



# 10. LOPA-SITZUNG 06.02.2025

1. Beispiele für Sanierung ortsbildprägender historischer Gebäude
2. Beispiele für Umnutzungen
3. Beispiele für gelungene Realisierungen in Eigenleistung
4. Beispiele für LoPa-Projekte

Lebendige Zentren Echzell und Gettenau



STADT  
ENTWICKLUNG

UmbauStadt

Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur



# Beispiele für Sanierung ortsbildprägender historischer Gebäude

## Thammer-Haus, Winklarn

- Sanierung realisiert über das Projekt „Leerstandsoffensive“ der LEADER-Region „Brückenland Bayern-Böhmen“



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung, Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zweier Gebäude

[https://www.vg-oberviechtach.de/Markt-Winklarn/Der-Markt/Einrichtungen/index.php?ofs\\_5=12&object=tx%7C3017.14918.1&La=1&NavID=3017.95#liste\\_5](https://www.vg-oberviechtach.de/Markt-Winklarn/Der-Markt/Einrichtungen/index.php?ofs_5=12&object=tx%7C3017.14918.1&La=1&NavID=3017.95#liste_5)



## Beispiele für Umnutzungen

## Broschüre: Scheune sucht Freund

[https://www.denkmalpflege-bw.de/fileadmin/media/denkmalpflege-bw/publikationen\\_und\\_service/01\\_publicationen/06\\_infobroschueren/05\\_weitere\\_infobroschueren/06\\_scheune-sucht-freund/Broschuere\\_ScheuneSuchtFreund.pdf](https://www.denkmalpflege-bw.de/fileadmin/media/denkmalpflege-bw/publikationen_und_service/01_publicationen/06_infobroschueren/05_weitere_infobroschueren/06_scheune-sucht-freund/Broschuere_ScheuneSuchtFreund.pdf)

Projekt des Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg

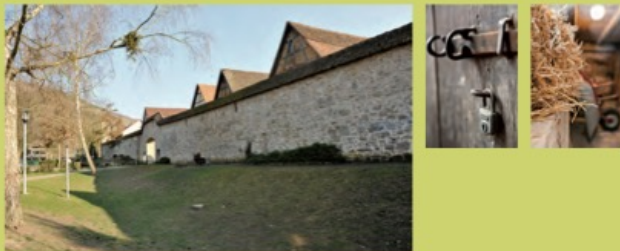


## Ich bin kein Mauerblümchen Pfarrgasse 43

Die Scheune wurde im 18. Jahrhundert direkt an die Stadtmauer gebaut, die damals ihre Wehrfunktion schon lange verloren hatte. Die angrenzenden Grundstücke durften nun auch bebaut werden. So entstand ein ganzes Scheunenviertel in der Pfarrgasse. Eng stehen die Bauten aneinander, ihre Giebel schauen über die ehemals schützende Stadtmauer hinaus. Die Scheune Pfarrgasse 43 wendet ihr großes Tor dem von der Pfarrgasse abgehenden Stichweg zu. Sie wurde in konstruktivem Fachwerk errichtet, ist bis heute weitgehend unverändert und deshalb ein Kulturdenkmal.



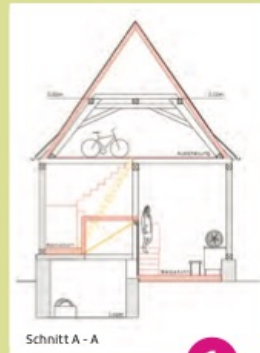
In derart beengten Verhältnissen, einer typischen Situation in Landstädten, ist die Suche nach neuen Nutzungsmöglichkeiten eine Herausforderung. Im ruhigen, nach Süden ausgerichteten Stichweg kann mit einer Begrünung aber eine ganz besondere Atmosphäre im Stadtraum entstehen. Eingerahmt von weiteren historischen Gebäuden bieten sich für die Fachwerkscheune vielfältige Möglichkeiten für eine Nutzung, die sich auch mit einfachen Mitteln realisieren lassen.



