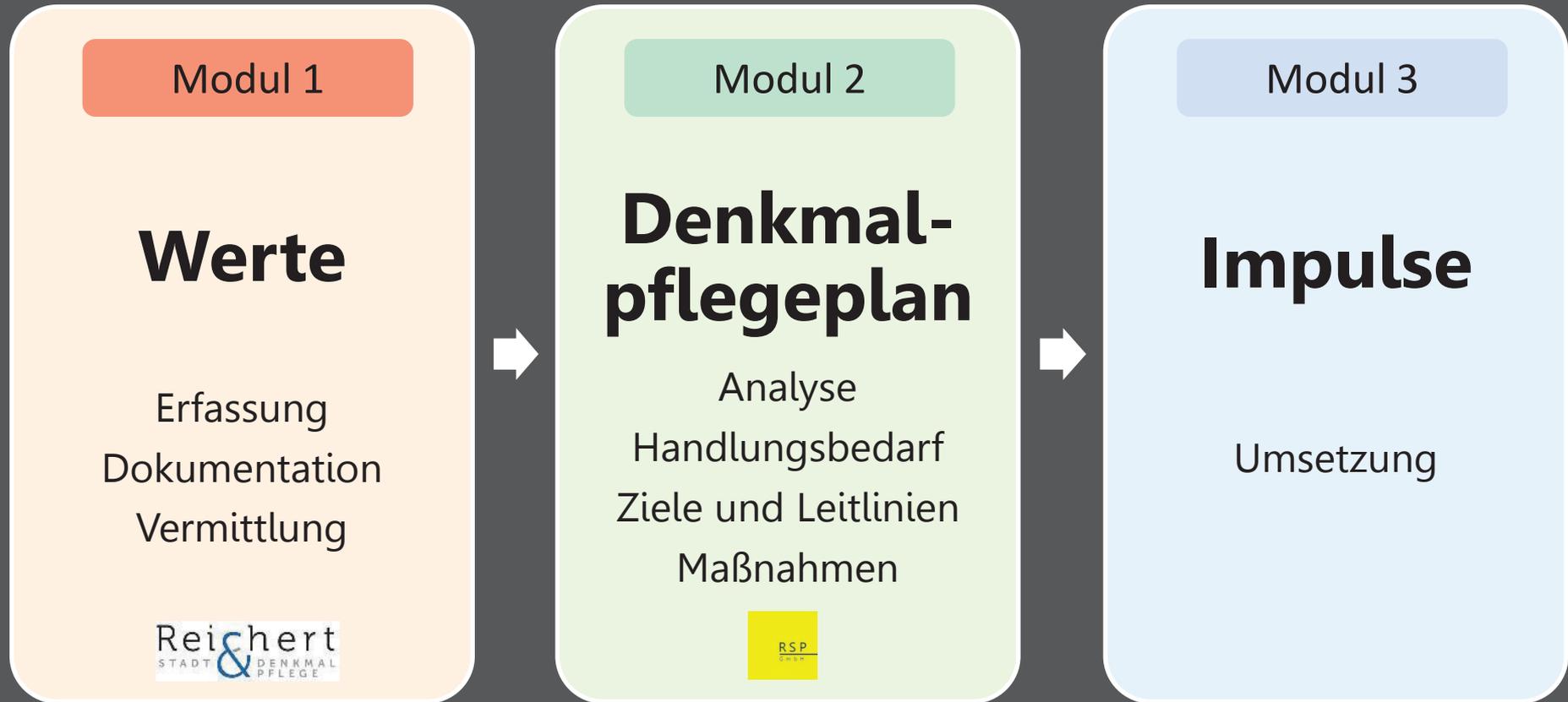




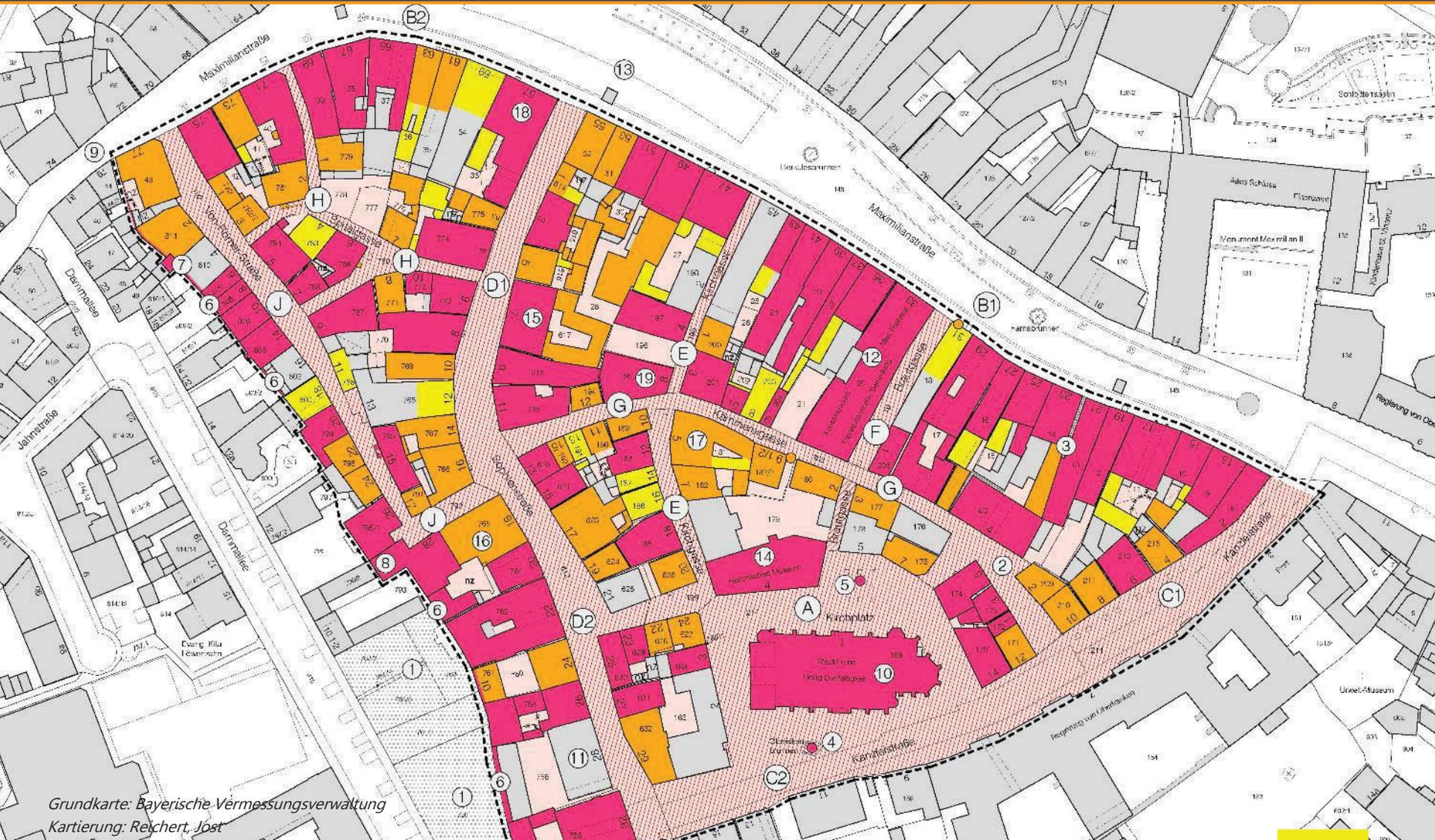
Kommunales Denkmalkonzept (KDK) Gassenviertel Bayreuth – Modul 2

Quelle: Stadt Bayreuth

Kommunales Denkmalkonzept (KDK)



Modul 1 - Werte dokumentieren



Grundkarte: Bayerische Vermessungsverwaltung
Kartierung: Reichert, Jost

Modul 1 - Werte dokumentieren

Kämmereigasse 9 1/2

Wohn- und ehem. Geschäftshaus

FLNr.: 182/2
alte Hs.Nr.: zu 123



(c) ehem. Schlachthaus CR3914



(b) Hoftorpfosten CR1989



(a) Wohnhaus von Norden, Obergeschosse CR1990



(a) von Nordwesten CR1132

Traufseitbau einer ehemaligen Metzgerei von 1896 in historistischer Formsprache. Das äußere Erscheinungsbild mit Sichtziegelmauerwerk und Sandsteinelementen sowie Fenstern weitgehend bauzeitlich erhalten. Wohnhaus, ehemaliges Schlachthaus und Torpfosten stammen aus derselben Bauphase und bilden eine bauliche Einheit.

