



Ländliche Entwicklung in Bayern

Dokumentationen

Auszeichnung privater Maßnahmen im Jahr 2016 in Oberfranken

Beispiele hervorragend gelungener
Sanierungen an privaten Gebäuden
und Hofanlagen im Rahmen der
Dorferneuerung



Ländliche Entwicklung in Bayern



Impressum

*Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken
Sachgebiet F3 – Dorferneuerung und Bauwesen
Nonnenbrücke 7a · 96047 Bamberg
poststelle@ale-ofr.bayern.de
www.landentwicklung.bayern.de*

*Konzept und Gestaltung:
Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken*

*Druck:
Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz*

*Abbildungen:
Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken
und die Hauseigentümer*

Hinweis: Diese Druckschrift wird kostenlos im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zweck der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Kommunal-, Landtags-, Bundestags- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zweck der Wahlwerbung.

Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Prämierung 2016

Auszeichnung vorbildlich sanierter Maßnahmen in der Dorferneuerung

Revitalisierung von denkmalgeschützten Gebäuden

Wohnen in einem ehemaligen Gasthaus

Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Gastwirtschaft „Zum Raben“
Rattelsdorf – Markt Rattelsdorf – Landkreis Bamberg 8

Wohnen in einem Baudenkmal

Sanierung eines alten Bauernhauses in der Ortsmitte
Roßdorf am Forst – Gemeinde Strullendorf – Landkreis Bamberg 10

Baudenkmal nach Leerstand wieder zum Leben erweckt

Restaurierung und Revitalisierung des „Langheimer Hofes“, einer denkmalgeschützten Hofanlage
Rossach – Gemeinde Großheirath – Landkreis Coburg 12

Innenentwicklung durch Sanierung und Umnutzung ortsbildprägender Bausubstanz

Wiederbelebung eines der ältesten Gebäude im Ortskern

Sanierung und Revitalisierung einer Hofstelle
Creez – Gemeinde Hummeltal – Landkreis Bayreuth 14

Verbindung von Tradition und Moderne

Sanierung und Revitalisierung eines ehemaligen Gesindehauses
sowie Anbau eines modernen Wohngebäudes
Röthenbach – Stadt Arzberg – Landkreis Wunsiedel 16

Junge Familie zieht in die Ortsmitte

Sanierung und Gestaltung eines ehemaligen Wohnstallhauses mit Nebengebäuden und Hofraum
Lindau – Gemeinde Trebgast – Landkreis Kulmbach 18

Sanierung und Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden

Schulbauernhof erweitert sein Angebot „Heinershof – Lernen mit Kopf, Herz und Hand“

Umnutzung und Gestaltung der ehemaligen Holzlege und Maschinenhalle
sowie Neugestaltung der Außenanlagen
Stolzenroth – Gemeinde Pommersfelden – Landkreis Bamberg 20

Baukultur der Region wird erhalten

Revitalisierung des Nebengebäudes „Alte Schmiede“
Morschreuth – Markt Gößweinstein – Landkreis Forchheim 22

Junges Wohnen in einem Scheunengebäude

Vorbildliche Umnutzung einer Scheune zum Wohnen
Sollenberg – Stadt Gräfenberg – Landkreis Forchheim 24

Vorwort

Bewahren – gestalten – lebendig erhalten



Die Dorferneuerung ist eines der nachhaltigsten Innovationsprogramme im ländlichen Raum. Das ist für die Gemeinden von großer Bedeutung, nicht nur zur Bewältigung des Strukturwandels in der Landwirtschaft, sondern auch, um weitere Herausforderungen, wie die Globalisierung der Wirtschaft, die spürbar gewordenen Klimaveränderungen, den zunehmenden Leerstand in den Ortskernen und nicht zuletzt die demographische Entwicklung meistern zu können. Zu den wichtigsten Aufgaben der Dorferneuerung gehören, die Innenentwicklung und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden aktiv zu begleiten sowie einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Diese Aufgabe erfordert weit mehr als bauliche und gestalterische Ansätze.

In der Zukunft wird es für die Gemeinden darauf ankommen, die sozialen und technologischen Rahmenbedingungen zu schaffen, damit ältere und junge Menschen im Dorf verbleiben können und die Chancen, die die Dörfer hinsichtlich Lebensqualität, Gemeinschaft und Unverwechselbarkeit bieten, für den Zuzug junger Familien zu nutzen.

Neben den öffentlichen Vorhaben in den Dörfern mit dem Schwerpunkt einer nachhaltigen Verbesserung der Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse sind vor allem auch die Maßnahmen privater Grund- und Hauseigentümer von großer Bedeutung. Sie selbst sind es, die sich bewusst für die Erhaltung und dorfgerichte Gestaltung ihrer Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie ihrer Hofräume und Gärten einsetzen. Durch ihr Engagement und ihre privaten Initiativen an den Anwesen zeigen die Eigentümer, wie die Verbindung von öffentlichen und privaten Investitionen zum größtmöglichen Erfolg führt. So gelingt es, dass Gebäude wieder eine Nutzung erhalten, mehrere Generationen zusammen leben können, Arbeitsplätze oder soziale Angebote geschaffen werden und damit das baulich kulturelle Erbe erhalten werden kann.

