Bayerischer Landeswettbewerb 2021

Gemeinsam Orte gestalten
50 Jahre Städtebauförderung

Aktive Mitte und lebendige, attraktive Ortszentren
Stadtsanierung Berching

Ort	Historische Altstadt Berching
Einwohner	9.145
Regierungsbezirk	Oberpfalz
Stadtplanung	topos, München Kühnlein Architektur, Berching
Landschaftsplanung	Team4, Nürnberg
Architektur	Kühnlein Architektur, Berching

Ausgangslage

Durch die moderate wirtschaftliche Entwicklung und Nachteile im Zuge der Gebietsreformen hat sich das bauliche stadtbildbestimmende Gebäudepotential über einen relativ langen Zeitraum erhalten.
Mit der einsetzenden Städtebauförderung konnten die Entwicklungsprozesse der Stadt und die bauliche Umsetzung auf qualitativ hohem Niveau erfolgen.
Der Main-Donau-Kanals brachte neues Potential für eine zukunftsfähige Gestaltung der Kernstadt. Ein Blick auf das gesamte Gemeindegebiet mit rund 131 km² lässt erahnen, dass gezielte u. räumlich gut verteilte Projekte für eine Akzeptanz aller Einwohner sorgen.

Strategien

Umsetzung

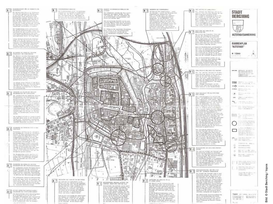
Bedingt durch das bayernweit einmalige Denkmalensemble von Berching und die hohe Dichte von Einzeldenkmälern kommt jeder Einzelmaßnahme eine hohe Bedeutung zu.
In enger Kooperation der Stadt Berching mit erfahrenen, sensiblen Stadtplanern, Architekten und Landschaftsarchitekten wurden zahlreiche Maßnahmen umgesetzt. Wesentliche Erleichterung in der Durchführung von Einzelmaßnahmen an Fassaden, Dächern und Umfeld von Gebäuden brachte die 1999 aufgelegte Gestaltungsfibel (34 Seiten) mit Gestaltungssatzung. Damit und durch zusätzl. städtebauliche Beratungen konnten die denkmalrechtlichen Erlaubnis- und Genehmigungsverfahren wesentlich beschleunigt werden.

Prozesse

Die Stadtsanierung- und entwicklung ist ein bereits lang andauernder Prozess der als solcher zu akzeptieren ist, d.h. einen zeitlichen Abschluss wird es wohl nie geben.
Im Laufe der Jahrzehnte haben sich zahlreiche Grundlagen, Anforderungen und Entwicklungen verändert, daher erfordern alle Planungen eine laufende Anpassung. Durch Monitoring und Evaluierung müssen vielfache Ziele korrigiert oder neu formuliert werden.
Mittelständiger Informationen über die Printmedien (Presse, Mitteilungsblatt, Dokumentationen) durch Veröffentlichungen in der Fachpresse und Auszeichnungen konnte das Bewusstsein der Bürger für ihre Stadt nach und nach gestärkt werden.

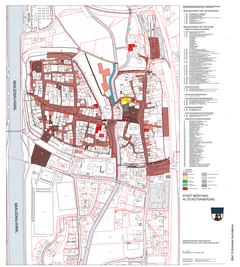
Urkataster von 1822

Luftbild


Rahmenplan , Stand 1987

Vorbereitende Untersuchungen April 1981

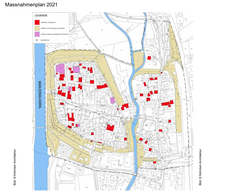
Titelseite: Aktuelle Gestaltungsfibel Berching


Massnahmenplan 2021

Lageplan Lorenzviertel Bestand

Nachverdichtung Lorenzviertel - Ehem. Bushallen / Werkstatt

Fassadenabwicklung Petterkoferplatz


Leerstandskataster - Stand Juli 2001, fortlaufende Aktualisierung

Erster Bürgermeister: „Die städtischen Maßnahmen zur Entwicklung der Stadt gehen im Einklang mit privaten Investitionen und ergänzen sich sehr gut und bilden eine zukunftsorientierte Basis für die Stadt Berching.“

Beispiel einer durchgeführten Sanierung im Stadtgebiet
Umbau und Sanierung Lagerhalle
Einbau von 2 Loftwohnungen.

Lageplan der ehem. Lagerhalle

Ansicht von Osten nach der Sanierung

Ansicht von Osten vor der Sanierung

Chinesenturm - Nach der Sanierung

Chinesenturm - Vor der Sanierung

Planung Historische Stampfermühle mit Stallgebäude

Ansicht Stampfermühle nach der Sanierung

Ansicht Stampfermühle vor der Sanierung

Sanierung Petterkoferplatz 6: Übersichtsgrundrisse

Sanierung Petterkoferplatz 6: Nachher

Sanierung Petterkoferplatz6: Vorher

Planung Ansicht von Süden

Lageplan

Lageplan Stampfermühle

Beispiel einer durchgeführten Sanierung im Stadtgebiet
Sanierung der historischen Stampfermühle mit Stallgebäude
Einbau einer gastronomischen Nutzung in Verbindung mit Fremdenzimmern.