(a) **Wohn- und Geschäftshaus** (erhaltenswert ortsbildprägend) 1896(bpl)

Dreigeschossiger, traufständiger Massivbau mit Satteldach, die vierachsige Straßenfassade als Schauseite mit Architekturelementen in historistischer Formsprache. Erdgeschoss mit gequaderter Sandsteinfront, hier bauzeitlicher Ladeneinbau mit großem Schaufenster und seitlichem Eingang (heutiges Erscheinungsbild von 1949). Hauseingang giebelseitig von Osten, Haustüre bauzeitlich. Obergeschosse in Sichtziegelmauerwerk mit Architekturgliederungen aus Sandstein. Überwiegend noch bauzeitlicher Fensterbestand (Galgenfenster). Dachausbau bauzeitlich von 1896, mit kleinen Stehgauben. Vollständig unterkellert (ba).

(b) **Hoftorpfosten** (erhaltenswert ortsbildprägend) 1896(bpl)

Zwei Sandsteinpfosten der seitlichen Hofzufahrt, mit verzierter Front und flachen Deckplatten.

(c) **ehem. Schlachthaus** (erhaltenswert ortsbildprägend) 1896(bpl)

Zweigeschossiger Bau aus Backsteinmauerwerk mit einhüftigem, flach geneigtem Satteldach.

Die Uraufnahme aus der Zeit um 1850 zeigt noch die Vorgängersituation. Damals gehörte die Fläche zu dem Anwesen mit der alten Hs.Nr. 123 (Kirchgasse 7) und war nur mit Nebengebäuden bebaut. 1896(bpl) Errichtung des heutigen Wohnhauses und eines Hintergebäudes (Schlachthaus). 1949(bpl) Ladeneinbau.

Quellen/Literatur: StAB, GK, um 1850 – Sitzmann: Baualtersplan, 1991, S. 146f

Traufen und Traufgesimse



Kirchgasse 20 CR2125AS



Sophienstraße 3 CR3656



Sophienstraße 1 CR3656



Maximilianstraße 41 CR1622AS



Brautgasse 1 CR4198



Kirchplatz 4 CR1879



Von-Römer-Straße 7 CR2266



Maximilianstraße 23 CR2548



Kanzleistraße 14 CR1824

Die Ausbildung der Traufe ist konstruktionsbedingt und somit wesentlicher Bestandteil historischer Bauwerke. Genauso sind die Traufen Bestandteil des historischen Straßenbildes. Hier findet das Auge oben an den Raumwänden Halt und wandert unwillkürlich an diesen entlang durch den Straßenzug. Besondere Aufmerksamkeit verdient die Ausbildung der Traufe bei Dachsanierungen und Dachstuhlerneuerungen sowie generell bei Neubauten. Nicht selten wird sie aus Gründen des Raumbedarfs mit einem Kniestock angehoben und dadurch optisch überhöht, was jedoch zu Lasten der Gesamtproportion sowohl des einzelnen Gebäudes als auch des umgebenden Straßenraumes geht. Auch Aufdachdämmungen können den optischen Gesamteindruck eines Gebäudes beeinträchtigen. Erneuerte oder stark überformte Dächer weisen oft nicht mehr den traditionellen typischen Schwung am Dachfuß auf (Bsp. Kirchgasse 20), da auf die Ausführung von Aufschieblingen verzichtet wird.

Kräftig profilierte hölzerne oder steinerne Gesimse vermitteln von der Wand zum Dachfuß (Bsp. Sophienstraße 3). Bei Mansarddächern bilden sie den Übergang von der Mansarde zum darüberliegenden eigentlichen Dach (Gesims am Dachbruch).

Im 19. und in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts können Traufgesimse auch gemauert bzw. aus Stuck gebildet sein (ohne Abb.), bisweilen sind sie auch aus Blech gefertigt (Bsp. Sophienstraße 1 von 1894).

Das Gassenviertel wird in einem hohen Maße von den Giebelhäusern des 17. Jahrhunderts geprägt. Ein regionaltypisches Detail sind hier die von der Traufe auf die Giebelseite umlaufenden Gesimse, die ein wichtiges Gliederungselement der Fassade darstellen (Bsp. Brautgasse 1 u.a.). Sie finden ihre Fortsetzung in den trapezförmigen Giebeln der giebelständigen Krüppelwalmdächer des 18. Jahrhunderts (Bsp. Kanzleistraße 14).

