



# MACHBARKEITSSTUDIEN

## Neue Mischung im Stadl - „Revitalisierung untergenutzter Hofstellen in Gebenbach“

Seit Beginn des Jahres 2023 wurde die einfache Dorferneuerung in Gebenbach gestartet. Grundlage dafür ist das Innenentwicklungskonzept 2.0 „Neue Mischung im Stadl - lebendige Ortsmitte Gebenbach“ (siehe Homepage der Gemeinde Gebenbach unter wirtschaft-bauen/innenentwicklung). Eine wichtige Zielstellung des Konzeptes ist die Entwicklung neuer Ideen und Nutzungskonzepte für untergenutzte landwirtschaftliche Hofstellen in Gebenbach.

Um dieses Ziel in die Umsetzung zu bringen, braucht es in erster Linie Sie, als Hofstelleneigentümer/-innen, als Partner/-innen. Mit den Machbarkeitsstudien sollen Sie nun unterstützt werden. Ihnen werden professionelle Teams von Architekt/-innen an die Seite gestellt, die für ausgewählte Hofstellen konkrete Umnutzungskonzepte entwickeln.

### Was ist eine Machbarkeitsstudie und welche Chancen sind damit verbunden?

Eine Machbarkeitsstudie für Gebenbacher Hofstellen ist ein Planungskonzept, bei welchem die Umsetzung neuer Nutzungskonzepte im Zuge von Umbau-/Baumaßnahmen bestehender Hofstellen auf ihre Durchführbarkeit geprüft werden. Zudem erfolgt die Abschätzung damit verbundener Risiken und Erfolgsaussichten.

Konkret bedeutet das, dass Architekt/-innen einen Entwurf unter Annahme eines konkreten Raumprogramms für konkrete Nutzungen erarbeiten (Maßstab 1:100) und diesen mit einer Kostenschätzung untersetzen. Die Entwürfe haben zudem den Anspruch die Möglichkeiten der Übertragbarkeit auf andere Hofstellen zu zeigen.

Damit verbunden sind folgende Chancen:

- Sichtbarmachen der Möglichkeiten im Umgang mit der bestehenden Bausubstanz.
- Untersetzung der Entwürfe mit Kosten, um die wirtschaftliche Realisierbarkeit abschätzen zu können.
- Erzeugen einer Vorbildfunktion für weitere Eigentümer/-innen.
- Aufzeigen notwendiger Regelungsbedarfe in Bezug auf die Gewährleistung der Genehmigungsfähigkeit der anstehenden Baumaßnahmen.

Auf der letzten Seite finden Sie, bei Interesse an einer Machbarkeitsstudie, die Voraussetzungen für eine Teilnahme.



# Worauf bauen die Machbarkeitsstudien auf?

## Erhalt der Hofstellen

Die Siedlungsstruktur und der Ortscharakter von Gebenbach werden durch landwirtschaftliche Hofstellen bestimmt. Die markante städtebauliche Dichte und Struktur im zentralen Ortsteil entstehen vor allem durch die häufig räumlich direkt aneinandergrenzenden Hofstellengebäude (Haupt- und Nebengebäude).

Allerdings ist der landwirtschaftliche Strukturwandel auch in Gebenbach allgegenwärtige Realität. Somit zeigt die nähere Betrachtung des erweiterten Dorfkerns von Gebenbach deutlich, dass bei den meisten der ehemaligen und für die Region durchaus stattlichen landwirtschaftlichen Anwesen die ursprüngliche Nutzung im Wesentlichen eingestellt wurde. Umfassende Leerstände bzw. Unternutzungen (mit teilw. behelfsmäßiger Nutzung als Lager- und Maschinenabstellräume) sind die Folge.

Für die zukünftige Entwicklung und den Erhalt des Ortscharakters Gebenbachs ist die Behebung dieser Leerstände bzw. Unternutzungen von großer Bedeutung.

