



# STADT BERCHING

Kleine Stadt mit großer Geschichte



## Städtebauliche Entwicklung der Altstadt von Berching seit 1975







„Nichts ist so beständig wie der Wandel“, wusste schon Heraklit von Ephesus (540 bis 480 v. Chr.).

Was damals galt, gilt heute umso mehr. Insbesondere der technologische Fortschritt der letzten Jahrzehnte bringt ein Ausmaß und ein Tempo der Veränderung mit sich, wie es die Menschheit noch nicht erlebt hat.

Auch Berching ist von diesen Veränderungsprozessen betroffen. Wir alle können das täglich feststellen.

## Grüßwort des Landrats

Am 9. Mai 2015 wird erstmals der bundesweite „Tag der Städtebauförderung“ veranstaltet. Ich freue mich sehr, dass mit Berching auch eine Stadt in unserem Landkreis unter den insgesamt nur 30 Kommunen aus ganz Deutschland ist, die vom Bund für die Beteiligung an dieser Veranstaltung ausgewählt wurden.

Städte sind seit jeher dem Wandel unterworfen. Jeder Zeitabschnitt ist durch Vernichtung oder Verfall alter Bausubstanz, durch Neubauten, Veränderungen und Erweiterungen gekennzeichnet. Dabei hat man sich in aller Regel bemüht, besonders wertvolle Bauten zu bewahren und der Nachwelt zu erhalten, auch wenn sich die Zweckbestimmung änderte. Eine Stadt ist auf längere Zeit gesehen nie ein fester Zustand, sondern muss immer ein Vorgang der Entwicklung sein.

## Grüßwort des Bürgermeisters

Damit der Wandel unseren Bedürfnissen nicht zuwider läuft, muss er gesteuert werden. Das ist nicht immer einfach. Wer sich auf einen Stadtentwicklungsprozess einlässt, stellt rasch fest, dass es ganz unterschiedliche Vorstellungen über die Zielsetzungen und den richtigen Weg gibt.

Zumal Stadtentwicklung ein langfristiges Vorhaben ist, und sich auch die Rahmenbedingungen beständig verändern.

Neben einem fortlaufenden Diskussionsprozess zwischen den beteiligten Bürgern, den Planern, der Verwaltung und dem Stadtrat braucht es daher auch Unterstützung „von außen“. Diesen wichtigen Beistand bietet das Städtebauförderprogramm.

Für Bürgermeister, Stadtrat und Kämmerer hat hierbei natürlich die finanzielle Förderung einen hohen Stellenwert. Darüber hinaus tragen die Fachleute der Städtebauförderung mit ihrem Fachwissen, mit kompetenten Beratungsleistungen sowie mit ihrem erprobten Handlungsinstrumentarium ganz wesentlich zur Zielerreichung und zum Erfolg bei.

Beim Durchblättern der Broschüre wird deutlich: Berching hat von 40 Jahren Städtebauförderung enorm profitiert. Wir freuen uns auf die weitere, erfolgreiche Zusammenarbeit!

Ludwig Eisenreich,  
Bürgermeister Stadt Berching



Seit über 40 Jahren ist die Städtebauförderung ein wichtiges und erfolgreiches Instrument für die Stadtentwicklung. Berching ist mit seiner historischen Altstadt geradezu prädestiniert für dieses Programm. In der mittelalterlichen Stadt mit ihrem reichen baukulturellen Erbe muss zur Sicherung und Weiterentwicklung der Gebäudesubstanz regelmäßig erheblich investiert werden.

Die Stadtverwaltung, das Land Bayern und der Bund engagieren sich gemeinsam mit den Eigentümern, um diesen wertvollen Bestand behutsam zu sanieren. Auch in Berching gilt es, die historischen Zeitzeugen zu erhalten, Straßenräume aufzuwerten und Wohnumfelder attraktiver zu gestalten. Die Finanzierung durch Bund, Länder und Gemeinden ist Ausdruck der gemeinsamen Verantwort-

ung und unterstreicht die Bedeutung der Städtebauförderung als Gemeinschaftswerk.

Ich wünsche dem „Tag der Städtebauförderung“ gutes Gelingen und der Stadt Berching weiterhin eine positive Entwicklung.

Willibald Gailler, Landrat



Luftaufnahme von Berching vor dem Bau des Rhein-Main-Donau-Kanals

in seiner Komplexität für jeden Stadtplaner eine Herausforderung darstellt. Die Besonderheit liegt einerseits in der Geschlossenheit des Stadtquartiers, das nur behutsam weiter entwickelt werden darf, jedoch andererseits auch in seinem Umfeld, das die Chance bietet, durch qualitätsvolle Umgestaltung der Altstadt in ihrer Aufenthalts- und Lebensqualität zu dienen. Beide Komponenten zusammen genommen bieten dem Stadtplaner eine hochinteressante Aufgabenstellung.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept ist diese Aufgabenstellung klar definiert. Ich bin der Überzeugung, dass bei einer konsequenten Umsetzung der „Kernort“ Berching wieder die Bedeutung erlangen wird, die er einmal hatte.“

**„Die Herausforderung für uns lautet: wie können wir den notwendigen Wandel gestalten, ohne den Identitätskern zu beschädigen“**  
Ludwig Eisenreich, Bürgermeister

Seit 1975 wird die Stadt Berching durch verschiedene Programme des Bundes und des Landes Bayern im Bereich Städtebau unterstützt. Zahlreiche Projekte wurden in den letzten 40 Jahren umgesetzt und das Bild der Stadt behutsam weiterentwickelt.

Bevor wir Ihnen einige dieser Projekte vorstellen, möchten wir Personen zu Wort kommen lassen, die zur Entwicklung Berchings in diesem Zeitraum maßgeblich beigetragen haben.

**Herr Eisenreich, als amtierender Bürgermeister von Berching, welche Bedeutung hat die Altstadt für die gesamte Gemeinde?**

EISENREICH: „Welche Bilder hat man vor Augen, wenn man von Berching spricht? Die mittelalterliche Altstadt mit ihren Toren und Türmen und der Rossmarkt in der Altstadt stehen hier sicherlich an oberster Stelle. Die mittelalterliche Altstadt ist gewissermaßen der „Identitätskern“ von Berching. Und nicht nur das: Unsere Altstadt ist zugleich unser zentrales Alleinstellungsmerkmal. Wo finden Sie sonst noch so ein bestens erhaltenes mittelalterliches Stadtensemble. Die Herausforderung für uns lautet: wie können wir den notwendigen Wandel gestalten, ohne den Identitätskern zu beschädigen.“



**Herr Strobl, als Bauamtsleiter der Stadt Berching haben sie viele Maßnahmen der letzten Jahrzehnte miterlebt. Was macht die Stadt Berching aus städtebaulicher Sicht interessant? Was sind die Besonderheiten?**

STROBL: „Der städtebaulich interessanteste Aspekt liegt mit Sicherheit in der Einzigartigkeit des denkmalgeschützten Altstadtensembles, das

**Und aus architektonischer Sicht? Herr Kühnlein Sie sind langjähriger städtebaulicher Berater für die Stadt Berching.**

KÜHNLEIN: „Die Altstadt von Berching bildet ein einzigartiges Denkmalensemble, mit einer spannenden Abfolge von Plätzen, Straßen und Gassen, einem Grüngürtel rings um die Stadt. Solitäre Gebäude wie Kirchen, Bürgerhäuser bis hin zu kleinen Wohnstallhäusern an der Peripherie geben der Stadt das unverwechselbare Gepräge und bilden Baugeschichte über viele Jahrhunderte ab.

Ein derart verdichtetes gewachsenes Gefüge einer Stadt zu erhalten und weiter zu entwickeln ist eine anspruchsvolle Aufgabe, letztlich auch ein Prozess der anhalten wird.“

Bevor wir über einzelne Aspekte sprechen, lassen wir doch die letzten Jahrzehnte Revue passieren.

Im Jahr 1976 beschloss der Berchinger Stadtrat die Einleitung der Altstadtansanierung. Anschließend erfolgten bis 1981 die Bestandserhebung, Analysen, Zielvorstellungen und Grobplanungen um daraus ein Planungskonzept zu erstellen. Diese lange Planungszeit war auch dem geplanten Bau des Rhein-Main-Donau-Kanals geschuldet, der vieles verkomplizierte.

1982 wurde die Stadterneuerung mit dem Ausbau von Pettenkofen- und Reichenauplatz, Forstergasse und Schulstraße begonnen. Von 1988 bis 1992 folgte die Vorstadt, um dann 1994 mit dem Ausbau der weiteren Innenstadtstraßen ihren Abschluss zu finden.

In diesem Zeitraum fand auch die Eröffnung des RMD-Kanals statt, dessen letzter Abschnitt 1992 in Berching fertiggestellt wurde.

Herr Eineder, wie ging es weiter als sie 1996 das Bürgermeisteramt übernahmen? Wo lagen die Schwerpunkte in Ihrer Amtszeit?

EINEDER: „Ziel war natürlich, gerade auch bewusst nach dem Bau des Main-Donau-Kanals das einmalige und unverwechselbare Stadtbild zu erhalten, dem Willen zum Erhalt von Tradition und zur Bewahrung von alt Hergebrachtem neuen Schwung zu geben und durch Heraushebung besonders guter Beispiele ein harmonisches Gesamtbild der Stadt zu erreichen.“

Deshalb musste beim Bürger die Einsicht gewonnen werden, dass auch sein Haus Teil des homogenen mittelalterlichen Stadtbildes ist und dass jeder Teil einen entscheidenden Beitrag für den Gesamteindruck der Stadt leistet. Dies ging nicht ohne Handreichung für den Bürger und ohne Regelungen. Deshalb entstand sehr bald, Ende der neunziger Jahre die Gestaltungsfibel mit Gestaltungs-

satzung, welche an jeden Hausbesitzer des Stadtgebietes verteilt wurde. Gute Beispiele mit klarer Aussage zur richtungsweisenden Bedeutung der Fibel, aber auch ein Bekenntnis zur Gewährung von Abweichungen ließ sie zu einer erfolgreichen Grundlage für städtebauliches Verständnis beim Bürger werden.“

„Ziel war natürlich, gerade nach dem Bau des Main-Donau-Kanals das einmalige und unverwechselbare Stadtbild zu erhalten“

Rudolf Eineder, Bürgermeister a.D.