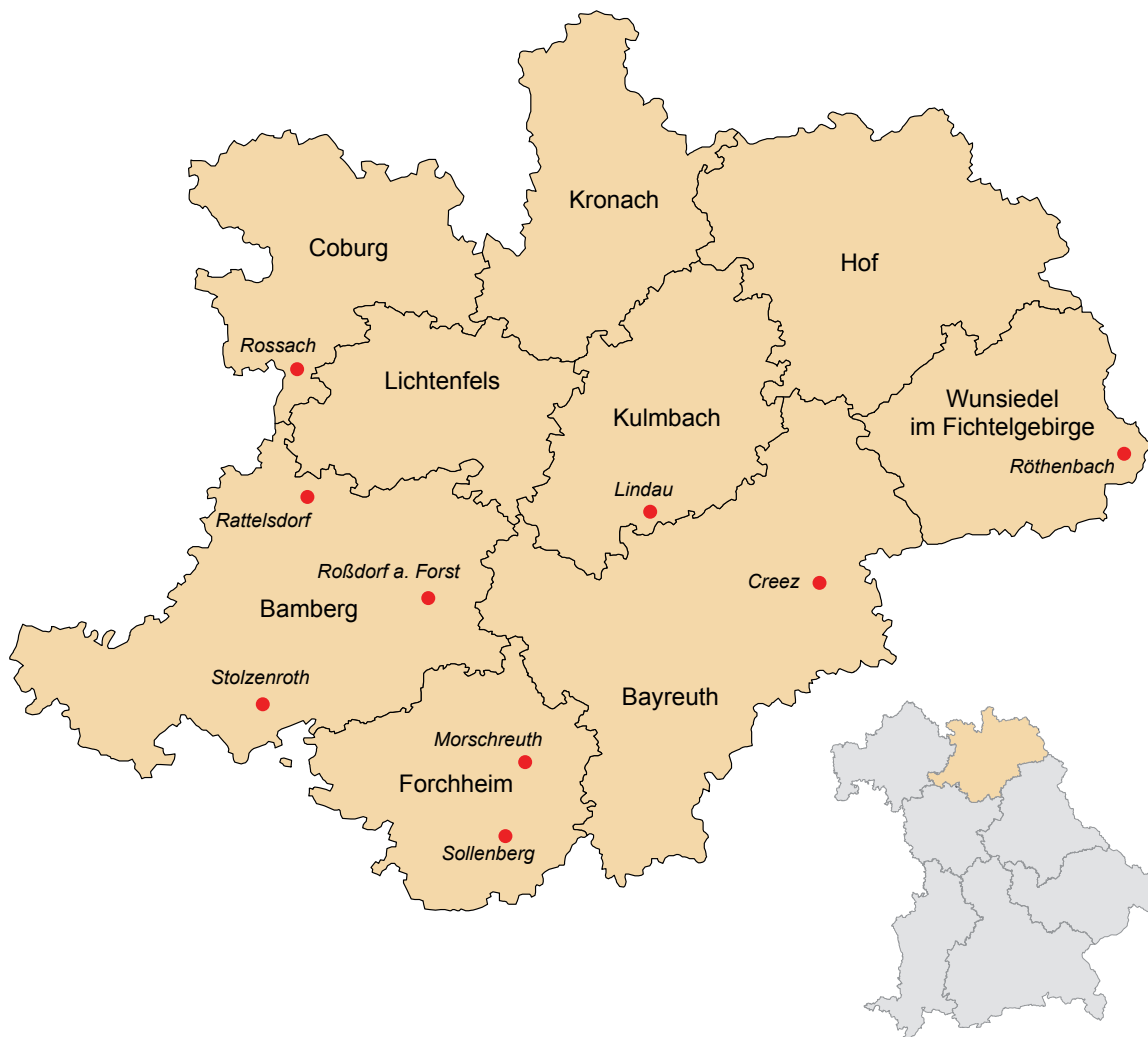
Die hierfür geleistete finanzielle Unterstützung durch das Bayerische Dorfentwicklungsprogramm ist ein wichtiger Anreiz im Sinne der Hilfe zur Selbsthilfe. Außerdem ist sie insbesondere für die regionale, mittelständische Bauwirtschaft von Bedeutung, die von den dadurch generierten Aufträgen profitiert. Doch jede staatliche Hilfe ist nur dann erfolgreich, wenn sie von den Bürgerinnen und Bürgern angenommen und mitgetragen wird. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der in dieser Broschüre vorgestellten Anwesen wurden vom Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken für ihr großes persönliches und finanzielles Engagement bei der Sanierung ihrer Anwesen ausgezeichnet.

Ich beglückwünsche die Eigentümer zu den beispielhaften Ergebnissen und wünsche ihnen auch in Zukunft viel Erfolg bei der Gestaltung ihres heimatlichen Lebensraumes!



Anton Hepple
Leiter des Amtes für
Ländliche Entwicklung Oberfranken

Lage der ausgezeichneten Objekte



Die Bewertungskommission



Dr. Thomas Gunzelmann

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Michael Kestel

Kreisbaumeister a. D.

Fritz Wiesneth

Architekt

Dr. Christiane Schilling

Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken

Revitalisierung von denkmalgeschützten Gebäuden

Wohnen in einem ehemaligen Gasthaus

Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Gastwirtschaft „Zum Raben“
Rattelsdorf – Markt Rattelsdorf – Landkreis Bamberg



Das historische Gebäude des ehemaligen Gasthauses „Zum Raben“ befindet sich in der Kirchgasse in Rattelsdorf, die im Zuge der Dorferneuerung neu gestaltet wurde. Die Kirchgasse ist die Hauptachse des unter Ensembleschutz stehenden mittelalterlichen Ortskernes mit dem Klosterhof und den zum Teil erhaltenen Befestigungen.

Bei der ehemaligen Gastwirtschaft handelt es sich um ein stattliches, traufständig zur Straße orientiertes zweigeschossiges Gebäude mit einem Walmdach. Das Erdgeschoss ist massiv gebaut. Gestaltprägend sind die profilierten Tür- und Fenstergewände, deren Stürze als Segmentbogen ausgebildet sind. Das Obergeschoss besteht aus Fachwerk.

Die ehemalige Wirtschaft befand sich im Erdgeschoss, im Obergeschoss lag der große Tanzsaal. In den Nebengebäuden war früher ein Brauhaus integriert.

