

Stadt Münchberg
Lkr. Hof

Kommunales Denkmalkonzept Modul III - Machbarkeitsstudie Bayerischer Hof Münchberg
mit denkmalpflegerischen Voruntersuchungen und Nutzungskonzept

BAYERISCHER HOF MÜNCHBERG

hüttnerarchitekten

0 IMPRESSUM

Herausgeber
Stadt Münchberg
Ludwigstraße 15
95213 Münchberg

Inhaltliche Bearbeitung, Text, Redaktion, Gestaltung
hüttnerarchitekten
Brauhausstraße 18
95192 Lichtenberg

Fotos, Darstellungen, Pläne
siehe Abbildungsverzeichnis

Im Auftrag der Stadt Münchberg



Diese Veröffentlichung wurde im Rahmen des Kommunalen Denkmalkonzeptes Modul III erstellt und durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gefördert.



Lichtenberg, 02.04.2025

INHALTSVERZEICHNIS

0 IMPRESSUM		
1 PROJEKTBESCHREIBUNG	1	
1.1 Einführung und Zielsetzung	3	
1.2 Methodik	5	
2 GEBÄUDEANALYSE	7	
2.1 Historische und kulturelle Bedeutung	9	
2.2 Bauhistorie	11	
2.3 Nutzungshistorie	12	
2.4 Städtebauliche Einordnung	13	
2.5 Beschreibung der Gebäudeteile und Freiräume	15	
Gebäudeteil Alter Gasthof Bayerischer Hof	18	
Gebäudeteil Kleiner Laden	22	
Gebäudeteil Garagen	24	
Gebäudeteil Hinterhofremise	26	
Freiraum Innenhof	28	
Freiraum Garten	30	
2.6 Voruntersuchungen	31	
Restauratorische Voruntersuchung und bauhistorische Analyse	33	
Tragwerksgutachten	37	
Energetische Fachberatung	39	
2.7 Denkmalschutz	41	
2.8 Rechtsvorgaben		
3 NUTZUNGSKONZEPTION		43
3.1 Workshops I-III		44
3.2 Städtebauliche Varianten zum Areal Bayerischer Hof		53
3.3 Nutzungsvarianten für Gebäudeteile und Freiräume		59
Gebäudeteil Alter Gasthof Bayerischer Hof		64
Gebäudeteile Kleiner Laden und Garagen		82
Gebäudeteil Hinterhofremise		94
Freiraum Innenhof		122
4 KOSTENRAHMEN NACH DIN 276		127
Kostenblatt		129
Mögliche Förderungen		131
5 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE WEITERE VORGEHENSWEISE		133
5.1 Mögliche Rahmenbedingungen für ein Konzeptverfahren		135
5.2 Mögliche unterstützende Maßnahmen durch die Gemeinde		137
Sanierung des Klosterplatzes		
Erwerb des Grundstücks Ecke Karlstraße		
Flächenerwerb zur Grenzbebauung Hinterhofremise		
5.3 Mögliche Umsetzungsstrategien und Aufgaben der Gemeinde		139
6 ANHÄNGE		141
Anhang 1 Fotodokumentation		
Anhang 2 Voruntersuchung: Aufmaß		
Anhang 3 Voruntersuchung: Restauratorische Voruntersuchung und bauhistorische Analyse		
Anhang 4 Voruntersuchung: Tragwerksgutachten		
Anhang 5 Voruntersuchung: Energetische Fachberatung		
Anhang 6 Protokolle der Workshops		
Anhang 7 Kostenblatt zum Ausfüllen		
ABBILDUNGSVERZEICHNIS		143
QUELLENVERZEICHNIS		147

1 PROJEKTBESCHREIBUNG

1.1 EINFÜHRUNG UND ZIEL- SETZUNG

Einführung

Seit seiner Erbauung nach dem Stadtbrand im Jahr 1837 ist der Bayerische Hof ein wichtiger Ort für das öffentliche Leben der Stadt Münchberg.

In seiner prägnanten Ausbildung als Eckgebäude zwischen Hofer Straße und Klosterplatz, ist er ein wesentlicher städtebaulicher Baustein am nord-westlichen Eingang zur Münchberger Altstadt. Das Hauptgebäude ist als Baudenkmal eingetragen in die Bayerische Denkmalliste. Die Neben- und teils noch älteren rückwärtigen Wirtschaftsgebäude haben wichtige raumbildende Funktionen.

Die Nutzungen des Gasthofes waren in seiner Geschichte wechselhaft und reichten von der Poststation bis zur Oben-Ohne-Bar. Für die Münchberger ist er jedoch bis heute ein Ort der Begegnung und gelebter Wirtshauskultur. Viele Bürger hatten bei der Sanierung zur letzten Wiedereröffnung der Gaststätte selbst mitgeholfen.

Darüber hinaus befinden sich in den Nebengebäuden des Anwesens mehrere unterschiedliche Nutzungseinheiten, für Wohnen und Gewerbe, von denen jedoch zum Zeitpunkt der Machbarkeitsstudie viele leer stehen. Die Gebäude weisen in weiten Teilen einen erheblichen Sanierungstau auf und sind im derzeitigen Zustand kaum vermietbar.

Als das Objekt zum Verkauf angeboten wird, ergreift die Stadt Münchberg die Chance, um auf die künftige Entwicklung des Bayerischen Hofes als wichtigen städtebaulichen Bereich Einfluss nehmen zu können. Sie erwirbt das geschichtsträchtige Objekt über das kommunale Wohnungsunternehmen KWM.

Zielsetzung

Welche Perspektiven sich für eine zeitgemäße Entwicklung des Objekts aufzeigen und welche Rolle möglicherweise die Stadt Münchberg oder das zugehörige Kommunalunternehmen bei dieser Entwicklung einnehmen kann, soll als Teil des Kommunalen Denkmalkonzeptes im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie geklärt werden.

Durch die Erstellung von Gebäudeaufmaßen, einem Tragwerksgutachten mit Schadenskartierung, einer denkmalpflegerischer Befunduntersuchung mit bauhistorischer Analyse sowie einer energetischen Voruntersuchung sollte eine breite Datengrundlage geschaffen und schließlich tragfähige Ansätze für eine künftige Nutzung der unterschiedlichen Gebäude und Freiflächen entwickelt werden.

Abb. 1 Ansicht Gasthof Bayerischer Hof vom Klosterplatz



1.2 METHODIK

Zur Nutzungsentwicklung wurde vom Auftraggeber die Einbindung lokaler Akteure gewünscht. Dies fand im Rahmen von 3 Workshops mit bis zu 12 vom Auftraggeber ausgewählten Personen aus Bürgerschaft, Stadtrat und Verwaltung statt.

In einem ersten Schritt machten sich die Teilnehmer mit den Gebäudeteilen und den verschiedenen Sichtweisen auf das Objekt vertraut. Es fand Austausch statt, was mit dem bayerischen Hof auf jeden oder auf keinen Fall passieren sollte. Von den Moderatoren wurden die einzelnen Gebäudeteile aus architektonischer, städtebaulicher und denkmalpflegerischer Perspektive vorgestellt.

Gemeinsam betrachteten die Teilnehmer das Umfeld des Bayerischen Hofes in unterschiedlichen Zoomstufen. Dabei wurden die Fragen bewegt, welche Nutzungen das nahe Umfeld, die Stadt oder die Region stärken könnten. Welche Raumbedarfe sind aktuell vorhanden? Welche Rolle könnte der Bayerische Hof künftig in seinem Umfeld spielen?

Anschließend wurden die einzelnen Gebäudeteile geschossweise betrachtet. Wofür eignen sich diese? Welche Veränderungen bräuchte es hier? Welche Menschen könnten sich hier wohlfühlen? Mit diesen Fragen wurden die Talente der Bereiche herausgearbeitet und gemeinsam reflektiert. Aus der Vielzahl der Möglichkeiten entwickelten und diskutierten die Teilnehmer drei spezifische Szenarien mit den Schwerpunkten Wohnen, öffentliche und exklusiver Nutzung.

Aus den erlangten Erkenntnissen wurde dann nach möglichen Grundsätzen für die künftige Entwicklung des Bayerischen Hofes gesucht.

In den Workshops konnte die Erkenntnis gewonnen werden, dass eine Ausarbeitung und Darstellung

von zwei konkreten Nutzungsvarianten in der Machbarkeitsstudie zum Areal Bayerischer Hof nicht zielführend für ist. Diese Studie zeigt somit eine Art „Talentshow“ im Baukastenprinzip, bei der die Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gebäude geschossweise sowie der Freiflächen aufgezeigt und jeweils mit einer groben Einschätzung der zu erwartenden Baukosten belegt werden.

Zusätzlich werden mögliche unterstützende Maßnahmen, welche auf eine Entwicklung des Areals positiv einwirken können, erläutert sowie unterschiedliche Umsetzungsstrategien und Aufgaben durch die Stadt Münchberg dargelegt.



Abb. 2 Gespräch im Workshop III zu möglichen Grundsätzen zur Weiterentwicklung des Areals

2 GEBÄUDEANALYSE

2.1 HISTORISCHE UND KULTURELLE EINORDNUNG

Der Bayerische Hof spielte historisch betrachtet schon immer eine relevante Rolle im Stadtgeschehen Münchbergs.

Die erste Nutzung des Bayerischen Hofes war unter anderem die des Postamtes. Als Gasthof überdauert er als Treffpunkt für Geselligkeit bei Speis und Trank die Zeit fast bis in die Gegenwart. Ab März 2025 wird die Gaststätte geschlossen.

Der Bayerische Hof wurde über die Jahrhunderte hinweg Zeitzeuge der Geschichte der Welt - von Wirtschaftswundern über Wirtschaftskrisen, von Weltkriegen über Stadtbrände. Beim großen Stadtbrand im Jahre 1837 wurde das Anwesen fast vollständig zerstört. Lediglich die alten Stallungen der Hinterhofremise, in welcher mal die Pferde der Poststation ruhten, blieben erhalten und warten auf eine neue Nutzung.

Er wurde nicht nur Heim von Schankwirten, Metzger- und Brauereimeistern, hatte nicht nur Geschäftsleute und Könige zu Gast, sondern war vor Allem auch wichtiger Bestandteil des gesellschaftlichen Lebens Münchbergs und somit Heimat für die MünchbergerInnen selbst. Dies ist auch heute noch zu spüren.

Über Generationen hinweg wurde sich dem Areal angenommen und auch die bauliche Substanz an die Bedarfe der NutzerInnen angepasst.

Dem zum Trotz stehen bauliche Strukturen und Elemente, welche die Zeit überdauert haben, wie Stuckdecken, Holztüren und Terrazzoböden, schmiedeeiserne Treppengeländer und Einbaumöbel. Die grundsätzliche Struktur des Bayerischen Hofes wurde erhalten.

Der Bayerische Hof hat in mehrfacher Hinsicht eine besondere Lage. Er liegt einerseits in einem Schwellenbereich zwischen dicht bebauter Innenstadt und einem Mischgebiet im nordöstlichen Stadtbereich. Die Autobahnabfahrt der A9 Münchberg Ost ist lediglich 3 Autominuten entfernt. Andererseits nimmt der Bayerische Hof mit seinem Gasthof und stattlichen Fassaden eine prägnante Rolle am Klosterplatz und somit im öffentlichen Raum ein.

Eine wichtige Funktion, ein prächtiges Gebäude, eine stattliche Lage, eine gesellschaftliche Rolle, engagierte Menschen, Geselligkeit, Anpassungsfähigkeit und Beständigkeit, das macht den Bayerischen Hof seit dem 19. Jahrhundert aus. Diese Eigenschaften schwingen bis heute nach, bis der Bayerische Hof wieder neue Nutzung findet.

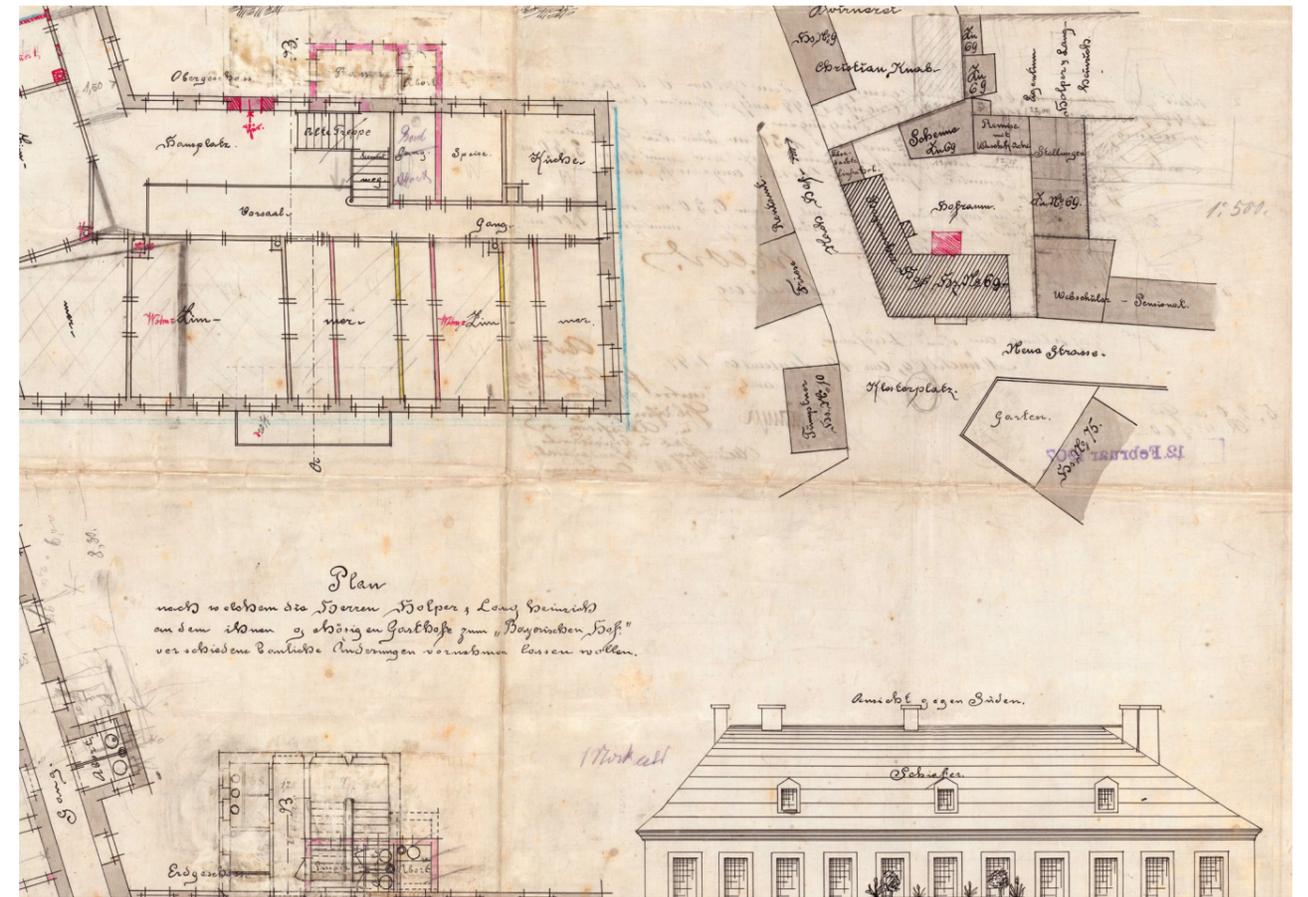


Abb. 3 Historische Planzeichnung von 1899

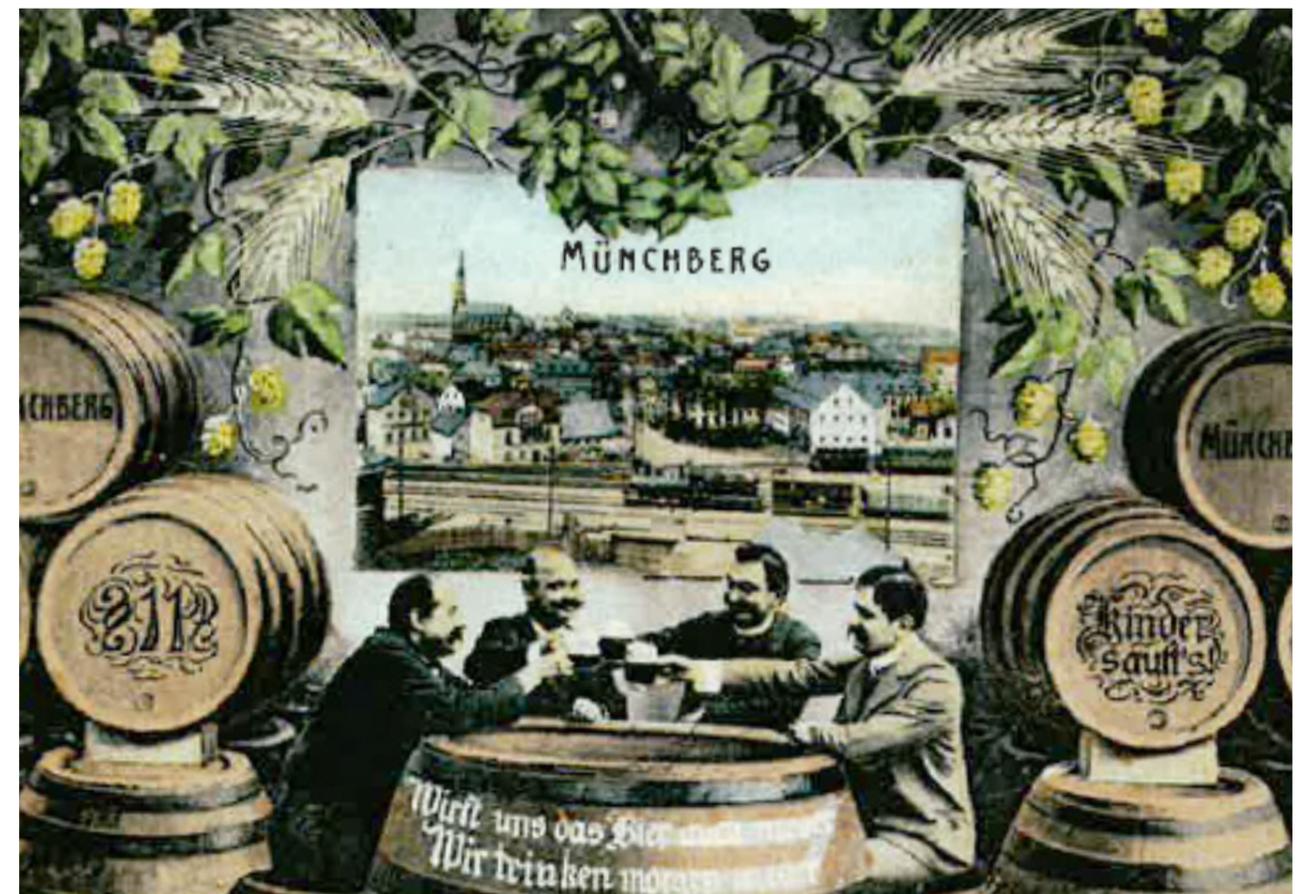


Abb. 4 Grafik - Der Bayerische Hof in Nutzung der Brauerei Holper & Langheinrich

2.2 BAUHISTORIE

Vorgänger	Datierungen und Konstruktionsmerkmale sind unbekannt. Älteste Konstruktionsmerkmale, welche beim Wiederaufbau weiterverwendet wurden, sind ein barockzeitlich geohrtes Werksteingewände am Kellerabgang des Gasthofes für den oberen tonnenüberwölbten Keller. Die unteren monolithisch gehauenen Keller und Gänge sind älter. Das rückseitige Stallgebäude aus Sandstein Hausteinmauerwerk mit Kreuzgratgewölben ist im Erdgeschoss vor dem Stadtbrand von 1837 errichtet. (3)
1837 nach 1837	Stadtbrand mit Zerstörung umliegender südlicher und südöstlicher Stadtquartiere. (3) Wiedererrichtung des Gasthofes durch kompletten Neubau des heutigen Gasthofes über den mehrstöckigen Kellerräumen des Vorgängergebäudes. Wiederaufbau der rückseitigen Nebengebäude vom Stall und der Remise als erdgeschossiges Satteldachgebäude durch Weiterverwendung und Reparatur erhaltener Gewölbe. (3)
Um 1857	Zur Zeit der Aufnahme des Grundsteuerkatasters 1857 (gk) besaß das Anwesen mit insgesamt 17,76 Tagwerk der Gastwirt Karl Kapp. Dazu gehörten ein "Wohnhaus, Brunnenhaus, Scheuer, Wagenremise, Holzremise, Stallung und Hofraum" sowie ein südlich der Bahnlinie gelegener Keller unter Pl.Nr. 876 bei der alten Hs.Nr. 291 (abgegangen, heute zu Kreuzbergstraße 5). (8)
1899	Errichtung des hofseitigen Anbaus mit Pultdach am Südflügel zur Verlegung der Innentreppe vom Erd- zum 1. Obergeschoss. (3)
1907	Aufstockung des hofseitigen Anbaus am Südflügel zur Verlegung der Innentreppe vom 1. zum 2. Obergeschoss. Errichtung des zweiten Treppenhauses auf der Hofseite des Nordflügels vom Erdgeschoß zum Dachgeschoss zum Einbau einzelner Kammern im ursprünglichen Kaltdachbereich des Dachgeschosses. (3)
1. H. 20. Jh.	Einbau der rechts gewendelten Innentreppe vom 1. Obergeschoss zum Dachgeschoss und Einbau der wandfesten Ausstattung im Stil des Art decó in den Räumen R1.09 und R1.10 im 4-Zimmer-Appartement. (3)
Mitte 20. Jh.	Ausstattung der Diele R 1.01 mit Kamin und Treppe im Heimatstil. (3)
Mitte 20. Jh.	Erweiterung beider Treppenhäuser durch Anbauten, Einbau der heutigen Haustechnik aus Elektro, Sanitär und Heizung. (3)

2.3 NUTZUNGSHISTORIE

1831	Bau des Gasthofes „Zum Bayerischen Hof“ durch den Postexpeditor und Magistratsrat Karl Kapp. Im selbigen Jahr zieht die Poststation in die obere Stadt, in den Bayerischen Hof. (4)
1831	Königin Karoline von Bayern übernachtet im Gasthof „Zum Bayerischen Hof“. (4)
1834	Teilzerstörung durch Feuer. (4)
12.08.1837	Fast gänzliche Zerstörung des Bayerischen Hofes durch den großen Stadtbrand. (4)
1844	Wiederaufbau. Bericht des Bezirksamts Münchberg von einer Poststation mit einer Ausstattung zwischen 24 und 28 Pferden. (5)
1848	Bedeutungsverlust nach Bau der Bahnstrecke Nürnberg - Hof und Einsatz des Dampfzuges „Ludwig-Süd-Nord-Bahn“. (4) Unter unterschiedlichen Pächtern wird der Bayerische Hof weiterhin bewirtschaftet. (4)
1893	Umbau zum reinen Gasthaus, da in der Nähe des Bahnhofes eine neue Poststation eröffnet wurde. (6)
1911	Der Bayerische Hof gehört zur Brauerei Holper & Langheinrich. (4) „Spezialausschank“ (8) Ende der Brauerei in Folge von Inflation und Weltwirtschaftskrise (5)
Bis 1932	Vornehmes Speiselokal, betrieben durch die Familie Christian Ordnung. (4)
1934 - 1938	Bau der Autobahn A9, Versorgung der Bauarbeiter mit Mittagessen in einer Frühform von „Essen auf Rädern“ . (4)
Bis 1939	Pachtung durch den Metzgermeister Emil Lottes und seine Frau Hilde. (4)
August 1939	Kriegsausbruch in Deutschland, Schließung des Bayerischen Hofes durch die ortsansässige Parteiführung. Einrichtung eines Kinderhortes mit entsprechender ideologischer Ausrichtung (4)
April 1945	Beschlagnahmung durch die Amerikaner, Nutzung durch die US-Streitkräfte als Quartier. Da nur wenige Teile weiter als Wohn- und Geschäftsräume genutzt werden konnten, musste sich Emil Lottes nach Rückkehr aus der Kriegsgefangenschaft nach anderen Möglichkeiten umsehen. (4)
1946	Metzgermeister Hans Pöhlmann übernimmt den weiterhin als US-Offiziersklub genutzten Bayerischen Hof und arbeitet bei abendlichen Feiern als Barkeeper. (4)
Anfang 1946	Abzug der Amerikaner, Hans Pöhlmann richtet Laden und Metzgerei, welche über den Hof zu erreichen waren, wieder her und übernimmt mit der Gastwirtschaft den gesamten Bayerischen Hof. (4)
1968 - 1975	Reiner Gaststättenbetrieb durch Pachtung von Hellmuth und Hildegard Kaniuth.(4)
Bis 1980	Erotikbar „La Luna“(4) Unter unterschiedlichen Pächtern wird der Bayerische Hof weiterhin bewirtschaftet(4)
Ende 2013	Schließung der Schankwirtschaft (4)
Ende 2014	Sanierung und Wiedereröffnung durch Michael Knefel (4)
31.03.2025	Ende Pachtvertrag und Schließung Gaststätte (7)

2.4 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG

Das Areal Bayerischen Hof liegt in nördlicher Innenstadtnähe am Klosterplatz, an der Hofer Straße und Bismarkstraße. Somit liegt es an einer Nahtstelle zwischen räumlich dichter Innenstadt und räumlich breiter gesetztem Mischgebiet mit Supermärkten, Krankenhaus, Schularealen und vielem mehr.

Nicht unweit befindet sich die nördliche Stadtgrenze sowie die Autobahnabfahrt Münchberg-Nord der A9.

Am Klosterplatz nimmt das Hauptgebäude eine prägnante, stattliche Rolle ein durch seine Präsenz am öffentlichen Raum über zwei lange Gebäudedeflügel, die Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen sowie starke, formale Gliederungselemente der Fassade.

Das Areal Bayerischen Hof erstreckt sich vom innerstädtisch dichten Klosterplatz bis zu grünen Nebenstraßen. Die abgewinkelten Gebäudeteile Gasthof Bayerischer Hof und Hinterhofremise stehen sich gegenüber und formen so, mit weiteren Nebengebäuden, einen abgeschlossenen und geschützten Innenhof. Hinter der Hinterhofremise, vom Innenhof nicht spürbar, liegt ein weiter und fast un bebauter Garten als üppiger Grünraum mit hochgewachsenen Bäumen. Ein schmaler Zugang führt weiter zur Nebenstraße Karlstraße eines Wohngebiets.

Denkmalschutz

- Gebäude Gasthof Bayerischer Hof: Einzeldenkmal (Einsicht auf der Website Bayernatlas)
- Gebäude Gasthof Bayerischer Hof: Lage im denkmalgeschützten Ensemble (Einsicht auf der Website Bayernatlas)
- Vorrangig Weiterentwicklung der bestehenden Gebäude, bevor der schon im Urkataster sichtbare Garten verdichtet wird (1)
- Bei einer Weiterentwicklung im Bestand sollte in der Höhe II+D, sprich zwei Geschosse und Dach, nicht überschritten werden (1)
- Die im Urkataster sichtbare ursprüngliche nördliche Zufahrt zum Innenhof kann, wenn das längliche Nebengebäude erhalten bleibt, wiederhergestellt werden (1)
- Erhalt der Gewölbestructuren der Hinterhofremise

Stadt Münchberg

- Der Garten soll bevorzugt Grünfläche bleiben
- Im Hauptgebäude soll bevorzugt wieder eine Gastwirtschaft ihren Ort finden (siehe Ergebnisse Grundsätze Workshop III)

Lage im Sanierungsgebiet

Das Areal liegt mit seinen Gebäuden sowie dem Innenhof im Sanierungsgebiet III „Innenstadt - Bereich Kirchplatz / Ludwigstrasse“. Der Garten liegt nicht im Sanierungsgebiet.



Abb.5 Planzeichnung M 1:1000, Städtebauliche Situation im Bestand.

2.5 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDETEILE UND FREIRÄUME

ALTER GASTHOF BAYERISCHER HOF

1623 m² BGF, 1108 m² NGF, 4236 m³ BRI
(ohne 2.KG)

Der Bayerische Hof ist ein massiver, 2-geschossig verputzter Walmdachbau mit stattlicher Fassade und formalen Gliederungselementen errichtet um 1840. EG Nutzung als Gastwirtschaft und Wohnen, OG Wohnen, DG Wohnen.

GARAGEN

151 m² BGF, 528,5 m³ BRI

Es handelt sich um einen massiven Baukörper mit Pultdach. Teile des Gebäudes wurden um 1840 errichtet, 1952 erfolgte der Ausbau zu Garagen. Zugang besteht über den Innenhof.

INNENHOF

601 m² Fläche mit Zufahrt.
Asphaltierter Hof als Verkehrsfläche und Parkraum.
Erschließung über Klosterplatz und anliegende Gebäude.

KLEINER LADEN

117,5 m² BGF, 100 m² NGF, 411 m³ BRI

Der kleine Laden ist ein massiver Baukörper mit Pultdach, zu drei Seiten angebaut. Eine Fassade mit Schaufenstern richtet sich zur Hofer Straße. Das Gebäude wurde als Laden genutzt

HINTERHOFREMISE

697 m² BGF, 542,5 m² NGF, 2094 m³ BRI
2-geschossiger massiver Baukörper mit erdgeschossig historischer Gewölbeanlage. Das Gebäude wirkt stark überformt durch eine Aufstockung von 1956.
Die ursprünglich erdgeschossigen Nutzungen waren Stall, Wagenremise und Waschküche, seitdem teilweise Gewerbeflächen oder keine Nutzung. Im 1. OG befinden sich Wohnungen.

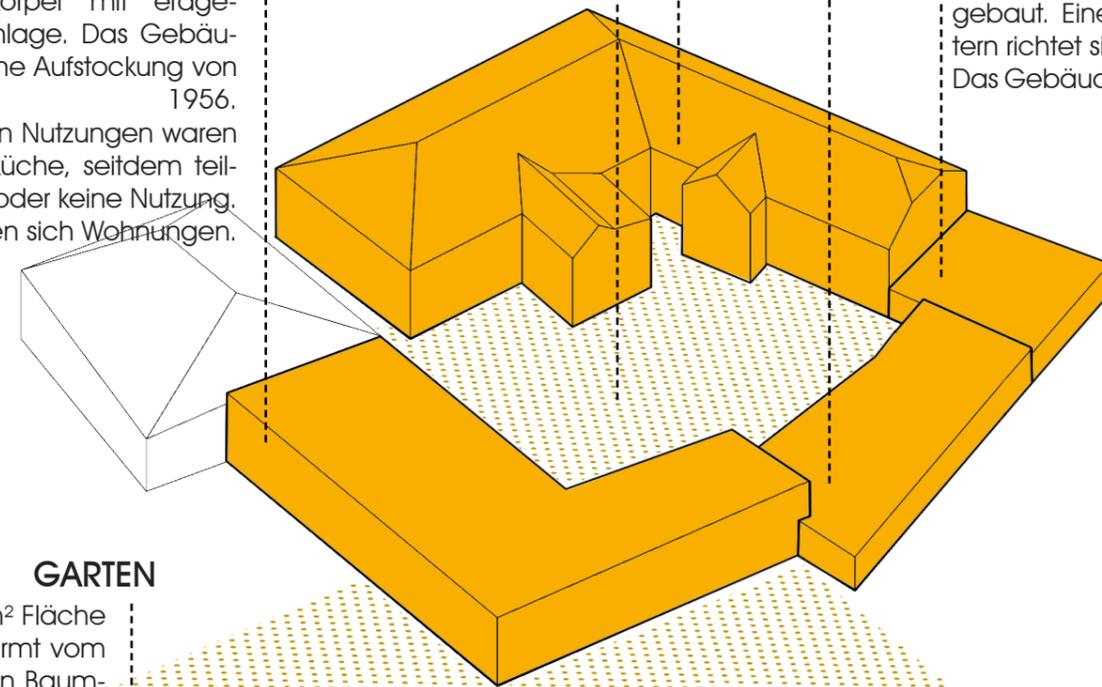


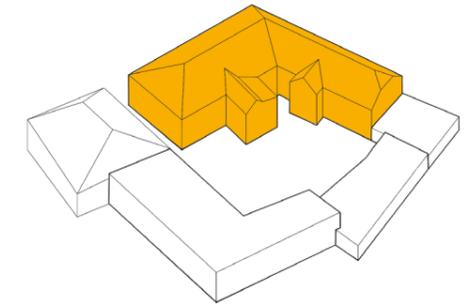
Abb. 6 Isometrische Darstellung des Areal Bayerischer Hof

GARTEN

1256 m² Fläche
Der Garten liegt ruhig, abgeschirmt vom Straßenraum und hat einen alten Baumbestand. Er wird über die Hinterhofremise oder die Karlstraße begangen.



