



Machbarkeitsstudie Hofer Str. 1 + 3

Stadt Gefrees - Stadtumbau



Abb. 01 Bestandssituation 2022

Auftraggeber

Stadt Gefrees

Hauptstr. 22

95482 Gefrees

Februar 2023

Auftragnehmer

iF ideenFinden GmbH

Stadtplaner/ Landschaftsarchitekten

Dipl.-Ing. Raimund Böhringer

M.A. Lena Bonengel

B.A. Adrian Steinberger

B.A. Devi Anilkumar

Breitenbrunner Weg 16

95632 Wunsiedel

PPlus Architekten und Ingenieure

Dipl.-Ing. Volker Jungwirth

Architektin Eszter Fülesdi

Kanzleistr. 1

95444 Bayreuth

Inhalt

1	Ausgangslage und Anlass		4
1.1	Untersuchungsraum	4	
2	Städtebauliche Einordnung		6
2.1	Stadteingang - Kleinquartiere der Altstadt	6	
2.2	Erreichbarkeit der Stadt Gefrees - Überregionale Anbindung und Lage im Stadtgebiet	10	
2.3	Historische Einordnung Urkataster mit kartografischer Überlagerung neuerer Entwicklung	11	
2.4	Demografische Entwicklung	12	
2.5	Fortschreitende Schwächung der Innenstadt	14	
2.6	Lageplan mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes der Stadt Gefrees	15	
2.7	Denkmalpflegerische Bedeutung	16	
2.8	Baudenkmäler im Umgriff der Hofer Str. 1 + 3 und Altstadtensemble	19	
2.9	Ansichten, Schnitte und Grundrisse Bestand	20	
2.10	Infrastrukturelle Ausgangslage - Hausanschlüsse	22	
3	Baulich-architektonisch-energetische Beurteilung		23
3.1	Fotos Gebäude und Umgebung	23	
3.2	Rauminhalt	30	
3.3	Gutachterliche Beschreibung der beiden Gebäudeteile Hofer Str. 1 + 3	30	
4	Nutzungsoptionen Hofer Str. 1 + 3		35
4.1	Wohnen in Gefrees - Wohnnutzung für das Objekt?	35	
4.2	Umbau und Sanierung versus Abbruch und Beseitigung des Materials	37	
4.3	Gespräche mit Interessensgruppen und Vereinen	38	
4.4	Nutzungskonzept Vorschlag vom Historischen Forum Gefrees	39	
5	Machbarkeit von Varianten Zukunft Hofer Str. 1 + 3		41
5.1	Variante 1 Totalabbruch	43	
5.2	Variante 2 Nachnutzung Wohnen	46	
5.3	Variante 3 Nachnutzung öffentliche Gemeinschaftseinrichtung	53	
6	Bewertung der Ergebnisse bei den zuständigen Fachstellen und in den Gremien		69
7	Zusammenfassende Handlungsempfehlung		71
	Anhang	72	
	Abbildungsverzeichnis	75	
	Literatur- und Quellenverzeichnis	77	

1 Ausgangslage und Anlass

1.1 Untersuchungsraum

Die Gebäude Hofer Str. 1 und Hofer Str. 3 sind Bestandteil des Denkmalensembles im Ortskern von Gefrees entlang der Hauptstraße und befinden sich im Eigentum der Stadt Gefrees. Das denkmalgeschützte Gebäude mit dem auffälligen Zierfachwerk aus den 1920er-Jahren hat für Gefrees einen hohen Wiedererkennungswert und markiert von Weißenstadt und von Münchberg kommend den Stadteingang. Durch langjährigen Leerstand droht Verfall und es sind deshalb grundlegende Entscheidungen zur Nachnutzung zu treffen. Daraus ergeben sich Zielvorgaben für die Sanierung und den Umbau.