Herr Eisenreich, seit 2008 sind sie erster Bürgermeister der Gemeinde Berching. Wie beurteilen Sie die Entwicklung der Stadt Berching aus städtebaulicher Sicht und wo liegen die zukünftigen Aufgaben?

EISENREICH: „Berching hat - wie viele ländliche Gemeinden in Bayern - mit einem enorm beschleunigten Strukturwandel zu kämpfen. Schwierige Nachnutzungen von Geschäfts- und Werkstatträumen und Leerstände sind die unmittelbaren Folgen. Mit unserer neuen Gestaltungssatzung, mit dem Fassadenprogramm, einer kostenlosen Bauberatung und Unterstützung bei der Vermarktung fördert die Stadt seit vielen Jahren die privaten Hauseigentümer beim Erhalt ihrer Häuser bzw. dem Weiterverkauf an investitionsbereite Käufer.“

Mit dem neuen Integrierten Stadtentwicklungskonzept und mit großzügiger Unterstützung durch die Städtebauförderung streben wir eine maßgebliche Verbesserung der Lebensqualität in der Innenstadt an. Wir möchten das Wohnen in der Altstadt für alle - Jung und Alt, Familien und Singles - wieder attraktiv machen. Und auch die Gäste in unseren Hotels und Gaststätten sollen sich in Berching wohlfühlen.





Albert Löhner, Bürgermeister von 1988 - 1996 und der damalige bay. Ministerpräsident Max Streibl am Rossmarkt 1990

Stadtentwicklung ist ein langfristiger Prozess, aber erste Erfolge unserer Anstrengungen werden nun sichtbar: Durch die attraktiven Freizeiteinrichtungen in unseren neu gestalteten Parkanlagen wird die Lebensqualität in der Altstadt deutlich verbessert. Und die steigende Zahl der neu sanierten Häuser zeigt, dass die Berchinger ihre Altstadt als Wohnort schätzen und lieben.“

**Wurden in den 70er und 80er-Jahren ausschließlich städtische Maßnahmen gefördert, nimmt seit Mitte der 90er-Jahre die Förderung privater Objekte zu.**

**Die Stadt Berching bietet Privatpersonen eine kostenlose städtebauliche Beratung an. Herr Kühnlein, wie läuft das im Regelfall ab und gibt es Themen die typisch für Berching sind?**

**KÜHNLEIN:** „Seit über 20 Jahren sind wir von der Stadt Berching beauftragt, sanierungswillige Eigentümer für ihre geplanten Maßnahmen im Sinne der von uns in Zusammenarbeit mit der Stadt Berching erarbeiteten Gestaltungssatzung und Gestaltungsfibel zu begleiten und zu beraten.

Dies kann die Fassaden- und Dachgestaltung oder auch die Planung des Umfeldes sein. Ziel ist es, zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Stadt herzustellen und zu erhalten. Dazu kann es auch erforderlich werden, Höfe zu „entrümpeln“. Manchmal werden auch längerfristige Sanierungskonzepte erstellt, die dann nach und nach umgesetzt werden können. In Abstimmung mit der Stadt wird eine Bezuschussung aus dem kommunalen Förderprogramm ermöglicht.

Die besondere Aufmerksamkeit in Berching liegt bei den zahlreichen Baudenkmälern, die es in ihrer Authentizität zu erhalten gilt.“

**Seit 1997 bietet die Stadt Berching das so genannte „Fassadenprogramm“ an. Dabei werden Besitzer von Altstadtimmobilien finanziell unterstützt. Wie kam es zur Einführung dieses Programms und wie entwickelte sich die Nachfrage danach während Ihrer Amtszeit Herr Eineder?**

**EINEDER:** „Wer Vorschriften macht und die Einhaltung dieser dem Bürger abverlangt, muss auch finanziell unterstützend tätig werden. Zu oft wurde saniert, ohne dass von der angebotenen für den Bürger kostenlosen Beratung Gebrauch gemacht wurde, was viele Bausünden im Stadtbild nach sich zog. Erst mit dem Verweis auf kommunale Fördermöglichkeiten gelang es verstärkt, städtebauliche Missstände zu beseitigen und damit das typische Ortsbild Berchings zu verbessern bzw. zu erhalten. Wurde anfangs sehr zögerlich davon Gebrauch gemacht, entwickelte sich über die Jahre dieses Finanzierungsprogramm zu einer begehrten Förderung.“



Ebenfalls in diese Zeit fällt die Einführung einer Gestaltungsfibel für die Berchinger Altstadt. Welches Ziel verfolgt die Stadt damit?

STROBL: „Die Gestaltungsfibel hat im Wesentlichen die Aufgabe, die Besonderheit des denkmalgeschützten Ensembles Altstadt und die sich daraus ergebenden Anforderungen bei einer Sanierung dem Bauherrn in verständlicher Form näher zu bringen. Sie soll Verständnis und Bereitschaft wecken, bei einer Sanierung auch Verantwortung für den Erhalt des Stadtbildes zu übernehmen.“

**„Die Stadt hat gute Voraussetzungen, auch in finanzieller Art, gesetzt und gibt ständig Impulse.“**

Michael Kühnlein sen., Architekt

Die Stadt ist sich bewusst, dass dies für den Bauherrn nicht nur einen gestalterischen, sondern auch einen finanziellen Mehraufwand bedeutet. Deshalb gibt es seit mehr als 15 Jahren die Möglichkeit, Zuwendungen aus dem kommunalen Fassadenprogramm zu erhalten. Mittlerweile kann im günstigsten Fall ein Zuschuss von bis zu 45.000 € in Aussicht gestellt werden.“



Herr Kühnlein, Sie haben über die letzten Jahrzehnte eine Vielzahl an Projekten in Berching mit begleitet und können dadurch das „Gesamtausmaß“ sicherlich gut einschätzen. Wie beurteilen Sie als Fachmann die städtebauliche Entwicklung Berchings? Ist die Stadt auf einem guten Weg?

KÜHNLEIN: „Die Stadt Berching hat durch ihre langjährigen bisherigen Planungen, die stets mit dem politischen Willen klar hinterlegt sind, schon vieles erreicht. Dafür ist die Stadt weit über die Region hinaus bekannt. Die derzeit laufenden, sowie die mittel- und langfristig angelegten Rahmenplanungen, wirken den vorhandenen und noch folgenden Leerständen entgegen. Die Stadt hat gute Voraussetzungen, auch in finanzieller Art, gesetzt und gibt ständig Impulse. Die „Private Stadtansanierung“ könnte bei vielen Anwesen noch intensiver sein.“



Lassen Sie uns zum Abschluss einen Blick nach vorne werfen. Stadtplanung heist ja, eine Stadt fit machen, sie anpassen, an zukünftige Notwendigkeiten. Herr Eisenreich, wie sehen Sie Berching für die Zukunft aufgestellt?

EISENREICH: „Mit unserem integrierten Stadtentwicklungskonzept haben wir eine Richtschnur erarbeitet, klare Ziele gesetzt und den Weg für die nächsten Jahre abgesteckt. Wir haben aber nicht nur einen Plan, sondern auch die Menschen, die sich tatkräftig für dessen Umsetzung einsetzen. Dazu gehören die privaten Investoren, die Altstadtfreunde, der Stadtentwicklungsverein, unsere Geschäftsleute, unsere Vereine, die Schule und selbstverständlich die Verwaltung, der Stadtrat und der Bürgermeister. Eine Stadt lebt von ihren Bürgern und das bestärkt mich in meiner Überzeugung, dass Berching die künftigen Herausforderungen gut bewältigt.“

#### Hans Kuffer

war von 1976 bis 1982 Bürgermeister der Stadt Berching.

#### Georg Grabmann

war von 1982 bis 1988 Bürgermeister der Stadt Berching.

#### Albert Löhner

war von 1988 bis 1996 Bürgermeister der Stadt Berching und von 1996 bis 2014 Landrat des Landkreis Neumarkt i.d.OPf.

#### Rudolf Eineder

war von 1996 bis 2008 Bürgermeister der Stadt Berching

#### Ludwig Eisenreich

ist seit 2008 Bürgermeister der Stadt Berching

#### Wolfgang Strobl

Leiter des Bauamts der Stadt Berching

#### Michael Kühnlein sen.

ist seit über 20 Jahren städtebaulicher Berater der Stadt Berching





# Berching i.d.OPf.

Von der ersten Besiedelung am Ufer der Sulz bis heute erlebte Berching eine enorme städtebauliche Entwicklung. In der Vergangenheit wurde diese Entwicklung vom Landesherrn und vermögenden Bürgern vorangetrieben.

In der heutigen Zeit übernimmt diese Funktion oft die öffentliche Hand. Mittels Förderprogrammen werden Städte und Gemeinden bei ihrer städtebaulichen Entwicklung unterstützt.

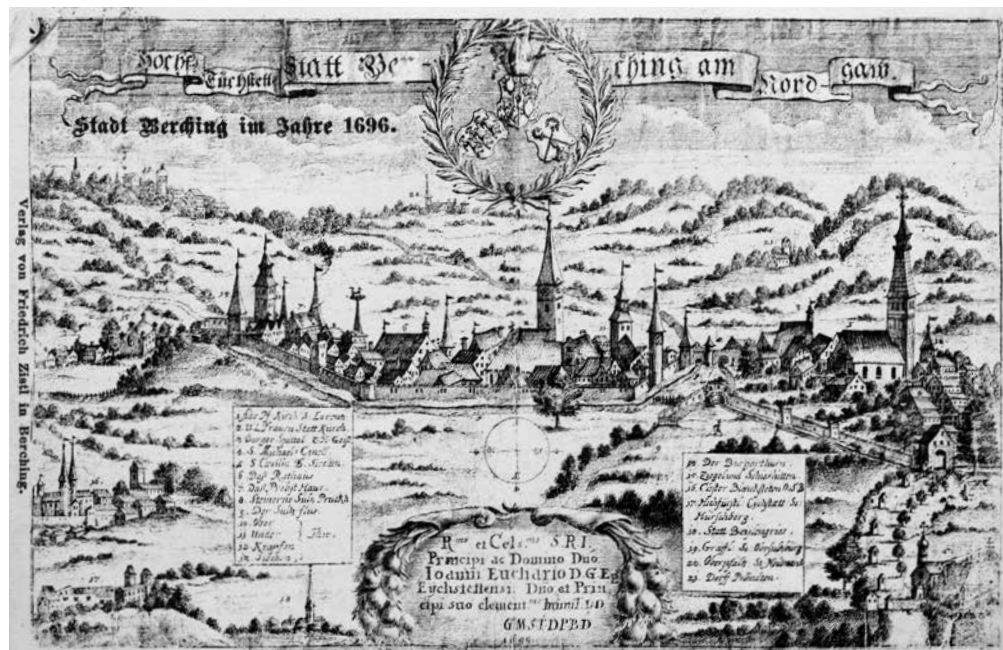
Diese Broschüre wirft einen Blick auf einen Teil der Maßnahmen, die dadurch in Berching seit 1975 ermöglicht wurden.