Verschiedene Vorbesitzer haben das Gebäude funktional und auch gestalterisch im Laufe der Zeit stark verändert. Die heutige Eigentümerin erwarb das unter Denkmalschutz stehende Gebäude im Jahr 2002 und begann unter der fachlichen Leitung einer Architektin die Restaurierung und Umnutzung zum Wohnhaus.

Die Sanierung erfolgte in mehreren Bauabschnitten. Zunächst erfolgte die Wiederherstellung der historischen Außenfassade. Dabei wurden die nicht denk-





malgerechten Fenster aus- und neue Holzfenster mit typischer Sprosseneinteilung eingebaut.

Die Fassade wurde von den in den 60er Jahren typischen Eternitplattenverkleidungen befreit und es kam ein barockes Fachwerk im Obergeschoss zum Vorschein. Im Erdgeschossbereich wurden neue Fenstergewände eingebaut und die Fassade mit einem glatten Putz versehen.

Das Fachwerk im Obergeschoss sollte zukünftig sichtbar sein und bekam eine graue, die Putzfelder der Gefache eine beige Farbfassung. Die rote Farbgebung der Fenstergewände und die restaurierte Hauseingangstüre mit der neuen Sandsteintreppe sind ein besonderer Blickfang.

In einem zweiten Bauabschnitt mussten sämtliche Abwasser-, Wasser- und Elektroinstallationsleitungen

erneuert werden, um das Wohnen im Baudenkmal zu ermöglichen. Eine neue Heizanlage im rückwärtigen Anbau versorgt das Gebäude mit Wärme. Aus denkmalpflegerischen Gründen kam nur eine Innendämmung mit Schilfdämmplatten für das Gebäude in Frage.

Mit Sachverstand und sehr viel Eigenleistung wurden im Innenausbau die vorhandenen historischen Elemente, wie zum Beispiel Türen, Decken, Treppen, Fußböden und die Fachwerkkonstruktionen repariert und behutsam ergänzt.

Die Revitalisierung des Baudenkmal ist ein wichtiger Baustein zur Erhaltung des unter Denkmalschutz stehenden Ensembles in einem der ältesten Siedlungsbereiche des Marktes Rattelsdorf.





Wohnen in einem Baudenkmal

Sanierung eines ehemaligen Wohnstallhauses in der Ortsmitte Roßdorf am Forst – Gemeinde Strullendorf – Landkreis Bamberg

Roßdorf am Forst ist ein Ortsteil der Gemeinde Strullendorf, ca. 7 km südöstlich von Bamberg gelegen.

Der historische Platzbereich „Sutte“ um die Brauereigaststätte Sauer wurde im Rahmen einer einfachen Dorferneuerung gestalterisch und funktional aufgewertet. In diesem historischen Ambiente befindet sich das unter Denkmalschutz stehende, historische Bauernhaus Sutte 3, ein eingeschossiger Satteldachbau aus dem 18. Jahrhundert, der im 19. Jahrhundert erneuert wurde. Das Gebäude stand lange Zeit leer.

Die Dorferneuerung war ein Glücksfall für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Der Bauereigentümer Christian Sauer erwarb das Gebäude und führte mit Unterstützung eines denkmalerefahrenen Architekten die Restaurierung und Sanierung des ehemaligen Bauernhauses aus.

Ziel war es, die konstruktiven und gestalterischen Mängel wieder zu beseitigen und eine neue Nutzung als Wohnraum zu ermöglichen.

Zwei Wohneinheiten sind in das kleine Gebäude integriert worden. Die Neueindeckung des Satteldaches





mit Biberschwanztonziegeln, die Restaurierung des Fachwerkes auf der Giebelseite, die Erneuerung der Fenster einschließlich der Fensterläden, die Neufassung der Fassade mit der Betonung der Fensterlaibungen und des Sockels sowie die neue Haustüre sind Zeugnis der gelungenen Sanierung.

Das gesamte Gebäude wurde auch energetisch ertüchtigt.

Hervorzuheben ist vor allem die Erhaltung und Restaurierung der Balkenbohlendecke im Inneren. Auch verschiedene Türen sind restauriert und ergänzt worden.

Insgesamt wurde mit Fachverstand und sehr viel Eigenleistung ein dem Verfall preisgegebenes und zum Abriss verurteiltes typisches Bauernhaus in der Ortsmitte von Roßdorf am Forst gerettet und einer neuen Nutzung zugeführt.

Eingebunden in die Umgebung der bekannten und baulich ebenfalls attraktiven „Brauerei Sauer“ erhält es eine ganz wesentliche Aufwertung.

Mit der Revitalisierung des Baudenkmals ist die lebendige Ortsmitte von Roßdorf am Forst weiter gestärkt worden.





Baudenkmal nach Leerstand wieder zum Leben erweckt

Restaurierung und Revitalisierung des „Langheimer Hofes“, einer denkmalgeschützten Hofanlage Rossach – Gemeinde Großheirath – Landkreis Coburg

Die als städtebauliche Dominante weithin sichtbare Kirche „St. Oswald“ und der sie umgebende Kirchhof mit seinen großen Hofanlagen bilden den historischen Ortskern von Rossach.

Das Anwesen „Am Kirchhof 3“ ist Teil dieses Ensembles und hat eine besondere geschichtliche Bedeutung: Es handelt sich um den sog. Langheimer Hof, jüngeren Forschungen zufolge der Herrnsitz eines ehemaligen fränkischen Ortsadels.

Nach langen Jahren der Unternutzung und schließlich des Leerstandes erwarben die Bauherren im Jahr 2012 die Hofanlage und setzten sich intensiv mit der Geschichte des Anwesens auseinander. Sie sanierten es mit sehr viel Engagement und Liebe sowie mit Unterstützung einer erfahrenen Architektin.