Modul 1 – Werte dokumentieren



Modul 2 – Handlungsbedarf erfassen



Modul 2 – Bestandsaufnahme, Baulicher Zustand



Modul 2 – Bestandsaufnahme, Leerstand



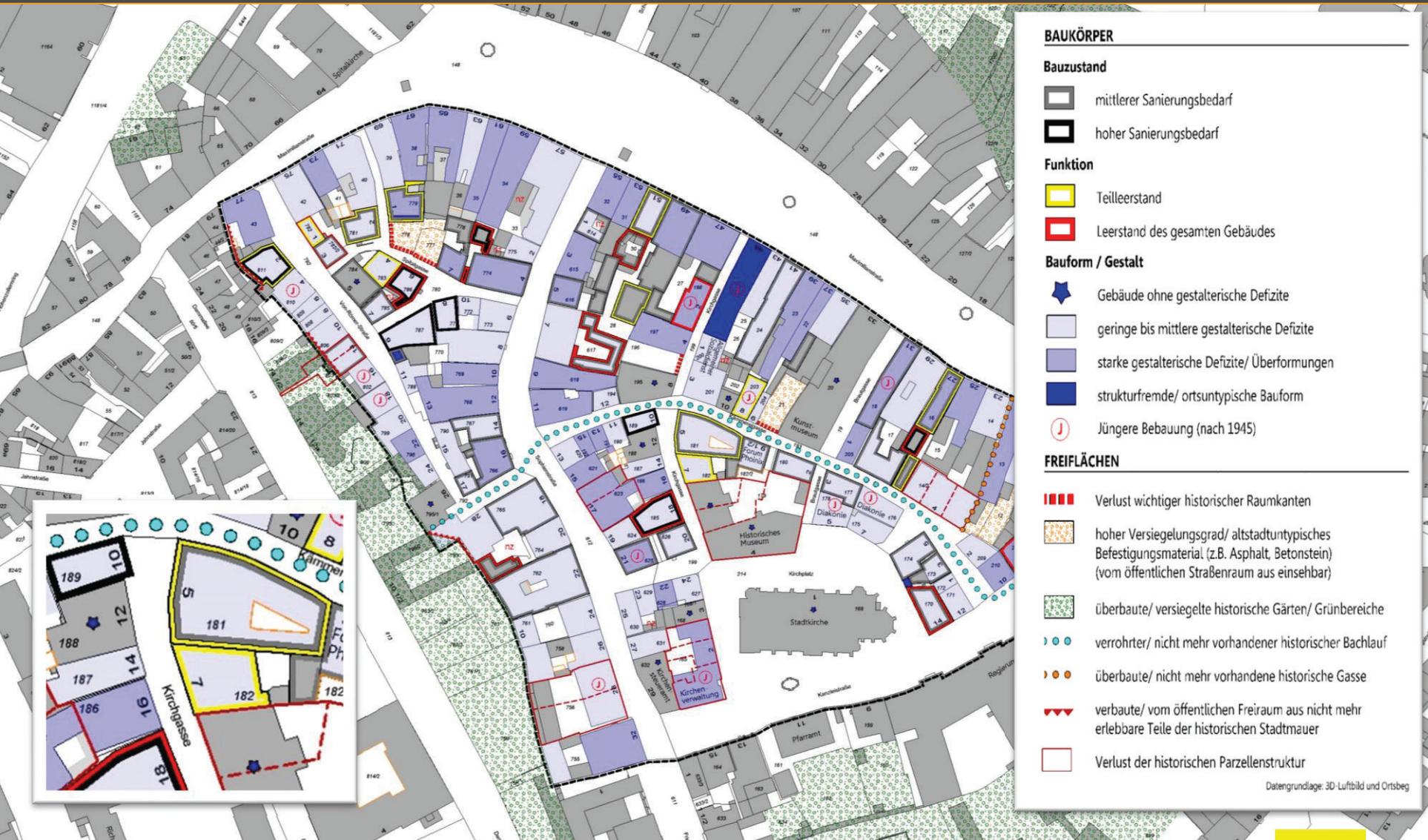
Modul 2 – Bestandsaufnahme, Nutzung



Modul 2 – Bestandsaufnahme, Einwohnerstruktur



Modul 2 – Schwächenanalyse



Modul 2 – Handlungskonzept

A) Stärken

B) Schwächen

C) Ziele

Modul 2 – Handlungskonzept

A) Stärken

1. Städtebauliche Struktur
2. Bauliche Struktur
3. Freiflächen
4. Nutzung

B) Schwächen

1. Städtebauliche Struktur
2. Bauliche Struktur
3. Freiflächen
4. Nutzung

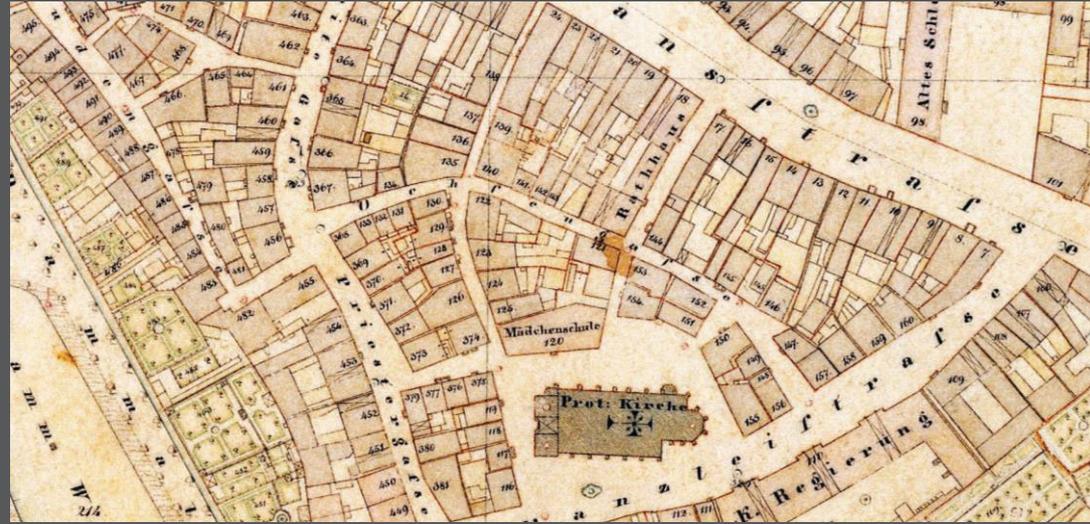
C) Ziele

1. Städtebauliche Struktur
2. Bauliche Struktur
3. Freiflächen
4. Nutzung

Modul 2 – Handlungskonzept, Beispiel Stärken

Städtebauliche Struktur

- Sehr gut erhaltener mittelalterlicher Stadtgrundriss
- Sehr gut erhaltene historische Parzellenstruktur
- Wenige Baulücken



Modul 2 – Handlungskonzept, Beispiel Schwächen

Bauliche Struktur

- Vereinzelte Anwesen mit hohem Sanierungsbedarf
- Gebäude mit gestalterischen Defiziten
- Gebäude mit ortsuntypischen Bauformen



Modul 2 – Handlungskonzept, Beispiel Schwächen („Gefahren“)

1. Verlust durch Verfall



2. Verlust durch Sanierung



Modul 2 – Handlungskonzept, Beispiel Ziele