Abb. 02 Luftbild mit Markierung Standort Hofer Str. 1 + 3

Nach eingehender Bestandsanalyse im Rahmen der hier vorliegenden Machbarkeitsstudie lassen sich drei mögliche Szenarien erkennen und sind nachfolgend als Varianten skizziert. Diese sind

- 1 **Abbruch und ggf. verkehrliche Nutzung**
- 2 **Sanierung** und Umbau zu **Wohnnutzung**
- 3 **Sanierung** und Umbau für **öffentliche Zwecke** als „Haus der Vereine“

Wesentlicher Aspekt ist neben der städtebaulichen Bedeutung auch der Denkmalwert und nicht zuletzt der erforderliche Mitteleinsatz. Die Stadt Gefrees verfolgt das Ziel einer Sanierung bzw. eines Umbaus der Gebäude. Beabsichtigt ist, die Trägerschaft des Objektes in die Hand eines Dachvereins zu übergeben.

Zur Ermittlung voraussichtlicher Sanierungs- und Umbaukosten wird zunächst der Rauminhalt über Vergleichswerte herangezogen. Eine detaillierte Kostenberechnung ist Aufgabe einer durchzuführenden Umbauplanung.

Dringender Handlungsbedarf besteht einerseits wegen der Abwehr weiterer Schäden am Gebäude und zur Wahrung der Verkehrssicherheit.



Abb. 03 Hofer Straße 1+3 von Süd-Osten

2 Städtebauliche Einordnung

2.1 Stadteingang - Kleinquartiere der Altstadt

Das Objekt Hofer Str. 1+3 liegt innerhalb eines erschließungstechnisch schwierigen Kleinquartiers zwischen Hofer Str. und Schulstr. bzw. Hauptstraße. Im weiteren Umfeld prägen wichtige soziale Einrichtungen, wie das Haus der Begegnung (Feuerwehr), die Grundschule, das Volkshaus, das Vereinshaus Omnibus das Innenstadtquartier. Gegenüber der Hofer Str. 1+3 nach Süd-Osten liegt in Sichtweite eine Industriebrache der ehemaligen Textilfabrik Rogler. Hier wird an einer langfristigen Entwicklung eines Wohnstandortes gearbeitet. Es können Wechselwirkungen auch für das Sanierungsobjekt Hofer Str. 1+3 erwartet werden, z.B. durch die fußläufige Nähe eines künftigen Wohnquartiers. Die Frage nach geeigneten PKW-Stellplätzen im näheren Umfeld der Hofer Str. 1 + 3 führt zu einer möglichen Mehrfachnutzung im Bereich der Schulstraße einschließlich der Innenbereiche und zu einem denkbaren Angebot auf dem Rogler-Gelände. Die Hauptstraße ist in den Abendstunden ebenfalls ein geeigneter Parkraum. Zur Verfügung steht auch der sogenannte Bärenparkplatz mit Stellplätzen für 10-15 Fahrzeugen in 140 Metern Entfernung.