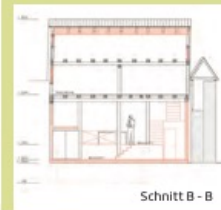
## Ich bin kein Mauerblümchen Pfarrgasse 43

### Neuer Schlauch in alten Räumen – die Fahrradwerkstatt

Ein Vorteil dieser Variante ist der geringe finanzielle Aufwand bei der Umsetzung. Man braucht zum Beispiel keine Heizungsinstallation und die Nutzung ist auch ohne den Ausbau des Dachgeschosses möglich. Tenne und seitlicher Barn bieten genug Platz für die Fahrradwerkstatt. Die Sommernutzung orientiert sich am Bedarf. Am beliebten Kocheradweg entsteht ein nützlicher Anlaufpunkt für die zahlreichen Radler.

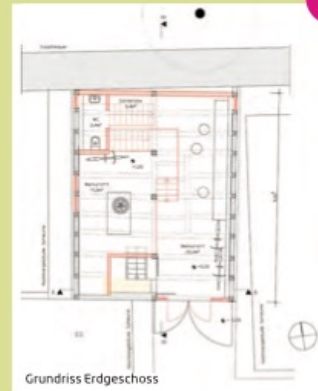


Schnitt A - A

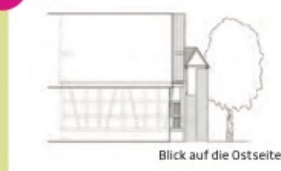


Schnitt B - B

1



Grundriss Erdgeschoss



Blick auf die Ostseite



Planung: Raubling Projekt/Architektur  
Sabinus Henschel  
Dipl.-Ing. Frank Archibald  
www.raublingprojekt.com  
Am-Capellen-8  
74613 Öhringen  
Tel. 07141-909314  
Fax. 07141-909316

## Ich bin kein Mauerblümchen Pfarrgasse 43

### Raus aus dem Alltag! – die Ferienwohnung

Viel Potential steckt in dieser Scheune, die als kleines Ferienhaus aus jedem Aufenthalt ein Erlebnis macht. Großzügige Wohnräume und deren offene Gestaltung erlauben vielfältige Blickbeziehungen zwischen den Ebenen. Die Wohnräume mit offener Küche liegen in Tenne und Barn. Eine Wendeltreppe erschließt die Schlafräume im Dach. Es sind nur geringe Eingriffe in die alte Konstruktion notwendig. Eine Ferien-scheune bereichert das touristische Angebot in Niederrhein um eine ungewöhnliche Spezialität.



Grundriss Erdgeschoss

2



Schnitt B - B

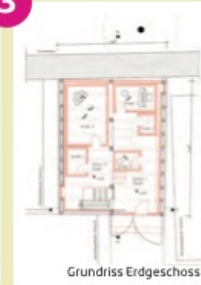


Grundriss Zwischengeschoss

3



Schnitt B - B



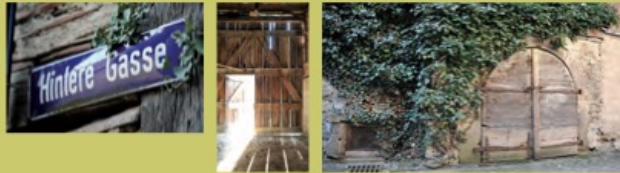
Grundriss Erdgeschoss

### Klangraum – das Tonstudio

Der Bedarf an Proberäumen für Musiker steigt überall. Aber keine Angst: Mit schalldicht eingebauten Studios dringt nichts nach außen. Auch bei dieser Nutzung bleibt das Dachgeschoss außen vor. Die Studios aus vorgefertigten Elementen werden wie Boxen frei in die Tenne gestellt. Im Keller können Sanitäräume und die Technik eingebaut werden.

## Ich wäre gern ein Wolkenkratzer Hintere Gasse 55

Die vermutlich um 1800 erbaute denkmalgeschützte Scheune fällt in zweierlei Hinsicht auf: Sie ist besonders hoch, weil sie ein zusätzliches Stockwerk über der Tenne aufweist. Der Platz in der ummauerten Stadt war damals knapp und so musste man mit dem Lagerraum in die Höhe gehen. Und die Scheune hat ein Mansarddach, also eine Dachkonstruktion, die in der Barockzeit eigentlich als zusätzlicher Wohnraum, für die »Mansarde«, erdacht wurde.