GEBÄUDETEIL ALTER GASTHOF BAYERISCHER HOF



Geschosse

- Zwei Kellergeschosse
- Erdgeschoss Vollgeschoss
- 1. Obergeschoss Vollgeschoss
- Dachgeschoss (wegen niedriger Deckenhöhen nicht geeignet für Aufenthaltsräume)

Dachform

- Walmdach, mehrere Satteldachgauben

Bruttogrundfläche 1623 m²

- 1. Kellergeschoss 160 m²
- Erdgeschoss 490 m²
- 1. Obergeschoss 488 m²
- Dachgeschoss 185 m²

Bruttorauminhalt 4236 m³

Nettogeschossfläche 1108 m²

- 1. Kellergeschoss 100,5 m²
- Erdgeschoss 344,5 m²
- 1. Obergeschoss 387 m²
- Dachgeschoss 276 m²

Hauptbauphase

- 2. Kellergeschoss, Vorbarock vor 17. Jh.
- 1. Kellergeschoss, 18. Jh.
- Hauptgebäude 1840, Wiederaufbau nach Stadtbrand 1837

Baumaterial

- Ziegelmauerwerk

Nutzungen

- Erdgeschoss: Gaststätte, 1 Wohneinheit mit geringem Ausbaustandard
- 1. Obergeschoss: 3 Wohneinheiten mit teils hochwertiger, erhaltenswerter Innenausstattung, Stuckdecken und Parkettböden
- Dachgeschoss: 2 Wohneinheiten mit für Wohnzwecken nicht geeigneten niedrigen Deckenhöhen, einfachster Ausbaustandard

Denkmalschutz

- Einzeldenkmal
- Lage im denkmalgeschützten Ensemble
- Städtebaulich relevanter Baukörper mit ortsbildprägender und raumbildender Funktion als Teil des Ensembles Klosterplatz

Ortsbildprägende Rolle

- Zum öffentlichen Raum stark
- Zum Innenhof stark

Städtebauliche Präsenz

- Stättliche Präsenz am Klosterplatz
- Zentraler Zugang vom Platz aus
- Durch formale Erscheinung und Gliederungselemente der Fassade starke Präsenz zum öffentlichen Raum: Fassadengliederung in Reihung und Symmetrie, Gurtgesims, Rundbogenfenster, Brüstungsbänder, Traufbänder, Fenstergewände

Erschließung

- Hauptzugang über Klosterplatz
- Nebenerschließung über Hofer Straße
- Nebenerschließung über seitliche Hofzufahrt

Potenziale

- + Wertige historische Bauelemente wie Eisengeländer, Terrazzo, Dielenböden, Hist. Möblierung, Stuckdecken..
- + Innenstadtnähe
- + Lage am Klosterplatz
- + Ausrichtung zum Innenhof
- + Klare innere Erschließung, Flur zum Innenhof, Enfilade
- + große, helle, hohe Räume

Mängel

- Sanierungsbedarf
- Diverse ungünstige An-/Aufbauten zum Innenhof
- Eingangssituation, in das Gebäude gezogene Eingangstreppe
- Treppenhäuser im Innenhof wirken drückend

Abb. 7 Westansicht Gasthof Bayerischer Hof im Straßenverlauf

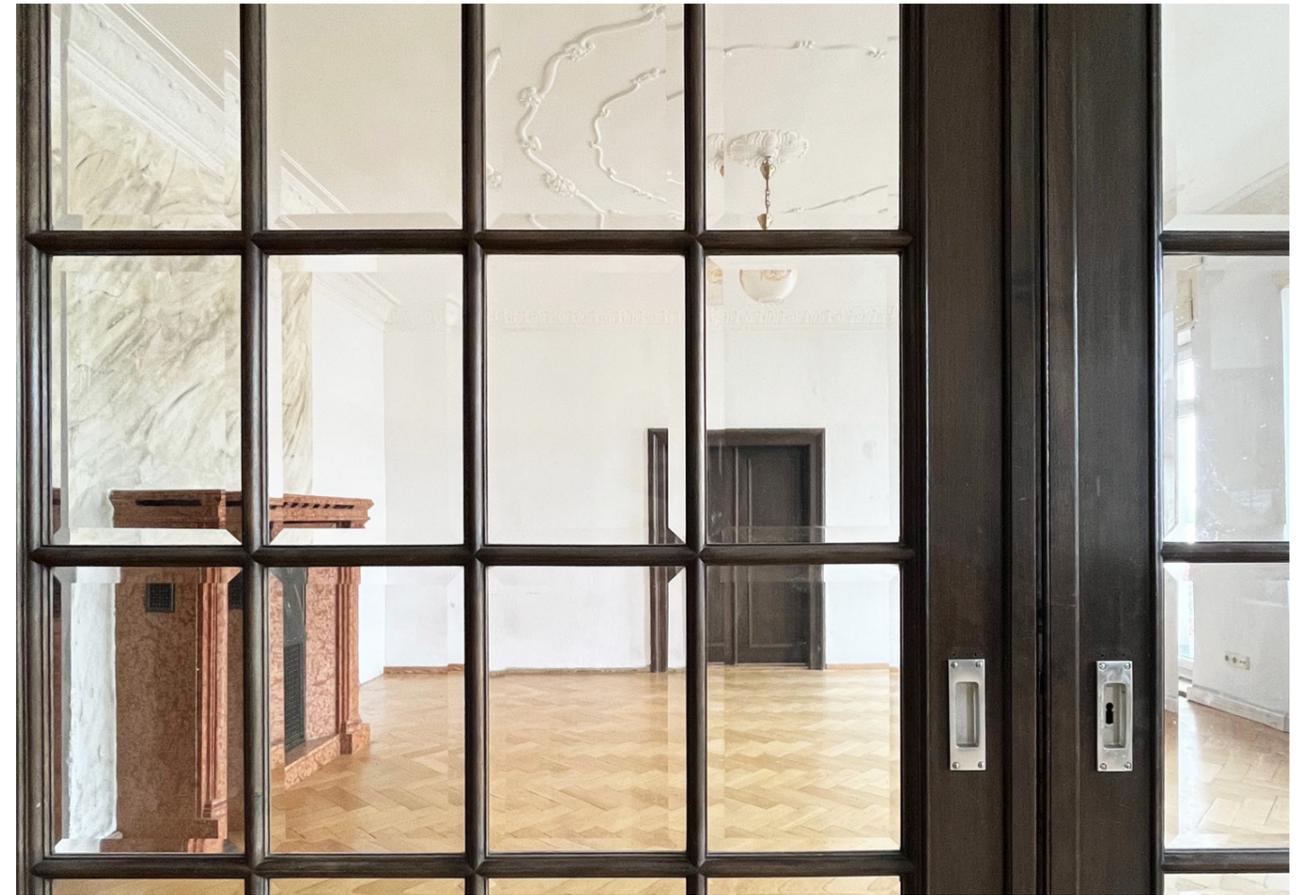


Abb. 9 Blick durch Schiebetüre in Nebenzimmer, 1. Obergeschoss

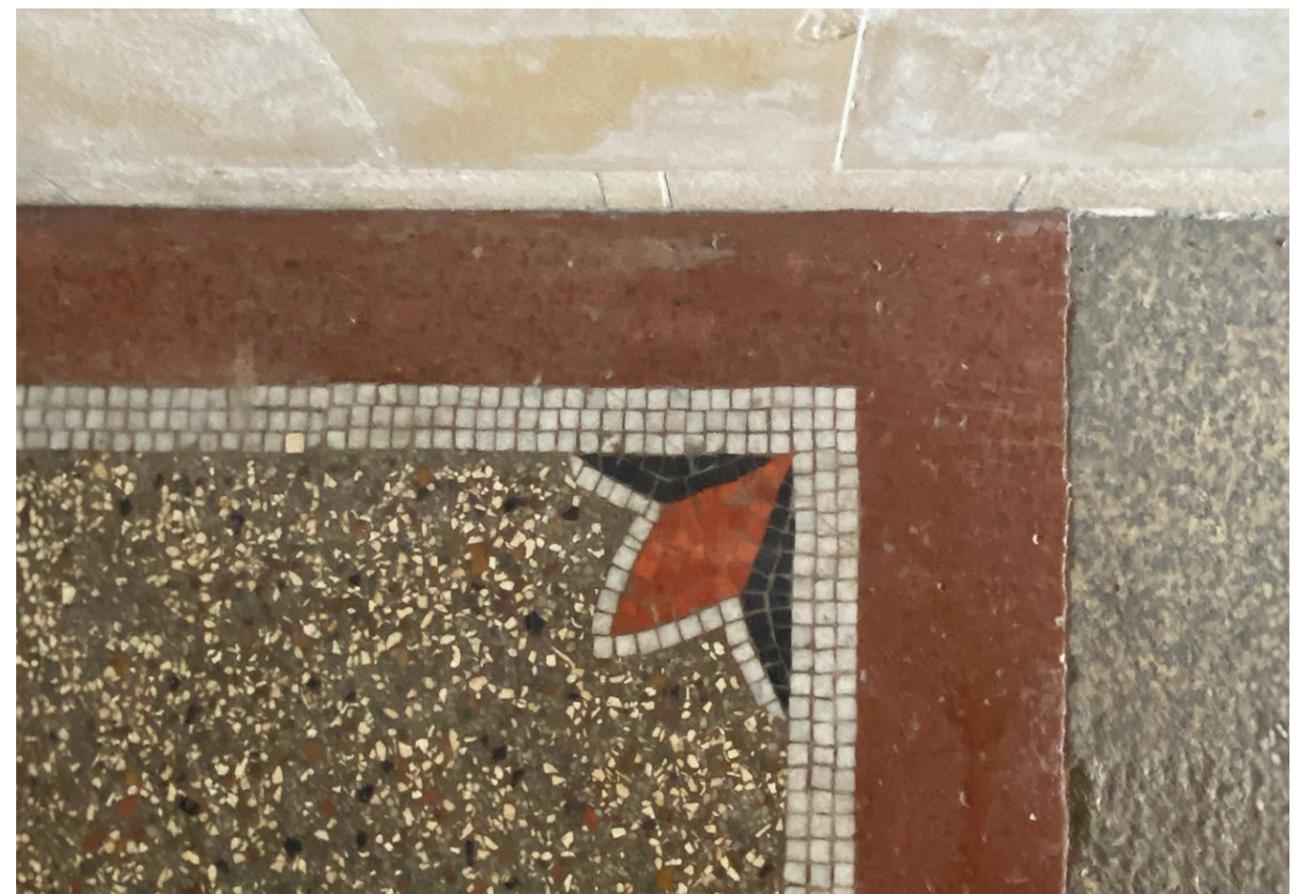
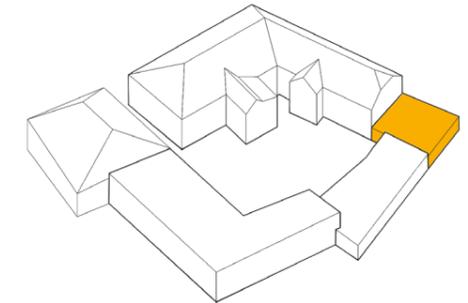


Abb. 10 Terrazzoboden im Treppenhaus

Abb. 8 Schmiedeeisernes Treppengeländer im Treppenhaus



GEBÄUDETEIL KLEINER LADEN



Geschosse

- Eingeschossig

Dachform

- Flaches Pultdach

Bruttogrundfläche 117,5 m²

Bruttorauminhalt 411 m³

Nettogeschossfläche 100 m²

Hauptbauphase

- 1907, 1. Hälfte 20. Jahrhundert

Baumaterial

- Keine Angabe

Nutzungen

- Ladengeschäft mit Nebenräumen

Denkmalschutz

- KDK Modul 1 „strukturprägende Gebäude“ (9)
- Grenzt am Einzeldenkmal Alter Gasthof Bayerischer Hof
- Im Urkataster war hier eine Zufahrt zum Innenhof, diese wäre möglicherweise wieder herzustellen
- Länglicher Baukörper, raumfassend zum Innenhof, sollte an Grundstücksgrenze erhalten bleiben im Bestand oder Neubau
- Ersatzneubau denkbar

Ortsbildprägende Rolle

- Im Öffentlichen Raum untergeordnet
- Zum Innenhof untergeordnet

Abb. 11 Schaufenster des Ladens zur Hofer Straße

Städtebauliche Präsenz

- Wirkt als Anbau oder Zwischenbau
- Untergeordnete Präsenz zum öffentlichen Raum, dennoch raumformend

Erschließung

- Hauptzugang über Hofer Straße
- Nebeneingang über Innenhof

Potenziale

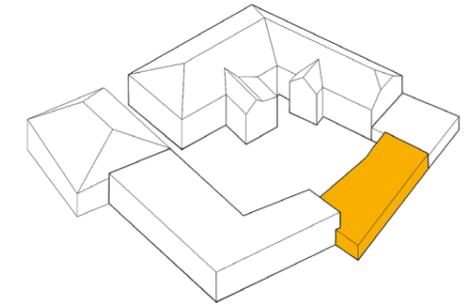
- + Flächenpotenzial
- + Innenstadtnähe
- + Lage an stärker frequentierter Hofer Straße

Mängel

- Sanierungsbedarf
- Unproportionale Fassadenwirkung durch großen Abstand zwischen Fensteroberkante und Attika
- Volumen verschwimmen durch gleiche Fassadenfarbe wie Gasthof ungünstig miteinander



GEBÄUDETEIL GARAGEN



Geschosse

- Eingeschossig

Dachform

- Flaches Pultdach

Bruttogrundfläche 151 m²

Bruttorauminhalt 528,5 m³

Nettogeschossfläche

- Keine Angabe

Hauptbauphase

- 1907, 1. Hälfte 20. Jahrhundert

Baumaterial

- Keine Angabe

Nutzungen

- Garagen

Denkmalschutz

- Liegt am Einzeldenkmal Alter Gasthof Bayerischer Hof
- Im Urkataster sind an selbiger Stelle ebenfalls Nebengebäude verzeichnet
- Länglicher Baukörper raumfassend zum Innenhof, sollte an Grundstücksgrenze erhalten bleiben im Bestand oder Neubau

Ortsbildprägende Rolle

- Zum öffentlichen Raum keine Rolle
- Zum Innenhof aktuell untergeordnet

Städtebauliche Präsenz

- Zum öffentlichen Raum keine Präsenz
- Zum Innenhof raumfassend

Erschließung

- Zufahrten über Innenhof

Potenziale

- + Flächenpotenzial
- + Orientierung zum Innenhof

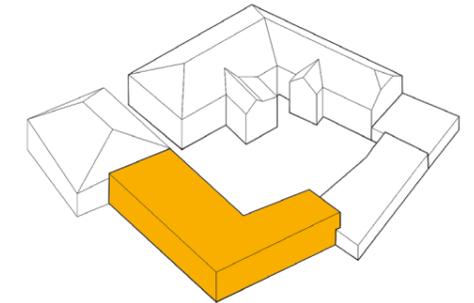
Mängel

- Sanierungsbedarf
- Nutzung als Garage zum Innenhof trägt dazu bei, dass Innenhof mit Fahrzeugen befahren werden muss - keine Aufenthaltsqualität

Abb. 12 Garagentore zum Innenhof



GEBÄUDETEIL HINTERHOF- REMISE



Geschosse

- Erdgeschoss Vollgeschoss Gewölbe
- 1. Obergeschoss Vollgeschoss

Dachform

- Flaches Pultdach

Bruttogrundfläche 697 m²

Bruttorauminhalt 2094 m³

Nettoraumfläche 542,50 m²

- Erdgeschoss 245,5 m²
- 1. Obergeschoss 297 m²

Hauptbauphase

- Erdgeschoss Gewölbe vor Stadtbrand 1837, undatiert
- 1. Obergeschoss 1907

Baumaterial

- Erdgeschoss tragende Wände hauptsächlich Bruchsteinmauerwerk, Innenwände Ziegelmauerwerk und Trockenbau
- 1. Obergeschoss tragende Wände Bruchstein- und Ziegelmauerwerk, sonstige Trockenbau

Nutzungen

- Erdgeschoss: ursprüngliche Nutzung als Stallung für Pferde, Wagenremise und Waschküche, seitdem teilweise Gewerbeflächen oder keine Nutzung
- 1. Obergeschoss: Wohnungen im einfachsten Ausbaustandard

Abb. 13 Kreuzgratgewölbe in den alten Stallungen der Hinterhofremise

Denkmalschutz

- KDK Modul 1 „strukturprägende Gebäude“ (9)
- Liegt im Ensemble zum Einzeldenkmal Alter Gasthof Bayerischer Hof
- Gewölbe noch aus der Zeit vor dem großen Stadtbrand 1837 erhalten, werden als besonders erhaltenswert eingestuft
- Bei einer Weiterentwicklung sollen Gewölbestructuren erhalten bleiben, in der Höhe soll II+D, sprich zwei Geschosse und Dach, nicht überschritten werden (1)
- Räumliche Hofeinfassung soll erhalten bleiben

Ortsbildprägende Rolle

- Zum öffentlichen Raum schwach
- Zum Innenhof stark

Städtebauliche Präsenz

- Zum öffentlichen Raum bisher schwach
- Zum Innenhof und Garten stark

Erschließung

- Tore über Innenhof
- Türe über Innenhof und Garten

Potenziale

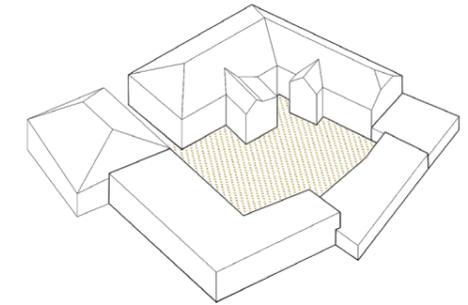
- + Historisch spannende Substanz der Gewölbe
- + Hoher und großer Raum
- + Orientierung zum Innenhof

Mängel

- Sanierungsbedarf
- Durch Einbauten von Treppen wurde in Gewölbestructuren teilweise eingegriffen, welche bei Rückbau zu reparieren sind



FREIRAUM INNENHOF



Fläche 601 m²

Erschließung

- Zufahrt über Bismarkstraße vom Klosterplatz
- Anliegende Gebäude haben mehrere Zugänge zum Innenhof

Oberflächenmaterial

- Vollflächig Asphalt

Nutzungen

- Nicht öffentlich
- Verkehrsfläche Zufahrt Garagen
- Parkfläche

Denkmalschutz

- Hofanlage ist so im Urkataster historische angelegt
- Freifläche zum Einzeldenkmal Gasthof Bayerischer Hof

Ortsbildprägende Rolle

- Durch Asphaltfläche untergeordnet

Städtebauliche Präsenz

- Durch Nutzung als Parkraum untergeordnet

Potenziale

- + Flächenpotenzial
- + Geschützter Raum, gefasst durch umliegende Gebäude
- + Starke Orientierung umliegender Gebäude zum Innenhof
- + Innenstadtnähe

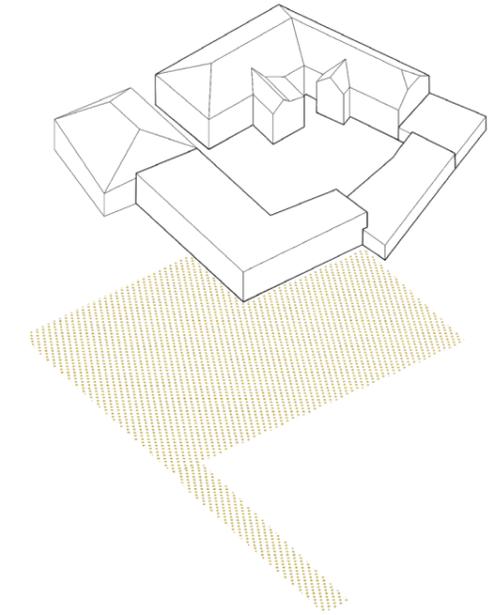
Mängel

- Vollflächige Versiegelung
- Keine Aufenthaltsqualität, Verkehrsraum

Abb. 14 Innenhof als asphaltierter Parkplatz



FREIRAUM GARTEN



Fläche 1256 m²

Erschließung

- Zugang über Hinterhofremise
- Zugang über Karlstraße

Gartenbestand

- Rasenfläche
- Hochgewachsene Bäume
- Büsche und Sträucher

Nutzungen

- Nicht öffentlich
- Garten für anliegende Wohnungen der Hinterhofremise

Denkmalschutz

- KDK Modul 1 „historische Grünfläche“ (9)
- Gartenfläche ist bereits im Urkataster sichtbar und sollte nicht vorrangig zur Nachverdichtung herangezogen werden (1)

Ortsbildprägende Rolle

- Für Anlieger ruhiger Grünraum
- Baumbestand raumprägend

Städtebauliche Präsenz

- Schwache Präsenz durch schlechte Zugänglichkeit und private Nutzung

Potenziale

- + Flächenpotenzial
- + Innenstadt Nähe
- + Geschützt und ruhig
- + Baumbestand

Abb. 15 Garten mit hochgewachsenen Bäumen

Mängel

- aktuell schlechte Zugänglichkeit

2.6 VORUNTERSUCHUNGEN

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden diverse Voruntersuchungen als Grundlage für eine Weiterentwicklung des Areals Bayerischer Hof veranlasst.

Ausführliche Berichte und Plandarstellungen sind dem Anhang beigelegt. Anschließend sind die Ergebnisse der Voruntersuchungen in einer Kurzzusammenfassung durch die Fachplaner beschrieben.

Durchgeführte Voruntersuchungen

- Verformungsgerechtes Aufmaß, Firma Metrika 360 (keine Kurzzusammenfassung, da Plandarstellungen)
- Tragwerksgutachten, Büro B+D Ingenieure durch Herrn Keßler
- Restauratorische Voruntersuchung und bauhistorische Analyse, Büro Baudenkmalpflege Wernstein durch Uwe Franke
- Energetische Fachberatung, Büro Naast, Architektin Barbara Kiesel, Energieberaterin im Denkmal



RESTAURATORISCHE VORUNTERSUCHUNG UND BAUHISTORISCHE ANALYSE

Kurzzusammenfassung von Restaurator Uwe Franke:

Nach dem Stadtbrand 1837 wurde im Zuge des Wiederaufbaus der Stadt Münchberg auch das historische Gasthausensemble als repräsentatives Hotel mit Wirtschaftshof für Stall, Remise und Scheune, sowie einem rückliegenden Garten unter Verwendung der nach dem Brand erhaltenen Gewölbe und Grundmauern der Vorgängergebäude wieder errichtet.

Das zweigeschossige, walmdachgedeckte Hotelgebäude wurde dabei als kompletter Neubau über den mehrstöckigen, älteren Lagerkellern aus vorbarocklicher Zeit in einem Zug errichtet.

Der L-förmige Grundriss des heutigen Gasthofes verläuft entlang der Hofer Straße und biegt in den Klosterplatz in Richtung der südlich verlaufenden Bismarckstraße ein.

Zur Bauzeit gab es eine überdachte Zufahrt von der Hofer Straße aus zum geräumigen Innenhof mit seinen erdgeschossigen Nebengebäuden sowie eine Ausfahrt zum Klosterplatz hin.

Bei der Neuerrichtung des Hotelgebäudes wurden außer dem historischen Kellerabgang mit barockzeitlich geohrtem Werksteingewände keine weiteren Bauteile des Vorgängers weiterverwendet.

Das Erdgeschoss gliedert sich zur Bauzeit des Hotels in drei Nutzungseinheiten aus einem abgeschlossenen Appartement im Süden, zwei einzelnen Fremdenzimmer im Norden, sowie der mittig gelegenen Einheit aus Gastrobereich mit rückseitiger Gastküche. Alle drei Bereiche werden vom zentralen Hausplatz mit Treppe zu den Obergeschossen und Kellerabgang, sowie der nördlichen Diele untereinander verbunden und vom Wirtschaftshof her erschlossen und bestückt.

Das erste Obergeschoss wird zur Bauzeit vom Hausplatz im Erdgeschoss des Südflügels aus über

eine Podesttreppe erschlossen.

Eine geräumige Diele verbindet im Obergeschoss des Südflügels ein repräsentatives Appartement mit Küche, Bad und vier in Enfiladen untereinander verbundenen Zimmern mit Doppelflügeltüren, Balkon und Kamin, sowie im Nordflügel zur Hofer Straße gerichtet zwei Doppelzimmer und ein Einzelzimmer mit gemeinsamen Abtritt im Gang.

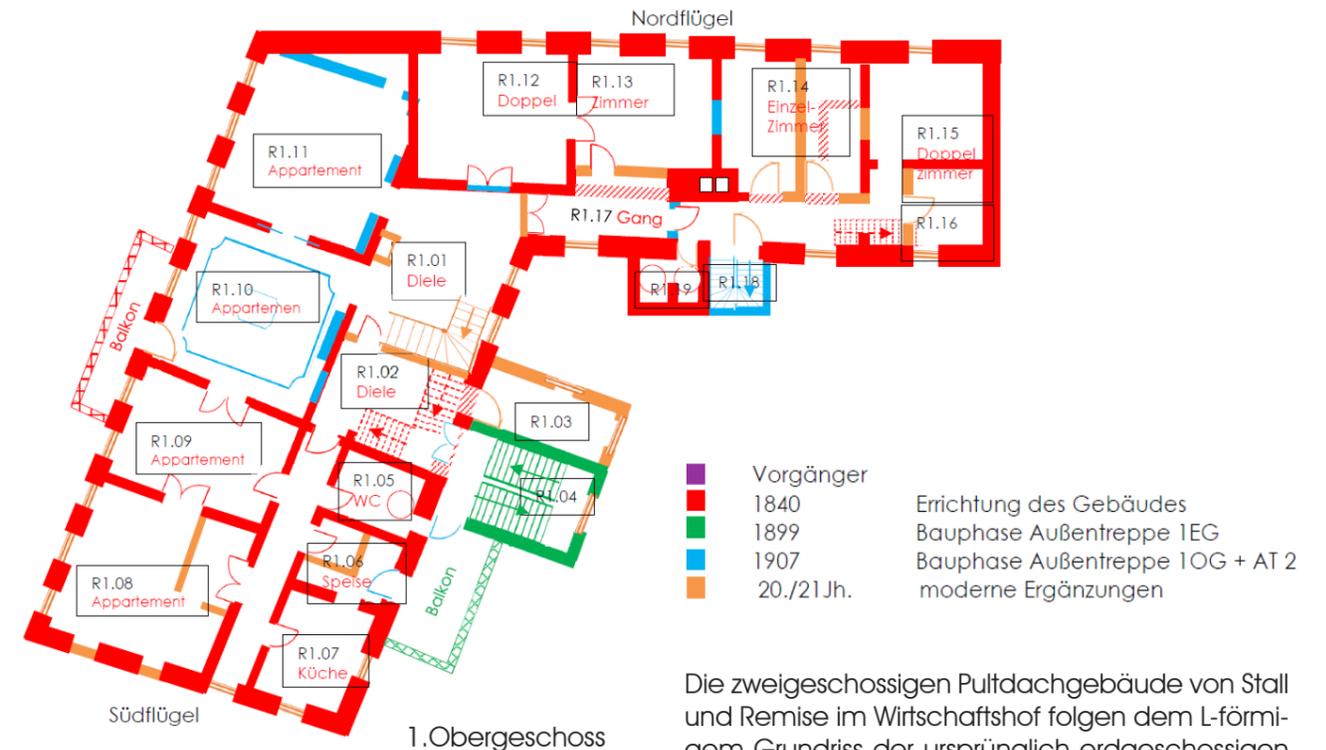
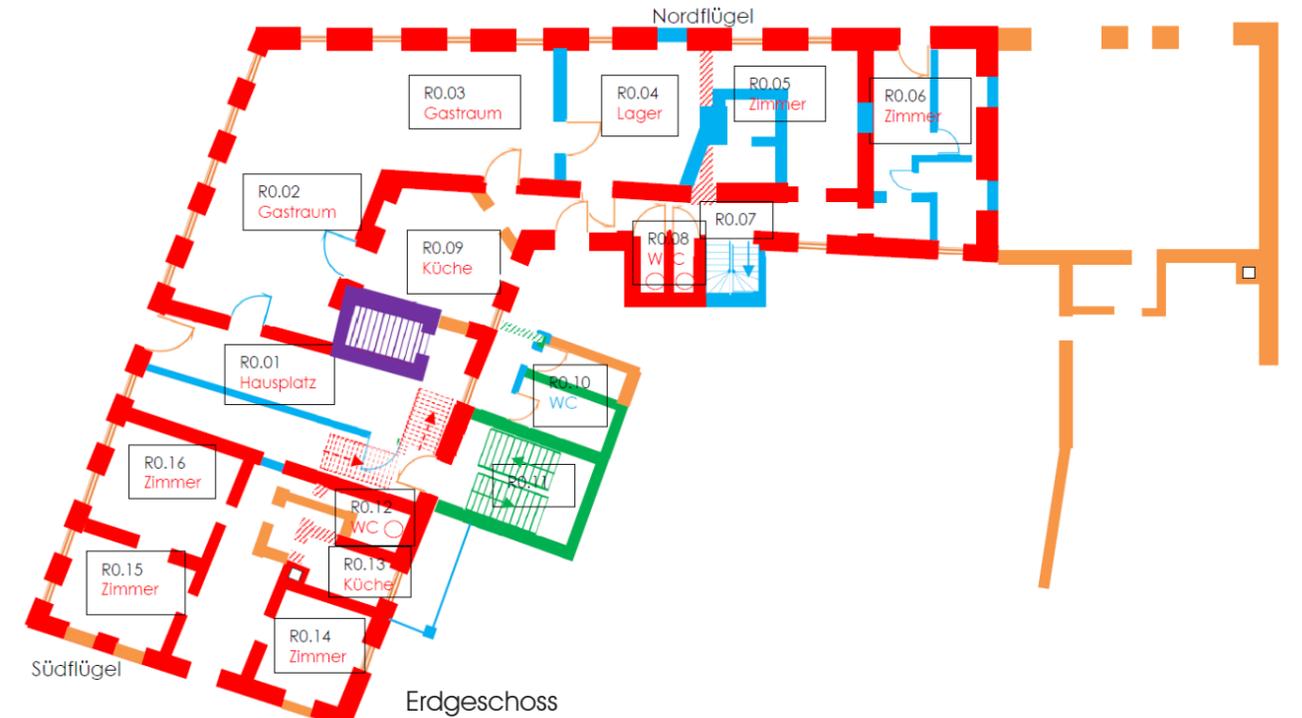
Von diesem Gang aus wurde über eine separate Treppe das südliche Walmdach Geschoss mit fünf Einzelzimmern und einem Doppelzimmer, sowie über eine weitere Stiege der Kaldachbereich im Nordflügel mit Kammer erschlossen.