Städtebauliche Struktur

- Erhalt der noch vorhandenen historischen städtebaulichen Struktur
- Wiederherstellen bzw. Erlebbar machen verloren gegangener historischer städtebaulicher Strukturen
- Nachnutzung von Baulücken



Modul 2 – Handlungskonzept, Oberziel

Oberziel Gassenviertel als identitätsstiftendes historisches Herz der Stadt



Modul 2 – Handlungskonzept, Maßnahmen

- A) Stärken
- B) Schwächen
- C) Ziele
- D) Maßnahmen

Modul 2 – Handlungskonzept, Maßnahmen

- A) Stärken
- B) Schwächen
- C) Ziele
- D) Maßnahmen

1. Konzepte/ Planungen *„Stadt als Planer“*
2. Unterstützung privater Projekte *„Stadt als Unterstützer“*
3. Baumaßnahmen der Stadt *„Stadt als Bauherr“*

Modul 2 – Handlungskonzept

1 Konzepte/ Planungen - Stadt als Planerin

- 1a Aufstellen eines Baulinienplans/ (Sanierungs-) Bebauungsplans für das Quartier bzw. Erweitern des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 3/15 "Sophienstraße"
- 1b Städtebaulich-denkmalpflegerisches Konzept für die Dammallee
- 1c Erstellen von Machbarkeitsstudien
- 1d Erweiterung der vorhandenen Gestaltungsfibel zu einer Gestaltungs- und Erhaltungs-fibel
- 1e Aufstellen einer Gestaltungssatzung
- 1f Aktualisierung vorhandener Mobilitäts- und Parkraumkonzepte