Das Anwesen repräsentiert die klassische fränkische Dreiseit-Hofanlage. Das Wohnhaus wurde 1780 ge-

baut. Aus der Erbauungszeit stammen in zwei Räumen die historischen Stuckdecken, in mehreren Räumen noch die alten Dielenfußböden, teilweise als fränkisches Parkett ausgebildet, sowie historische Türen mit ursprünglichen Beschlägen. Der Boden in der Diele verbarg alte Sandsteinplatten.

An das Haupthaus schließt sich direkt ein zweigeschossiger Wirtschaftsbau in Backstein und Fachwerk mit flachem Satteldach an. Der Stall ist mit einer sog. preußischen Kappendecke versehen. Im rechten Winkel dazu schließt eine freistehende Fachwerkscheune aus dem Jahr 1807 mit zwei großen Toreinfahrten und holzverschalteten Giebelseiten die Hofanlage räumlich ab. Gestaltprägend für das Anwesen ist auf der Südseite die steinerne Toreinfahrt mit zwei klassizistischen Sandsteinpfeilern und einer Fußpforte, datiert 1820. Das bauliche Ensemble hat mehrmals seine Besitzer gewechselt. Es wurde bis in die 60er Jahre des 20. Jahrhunderts als landwirtschaftliches Anwesen genutzt und diente danach nur noch Wohnzwecken.

Das Anwesen befand sich in einem schlechten baulichen Zustand und musste unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaften von Grund auf saniert werden. Dabei sollte so weit wie möglich der bauzeitliche Zustand wieder hergestellt werden.

Die restaurierte Fassade mit allen denkmalpflegerisch wichtigen Details ist beredtes Zeugnis der Sanierung.





Im Inneren sind besonders die Restaurierung des alten Sandsteinbodens in der Diele, der noch vorhandenen bauzeitlichen Holzfußböden, der barocken Stuckdecken und der vorhandenen alten Holztüren mit den Beschlägen sowie die Wiederherstellung der Farbfassung nach historischen Vorbildern zu erwähnen.

Für den modernen Wohnkomfort war die komplette Erneuerung der Haustechnik (Sanitär, Heizung, Elektrik) notwendig. Es wurde eine den heutigen Anforderungen entsprechende neue Gasheizung eingebaut. Zur Wand- und Deckenisolierung fanden Schilfmatten auf den Innenseiten der Außenwände Verwendung, auf die dann die Wandheizung verlegt wurde.

Nach und nach wurden auch die angrenzenden Nebengebäude im Äußeren wie im Inneren vorbildlich saniert und restauriert.

Mit der Wiederherstellung und Neugestaltung des Hofraumes hat die Restaurierung und Revitalisierung einer der ältesten Hofanlagen in der Region ihren Abschluss gefunden. Mit der Sanierung ist nicht nur für die Bauherren ein Traum in Erfüllung gegangen, es ist ein großartiges Baudenkmal für die Nachwelt erhalten und ein ganz wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung von Rossach geleistet worden.



Innenentwicklung durch Sanierung und Umnutzung ortsbildprägender Bausubstanz

Wiederbelebung eines der ältesten Gebäude im Ortskern

Sanierung und Revitalisierung einer Hofstelle

Creez – Gemeinde Hummeltal – Landkreis Bayreuth



Das Anwesen liegt mitten im Ortskern von Creez. Das um 1752 erbaute regionaltypische große Wohngebäude mit einem in Sandstein gemauerten Erdgeschoss und einem Fachwerkobergeschoss ist traufseitig zur Hauptstraße orientiert und stellt mit dem eingefriedeten Vorgarten und den Nebengebäuden ein wichtiges raumbildendes und städtebauliches Element dar. Es war weitgehend in seinem ursprünglichen Zustand erhalten und wurde durch die Sanierungsarbeiten zu neuem Glanz erweckt. Es prägt ganz entscheidend die mit Hilfe der Dorferneuerung neu gestaltete Ortsmitte von Creez.

Das Gebäude stand einige Jahre leer und wurde im Jahr 2011 von den heutigen Besitzern gekauft. Ab dem Jahr 2012 begannen die Sanierungsarbeiten im Äußeren wie im Inneren sowie an der gesamten Hofanlage. Diverse Anbauten wurden entfernt.

Das Wohngebäude bekam ein neues Dachtragwerk und anstelle der alten Eternitplatten wurde es mit roten Biberschwanztongziegeln neu eingedeckt. Der Sandstein im Erdgeschossbereich, die Sandsteingesimse und das Fachwerk im Obergeschoss wurden fachgerecht saniert. Neue Holzfenster mit Sprossenteilung und Holzklappläden sowie neue Holzeingangs- und Nebentüren wurden nach historischem Vorbild eingebaut. Die Fachwerkkonstruktion einschließlich der dazwischen befindlichen Ziegelausfachung und der Putzfelder wurden repariert, die Oberflächen fachgerecht wiederhergestellt und farblich gefasst. An der Naturschieferverkleidung der nordwestlichen Giebelfassade erfolgten lediglich Ausbesserungsarbeiten. Das äußere Erscheinungsbild der Fassade ist nach der





Sanierung äußerst stimmig und entspricht ganz dem historischen Vorbild.

Die energetische Ertüchtigung des Gebäudes erfolgte nach neuesten Gesichtspunkten mit Calciumsilikatplatten als Innendämmung und einer Wandheizung. Im Inneren des Gebäudes ist die historische Raumeinteilung heute noch gut erkennbar. Im Eingangsbereich ist ein alter Backofen wieder instand gesetzt worden.

Erhalten wurden auch die geschliffenen Solnhofener Fußbodenplatten und die alte Treppe. Diese wurden wie vieles andere, wie z. B. die Holzinrentüren und die Dielen im Obergeschoss, vorsichtig repariert und ergänzt.