1899 wurde zur Verlegung der Innentreppe vom Hausplatz zum 1. Obergeschoss der südliche Treppenanbau erdgeschossig und mit Pultdach und Balkon im Hof errichtet, sodass im Obergeschoss eine großzügige Diele entstand. Gleichzeitig erfolgte mit dem Ausbau der bauzeitlichen Podesttreppe aus dem Hausplatz der Einbau des heutigen Lagerraumes.

Mit der Aufstockung des hofseitigen Treppenanbaus am Südflügel erfolgte 1907 wiederum die Verlegung der bauzeitlichen Treppe vom 1. OG zum Walmdach Geschoss und durch die Errichtung des zweiten Treppenhauses am Nordflügel konnten die zusätzlichen Fremdenzimmer im ursprünglichen Kaldachbereich eingebaut und erschlossen werden.

In der 1.H.20.Jh. erfolgten im 4-Zimmer-Appartement des Südflügels die heutige wandfeste Ausstattung im Stil des Art déco und Mitte des 20.Jh. in der Diele des 1.Obergeschosses die Ausstattung mit dem heutigen Kamin und der Treppe im Heimatstil.

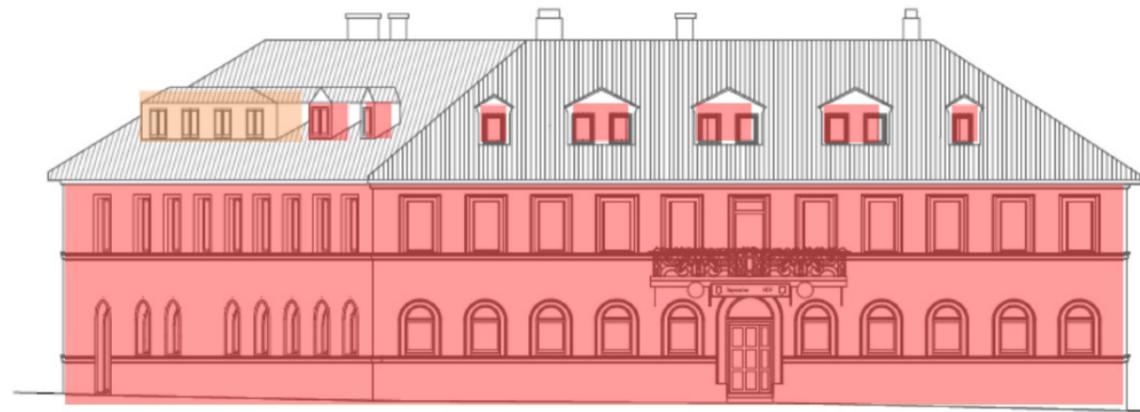
Im 20./21.Jh. folgten weitere Anbauten an beiden Treppenhäusern für Sanitär und die Ausstattung der heutigen Haustechnik aus Kühlung, Elektro, Sanitär und Heizung.



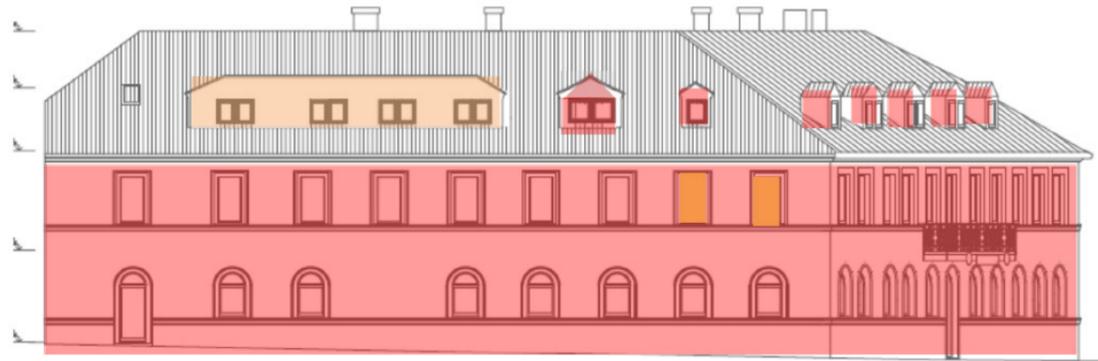
■	Vorgänger	
■	1840	Errichtung des Gebäudes
■	1899	Bauphase Außentreppe 1EG
■	1907	Bauphase Außentreppe 1OG + AT 2
■	20./21.Jh.	moderne Ergänzungen

Die zweigeschossigen Pultdachgebäude von Stall und Remise im Wirtschaftshof folgen dem L-förmigen Grundriss der ursprünglich erdgeschossigen Vorgängerbauung, deren Stallgewölbe beim Brand 1837 beschädigt, aber danach wieder repariert und weitergenutzt werden konnten. Die Aufstockung erfolgte im 20.Jh. zur Errichtung der heutigen Wohn- und Wirtschaftsräume. Das ursprünglich überdachte nördliche Tor wurde durch den heutigen Flachbau ersetzt.

Abb. 17a Baualterspläne des alten Gasthofes, Erdgeschoss (oben), 1. Obergeschoss (unten)



Südflügel, Straßenansicht Klosterplatz, Bismarkstraße

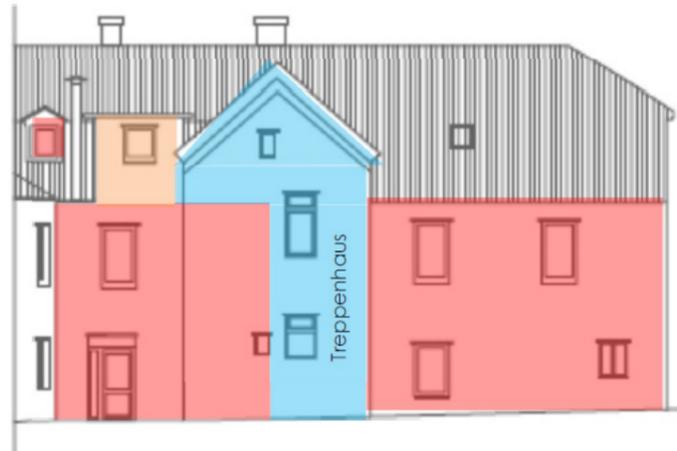


Nordflügel, Straßenansicht Hofer Straße

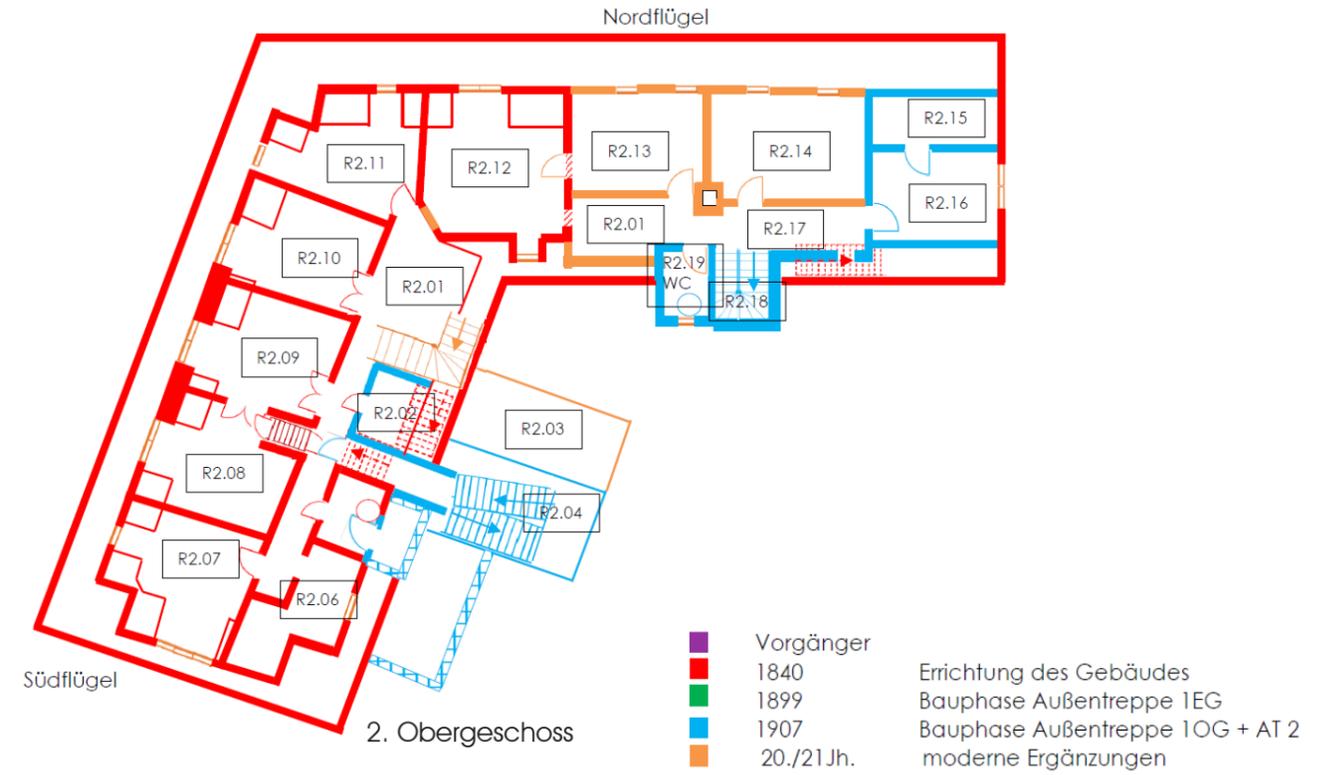


Südflügel Stirnseite, Hofeinfahrt

Südflügel Hofansicht



Nordflügel Hofansicht



Längsschnitt

Abb. 17b Baualtersplan des alten Gasthofes, Ansichten (links)
 Abb. 17c Baualtersplan des alten Gasthofes, Grundriss 2. Obergeschoss (oben)
 Abb. 17d Baualtersplan des alten Gasthofes, Schnitt (unten)

TRAGWERKSGUTACHTEN

Kurzzusammenfassung von Herrn Kessler:

Hauptgebäude

Das zweigeschossige Hauptgebäude mit abgewalmten Satteldach auf stehendem Stuhl zeigt ein überschaubares Schadensbild im Bereich der traufseitigen Auflager.

Der Spitzboden des nordseitigen Flügels ist stark mit Unrat verschuttet. Größere Einregenstellen wurden nicht erkannt. Allerdings konnten die Traufen nur sehr begrenzt eingesehen werden. Bei den zahlreichen Dachgauben ist auch mit alten Undichtigkeiten bei den Verblechungen zu rechnen. Vereinzelt deuten Reparaturen an der Dielung auf frühere Schäden hin.

Verhältnismäßig wenige Risses Schäden an den massiven Wänden oder den Fachwerkkinnenwandachsen deuten auf ein geringes Schadensbild im Obergeschoss hin.

Wenige Deckenrisse lassen sich z. B. auf Verformungen aus zusätzlich eingebrachten nicht tragenden Innenwänden zurückzuführen. Im Bereich der Decke über dem Eckzimmer wurden bei früheren Baumaßnahmen Stahlträger und weitere Ertüchtigungen in der Decke über OG eingeführt, möglicherweise aufgrund von Vorschäden oder Änderungen in der darunterliegenden Raumstruktur.

Soweit keine Nutzung des Dachraumes mehr vorgesehen wird, empfehlen sich Reduzierung der Nutzlasten oder einfache Ertüchtigungsmaßnahmen oberseitig auf der Balkenlage (im Bereich der Dämmebene zur Reduzierung der Verformung der weit gespannten Decken).

Auch im Erdgeschoss sind die Rissbildungen überschaubar. Allerdings ist aufgrund der häufigen Deckenverkleidungen der Einblick nicht überall möglich. Im Bereich des südseitigen Gebäudes sind Rissbildungen in den Decken deutlich erkennbar und können auf Schäden an den Außenwandauflagern hinweisen. Erdgeschossige Räume im erdgeschossigen Bereich (ehem. Metzgereibereiche) z. T. mit Feuchteschäden. Die weitere Nutzung, des hofseitig angebauten Wintergartenbereichs im OG mit darüberliegender Dachterrasse sollte überprüft werden. Zumindest die Einzelstütze

im Eckbereich muss dann ertüchtigt werden.

Unter dem nördlichen Flügel befindet sich ein großes Kellergewölbe als Tonnengewölbe in Naturstein (Gneis, Bruchstein) in verhältnismäßig gutem Zustand. Straßenseitig sind leichte Durchfeuchtungen erkennbar. Stahlträger bei Türdurchgängen oder Fenstern sind stark korrodiert.

Eine Treppe führt weiter hinab in die Felsenkeller. Bei dem Treppenabgang zeigen sich starke Salzausblühungen und Putzabplatzungen im Wandsockelbereich. Die Felsenkeller teilen sich in drei Strecken. Dabei sind teilweise erhebliche Einbrüche an den Firsten zu verzeichnen. Insbesondere im nordseitigen Kellergang.

Fazit Hauptgebäude

Schäden an den Traufen der Dachkonstruktion sind auf Undichtigkeiten der Dachhaut, insbesondere bei Gauben- oder Kaminanschlüssen zu verzeichnen. Die Decken spannen insbesondere bei den straßenseitigen Räumen verhältnismäßig weit; zeigen jedoch nur geringe Verformungen auf. Die Auflagersituation bei den Erdgeschossdecken muss im Zuge der weiteren Planung noch erkundet werden. Hinweise auf größere Schadensbilder liegen jedoch nicht vor. Die Rissbildungen an den aufgehenden Wänden sind nur gering ausgeprägt. Dies ist auf die zu vermutende günstige Gründungssituation zurückzuführen.

Die Schäden an der großen Kellertonne sind verhältnismäßig gering – bei den Felsenkellern müssen jedoch Sicherungen an den Firsten durchgeführt werden.

Laden

Der eingeschossige Ladenbereich an der Nord-ecke besitzt eine einfache Flachdachkonstruktion, wohl Mitte 20. Jh. und zeigt keine nennenswerten Schäden. Jedoch sollte bei einer Weiternutzung eine Erneuerung der Dachhaut vorgenommen werden. Ggf. sind die Sparren dabei zu ertüchtigen und die Ablastung über die beiden Stahlprofile im Mittelbereich des Raumes weiter zu kontrollieren.

03

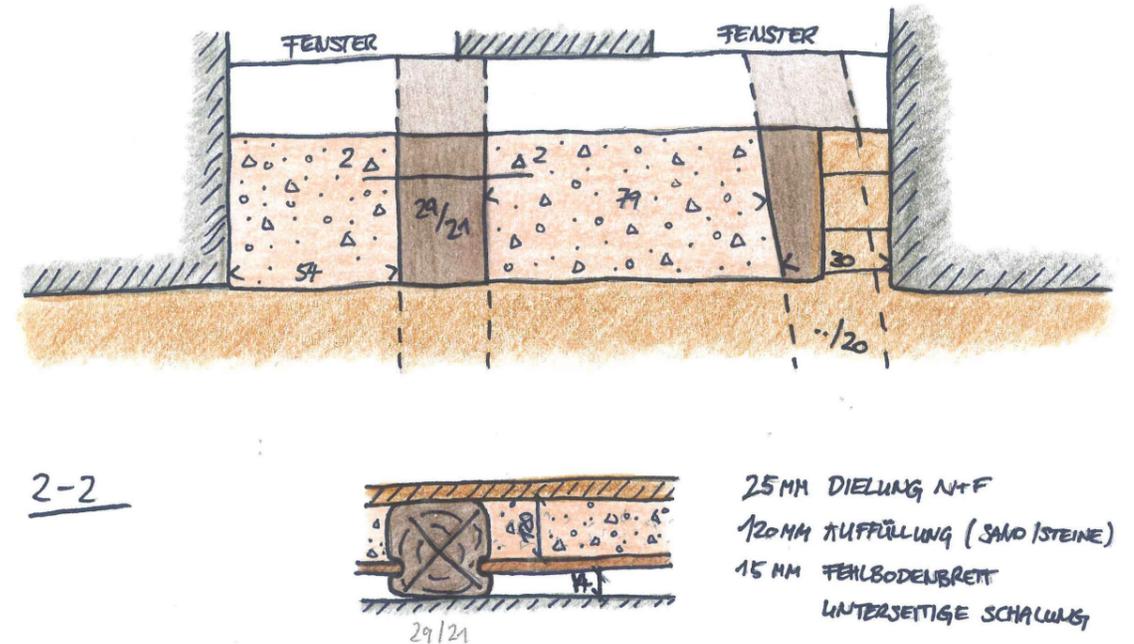


Abb. 18 Bauteilöffnung der Deckenbalkenaufleger, Decke 1.OG - 2.OG

Garagen

Der Garagenbau stammt ebenfalls aus der Mitte des 20. Jh. Torbögen und Säulen sind betoniert (Beton in schlechter Qualität). Darüber einfaches, flach geneigtes Pultdach. Säulen, Bögen und Dachkonstruktion müssen bei Weiternutzung ertüchtigt werden.

Hinterhofremise

Das Obergeschoss wurde wohl in der 2. Hälfte des 20. Jh. neu errichtet. Darüber flach geneigte Pultdachkonstruktion und Wände aus Hohlblocksteinen sind mit Kunstschiefer verkleidet und zeigen geringe Rissbildungen. Insbesondere energetisch sollte die Holzbalkendecke bzw. Dachkonstruktion sowie die Außenwände ertüchtigt werden.

Das Erdgeschoss besitzt im Kern noch zahlreiche, barocke Böhmisches Kappendecken. Einzelne Kappen zeigen geringe Rissbildungen. Die Anbindung der Erdgeschossdecke an die Wände sollte deshalb weiter geprüft und ertüchtigt werden. Schäden im Sockelbereich können mit der früheren Stallnutzung und den damit verbundenen

Salzeintragungen in das Mauerwerk erklärt werden. Die Deckenkonstruktion über dem Erdgeschoss wurde wohl überwiegend mit Ziegelementdecken erneuert.

Alle notwendigen Reparaturen können mit handwerklichen Reparaturmethoden bei üblichem Aufwand durchgeführt werden.

ENERGETISCHE FACHBERATUNG

Kurzzusammenfassung von Architektin Barbara Kiesel, Energieberaterin im Denkmal

Gebäudeteil I - Bayerischer Hof

Um das denkmalgeschützte Gebäude des Bayerischen Hofes energetisch zu ertüchtigen und zu verbessern, sind einige Schritte bzgl. der Gebäudehülle sowie der Anlagentechnik notwendig.

Zuerst sollten dabei die großen energetischen Verluste im Bereich des Daches und des Kellers thematisiert bzw. angegangen werden. Über eine neue Dämmung des Fußbodens im Erdgeschoss, sowie eine neue Zwischen- und Aufsparrendämmung im Dach, ist dies relativ einfach lösbar.

Zur thermischen Hülle gehören im zweiten Schritt auch die Außenwände und die Fenster.

Da dies Bauteile sind, die das Baudenkmal sehr stark prägen, ist hier besonders auf die Ausführung zu achten. Vorgeschlagen wird eine Innendämmung der Außenwände in Kombination mit einem dünnen Dämmputz von außen. So kann der prägende Eindruck von außen gewahrt werden.

Was die Holzverkleidungen der besonders erhaltenen Räume im Obergeschoss betrifft, ist der Vorschlag, diese Räume aus dem energetischen Konzept auszugliedern. Bei energetischen Konzepten im Baudenkmal ist diese Vorgehensweise nicht unüblich. Es sollte bei der Nutzung dieser Räume Beachtung finden. Ggf. kann hier mit gewisser Anlagentechnik (Beheizung) ein Ausgleich hergestellt werden.

Die verschiedenen, vorhandenen Fenster sollten einmal gegen einheitliche und zum Baudenkmal passende Fenster getauscht werden. Eine Zweifachverglasung wird hier vorgeschlagen.

In einem dritten Schritt wird dann die Heizung, sowie eine notwendige Be- und Entlüftung zum Thema. Gas als fossiler Brennstoff ist nicht mehr zeitgemäß. Die Heizung sollte entweder auf eine Pelletheizung oder auf eine Gas-Hybrid-Heizung mit Wärmepumpe und Gas für Spitzenauslastungen geändert werden.

Dass es Probleme bzgl. Feuchtigkeit (vor allem im Erdgeschoss) gibt, wurde bei der Begehung sehr deutlich. Auch dieses Thema ist im Altbau nicht selten. Über kleine ergänzende Maßnahmen, wie z.B. Fensterfalzlüfter oder dezentrale Einzellüfter in Feuchträumen und vor allem das richtige Lüften der Betreiber:innen und Bewohner:innen, wird dieser Problematik schnell Verbesserung verschafft.

Zu guter Letzt kann das letzte i-Tüpfelchen in Puncto Energiebilanz über eine zeitgemäße Warmwasserbereitung mit Speicher, sowie eine Heizungsoptimierung und gedämmte Rohrleitungen bis hin zu einer ergänzenden PV-Anlage, erreicht werden.

Gebäudeteil IV - alte Stallungen / Remise

Das rückwärtige ehemalige Stallgebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Dennoch werden die Gewölbe im Erdgeschoss als besonders erhaltenswert eingestuft. Auch bei diesem Gebäude sind einige Schritte bzgl. der Gebäudehülle und Anlagentechnik notwendig, um es energetisch zu ertüchtigen und zu verbessern.

Zuerst sollten dabei auch hier die großen energetischen Verluste im Bereich des Daches und des Kellers thematisiert bzw. angegangen werden. Über eine neue Dämmung des Fußbodens im Erdgeschoss, sowie eine neue Zwischen- und Aufsparrendämmung im Dach, ist dies relativ einfach lösbar.

Zur thermischen Hülle gehören im zweiten Schritt auch die Außenwand und die Fenster. Im Erdgeschoss sollten hierbei die vorhandenen Gewölbe besonders Beachtung finden, weshalb keine Innendämmung zum Einsatz kommen kann. Damit der Eindruck von innen gewahrt werden kann, wird eine Außendämmung oder (wie beim Bayerischen Hof) ein Dämmputz vorgeschlagen. Ggf. kann vor allem im Erdgeschoss mit gewisser Anlagentechnik (Beheizung) ein Ausgleich in Hinsicht der Behaglichkeit hergestellt werden, falls „nur“ der Dämmputz zur Ausführung kommt.

Die verschiedenen, vorhandenen Fenster sollten einmal gegen einheitliche Fenster getauscht werden. Eine Zweifachverglasung wird hier



Abb. 19 Historische Einbauten und Verfädelungen der Außenwand im Heimatstil

vorgeschlagen. Das Obergeschoss wird seitens des Architekturbüros als wenig erhaltenswert eingestuft und kann „als Neubau“ betrachtet werden. Je nach Ausführung der Fassade stellt sich hier eine Außendämmung ebenfalls am praktikabelsten dar.

In einem dritten Schritt wird dann auch hier die Heizung, sowie eine notwendige Be- und Entlüftung zum Thema. Gas als fossiler Brennstoff ist nicht mehr zeitgemäß. Die Heizung sollte entweder auf eine Pelletheizung oder auf eine Gas-Hybrid-Heizung geändert werden. Inwiefern eine Gesamtanlage für das Grundstück oder z.B. zwei getrennte voneinander unabhängige Anlagen sinnvoll sind, sollte in die weiteren Überlegungen miteinfließen. Über kleine ergänzende Maßnahmen, wie z.B. Fensterfalzlüfter oder dezentrale Einzellüfter in Feuchträumen, wird der Problematik Feuchtigkeit schnell Verbesserung verschafft.

Zu guter Letzt kann hier ebenfalls das letzte i-Tüpfelchen in Puncto Energiebilanz über eine zeitgemäße Warmwasserbereitung mit Speicher, sowie eine Heizungsoptimierung und gedämmte Rohrleitungen bis hin zu einer ergänzenden PV-Anlage, erreicht werden.

2.7 DENKMALSCHUTZ

Das Hauptgebäude, der Gasthof Bayerischer Hof liegt im denkmalgeschützten Ensemble „Altstadt Münchberg“ und ist als Einzeldenkmal mit der Adresse Klosterplatz 2 in die Denkmalliste eingetragen als „Ehem. Gasthaus Bayerischer Hof, zwei-flügeliger zweigeschossiger Walmdachbau, um 1840.“.

Im Rahmen des Denkmalsprechtages beschreibt das Landesamt für Denkmalpflege das Areal als Anwesen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die bauliche Struktur als geschlossener Hof ist historisch so angelegt und auch im Urkataster aus der Mitte des 19. Jahrhunderts so ablesbar. Dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege ist es deshalb wichtig, dass die raumfassende Struktur so erhalten bleibt und bei einer Weiterentwicklung des

Areals vorrangig eine Entwicklung im Bestand betrachtet wird, bevor der auch im Urkataster schon sichtbare Garten nachverdichtet wird.

Es ist dem Landesamt für Denkmalpflege ebenfalls wichtig, dass die Gewölbe erdgeschossig der Hinterhofremise der ehemaligen Stallungen erhalten bleiben und in eine Neuplanung integriert werden.

Die neuzeitlichen Garagenanlagen sowie der in der Nachkriegszeit stark überformte Querbau (aktuell nördlicher Teil der Hinterhofremise) zeigen wenig denkmalrelevante Substanz, sodass hier gravierendere Eingriffe bis hin zu Ersatzneubauten denkbar sind.

(1)

2.8 RECHTSVORGABEN

Rechtlich sind allgemein gültige baurechtliche Vorgaben sowie die Vorgaben des Denkmalschutzes zu beachten.

Das Areal liegt mit seinen Gebäuden sowie dem Innenhof im Sanierungsgebiet III „Innenstadt - Bereich Kirchplatz / Ludwigstrasse“. Der Garten liegt nicht im Sanierungsgebiet.

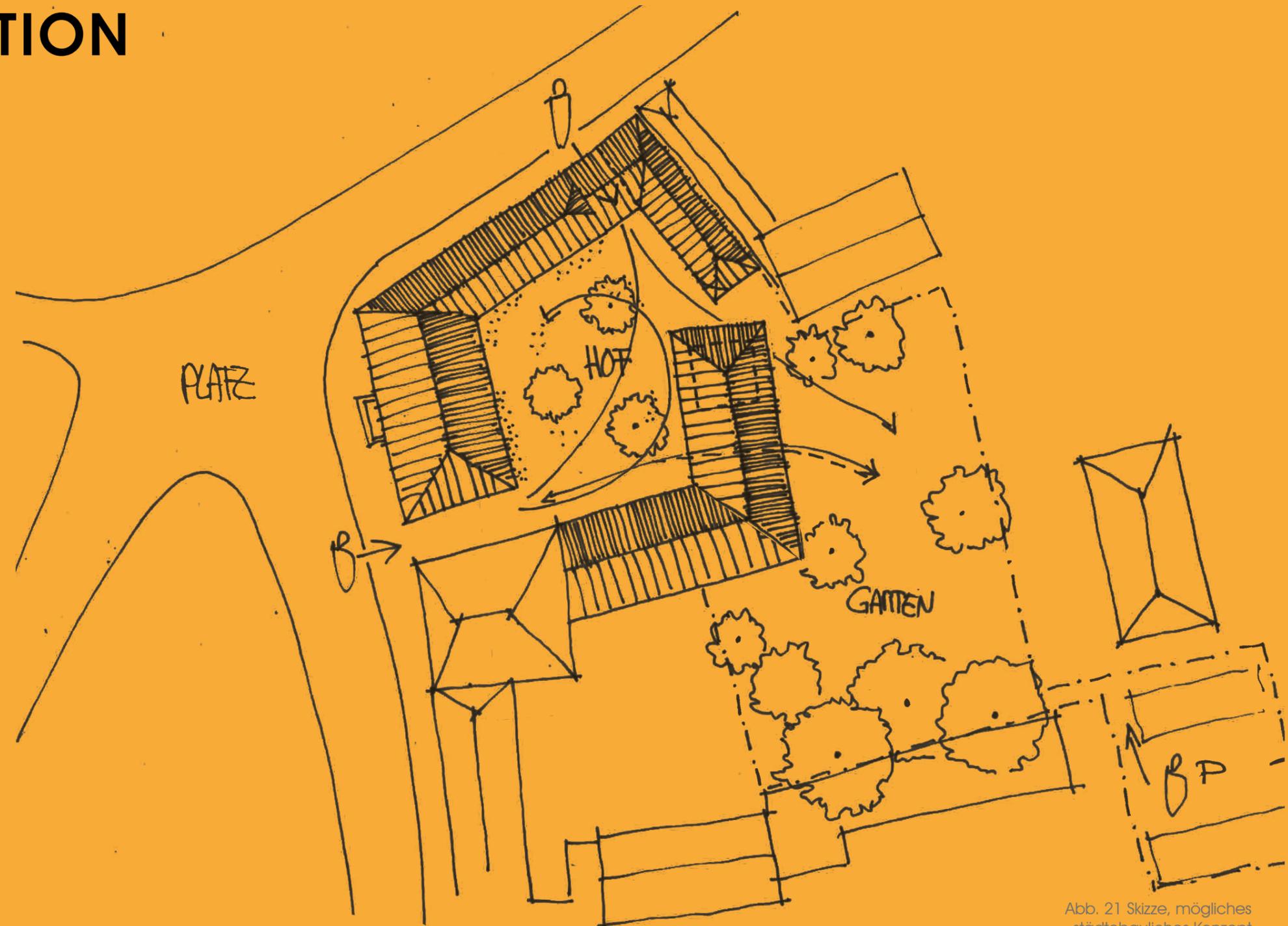
Die Gebäude liegen teilweise mit mehreren Gebäudesseiten an Grundstücksgrenzen, was bei einer Weiterentwicklung unter anderem im Bezug

auf Abstandsflächenrecht und Brandschutz beachtet werden muss. (siehe Lageplan Abb. 5 S. 14)



Abb. 20 Urkatasterplan, 1808-1864

3 NUTZUNGSKONZEPTION



3.1 WORKSHOPS I-III

Im Rahmen der Nutzereinbindung wurden drei Workshops mit interessierten BürgerInnen veranstaltet, um eine mögliche Weiterentwicklung des Areals zu gestalten.

Folgend wurden die Erkenntnisse der Workshops stichpunktartig zusammengefasst. Die Protokolle der Workshops sind im Anhang 6 zu finden.