## DIE STADT BERCHING - LAGE UND STADTGESTALT

Die Stadt Berching liegt im südwestlichen Randbereich des Regierungsbezirks Oberpfalz, ca. 50 km von Regensburg entfernt, im südlichen Landkreis Neumarkt. Naturräumlich zum Landschaftsgebiet des Oberpfälzer Jura gehörend, besitzt Berching das Prädikat eines staatlich anerkannten Erholungsortes im Naturpark Altmühltal, einer Region mit ländlich ausgeprägtem Tourismus. Etwas abseits von den überregionalen Straßenverkehrsachsen, ist die Stadt jedoch unmittelbar an den Rhein-Main-Donau-Kanal angebunden. Mit seinen 44 Ortsteilen zählt Berching heute rund 8.600 Einwohner; davon leben im Stadtgebiet etwa 2.700.

Die urkundlich erstmals im Jahr 883 erwähnte Stadt ist durch die große Geschlossenheit ihrer historischen Anlage gekennzeichnet, welche die mittelalterliche Stadtgestalt auch in der Gegenwart noch erlebbar macht. Vollständig erhaltene Mauern mit begehbaren Wehrgängen, zahlreiche Türme und Tore sowie der frühere Wallgraben sind wertvolle Relikte aus dem 15. Jh., die zusammen mit der ehem. Marktstraße, den



ausgebildeten Platzbereichen und den die Räume begrenzenden, klar gestaffelten bürgerlichen Giebelhäusern der Stadt ihr historisches Erscheinungsbild verleihen und somit ein besonderes Flair.

Die Siedlungsstruktur entwickelte sich an beiden Seiten der Sulz, einem Nebenfluss der Altmühl und besteht aus der sog. Oberen Stadt (westliche Hälfte) und der älteren Vorstadt, als östlichem Teil. Die Obere Stadt ordnet sich um die breite Ost-West-Achse zwischen Mittlerem Tor und

Gredinger Tor und lässt durch die Platzanlagen des Pettenkofer- und Reichenauplatzes sowie seitlich abzweigenden Gassen eine deutliche Gliederung erkennen. Die östliche Vorstadt verläuft in Nord-Süd-Richtung als langgestreckter Straßenmarkt, der von zwei Vorbauten begrenzt und von zumeist zweigeschossigen Giebelhäusern flankiert wird.

Eine in Teilen erhaltene niedrige Stadtmauer dokumentiert wiederum die mittelalterliche Stadtgestalt, die alte Pfarrkirche St. Lorenz (im Kern



aus dem 11. Jh.) setzt einen zentralen, markanten Punkt, von wo aus sich die Vorstadt zur Abzweigung in die Obere Stadt erweitert. Im Osten schafft der alte Ludwig-Donau-Main Kanal die Zäsur zwischen früherer und neuzeitlicher Ansiedlung.



**883** Erste urkundliche Erwähnung der Stadt Berching als „villa Pirihinga“ in einer Urkunde von Kaiser Karl III.

**912** Berching kommt in den Besitz der Eichstätter Bischöfe

**1296** Berching wird erstmals als „oppidum“ (befestigter Ort) bezeichnet.

**1314** Erstmalige Bezeichnung als „civitas“ (Stadt).

**2015** Berching blickt auf 40 Jahre Altstadtsanierung zurück

**1464** Unter Bischof Wilhelm von Reichenau werden die Befestigungsanlagen erneuert und die Stadtmauer mit ihren 13 Türmen und vier Toren in der erhaltenen Form ausgebaut.

**1992** Der Rhein-Main-Donau-Kanal, der direkt an der Westseite von Berching verläuft, wird eingeweiht.

**1972** Durch die Gebietsreform erhält die Gemeinde Berching ihr heutiges Gesicht. Über 40 Ortsteile gehören ihr an.

**1806** Berching wird bayerisch

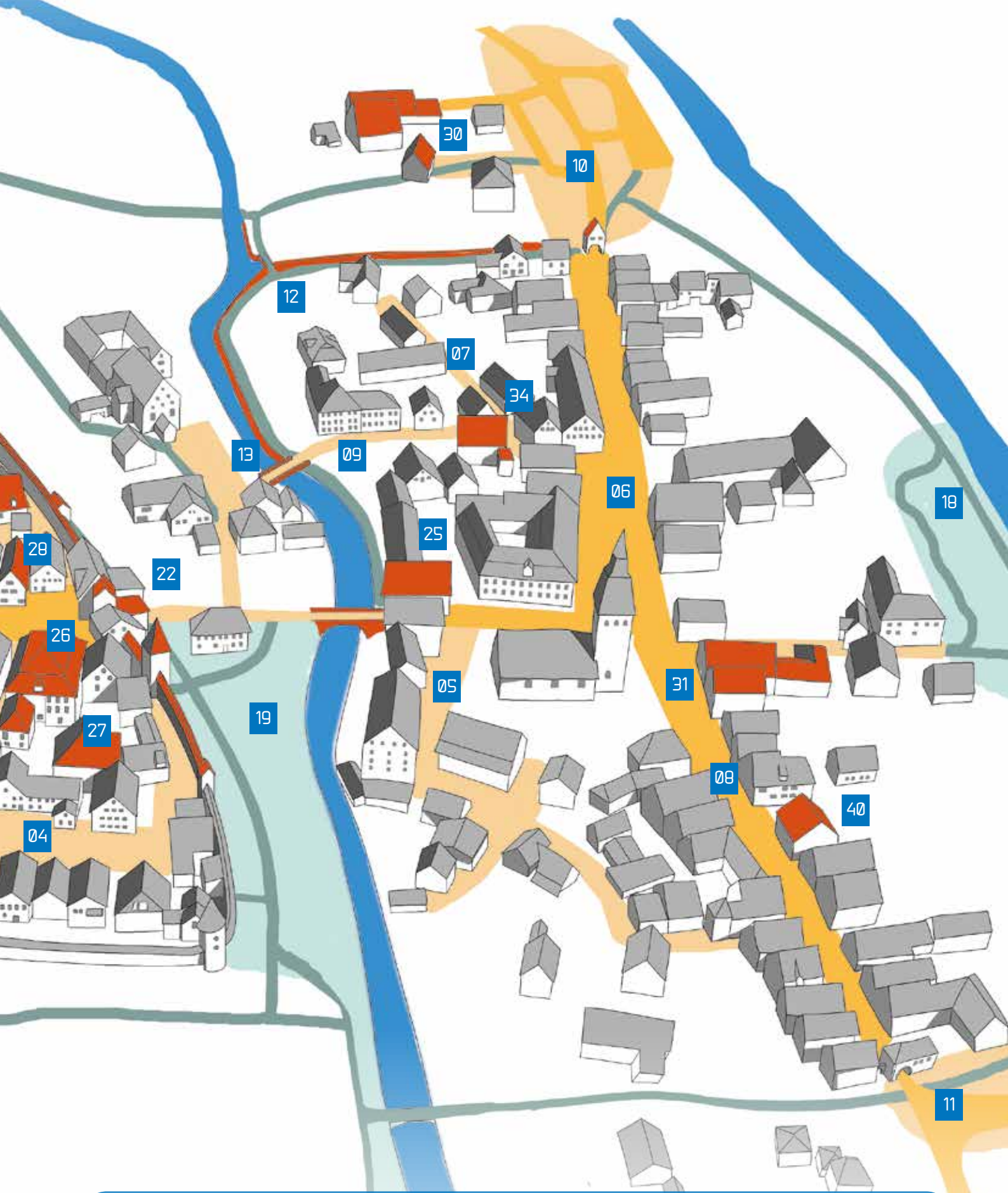
**1714** Der Komponist Christoph Willibald Gluck wird im Ortsteil Erasbach geboren.





# 40 Jahre - 40 Projekte

#	Maßnahme	Seite						
01	Reichenauplatz	16	07	Goßweingasse	21	14	Probstgarten	27
02	Pettenkoflerplatz	17	08	St. Lorenz-Straße	22	15	Stadtgraben	27
03	Nördliche Innenstadt	18	09	Klostergasse	22	16	Fußweg Klostermauer	27
04	Südliche Innenstadt	19	10	Nördliche Vorstadt	24	17	Hollberger-Park	28
05	Mühlgasse	20	11	Südliche Vorstadt	25	18	Generationen-Park	29
06	Bahnofstraße	21	12	Weg zur Klostergasse	26	19	Hans-Kuffer-Park	30
			13	Klosterbrücke	26	20	Ringmauerweg	32



#	Maßnahme	Seite						
21	Frauenturm	33	27	Kulturhaus Schranne	37	34	Klostergasse 10	43
22	Mittleres Tor	34	28	Pettenkoflerplatz 6	38	35	Hubstraße 2	44
23	Gredinger Tor	34	29	Kupferschmiedgasse	40	36	Schmidstraße 1	44
24	Chinesenturm	35	30	Stampfermühle	40	37	Stadtschreibergasse 14	45
25	Spital	35	31	St Lorenz-Straße 1/3	41	38	Schulstraße 13	45
26	Rathaus	36	32	Reichenauplatz 10/11	42	39	Reichenauplatz 6	46
			33	Ringmauerweg 6	43	40	St. Lorenz-Straße 11	46

## AUSGANGSLAGE und SANIERUNGSZIELE

In dem Bewusstsein um den Wert des kulturhistorischen Erbes und in der Verantwortung, dieses zu bewahren und zu nutzen, gleichzeitig aber auch der Aufgabe einer strukturellen Fortentwicklung der Altstadt in verschiedener Richtung nachzukommen, fasste der Berchinger Stadtrat bereits im Jahre 1976 den Beschluss über die Einleitung der Altstadtanierung im Sinne des damals geltenden Städtebauförderungsgesetzes und beauftragte mit den vorbereitenden Untersuchungen die Architekten Knopp + Schott, München.