2 Unterstützung privater Projekte - Stadt als Unterstützerin

- 2a Kontaktaufnahme mit Eigentümern von Schlüsselimmobilien
- 2b Optimierung der Beratungsangebote im Rahmen des kommunalen Förderprogramms
- 2c Ausbau der Beratungsangebote für Eigentümer und Investoren
- 2d Marketingoffensive für "Bauen im Herzen der Stadt"
- 2e Ausbau und Erweiterung der bereits vorhandenen Förderprogramme
- 2f Zwischenerwerb von Schlüsselgrundstücken durch die Stadt
- 2g Machbarkeitsüberlegungen für Bürgerfonds/ Bürgergenossenschaft
- 2h Förderung einer kleinteiligen bunten Geschäftslandschaft

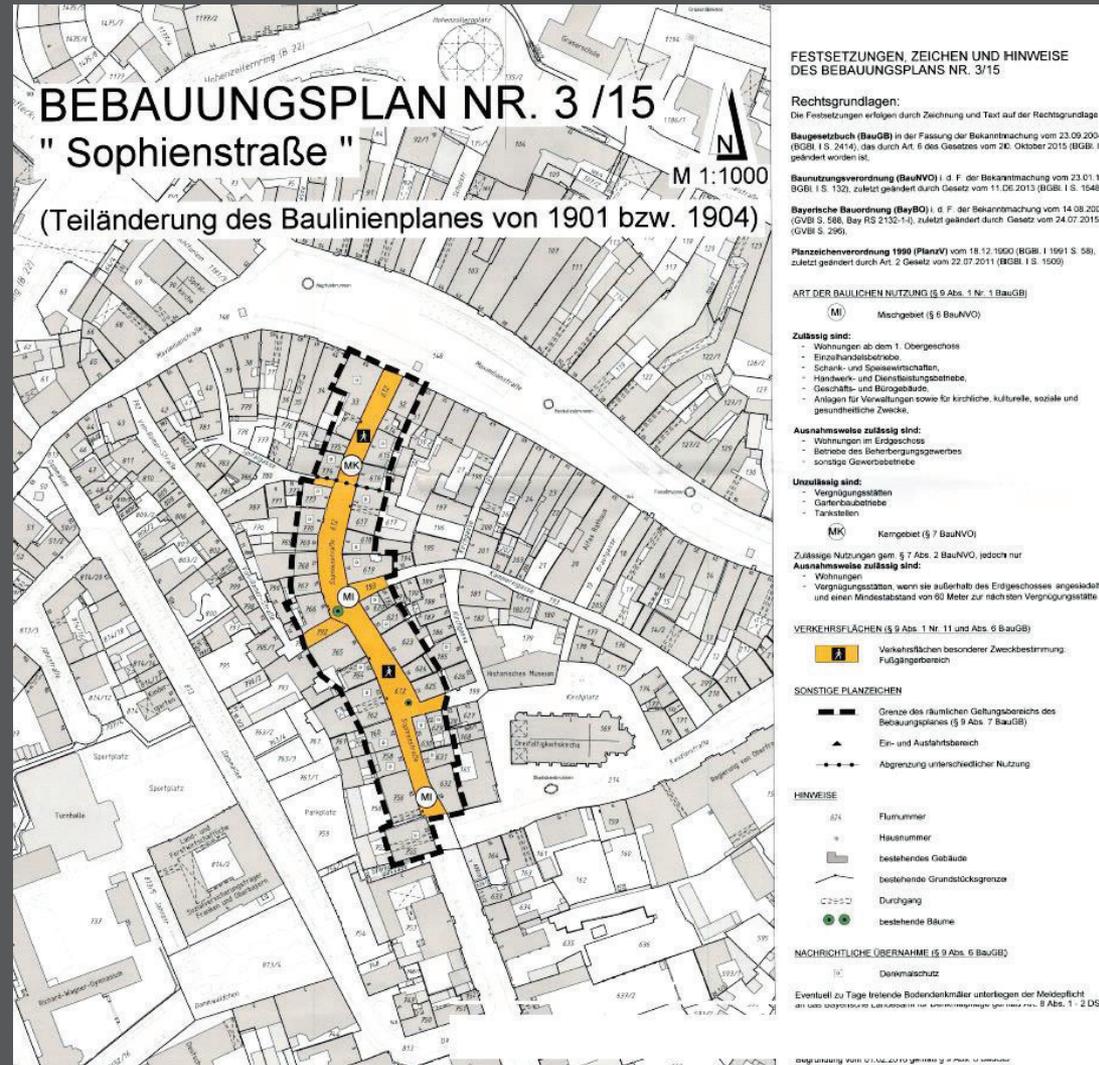
3 Baumaßnahmen der Stadt - Stadt als Bauherrin