WORKSHOP I

03.03.2024

THEMEN	ERKENNTNISSE
Was sollte mit dem Bayerischen Hof auf JEDEN Fall passieren?	<ul style="list-style-type: none"> - Generationentreff - Bedarfe von Münchbergern müssen erfasst werden - Emotionale Brille absetzen - Spinnen ist jetzt wichtig - Durch die Vorbereitung Attraktivität für mögliche Investoren erhöhen - Kleinteilige Entwicklung - Abschnittsweise Entwicklung ermöglichen - Differenzierte Behandlung der Teile (Gebäude) - Offenheit beim Projekt! - Sollte den Münchbergern dienen - Abgabe an Investor! - Struktur erhalten mit Garten - Schnelles Konzept für Denkmal - Gebäude muss erhalten bleiben (Denkmal) - Anziehungspunkt schaffen durch zusätzliche Angebote - Stadt muss die Hand draufhaben - Gastro

THEMEN	ERKENNTNISSE
Was sollte mit dem Bayerischen Hof auf KEINEN Fall passieren?	<ul style="list-style-type: none"> - Denken durch Investorenfrage einschränken - Langer Leerstand - Stillstand beim Projekt - Kontrolle abgeben - Verkauf des Gebäudes - Zunehmender Verfall - Schandfleck - Nachverdichtung (Garten soll erhalten bleiben) - Realitätsverlust durch zu viel Spinnen - Einfach laufen lassen - Neues städtisches Millionengrab
Welche möglichen Potenziale, Bedarfe oder Entwicklungstendenzen gibt es im Umfeld, die für eine Entwicklung des Areals wichtig sein könnten oder sollten? Betrachtung in 3 Zoomstufen des Umfelds	<p>Die umfassende Sammlung, die hier entstanden ist, ist dem Protokoll im Anhang 6 zu entnehmen. Folgend werden unterschiedliche Aspekte aufgelistet:</p> <p>Betrachtung des direkten Umfeldes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehr als wichtiger Planungsaspekt: Versiegelung, Stellplatzproblematik, Durchgangsverkehr - Umgestaltung des Klosterplatzes als Chance - Freiflächenpotenzial Garten und Innenhof - Intelligente Lösungen für enormes Raumangebot finden, unterschiedliche Nutzungen <p>Betrachtung weites Umfeld</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bayerischer Hof als Zentrum für Obere Stadt - Nutzungen: Wohnen/Übernachten, Genuss, Treffpunkt, Veranstaltungen, Öffentliche Nutzungen im Umfeld - Synergien <p>Betrachtung Stadt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bedarf an Nutzungen Start-Ups, Co-Working Space, Gemeinschaftswerkstätten hinterfragen - Bedarf an Übernachtungsangebot Fahrrad/Motorradtourismus, Ferienwohnungen, Besucher Krankenhaus, studentisches Wohnen - Bayerischer Hof mit Signalwirkung zum Sanierungsanreiz anderer <p>Betrachtung Landkreis/Region</p> <ul style="list-style-type: none"> - Münchberg als regionalen Knotenpunkt durch Verkehr, Tourismus, Genussregion weiter stärken mit Bayerischem Hof - Vorbildfunktion

WORKSHOP II

13.04.2024

THEMEN

Input durch das Architekturbüro

Welche Entwicklungsschwerpunkte sind für die zukünftige Entwicklung des Bayerischen Hofes besonders wichtig?

Fokus auf Gebäudeteile: Was braucht es für Entwicklung, Veränderungen, Stärkung, Nutzungen, Menschen..?

Circle Dialog: Was wird durch das bisher erarbeitete für mich sichtbar?

ERKENNTNISSE

- Kenndaten, Potenziale und Mängel zu Gebäudeteilen
- Nutzungsbeispiele, Referenzprojekte

Direktes Umfeld

- Potenzial Garten als Grünraum
- Treffpunkt mit Sitzmöglichkeiten
- Gute Lage
- Sanierungsanreiz für Nachbarbebauungen
- Stadtbildprägend Bayerischer Hof + Klosterplatz

Weiteres Umfeld

- Hoher Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten
- Potenzial Garten als Grünraum

Ganze Stadt

- Kneipenkultur
- Übernachtungsangebot Tourismus
- Treffpunkt für Jung und Alt
- Kommunbrauhaus
- Kulcity-Inhalte

Landkreis/ Region

- Fahrrad- und Motorradtourismus, Übernachtungsangebot und Einkehr
- Tourismus fördern, Übernachtungsangebote, Bayerischer Hof als Etappenziel
- Halteplatz entlang des Radwegenetzes
- Ausgangspunkt und Weg in die Genussregion, Fachwerkhaisla

Global

- Grün statt Versiegelung
- Bewusstsein schaffen für Sanierungen und historische Gebäude
- Investorenfreundliches Aufbereiten
- Innovative Technologien und Konzepte der Sanierung, Musterbeispiele

Die umfassende Sammlung zu den jeweiligen Gebäudeteilen ist dem Protokoll im Anhang 6 zu entnehmen

Sollte dem Areal ein Nutzungsthema zugeordnet werden, sollten möglichst viele Zielgruppen involviert sein (z.B. keine Kinder ausschließen)

- Thema Bier aufgreifen aufgrund historischem Bezug



Abb. 22 großes Arbeitsmodell im Workshop

THEMEN

ERKENNTNISSE

- Möglicherweise das Hauptgebäude fokussieren in der Sanierung, aufgrund der öffentlichen Sichtbarkeit und Interesse, Denkmalschutzvorgaben, als „Keimzelle“ für das Areal betrachten, Eigendynamik
- Möglicherweise Nebengebäude und Freiflächen fokussieren, um Gasthof Bayerischer Hof attraktiver zu gestalten. Nebengebäude als Chance
- Für Wellnessnutzung sollten Nebengebäude mit dem Hauptgebäude verbunden sein
- In kleinen Nutzungseinheiten denken zur attraktiveren Veräußerung
- Ergebnisse schnell in die Öffentlichkeit tragen für Interesse und Akzeptanz
- Potenzial liegt im Innenhof und angrenzenden Gebäuden, Fokus nicht nur auf Gasthof Bayerischer Hof
- Qualität liegt in der Vielfalt der Bausteine
- Nutzungseinheiten unabhängig voneinander betrachten
- Zeigen, was da ist - Zugang zum Areal schaffen, kostengünstig
- Kleine Nutzungseinheiten, mehr Nutzer - Vielfalt verhindert Leerstand
- Wenn schnelles Handeln, dann überlegt - keine Nachnutzung verhindern

WORKSHOP III

13.09.2024

THEMEN	ERKENNTNISSE
Vorstellung von möglichen städtebaulichen Varianten und Moodbildern durch das Architekturbüro	<ul style="list-style-type: none"> - Aufzeigen gesammelter potenzieller Nutzer und Nutzungen aus Workshop I und II - Erkenntnisse aus restauratorischen Voruntersuchungen: Baualterspläne Gasthof Bayerischer Hof - Nutzungsvarianten für Bausteine, Grundrissbelegungen - Teilrückbau von Anbauten am Gasthof Bayerischen Hof - Mannigfaltige Varianten der Hinterhofremise im Städtebau - Bedeutung Lage am Klosterplatz - Potenzial Erwerb Grundstück Ecke Karlstraße Gabelsbergerstraße - Durchwegung des Areals, Potenzial der Vernetzung - Städtebauliche Varianten und Ziele
Wie stellt sich das Szenario Wohnnutzung für das Areal dar?	<p>Gasthof Wohnnutzung im Obergeschoss. Qualitativ hochwertiges Wohnen im OG steht mit Gaststätte im EG im Konflikt. Wohnen im EG wird überwiegend abgelehnt, dieses sollte eher zu Tageszeiten gewerblich genutzt werden, bspw. als Arztpraxis, Anwaltskanzlei, Versicherungsbüro. Einbau Aufzug.</p> <p>Ladengeschäft Gewerbliche Nutzung als eigene Einheit oder im Verbund mit Gasthof Bayerischer Hof. Auch eine Wohnnutzung oder eine gemeinschaftliche Nutzung wie bspw. Werkstatt, Fahrradraum etc. wird vorgeschlagen.</p> <p>Hinterhofremise Die Gewölbe sollen für die Gemeinschaft da sein, bspw. Multifunktional- / Event- / Partyraum, Fitness, Sauna, Werkstatt.. Bevorzugt wird die Ausbildung der Hinterhofremise als 2-geschossiger Baukörper mit Laubengang, Dach sowie Durchfahrt zum Garten.</p> <p>Garagen Erhalt oder Neubau mit Wohnen im 1.Obergeschoss mit Anschluss an die Hinterhofremise und Aufzug.</p> <p>Innenhof Der Innenhof soll Aufenthaltscharakter haben und gemeinschaftlich genutzt werden, der Ankauf des Grundstücks Ecke Karlstraße Gabelsbergerstraße ist sinnvoll. Es sollte keine weitere öffentliche Zugänglichkeit zum Innenhof geschaffen werden.</p> <p>Garten Gemeinschaftliche Nutzung mit extern beauftragter Gartenpflege und Spielplatz, Rückzugsecken, Sitzgelegenheiten sowie Grillstellen. Hochbeete können individuell Wohnungen zugeordnet werden für Nutzgärten.</p> <p>Die Aufwertung des Klosterplatzes wird für das Szenario als weniger relevant angesehen.</p>

THEMEN	ERKENNTNISSE
Wie stellt sich das Szenario Exklusive Nutzung für das Areal dar?	<p>Die Gruppe legt sich auf die exklusive Nutzung Wellnesshotel fest.</p> <p>Gasthof Im Gasthof sollte das Hotelrestaurant Platz finden, was auch für Nicht-Hotelgäste nutzbar sein soll. Im 1.Obergeschoss finden Hotelzimmer ihren Platz, ggf. mit Varianz im Preissegment und Zimmergröße. Vor dem Gasthof sollten Kurzparkplätze zum Check-In liegen.</p> <p>Ladengeschäft Weitere Nutzung als Ladengeschäft für Geschenke und Münchberger Spezialitäten. Womöglich sollte ein direkter Zugang vom Hauptgebäude Gasthof Bayerischer Hof zu Nebengebäuden durch den Laden geschaffen werden bei einer Spa-Nutzung (Privatsphäre und Wetterschutz).</p> <p>Hinterhofremise Der Gewölbesaal hat großes Potenzial als Alleinstellungsmerkmal eines Hotels, bspw. als Veranstaltungssaal mit Bezug zum Innenhof oder als Spa-Bereich mit Schwimmen in den Gewölben. Bevorzugt wird die Ausbildung als 2-geschossiger Baukörper mit Gästezimmern im 1.OG mit Laubengangerschließung. Kritisch könnte die Lage an der Grundstücksgrenze sein bezüglich Ausrichtung von Zimmern ins Grüne.</p> <p>Innenhof Soll räumlich gefasst bleiben, mehr Kontakt zum Garten ist wünschenswert. Generell wäre ein umlaufbarer Pavillon gut vorstellbar.</p> <p>Garten Der Garten wird als großes Potenzial gesehen, wobei der Lärm-Schutz im Kontext der Wohnbebauungen eine wichtige Rolle spielt. Nachbarbebauungen sollten nicht stark in das Grundstück einsehen können (Privatsphäre). Das Auslagern von Parkflächen scheint sinnvoll, eine Durchwegung des Gartens könnte die Nutzung dessen allerdings stören.</p> <p>Eine Aufwertung des Klosterplatzes mit Entsiegelung, Begrünung und Verkehrsberuhigung würde die Exklusive Nutzung stark fördern - Wirkung des Hotels prächtig am Platz.</p> <p>Gasthof Erdgeschossig soll die Gaststätte wieder ihren Ort finden. Im Obergeschoss ist man nicht eingeschränkt in der Nutzung - Gastro, Ferienwohnung, Arztpraxis.</p> <p>Ladengeschäft Erhalt des Ladens, um Innenhof geschlossen zu halten.</p> <p>Hinterhofremise Multifunktionale Nutzung im Erdgeschoss. Im Obergeschoss sollte auf den Bedarf der Gaststätte eingegangen werden, z.B. mit Gastzimmern. Eine Lösung ohne Obergeschoss oder mit ausbaubarem Steildach ist denkbar.</p>
Wie stellt sich das Szenario Öffentliche Nutzung für das Areal dar?	

THEMEN	ERKENNTNISSE
	<p>Garagen Ein Ersatzbau wird favorisiert, der Innenhof sollte aber weiterhin strukturell gut gehalten werden</p> <p>Innenhof Innenhof und Garten sollen offener verbunden sein. Ein Auslagern von Parkflächen wäre von Vorteil. Für Veranstaltungen im Freien soll primär der Innenhof genutzt werden.</p> <p>Garten Eine attraktive Gartengestaltung für Kinder ist wichtig mit Spielmöglichkeiten. Eine Umgestaltung des Klosterplatzes könnte ggf. auch eine Außenbewirtung vor dem Gasthof Bayerischen Hof möglich machen.</p>
Stimmungsbild Szenarien	<p>Das Szenario Öffentlich bekommt die größte Zustimmung und die kleinste Ablehnung, was eine Weiterbearbeitung angeht.</p> <p>Das Szenario Exklusiv bekommt die meiste Ablehnung aber dennoch gleichzeitig hohe Zustimmung. Durch die besondere Art des Szenarios, welches mit einem vollständigen Verkauf und Abgrenzung zu einer öffentlichen Nutzung einher gehen kann, würde dies als Unsicherheit interpretiert werden.</p> <p>Das Szenario Wohnen bekommt die höchste neutrale Bewertung. Vorsichtig interpretiert könnte ein Wohnszenario nicht die bestmögliche Nutzung des Areals darstellen, als Back-Up Variante aber gut funktionieren.</p>
Stimmungsbild Grundsätze	<p>Sehr schwacher Widerstand kommt auf zu den Grundsätzen</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Im Bayerischen Hof muss eine Gaststätte sein“ - „Der Garten muss als Grundfläche erhalten bleiben“ <p>Geringer Widerstand kommt auf zu den Grundsätzen</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Das Gewölbe muss erhalten bleiben“ - „Das Eckgrundstück Karlstraße muss städtisch erworben werden“ <p>Mäßiger Widerstand kommt auf zu den Grundsätzen</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Es muss eine öffentliche Durchwegung des gesamten Areals geben“ - „Eine zeitnahe Umgestaltung des Klosterplatzes muss erfolgen“ <p>Tendenziell hoher Widerstand kommt auf zu den Grundsätzen</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Der Innenhof muss öffentlich zugänglich sein“ - „Der Garten muss öffentlich zugänglich sein“
Input zu einer möglichen Rolle der Stadt Münchberg im Umgang mit dem bayerischen Hof	Protokoll siehe Anhang Nr. 6
Mögliche nächste Schritte	Protokoll siehe Anhang Nr. 6

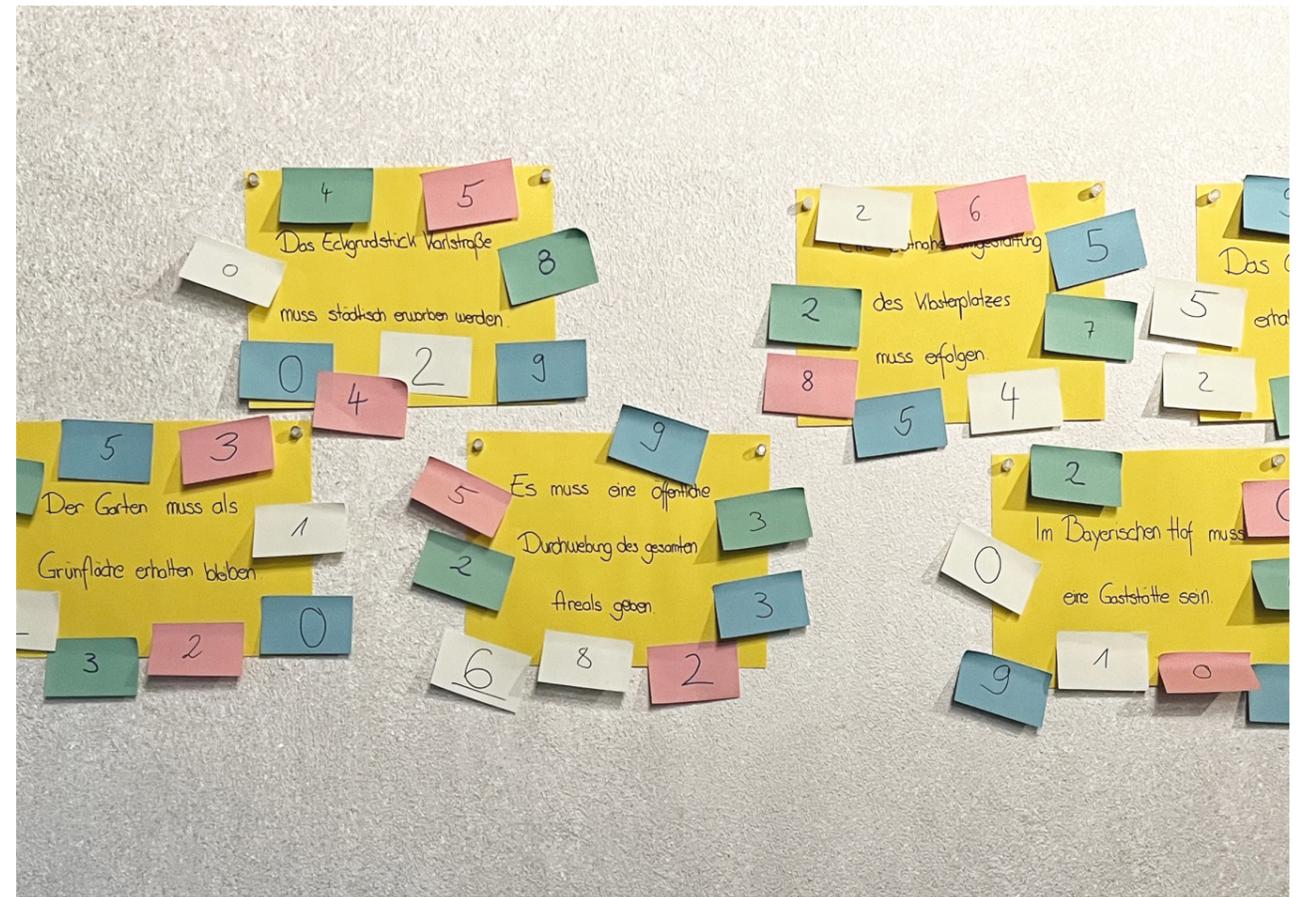


Abb. 23 Workshoparbeit - gesammelte Widerstände zu möglichen Grundsätzen zur Weiterentwicklung des Areals

WORKSHOPS FAZIT

Für die Workshopteilnehmer hat der Fortbestand einer Gastronomie im Bayerischen Hof die Priorität. Gebäude und Freiflächenteile zeigen vielfältige Talente und Entwicklungsraum für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten. Sowohl ein thematisches Konzept als auch eine bunte Nutzungsmischung sind denkbar. Wichtig erscheint der Erhalt des Gartens und der Hinterhofremise mit Gewölben. Bei den verbleibenden Bauteilen ist sowohl ein Rückbau als auch Ersatzbauten denkbar bei Erhaltung des Innenhofcharakters. Eine öffentliche Durchwegung ist wünschenswert, aber kein Muss. Eine Freiflächenentwicklung im und um den Bayerischen Hof spielt für die Reaktivierung eine erhebliche Rolle.

Die Arealentwicklung als kommunale oder private Aufgabe wird kontrovers diskutiert. Es zeigt sich, dass die Stadt Münchberg auch im Falle einer privaten Entwicklung des Anwesens durch eine konzeptgebundene Vergabe und einer aktiven Umfeldgestaltung wichtigen Einfluss auf eine

positive Arealentwicklung nehmen kann.

Basierend auf den in den Workshops gewonnenen Erkenntnissen, wird im Gegensatz zur ursprünglichen Aufgabenstellung keine konkrete Festlegung von zwei Nutzungsvarianten vorgenommen. Stattdessen wird eine Art „Talentshow“ im Baukastenprinzip entwickelt, bei der die Entwicklungsmöglichkeiten der verschiedenen Gebäudebereiche dargestellt und mit einer groben Einschätzung voraussichtlicher Kosten versehen werden.

Für die Stadt Münchberg ist nun die einzunehmende Rolle bei der Entwicklung des Bayerischen Hofes zu klären. Diese reicht vom Verkäufer mit wenig Einfluss auf die künftige Nutzung, über den aktiven Projektentwickler als Koordinator unterschiedlicher Akteure bis hin zum Investor für ein kommunales Projekt. In allen Fällen kann sie durch Gestaltung des angrenzenden Umfeldes, insbesondere durch die Umgestaltung des Klosterplatzes, positiv auf die Entwicklung des Areals einwirken.

3.2 STÄDTEBAULICHE VARIANTEN ZUM AREAL „BAYERISCHER HOF“

Strukturell ist der Innenhof räumlich gefasst durch die umliegenden Gebäude. Dies ist historisch durch die Form und Lage des Alten Gasthofes sowie der Hinterhofremise so angelegt und ist zu erhalten.

Um eine Belebung und Nachnutzung des Areals Bayerischer Hof zu fördern, sollte die prominente Lage am Klosterplatz als auch die Anbindung an die Karlstraße genutzt werden, um das Areal zu erschließen und zu durchweben. Auch die Wiederherstellung des ursprünglichen nördlichen Zugangs zum Innenhof (siehe Abb. 25 S. 56) kann in diesem Zuge zu einer Aktivierung des Bayerischen Hofes und einer fußläufigen, einfachen Erschließung beitragen

Die Freiflächen des Areals sind vorrangig als Aufenthaltsorte mit geringer Versiegelung zu entwickeln. Als mögliche Parkflächen wird ein Grundstück Ecke Karlstraße und Gabelsbergerstraße Fl. Nr.247/2 betrachtet. Die Stadt Münchberg hat den Kontakt zu Eigentümern aufgenommen, welche zustimmten, dass im Rahmen der Studie über das Grundstück mit nachgedacht werden darf.

Möglichkeiten im Umgang mit der Grenzbebauung der Hinterhofremise werden auf Seite 99 aufgezeigt.

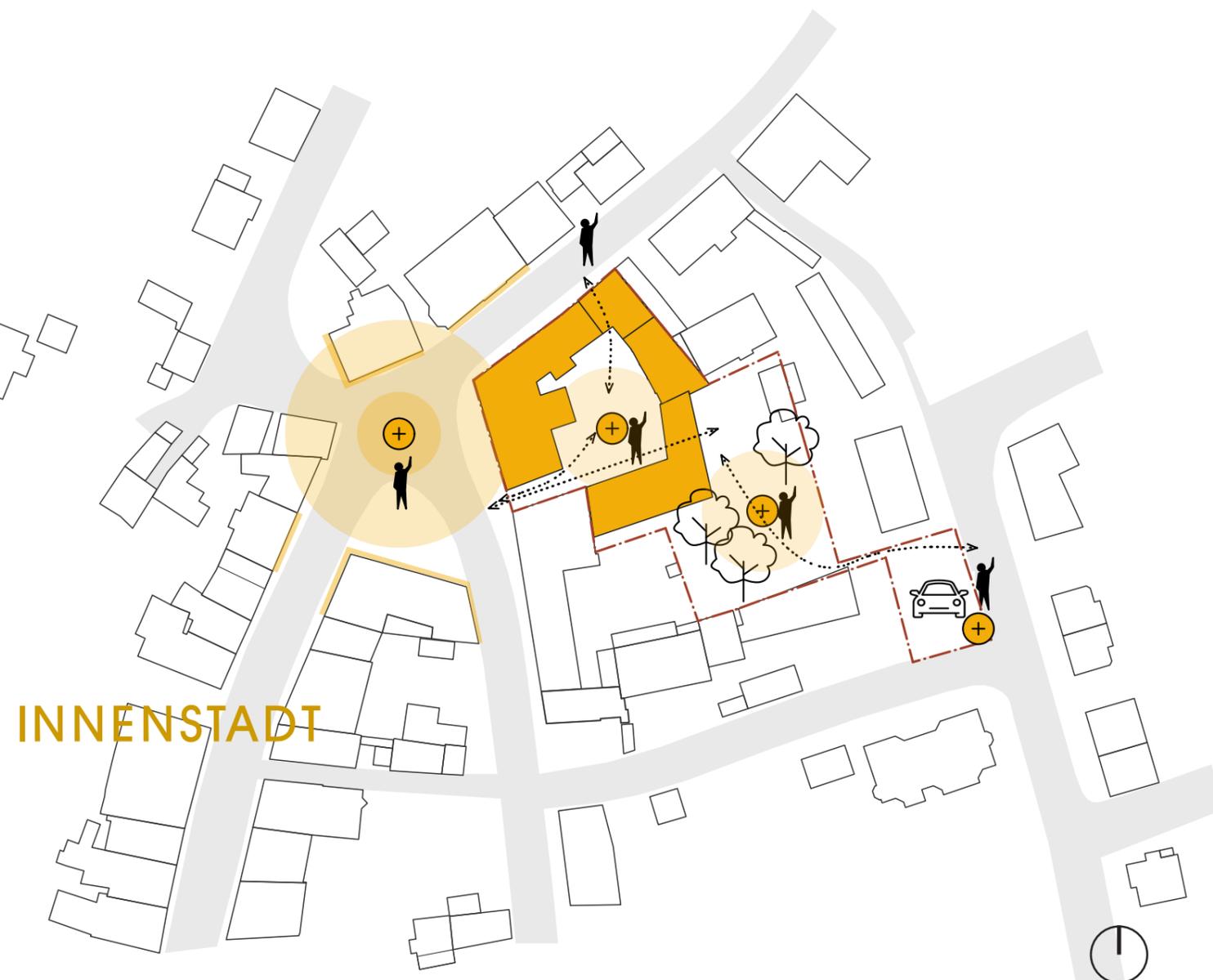


Abb. 24 Piktogramm, mögliche zukünftige städtebauliche Situation: Vernetzung und Wirkung von Orten

Die bisher sehr geschlossene städtebauliche Struktur wird behutsam aufgebrochen, damit Zugänge zum Innenhof sowie in den Garten entstehen und diese miteinander verknüpft werden.

Im Norden des Areals rutschen die Nebengebäude vom Gasthof Bayerischen Hof ab, um somit eine Gasse zum Innenhof zu schaffen. Diese war auch früher historisch schon so angelegt, was man im Urkataster sehen kann. Auch nimmt das Nebengebäude Abstand zur Hinterhofremise ein, um den bisher gedrängt wirkenden Raum etwas zu öffnen und auch hier eine Verbindung zwischen Innenhof und Garten zu schaffen.

In Achse der Hofeinfahrt wird erdgeschossig ein breiter Durchgang zum Garten geschaffen.

Das Gebäude kann eingeschossig mit Walmdach oder zweigeschossig mit Walmdach funktionieren. Eine zweigeschossige Variante würde den Hof stärker fassen und wird in der Höhenentwicklung auch vom Landesamt für Denkmalpflege

bevorzugt.

Der Innenhof wird begrünt und kann ggf. zu Ein- und Ausfahrtzwecken sowie zur Anlieferung befahren werden.

Der Garten wird als Grünraum erhalten.

Parken sollte bevorzugt nicht im Innenhof stattfinden, weshalb der Erwerb eines Grundstückes außerhalb (Ecke Karlstraße/ Gabelsbergerstraße) interessant erscheint.

Die dritte Erschließung der Freiflächen des Areals über die Karlstraße wird gestärkt.



Abb. 25 Städtebauliche Variante M 1:1000, Hinterhofremise als Eckgebäude



Auch ein Ablösen des L-Baus der Hinterhofremise ist städtebaulich denkbar, womit sich mehr städtebauliche Varianten ergeben (siehe städtebauliche Varianten S. 102 zur Hinterhofremise). Ein Ersatzbau (z.B. Pavillon) an der Stelle des L-Baus ist zwingend notwendig, um den Hofraum ausreichend räumlich zu fassen.

Denkmalschutz

Eine weitere Auflösung der Eckform der Hinterhofremise, wie in Abb. 26 als Pavillon dargestellt, wird vom Landesamt für Denkmalpflege kritisch gesehen und nicht befürwortet.

Abb. 26 Städtebauliche Variante M 1.1000, Hinterhofremise mit abgelöstem Pavillon

3.3 NUTZUNGSVARIANTEN FÜR GEBÄUDETEILE UND FREIRÄUME

Die Darstellung von Nutzungsvarianten folgt dem „Baukastenprinzip“. Somit werden für jeden Baustein je Geschoss unterschiedliche Nutzungen dargestellt, die beliebig zu kombinieren sind.

Die Nutzungskonzepte sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

Durch Rückbaumaßnahmen neuzeitlicher Oberflächen an Gebäudeteilen auf Grundlage der restauratorischen Befunduntersuchung können unverbaute, ursprüngliche Grundrisse wieder hergestellt werden.

Bei der Nutzungskonzeption wurde besonderer Wert darauf gelegt, die Eigenständigkeit von Gebäudetypen und Grundrisstrukturen zu erhalten und Nutzungen sensibel zu integrieren. Die wertvollen Bau- und Ausstattungsmerkmale der Gebäude (siehe Anhang 1, Fotodokumentation, jeweilige Kapitel „Ausstattung Exemplarisch“) sind in die Konzepte integriert.