Gleichzeitig standen schon die ersten konkreten städtebaulichen Vorhaben an, die mit Aufnahme in das Bayerische Städtebauförderungsprogramm und Zuweisung entsprechender Mittel (aus dem Programmjahr 1975) als vorgezogene Maßnahmen sofort in Angriff genommen wurden. Die Bestandserhebungen und Analysen, Zielvorstellungen und Grobplanungen erfolgten in mehreren Stufen über einen längeren Zeitraum und fanden schließlich im Ergebnisbericht vom April 1981 ihre zusammenfassende Darstellung und Erläuterung.

Hieraus leiteten sich die folgenden, übergeordneten Sanierungsziele ab:

- Erhaltung und Verdeutlichung des mittelalterlichen Stadtbildes
- Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Verkehrsverhältnisse
- Stärkung und Fortentwicklung der Altstadt als Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum sowie als Wohnstandort
- Belebung des Fremdenverkehrs



im Speziellen

- Neugestaltung öffentlicher Straßen und Plätze
- Ausbildung eines örtlichen Verkehrsnetzes mit fußläufigen Verbindungen von bzw. zur Altstadt: Verkehrsberuhigung bzw. -entlastung
- Sicherung und Intensivierung der Grünzonen um den Stadtkern (Stadtgraben)
- Offenhaltung der Landschaftsräume Mühlbachtal und Rachental
- Neuordnung bestimmter städtebaulicher Bereiche und ggf. Auslagerung störender Gewerbebetriebe
- Verbesserung städtebaulicher Situationen durch Schließung von Baulücken, bauliche Ergänzungen oder Auflockerung in den rückwärtigen Altstadtbereichen
- Umbau, Modernisierung, Nutzbarmachung oder Umnutzung alter, leerstehender Gebäude, insbesondere der großen Scheunen
- Denkmalpflege

Die Zielvorstellungen wurden in einem Planungskonzept zur vorbereitenden Untersuchung konkretisiert und die einzelnen Maßnahmen als Empfehlungen dargestellt. Hieraus konnte man ablesen, dass sich die Sanierungsaktivitäten auf den gesamten Altstadtbereich verteilten, d. h. eine breite Streuung der städtebaulichen Vorhaben - sowohl in Bezug auf die örtliche Begebenheit als auch auf Art und Umfang - gegeben und ein sukzessives Vorgehen bei der Umsetzung der vielfältigen Aufgaben angezeigt war.

Die Ausweitung mehrerer, kleinerer Sanierungsquartiere schien offenbar nicht zweckmäßig bzw. erfolgsversprechend, weshalb man später eine flächendeckende Festlegung des Sanierungsgebietes wählte. Die in den folgenden Jahren realisierten Einzelprojekte sollten die gewählte Verfahrensweise schließlich auch bestätigen.



# Straßen und Gassen

Den anfänglichen Schwerpunkt zur Stadterneuerung setzte gemäß der städtebaulichen Rahmenplanung, die Neugestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes, also der markanten Plätze, der verbindenden Straßen und zahlreichen Gassen.





## Umgestaltung „Reichenauplatz“ und „Pettenkoflerplatz“

- 01 1982 wurde mit den zentralen, stadtbildprägenden Bereichen,
- 02 dem Pettenkoflerplatz und dem Reichenauplatz, welche gleichzeitig auch die Hauptverkehrsachse der Innenstadt bilden, begonnen.

Die Bewahrung und Betonung des mittelalterlichen Charakters in gestalterischer Hinsicht einerseits, und funktionale Gesichtspunkte zum anderen (wie fließender und ruhender Verkehr, Fußgängerbereiche, gastronomisch genutzte Flächen, Wochenmärkte, Beleuchtung, Bepflanzung), mussten in Einklang gebracht werden.

Neben den beiden Hauptplätzen konnten aufgrund der kostengünstigen Ausschreibung und Bauausführung im Rahmen einer Baumfangserweiterung die südlich anbindende Forstergasse und Schulstraße ebenfalls einem Gestaltungsausbau zugeführt werden.









## Umgestaltung „Nördliche und Südliche Innenstadt“

- 03 Als quasi zweiter Abschnitt be-
- gannen ab 1994 die Arbeiten im
- 04 nördlichen Altstadtteil mit Hub-,
- Schmied-, Probststraße sowie
- Braugasse. Die günstigen Baupreise und
- eine wirtschaftliche Bauausführung er-
- möglichten eine Erweiterung des bewil-
- ligten Bauabschnitts um die Bereiche Bin-
- den-, Maler-, und Kupferschmiedgasse
- im Norden sowie Stadtschreiber-, Kirch-
- und Badturm-gasse und Dr.-Grabmann-
- Platz im südlichen Teil des Stadtkerns.







### Umgestaltung „Mühlgasse mit Kirchenbereich“

**05** Nachdem die öffentlichen Verkehrsräume der Oberen Stadt in den vorangegangenen Jahren unter städtebaulichen und historischen Aspekten bereits ausgebaut worden waren, kam man ab 1988 dem Anspruch der Vorstadt hinsichtlich einer strukturellen Aufwertung nach, wie dies die städtebauliche Rahmenplanung schon als wichtige Zielsetzung formuliert hatte.

Den Anfang machte die Mühlgasse, welche das südwestliche Vorstadtquartier zwischen St-Lorenz-Straße und der Sulz erschließt und den markanten Kirchplatz von St-Lorenz tangiert. Als zentraler Bereich und Aufenthaltsraum wurde der Kirchenvorplatz in die Maßnahme integriert, um einen augenfälligen Akzent zu setzen.





### Umgestaltung „Vorstadtstraßen I“

06 Von 1990 - 1992 realisierte die Stadt Berching den Ausbau verschiedener Straßen der Vorstadt. Die Maßnahme umfasste im Einzelnen die St.-Lorenz-Straße, Pfarrgasse, Bahnhofstraße, Johannisbrücke, Gösswein- und Klostergasse. Die frühere Marktstraße zwischen Neumarkter und Beilngrieser Tor konnte auf einer Stre-

cke von ca. 360 m mit den anbindenden Gassen städtebaulich erneuert und so der gesamten Vorstadt eine deutlich erkennbare Aufwertung verliehen werden. Den Schwerpunkt hierbei setzt sicherlich der platzähnlich aufgewertete Kreuzungsbereich in etwa der Mitte des Straßenzuges mit der Abzweigung zur Oberen Altstadt..





### Umgestaltung „Vorstadtstraßen II“

08 Der letzte Bauabschnitt (ab 1995) umfasste die Kloostergasse bis zur erneuerten Brücke, einen Teil der Straße „Zur Johannesbrücke“ und die Ergänzung des Fußwegenetzes im Bereich des Heimatmuseums/Stadtgrabens und entlang der Sulz. Nach 2-jähriger Bauzeit fand die Maßnahme ihren Abschluss.





## Plätze und Wege

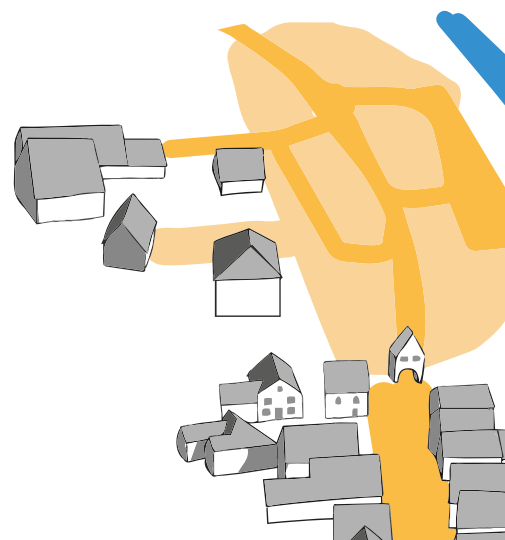
Während sich die Innenstadt durch die verwendeten Natursteine auszeichnet, findet sich im Aussenbereich der Altstadt ein prächtiger Grüngürtel. In den letzten Jahren wurden das verbindende Wegenetz ausgebaut, die Ortseingänge neu gestaltet sowie herrliche Parkanlagen angelegt.



### Umgestaltung „Umfeld Neumarkter Tor“

**10** Mit Einstellung der Bahnlinie Beilngries-Neumarkt ergab sich die Notwendigkeit das ehem. Bahnhofsgelände neu zu nutzen. Die veränderte Anbindung an die vorbeiführende B 299 und die im Zuge des Rhein-Main-Donau-Kanalbaus geschaffene Nordtangente, führten im Ergebnis der Überlegungen dahin, auf dem Areal Besucherparkplätze für Pkws und Busse zu errichten. Der ökologischen Komponente, d. h. einer natürlichen Einfügung in die Umgebung und einer intensiven Grüngestaltung wurde dabei besonderer Wert beigemessen. So entstanden im Jahr 1993 im unmittelbaren Vorfeld der Altstadt 70 Pkw- und

5 Bus-Stellplätze, die eine spürbare Entlastung für den innerörtlichen Verkehr bewirkten. Parallel zur Bahnhofstraße, dem Parkplatz gegenüberliegend, verläuft der sog. Schwimmbadweg, welcher in dem Teilstück ab Neumarkter Tor bis Zufahrt zur ‚Stampfermühle‘ einen angemessenen Gestaltungsausbau erfuhr. Begleitet von frischem Grün und zur einen Seite von einer zwischenzeitlich sanierten Bruchsteinmauer begrenzt, führt der Weg zum Stadteingang des Neumarkter Tores, entlang der früheren Vorstadtmauer hinab zur Sulz und weiter bis zur Klosterbrücke (siehe Projekt #12).