Die Neugestaltung der gesamten Hofanlage wurde nach und nach mit sehr viel Eigenleistung und Engagement umgesetzt. Besonders gelungen ist die dorfgerechte und kreative Gestaltung des direkten Umfeldes der Gebäude.

Die Pflanzflächen bestechen durch ein Miteinander von robusten Ziersträuchern sowie Stauden und Sommerblumen. Kletterpflanzen, wie Spalierobst und wilder Wein schmücken zusätzlich die Fassade.

Die Wiederbelebung und Gestaltung der Hofstelle in der Ortsmitte von Creez ist ein hervorragendes Beispiel für die Innenentwicklung und Weiterentwicklung des Bauens mitten im Dorf.





Verbindung von Tradition und Moderne

Sanierung und Revitalisierung eines ehemaligen Gesindehauses mit Anbau eines modernen Wohngebäudes Röthenbach – Stadt Arzberg – Landkreis Wunsiedel

Das Anwesen befindet sich mitten im Ortskern, am Rande des Schlossparkes und am Dorfteich von Röthenbach.

Das alte zweigeschossige Gebäude mit Satteldach wird als denkmalpflegerisch besonders wertvoll eingestuft. Etwa um 1780 als Gesindehaus für die Unterbringung von Stallknechten des benachbarten Schlosses erbaut, gehört es zu den ältesten Bauten des Ortes. Das Erdgeschoss des historischen Gebäudes ist massiv gemauert. Das Obergeschoss bestand ursprünglich aus Fachwerk und wurde Ende des 19./Anfang des 20. Jh.

zum Teil durch Mauerwerk ersetzt. Die baulichen Gegebenheiten, bedingt durch die ehemalige Nutzung mit sehr niedrigen Raumhöhen, und der Bauzustand stellten besondere Herausforderungen für die Erhaltung des Gebäudes dar.

Die Bauherren, ein Architektenehepaar, fanden Gefallen an dem Anwesen und erwarben es im Jahr 2004. Die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz mit dem historischen Grundriss war ihnen wichtig. Das knappe Raumangebot des alten Gebäudes reichte allerdings bei weitem nicht für eine vierköpfige Familie und für zusätzlich benötigte Büroräume aus. Somit wurde eine Erweiterung sorgfältig geplant.

Die gefundene Lösung war ein zweigliedriger Neubau, der mit einem gläsernen Übergang an das bereits bestehende Gebäude angebunden wurde. Das neue Gebäude, etwas zurück gesetzt, nimmt die Giebel-





ständigkei t und das Satteldach des Altbaus auf. Durch die Holzständerbauweise und die mit Lärchenholz verkleidete Fassade sowie die großen Fensteröffnungen hebt es sich gestalterisch deutlich vom historischen Massivbau ab.

Das alte Gebäude wurde saniert und dabei die bestehenden Holzfenster erhalten. Das Dach bekam eine neue Schiefereindeckung. Maßnahmen zur statischen und energetischen Ertüchtigung ermöglichen eine zeitgemäße Nutzung. 100 qm Nutzfläche des Altbaus werden mit 89 qm im Neubau ergänzt.

Im Neubauteil befinden sich vor allem die Wohn-Schlaf- und Sanitärbereiche. Der gläserne Zwischenbau dient durch die großen nach Süden orientierten Glas-



flächen als Wärmespeicher und öffnet das Gebäude zugleich in den Garten und Freiraum. Dessen Gestaltung und die des unmittelbaren Vorbereiches am Altbau verdienen eine besondere Würdigung.

Eine Kombination aus alten Natursteinplatten mit Granitpflastersteinen und Granitmaurelementen für die Pflanzbeete und zwei kugelförmige Steppenkirschen beleben den neuen Eingangsbereich.

Mit sehr viel Eigenleistung, Mut, Kreativität und fachlichem Können ist ein innovatives Gebäudeensemble in der Verbindung von Tradition und Moderne, in einem spannendem Miteinander von Alt und Neu entstanden. Es besticht durch seinen besonderen Charme, seine Kontraste zwischen Schwere und Leichtigkeit, Geschlossenheit und Offenheit sowie durch seine zeitgemäße Nutzung, die gerade für die Vitalität der Dorfmitte von Röthenbach ganz entscheidend ist.



Junge Familie zieht in die Ortsmitte

Sanierung und Gestaltung eines ehemaligen Wohnstallhauses mit Nebengebäuden und Hofraum

Lindau – Gemeinde Trebgast – Landkreis Kulmbach



Das Anwesen befindet sich im Ortskern von Lindau, einem kleinen Ortsteil der Gemeinde Trebgast. Eine junge Familie aus der Region Kulmbach erwarb im Jahr 2008 das Mitte des 19. Jahrhunderts errichtete Wohnstallhaus mit den dazugehörigen Nebengebäuden.

Das Gebäude war bis auf kleinere Anbauten und dem aufgesetzten Giebel an der Traufseite in seiner ursprünglichen Ausformung erhalten geblieben. Im Vorgarten befindet sich ein für Lindau ortstypischer Erdgewölbekeller.

Das Gebäude stand nur kurze Zeit leer, zeigte aber Spuren vergangener Umgestaltungsmaßnahmen, wie zum Beispiel der Verkleidung mit Eternitplatten im Obergeschossbereich. Die alten Holzfenster waren durch Einscheibenfenster ersetzt worden.



Die junge Familie begann mit sehr viel Eigenleistung nach und nach das Gebäude wieder instand zu setzen. Die Sanierung des Wohnhauses brachte einige Überraschungen zutage. So musste der komplette Dachstuhl wegen Schädlingsbefall abgetragen und neu aufgebaut werden. Das Haus bekam eine neue Dachdeckung mit naturroten Biberschwanztongziegeln. Das große Zwerchhaus wurde erhalten. Zusätzliche kleine Dachflächenfenster dienen zur Belichtung der Räume im Obergeschoss.