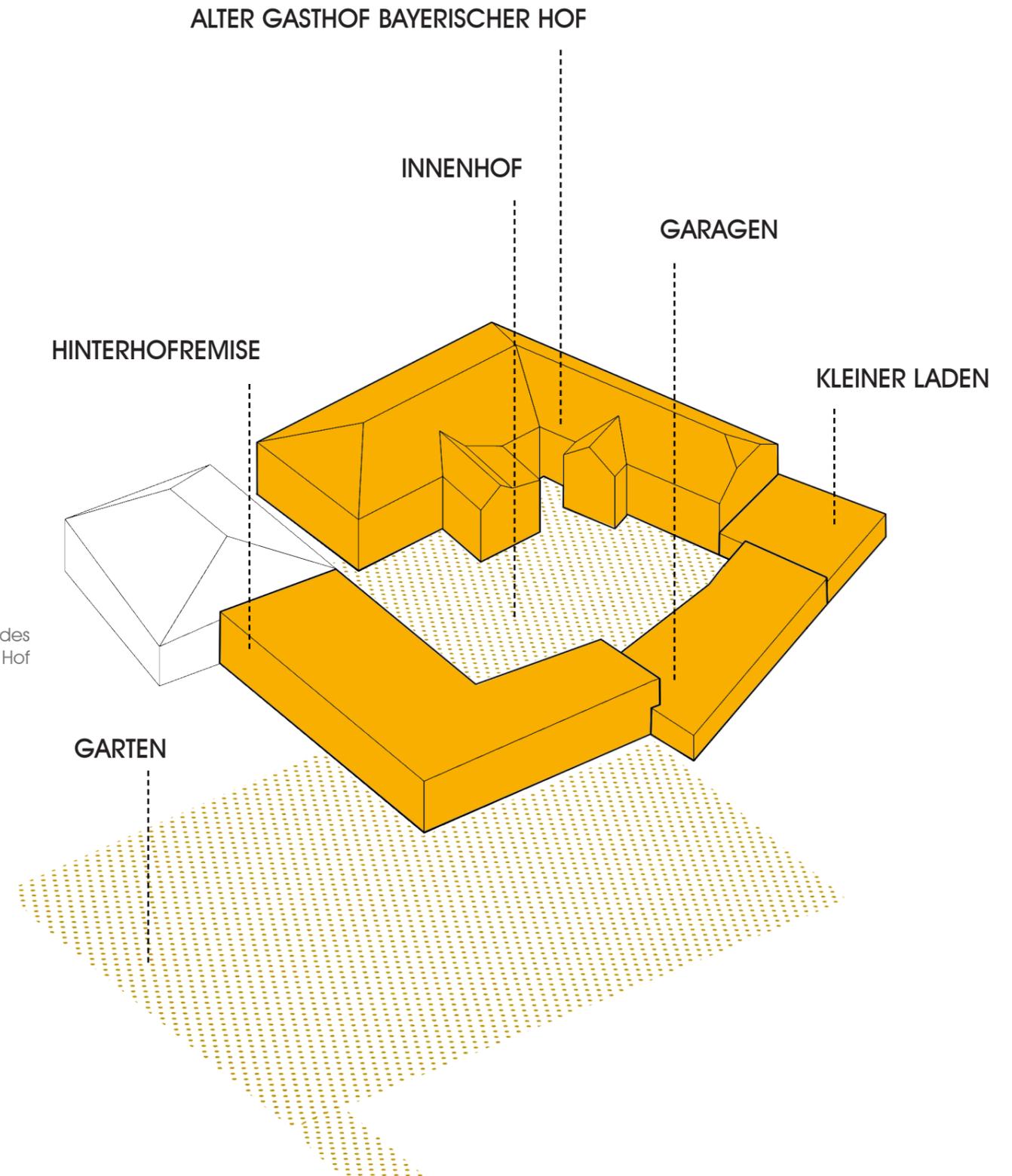


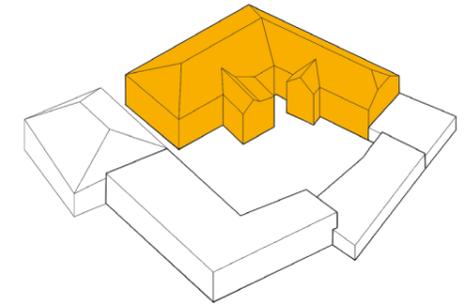
Abb. 27 Isometrische Darstellung des Areals Bayerischer Hof



Abb. 28 Visualisierung, mögliche Belebung der Hinterhofemise und des Innenhofes



GEBÄUDETEIL ALTER GASTHOF BAYERISCHER HOF



MÖGLICHE RÜCKBAUMABNAHMEN

VARIANTEN ERDGESCHOSS:

- GASTSTÄTTE
- HOTELLERIE
- WOHNEN
- BÜRO

VARIANTEN 1. OBERGESCHOSS:

- HOTELLERIE
- WOHNEN
- BÜRO

2. OBERGESCHOSS KEINEN NUTZUNG



Abb. 30 Alter Gasthof Bayerischer Hof, mögliche Rückbaumaßnahmen, Erdgeschoss M 1.200



Abb. 31 Alter Gasthof Bayerischer Hof, mögliche Rückbaumaßnahmen, 1. Obergeschoss M 1.200

EG GASTSTÄTTE

NUTZUNGSKONZEPT

- Erhalt historisch wertvoller Raumelemente
- Haupteingang mit repräsentativer Eingangstreppe im öffentlichen Außenraum
- Zur barrierefreien Erschließung wird ein Aufzug am bestehenden Treppenhaus ergänzt
- Zur Fluchtwegesituation wird ein zweites Treppenhaus im Nordflügel ergänzt
- Sanitäranlagen können durch den Nebeneingang auch für Veranstaltungen im Innenhof genutzt werden
- Neuer Gastraum an bestehender Stelle mit Sitzbank und Theke
- Anschließende Küche mit Lagerraum
- Sanitäranlagen für Gäste im Südflügel
- Personalraum mit WC und Dusche im Südflügel
- Büro im Südflügel

FLÄCHEN

Eingang	48,5 m ²
Gastraum	82,5 m ²
Küche	24 m ²
Lager	22 m ²
Diele	40,5 m ²
Treppenhaus Nord	26,5 m ²
Treppenhaus Innenhof	27 m ²
WC D, B	19,5 m ²
WC H	15,5 m ²
Diele	14 m ²
Personal	16 m ²
Büro	11 m ²
Summe EG Gasthof	347 m²



Abb. 32 Gasthof Bayerischer Hof, Nutzungsvariante EG Gaststätte M 1.200

EG HOTELLERIE

NUTZUNGSKONZEPT

- Erhalt historisch wertvoller Raumelemente
- Haupteingang mit repräsentativer Eingangstreppe im öffentlichen Außenraum
- Barrierefreie Erschließung mit Ergänzung Aufzug am bestehenden Treppenhaus
- Zur Fluchtwegesituation wird ein zweites Treppenhaus im Nordflügel ergänzt
- Sanitäranlagen können durch den Nebeneingang auch für Veranstaltungen im Innenhof genutzt werden.

- Rezeption am Haupteingang
- Speisesaal mit Theke an Küche und Lager
- Mehrfacher Zugang zum Innenhof
- Sanitäranlagen für Gäste im Südflügel, gemischt genutzt mit raumhoch geschlossenen Kabinen
- Personalräume mit WC und Umkleide Personal
- Barrierefreies WC

FLÄCHEN

Eingang	48,5 m ²
Gastraum	82,5 m ²
Küche	24 m ²
Lager	22 m ²
Diele	40,5 m ²
Treppenhaus Nord	26,5 m ²
Treppenhaus Innenhof	27 m ²
Rezeption	19,5 m ²
Personal	15,5 m ²
WC B	11 m ²
WC	15,5 m ²
Diele	14 m ²

Summe EG Hotellerie 246,5 m²



Abb. 33 Gasthof Bayerischer Hof, Nutzungsvariante EG Hotellerie M 1.200

EG BÜRO

NUTZUNGSKONZEPT

- Erhalt historisch wertvoller Raumelemente
- Haupteingang mit repräsentativer Eingangstreppe im öffentlichen Außenraum
- Zur barrierefreien Erschließung wird ein Aufzug am bestehenden Treppenhaus ergänzt
- Zur Fluchtwegesituation wird ein zweites Treppenhaus im Nordflügel ergänzt
- Sanitäranlagen können durch den Nebeneingang auch für Veranstaltungen im Innenhof genutzt werden.

- Großraumbüro mit Empfangsbereich
- Zwei großzügige Besprechungsräume
- Mehrfacher Zugang zum Innenhof
- Gemischt genutzte WCs mit raumhoch geschlossenen WC Kabinen
- Personalräume im Südflügel
- Barrierefr. WC, Umkleide mit Dusche für Personal

FLÄCHEN

Eingang	48,5 m ²
Büro	82,5 m ²
Besprechung 1	24 m ²
Besprechung 2	22 m ²
Diele, Copy	40,5 m ²
Treppenhaus Nord	26,5 m ²
Treppenhaus Innenhof	27 m ²
Personal 1	19,5 m ²
Personal 2	16 m ²
Diele	14 m ²
WC	15,5 m ²
WC B, Umkleide	11 m ²
Summe EG Büro	347 m²



Abb. 34 Gasthof Bayerischer Hof, Nutzungsvariante EG Büro M 1.200

EG WOHNEN

NUTZUNGSKONZEPT

- Erhalt historisch wertvoller Raumelemente
- Haupteingang mit repräsentativer Eingangstreppe im öffentlichen Außenraum
- Zur barrierefreien Erschließung wird ein Aufzug am bestehenden Treppenhaus ergänzt
- Geringer Eingriff in historische Grundrissstruktur

- 3 Wohneinheiten:

Wohnung im Nordflügel 2 Zimmer Wohnung

- Erschließung über Innenhof
- Küche mit Essbereich, Zugang zum Bad
- Helles Wohnen und Schlafen durch Belichtung über drei Seiten

Wohnung Mittig im Eck 2 Zimmer Wohnung

- Erschließung über Hauseingangsbereich
- Geräumige Diele
- Sehr offener und heller Wohnbereich

Wohnung im Südflügel 3 Zimmer Wohnung

- Mittige Erschließung über Hauseingangsbereich
- Angenehme Raumgrößen
- Sehr helle Räume

FLÄCHEN

Wohnung im Nordflügel	55,5 m²
Diele	8 m ²
Wohnen	26,5 m ²
Küche	13 m ²
Bad	8 m ²
Wohnung Mittig im Eck	114,5 m²
Diele	8 m ²
Wohnen	83 m ²
Schlafen	13,5 m ²
Bad	10 m ²
Wohnung im Südflügel	76 m²
Diele	14 m ²
Wohnen	19,5 m ²
Essen	16 m ²
Schlafen	15,5 m ²
Bad	11 m ²
Eingangsbereich	48,5 m ²
Treppenhaus zum Innenhof	27 m ²
Summe Wohnungen	246 m²
Summe EG Wohnen	321,5 m²

KLOSTERPLATZ



OG HOTELLERIE

NUTZUNGSKONZEPT

- Erhalt historisch wertvoller Raumausstattungs-elemente und Möbel. Siehe z.B. Fotodokumentation Anhang 1 Seite 6+7, Ausstattung im Stil Art déco und Heimatstil, Seite 11-13

- Erschließung über bestehendes und neues Treppenhaus

- Zur barrierefreien Erschließung wird ein Aufzug am bestehenden Treppenhaus ergänzt

- Wenig Eingriff in historische Struktur

- 1 Suite mit besonderer Ausstattung an historischer Möblierung, Kamin und Balkon

- 3 komfortable Hotelzimmer

- 1 standard Hotelzimmer für eine Person

Suite

- Auch für längere Aufenthalte oder besondere Anlässe, z.B. Hochzeitssuite

- Besondere Möblierung, hist. Möblierung Stil Art déco

- Kamin

- Balkon zum Klosterplatz

Komfort Hotelzimmer

- Große Räumlichkeiten mit Sitzbereichen

Standard Hotelzimmer

- Kleineres Zimmer für eine Person

FLÄCHEN

Zimmer 1	38 m ²
Zimmer	25m ²
Bad	13m ²
Zimmer 2	36,5 m ²
Zimmer	25,5 m ²
Bad	11 m ²
Zimmer 3 - Suite	92,5 m ²
Wohnen u. Schlafen	71,5 m ²
Bad	13 m ²
Balkon	8 m ²
Zimmer 4	46,5 m ²
Zimmer	34 m ²
Bad	12,5 m ²
Zimmer 5 - Einzelzimmer	18 m ²
Zimmer	13 m ²
Bad	5 m ²
Housekeeping	12 m ²
Treppenhaus Nord	31 m ²
Treppenhaus Innenhof	29,5 m ²
Flur	75 m ²
Summe Zimmer	231,5 m²
Summe OG Hotellerie	379 m²



OG WOHNEN

NUTZUNGSKONZEPT

- Erhalt historisch wertvoller Raumausstattungs-elemente und Möbel. Siehe z.B. Fotodokumentation Anhang 1 Seite 6+7, Ausstattung im Stil Art déco und Heimatstil, Seite 11-13
- Erschließung über bestehendes Treppenhaus
- Zur barrierefreien Erschließung wird ein Aufzug am bestehenden Treppenhaus ergänzt
- Geringer Eingriff in historische Grundrissstruktur

- 2 Wohneinheiten

Wohnung im Nordflügel 4 Zimmer Wohnung

- Erschließung über Flur im hist. Heimatsil
- Heller Flur mit seitlichen Zugängen zu Räumen
- Heller Wohnbereich mit Belichtung über 3 Seiten

Wohnung im Südflügel 5 Z. Wohnung mit Balkon

- Erschließung über Flur im hist. Heimatsil
- Enfiladensituation im Grundriss
- Schlafen in Raum mit besonderer histor. Raum-ausstattung im Stil Art déco
- Kochen und Essen mit hist. Kamin und Zugang zum Balkon
- Helle, hohe Räume

FLÄCHEN

Wohnung im Nordflügel	124,7 m²
Diele	19 m ²
Wohnen	31,5 m ²
Büro	12,5 m ²
Bad	11,5 m ²
Kochen, Essen	25 m ²
Schlafen	25,2 m ²
Wohnung im Südflügel	168,5 m²
Kochen, Essen	30 m ²
Schlafen	35 m ²
Wohnen	26 m ²
Kind	34 m ²
Diele	12,5 m ²
Kind	18 m ²
Bad	13 m ²
Flur	43 m ²
Treppenhaus Innenhof	29,5 m ²
Summe Wohnungen	293,2 m²
Summe OG Wohnen	365,7 m²



OG BÜRO

NUTZUNGSKONZEPT

- Erhalt historisch wertvoller Raumausstattungs-elemente und Möbel. Siehe z.B. Fotodokumentation Anhang 1 Seite 6+7, Ausstattung im Stil Art déco und Heimatstil, Seite 11-13
- Erschließung über bestehendes und neues Treppenhaus
- Zur barrierefreien Erschließung wird ein Aufzug am bestehenden Treppenhaus ergänzt
- Nutzung bestehender Struktur, wenig Eingriff
- Ankommen im Empfangsbereich mit historischer Raumausstattung im Heimatstil
- Großer repräsentativer Besprechungsraum in besonderer Räumlichkeit mit historischer Raumausstattung im Stil Art déco
- Büroeinheiten mit innerer Erschließung durch Enfiladen
- Personalräume in kleinteiligen Räumen im Südflügel
- Gemischt genutzte WCs mit raumhoch geschlossenen WC Kabinen

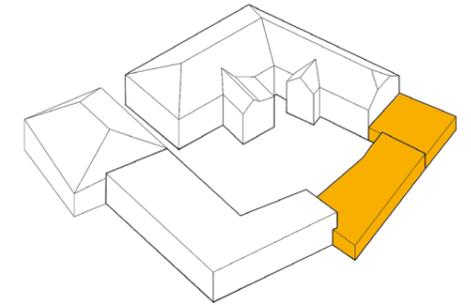
FLÄCHEN

Flur und Empfang	75 m ²
Büro 1	25 m ²
Büro 2	25 m ²
Büro 3	25,5 m ²
Besprechung	35 m ²
Büro 4	36 m ²
Balkon	8 m ²
Büro 5	26 m ²
Besprechung	34 m ²
Personal	18 m ²
WC	13 m ²
Treppenhaus Nord	31,5 m ²
Treppenhaus Innenhof	29,5 m ²
Summe OG Büro	381,5 m²





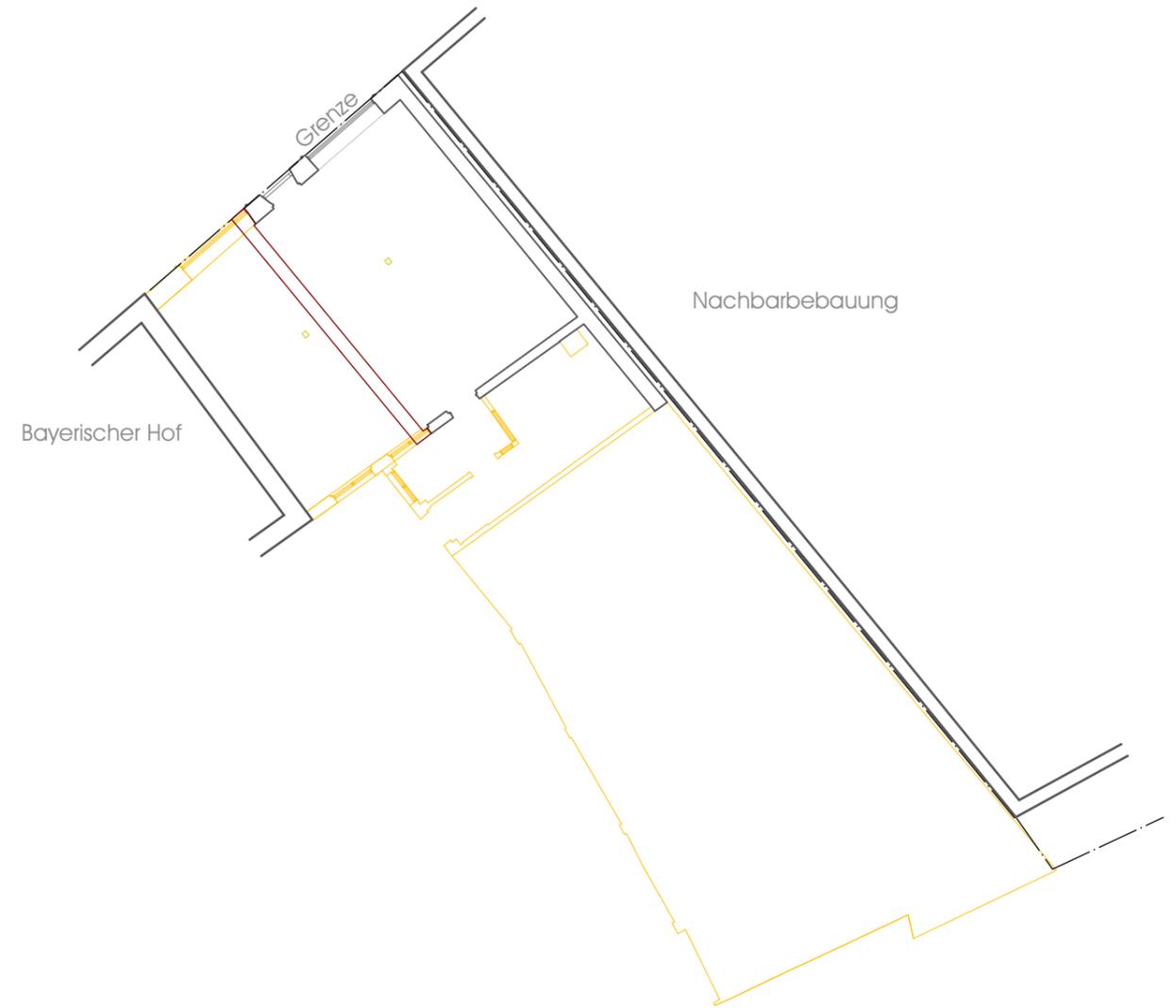
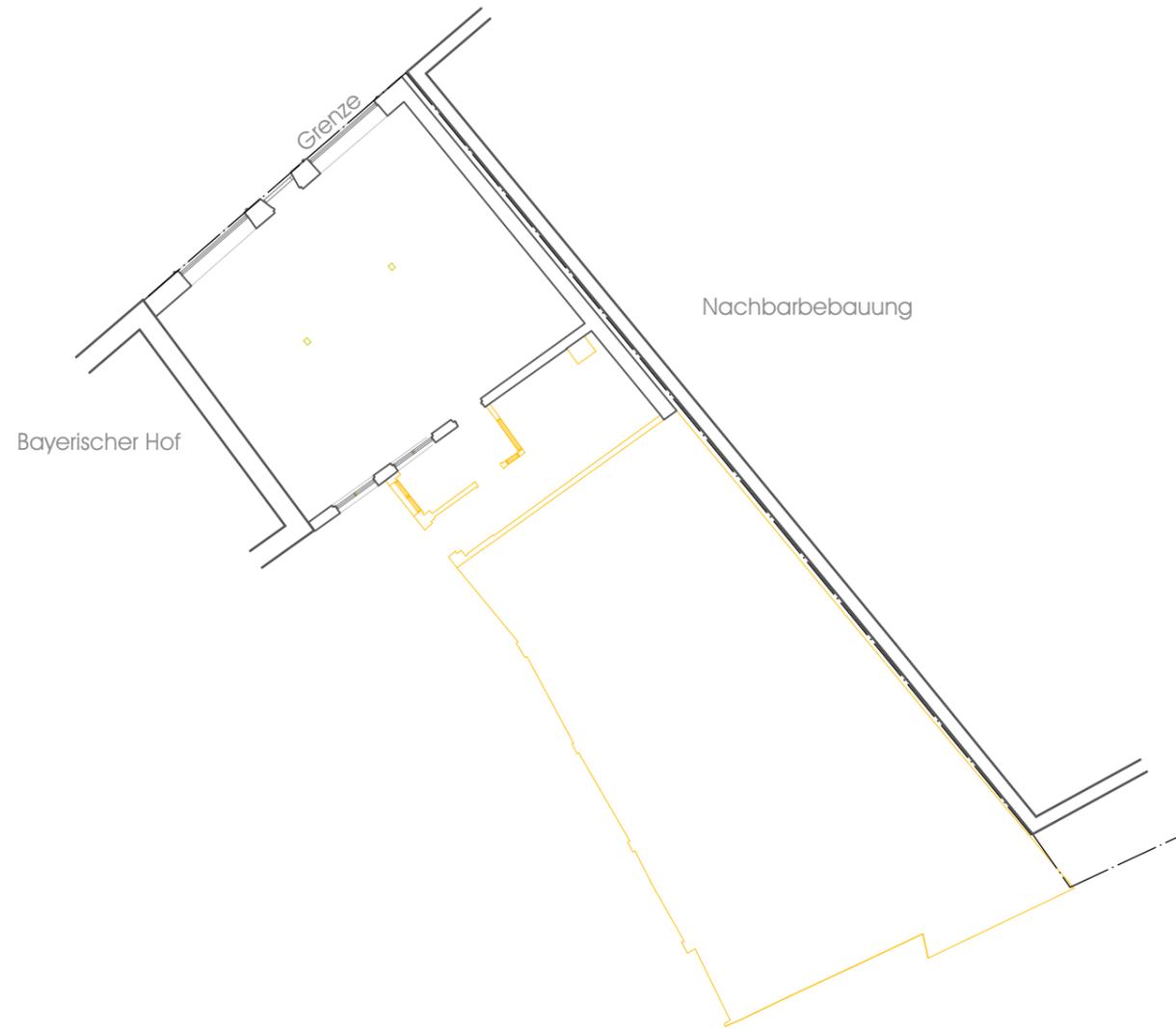
GEBÄUDETEILE KLEINER LADEN + GARAGEN



MÖGLICHE RÜCKBAUMABNAHMEN

VARIANTEN ERDGESCHOSS:

- LADEN UND SCHUPPEN MIT DURCHGANG
- LADEN UND SCHUPPEN



- Bestand
- Rückbau
- Neubau



Abb. 40 Kleiner Laden und Garagen, mögliche Rückbaumaßnahmen, Erdgeschoss M 1.200



Abb. 41 Kleiner Laden und Garagen, mögliche Rückbaumaßnahmen, Erdgeschoss M 1.200

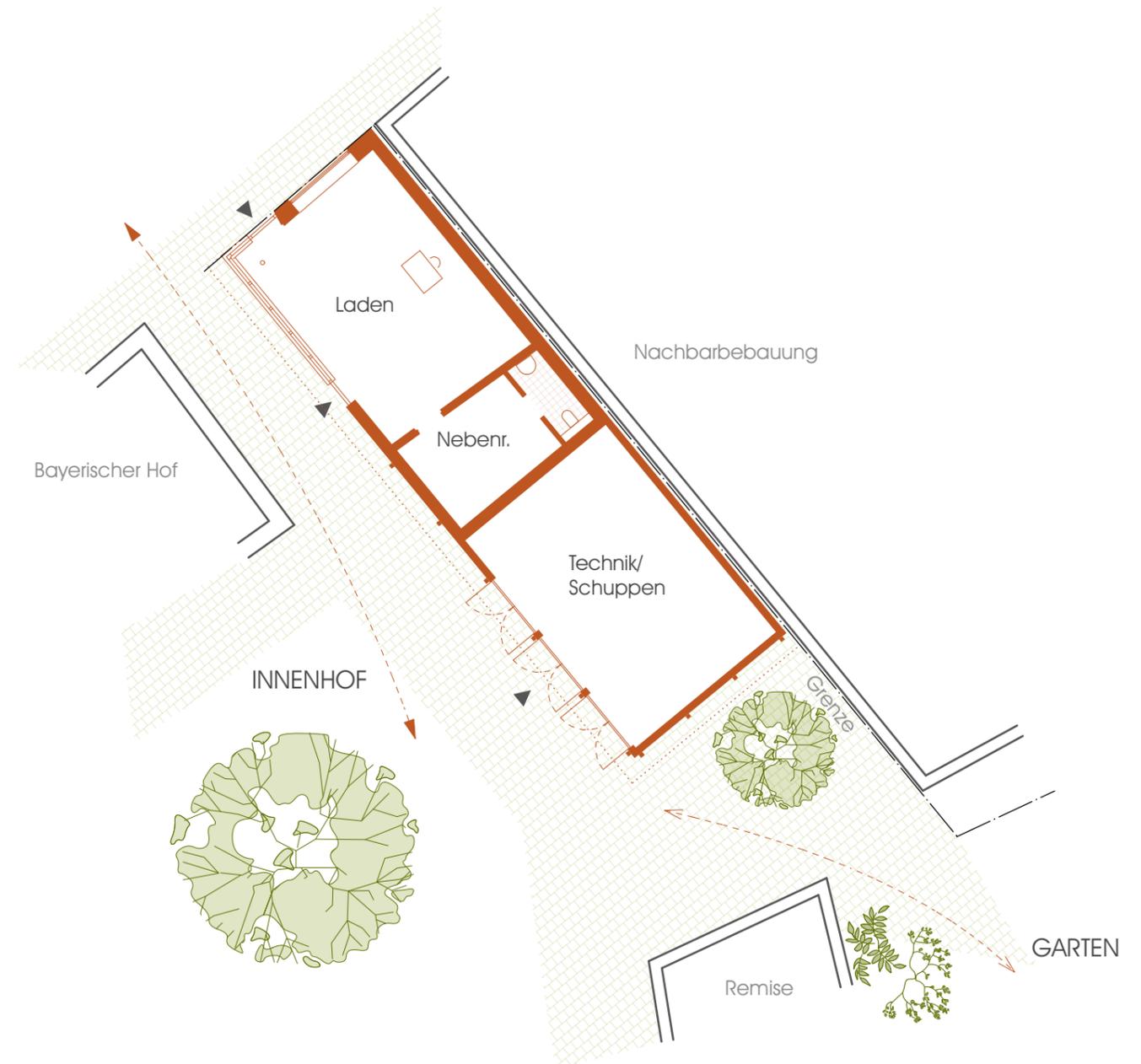
EG LADEN UND SCHUPPEN MIT DURCHGANG

NUTZUNGSKONZEPT

- Teilrückbau für neuen Zugang zum Innenhof
- Erschließung über Hofer Straße und Innenhof
- In diesem Bereich der Nebengebäude ist eine Neueinbringung von Technik und Heizung zur Versorgung des Areals denkbar
- Rücknahme von Volumen
- Ladengeschäft mit neuer Schaufensterfläche über Eck
- Schuppen für Technik, Lagerraum, Garage, Müllcontainer. Nutzung als Garage wird aufgrund der nötigen Verkehrsflächen im Hofraum nicht bevorzugt
- Flachdach mit Dachüberstand

FLÄCHEN

Laden	48 m ²
Nebenraum	18 m ²
Schuppen	56 m ²
Summe	122 m²



EG LADEN UND SCHUPPEN

NUTZUNGSKONZEPT

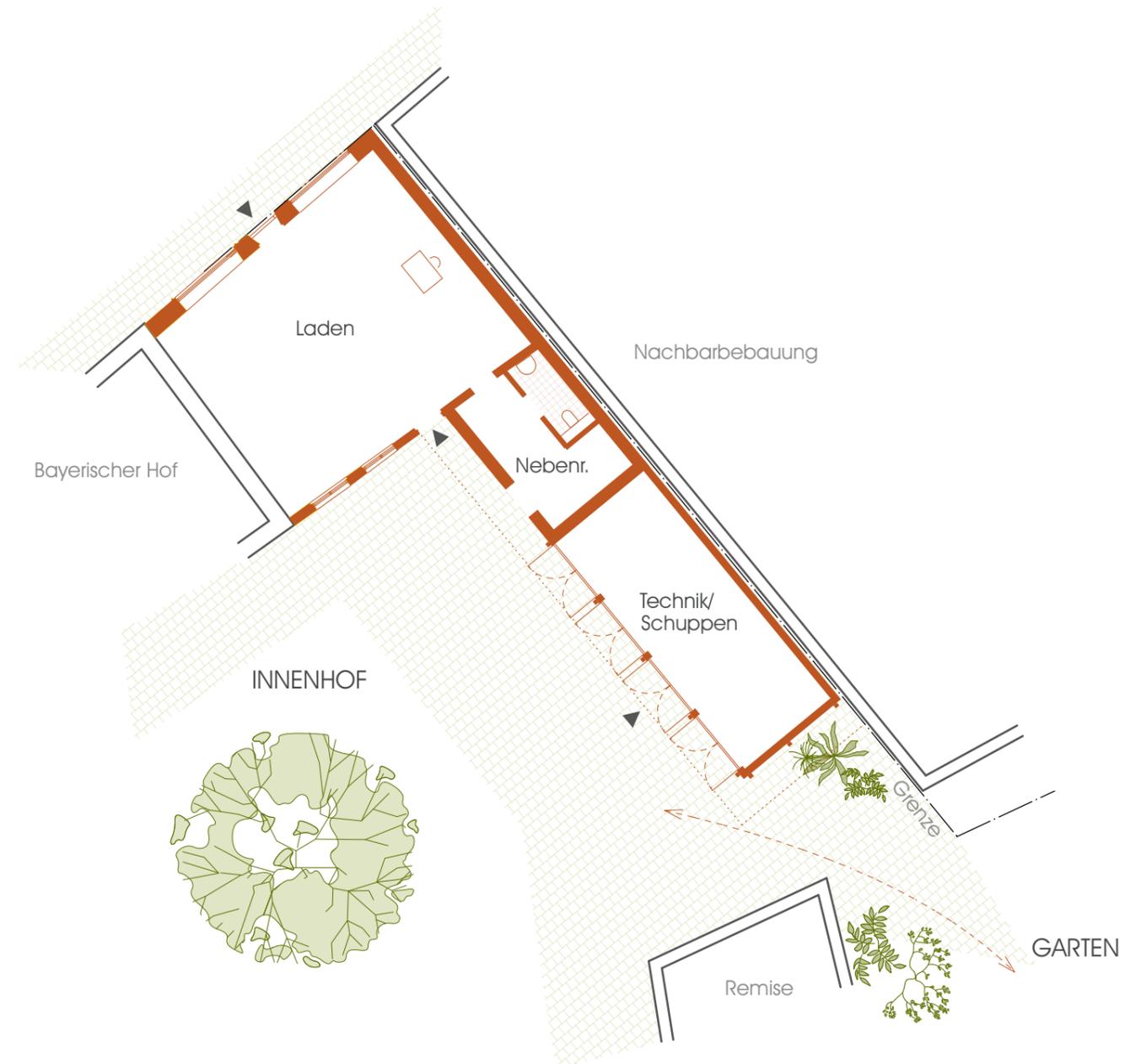
- Erhalt Laden im Bestand
- Erschließung über Hofer Straße und Innenhof
- Ggf. Rückbau in der Höhe, damit der aktuell hohe Abstand zwischen Oberkante Schaufenster und Attika verringert wird

- In diesem Bereich der Nebengebäude ist eine Neueinbringung von Technik und Heizung zur Versorgung des Areals denkbar

- Rücknahme von Volumen
- Schuppen für Technik, Lagerraum, Garage, Müllcontainer. Nutzung als Garage wird aufgrund der nötigen Verkehrsflächen im Hofraum nicht bevorzugt
- Flachdach mit Dachüberstand

FLÄCHEN

Laden	78 m ²
Nebenraum	17,5 m ²
Schuppen	39 m ²
Summe	134,5 m²



EG HOTELLERIE WELLNESS

NUTZUNGSKONZEPT

- Erhalt Laden im Bestand
- Übergang von Haupthaus zu Hinterhofremise
- Im Gebäudeteil des kleinen Ladens ist eine Neueinbringung von Technik und Heizung zur Versorgung des Areals denkbar. Hier eignet sich der Bereich des Ladens im Vergleich zum weiteren Nebengebäude besser aufgrund der für Wellnessnutzungen ungünstigeren Ausrichtung der Hauptfassade des Gebäudes zum öffentlichen Straßenraum.
- Mögliche Wellnessbereiche zwischen Haupthaus und Hinterhofremise
- Öffnung des Nebengebäudes zum Innenhof
- Terrasse und Überdachung zum Innenhof, ggf. für Liegen