- 3a Sanierung und Umbau des Anwesens Kämmereigasse 9 1/2 zum Kunst- und Kulturhaus
- 3b Bauliche Aufwertung von Anwesen, Beseitigung von gestalterischen Mängeln
- 3c Aufwertung des öffentlichen Stadtbodens
- 3d Sanierung von Bestandsgebäuden
- 3e Bebauung von Baulücken
- 3f Erlebarmachen verloren gegangener historischer städtebaulicher Strukturen

Modul 2 – Handlungskonzept, Beispiel Maßnahmen

„Stadt als Planer“

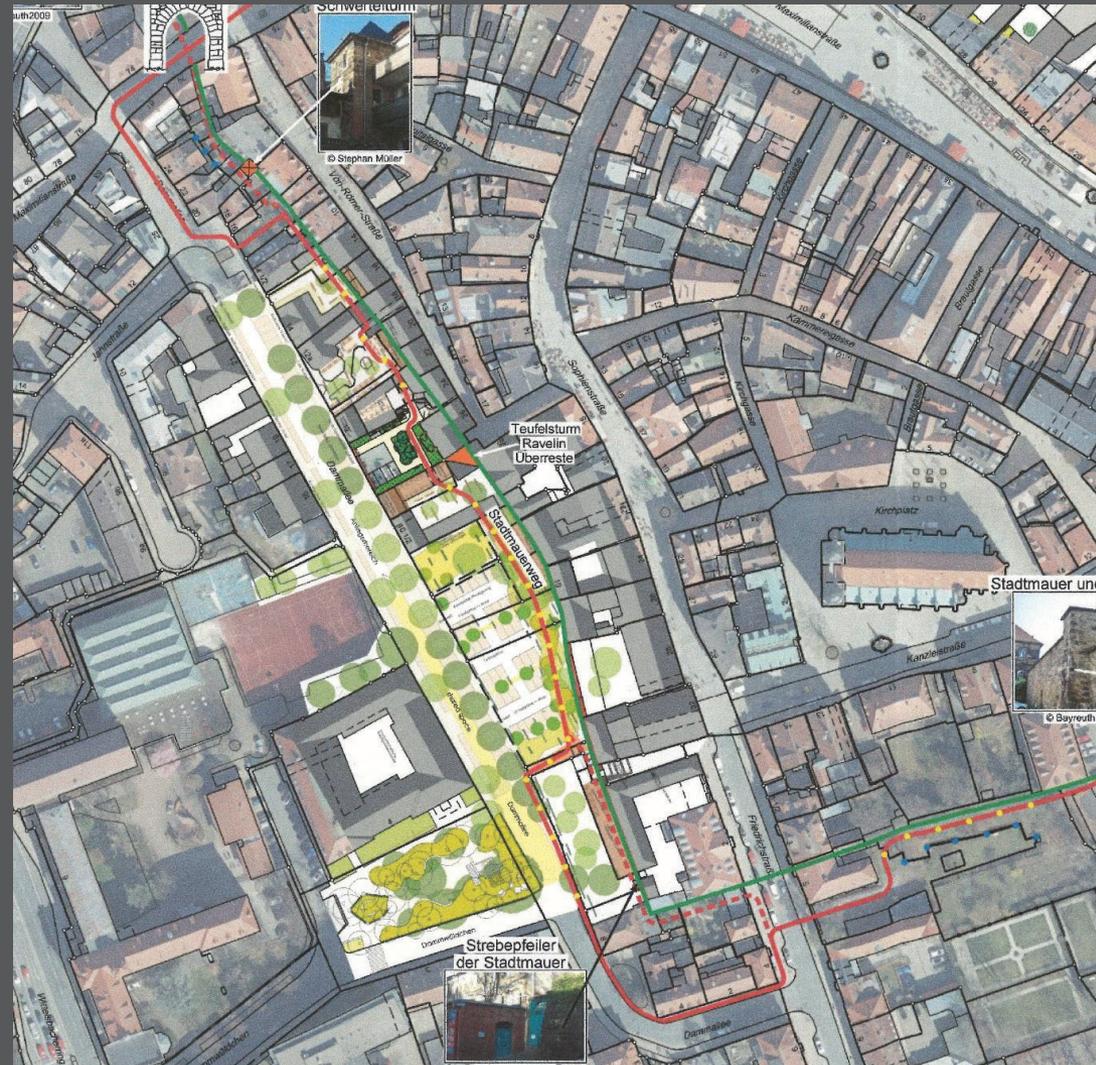
- Aufstellen eines Bebauungsplans für das Quartier (bzw. Erweitern des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 3/15 „Sophienstraße“ auf das gesamte Quartier