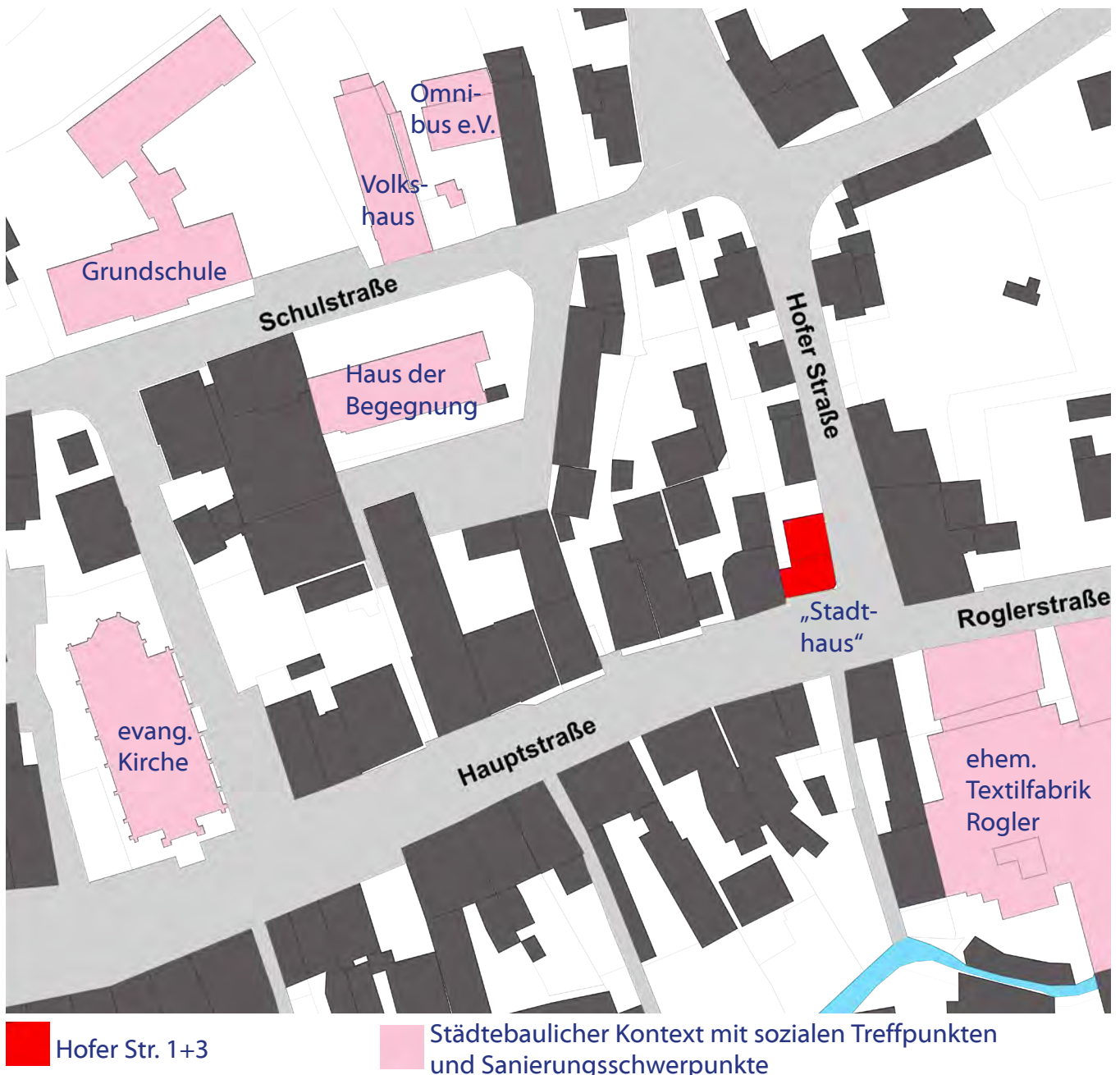


Abb. 04 Wichtige Gebäude im Umgriff des Untersuchungsobjektes



Abb. 05 Fassade Alte Grundschule

Grundschule

Der historische Schulbau und der Neubau aus den 1960er Jahren wird demnächst für den Schulbetrieb geschlossen. Nachnutzungen sind noch nicht abschließend geklärt und erfordern eine systematische Entwicklung. Im historischen Gebäude befindet sich derzeit noch die Stadtbibliothek. Temporäre Nutzungen sind in beiden Gebäuden denkbar und werden zum Teil praktiziert.



Abb. 06 Volkshaus: Veranstaltungsraum

Volkshaus

Ursprünglich von Gefreesern in der Rechtsform einer Genossenschaft entwickelt, ist der örtliche TV Gefrees zur Zeit der momentane Mieter. Hier finden verschiedene Veranstaltungen wie Tanzabende, Kugelauff, private Feiern usw. statt. Neben dem großen Saal und einer Küche im Erdgeschoss, befinden sich weitere Versammlungs- und Lagerräume im Obergeschoss. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig.



Abb. 07 Fassade des Vereinsgebäudes

Omnibus

Der Kultur- und Konzertverein Omnibus e.V. unterhält das Gebäude eigenständig. Neben der Konzertscheune und dem Kneipenraum ist ein großer Garten mit Terrasse vorhanden. Es werden hier regelmäßig kleinere Konzerte abgehalten.



Abb. 08 Verwaltungsgebäude Rogler

Rogler-Areal

Die Industriebrache mit ihrem Ursprung um 1900 erstreckt sich im östlichen Teil der Innenstadt. Sie besteht aus einem Verwaltungsgebäude sowie verschiedenen Produktionshallen (Sheds) unmittelbar am Kornbach.

