alleen und Felsenkeller herauszuarbeiten.
- Die historischen Gebäude sind so zu revitalisieren, zu sanieren bzw. zu modernisieren, dass ihr Charakter – z.B. die regionaltypische Back- und Sandsteinbauweise – erhalten und gestärkt wird.
- Alle Arten von Vernetzungen in den Stadtteil Kreuz, in die Naherholungs-räume sowie zur Innenstadt sind zu stärken und zu ergänzen.
- Aufgewertete Wohnumfeldbereiche und sog. Pocketparks bilden zusätzliche Maßnahmeansätze für die Frei- und Grünräume.
- Künftig stehen auch die Querschnittsaufgaben wie Klimaschutz und Energieeffizienz sowie demografischer Wandel (z.B. Barrierereduktion) im historischen Erbe auf der Agenda der zusammen mit den Bürgern zu realisierenden Maßnahmen.
- Unterschiedlichste zukunftsfähige Wohnangebote – gerne verknüpft mit innovativen Nahmobilitätsangeboten zur Nahversorgung bzw. Teilhabe am städtischen Leben – sollten eines der Leitmotive für das von besonderer Lagegunst geprägte Quartier bilden.
- Weitere Leitmotive der Quartiersentwicklung liegen in der Aufwertung von Stadt-, Grün- und Wegeräumen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung sowie in der Biergartenkultur mit einem räumlichen Schwerpunkt an der Mistel.

Übergeordnetes Ziel der Quartierssanierung sollte die Bewahrung und Revitalisierung des historischen Erbes als **Mischquartier mit den Schwerpunkten Wohnen und Gastronomie** darstellen.

Dies kann und soll mit folgenden Sanierungszielen erreicht werden:

- Bewahrung und Ertüchtigung der denkmalwerten Stadtstrukturen, Gebäudeensembles und Einzeldenkmäler, insbesondere auch im Kontext der besonderen Topographie für **unterschiedliche Wohnangebote** durch einen Strategiemix aus
 - Sanierung der vorhandenen Bausubstanz
 - Modernisierung & Schaffung zeitgemäßen Wohnraums
 - energieeffiziente, respektvolle Altbausanierung
 - sorgfältig gestalteten Ergänzungs- bzw. Ersatzbauten
- Schaffung, Stärkung und **Belebung kultureller und traditioneller Orte** und Einrichtungen insbesondere der Gastronomie- und Braukultur
- **Aufwertung der öffentlichen Räume**, v.a. der Plätze mit Versorgungs- und Treffpunktfunktionen und Freiflächen (darunter v.a. die Grünflächen mit wertvollem Baumbestand) zu beliebten Orten und Pocketparks
- **Aufwertung und Ergänzung des Wegesystems durchs Quartier** mit Verbesserung der horizontalen und vertikalen Durchlässigkeit (Passagen, Abkürzungen, Auf- und Abgänge - Stichwort: Barrierereduktion) und der Attraktivität der Fuß- und Radwege
 - in Richtung in Innenstadt,
 - zu den Wohngebieten an der Herzoghöhe und
 - den Talräumen der Mistel und des Roten Mains.



3 Rahmen- und Maßnahmenplan

Der Sanierungsfokus für das künftige Sanierungsgebiet „L“ ‚Kulmbacher Straße‘ liegt auf der vielfältigen Ertüchtigung und Erneuerung des Traditionsquartiers als innenstadtnahes, fußgängerfreundliches Mischquartier mit besonderem Charme zum Wohnen, besonderer Gastronomie und einem Basisangebot für den alltäglichen Bedarf.

Die Projektansätze korrelieren vielfach mit den im ISEK der Stadt Bayreuth entwickelten Leit- und Impulsprojekten, vor allem mit den Impulsprojekten 6, 7 (Bauen&Wohnen) sowie 11, 12 und 15 (Frei- und Grünraumprojekte wie z.B. Alleen und Pocketparks).

Der städtebauliche Rahmenplan bildet deshalb das Konzept zum Umgang mit der Bausubstanz und die langfristig angelegte städtebauliche Entwicklung mit Schwerpunkt Wohnen und das Konzept zur Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume ab.

3.1 Konzept zur Aktivierung und Erneuerung der Bausubstanz

Das historische Erbe entlang der Straßenzüge Kulmbacher Straße und Kreuz stellt schon heute einen bedeutenden Beitrag zur Baukultur dar, den es vor allem zu bewahren und respektvoll zu erneuern gilt. Dazu sollten die privaten Eigentümer mit einer **Kampagne** zur Ertüchtigung und Sanierung der Bausubstanz animiert werden.