Das Innenentwicklungskonzept stellt fest, dass vor allem die Erhaltung der Wirtschaftsgebäude eine grundlegende Änderung der Nutzungsstruktur und damit die Anpassung der baulichen Hülle an die damit verbundenen veränderten Bedarfe, z. B. an Belichtung, Erschließung, Brandschutz erfordert.

Gleichzeitig besteht die Herausforderung die Wohnungsangebote in Gebenbach an die sich verändernden Bedarfe (z. B. durch Verkleinerung der Haushaltsgrößen und einer älter werdenden Bevölkerung) anzupassen. Das bedeutet konkret die Anpassung von Grundrissen oder die Schaffung von Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen, auch zur Miete.

## Gebäudebestand

Die Hofstellen entlang der Bundesstraße bilden durch die straßenständige Reihung der Wohngebäude und die arrondierende Anordnung von Nebengebäuden i. d. R. einen Innenhof. An die südlich der Bundesstraße gelegenen Hofstellen schließen nach Süden hin großzügige Freiflächen an. Die nördlich der Bundesstraße befindlichen Anwesen bilden ebenfalls relativ geschlossene Hofstellen. Die Hofstellen wirken hier aber zum Teil beengter. Das Potenzial an zugehörigen oder rückwärtigen Freiflächen ist ebenfalls limitierter.

Sowohl die Wohngebäude wie auch die Wirtschafts- und Nebenbauwerke (Ställe, Maschinenhallen etc.) haben im Vergleich für die Region durchgängig eine sehr große Dimensionierung. Die Wohngebäude sind im Wesentlichen zweigeschossig und entsprechen der Oberpfälzer Bauart. Sie wurden als langrechteckige Baukörper mit relativ steilem Sattel- oder Walmdach ausgeführt. Die Wirtschaftsgebäude sind ein- bzw. zweigeschossig und nutzen dabei oft das abfallende Gelände zur Erschließung der Gebäude. Teilweise ist es dadurch möglich, die unterschiedlichen Geschosse ebenerdig anzufahren.

## Vorarbeiten



08/2021  
Innenentwicklungskonzept



06/2022  
VU und Beschluss Sanierungsgebiet „Ortskern Gebenbach“

## Prozess der Machbarkeitsstudien



18. April 2023  
Informationsveranstaltung und Start Machbarkeitsstudien

04 - 05/2023  
Interessensbekundung für Machbarkeitsstudien, Beratung

05/2023  
Auswahl Hofstellen für Machbarkeitsstudien

# Ideen aus dem Innenentwicklungskonzept

## Mehrgenerationenwohnen

In Gebenbach besteht der Bedarf sowohl an kleinen Wohnungen für Senior/-innen als auch für junge Singles/ Paare. Die großen Volumen der leerstehenden Scheunengebäude ermöglichen eine größtmögliche Flexibilität zur Umnutzung bzw. für den Neubau (in Orientierung an die Bestandsbebauung), inkl. der Schaffung von Stellplätzen. Sowohl der Hofinnenbereich als auch der rückwärtige Freibereich bieten verschiedene Potenziale zur Schaffung hochwertiger wohnungsnaher Freiräume (vgl. Abb. 29 und 30).

Der Planungsvorschlag sieht im westlichen Teil des Erdgeschosses Stellplätze vor. In den Obergeschossen (1. OG und DG) darüber befinden sich 1-Raum-/2-Raum-Wohnungen zur Miete sowie eine Dachterrasse für die Gemeinschaft. Der südliche Gebäudeteil ist in kleine (1-/2-Raum-Wohnungen) als auch größere Wohnungen

(3-/4-Raum-Wohnungen) strukturiert (EG, 1. OG, DG), wobei im Erdgeschoss eine Gemeinschaftsfläche mit Freiraumbezug (+ angegliedertem Abstellraum) denkbar ist.

## Coworking

Gebenbach befindet sich in einem wirtschaftlichen Strukturwandel. Die Lage zwischen Amberg und Weiden bietet allerdings die Möglichkeit und das Potenzial, bspw. Büroflächen zu entwickeln und somit eine Differenzierung der Nutzungen zu erreichen. Die Ansiedlung bzw. das Angebot an Büroflächen kann diesen Veränderungsprozess positiv begleiten.