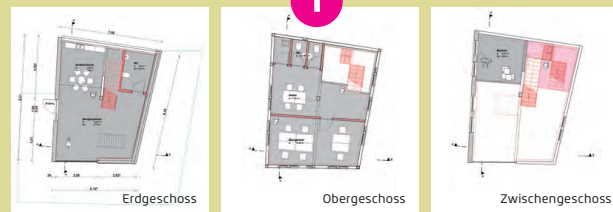
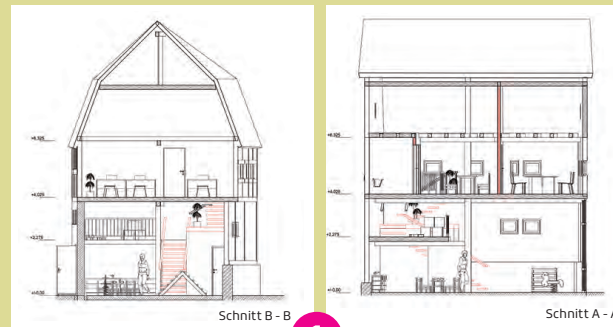
Die Scheune wurde in konstruktivem Fachwerk errichtet und mit einem typischen Gewölbekeller versehen. Sie steht weitgehend frei. Die Belichtung mit denkmalverträglichen neuen Öffnungen ist daher von mehreren Seiten möglich. Damit eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bis in die oberen Ebenen der Wolkenkratzer-scheune.



## Ich wäre gern ein Wolkenkratzer Hintere Gasse 55

### Scheunerverjüngung – das Kinderhaus

Im vorderen Bereich der hohen Tenne, dem »Bewegungsraum«, ist Platz für Spiel und Spaß. Die anschließende Zwischendecke wird beibehalten: die niedrigen, aber kindgerechten Räume sind als Kinderkochen bzw. Bauecke ideal. Die Erschließung in die Höhe erfolgt durch eine neue abgewinkelte Treppe. Die behördlichen Auflagen an öffentliche Einrichtungen für Kinder sind bekanntlich hoch. Vielleicht gelingt es aber einer privaten Initiative, dieses Konzept umzusetzen. Das Kinderhaus brächte eine echte Verjüngung für die Stadt!

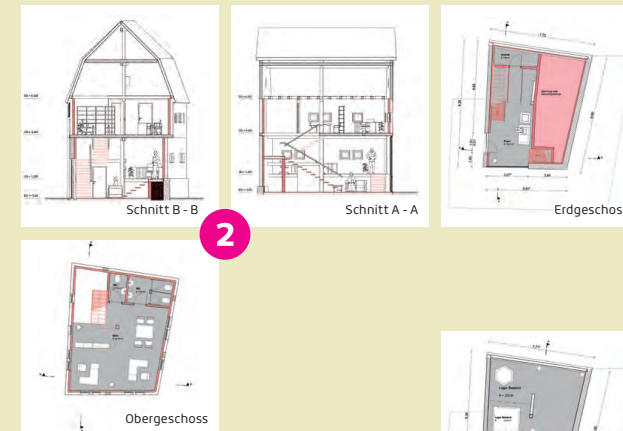


Planung - Bauleitung - Bauabnahme - Energieberatung  
Sabine Reinosch  
Dipl.-Ing. Friede Architektin reinosch@googlemail.com  
Am Capperan 8 Tel. 07941-980014  
74613 Öttingen Fax. 07941-980018

## Ich wäre gern ein Wolkenkratzer Hintere Gasse 55

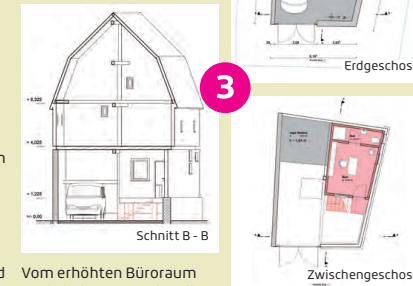
### Platz zum Denken – das Büro

Bei dieser Variante ist die Tenne als Foyer und offenes Treppenhaus vorgesehen. Gleich daneben in der Barn befinden sich Büroräume, im Obergeschoss ein weiteres Großraumbüro. Die Offenheit über zwei Ebenen ermöglicht Kommunikation. Mit einer entsprechenden Innendämmung – außen soll das Fachwerk sichtbar bleiben – lässt sich eine energetische Ertüchtigung erreichen, damit ein Wohlfühlklima im loftartigen, modern ausgebauten »Denkraum« herrscht.