Besonders wichtig und ideell wie finanziell förderwürdig ist eine sensible energetische Sanierung des Altbaubestands, v.a. hinsichtlich Wärmedämmmaßnahmen an Sichtmauerwerkswänden und der überlieferten regionaltypischen Baudetails und Bauprobleme an Traufe, Gewänden, Sockel etc.

Als finanzielle Förderinstrumente sind neben dem Fassadenprogramm auch die steuerlichen Einsparmöglichkeiten zu nennen, für welche die Stadt Bayreuth die Prüfung der Förderwürdigkeit der Maßnahmen vornimmt und bescheinigt.

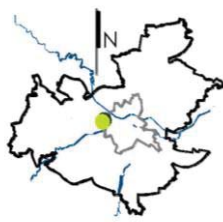
Ein weiteres wichtiges Ziel der Quartierssanierung ist auch die Ergänzung Optimierung des Wohnungsangebots – im Bestand oder mit ergänzenden Bauten – mit attraktiven Wohnungen für verschiedene Bewohnertypen und Lebensformen an jeweils spezifisch zu gestaltenden **Orten**

- ‚hochwertiges‘ Wohnen in historischen Gemäuern mit Weitblick (z.B. ‚Kreuz-Bräu‘ nach vorliegender Planung)
- bezahlbarer Wohnraum in ertüchtigten historischen Mehrfamilienhäusern v.a. an der Kulmbacher Straße
- Ertüchtigung der Eigentumswohnungsblock an der Mistel
- Sanierung bzw. Ersatzbau ‚Wohnen am Hang‘ (Am Herzog)
- Vision ‚Wohnen für alle‘ am und im Park durch Sanierung bzw. Ersatzbau der Gebäude des ehemaligen Schwesternwohnheims

Angebote für generationenübergreifendes Wohnen, für selbstbestimmtes Wohnen im Alter (mit Service z.B. durch den BRK-Ruhesitz) aber auch exklusivere Wohnungen sollten den künftigen Wohnungsmix bereichern.

Kooperations- und Gemeinschaftsprojekte, wie z.B. gemeinschaftliches Bauen bzw. Wohnen, wird von der Stadt Bayreuth bereits befördert. Ein solches Projekt könnte auch im Quartier ‚Kulmbacher Straße‘ realisiert werden.

Einen weiteren Motor für den Erhalt und die Sanierung der tradierten Bausubstanz kann und soll die Gastronomieentwicklung in Kombination mit einem sog. Biergartenprogramm bilden.



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße

3.2 Konzept zur Aufwertung der öffentlichen und privaten Freiräume

Die städtischen Vorhaben der Quartierserneuerung finden ihren konkreten Niederschlag naturgemäß häufig in der gestalterischen und funktionalen Aufwertung des öffentlichen Raums. Im innenstadtnahen Quartier ‚Kulmbacher Straße‘ sind neben der Kulmbacher Straße, die das Herzstück bildet, die Anbindungen und Vernetzungen der Wege besonders wichtig.

Sie sind nicht nur zu ermöglichen, sondern wo möglich mit imagebildenden Interventionen zu formen. Die vorhandenen Strukturen wie Verzweigungen, Hangleiten und Plateaus sind herauszuarbeiten und mit Aufenthaltsangeboten (z.B. sog. Bank-Baum-Ensembles als Treff- oder Ruhepunkte) zu versehen.

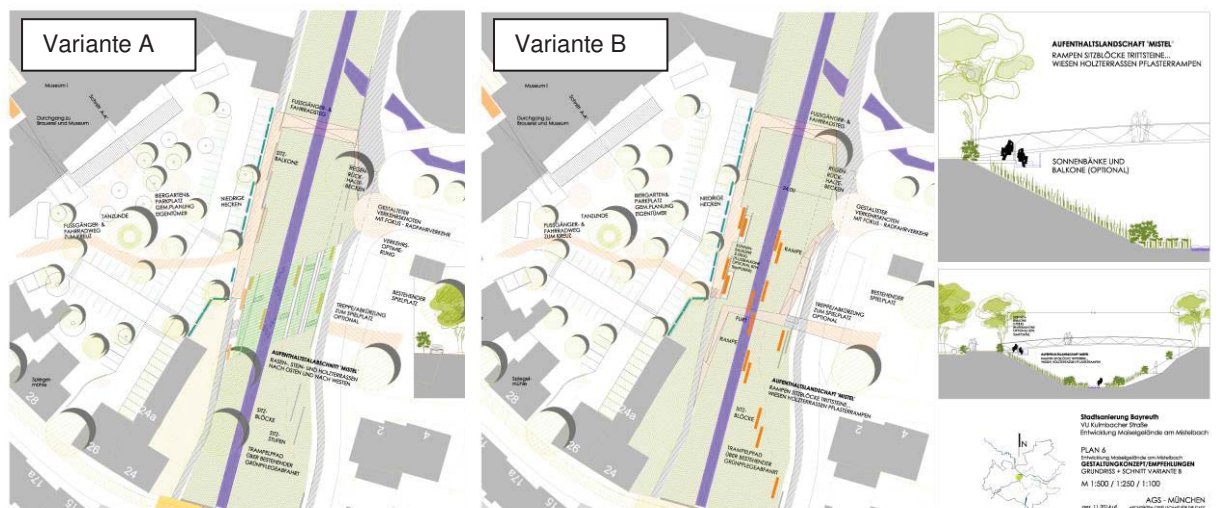
Die Aufwertung und Ergänzung des Wegesystems durchs Quartier ist mit einer Verbesserung der horizontalen und vertikalen Durchlässigkeit sowie der Attraktivierung der Fuß- und Radwege (in Richtung in Innenstadt, zu den Wohngebieten der Herzoghöhe sowie zu den Talräumen der Mistel und des Roten Mains sowie entlang des Sendelbachs) zu verknüpfen: Passagen, Abkürzungen, Auf- und Abgänge in Form von Treppen oder Rampen etc.