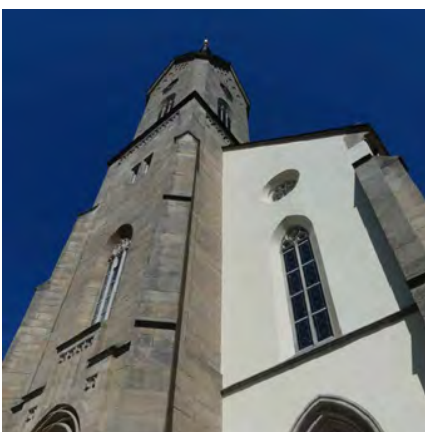


Abb. 09 Kirche St. Johannes

Kirche St. Johannes

Das Gebäude im neugotischen Stil wurde 1879 aufgrund eines Brandes neu erbaut und in seiner Orientierung verändert. Mit seiner exponierten Lage erfüllt die evangelische Kirche eine starke ortsbildprägende Funktion als Mitte der Innenstadt von Gefrees.



Abb. 10 Jugendraum im Haus der Begegnung

Haus der Begegnung

In den Räumen der evangelischen Kirchengemeinde über dem Feuerwehrhaus befindet sich das „Haus der Begegnung“. Neben einer Krabbelgruppe für Kleinkinder gibt es dort eine feste Jugendgruppe. Für 63 Heranwachsende ab zwölf Jahren wurden Aktivitäten wie Kicker, Billiard, Kugela Buff sowie gemeinsames Kochen angeboten. Aktuell wird die Dachetage aufgrund des mangelnden Brandschutzes jedoch nur noch punktuell genutzt.



Abb. 11 Haus der Begegnung und Feuerwehr

Die Gruppe bietet zudem die Möglichkeit, sich in einem geschützten Rahmen zu treffen und auszutauschen. Die Angebote erfolgen ausschließlich aus dem Kreis der evang. Luth. Kirchengemeinde Gefrees.⁰¹

01 ISEK 2019

Visualisierungen Bestandssituation



Abb. 12 Hofer Straße 1+3 im Kontext wichtiger öffentlicher Gebäude mit Sozialfunktion



Abb. 13 Hofer Straße 1+3 von Nord-Osten



Abb. 14 Hofer Straße 1+3 von Osten (Stadteingang aus Richtung Weißenstadt und Münchberg)