### Die Minimalvariante – der Lagerraum mit Büro und Bad

Mit relativ geringem Aufwand kann die Scheune in ihrer angestammten Funktion als Lagerraum erhalten werden. Die Tenne wird Garage. Dahinter und im Obergeschoss sind nicht weiter ausgebaute Lagerflächen geplant. Sie sind mit einem Flaschenzug und über eine Leiter erreichbar. Zusätzlich wird die Scheune zu einem komfortablen Kleinbüro umfunktioniert.



Vom erhöhten Büroraum seitlich der Tenne, der allein gedämmt und geheizt wird, hat der Nutzer alles im Blick.

## Wir sind Patchwork Torgasse 9 und 11

Die Scheunen in der Torgasse wurden ganz dicht aneinander gebaut. So unterschiedlich sie auch sind, sie formen zusammen ein wertvolles Patchwork für die Stadt! Stolz hat sich der Erbauer von Torgasse 9 mit dem Baudatum »1768« in einem Fachwerkständer verewigt: Fast 250 Jahre sind sie also alt, die erhaltenswerten Gebäude im Scheunenviertel zwischen Tor- und Keltergasse. Der extrem schmale Zwischenbau Nr. 11 ist auch ein sprechender Hinweis auf die bis ins 19. Jahrhundert hinein übliche Praxis der Realerbteilung in Südwestdeutschland.

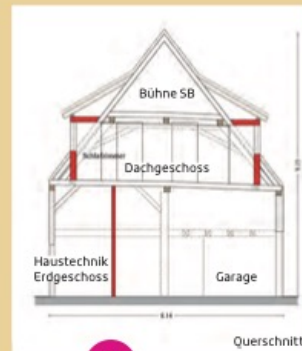


Die Scheunen in der Torgasse lassen sich am besten zusammen mit einem gemeinsamen Treppenhaus in der schmalen Hausnummer 11 beleben. Mit vier Ferienunterkünften oder verschiedenen anderen Wohneinheiten entsteht ein neues Wohnquartier in der kleinen, malerischen Gasse, fernab vom Verkehr und doch mitten in der Stadt.



## Wir sind Patchwork Torgasse 9 und 11

**Mit dem Auto unter Dach und Fach – die kleine Wohnung**  
Eine Wohnung in der Altstadt wäre ja schon schön, aber wohin mit dem geliebten Auto? Diese Scheunenumnutzung kann beides: Im Erdgeschoss ist neben dem Wohnraum auch Platz für den fahrbaren Untersatz. Die Belichtung erfolgt hier über Verglasungen der großen Scheunentore, im Dachgeschoss über neue Dachgaupen. Der Großraum der Tenne wird durch einen offenen Grundriss ein Stück weit erhalten. Neue Wände orientieren sich am alten Bestand der Fachwerkkonstruktion.



HANSJÖRG STEIN  
Dipl.-Ing. FH  
Praxis Architekt  
  
Hansjörg Stein 15  
74373 Schwabach, Hüll  
Telefon: 07931-82 04  
Telefax: 07931-82 90 33  
E-mail: hansjoerg.stein@h-st.com



## Wir sind Patchwork Torgasse 9 und 11

**Landlust, Landliebe, Landleben – die Ferienwohnungen**  
Echte Ferien auf dem Lande, in einem authentischen historischen Ambiente: Davon träumt der Großstädter und sucht dieses Landidyll oft vergebens. In der Scheunengasse in Niederrhall kann der Traum wahr werden. Im Erd- und Dachgeschoss zieht sich jeweils eine Wohnung über beide Scheunen. Die extrem schmale Scheune Nr. 11 übernimmt dabei die Rolle als Treppenhaus. Von hier aus besteht die Möglichkeit, zwei weitere Ferienwohnungen in der Nachbarscheune Nr. 13 anzubinden.