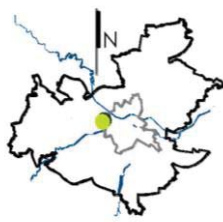


Geeignete gestalterische Elemente für die Aufwertung bestehender Fußwege sind Hecken, Beleuchtung, Zaunbegrünung, die genannten Bank-&Baum-Orte sowie eine verbesserte Fußwegeführung und Beschilderung v.a. durch die Parklandschaft rund um das ehemalige Krankenhaus.

Die Chancen zur Verbesserung der Bewegungsräume entlang der Mistel und des Sendelbachs und der Erscheinung und Wahrnehmbarkeit der Bachläufe sollten wahrgenommen werden.

Der Talraum der Mistel soll – hochwassertauglich – als architektonisch gestalteter und doch naturnaher Aufenthalts- und Spielort nahe der Innenstadt gestaltet werden, z.B. mit Sitzstufen, Boulevard, Sitzbalkonen, Rampen und Trittsteinen im Fluss, die nicht nur dem Aufenthalt dienen sollen, sondern auch spielerisch oder sportlich genutzt werden dürfen:





Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße

Für die Straßen und Wege im Bereich der Mistel und des Sendelbachs ist ein Maßnahmenpaket auszuarbeiten:

- gezielte Baumfällungen, Beseitigung von Wildwuchs, um einerseits den freien Blick auf den freigelegten Brauereikomplex und andererseits auch auf den Sendelbach zu ermöglichen
- Baumerhalt und Baumpflege für die Alleen entlang der Mistel
- Pflanzung von Bäumen und Hecken am nordwestlichen Brückenkopf
- Wegeführung und –gestaltung entlang des künftigen Erlebnisbiertgartens vom künftigen Steg über die Mistel zur Kulmbacher Straße
- Gestaltung des Flussbetts und der Uferbereiche (siehe oben)
- sichere und bequeme Ein- und Anbindung in das Rad- und Fußwegnetz östlich der Mistel (z.B. Minikreisel)
- Gestaltung des Anlieferungsweges zum Rotmaincenter und der wegbegleitenden Ufer des Sendelbachs
- Neuordnung von ‚Am Sendelbach‘ (Fahrradbedarfsstreifen o.ä.)
- Neuordnung und Aufwertung des provisorischen Parkplatzes der BVB mit neuen Belägen und Baumpflanzungen bzw.
- alternativ: Neubau eines ökologisch ausgerichteten Parkhauses (z.B. mit Gründach) als Quartiersgarage für das mit Stellplätzen vergleichsweise unterversorgte Sanierungsgebiet ‚C‘ und das künftige Sanierungsgebiet ‚L‘. Dieses würde sich auch zur Mitnutzung durch Biergarten- und Mistelauenbesucher (Naherholung) anbieten.

Gewerbliche Nutzungen, v.a. Einkaufsangebote, sollten nach Ansicht der Gutachter nicht an dieser Stelle neu geschaffen, sondern prioritär in das benachbarte Rotmaincenter integriert werden.