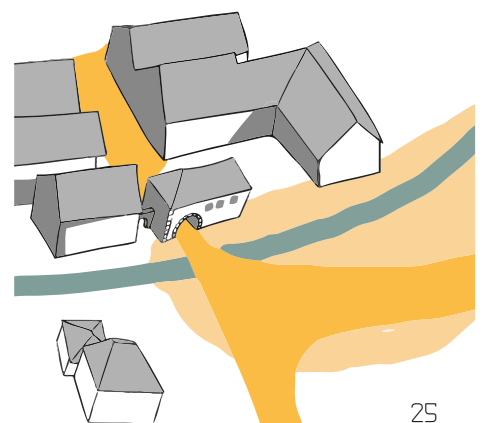
### Umgestaltung „Umfeld Beilngrieser Tor“

**11** Ein exakt 1.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück an der Maria-Hilf-Straße (ehem. Fa. Huber) wurde 1993 von der Stadt Berching erworben, um hierauf einen öffentlichen Parkplatz zur verkehrsmäßigen Entlastung der Innenstadt zu schaffen.

Verschiedene Überlegungen und Planungsvarianten hinsichtlich der Ausnutzung und Gestaltung der Fläche sowie die Frage der weiteren Entwicklung bzw. Verwertung des im Süden angrenzenden Firmengeländes ließen eine schnelle und bauliche Umsetzung des Vorhabens nicht zu. Ferner beabsichtigte man, den ge-

samten Kreuzungsbereich (Einmündung der B 299/Maria-Hilf-Straße/Zufahrt Parkplatz) städtebaulich neu zu ordnen.

Neben der Neuanlage eines öffentlichen Parkplatzes konnte gegenüber eine private Gartenfläche erworben werden und der Bereich vor dem Beilngrieser Tor umfassend zu einer Park- und Fußweganlage umgestaltet werden. Dies ermöglichte auch einen Lückenschluss des Fußwegsystems um die Altstadt. Der Bereich wurde Savigny-Platz getauft, benannt nach Berchings französischer Partnerstadt welche auch den dortigen Brunnen gestiftet hat.





## Neuanlage „Fußwegverbindung Bahnhofstraße-Klostergasse“

**12** 2001 konnten nach intensiven Bemühungen der Stadt ein in Ost-West-Richtung verlaufender Streifen bis zum Fluß Sulz hin und ein ca. 90 m langer und 3 m breiter Streifen entlang der Sulz angekauft werden.

Zum einen sollte eine Fußwegverbindung von der Vorstadt - insbesondere dem angelegten Parkplatz - bis zur und entlang der Sulz, dann weiter bis zur Klostergasse und über die Klosterbrücke in die Altstadt geschaffen werden. Zum anderen sollte der Bereich an der historischen Stadtbefestigung mittels grünordnerischer Maßnahmen eine gestalterische Aufwertung und ökologische Verbesserung erfahren. Der neue Fuß- und Radweg dient der Öffentlichkeit, erschließt die Bahnhofstraße (mit Parkplatz) sowie die Klostergasse und ergänzt das vorhandene Wegenetz.



## Sanierung „Klosterbrücke“

**13** Im Zuge des beschriebenen Projekts „Vorstadtstraßen“ (#5-9) stellte sich die Aufgabe bzw. die Notwendigkeit die Brücke über die Sulz zu erneuern, nachdem eine gutachterliche Prüfung den maroden Bauzustand attestiert hatte. Eine städtebaulich verträgliche bzw. Altstadt gerechte Konstruktion des Überbaues stand bei der Planung im Vordergrund. So orientierte man sich im Wesentlichen am Erscheinungsbild

der alten Klosterbrücke und übernahm deren Maße in lichter Weite, Höhe und Breite; auch die Ansicht mit Voute, Relief und Brüstungsabschluss (Naturstein) entspricht dem alten Vorbild. In schlichter, geradliniger und dennoch aparter Form nimmt die Brücke den Verlauf und die Oberflächenstruktur der Klostergasse nahtlos auf und setzt - mit einem leicht moderneren Akzent - den historischen Charakter fort.





### Grunderwerbs-Maßnahmen

14 Wie das Projekt #12 zeigt, ist der Erwerb von Flächen oft Voraussetzung für die Realisierung von neuen Wegeverbindungen oder anderer zukünftiger Projekte. Das Bild unten links zeigt z.B. die so genannte „Schätz-Wiese“ am Fuße des Frauenturms, die von der Stadt Berching erworben werden konnte. Ein weiteres Beispiel ist eine Fläche im ehemaligen Stadtgraben, nahe des Landsknechts-

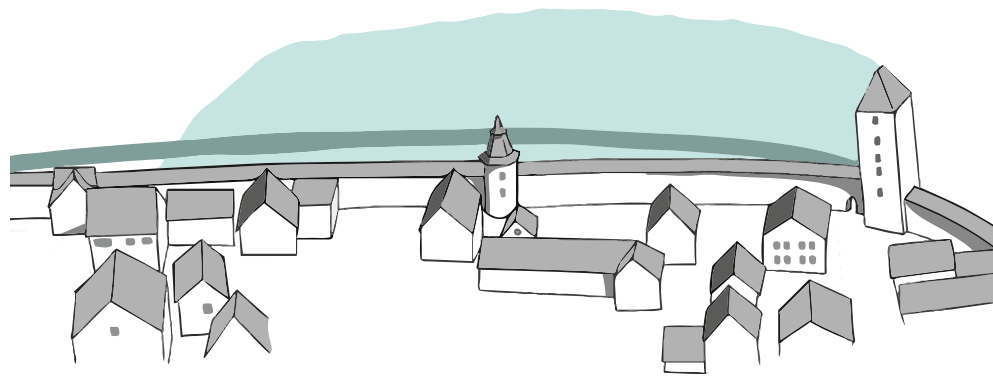
turms (Bild oben links) um einen weiteren Teil des Grüngürtels um die Stadt auf Dauer als öffentliche Grünanlage zu erhalten. Weiterhin konnte 1989 nach jahrelangen Verhandlungen ein auf Privatgrund befindlicher, jedoch öffentlich genutzter Fußweg entlang der Klostermauer erworben werden. Der Weg stellt eine wichtige und reizvolle Verbindung von der Vorstadt nach Norden hin zur Schiffsanlegestelle dar.





## Umgestaltung „Adolf-Hollnberger-Park“

**17** Der Adolf-Hollnberger-Park ist eine lange, aber auch im Vergleich zu den anderen Bereichen des „Grüngürtel“ breite Grün- und Aufenthaltsfläche. Die Kanalböschung und der Wasserlauf wurden mit verschiedenen Spielaktivitäten ausgestattet. Die Spielgeräte sind auf die Altersgruppe der Kindergarten- und Grundschul Kinder ausgelegt.

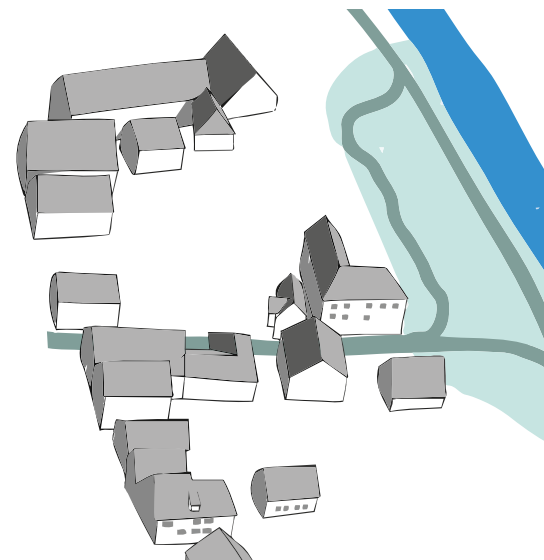




### Neuanlage „Generationen in Bewegung-Park am Ludwigs-Kanal“

**18** Östlich des historischen Stadtkerns von Berching befindet sich der denkmalgeschützte Ludwigs-Kanal. Entlang dieses Streckendenkmals der Ingenieurskunst verlaufen die ehemaligen Treidelwege. Der bisher wenig genutzte Bereich entlang des Kanals sollte durch die Öffnung des stillgelegten Durchgangs in der Pfarrgasse belebt werden. Durch Auslichten und Reduzieren des Gehölz-

bestandes wurde hier eine attraktive Gemeinschaftsfläche geschaffen. Mit Fitnessangeboten und Stationen zur Entfaltung der Sinne ausgestattet, kann diese zum Anziehungspunkt für Senioren und für die Bevölkerung jeden Alters werden. Spazierengehen und Verweilen, Sportangebote und Erholung beleben diesen historisch wertvollen und interessanten Bereich.