FLÄCHEN

Wellnessbereich im alten Laden	78 m ²
Wellnessbereich	66 m ²
Summe	144 m²

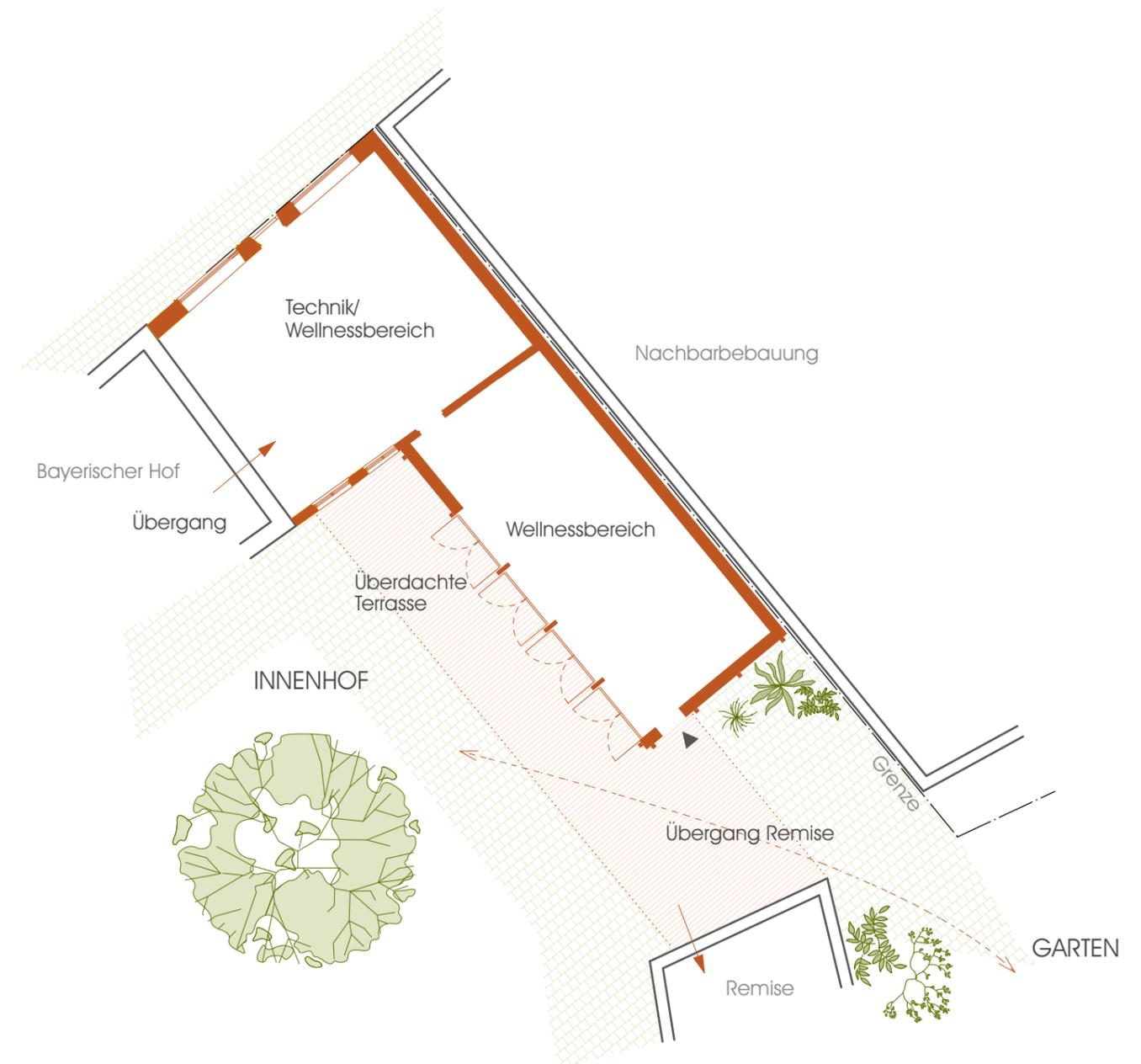
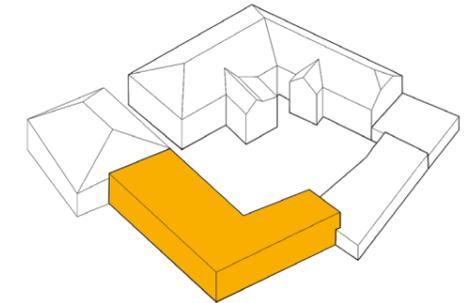




Abb. 45 Visualisierung, belebtes Areal Bayerischer Hof



GEBÄUDETEIL HINTERHOF- REMISE



MÖGLICHE RÜCKBAUMABNAHMEN

MÖGLICHKEITEN ZUR GRENZBEBAUUNG

STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

VARIANTEN ERDGESCHOSS:

- VERANSTALTUNG
- WELLNESS

VARIANTEN 1. OBERGESCHOSS:

- HOTELLERIE Orientierung zum Garten
- HOTELLERIE Orientierung zu Innenhof
- WOHNEN Orientierung zum Garten
- WOHNEN Orientierung zu Innenhof und Garten
- BÜRO



- Bestand
- Rückbau
- Neubau

Abb. 47 Hinterhofremise, mögliche Rückbaumaßnahmen, Erdgeschoss M 1.200

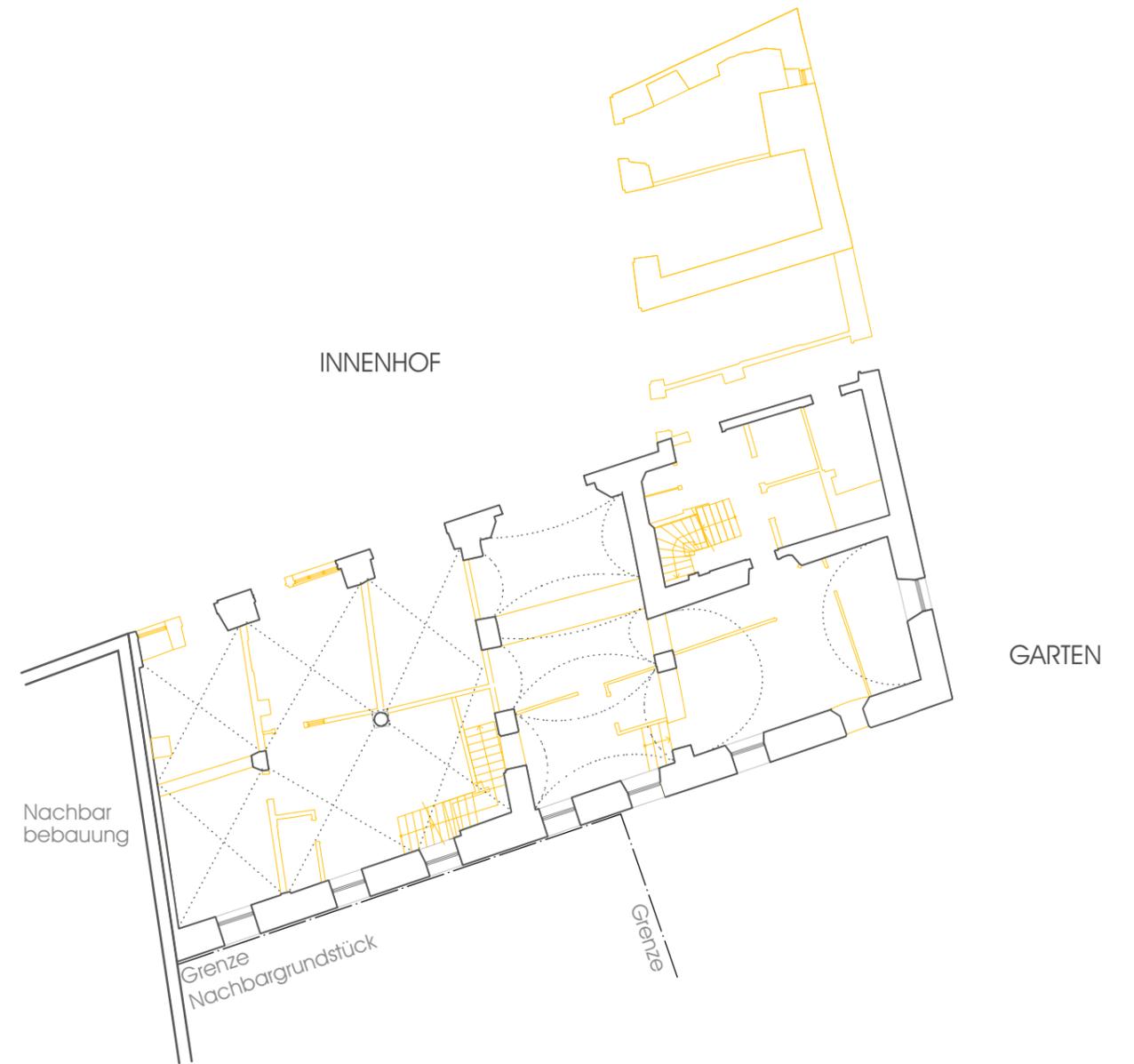
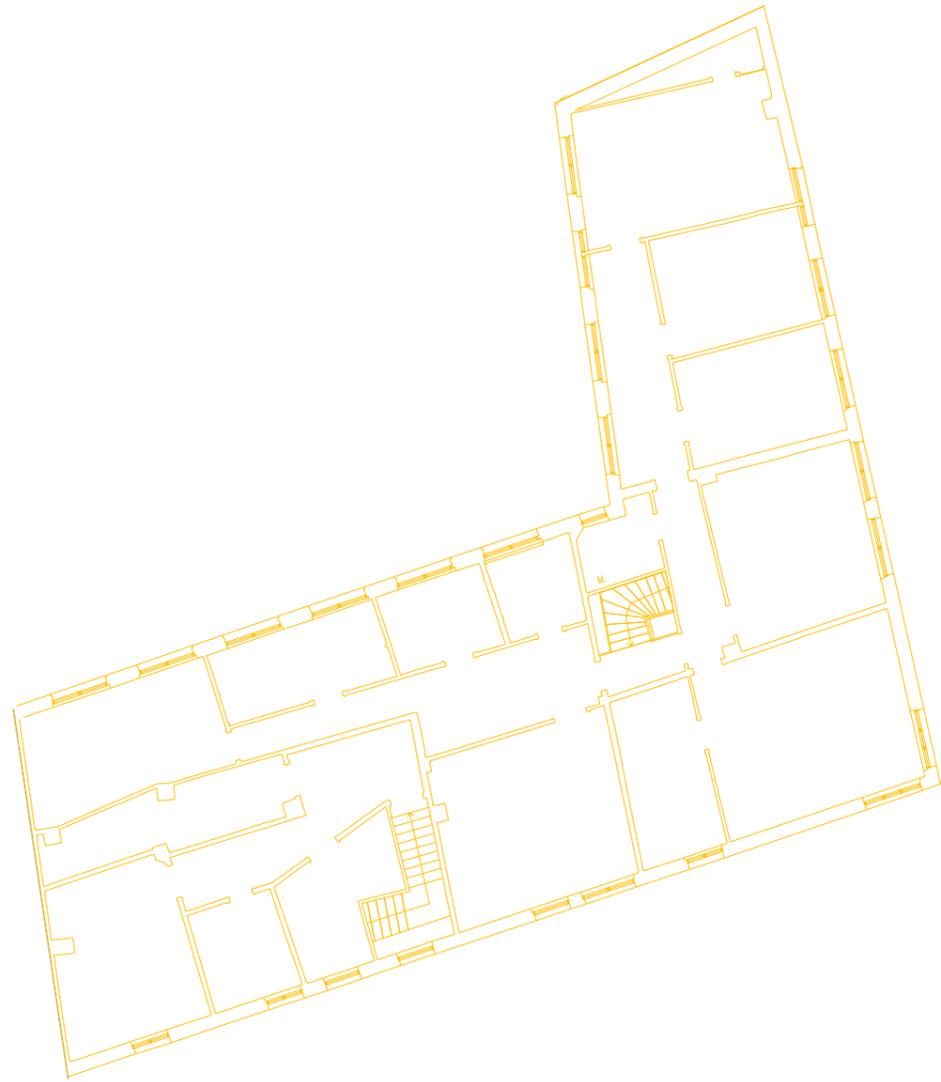


Abb. 48 Hinterhofremise, mögliche Rückbaumaßnahmen, Erdgeschoss M 1.200



- Bestand
- Rückbau
- Neubau

Abb. 49 Hinterhofremise, mögliche Rückbaumaßnahmen, 1. Obergeschoss M 1.200

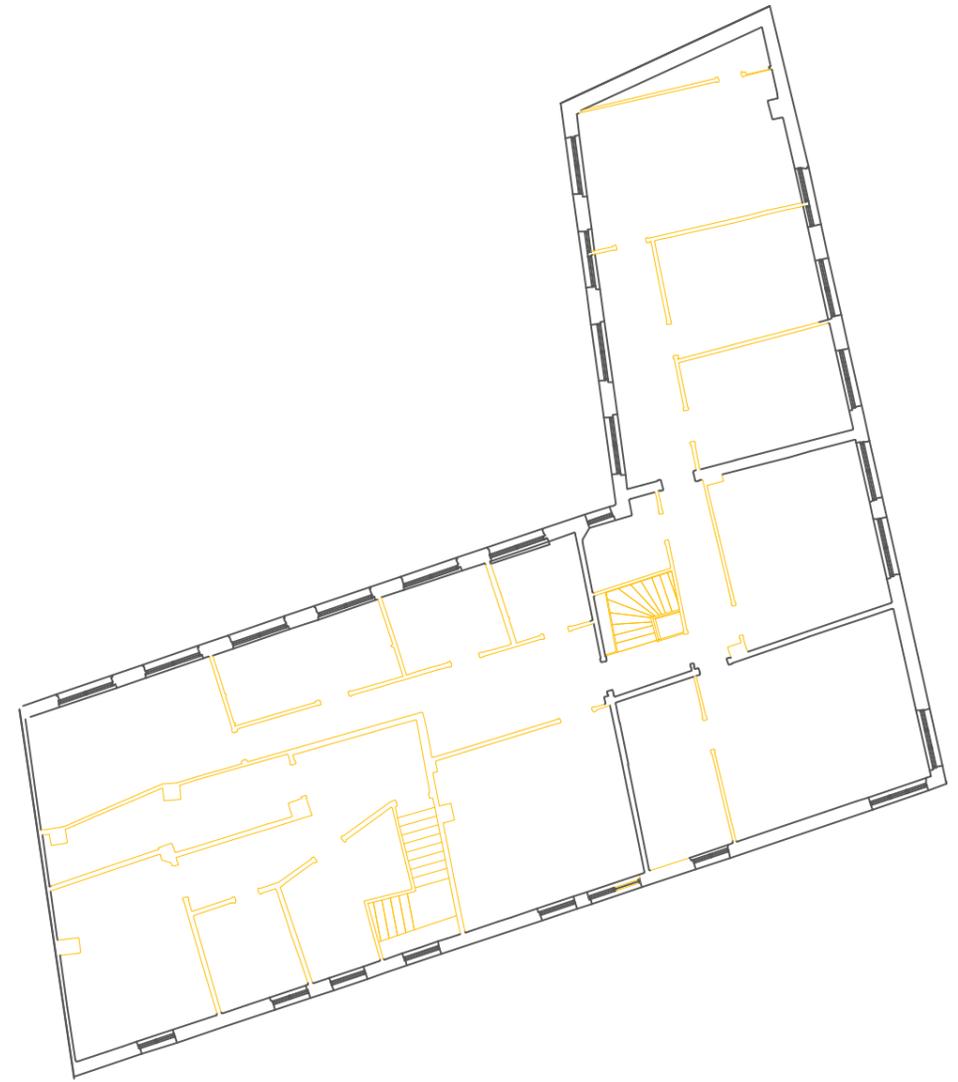


Abb. 50 Hinterhofremise, mögliche Rückbaumaßnahmen, 1. Obergeschoss M 1.200



MÖGLICHKEITEN ZUR GRENZBEBAUUNG

Die Hinterhofremise liegt mit circa 15m Gebäudelänge auf der südlichen Grundstücksgrenze. Es handelt sich hierbei somit nach BayBo um eine Grenzbebauung. Bauwerksöffnungen für Fenster oder Loggien sind hier nur möglich, wenn der Nachbar im angrenzenden Grundstücksbereich auf sein Recht einer Bebauung verzichtet und somit die notwendigen Abstandflächen und Brandabstände zwischen Gebäuden gewährt. Ob diese „Abstandsflächenübernahme“ für die bestehende Bebauung mit Ihrer aktuellen Nutzung besteht, konnte im Rahmen dieser Studie nicht geklärt werden. Von einem Bestandsschutz ist somit nur bedingt auszugehen.

Für die künftige Nutzung und einer möglichen Erneuerung des Obergeschosses ist die Situation im Zuge eines Genehmigungsverfahrens zu klären.

Hierfür bieten sich drei Möglichkeiten an:

Möglichkeit 1: Flächenerwerb, bzw. Flächentausch von mind. 3m Nachbargrundstück

Durch einen Erwerb der angrenzenden Grundstücksfläche in der Breite der nach BayBo notwendigen Abstandfläche, kann die Bebauung mit Fenster und Türöffnungen auf dieser Fassadenseite hergestellt werden.

Eine kleine Einschränkung ergibt sich durch die kurze einspringende Wand des Nachbargebäudes im Westen. Zu den dort vorhandenen Fensteröffnungen sind die brandschutzrechtlich erforderlichen Abstände für Öffnungen in der eigenen Fassade einzuhalten (5m).

Möglichkeit 2: Abstandsübernahmeerklärung durch den Eigentümer des Nachbargrundstückes Flurnummer 246

Der Nachbar kann im Zuge des Genehmigungsverfahrens eine Abstandsflächenübernahme erklären. Das heißt, er verzichtet auf das Recht einer möglichen Bebauung im Bereich der notwendigen Abstandsflächen bzw. brandschutzrechtlich notwendigen Abstände.

Die Einschränkung bezüglich der Fensteröffnungen an der einspringenden Wand bleiben davon unberührt.

Möglichkeit 3: Belichtung über Dach

Lässt sich mit dem Nachbarn keine Einigung in diesem Sinne erzielen, sind Bauwerksöffnungen in diesem Bereich nicht möglich. Eine Belichtung der betreffenden Flächen wäre nur über Dachöffnungen möglich.

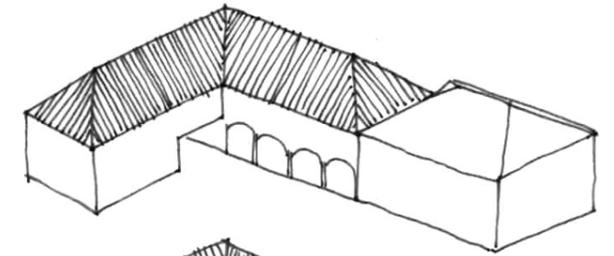


Abb. 25 Städtebauliche Variante M 1.1000, Hinterhofremise als Eckgebäude

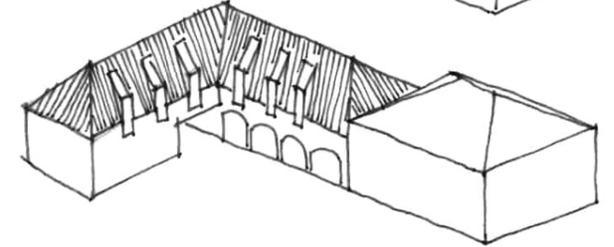


STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

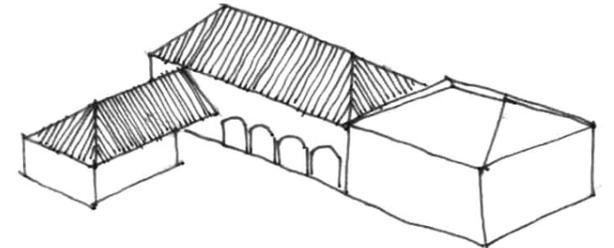
II + D



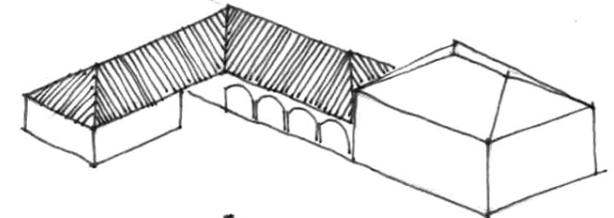
I + D,
Kniestock



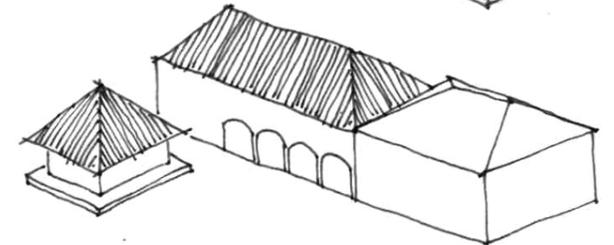
II + D
I + D



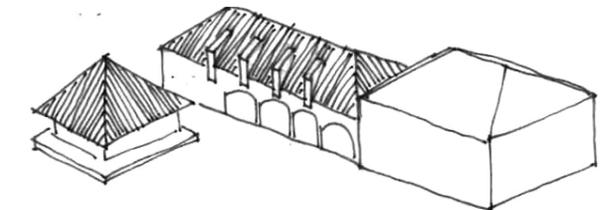
I + D



II + D
Pavillon



I + D,
Kniestock,
Pavillon



I + D
Pavillon

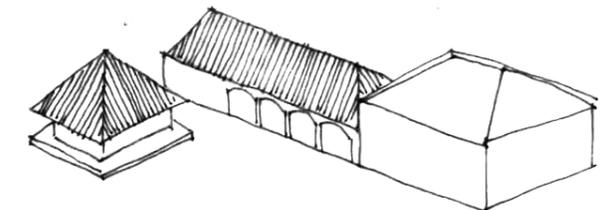
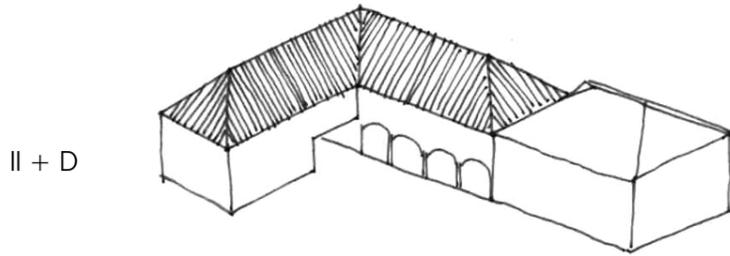


Abb. 52 Skizzen, Städtebauliche Varianten
Abb. 51 Hinterhofremise vom Hof

ANSICHTSVARIANTEN



WESTANSICHT

NORDANSICHT

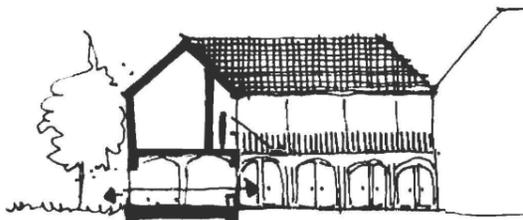
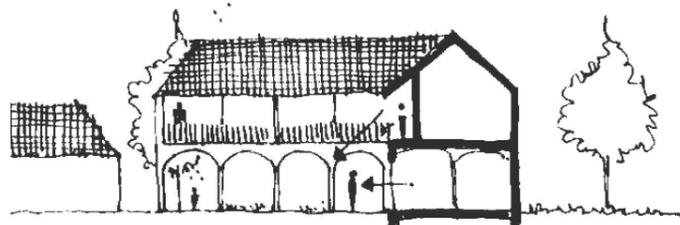
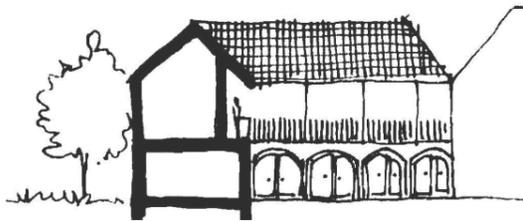
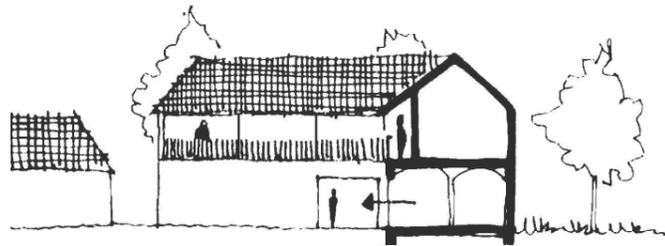
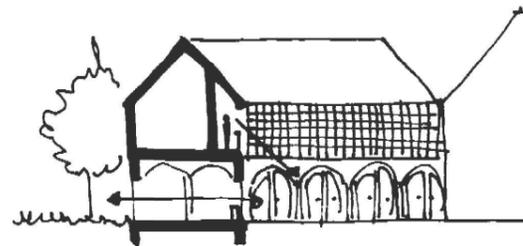
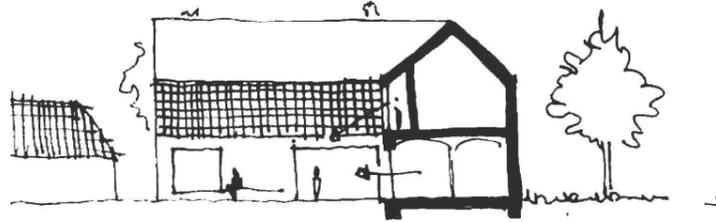
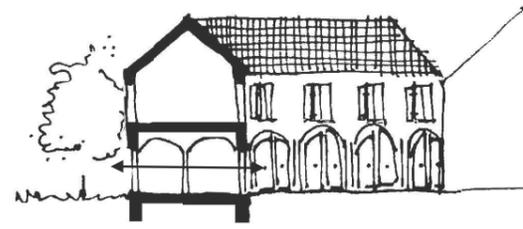
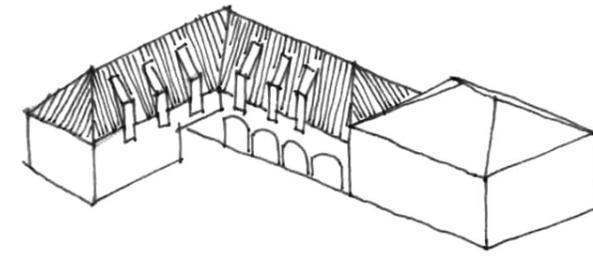


Abb. 53 Skizzen, Ansichtsvarianten

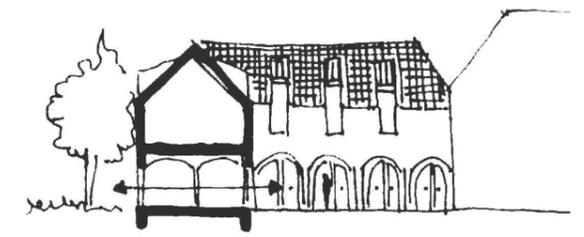
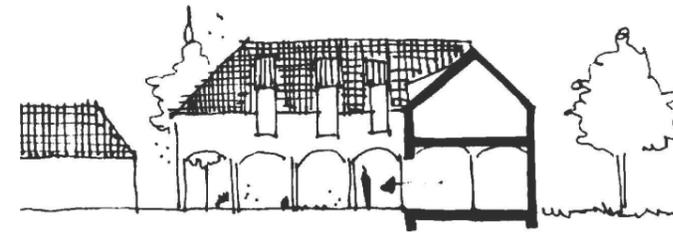
SKIZZENHAFT VARIANTEN

I + D,
Kniestock



WESTANSICHT

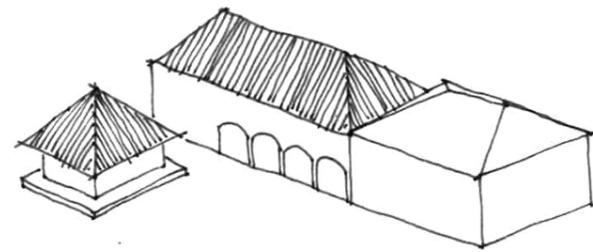
NORDANSICHT



SKIZZENHAFT VARIANTEN

Abb. 54 Skizzen, Ansichtsvarianten

II + D
Pavillon



WESTANSICHT

NORDANSICHT

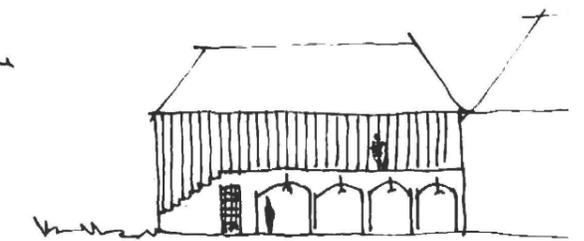


Abb. 55 Skizzen, Ansichtsvarianten

REFERENZBILDER

Die folgenden Moodfotos zeigen eine bunte Varianz an Stimmungs- und Ideenbildern, wie die Hinterhofremise womöglich weiterentwickelt werden kann, insbesondere bei einer Laubengängerschließung eines 1. Obergeschosses. Die Bilder dienen als Untermalung der skizzenhaften Varianten der Seiten 99 und 100.