Stadel mit Stadtwohnungen - Nach der Sanierung

Jurahaus Schmiedstrasse 1 - Vor der Sanierung

Stadel mit Stadtwohnung - Vor der Sanierung

Jurahaus Schmiedstrasse 1 - Nach der Sanierung

Stadtsanierung Berching: Umfeld Beilngriesser Tor mit Parkplatz an der Schliesserstraße

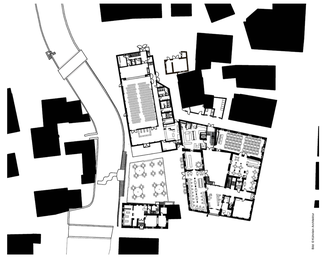
Übersichtsplan Renaturierung der Sulz

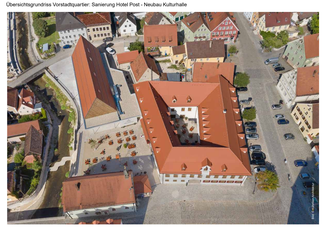
Reaktivierung Vorstadtquartier durch Sanierung, Umbau und Erweiterung ehem. Hotel Post sowie Neubau einer Kulturhalle

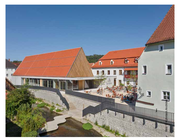
Südfassade Hotel Post nach der Sanierung

Luftbild - Richtung Nord-Osten

Luftbild - Richtung Norden - Vor der Sanierung


Übersichtsgrundriss Vorstadtquartier: Sanierung Hotel Post - Neubau Kulturhalle


Luftbild Richtung Norden


Vorstadtquartier nach der Sanierung

Vorstadtquartier - vorher

Innenhof Post - nachher / vorher

Sanierung Hotel Post - Innenaufnahme mit historischem Gewölbe

Neubau der Kulturhalle

Sanierung der Benediktinerabtei in Plankstetten

Übersichtslageplan Benediktinerabtei

Ansicht Konvent Ostflügel von Osten - Nachher

Grundriss Obergeschoss

Bestandslageplan mit Abbruch
Lageplan nach der Maßnahme

Projektbeschreibung

Das Baudenkmal von 1736 prägt wesentlich die Vorstadt von Berching. Städtebauliche Missstände aus den 70er/80er-Jahren wurden beseitigt und für die Stadt eine neue Kulturhalle geschaffen. Das bauzeitliche Gefüge des Hotels wurde wieder hergestellt und die Vierseitanlage geschlossen. Alle historischen Bauteile blieben erhalten. Bauzeitliche Konstruktionen wurden saniert. Der Gewässerverlauf ist saniert.

Städtebauliches Entwicklungskonzept Areal Gasthof - Brauerei - Hotel Winkler in Berching

Grundriss Erdgeschoss Gasthaus Winkler

Städtebauliche Neuordnung entlang der Bräugasse

Luftbild Areal Gasthof - Brauerei - Hotel Winkler Richtung Norden

1976 - 1981
Vorbereitende Untersuchung zur Altstadtsanierung durch Gerhard Kopp und Fritzpeter Schott

Sanierungssatzung / 1990
Sanierungssatzung der Stadt Berching über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“.

Gestaltungsfibel und -satzung / 1999
Architekten Kühnlein + Wittmann und Landschaftsarchitekturbüro Garnhartner + Schober).

Beginn der Städtebaulichen Entwicklung der Altstadt von Berching / 1975
Kleine Stadt mit großer Geschichte

April 1981
Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen

Rahmenplan Altstadt / 1987 - 1989
Erstellt durch topos, Stadtplanung+Architektur

Bebauungsplan Berching Nord / Berching / 2015
1991 - 1995
Bebauungsplan zur Sicherung des „Grüngürtels“ (Glacis) entlang der Stadtmauer zur Bundesstraße B299 hin

Studie zur Renaturierung der Sulz / Diplomarbeit von 1993

Leitbild Berching / 1992 - 1993
PC Gesellschaft für Kommunalentwicklung, Prof Zepf

Durchführung von Städtebaulichen Beratungen / 1995

1. Ausgabe der Broschüre zur Gestaltungsfibel - Gestaltungssatzung / Oktober 1999

Quartiersuntersuchung Probststraße / 2001
Quartiersuntersuchung durchgeführt durch Kühnlein Architektur

Feinuntersuchung Nördliche Altstadt Berching / 2007
Feinuntersuchung durchgeführt durch Kühnlein Architektur.

Konzeptplanung Hotel Post für einen Investor aus Kuwait / 2007

„Neues Leben in Alten Mauern / 2009
Unter genanntem Titel wurden am 28.04.2009 drei Projektentwicklungsgruppen ins Leben gerufen.
PG I: Städtebauliche Maßnahmen
PG II: Flankierende Maßnahmen zur Verbesserung der Bevölkerungs- und Gewerbestruktur
PG III: Tourismus, Kultur, Soziales.

Feinuntersuchung Standort Stadthalle / 2013
Städtebauliche Feinuntersuchung für den Standort einer neuen Stadthalle in Berching, durchgeführt durch Kühnlein Architektur.

Ein ISEK für Berching / Juni 2012
Ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Berching, 198 Seiten.

Projektentwicklung für einen jugend- und familienfreundlichen Beherbergungsbetrieb / 2015
Broschüre mit 43 Seiten.

Neuauflage der Broschüre zur Gestaltungsfibel - Gestaltungssatzung / 2015

40 Jahre Stadtsanierung Berching / 2015
Zum 40 Jubiläum der Stadtsanierung Berching wurde eine Broschüre herausgebracht, die den Verlauf der Altstadtsanierung von 1975 - 2015 darstellt.