## Umgestaltung „Hans-Kuffer-Park“

**19** Der Hans-Kuffer-Park ist für die Berchinger Bürger gut zu Fuß erreichbar. Er verfügt über eine schöne Kulisse durch die Stadtmauer und integriert als zusätzlichen Anziehungspunkt das Gluckmuseum. Außer einigen Sitzgelegenheiten bot er jedoch keine Angebote zum Aufenthalt oder sonstigen Aktivitäten. Durch die hohen Ufermauern und den randständigen dichten Baumbewuchs

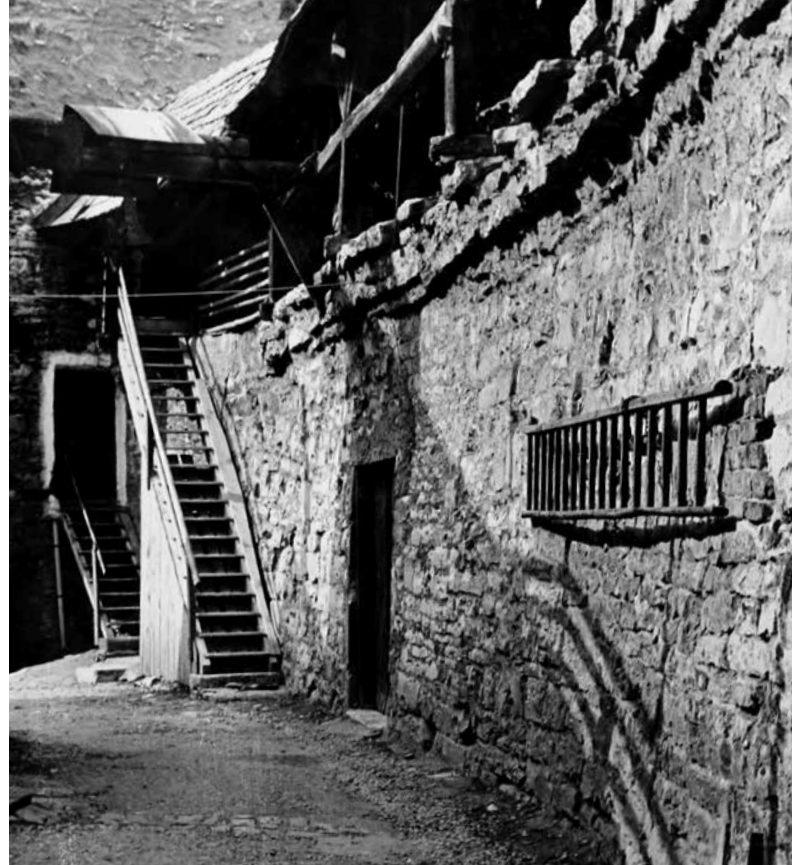
war die Sulz, und damit das Element Wasser, trotz der Nähe nicht wahrnehmbar. Mit der Neugestaltung des Parks wird ein zentraler Ort der Begegnung, Aktivität und der Beobachtung geschaffen. Die Erschließung des Wassers bietet Möglichkeiten der Naturbeobachtung, zum Experimentieren und vielfältige Aktionsbereiche. Des Weiteren wird eine Außenbühne in die Gestaltung integriert.





## **Türme, Tore und öffentliche Gebäude**

Das Stadtbild Berchings wird im Wesentlichen von der vollständig erhaltenen Stadtmauer mit teilweise begehbaren Wehrgängen, den zahlreichen Türmen und Torbauten und den öffentlichen Gebäuden geprägt. Diese zu erhalten ist eine wichtige und nicht immer leichte Aufgabe.



## Neugestaltung „Ringmauerweg“

**20** Wie bereits einleitend erwähnt, wird der Stadtgrundriss Berchings im Wesentlichen von der vollständig erhaltenen Stadtmauer mit teilweise begehbaren Wehrgängen, den zahlreichen Türmen und Torbauten geprägt. Entlang und innenseitig der Befestigungsanlage führt nahezu rund um die Altstadt der Ringmauerweg, der gerade den zahlreichen Besuchern ein Stück mittelalterliche Geschichte erschließt.

Erst im Zuge der Altstadtsanierung erkannte man die Bedeutung und Wirkung, die von einer Neugestaltung ausgehen konnte. Sicherlich gab letztlich auch

die Finanzierungsmöglichkeit über die Städtebauförderung den Anstoß für eine Erneuerung dieser rein öffentlichen Flächen. Aufgrund des Umfangs bzw. der langen Wegstrecke plante man die Ordnungsmaßnahme in zwei Bauabschnitten. Ein schlüssiges Gesamtkonzept mit Festlegung der Ausbaukriterien, der Oberflächenstrukturen, des Materials sowie bereits einiger wichtiger Gestaltungsdetails schuf die Basis für eine angepasste, einheitliche und konsequente Bauausführung.

Geradezu selbstverständlich war die Verwendung von Natursteinpflaster, wobei die Wahl der Formate, der Verlege-







richtung und -art, der Rinnenausbildung und Seitenbegrenzungen, der Übergänge und Anschlüsse sowie der räumlichen Ausstattung schon besondere Anforderungen stellte - sind es doch die entscheidenden Faktoren im Hinblick auf das Erscheinungsbild und die öffentliche Wirkung.

Wo es möglich und angebracht schien, nahm man eine Begrünung vor, um die vorherrschenden Steinflächen des Bodens, der Mauern und Hauswände aufzulockern. Aufgrund der in Teilabschnitten vorhandenen Erschließungsfunktion des Ringmauerweges spielten bei der Planung und Ausführung auch straßenbau- und

verkehrstechnische Aspekte eine entscheidende Rolle. Zu Recht lässt sich behaupten, dass sämtliche Ansprüche der Wegebaumaßnahme in bester Weise erfüllt wurden. Der Weg ist - städtebaulich betrachtet - rundum gelungen und eine wesentliche Bereicherung des Altstadtgebiets.

Der erste Bauabschnitt mit den Bauteilen 1 und 2 umfasste die Strecke ab der Einmündung Kupferschmiedgasse nach Norden bis zur Hubstraße/Storchenturm, weiter westwärts bis zum Mündungsbereich Probststraße, insgesamt eine Länge von ca. 340 m. Die Durchführung dauerte von Oktober 1997 bis Juni 1998. Die Neugestaltung des Ringmauerweges fand ihre Fortsetzung mit der Ausbaustrecke ab Probststraße/Frauenturm nach Süden bis zum Reichenauplatz/Gredinger Tor (ca. 160 m). Hier wird der "Ring" unterbrochen, da die stadtmauerangrenzenden Grundstücke sämtlich in Privateigentum stehen.

Als Teil 4 bezeichnet nimmt in der südwestlichen Altstadtdecke der Landsknechtsweg die Maßnahme wieder auf und beendet diese nach ca. 125 m mit der Einmündung in die Schulstraße.

Die Bauarbeiten begannen im Juli 1998 und wurden nach etwa einem Jahr im Sommer 1999 mit einem ebenso guten Ergebnis wie beim BA 1 abgeschlossen.

Dass sich der Einsatz der Mittel lohnte, davon kann man sich bei einem Rundgang auf dem Ringmauerweg überzeugen.

### Sanierung „Frauenturm“

**21** Mit einer Höhe von 24 Metern zählt der Frauenturm zu den imposantesten der insgesamt 13 Stadttürme und bildet gleichermaßen den nordwestlichen „Eckpfeiler“ der Befestigungsanlage. Die Stadt erwarb den angeschlagenen Turm im Jahre 1986 und sanierte diesen 1989/90. Wegen des beengten Zuschnitts war an eine intensive Nutzung nicht zu denken, so dass die Verwendung als Künstleratelier bzw. für Ausstellungszwecke der wertvollen Bausubstanz eher zuträglich war.



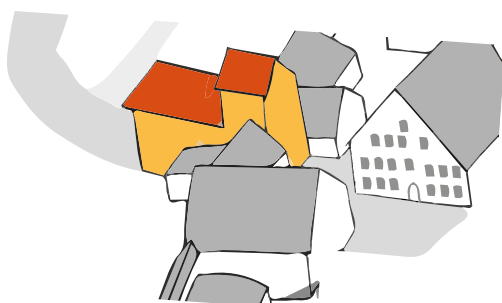
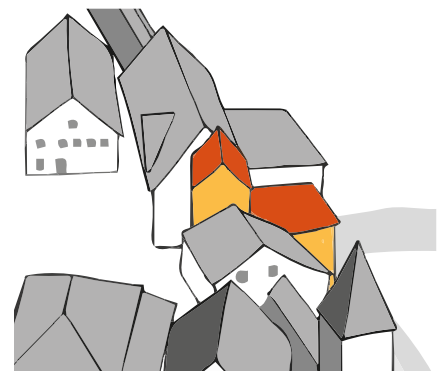


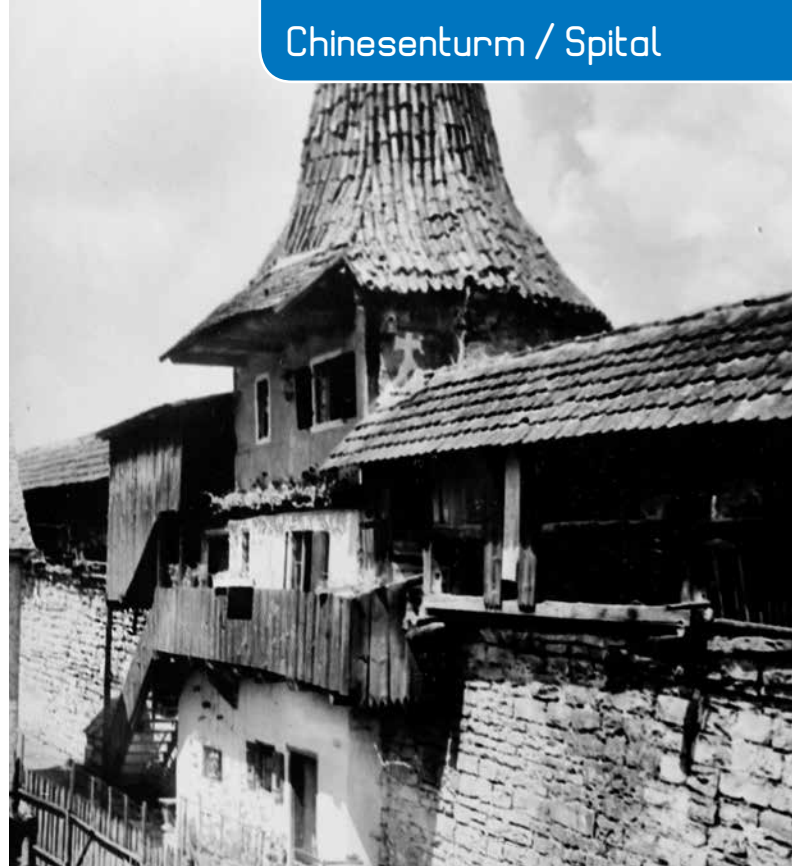
## Sanierung „Mittleres Tor“

**22** Das Mittlere Tor stammt aus dem Ende des 15. Jh.; hier war einst die Türmerwohnung untergebracht. Mit seinem östlichen Vorbau und der spitzbogigen Durchfahrt eröffnet es den schmalen Zugang zum Hauptmarkt, dem Pettenkoferplatz. Im Jahre 1989 führte man den Torturm einer sensiblen Sanierung zu, wobei höchste denkmalpflegerische Anforderungen galten. Die wertvolle Bausubstanz und beengten Raumverhältnisse ließen nur bedingt eine Nutzung zu, sodass die Stadt von dem ursprünglich geplanten Einbau einer Wohnung wieder abrückte.