Abb. 56 Laubengang mit vorgehängter Gitterstruktur aus Stahl und Pflanzranken



Abb. 57 Durchlässige Gewölbestruktur zum Garten



Abb. 58 Laubengang mit Holzgeländer und sichtbarer Dachhaut



Abb. 59 Flächige durchlässige Gitterstruktur am Laubengang



Abb. 60 Flächige durchlässige Lamellenstruktur

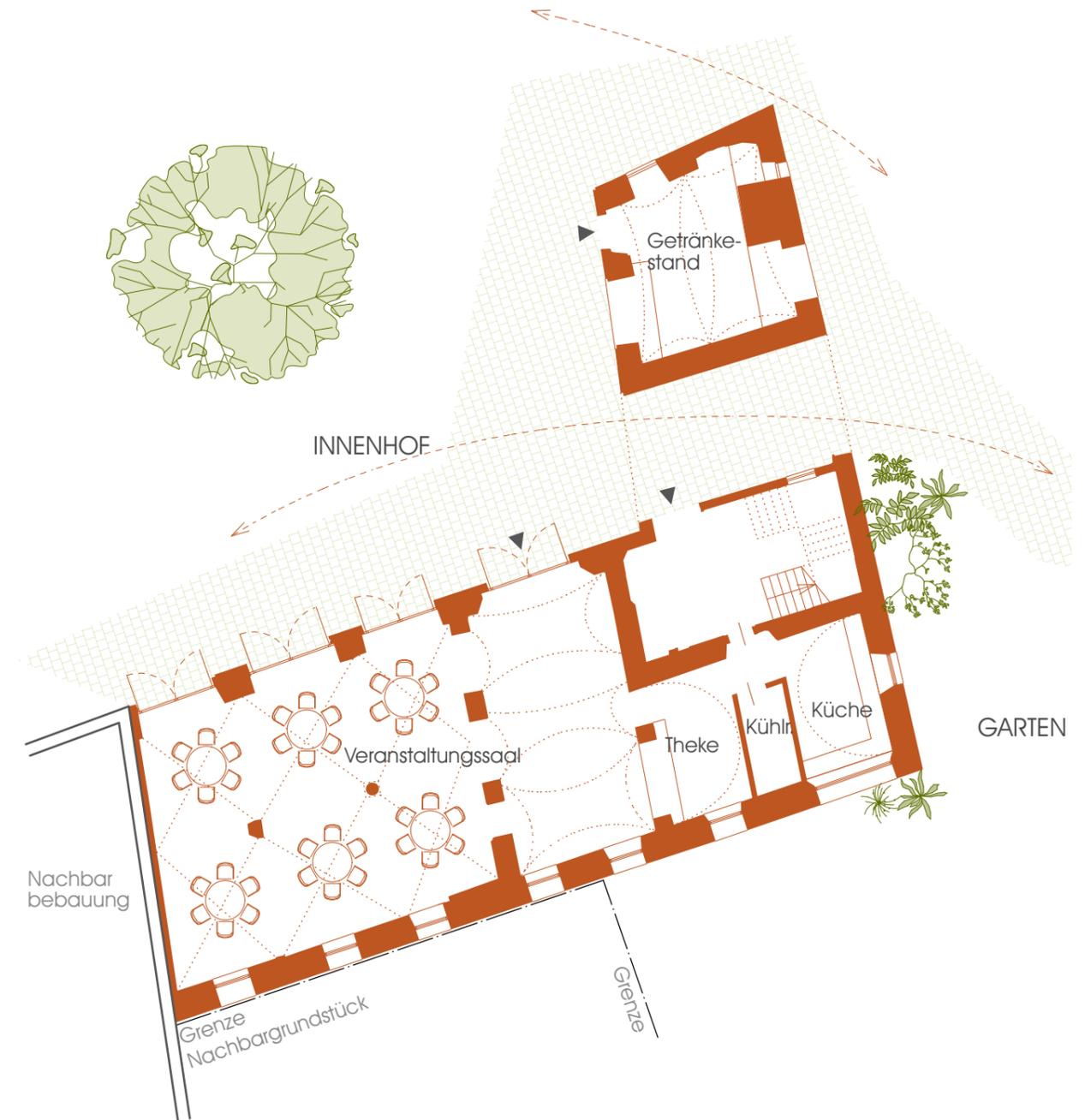
EG VERANSTALTUNG

NUTZUNGSKONZEPT

- Erhalt der bauhistorischen Struktur
- Rückbau von Treppenhäusern und Integration neues Treppenhaus
- Durchbruch zum Garten
- Offener Saalraum im historischen Gewölbe für atmosphärische Veranstaltungen
- Seitlicher Thekenbereich mit Kühlraum und Küche
- Seiteneingang über Treppenhaus zum Thekenbereich
- Orientierung und Öffnung des Saales zum Innenhof - Synergieeffekte

FLÄCHEN

Veranstaltungssaal	138 m ²
Theke	11 m ²
Kühlraum	5 m ²
Küche	13,5 m ²
Treppenhaus	30,5 m ²
Flur	6 m ²
Getränkestand	26,5 m ²
Summe EG Veranstaltung	230,5 m²



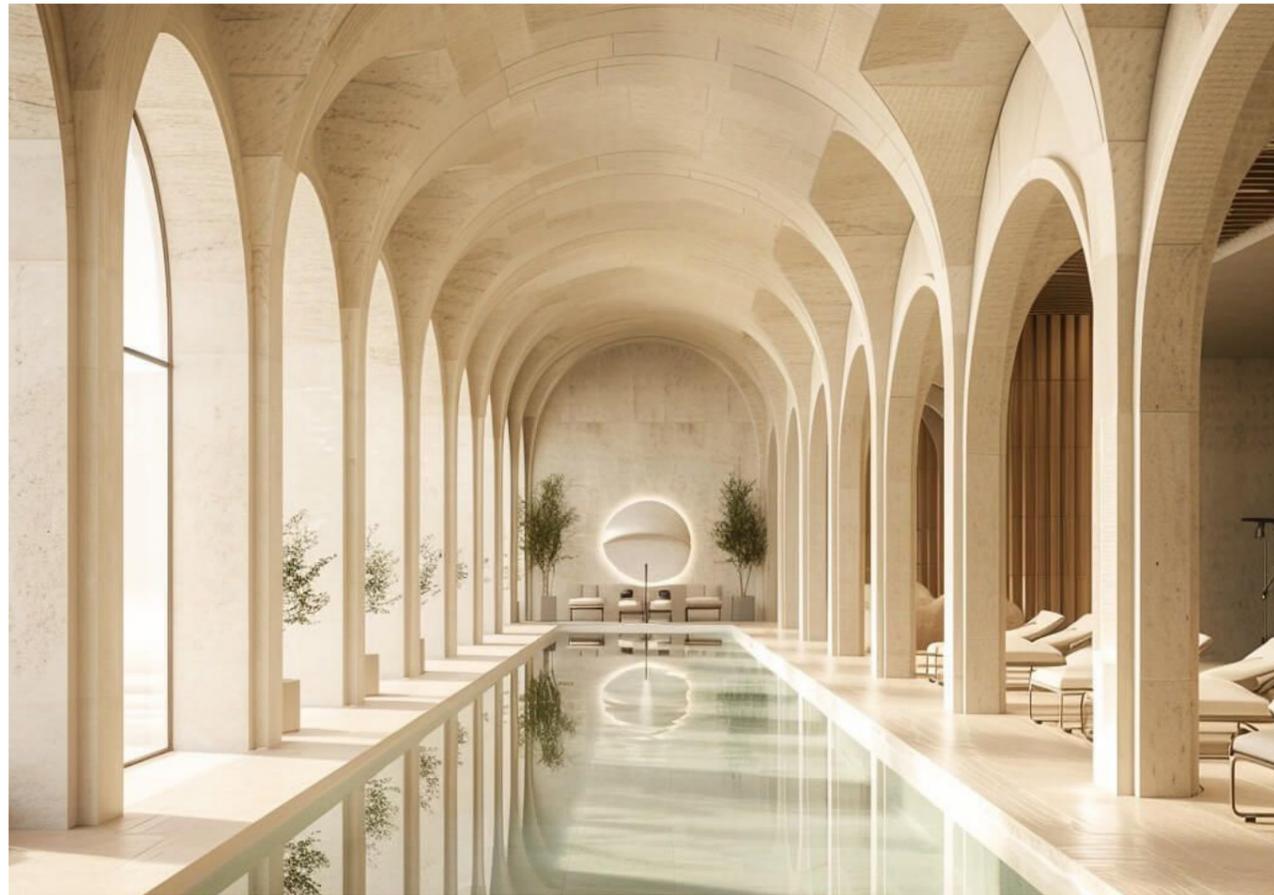


Abb. 62 Stimmungsbild - Baden in alten Gewölben

EG WELLNESS

NUTZUNGSKONZEPT

- Vertiefte Auflockerung, Ablösung des Nordflügels durch Rückbau und Ersatzbau Pavillon
- Erhalt der Gewölbestructur des Südflügels
- Rückbau von Treppenhäusern und schaffen eines neuen Treppenaufganges vom Garten aus
- Erschließung 1.OG über Garten
- Offener Saalraum im historischen Gewölbe für atmosphärischer Wellnessbereich
- Pool und Liegen zum Innenhof
- Sanitärzonen im östlichen Gebäudeteil
- Pavillon für unterschiedlichste Nutzungen, Öffnung und Orientierung zu allen Seiten möglich

FLÄCHEN

Veranstaltungssaal	139 m ²
Umkleide / WC Damen	26 m ²
Umkleide / WC Herren	20 m ²
Flur	11 m ²
Summe EG Wellness in Gewölben	196 m²
Pavillon	26,5 m²

Denkmalschutz

Die Auflösung der Eckform der Hinterhofremise als Pavillon wird vom Landesamt für Denkmalpflege kritisch gesehen und nicht befürwortet.

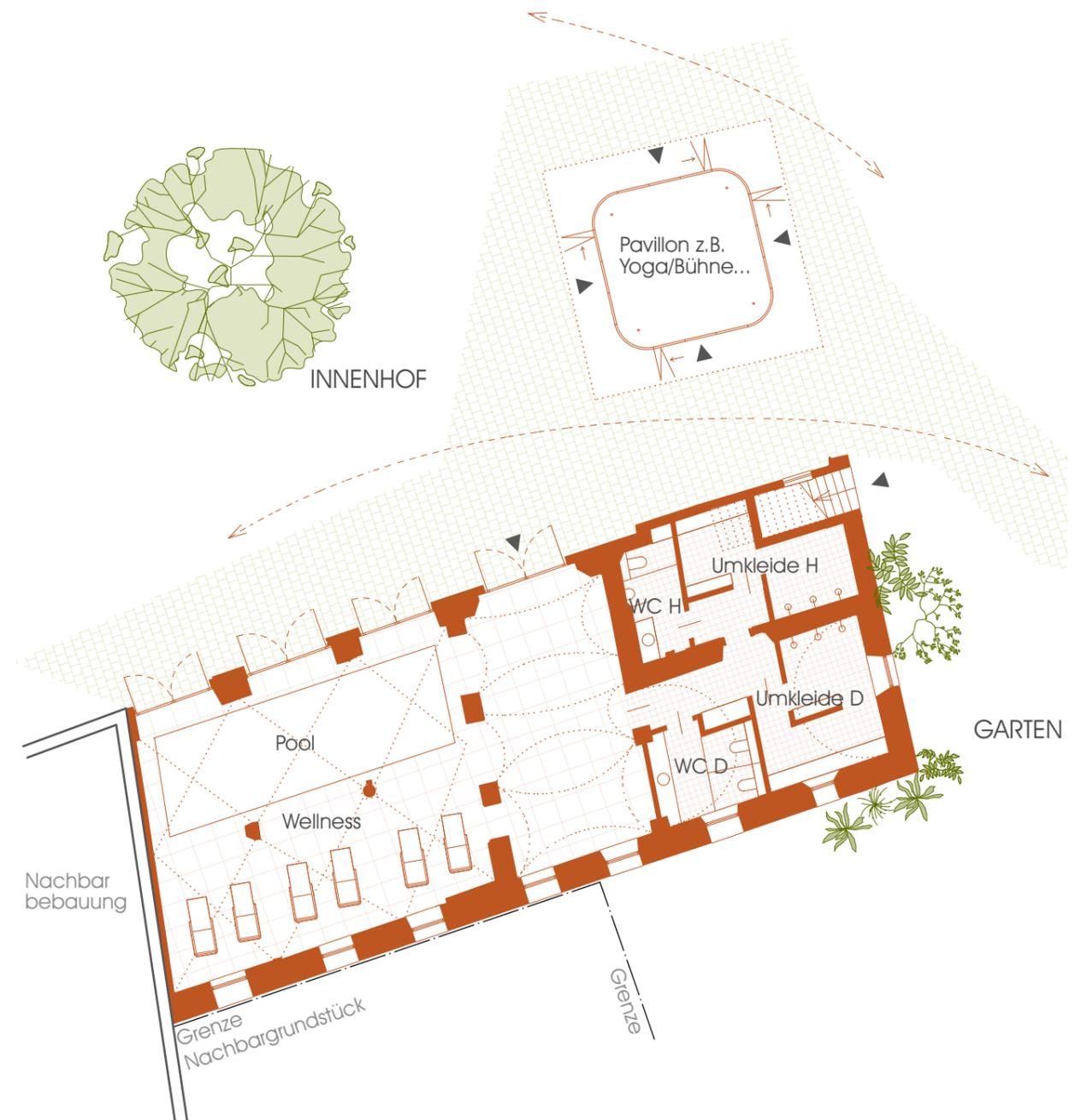


Abb. 63 Hinterhofremise, Nutzungsvariante EG Wellness mit Pool und Pavillon M 1.200

OG HOTELLERIE

ORIENTIERUNG ZUM GARTEN

NUTZUNGSKONZEPT

- Abbruch Bestand 1. OG und Neubau
- Laubengängerschließung
- Treppenaufgang Erschließung von Garten, gerader Treppenlauf
- Orientierung von Loggien zum Garten
- Mittelwände teilweise zur Lastabtragung auf Stützen im EG orientiert

- 6 komfortable Hotelzimmer
- 2 standard Hotelzimmer

Komfort Hotelzimmer

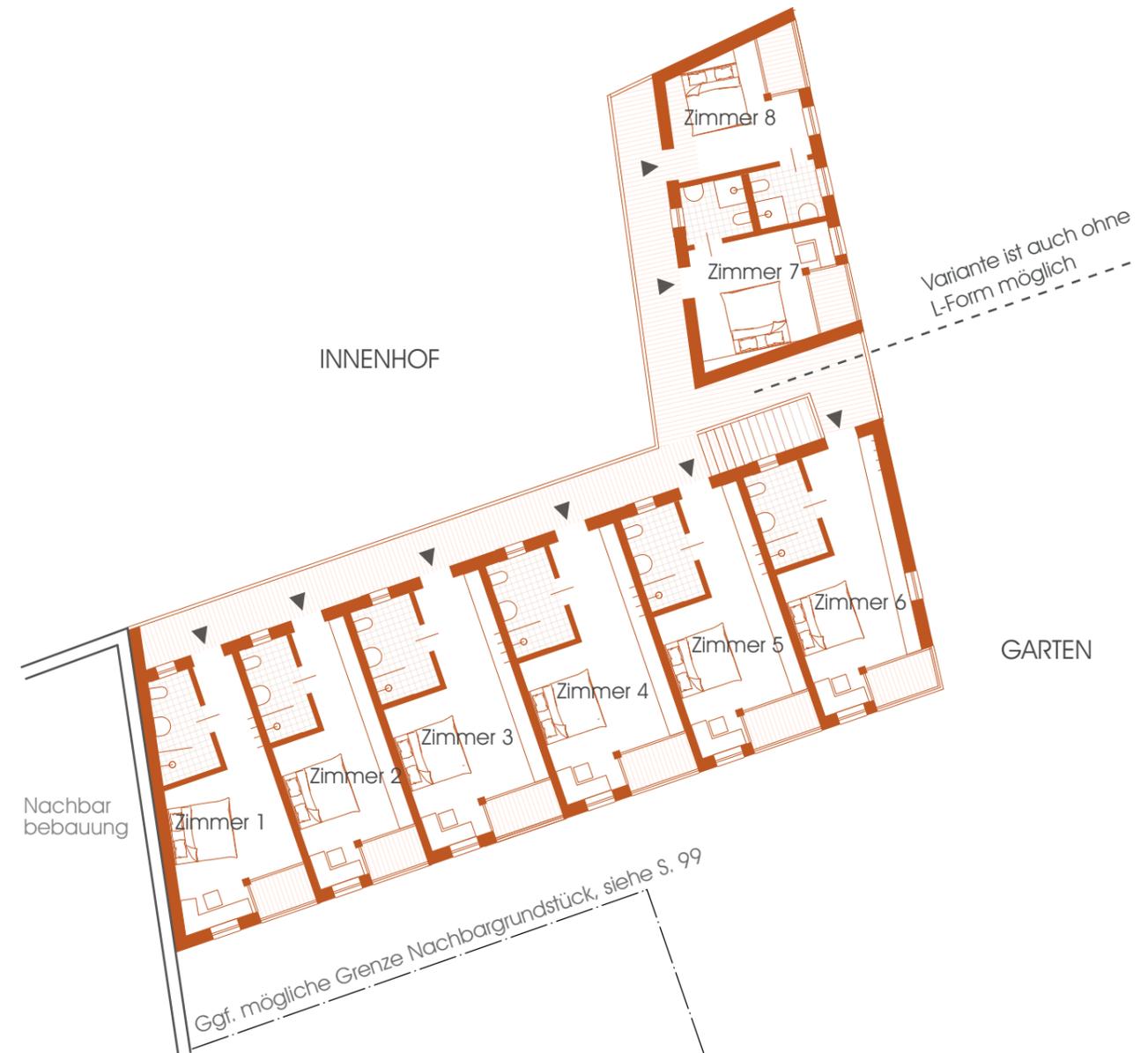
- Badezimmer am Eingangsbereich
- Viel Platz für Garderobe etc.
- Gemütliche Sitzecke mit Tisch im Zimmer
- Private Loggien mit Verglasung über Eck

Standard Hotelzimmer

- Entweder Loggia im Zimmer und Sitzecke zum Garten oder
- Terrasse zum Hof

FLÄCHEN

Zimmer 1	28,3 m ²
Zimmer	20,5 m ²
Bad	5,5 m ²
Loggia	2,3 m ²
Zimmer 2	28,3 m ²
Zimmer	21 m ²
Bad	5 m ²
Loggia	2,3 m ²
Zimmer 3	34,2 m ²
Zimmer	25,5 m ²
Bad	6 m ²
Loggia	2,7 m ²
Zimmer 4	34,2 m ²
Zimmer	25,5 m ²
Bad	6 m ²
Loggia	2,7 m ²
Zimmer 5	31,2 m ²
Zimmer	23 m ²
Bad	5,5 m ²
Loggia	2,7 m ²
Zimmer 6	31,6 m ²
Zimmer	23,5 m ²
Bad	5,5 m ²
Loggia	2,6 m ²
Zimmer 7	21,3 m ²
Zimmer	15 m ²
Bad	4 m ²
Loggia	2,3 m ²
Zimmer 8	20 m ²
Zimmer	13,5 m ²
Bad	4 m ²
Loggia	2,5 m ²
Laubengang	59 m ²
Summe Zimmer	229,1 m ²
Summe OG Hotellerie	228,1 m ²



OG HOTELLERIE

ORIENTIERUNG ZUM INNENHOF UND GARTEN

NUTZUNGSKONZEPT

- Aufstockung
- Laubengängerschließung
- Treppenaufgang Erschließung von Garten, gerader Treppenlauf
- Orientierung von Loggien und Terrassen teilweise zum Hof und zum Garten
- Mittelwände teilweise zur Lastabtragung auf Stützen im EG orientiert

- 2 Suiten, auch für längere Aufenthalte
- 2 komfortable Hotelzimmer
- 2 standard Hotelzimmer

Suiten

- Auch für längere Aufenthalte
- Heller Koch-, Ess- und Wohnbereich
- Terrasse zum Hof oder Loggia mit Verglasung über Eck

Komfort Hotelzimmer

- Badezimmer am Eingangsbereich
- Viel Platz für Garderobe etc.
- Gemütliche Sitzecke mit Tisch im Zimmer
- Private Loggien mit Verglasung über Eck

Standard Hotelzimmer

- Entweder Loggia im Zimmer und Sitzecke zum Garten oder
- Terrasse zum Hof

INFOS

Zimmer 1	68 m ²
Zimmer	46 m ²
Bad	6 m ²
Terrasse	16 m ²
Zimmer 2	67 m ²
Zimmer	56 m ²
Bad	7,5 m ²
Loggia	3,5 m ²
Zimmer 3	31,2 m ²
Zimmer	23 m ²
Bad	5,5 m ²
Loggia	2,7 m ²
Zimmer 4	31,7 m ²
Zimmer	23,5 m ²
Bad	5,5 m ²
Loggia	2,7 m ²
Zimmer 5	20,8 m ²
Zimmer	15 m ²
Bad	3,5 m ²
Loggia	2,3 m ²
Zimmer 6	26,5 m ²
Zimmer	14 m ²
Bad	4 m ²
Terrasse	8,5 m ²
Laubengang	44,5 m ²
Summe Hotelzimmer	245,2 m²
Summe OG Hotellerie	289,7 m²



OG WOHNEN

ORIENTIERUNG ZUM GARTEN

NUTZUNGSKONZEPT

- Aufstockung
- Laubengängerschließung
- Treppenaufgang Erschließung von Garten, gerader Treppenlauf
- Orientierung von Loggien zum Garten
- Mittelwände teilweise zur Lastabtragung auf Stützen im EG orientiert

- 4 Wohneinheiten als 3 Zimmer Wohnungen

- Mittige Wohnungerschließung
- Garderobe am Eingangsbereich
- Schlafzimmer nach Norden
- Wohnbereiche zur über Eck verglasten geräumigen Loggien

INFOS

Wohnung im Westen	55 m²
Wohnen	25 m ²
Schlafen	12 m ²
Bad	4,5 m ²
Flur	6,5 m ²
Loggia	7 m ²
Wohnung Mittig	68,5 m²
Wohnen	34 m ²
Schlafen	13 m ²
Bad	5 m ²
Flur	9 m ²
Loggia	7,5 m ²
Wohnung im Eck	63,9 m²
Wohnen	28,5 m ²
Schlafen	13 m ²
Bad	6 m ²
Flur	8 m ²
Loggia	8,4 m ²
Wohnung im Norden	51 m²
Wohnen	24,5 m ²
Schlafen	12,5 m ²
Bad	4 m ²
Flur	2,5 m ²
Loggia	7,5 m ²
Laubengang	51 m ²
Summe Wohneinheiten	238,4 m²
Summe OG Wohnen	289,4 m²



OG WOHNEN

ORIENTIERUNG ZUM INNENHOF UND GARTEN

NUTZUNGSKONZEPT

- Aufstockung
- Laubengängerschließung
- Treppenaufgang Erschließung von Garten, gerader Treppenlauf
- Orientierung von Loggien zum Garten und Terrassen zum Innenhof
- Mittelwände teilweise zur Lastabtragung auf Stützen im EG orientiert

- 3 Wohneinheiten

Wohnung im Westen 4 Z. Wohnung mit Terrasse

- Terrasse zum Innenhof
- Mittige Erschließung
- Wohnbereich zum Innenhof
- Schlafräume und Bad zum Garten

Wohnung im Eck 5 Z. Wohnung mit Loggia

- Mittige Erschließung
- Individualräume nach Norden
- Wohnbereich zur Loggia und zum Garten

Wohnung im Norden 2 Z. Wohnung mit Terrasse

- Terrasse zum Innenhof
- Verglasung zur Terrasse im Kochbereich
- Wohnen mit Verglasung zum Garten

INFOS

Wohnung im Westen	104 m²
Wohnen	40,5 m ²
Schlafen	13 m ²
Bad	5 m ²
Flur	5 m ²
Kinderzimmer	14 m ²
Terrasse	27 m ²

Wohnung im Eck	103,2 m²
Wohnen	50 m ²
Schlafen	12 m ²
Bad	8 m ²
Flur	4 m ²
Kinderzimmer	10,5 m ²
Büro	7,7 m ²
Loggia	11 m ²

Wohnung im Norden	60 m²
Wohnen	26 m ²
Schlafen	11,5 m ²
Bad	5 m ²
Terrasse	17,5 m ²

Laubengang	26,5 m ²
------------	---------------------

Summe Wohnungen	267,2 m²
------------------------	----------------------------

Summe OG Wohnen	293,7 m²
------------------------	----------------------------



OG BÜRO

ORIENTIERUNG ZUM INNENHOF

NUTZUNGSKONZEPT

- Aufstockung
- Laubengängerschließung
- Treppenaufgang Erschließung von Garten, gerader Treppenlauf
- Orientierung eines breiteren Laubenganges zum Innenhof
- Mittelwände teilweise zur Lastabtragung auf Stützen im EG orientiert

- 2 Büroeinheiten

Büroeinheit im großen südlich liegenden Gebäudeteil

- Großraumkonzept mit eingestellten Kuben
- Gemischt genutzte WCs mit raumhoch geschlossenen WC Kabinen
- Großflächige Verglasungen über drei Gebäude-seiten

Büroeinheit im Norden

- Mittige Erschließung
- Belichtung über zwei Seiten

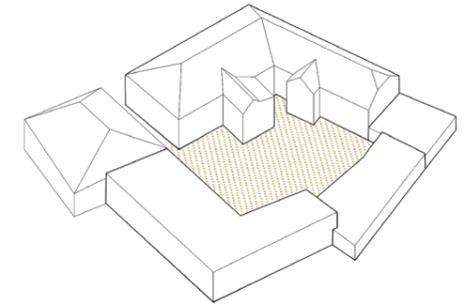
FLÄCHEN

Büroeinheit im Süden	189,5 m²
Büro	123,5 m ²
Personal	27 m ²
Besprechung	18 m ²
Copy	6 m ²
WC	15 m ²
Büroeinheit im Norden	51,5 m²
Büro	30 m ²
Besprechung	13,5 m ²
WC	8 m ²
Laubengang, Terrasse	62 m ²
Summe Büroeinheiten	241 m²
Summe OG Büro	303 m²





FREIRAUM INNENHOF



VARIANTEN:

- AUFENTHALTSORT, BELEBTER INNENHOF
- PARKEN IM INNENHOF

AUFENTHALTSORT, BELEBTER INNENHOF

NUTZUNGSKONZEPT

- Rückbau von Treppenhaus am Nordflügel
- Neuer Zugang zum Innenhof von Norden, Hofer-Straße
- Zurücknehmen der Kubatur von Laden und Schuppen
- Zwei großzügige Durchgänge zum Garten

- Hofbäume geben dem gefassten Hofraum eine Mitte
- Mittige Grünfläche mit Bänken und Tischen
- Stauden und Blumen an der Fassade des Bayerischen Hofes
- Eher natürliches, großfugiges und gröberes Pflaster aus Naturstein
- Möglich ist die Gestaltung einer Umfahrt für z.B. Anlieferungen bei Gewerbenutzung/ Hotellerie etc.

FLÄCHEN

Hoffläche

765 m²



PARKEN IM INNENHOF

NUTZUNGSKONZEPT

- Rückbau von Treppenhaus am Nordflügel
- Neuer Zugang zum Innenhof von Norden, Hofer Straße
- Zurücknehmen der Kubatur von Laden und Schuppen
- Zwei großzügige Durchgänge zum Garten

- Zufahrt zum Innenhof von Hofer Straße und Bismarkstraße
- Nach zwei Seiten orientierte Parkplätze im Freien, 8 Parkplätze
- 3 Garagenstellplätze im Schuppen
- Zentraler Hofbaum, um dem Innenhof eine Mitte zu geben
- Parkplätze im Freien mit dezenter Gestaltung, so dass Hofraum auch für Veranstaltungen etc. genutzt werden kann.
- Begleitende Grünflächen an der Hinterhoffassade des Bayerischen Hofes, Blumen und Stauden
- Eher natürliches, großfugiges und gröberes Pflaster aus Naturstein

FLÄCHEN

Hoffläche

765 m²



Abb. 71 Innenhof als Parkraum für Anwohner M 1.200

4

KOSTENRAHMEN NACH DIN 276

Für die entwickelten Nutzungsvarianten wurden getrennt nach Bauteilen und Geschossen Prognosen für die zu erwartenden Baukosten ermittelt. Als Grundlage dienten hierbei die Gebäudekenn-
daten.

KOSTENBLATT

Für die entwickelten Nutzungsvarianten wurden getrennt nach Bauteilen und Geschossen Prognosen für die zu erwartenden Baukosten ermittelt. Als Grundlage dienten hierbei die Gebäudekenn-daten Brutto-rauminhalt und Bruttogrundfläche.

Die verwendeten Kostenkennwerte wurden BKI-Datenbanken nach den entsprechenden Nutzungsarten entnommen und mit dem lokalen Regionalfaktor, sowie aktuellen Teuerungssatz beaufschlagt. Die Herstellungskosten wurden dann in der Grobunterteilung nach Rohbau, Ausbau und technische Anlagen dem Gebäudezustand entsprechend gegenüber einem Referenzgebäude Neubau anteilig geschätzt.

Weiter sind jeweils Kosten für Rückbaumaßnahmen im erforderlichen Umfang enthalten. Das Obergeschoss der Hinterhofremise wurde aufgrund der vorhandenen Substanz grundsätzlich in Neubauqualität gerechnet. Ebenso die Ersatzbauten für das Garagengebäude.

Bei den Bestandsgebäuden gehen wir von folgendem Maßnahmenumfang aus:

- Ertüchtigung der Tragwerksstruktur nach Vorgabe B&D Ingenieure
- Anpassungen der Rohbaustruktur, Anpassung Grundrisse an die jeweiligen Nutzungen
- Erneuerungen aller Türen und Fenster in Außenwänden
- Energetische Verbesserung der Gebäudehülle in denkmalverträglichen Umfang
- Einbau notwendiger Treppenräume
- Umfassende denkmalgerechte Erneuerung nicht erhaltenswerter Bauteiloberflächen und Ausstattungen
- Vollumfängliche Erneuerung der technischen Anlagen
- Einbau eines Personenaufzugs im Hauptgebäude

Abb. 72 Kostenblatt zum Ausfüllen

Kosteneinschätzung in Varianten nach Bauteilen und Nutzungsarten

Projekt: **Machbarkeitsstudie Bayerischer Hof Münchberg**
 Grundlagen: BKI statistische Kostenkennwerte Gebäude Neubau Ausgabe 2024
 Nutzungsvarianten

Kostengruppe	Bauteil	Geschoss	Nutzungs-variante	Beschreibung der Maßnahmen	Kosteneinschätzung	Kosten für gewählte Variante
					Bauteile, Freiflächen	
					Kosten brutto	Kosten brutto
100	Grundstück			Ergänzung durch AG Grundstücks/- Nebenkosten		
200	Vorbereitende Maßnahmen			Herrichten des Grundstück und Erschließungskosten		
300+400	Baukosten (Bauwerk Baukonstruktion und Technische Anlagen)					
ALTER GASTHOF BAYERISCHER HOF						
.....						
EG						
			Gaststätte	Umbau und grundlegende Sanierung, Erneuerung der technischen Anlagen		
			Wohnen	Umbau und grundlegende Sanierung, Erneuerung der technischen Anlagen		
			Gewerbe Büro	Umbau und grundlegende Sanierung, Erneuerung der technischen Anlagen		
OG						
			Hotel Zimmer	Umbau und grundlegende Sanierung, Erneuerung der technischen Anlagen		
			Geschäftsräume Büro	Umbau und grundlegende Sanierung, Erneuerung der technischen Anlagen		
			Wohnen	Umbau und grundlegende Sanierung, Erneuerung der technischen Anlagen		
DG						
			keine Nutzung	Rückbau, Instandsetzung Hülle und Tragwerk		
.....						
KLEINER LADEN						
.....						
EG						
			Laden mit Schuppen	Umbau und grundlegende Sanierung, Erneuerung der technischen Anlagen		
			Laden mit Hofdurchgang	Wiederherstellung des Ladengebäudes mit Schuppen		
			Wellnessbereich	Umbau mit grundlegende Sanierung, Teilerneuerung, Erneuerung der technischen Anlagen		
.....						
HINTERHOFREMISE						
.....						
EG						
			Veranstaltung	Umbau und grundlegende Sanierung, Erneuerung der technischen Anlagen		
			Wellness	Umbau und grundlegende Sanierung, Erneuerung der technischen Anlagen		
OG						
			Rückbau Bestand	Rückbau des Obergeschosses, kein Wiederaufbau		

Das Kostenblatt mit Kosteneinschätzungen zu Bauteilen ist bei der Stadt Münchberg anzufragen.

MÖGLICHE FÖRDERUNGEN

Bei einer Sanierung des Bayerischen Hofes besteht die Möglichkeit auf Förderung durch unterschiedliche Fördergeber und Förderprogramme. Es empfiehlt sich, mit den jeweiligen Stellen frühzeitig Kontakt aufzunehmen, um in den konkreten Planungen Förderbedingungen zu berücksichtigen zu können. Abgesehen von Planungsleistungen sollten grundsätzlich keinerlei Bauleistungen vor Klärung der Fördermöglichkeiten beauftragt werden, um keine Ansprüche zu verlieren.

Grundsätzlich kommen als mögliche Förderungen in Betracht:

- Förderprogramme der Städtebauförderung Bayern (Ansprechpartner ist die Stadt Münchberg) Kommunales Förderprogramm

- Förderungen durch das Landesamt für Denkmalschutz (Kontakt über die Stadt Münchberg oder direkt beim BfD). Hier besteht die Möglichkeit für Förderung des denkmalpflegerischen Mehraufwandes

- Förderung durch die Oberfrankenstiftung für Sanierung von Denkmälern

- Spezielle Wirtschaftsförderungen, z.B. für Tourismusbetriebe (Ansprechpartner bei der Regierung von Oberfranken)

- Förderungen für Energetische Sanierungen (Informationen auf der Internetseite des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, BAFA bzw. KfW)

- Leader-Förderung für spezielle Nutzungsarten (Informationen auf der Internetseite des Freistaats Bayern, Ansprechpartner im Landratsamt Hof)

Aufwendungen für Baudenkmalsanierungen und Gebäude in Sanierungsgebieten (beides ist hier der Fall) können nach § EStG 7 und § EStG 10 besonders vergünstigt innerhalb weniger Jahre bis zu 100% abgeschrieben werden. Hierzu wird eine Beratung durch einen Steuerberater empfohlen.