Auch der Innenausbau war schwierig. Die Böden mussten im Erdgeschoss und Obergeschoss komplett erneuert werden. Funktionsbedingt kamen neue Innenwände ins Obergeschoss und der gesamte Dachbereich wurde ausgebaut.

Im Erdgeschoss ist die historische funktionale Einteilung weitgehend erhalten geblieben. Das Haus bekam eine neue Heizungsanlage. Auch Wasser- und Elektroanlagen sind neu installiert worden.

Schließlich erfolgte der Austausch der einflügeligen Fenster durch mehrflügelige Holzsprossenfenster und das Gebäude bekam einen neuen Putz mit hellem Farbstrich. Sanierte Sandsteinflächen und Sandsteingewände bilden den Blickfang an der Traufseite des Gebäudes.



Abschließend wurde auch die Gestaltung des Hofraumes in Angriff genommen. Neben Drainage- und Entwässerungsleitungen wurden die Flächen funktional neu geordnet, mit entsprechenden Materialien gestaltet und dorftypisch bepflanzt. Mit der Hofraumgestaltung wurde auch der für Lindau typische Erdgewölbekeller im Einfahrtsbereich saniert.

Eine junge Familie hat mitten im Dorf ihr neues Zuhause gefunden und mit sehr viel Eigenleistung gezeigt, dass ein bescheidenes altes Bauernhaus auch für die Bedürfnisse und Nutzungsanforderungen der heutigen Generation angepasst werden kann. Die Baumaßnahme ist ein herausragendes Beispiel für die Wiederbelebung bereits leerstehender Bausubstanz und die erfolgreiche Innenentwicklung von Lindau.



Sanierung und Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden

Schulbauernhof erweitert sein Angebot „Heinershof – Lernen mit Kopf, Herz und Hand“

Umnutzung und Gestaltung der ehemaligen Holzlege und der Maschinenhalle sowie Neugestaltung der Außenanlagen
Stolzenroth – Gemeinde Pommersfelden – Landkreis Bamberg



Der Schulbauernhof in Stolzenroth ist ein ehemals landwirtschaftlicher Betrieb in der Ortsmitte von Stolzenroth, einem kleinen Ortsteil der Gemeinde Pommersfelden im Landkreis Bamberg, der bis 2006

bewirtschaftet wurde. Der Verwirklichung der Idee, einen Schulbauernhof mit Lern- und Betreuungsangeboten für Kinder zu schaffen, widmet sich seit mehr als zehn Jahren der Verein „Heinershof e.V.“



Der Schulbauernhof befindet sich in der großen, wunderschön ausgebauten Scheune des Heinershofes. Diese Scheune präsentiert sich traufseitig zur Straßenseite und zeigt bereits mit ihren großen gläsernen Tor- und Fensteröffnungen die neue Nutzung. Sie bietet Platz für ca. 30 Kinder und ihre Betreuer. Die Kinder lernen und begreifen durch eigenes Tun die Grundbegriffe landwirtschaftlicher Produktion.

Neben dem Wohnhaus, das noch als Kindertagesstätte genutzt wird, dem großen Scheunentrakt für die Unterbringung und den Unterricht sowie für die Verköstigung der Kinder und Jugendlichen wurden schließlich in den Stallgebäuden auch Werkräume,



eine Backstube, eine Käserei, eine Probiertheke und eine Steinmetzwerkstatt eingerichtet.

Die Umnutzung und Neugestaltung der ehemaligen Holzlege und der Maschinenhalle zu Viehstallungen (Hühner-, Hasen- und Schweinehaltung) und weiteren Kinderwerkstattträumen ergänzen das bereits bestehende Angebot.

Die Gebäude wurden in ihrer ursprünglichen Kubatur erhalten und konstruktiv ertüchtigt. Mit den in Eigenleistungen angebrachten Holzverschalungen und neuen Dacheindeckungen mit naturroten Biberschwanztongiebeln sind sie vor allem gestalterisch aufgewertet worden.

Entscheidend für die Funktionsfähigkeit des Hofes war auch die neue Gestaltung der Außenanlagen. Die im Vorbereich befindlichen großen Betonsteinplatten waren desolat und gaben der Hofanlage ein unschönes Bild. Nach der Sanierung sind nun die Flächen für Geh- und Fahrbereiche mit Granitkleinsteinpflaster befestigt, große Bereiche als Pflanz-, Rasen- oder



Schotterflächen im inneren Hofbereich sehr schön gestaltet worden. Auch ein ehemaliger Bauerngarten im hinteren Hofbereich wurde wieder angelegt.

Die Wiederbelebung und neue Nutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens in Stolzenroth ist ein besonderes Beispiel für den Mut und die Tatkraft, ungewöhnliche Ideen im ländlichen Raum umzusetzen. Neben der Erhaltung und Neunutzung der Hofanlage in Stolzenroth sind auch Arbeitsplätze geschaffen worden. Das sozialpädagogische Angebot ist für die ganze Region vorbildlich.





Baukultur der Region wird erhalten

Revitalisierung des Nebengebäudes „Alte Schmiede“

Morschreuth – Markt Gößweinstein – Landkreis Forchheim

Das Anwesen, bestehend aus einem Wohnhaus und Nebengebäuden, liegt im Kernbereich der mittelalterlichen Siedlungsgründung von Morschreuth an einem ehemaligen Dorfplatz.