**Raum für Freiheiten – die Künstlerwohnung**  
Künstler brauchen Luft und Licht! Viel Helligkeit fällt durch eine Atelierverglasung im Dach ins Gebäude. Als Lamellenfenster gestaltet, wird die ruhige ziegelgedeckte Dachfläche nur wenig beeinträchtigt. Neugierige erhalten durch die große Scheunentoröffnung Einblick in den Ausstellungsraum bzw. das Atelier. Eine offene, vielleicht als Skulptur geformte Treppe mitten im Raum führt nach oben in die kleine Wohnung des Künstlers. Wohnen und Arbeiten unter einem Dach sind hier prima möglich.







## Beispiele für gelungene Realisierungen in Eigenleistung

## Schlossbauernhof Altfalter

- Sanierung realisiert über das Projekt „Leerstandsoffensive“ der LEADER-Region „Brückenland Bayern-Böhmen“
- Großer Anteil der Sanierung durch Eigenleistung der Bürger\*innen realisiert

## Platz für Veranstaltungen im Stadel

„Schlossbauernhof Altfalter“: Arbeitskreis bringt gestalterische Überlegungen ein

Schwarzach. (ohr) Das Projekt „Schlossbauernhof Altfalter“ nimmt allmählich Konturen an: Der Gemeinderat setzte das Vorhaben bereits als Daseinsvorsorgegebiet fest und beauftragte in der nichtöffentlichen Sitzung im März das Architekturbüro Markus Rösch aus Regensburg mit den Planungen. Der gebildete Arbeitskreis brachte gestalterische Überlegungen ein.

In Anwesenheit von Arbeitskreis-Teilnehmern berichtete Bürgermeister Alois Böhm von dessen Vorstel-



Das Projekt zur Sanierung und Umgestaltung des Schlossbauernhofes in Altfalter zum Dorfzentrum nimmt allmählich konkretere Konturen an. Das entwickelte Nutzungskonzept des Arbeitskreises sieht den Stadel als Räumlichkeit für größere Veranstaltungen vor. Bild: ohr

## Dorfzentrum in den Schlossbauernhof

Leerstandsprojekt in Altfalter soll ins Städtebauförderprogramm – Verwirklichung mit den Einwohnern

Schwarzach. (ohr) Die „Leerstandsoffensive Brückenland Bayern-Böhmen“ kommt auch in der Gemeinde Schwarzach in die Gänge: Bauherrin Birgitt Niegler von der Regierung der Oberpfalz stellte in der Sitzung das Städtebauförderprogramm vor, und der Gemeinderat setzte den „Schlossbauernhof“ im Ortskern von Altfalter als „Daseinsvorsorgegebiet“ fest.



Der Gemeinderat von Schwarzach bei Nabburg setzte den „Schlossbauernhof“ im Ortskern von Altfalter als „Daseinsvorsorgegebiet“ fest. In der nächsten Sitzung soll ein Architekt mit der Ermittlung der Schätzkosten des Vorhabens beauftragt werden. Bild: ohr (2)

Bürgermeister Alois Böhm freute sich über eine größere Anzahl interessierter Zuhörer und die fachlichen Informationen aus erster Hand. Die Sachbearbeiterin zeigte die wesentlichen Grundsätze und Möglichkeiten des Förderprogramms auf. Zum Beispiel die Festlegung als Sanierungsgebiet mit gleichzeitiger öffentlicher und privater Förderung mit einem weite-

Das ältere Gebäude soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. „Das ist der Umgriff, der uns entspricht“, prognostizierte der Bürgermeister. Der Gemeinde schwebte die Schaf-

ung im Sanierungsbereich geachtet werden. Die Honorarentgelte sind bis zu einem gewissen Satz der Gesamtkosten zuschussfähig.

land Bayern-Böhmen“. Die Kofinanzierung des Projekts mit Städtebaufördermitteln wird vorausgesetzt und der Kostenanteil für die Kommune über eine einwohnerbezogene Umla-

ten und Technikraum sind – nicht als eigene Gebäude – in den vorhandenen Bestand zu integrieren. Die Planungen sollen mit dem Architekten zügig fortgesetzt und die voraussichtlichen Kosten ermittelt werden. Auf dieser Grundlage entscheidet der Gemeinderat dann über den Umfang der zu realisierenden Abschnitte und die Prioritäten.