## Sanierung „Gredinger Tor“

**23** Dass die Stadt bereit war, neben den zahlreichen kommunalen Sanierungsmaßnahmen auch private Vorhaben mitzutragen, beweist die Modernisierung des Gredinger Tores, welche in den Jahren 1996 bis 1998 vollzogen wurde. Das Gredinger Tor besteht aus einem, im Eigentum der Stadt befindlichen, quadratischen Turm und einem stattlichen Vorbau an der stadtabgewendeten, westlichen Seite, beide mit Durchfahrt. Als Teil der Stadtbefestigungsanlage, Aus- bzw. Zugang zur Altstadt sowie aufgrund der ortsbildprägenden Eigenschaften besitzt der Torbau hohe städtebauliche Bedeutung. Der modernisierte Vorbau beherbergt heute eine mit viel Liebe zum Detail eingerichtete Ferienwohnung, unmittelbar am Rhein-Main-Donau-Kanal gelegen.





### Sanierung „Chinesenturm“

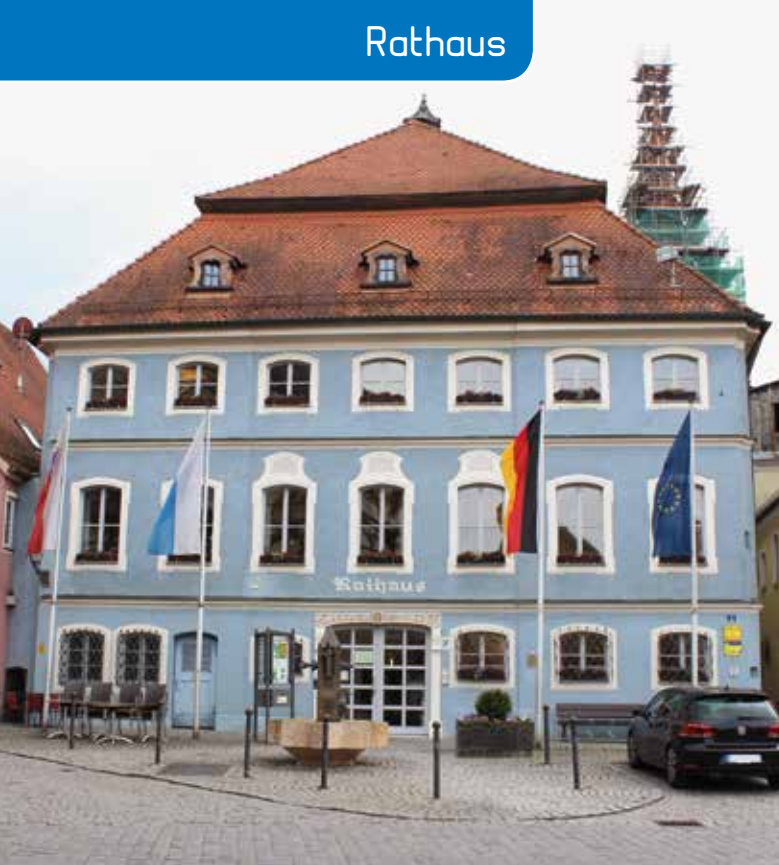
**24** Der „Chinesenturm“, einer der bekanntesten Berchinger Türme, verdankt seinen Namen seiner ausgeprägt markanten Dachform. Er erfuhr umfangreiche Sanierungsmaßnahmen sowohl innen wie außen. Bei diesen wurden unter anderem Putz, Fenster und Dach erneuert.

### Sanierung „Spital“

**25** Zwischen der Vorstadt und dem Altstadt kern steht eines der ältesten Häuser Berchings, das ehem. Spitalgebäude. Bereits 1351 als Bürgerhospital urkundlich erwähnt, erhielt das Bauwerk wohl im 16. Jh. seine bis heute überkommene Bauform, wenngleich es im Laufe der Jahrhunderte mehrere Eingriffe hinnehmen musste. Das städtebaulich markante Gebäude bot bis ins Jahr 1987 ein eher trauriges Bild bevor

es als erste Hochbaumaßnahme im Rahmen der Altstadtsanierung einer umfassenden Instandsetzung und Modernisierung zugeführt wurde. Die eingehenden Bauforschungen lieferten interessante Erkenntnisse und die notwendigen Grundlagen bzw. Vorgaben für eine denkmalgerechte Ausführung. Mit der Unterbringung der Stadtbibliothek und einer Wohnung realisierte man ein sinnvolles Nutzungskonzept.





### Sanierung „Rathaus“

**26** Seit 1795 ist das aus dem Ende des 17. Jh. stammende ehem. Haus der Pettenkofer am gleichnamigen Platz (Haus-Nr. 12) das Rathaus der Stadt Berching. Mit der Zeit gehend und das Erfordernis erkennend, beschlossen die Stadtväter (und -damen) 1989, das Verwaltungsgebäude einer Generalsanierung und Modernisierung zu unterziehen. Die Hauptaufgabe bzw. Schwierigkeit - gleichermaßen aber auch der Anreiz - lagen darin, die denkmalpflegerischen Belange in Einklang mit den Ansprüchen und Notwendigkeiten einer modernen, gut funktionierenden und bürgerfreundlichen Verwaltungseinrichtung zu bringen.

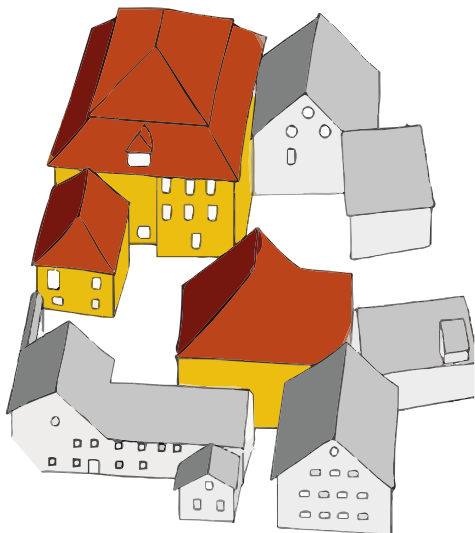




### Sanierung „Kulturhaus Schranne“

**27** Das denkmalgeschützte Schrannegebäude liegt im rückwärtigen Hof des Rathauses, dem früheren „Haus der Pettenkofer“, und diente diesen vermutlich als Wirtschaftsgebäude. Lange Zeit nur zu Unterstell- oder Lagerzwecken genutzt und von einem eher tristen Aussehen gekennzeichnet, erhielt das stadteigene Gebäude nach einer 2-jährigen, ab 1996 unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten durchgeführten Sanierung eine neue sinnvolle Verwendung.

Die reizvollen Räumlichkeiten eignen sich gut für kleinere Ausstellungen, Empfänge, Gesprächsrunden oder sonstige Veranstaltungen und stellen eine optimale Ergänzung zum Rathaus dar. Das Gebäude setzt in seiner Schlichtheit, aber dennoch besonderen Eigenart, einen auffälligen Akzent.

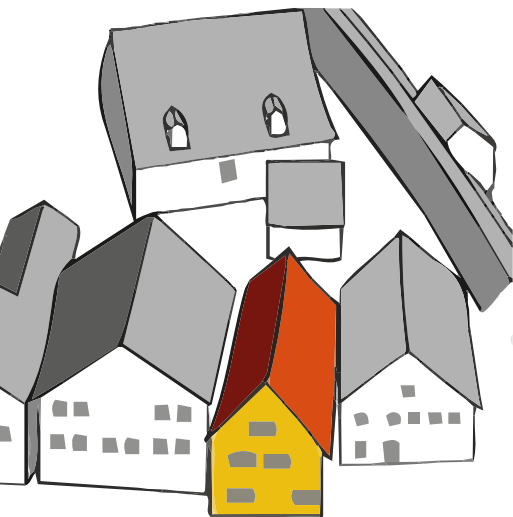




### Sanierung „Pettenkoflerplatz 6“

**28** Die Stadt Berching konnte das leerstehende Gebäude kaufen und einem umfangreichen Umbau zuführen.

Dabei fand eine Generalsanierung sowohl innen wie auch außen statt. Seit der Fertigstellung 2013 beherbergt das Gebäude das Kulturbüro im Obergeschoß und die Touristinformation in perfekter, zentraler Lage im Erdgeschoß.



# Private Gebäude

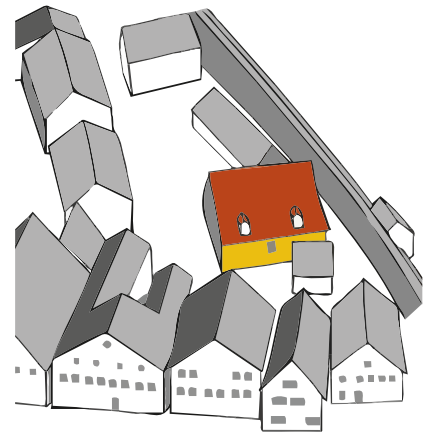
Zu einem wichtigen Baustein der Altstadtanierung entwickelte sich das kommunale Förderprogramm zur Fassaden- und Umfeldgestaltung. In Verbindung mit dem Erlass einer neuen Baugestaltungssatzung unterstützte es seit Einführung 1997 über 40 private Haus- und Grundstückseigentümer, bausubstantielle Erhaltungsarbeiten, Gestaltungsmaßnahmen bis hin zu Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an, in und um ihre Gebäude durchzuführen.





### Steinstadel Kupferschmiedgasse

**29** Dass die Stadt Berching auch privaten Sanierungsbetroffenen hilfreich zur Seite steht, beweist die Modernisierung des sog. „Hintermeyer-Stadels“ in der Kupferschmiedgasse. Der aus Bruchsteinmauerwerk bestehende, ein imposantes Holztragwerk aufweisende und mit einem mächtigen Satteldach versehene Stadel wurde unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange und in Erfüllung der geltenden Bauvorschriften zu Wohnzwecken umgebaut. Der ehemalige Steinstadel beherbergt seit Fertigstellung im Jahre 1995 vier Wohnungen und zwei Pkw-Stellplätze.