Beispielhaft stellt dieser Planungsvorschlag eine Umnutzung des Bestandes mit Büroeinheiten dar. Im EG gibt es Parkmöglichkeiten nebst zwei Büroeinheiten. Im OG schließen sich mehrere Büroräume an, die in ihrer Aufteilung flexibel gestaltbar sind. Eine moderne Bürostruktur ist hier denkbar, ebenso die Nutzung im Coworking-Konzept, mit mietbaren Arbeitsplätzen und zusammen genutzten Gemeinschaftsflächen. Der südliche Gebäudeteil könnte die Basis für eine Terrasse im OG bilden.



06/2023

Auswahl Architekturbüros für Machbarkeitsstudien

07 - 09/2023

Erarbeitung Machbarkeitsstudien mit öffentlicher Zwischenpräsentation

09/2023

Endpräsentation der Machbarkeitsstudien und Ausstellung

10/2023

Vorstellung der Ergebnisse im Gemeinderat

# Machen Sie mit, beteiligen Sie sich an den Machbarkeitsstudien

## Wie können Sie mitmachen?

Am 18. April 2023 findet ab 19:30 Uhr eine Informationsveranstaltung zur gestarteten einfachen Dorferneuerung im Gasthaus „Zur Blauen Traube“, Gebenbach statt.

Im Rahmen dieser Veranstaltung wird das Vorhaben der Machbarkeitsstudien für Gebenbach vorgestellt. Kommen Sie bitte zu dieser Veranstaltung und informieren Sie sich!

Wenn Sie sich mit Ihrer Hofstelle gern an den Machbarkeitsstudien beteiligen wollen, dann füllen Sie unten stehende Interessensbekundung aus, schneiden Sie diese aus und geben Sie sie bei der Gemeinde Gebenbach ab oder senden Sie das Formular an die angegebene Postadresse.

**Einsendeschluss für die Interessensbekundung ist der 10. Mai 2023** (bei postalischen Sendungen gilt der Poststempel)

Bis Ende Mai 2023 werden 5 Hofstellen für die Machbarkeitsstudien ausgewählt.

Die Auswahl erfolgt nach folgenden Kriterien:

- Lage der Hofstelle im Ortszentrum Gebenbach
- Bereitschaft der/des Eigentümer/-in zur Verfügungstellung vorhandener Planunterlagen und Informationen sowie zur Gewährung des Zugangs für die mit der Machbarkeitsstudie beauftragten Architekt/-innen
- Hofstelle mit un- und untergenutzten Wirtschaftsgebäuden

## Was ist noch zu beachten?

Die Machbarkeitsstudien werden im Rahmen der einfachen Dorferneuerung finanziert. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudien werden Ihnen in einer Dokumentation zur Verfügung gestellt. Die Rechte zur Weiterverwendung liegen bei der Gemeinde Gebenbach.

Eigentümer, die Ihre Hofstelle veräußern möchten, können sich ebenso an die Gemeinde wenden.



## Ich habe Interesse an einer Machbarkeitsstudie

Name, Vorname: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Telefon, E-Mail: \_\_\_\_\_

Ich bin damit einverstanden, dass im Rahmen der Machbarkeitsstudie Daten zu meiner Hofstelle erhoben werden. Ich gewähre den beauftragten Architekt/-innen nach Rücksprache Zutritt zu den Gebäuden meiner Hofstelle. Ich stelle den bearbeitenden Architekt/-innen vorhandene Planunterlagen und Informationen zu den Gebäuden meiner Hofstelle zur Verfügung.

Datum, Ort: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_

Geben Sie das ausgefüllte Formular bei der Gemeinde Gebenbach ab oder senden Sie es an die im Folgenden angegebene Postadresse.

### IuImIsI STADTSTRATEGIEN

Leibnizstraße 15

04105 Leipzig

Tel.: 0341 97 50 376

Mail: korzer@um-systems.de