Der Zuwendungsantrag ist alsbald einzureichen und die Regierung bemüht sich, die Bewilligung kurzfristig auszusprechen. Letztendlich setze

die Oberste Baubehörde die Förderhöhe fest. Auch die Chancen für die Berücksichtigung des Projekts im Struktur- und Härtefonds sind laut Böhm gut. „Die Regierung der Oberpfalz diktiert das beständige Heizen eines Raumes“, monierte Gemeinderat Franz Herrmann.

### Weniger Einwohner

Wie Böhm sagte, ist die Einwohnerzahl der Gemeinde rückläufig und reduzierte sich bereits von rund 1600 auf 1510. Deshalb müsse die Ge-

meinde als interessant erhalten bleiben. Die Teilnahme an der Leerstandsoffensive schaffe die Voraussetzung für die Städtebauförderung, erinnerte das Gemeindevorstand. Vor allem attraktive Arbeitsplätze können der Abwanderung entgegenwirken, war Ratsmitglied Michael Pamler überzeugt.

Zur Straffung der Planungsphase findet in der nächsten Sitzung mit dem Architekturbüro Markus Rösch eine Arbeitskreisitzung am 19. März um 19.30 Uhr im Landgasthaus statt.

## Schlossbauernhof Altfallter

Eigenleistung der Bürger\*innen bei der Sanierung



<https://www.facebook.com/share/1MZs3ut3Gf/?mitbextid=wwXlfr>



## Schlossbauernhof Altfalter



Stadel und Stall, unsaniert

<https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/WeitereProgramme/KleinereStaedteGemeinden/Praxis/Massnahmen/Leerstadsoffensive.html>



Stadel, saniert und Stall, unsaniert

<https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/WeitereProgramme/KleinereStaedteGemeinden/Praxis/Massnahmen/Leerstadsoffensive.html>



Stadel und Stall, saniert

<https://www.schwarzach-bei-nabburg.de/freizeit-kultur-tourismus/kultur-tourismus/sehenswuerdigkeiten/schlossbauernhof-altfalter>