Wiederaufbau OG Varianten L-Form:

Gästezimmer Wiederherstellung des Obergeschosses

Hotelerie

Wohnen Wiederherstellung des Obergeschosses

Gewerbe Büro Wiederherstellung des Obergeschosses

Wiederaufbau OG Varianten gerade Form:

Gästezimmer Wiederherstellung des Obergeschosses

Hotelerie

Wohnen Wiederherstellung des Obergeschosses

Gewerbe Büro Wiederherstellung des Obergeschosses

DG

Kaltdach L-Form Herstellung eines Steildaches über EG oder wiederhergestellten Obergeschoss

Kaltdach gerade Form Herstellung eines Steildaches über EG oder wiederhergestellten Obergeschoss

.....
GARAGEN

EG

Rückbau Bestand

Das Kostenblatt mit Kosteneinschätzungen zu Bauteilen ist bei der Stadt Münchberg anzufragen.

Summe Baukosten

500 Außenanlagen und Freiflächen

.....
INNENHOF

Multifunktionsfläche Innenhofgestaltung, befahrbar, versickerungs-fähige Oberflächen, Beleuchtung, Begrünung

.....
GARTEN

Garten mit Durchwegung Gartenumgestaltung je nach Nutzungskonzept: Wege, Ergänzung Bepflanzung, Spielgeräte, Beleuchtung etc.

Summe Außenanlagen

600 Ausstattung und Kunstwerke

Ergänzung durch AG

700 Baunebenkosten

ca. 24% aus Baukosten

800 Finanzierung

Ergänzung durch AG

Projektkosten (Summe KG 100-800)

hüttnerarchitekten

02.04.2025 Lichtenberg

Abb. 73 Kostenblatt zum Ausfüllen

5 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE WEITERE VORGEHENSWEISE

5.1 MÖGLICHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR EIN KONZEPTVERFAHREN

Im Rahmen des 3. Workshops wurden Grundsätze zur Entwicklung des Areals Bayerischer Hof Münchberg vom Architekturbüro Hüttnerarchitekten aufgerufen. Durch die Arbeitsmethode „systemisches konsensieren“ wurde hier zu jedem Grundsatz anonym ein Stimmungsbild abgefragt, von 0 (kein Widerstand zum Grundsatz) zu 10 (Absoluter Widerstand zum Grundsatz).

Durch diese Methodik lassen sich große innere Widerstände zu konkret formulierten Aussagen erkennen.

Vorsichtige Interpretation der Punktvergaben

Hohe Widerstände rufen die Grundsätze auf, welche sich um eine öffentliche Zugänglichkeit zu Hof und Garten aber auch eine öffentliche Durchwegung drehen.

Die Grundsätze sind so formuliert, dass sie ein „muss“ enthalten - somit eine Positionierung provozieren. Die hohen Widerstände können so gedeutet werden, dass man sich Optionen offenhalten möchte, auch für Konzepte, welche eine öffentliche Nutzung von Freibereichen ausschließen.

Sehr geringe Widerstände kommen bei zwei markanten Bausteinen des Areals auf - die weitere Nutzung des Bayerischen Hofes als Gaststätte sowie den Erhalt der Gartenfläche als Grünraum. Der Bayerische Hof als Gaststätte mit Historie und Lage am Platz scheint immer noch ein Sehenswertsort in Münchberg zu sein. Sowohl am Exklusiven als auch beim Öffentlichen Nutzungsszenario

wird die öffentliche Nutzung als Gaststätte als ausdrücklicher Wunsch formuliert.

Die Gartenfläche soll möglichst nicht versiegelt werden und der Stadt Münchberg und ihren Bürgern als Grünraum erhalten bleiben.

Mögliche Rahmenbedingungen für ein Konzeptverfahren:

„Im Bayerischen Hof muss eine Gaststätte sein“

„Der Garten muss Grünfläche bleiben“

„Das Gewölbe muss erhalten bleiben“

Diese Grundsätze können für eine Entwicklung des Areals festgesetzt werden, um historische Substanz und Struktur zu schützen sowie den Bayerischen Hof als zum öffentlichen Leben beitragenden Baustein Münchbergs als Gaststätte zu sichern.

Auch dem Grundsatz „Das Eckgrundstück Karlstraße muss städtisch erworben werden“ wurde nicht irrelevante Bedeutung zugeschrieben, weshalb diese Maßnahme als mögliche Aufgabe der Gemeinde aufgegriffen wird (siehe Kapitel 5.2).

Max. 80

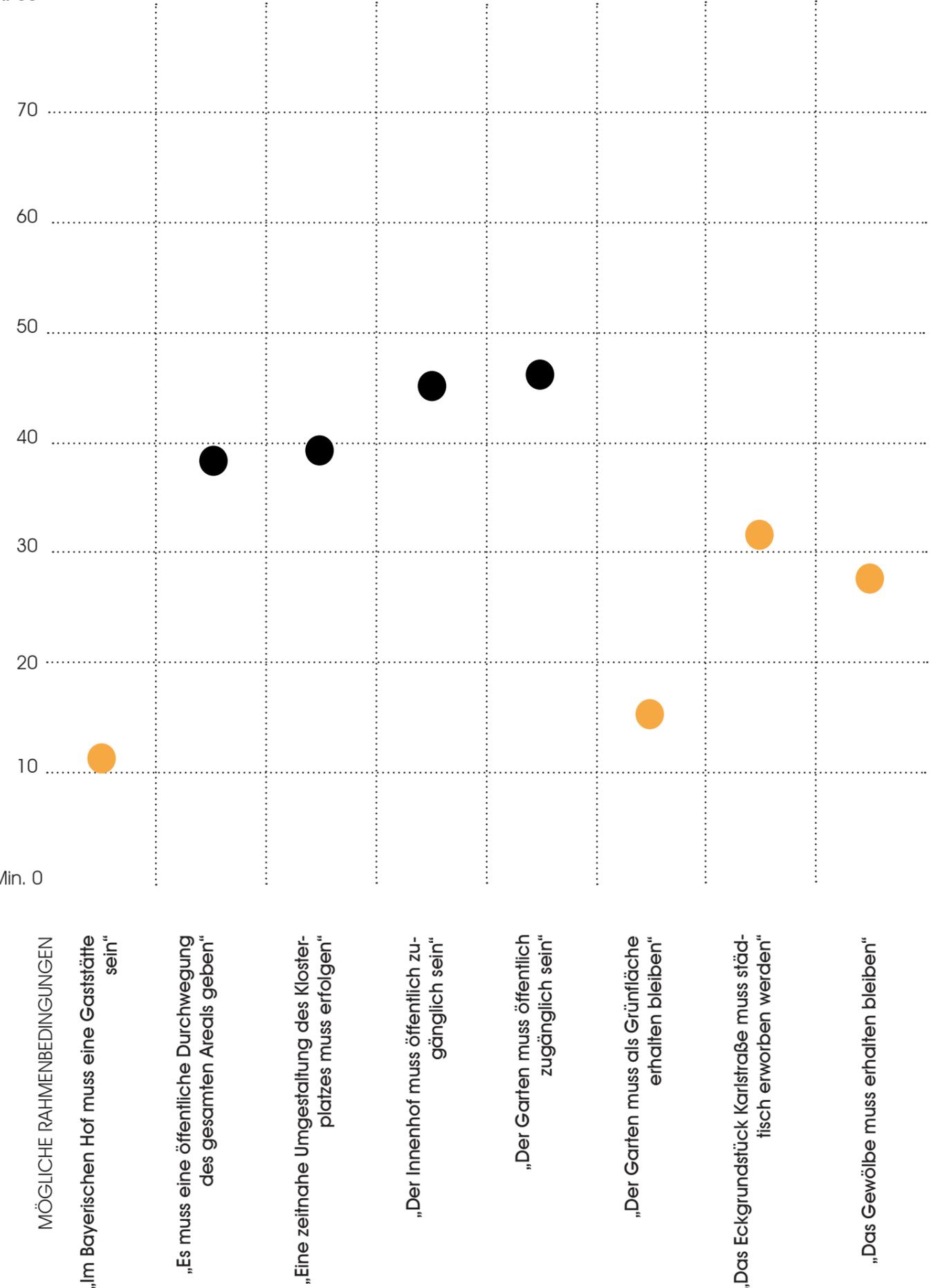


Abb. 74 Arbeitsteil Workshop III: Höhe der Widerstände zu möglichen Grundsätzen zur Weiterentwicklung des Areals

5.2 MÖGLICHE UNTERSTÜTZENDE MAßNAHMEN DURCH DIE GEMEINDE

Unabhängig von der Frage zur Rolle der Stadt Münchberg bei einer Revitalisierung des Bayerischen Hofes wurden im Rahmen der Workshops mehrere Hebel entdeckt, wie die Stadt durch flankierende Maßnahmen positiven Einfluss auf die Entwicklung des Ensembles nehmen kann.

Umgestaltung des Klosterplatzes

Der Bayerischen Hof ist seit seiner Erbauung erste Adresse am Klosterplatz. Leider ist ihm im Laufe der Jahre durch missliche Umgestaltung, insbesondere der Verkehrsflächen, eben dieser Platz verloren gegangen. Im aktuellen Zustand ist der Raum fast vollständig versiegelt und nur als überdimensionierter Kreuzungsbereich der abgehenden Straßen und Gassen erkennbar. Die Werthaltigkeit des Bayerischen Hofes und aller weiteren an den Klosterplatz angrenzenden Gebäude könnte durch eine attraktive Umgestaltung dieses Bereichs aufgewertet werden.

Hierbei sollte im Vordergrund stehen:

- Grundsätzliche Stärkung des Platzcharakters durch entsprechende Oberflächenwahl und Gestaltungselemente
- Höhere Aufenthaltsqualität und Sicherheit für Fußgänger
- Verringerung der Straßen und Einmündungsprofile
- Verkehrsberuhigung der Staatsstraße 2194
- Höhere Durchgrünung
- Schaffen attraktiver Flächen für eine Außenbewirtung mit Aufenthaltsqualität

Erwerb Grundstück Karlsstraße – Gabelberger Straße

Eine wesentliche Entwicklungsmöglichkeit für den Bayerischen Hof wird in der qualitätvollen Umgestaltung und Aufwertung des Innenhofs erkannt, der aktuell vollständig versiegelt als Stellplatz und Zufahrt für die Garagen genutzt wird. Wenngleich es denkbar ist, dass auch künftig im Bereich der Garagen geparkt werden kann, wäre es wünschenswert, den Innenhof weitgehend verkehrsfrei zu halten. Im unbebauten Eckgrundstück Karlsstraße – Gabelberger Straße liegt das Potenzial zur Schaffung unmittelbar an das Grundstück angrenzender Stellplätze.

Erwerb einer Teilfläche des nachbarlichen Grundstücks an der südöstlichen Grenz wand der Hinterhofremise

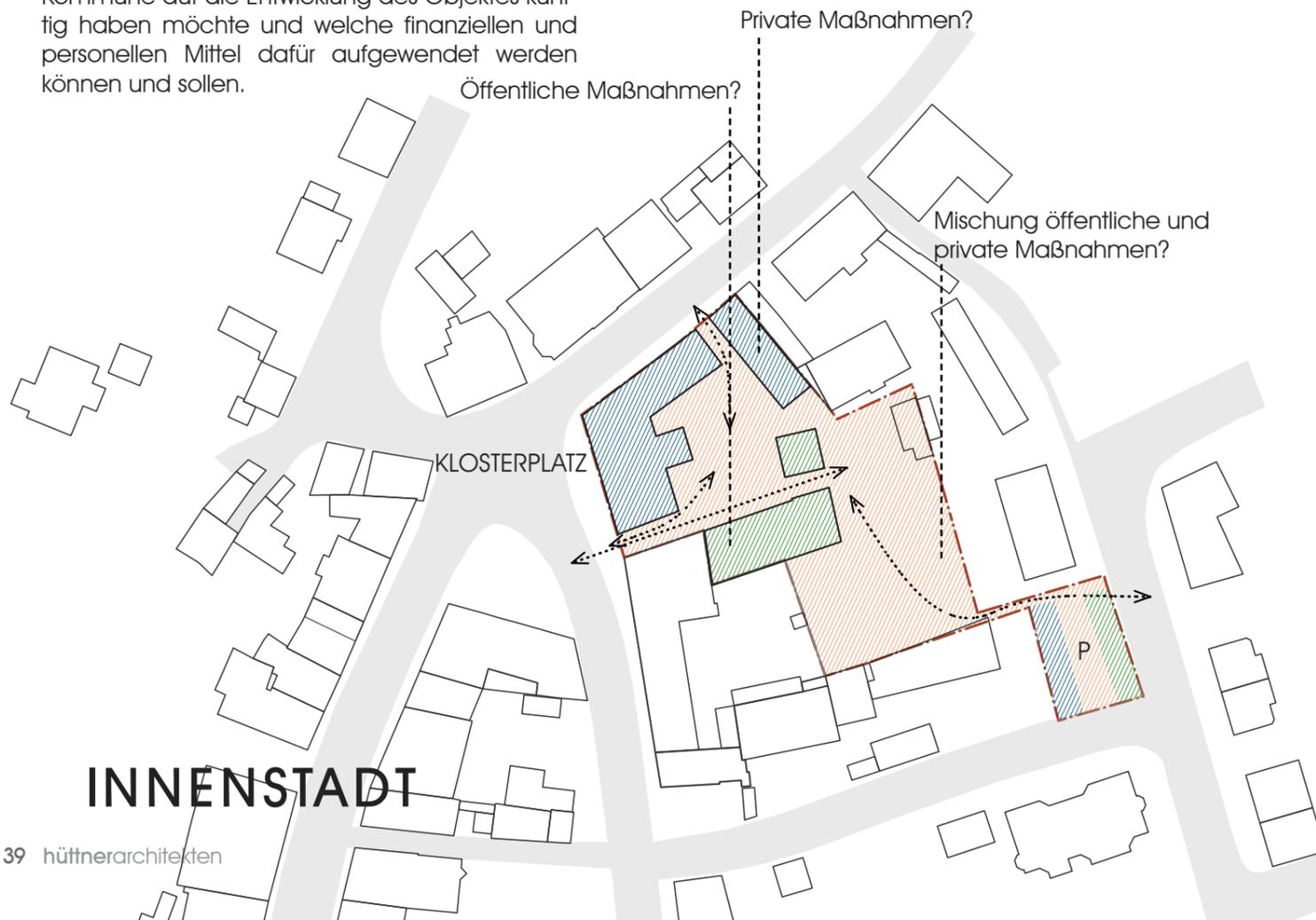
Bei der Umnutzung des Obergeschosses der Hinterhofremise sind im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens die Fragen des Abstandsflächenrechts und des baulichen Brandschutzes neu zu beantworten. In diesem Zusammenhang kann ein Teilerwerb des angrenzenden Grundstücks im Umfang notwendiger Abstandsflächen die Planung deutlich vereinfachen.



Abb. 75 Blick aus dem 1. Obergeschoss des Gasthofes Bayerischer Hof auf den Klosterplatz

5.3 MÖGLICHE UMSETZUNGS- STRATEGIEN UND AUFGABEN DER GEMEINDE

Im Rahmen der Workshops und Projektbesprechungen mit dem Auftraggeber wurden unterschiedliche Vorgehensweisen und der damit verbundenen Rollen der Stadt Münchberg im weiteren Projektverlauf diskutiert. Entscheidend geklärt werden muss hierfür, welchen Einfluss die Kommune auf die Entwicklung des Objektes künftig haben möchte und welche finanziellen und personellen Mittel dafür aufgewendet werden können und sollen.



ROLLE DER STADT	NÄCHSTE SCHRITTE	GRAD DER MÖGLICHEN EINFLUSSNAHME	HÖHE INPUT / AUFWAND FÜR DIE KOMMUNE	ANMERKUNGEN
Stadt als Investor für das Gesamtprojekt	Entwicklungskonzept vertiefen	Maximal	Sehr hoher finanzieller und personeller Aufwand als kommunales Projekt	
Stadt als Projektentwickler für Teilverkäufe, evtl. Teilinvestor für Vermietung	„Community building“ - eine Gemeinschaft aufbauen, Vernetzung, Portfolio erstellen, Planungen für Teilbereiche erstellen	Sehr hoch	Personeller Aufwand für Projektentwicklung, Vermarktung	Agile Entwicklungsform, evtl. in Bauabschnitten
Stadt als Investor für ein Teilprojekt:	Entwicklungskonzept erstellen, Teilverkauf voranbringen	Sehr hoch	Personeller Aufwand für Projektentwicklung, finanzieller Aufwand als Teilinvestor	Umfang mit potenziellem Käufer des Bayerischen Hofes entwickelbar. Z.B. Freianlagen, Stellplätze, Hinterhofremise, Blockheizung...
Durchführung einer Konzeptvergabe	Nutzerorientiertes Portfolio erstellen, Rahmenbedingungen für Vergabe klären	Hoch	Personeller Aufwand für Erstellung Vergabeunterlagen und Durchführung der Vergabe, geringer finanzieller Aufwand	Verkauf an den Bieter mit dem attraktivsten Nutzungskonzept. Verpflichtung zur Umsetzung.
Stadt als Gestalter eines attraktiven Umfeldes (Klosterplatz)	Konkrete Planungen, evtl. Planungswettbewerb	Mittel	Personeller und finanzieller Aufwand, der auch unabhängig von der Entwicklung des Bay. Hofes entsteht	Kombinierbar mit anderen Rollen
Verkauf des Objektes mit Sanierungszwang	Rahmenbedingungen klären, Portfolio erstellen	Mäßig	Geringer personeller Aufwand, geringe finanzielle Aufwendung	
Verkauf des Objektes ohne Vorgaben		Kaum	Geringer personeller Aufwand, geringe finanzielle Aufwendung	Gefahr gegeben, dass sich das Objekt nicht zum Positiven weiterentwickelt

Abb. 77 Tabelle, Mögliche Umsetzungsstrategien der Gemeinde
Abb. 76 Piktogramm: Mögliche Einflussnahme der Gemeinde

6 ANHÄNGE

Anhang 1
Fotodokumentation

Anhang 2
Aufmaß

Anhang 3
Restauratorische Voruntersuchung und bauhistorische Analyse

Anhang 4
Tragwerksgutachten

Anhang 5
Energetische Fachberatung

Anhang 6
Protokolle der Workshops

Anhang 7
Kostenblatt zum Ausfüllen

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1	Ansicht Gasthof Bayerischer Hof vom Klosterplatz Quelle: Eigene Aufnahme, 2024	Abb. 17d	Baualteresplan des alten Gasthofes, Grundriss 2. Obergeschoss Quellen Abb. 17a-d: Restaurator Uwe Franke, Baudenkmalpflege Wernstein, Restauratorische Voruntersuchung, Anhang 3, Seite 41-45
Abb. 2	Gespräch im Workshop III zu möglichen Grundsätzen zur Weiterentwicklung des Areals Quelle: Eigene Aufnahme, 2024	Abb. 18	Bauteilöffnung der Deckenbalkenaufleger, Decke 1.OG - 2.OG Quelle: Dipl.-Ing.(FH) Udo Keßler, B+D Ingenieure, Tragwerksgutachten
Abb. 3	Historische Planzeichnung von 1899 Quelle: Von der Stadt Münchberg zur Verfügung gestellte historische Planunterlagen	Abb. 19	Historische Einbauten und Vertäfelungen der Außenwand im Heimatstil Quelle: Eigene Aufnahme, 2024
Abb. 4	Grafik - Der Bayerische Hof in Nutzung der Brauerei Holper & Langheinrich Quelle: Buch „Gastronomie in Münchberg früher und Heute“ von Helmut Goller, Band 15, Titelseite	Abb. 20	Urkatasterplan, 1808-1864 Quelle: bayernatlas.de, Historische Karte, aufgerufen am 03.03.2025
Abb.5	Planzeichnung M 1.1000, Städtebauliche Situation im Bestand Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025	Abb. 21	Skizze, mögliches städtebauliches Konzept Quelle: Eigene Darstellung, 2025
Abb. 6	Isometrische Darstellung des Areals Bayerischer Hof Quelle: Eigene Darstellung, 2025	Abb. 22	Großes Arbeitsmodell im Workshop Quelle: Eigene Aufnahme, 2024
Abb. 7	Westansicht Gasthof Bayerischer Hof im Straßenverlauf Quelle: Eigene Aufnahme, 2024	Abb. 23	Workshoparbeit - gesammelte Widerstände zu möglichen Grundsätzen zur Weiterentwicklung des Areals Quelle: Eigene Aufnahme, 2024
Abb. 8	Schmiedeeisernes Treppengeländer im Treppenhaus Quelle: Eigene Aufnahme, 2024	Abb. 24	Piktogramm, Mögliche zukünftige städtebauliche Situation: Vernetzung und Wirkung von Orten Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
Abb. 9	Blick durch Schiebetüre in Nebenzimmer, 1. Obergeschoss Quelle: Eigene Aufnahme, 2024	Abb. 25	Städtebauliche Variante M 1.1000, Hinterhofremise als Eckgebäude Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
Abb. 10	Terrazzoboden im Treppenhaus Quelle: Eigene Aufnahme, 2024	Abb. 26	Städtebauliche Variante M 1.1000, Hinterhofremise mit abgelöstem Pavillon Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
Abb. 11	Schaufenster des Ladens zur Hofer Straße Quelle: Google Street View, aufgerufen am 03.03.2025	Abb. 27	Isometrische Darstellung des Areals Bayerischer Hof Quelle: Eigene Darstellung, 2025
Abb. 12	Garagentore zum Innenhof Quelle: Eigene Aufnahme, 2024	Abb. 28	Visualisierung, mögliche Belebung der Hinterhofremise und des Innenhofes Quelle: Eigene Darstellung, 2025
Abb. 13	Kreuzgratgewölbe in den alten Stallungen der Hinterhofremise Quelle: Eigene Aufnahme, 2024	Abb. 29	Westansicht Gasthof Bayerischer Hof im Straßenverlauf Quelle: Eigene Aufnahme, 2024
Abb. 14	Innenhof als asphaltierter Parkplatz Quelle: Eigene Aufnahme, 2024	Abb. 30	Alter Gasthof Bayerischer Hof, mögliche Rückbaumaßnahmen, Erdgeschoss M 1.200 Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
Abb. 15	Garten mit hochgewachsenen Bäumen Quelle: Eigene Aufnahme, 2024	Abb. 31	Alter Gasthof Bayerischer Hof, mögliche Rückbaumaßnahmen, 1. Obergeschoss M 1.200 Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
Abb. 16	Treppenhaus des Alten Gasthofes, verkleidet mit Fassadenplatten Quelle: Eigene Aufnahme, 2024	Abb. 32	Gasthof Bayerischer Hof, Nutzungsvariante EG Gaststätte M 1.200 Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
Abb. 17a	Baualteresplan des alten Gasthofes, Erdgeschoss (oben), 1.Obergeschoss (unten)	Abb. 33	Gasthof Bayerischer Hof, Nutzungsvariante EG Hotellerie M 1.200 Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
Abb. 17b	Baualteresplan des alten Gasthofes, Ansichten	Abb. 34	Gasthof Bayerischer Hof, Nutzungsvariante EG Büro M 1.200 Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
Abb. 17c	Baualteresplan des alten Gasthofes, Schnitt	Abb. 35	Gasthof Bayerischer Hof, Nutzungsvariante EG Wohnen M 1.200 Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
		Abb. 36	Gasthof Bayerischer Hof, Nutzungsvariante OG Hotellerie M 1.200 Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
		Abb. 37	Gasthof Bayerischer Hof, Nutzungsvariante Wohnen M 1.200 Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
		Abb. 38	Gasthof Bayerischer Hof, Nutzungsvariante Büro M 1.200

Machbarkeitsstudie Bayerischer Hof Münchberg

- Abb. 39 Laden und Garagen zum Innenhof
Quelle: Eigene Aufnahme, 2024
- Abb. 40 Kleiner Laden und Garagen, mögliche Rückbaumaßnahmen, Erdgeschoss M 1.200
Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
- Abb. 41 Kleiner Laden und Garagen, mögliche Rückbaumaßnahmen, Erdgeschoss M 1.200
Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
- Abb. 42 Kleiner Laden und Garagen, Nutzungsvariante EG Laden und Schuppen mit Durchgang M 1.200
Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
- Abb. 43 Kleiner Laden und Garagen, Nutzungsvariante EG Laden und Schuppen M 1.200
Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
- Abb. 44 Kleiner Laden und Garagen, Nutzungsvariante EG Hotellerie Wellness M 1.200
Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
- Abb. 45 Visualisierung, belebtes Areal Bayerischer Hof
Quelle: Eigene Darstellung, 2025
- Abb. 46 Kreuzgratgewölbe in den alten Stallungen der Hinterhofremise M 1.200
Quelle: Eigene Aufnahme, 2024
- Abb. 47 Hinterhofremise, mögliche Rückbaumaßnahmen, Erdgeschoss M 1.200
Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
- Abb. 48 Hinterhofremise, mögliche Rückbaumaßnahmen, Erdgeschoss M 1.200
Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
- Abb. 49 Hinterhofremise, mögliche Rückbaumaßnahmen, 1. Obergeschoss M 1.200
Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
- Abb. 50 Hinterhofremise, mögliche Rückbaumaßnahmen, 1. Obergeschoss M 1.200
Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
- Abb. 51 Hinterhofremise vom Hof
Quelle: Eigene Aufnahme, 2024
- Abb. 52 Skizzen, Städtebauliche Varianten
Quelle: Eigene Darstellung, 2025
- Abb. 53 Skizzen, Ansichtsvarianten
Quelle: Eigene Darstellung, 2025
- Abb. 54 Skizzen, Ansichtsvarianten
Quelle: Eigene Darstellung, 2025
- Abb. 55 Skizzen, Ansichtsvarianten
Quelle: Eigene Darstellung, 2025
- Abb. 56 Laubengang mit Stahl Gitterstruktur und Pflanzranken
Quelle: Pinterest, <https://de.pinterest.com/pin/1829656092626690/>, Toni Girones, José Hevia, Social Housing in Salou, aufgerufen am 02.04.2025
- Abb. 57 Durchlässige Gewölbestructur zum Garten
Quelle: Erzeugt mit KI durch Chat GPT
- Abb. 58 Laubengang mit Holzgeländer und sichtbarer Dachhaut
Quelle: Pinterest, <https://de.pinterest.com/pin/430727151873643193/>, Viola Valsesia, House in Vira Gambarogno, aufgerufen am 02.04.2025
- Abb. 59 Flächige durchlässige Gitterstruktur am Laubengang
Quelle: Pinterest, <https://de.pinterest.com/pin/209135976440961559/>, Lucia Manzano, Condominio Casa Jardim Alto da Boa Vista, aufgerufen am 02.04.2025
- Abb. 60 Flächige durchlässige Lamellenstruktur
Quelle: Pinterest, <https://de.pinterest.com/pin/2462974792046812/>, Beham Architekten, Haus für Kinder, aufgerufen am 02.04.2025
- Abb. 61 Hinterhofremise, Nutzungsvariante EG Veranstaltung M 1.200
Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
- Abb. 62 Stimmungsbild - Baden in alten Gewölben
Quelle: Pinterest, <https://de.pinterest.com/pin/656751558200978824/>, Bird of Paradise Hotel by Sarvenaz Nazarian, aufgerufen am 03.03.2025
- Abb. 63 Hinterhofremise, Nutzungsvariante EG Wellness mit Pool und Pavillon M 1.200
Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
- Abb. 64 Hinterhofremise, Nutzungsvariante OG Hotellerie, Orientierung zum Garten mit Flächenerwerb M 1.200
Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
- Abb. 65 Hinterhofremise, Nutzungsvariante OG Hotellerie, Orientierung zu Innenhof und Garten ohne Flächenerwerb M 1.200
Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
- Abb. 66 Hinterhofremise, Nutzungsvariante OG Wohnen, Orientierung zum Garten mit Flächenerwerb M 1.200
Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
- Abb. 67 Hinterhofremise, Nutzungsvariante OG Wohnen, Orientierung zu Innenhof und Garten ohne Flächenerwerb M 1.200
Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
- Abb. 68 Hinterhofremise, Nutzungsvariante OG Büro M 1.200
Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
- Abb. 69 Aktuelle Innenhofsituation M 1.200
Quelle: Eigene Aufnahme, 2024
- Abb. 70 Innenhof als Aufenthaltsort und belebter Hof M 1.200
Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
- Abb. 71 Innenhof als Parkraum für Anwohner M 1.200
Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
- Abb. 72 Kostenblatt zum Ausfüllen
Quelle: Eigene Darstellung, 2025
- Abb. 73 Kostenblatt zum Ausfüllen
Quelle: Eigene Darstellung, 2025
- Abb. 74 Arbeitsteil Workshop III: Höhe der Widerstände zu möglichen Grundsätzen zur Weiterentwicklung des Areals
Quelle: Eigene Darstellung, 2025
- Abb. 75 Blick aus dem 1. Obergeschoss des Gasthofes Bayerischer Hof auf den Klosterplatz
Quelle: Eigene Aufnahme, 2024
- Abb. 76 Piktogramm: Mögliche Einflussnahme der Gemeinde
Quelle: Eigene Plandarstellung, 2025
- Abb. 77 Tabelle, Mögliche Umsetzungsstrategien der Gemeinde
Quelle: Eigene Darstellung, 2025

QUELLENVERZEICHNIS

- (1) Aktenvermerkt Denkmalsprechtag, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 07.02.2023
- (2) Denkmalliste, Eintragung Ehemaliges Gasthaus, Klosterplatz 2, Aufgerufen am 03.03.2025 über den Bayernatlas:
https://atlas.bayern.de/?c=699123,5563910&z=20&r=0&l=vt_standard,d0e7d4ea-62d8-46a0-a54a-09654530beed&t=pl_bau
- (3) Restauratorische Voruntersuchung und Bauhistorische Analyse, Gasthaus „Bayerischer Hof“ Münchberg Klosterplatz 2, Baudenkmalpflege Wernstein, 28.11.2024
- (4) Buch „Gastronomie in Münchberg früher und heute“, Helmut Goller, Band 15, Seiten 36-39
- (5) Onlinemappe, Sarah Reuter,
https://issuu.com/sarareuter/docs/20140706_bayerischer_hof_web_067424bfcaf136
Aufgerufen am 03.03.2025
- (6) Wikipediaeintrag zum Bayerischen Hof Münchberg
https://de.wikipedia.org/wiki/Bauwerke_in_der_Stadt_M%C3%BCnchberg#Gasthof_%E2%80%9EBayerischer_Hof%E2%80%9C
Aufgerufen am 03.03.2025
- (7) Presseartikel „Das Ende einer Kultkneipe“, Frankenpost vom 11.01.2025, Nico Schwappacher
- (8) Kommunales Denkmalkonzept Münchberg Modul 1, Textfassung, 2021-2022, Stadt&Denkmalpflege Christiane Reichert M.A.
- (9) Kommunales Denkmalkonzept Münchberg Modul 1, Planzeichnung, Denkmalpflegerische Interessen 2022, 11.06.2022, Stadt&Denkmalpflege Christiane Reichert M.A.