Als weitere wichtige und relativ einfach umzusetzende Maßnahme ist der Erhalt der Haine und Parkanlagen an der Dr.-Franz-Straße als Pocketparks zu nennen, mit

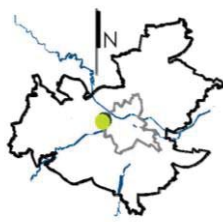
- Baumerhalt und Baumpflege,
- naturnahem schmalen Wegem (entlang ‚natürlicher‘ Trampelpfade),
- Integration von Ausstattungsrudimenten wie Stufen, Steinbänke etc.,
- Bänken und Liegen unter Bäumen,



- Umnutzung und Integration der Villa an der Dr.-Franz-Straße als Entree- und Nachbarschaftshaus mit Ausstellungs- und Veranstaltungsräumen, Beratungsangeboten, Leihstation für Quartiers-Pedelecs etc.

Für die Kulmbacher Straße schlägt AGS-München neben einer Überprüfung der verkehrlichen Einstufung und Gestaltung (Stichwort: verkehrsberuhigte Zone oder Fahrradstraße) als wesentliche Maßnahmen vor:

- Pflanzung von versetzten Baumreihen als interpretierende Revitalisierung der Kulmbacher Allee
- langfristige eine gestalterisch angelegte, energiesparende Erneuerung der Beleuchtung des gesamten Straßenzugs
- Aufwertung der Mistelbrücke (Beläge, Beleuchtung etc.)
- Abgang zur Bushaltestelle an der Kulmbacher Straße.



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße

3.3 Tabellarische Maßnahmenübersicht

Nr.	Projekttitlel	Maßnahme
M1	Neuer Mistelsteg	Fuß- und Radwegebrücke über die Mistel
M2	Umgestaltung der Anlieferung des Rotmaincenters am Sendelbach	Aufwertung zum Fuß- und Radweg entlang des Sendelbachs
M3	Ufergestaltungen an der Mistel	Sitzstufen, Ausstattung, Rampen zur Mistelbachquerung
M4	Baumschnitt & Technikanpassung	Freilegung der Sichtschneisen an beiden Ufern der Mistel
M5	Wohnbauentwicklung Rathaus II	Machbarkeitsstudien, städtebaulicher Wettbewerb etc.
M6	Aufwertung Stützmauer & Böschung	Erneuerung und Bepflanzung entlang der Kulmbacher Straße
M7	Wohnbauentwicklung ‚Kreuz-Bräu‘	z.B. Ordnungsmaßnahmen, Hofprogramm, Wohnprojekt
M8	Wohnbauaufwertung u.a. Eigentumswohngg. ‚An der Mistel‘	Fassadenprogramm, Energieeffizienzmaßnahmen, Barrierereduktion, Wohnumfeldaufwertung etc.
M9	Neugestaltung Einmündung ‚Am Herzog‘	Neugestaltung des öffentlichen Straßen- und Grünraums
mit	Revitalisierung der ‚Kulmbacher Chaussee‘	Neupflanzung einer einseitigen Allee
mit	Vorbereitung Kellerertüchtigung ‚Am Herzog‘	Kellerprospektion mit grober Vermessung
mit	Kellerertüchtigung ‚Am Herzog‘	Ertüchtigung der Kellerzugänge und Kelleranlagen
M10	Aufwertung Mistelbrücke	Gestaltung des öffentlichen Raums mit denkmalgerechten gepflasterten Oberflächen (nur
M11	Fuß- und Radweg entlang Biergarten ‚Maisel&friends‘	Weggestaltung entlang des neu entstehenden privat betriebenen Biergartens ‚Maisel&friends‘
M12	Mistelquerung	Treppen/Rampen Trittsteine / Flusserlebnis
M13	Biergärtenprogramm	Gestaltung des halböffentlichen Raums: Oberflächen, Licht, Farbe, Möblierung, Vegetation (Förderprogramm)
	Ordnungsmaßnahmen	Ordnungsmaßnahmen: z.B. Abbruch, Freilegung von Höfen
M14	Aufwertung Kulmbacher Straße	u.a. durch eine neue Gesamtbeleuchtung der Kulmbacher Straße
M15	Wohnbauentwicklung ‚Am Herzog‘	z.B. Ordnungsmaßnahmen, Kellerprojekt, Wohnprojekt
M16	Wegeaufwertung - Richtung 99 Gärten	Baumpflanzung/Beleuchtung/Belag
M17	Wegeaufwertung zwischen 99 Gärten & ehem. Krankenhaus	Baumpflanzung/Beleuchtung/Belag
M18	Aufwertung Parkplatz ‚Sendelbach‘	Baumpflanzung/Beleuchtung/Belag
M19	Pocketpark ‚Kreuz-Bräu‘	Sicherung und behutsame Erschließung & Ausstattung
M20	Quartierspocketpark mit Villa	Sanierung, Ertüchtigung von Villa und Park als Nachbarschaftstreffpunkt

Priorität 1	Priorität 2	Daueraufgabe
-------------	-------------	--------------