Das Wohnhaus mit weit überstehendem Satteldach, gegen Ende des 19. Jahrhunderts errichtet, im Jahr 1912 um ein weiteres Geschoss aufgestockt, ersetzte ein älteres Tropfhaus an dieser Stelle. Zu diesem Haus gehörte eine alte Schmiede, die ebenfalls anstelle eines älteren Gebäudes im Jahr 1937 erbaut wurde. Nach der Aufgabe der Schmiede wurde das Nebengebäude zwischenzeitlich als Kfz-Werkstatt genutzt. Das Anwesen befindet sich in Familienbesitz. Die Bau-





herren haben mit sehr viel Liebe zunächst das Wohnhaus im Äußeren stilgerecht wieder hergestellt und dabei immer die Bautradition des Ortes im Auge behalten.

Holzsprossenfenster mit schönen profilierten Fenstergewänden und eine angepasste Fassadengestaltung mit dem typischen historischen Bruchsteinmauerwerksockel aus grauem Frankendolomit prägen das Gebäude. In einem zweiten Bauabschnitt wurde das Nebengebäude saniert. Der über 2 m hohe Fliesensockel zum Spritzwasserschutz wurde entfernt und der darunter liegende, historische Natursteinsockel wieder freigelegt.

Die Fenster sind als gut proportionierte Holzsprossenfenster neu eingebaut worden. Die Dacheindeckung mit roten Biberschwanztongziegeln und der Ortgangsabschluss sind ganz im Sinne der historischen Bautradition erfolgt.



Das gesamte Gebäude wurde mit einem schlichten cremefarbenen, glatten Putz versehen. Besonders gelungen ist auch der Ersatz des im vorigen Jahrhundert eingebauten Kfz-Werkstatt-Tores durch ein zwei-flügeliges Holztor mit einer Holzdeckelschalung aus Lärche, darüber eine kleine Kupferdachabdeckung. Die Lärchenholzverschalung der angrenzenden Garage passt sich gut in die Gesamtgestaltung ein.

Die Sanierung und Wiedernutzbarmachung des kleinen, ehemals handwerklich genutzten Nebengebäudes erfolgte in Anlehnung an die Bautradition des Ortes. Es verdient besondere Beachtung und Würdigung. Mit der Gesamtgestaltung der Hofstelle zeigen die Eigentümer nicht nur ihre Verbundenheit und den Stolz auf das von der Vergangenheit Überlieferte, sondern sie haben einen ganz wesentlichen Beitrag zur Revitalisierung des Ortskernes von Morschreuth geleistet.



Junges Wohnen in einem Scheunengebäude

Vorbildliche Umnutzung einer Scheune zum Wohnen Sollenberg – Stadt Gräfenberg – Landkreis Forchheim

Die große ehemalige Zehntscheune ist für das Ortsbild von Sollenberg besonders wichtig. Sie wurde vermutlich im Jahr 1789 gebaut, gehörte zum Kloster Weißenhohe und ist seit 1870 in Familienbesitz. Sie ist Teil einer Hofanlage.

Der Sohn der Familie und seine junge Familie wollten „daheim“ bleiben und entwickelten die Idee, die alte, inzwischen untergenutzte Scheune wieder zu beleben und als Wohnhaus auszubauen.

Die riesige Kubatur und eine Wohnfläche von rund 200 qm stellten besondere Herausforderungen sowohl an das Raumprogramm als auch an die Umbaumaßnahmen dar.

Der bauliche Zustand der Umfassungswände, der Dachkonstruktion und der konstruktiven Innenwände waren sehr gut für eine Umnutzung geeignet. Funktionale und baufachliche Überlegungen führten letztlich zu der Entscheidung, das Gebäude in seiner ursprünglichen Kubatur zu erhalten.

Ein großes, über alle Geschosse reichendes Treppenhaus erschließt die zwei neuen Geschossebenen. Die Räume im 1. Obergeschoss sind sehr großzügig und offen angelegt. Wohn- und Küchenbereich verschmelzen



miteinander. Holzböden erzeugen eine wohnliche Atmosphäre.

Im oberen Stockwerk befinden sich die Schlafräume und eine Dachterrasse, die über einem schon bestehenden Garagenanbau errichtet wurden. An dieser, nach Süden ausgerichteten Gebäudeseite wurden großzügige Fensteröffnungen eingebaut. In die Dachfläche selbst wurden nur an der Südostseite kleine Schleppluken angeordnet. Die Dachseite auf der Nordwestseite musste aus baurechtlichen Gründen geschlossen bleiben.

Das gesamte Gebäude wurde als Passivhaus konzipiert. Die Beheizung erfolgt über eine Nahwärmeleitung von der Holzheizung des Haupthauses. Das gesamte Haus wurde mit einer Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.



Der schlichte Putz mit einer weißen Farbfassung, die zweigeteilten Fenster und das mit roten Tonziegeln eingedeckte große Dach mit dem typischen Ortsgang unterstreichen die zurückhaltende Außengestaltung. Die blau gestrichene Eingangstüre ist optisch ein Blickfang. Die Dachöffnungen auf der Südostseite und dem Südwestgiebel waren funktional notwendig und fügen sich harmonisch in das Gebäude ein.



Insgesamt ist für eine junge Familie ein sehr großzügiges Wohngebäude entstanden, das die historischen Wurzeln weiter sichtbar werden lässt und gleichzeitig die Zukunftsfähigkeit der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle im Ortskern garantiert.

Ein gelungenes und vorbildliches Beispiel einer nachhaltigen Innenentwicklung.