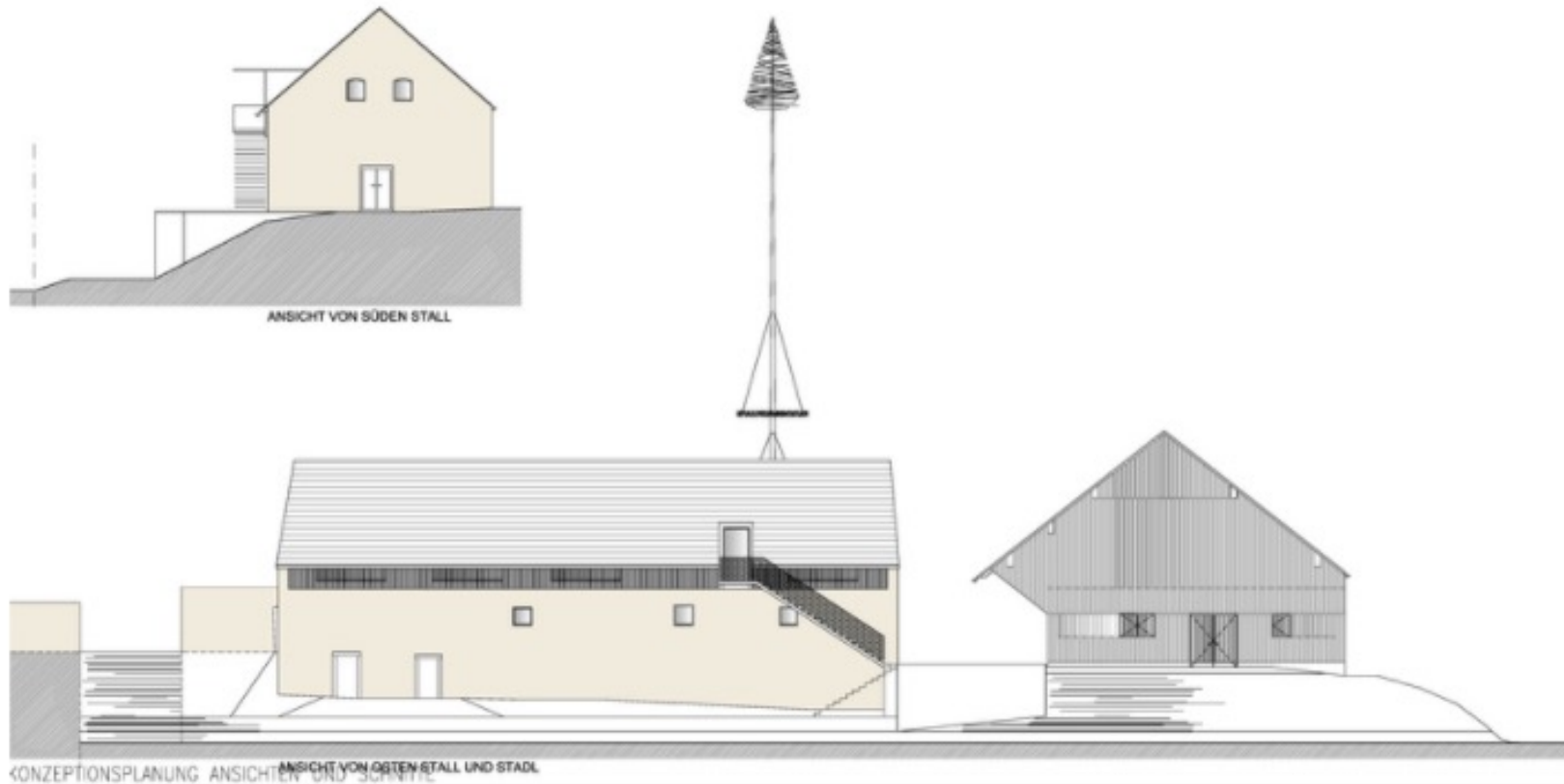
# Schlossbauernhof Altfalter

## ROESCH

ARCHITEKTUR  
STÄDTEBAU  
PROJEKTE

BÜRO  
LEISTUNGEN  
KONTAKT

AKTUELLES  
WETTBEWERBE  
LOGIN  
IMPRESSUM



<https://www.schwarzach-bei-nabburg.de/freizeit-kultur-tourismus/kultur-tourismus/sehenswuerdigkeit/en/schlossbauernhof-altfalter>

# 4

## Beispiele für LoPa-Projekte

## Investive Maßnahmen

- Investitionen im öffentlichen Raum, wie z. B. Möblierung, Beleuchtung, Kunst, Begrünung, Spielgeräte, Trinkbrunnen, Bücherschränke, Beschilderung bzw. Leitsysteme zu interessanten oder historischen Orten oder zu Einzelhändlern, Spielgeräte u. Ä.
- Investitionen in die Infrastruktur und Ausstattung für Veranstaltungen und Aktionen, wie z. B. Bierbänke und -zeit, Lautsprecheranlage, Spielgeräte etc.
- Anschaffung von kleineren Gegenständen zur Stärkung der nachhaltigen Mobilität, wie z. B. Lastenrad, Fahrradständer, Fahrradreparatur-Station

## Investitionsvorbereitende Maßnahmen

- Konzepte, Beratungsleistungen und Planungen, die eine Attraktivitätssteigerung des Zentrums zum Ziel haben bzw. unterstützen, wie z. B. Erarbeitung von Standortprofilen für den Einzelhandel und das Gewerbe, Konzept für Außengastronomie und Außenaufsteller des Einzelhandels, Konzepte für Nachbarschaftsgärten, Marketingkonzepte, Kunst im öffentlichen Raum

## Nicht-investive Maßnahmen

- Organisation und Durchführung von Veranstaltungen, wie Z.B. Feste, Sportveranstaltungen, Kulturveranstaltungen, soziokulturelle Projekte und Workshops
- Honorare, anteilige Personalkosten und Fahrtkosten für z. B. Kunstschaaffende, Referierende, Handwerkerinnen und Handwerker, Planende, Moderierende
- Öffentlichkeitsarbeit, wie Z.B. Flyer, Plakate, Broschüren, Ausstellungen, Informationsmaterialien