### Stampfermühle

**30** Das leerstehende Mühlengebäude der Stampfermühle am nördlichen Rand der Altstadt konnte bei der Generalsanierung unterstützt werden, so dass eine Umnutzung in ein Restaurant ermöglicht werden konnte.







### St. Lorenz-Straße 1

31 Gegenstand der Fördermaßnahme war der Abbruch störender Flachdachbauten an der Nordseite des Wohn- und Geschäftshauses, die hieraus resultierende Substanz- und Nutzwertentschädigung sowie die Wiederherstellung der Fassade und der Außenanlagen in Altstadt gerechter Form. Das bauliche Ergebnis ist durchwegs als positiv zu beurteilen, zumal die angestrebten Gestaltungskriterien (wie Fassadengliederung, Fensterform, Putzstruktur und Farbgebung etc.) in bester Weise erfüllt wurden. Gegenüber dem früheren Zustand stellt das heutige Erscheinungsbild eine eindeutige Verbesserung der städtebaulichen Situation dar.

### St. Lorenz-Straße 3

Ein weiteres, positives Beispiel einer Privatsanierung zeigt das im Juni 1998 vollendete Wohn- und Geschäftshaus St-Lorenz-Straße 3 in der Berchinger Vorstadt.

Die Modernisierungsmaßnahme leistete einen konstruktiven Beitrag, dieses abseits des eigentlichen Stadtzentrums gelegene Viertel als Wohn- und Geschäftsstandort fortzuentwickeln und zu stärken, d. h. dem bekannten Problem der Abwanderung und somit Entleerung der Altortbereiche entgegenzuwirken.

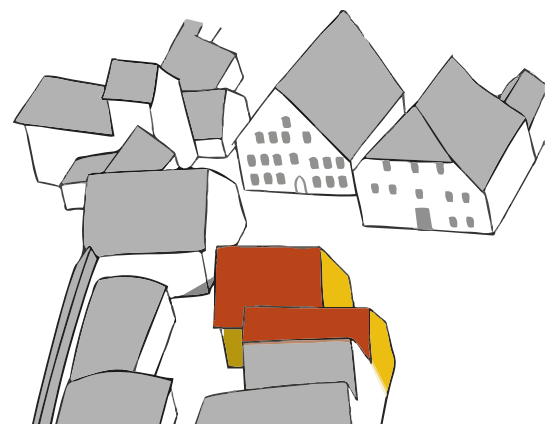


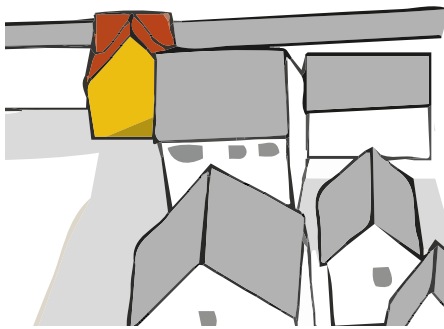


### Reichenauplatz 10 und 11

**32** Das lange leerstehende Gebäude Reichenauplatz 10, genannt „Soifererhaus“, ein ehemaliges Ackerbürgerhaus wurde vom Verein „Altstadtfreunde Berching e.V.“ innen wie außen nach historischem Vorbild saniert. Das Ergebnis wurde 2013 mit dem Denkmalpreis der Oberpfalz ausgezeichnet.

Das Gebäude Reichenauplatz 11 erhielt eine Dach- u. Fassadensanierung mit besonderem Augenmerk auf das Fachwerk.





### Ringmauerweg 6

**33** Das auch „Zech-Häusl“ genannte Gebäude Ringmauerweg 6 wurde gleichermaßen aufwendig und liebevoll generalsaniert, nach dem es lange ungenutzt war und beherbergt mittlerweile wieder eine Wohnung.



### Klostergasse 10

**34** Das Gebäude Klostergasse 10 am Schnittpunkt von Bahnhofstraße und Klostergasse konnte durch eine Generalsanierung und dem Umbau zu drei Wohnungen wieder mit Leben gefüllt werden.





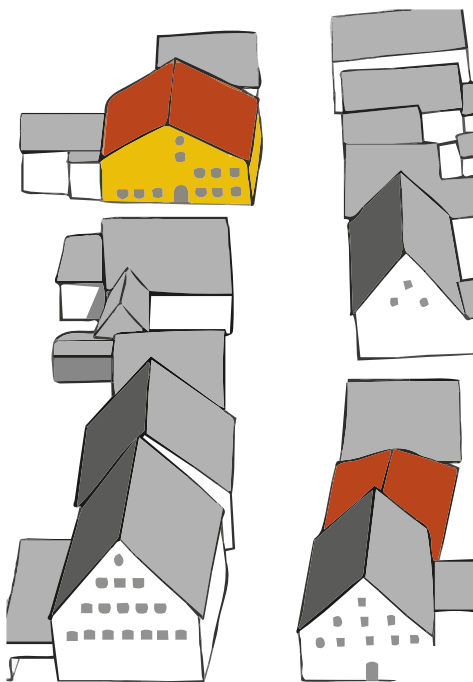
### Hubstraße 2

**35** Als eine der ersten privaten Maßnahmen erhielt das Gebäude Hubstraße 2 1997 eine Fassadensanierung, die Fenster und Schaufenster wurden modernisiert und der Putz erneuert.



### Schmidstraße 1

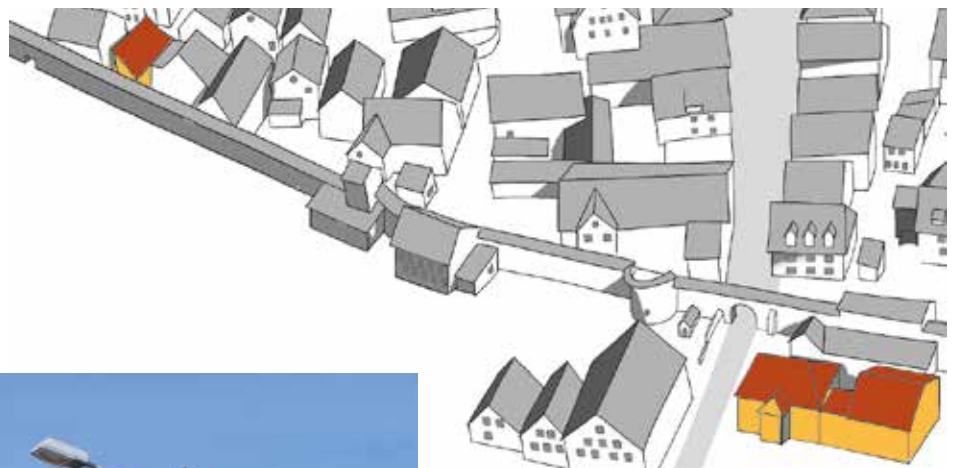
**36** Das prächtige Jurahaus Schmidstraße 1, direkt an der Kreuzung zur Hubstraße, konnte bei einer umfangreichen Sanierung und der Umnutzung zu einer Wohnung inklusive Praxisräumen unterstützt werden.





### Stadtschreibergasse 14

**37** Im südwestlichen Teil der Altstadt parallel zum Landsknechtsweg verläuft die Stadtschreibergasse. Dort konnte Ende der 90er-Jahre das leer stehende Gebäude Stadtschreibergasse 14 bei einer umfangreichen Sanierung und Restaurierung unterstützt werden.



### Schulstraße 13

**38** Eine sehr umfangreiche und besonders gelungene Maßnahme war der Umbau eines Ladengeschäftes in der Schulstraße in ein Büro mit Wohnung.

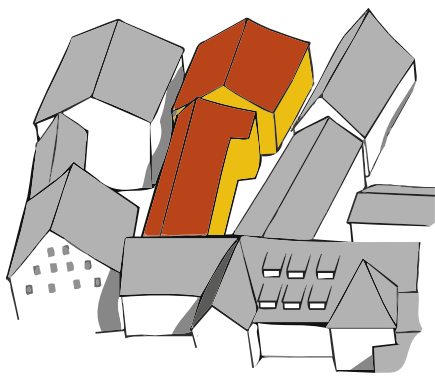
Das Dach wurde erneuert und die Fassade und die Außenanlagen neu gestaltet, so dass das Gesamtbild des südlichen Ortseinganges mit dem Marien-Tor aufgewertet werden konnte.

Teil der Maßnahme war zudem die Freilegung der Wehrmauer rechter Hand des Tores durch den Abbruch von Nebengebäuden.



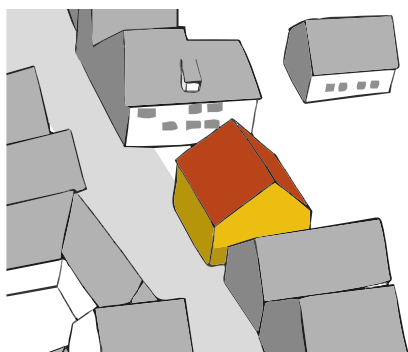
### Reichenauplatz 6

**39** Ein besonders gutes Beispiel für die Vereinbarkeit von neuzeitlichem Standard und denkmalgeschützter Bausubstanz ist am Reichenauplatz 6 zu sehen. Fassade, Dach und Innenhof mit Nebengebäuden wurden saniert und, eine Wohnung eingebaut.



### St. Lorenz-Straße 11

**40** Das Gebäude St.-Lorenz-Straße 11 wurde bei der Fassadensanierung und dem Einbau von Sprossenfenstern in gehobener Ausführung unterstützt.



Bilder Archiv der Mittelbayerischen Zeitung  
Wolf Knüfer  
Architekturbüro Kühnlein  
Stadt Berching

Gesamtkonzept CGE Marketing, Inh. Christian Eisner  
Bahnhofstraße 33, 92334 Berching

Druck Druckerei Fuchs GmbH  
Gutenbergstraße 1, 92334 Pollanten

Herausgeber Stadt Berching i.d.OPf.  
Pettenkoflerplatz 12, 92334 Berching

Auflage 500 Stück

Berching, 9. Mai 2015