Modul 2 – Handlungskonzept, Beispiel Maßnahmen

„Stadt als Planer“

- Fortschreiben/
Aktualisieren eines
Konzeptes für die
Dammallee



Modul 2 – Handlungskonzept, Beispiel Maßnahmen

„Stadt als Planer“

- Aktualisieren und Erweitern der vorhandenen Gestaltungsfibel zu einer „Erhaltungs- und Gestaltungsfibel“



Modul 2 – Handlungskonzept, Beispiel Maßnahmen

„Stadt als Planer“

- Aufstellen einer Gestaltungssatzung



STADT
ZEIL AM MAIN

GESTALTUNGSSATZUNG
UND
GESTALTUNGSFIBEL

Modul 2 – Handlungskonzept, Beispiel Maßnahmen

„Stadt als Unterstützer“

- Ausbau der Beratungsangebote
(z. B. zu energetischer Sanierung, Fördermöglichkeiten, Konzeptentwicklung)
- Ausbau der Förderprogramme
(z. B. „Geschäftsflächenprogramm“, „Hofprogramm“)
- Zwischenerwerb von Schlüsselgrundstücken
(sog. „Schweinfurter Modell“)

www.bayreuth.de

Städtebauförderung

Förderfibel für die Durchführung von Städtebauförderungsmaßnahmen in der Innenstadt

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die innerstädtischen Sanierungsgebiete C, G und H



BAYREUTH

Modul 2 – Handlungskonzept, Beispiel Maßnahmen

„Stadt als Bauherr“

- Sanierung und Umbau Kämmergasse 9 1/2 zum Kunst- und Kulturhaus



Modul 2 – Maßnahmenplan

MAßNAHMENÜBERSICHT

1 Konzepte/ Planungen - Stadt als Planerin

- 1a Aufstellen eines Baulinienplans/ (Sanierungs-) Bebauungsplans für das Quartier bzw. Erweitern des vorhandenen Bebauungsplans Nr. 3/15 "Sophienstraße"
- 1b Städtebaulich-denkmalflegerisches Konzept für die Dammallee
- 1c Erstellen von Machbarkeitsstudien
- 1d Erweiterung der vorhandenen Gestaltungs- und Erhaltungsfibel zu einer Gestaltungs- und Erhaltungsfibel
- 1e Aufstellen einer Gestaltungsatzung
- 1f Aktualisierung vorhandener Mobilitäts- und Parkraumkonzepte

2 Unterstützung privater Projekte - Stadt als Unterstützerin

- 2a Kontaktaufnahme mit Eigentümern von Schlüsselimmobilien
- 2b Optimierung der Beratungsangebote im Rahmen des kommunalen Förderprogramms
- 2c Ausbau der Beratungsangebote für Eigentümer und Investoren
- 2d Marketingoffensive für "Bauen im Herzen der Stadt"
- 2e Ausbau und Erweiterung der bereits vorhandenen Förderprogramme
- 2f Zwischenwerb von Schlüsselgrundstücken durch die Stadt
- 2g Machbarkeitsüberlegungen für Bürgerfonds/ Bürgergenossenschaft
- 2h Förderung einer kleinteiligen bunten Geschäftslandschaft

3 Baumaßnahmen der Stadt - Stadt als Bauherrin

- 3a Sanierung und Umbau des Anwesens Kämmereigasse 9 1/2 zum Kunst- und Kulturhaus
- 3b Bauliche Aufwertung von Anwesen, Beseitigung von gestalterischen Mängeln
- 3c Aufwertung des öffentlichen Stadtbodens
- 3d Sanierung von Bestandsgebäuden
- 3e Bebauung von Baulücken
- 3f Erlebarmachen verloren gegangener historischer städtebaulicher Strukturen



Modul 2 – Weiterer Ablauf

Modul 2

Ergebnisbericht

Februar 2021

Verwendungsnachweis

Juni 2021

Modul 3

Umsetzung von
Maßnahmen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Rei&hert
STADT DENKMAL
& PFLEGE