Förderung privater Maßnahmen in der Dorferneuerung

Ziele der Förderung

- Verbesserung der Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse auf dem Lande
- Nutzung und Gestaltung vorhandener Gebäude und Flächen im Ortskern
- Beiträge zum Klimaschutz (z. B. Energieeinsparung)

Grundsätzliche Förderungsvoraussetzungen

- Die Dorferneuerung muss eingeleitet sein
- Die Baumaßnahme muss im Verfahrens- bzw. Fördergebiet liegen
- Die Baumaßnahme muss den Zielen, Leitlinien der Dorferneuerung und den konkreten Vorgaben der Dorferneuerung entsprechen
- Die zu sanierenden Gebäude müssen mindestens 25 Jahre alt sein
- Die Maßnahme muss vor Baubeginn beantragt sein und eine schriftliche Zustimmung zum Baubeginn muss vorliegen
- Maßnahmen mit einem Zuschussbedarf von unter 1.000 € werden nicht gefördert
- Die Maßnahmen sind innerhalb von 3 Jahren nach Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn fertig zu stellen und die Abrechnungsunterlagen vorzulegen
- Maßnahmen, die nach anderen Programmen gefördert werden können, sollen vorrangig nach diesen gefördert werden

Information zur Förderung

- Die zeitliche Bindung des Verwendungszweckes endet 12 Jahre nach Fertigstellung der Maßnahme
- Werden geförderte Bauten und bauliche Anlagen etc. entgegen dem Verwendungszweck verwendet, muss der Zuwendungsbescheid widerrufen und die Zuwendung zurückgefordert werden
- Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Förderung privater Baumaßnahmen

Was wird gefördert?

Ländliche Bausubstanz (nichtöffentlicher Bereich)

Dorfgerichte Um-, An- und Ausbauten sowie die dorfgerichte Erhaltung, Umnutzung und Gestaltung von

- Wohn-, Wirtschafts und Nebengebäuden, Abbruch einschl. Entsorgung (bei Neugestaltung)
- Ersatz- und Neubauten zur gestalterischen Anpassung oder zur Innenentwicklung
- ortsplanerisch, kulturhistorisch oder denkmalpflegerisch besonders wertvollen Bauwerken

Wie wird gefördert?

Regelfördersatz:	20 % der Nettokosten*
	max. 30.000 € je Anwesen
Regelfördersatz:	15 % der Nettokosten*
Maximalförderung	
Wohnhaus:	15.000 €
Nebengebäude:	5.000 €
Regelfördersatz:	30-50 % der Nettokosten*
	max. 60.000 € je Anwesen

Vorbereichts- und Hofräume (nichtöffentlicher Bereich)

Dorfgerichte Gestaltung von Vorbereichen und Hofräumen

Regelfördersatz:	20 % der Nettokosten*
	max. 10.000 € je Anwesen

* Nettokosten: Kosten ohne Mehrwertsteuer und abzüglich von Rabatten und Skonti

Was ist bei der Antragstellung zu beachten

1. Antragstellung nach Einleitung des Dorferneuerungsverfahrens

Folgende Unterlagen sollten als Anlage dem Antrag beigelegt werden:

- Beratungsprotokoll soweit erforderlich und vorhanden (eine Beratung durch das Amt für Ländliche Entwicklung oder einen Architekten ist möglich)
- Kostenzusammenstellung einschließlich Kostenvoranschläge, Lieferangebote
- Fotos, Skizzen zum Bauvorhaben
- Finanzierungsplan bei größeren Bauvorhaben
- Bei Baudenkmalen: Denkmalpflegerische Erlaubnis
- Der Förderantrag muss vollständig ausgefüllt sein.
- Bei der Aufnahme von Förderdarlehen (z. B. KfW) sollte vorher mit dem Amt für Ländliche Entwicklung Rücksprache genommen werden, um eine Überfinanzierung zu vermeiden.

2. Schriftliche Zustimmung zum Beginn der Baumaßnahme abwarten!

Vor Erhalt der schriftlichen Zustimmung darf eine Maßnahme auf keinen Fall begonnen werden, auch eine Auftragsvergabe zählt bereits als Beginn.

Bereits begonnene Maßnahmen können und dürfen nicht gefördert werden, auch begonnene Teilmaßnahmen führen zur Ablehnung des gesamten Antrages!

3. Ausführung der Baumaßnahme

Gemäß der vorgelegten Planungen und Beratungsempfehlungen innerhalb von 3 Jahren nach der schriftlichen Zustimmung.

Die Zustimmung wird nach 3 Jahren unwirksam. Kostenmehrungen und Abweichungen in der Bauausführung sind unverzüglich mitzuteilen!

4. Vorlage des Verwendungsnachweises

Nach Abschluss der Baumaßnahme den Verwendungsnachweis mit Kostenzusammenstellung (Formular liegt der Zustimmung bei) an die unten angegebene Adresse senden.

Nur Originalrechnungen mit Zahlungsbelegen (Quittung, Kontoauszug) einreichen. Rechnungen nach Maßnahmen und Gewerken trennen, nach Datum sortieren und nummerieren.

Achtung: Die Rechnungen nur mit den tatsächlich bezahlten Beträgen in die Kostenzusammenstellung eintragen.

5. Prüfung des Verwendungsnachweises und Auszahlung von Fördergeldern

Prüfung der Abrechnungsunterlagen, Prüfung der Baumaßnahme vor Ort. Rückgabe aller vorgelegten Unterlagen. Nach der Mittelzuteilung durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird der Zuwendungsbescheid versendet. Die Auszahlung erfolgt anschließend durch die Staatsoberkasse.

Anträge und Antragstellung

Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Nonnenbrücke 7a, 96047 Bamberg

Ansprechpartner: Sachgebiet F3 - „Dorferneuerung“

Telefon: 0951 837-431 Frau Lasonczyk Lkr. CO / KU / KC / LIF
-438 Herr Kühnlein Lkr. BA / BT / FO / HO / WUN
-439 Frau Günthner

Fax: 0951 837-199 E-Mail: poststelle@ale-ofr.bayern.de

www.stmelf.bayern.de/agrarpolitik/foerderung/004011/



Ländliche Entwicklung in Bayern

Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken
Nonnenbrücke 7a · 96047 Bamberg
Telefon 0951 837-0 · Fax 0951 837-199
poststelle@ale-ofr.bayern.de
www.landentwicklung.bayern.de