2.2 Erreichbarkeit der Stadt Gefrees - Überregionale Anbindung und Lage im Stadtgebiet

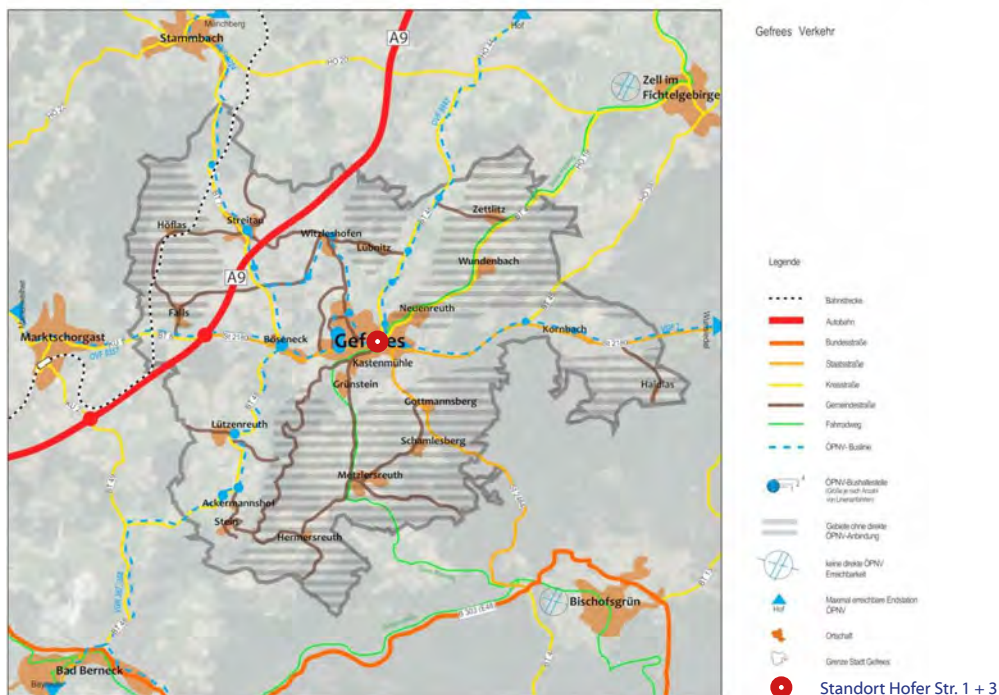


Abb. 15 Verkehrliche Anbindung, Grundlage aus dem ISEK von 2019

Die Nähe zur Autobahnanschlussstelle der A9 ist standörtlich ein starker Pluspunkt für die Stadt Gefrees. Im Ortsverband führt die Staatsstraße St 2180 direkt an der Hofer Str. 1+ 3 vorbei (Hauptstraße). Weitere Kreisstraßen queren die Innenstadt und stellen eine vergleichsweise hohe Belastung dar.

2.3 Historische Einordnung

Urkataster mit kartografischer Überlagerung neuerer Entwicklung

Die Entstehung des Stadtkerns wird als grundlegende Vorgabe an dieser Stelle noch einmal herausgestellt. Die kleinstädtische Struktur ist noch heute sehr deutlich abzulesen mit seiner linearen Marktplatzstruktur. Eine Markierung der Stadttore ist untenstehend in Abb. 16 zur Orientierung gegeben. Hierbei fällt auf, dass die Hofer Str. 1 und Hofer Str. 3, ähnlich wie das Künneht'sche Palais im Westen, den Stadteingang signalisiert, also etwa jeweils an den historischen Stadttoren.

Die evangelische Kirche in Gefrees war nicht immer wie heute positioniert. Die erste urkundliche Erwähnung einer Kapelle zu „Gefrezz“ stammt aus dem Jahr 1366. 1521 wird erstmals ein „St. Johannesgotteshaus“ genannt. Es stand auf dem Platz der jetzigen Kirche, allerdings anders als jetzt, in der für Kirchbauten üblichen Ost-West-Ausrichtung. 1553 brannte diese Kirche ab. Der Neubau übertraf in der Größe die Vorgängerkirche bei weitem, jedoch brannte 1718 auch diese Kirche ab. Ein Neubau gleicher Größe wurde erstellt und 1827 wurde diese Kirche gründlich renoviert. Die Kirche lag damals in der Mitte des Marktes am Platz der heutigen Kirche. Das Kirchenschiff zeigte nach wie vor von Westen nach Osten. Zur Hauptstraße hin war dem Gotteshaus das Rathaus vorgelagert. 1872 brannte der gesamte Ort einschließlich der Kirche wiederum ab. Nur die Gottesackerkirche und einige Häuser außerhalb des unteren Tores wurden kein Raub der Flammen. 1879 wird schließlich die neue, die heutige St.-Johannis-Kirche eingeweiht. Sie war 1876-1879 im neugotischen Stil gebaut worden.⁰¹



Abb. 16 historische Karte mit Überlagerung aktuelle DFK

Beide historischen „Eckpfeiler“ sind auch heute noch als stadtpflegend zu bezeichnen. Die Aufgabe besteht aus heutiger Sicht neben der Sanierung auch in der Integration in die umliegenden Stadtquartiere.

⁰¹ <https://gefrees-evangelisch.de/unsere-kirchen/die-st-johannis-kirche>

2.4 Demografische Entwicklung

Gefrees hat mit Stand von 2020 eine Bevölkerungszahl von 4251 Einwohnern.

Einen Großteil der Bevölkerung im Bevölkerungsdiagramm nehmen die Personengruppen von 50 bis 65 Jahren mit 24,5%, und Personen ab 65 Jahren mit 26,1% ein. Das Durchschnittsalter nimmt stetig zu.

Seit 2011 ist eine Bevölkerungsabnahme von -262 Personen zu verzeichnen. Einen Großteil des Bevölkerungsschwunds ist auf den Sterbeüberschuss zurückzuführen, also auf zu wenig Geburten. Von 2010 bis 2020 gab es 150 Lebendgeborene und 317 Todesfälle. Im gleichen Zeitraum sind 994 Personen zugezogen und 1022 fortgezogen. Damit ist die Wanderungsbilanz in etwa ausgeglichen.

Laut LfStat ist von 2019 bis 2033 mit einem Rückgang der Bevölkerung um weitere 6,7% zu rechnen. Hinzu kommt ein erwarteter Zuwachs von 65-Jährige oder älter von 11%.⁰¹ Dies bedeutet eine zunehmende Wichtigkeit der Barrierefreiheit und das Vorhandensein kurzer, innerstädtischer Wege und die ausreichende Grund- und Nahversorgung.

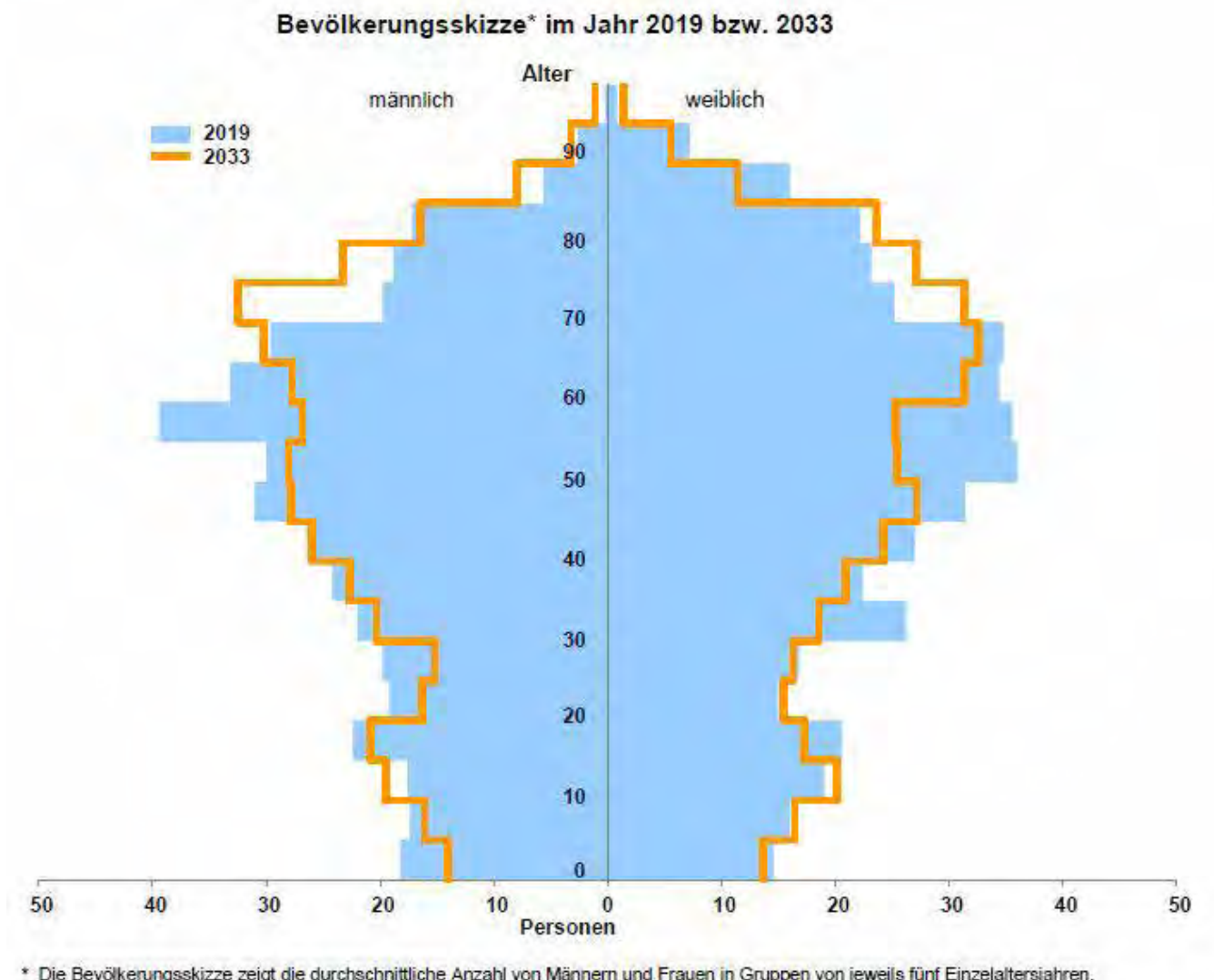


Abb. 17 Jahre 2019 und 2033

Stadt Gefrees: Einwohner nach Ortsteilen

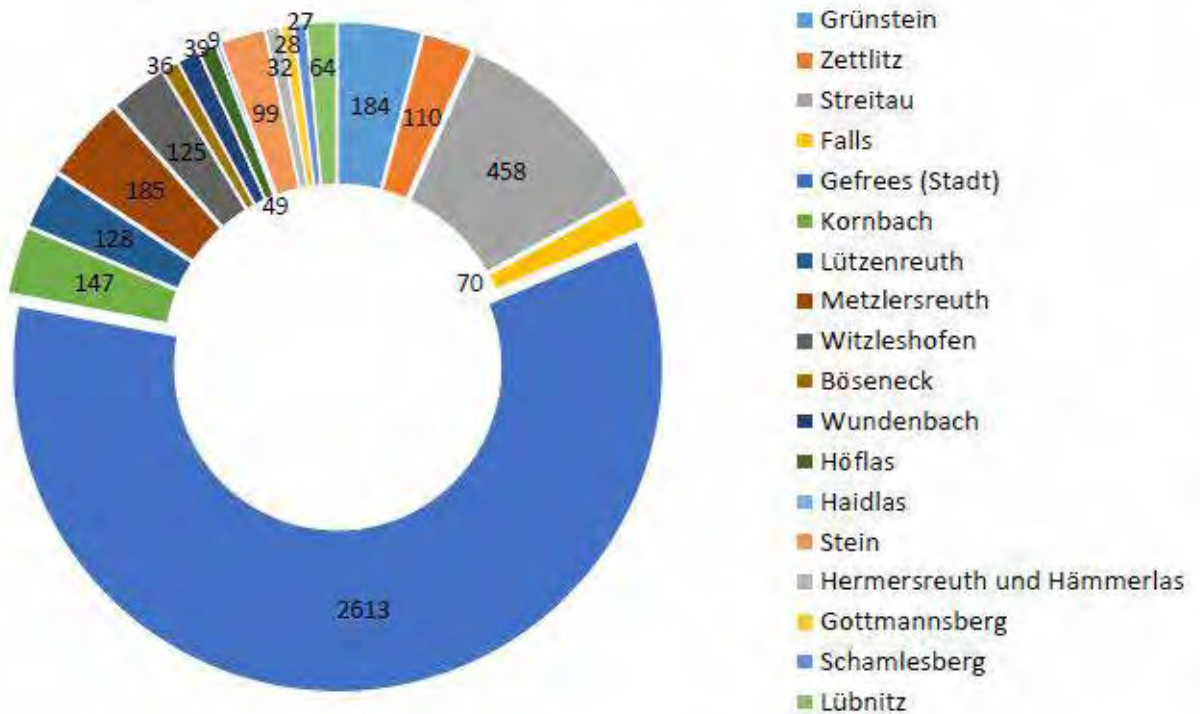


Abb. 18 aus dem ISEK 2019

Laut ISEK 2019 liegt „Innerhalb der Gebietskörperschaft Gefrees [...] liegt eine stark heterogene Verteilung der Bevölkerung vor. So leben mit 2.613 Menschen rund 59% der Einwohner im Hauptort. Die übrigen 1.790 Personen verteilen sich auf die weiteren 17 Ortsteile. Hierbei ist außer Streitau mit 458 Einwohnern keiner der Ortsteile größer als 200 Einwohner.“

2020 sind laut LfStat 1124 Beschäftigte am Arbeitsort und 1804 Beschäftigte am Wohnort tätig. Seit 2015 ist eine allgemeine Steigerung der beschäftigten Arbeitnehmer in allen Bereichen insgesamt mit 2% zu verzeichnen. Die Finanzkraft ist zwischen 2016 und 2020 von 2,386 Millionen Euro auf 3,4 Millionen Euro gestiegen. Die Schulden wurden im gleichen Zeitraum von 3,374 Millionen Euro auf 1,954 Millionen Euro abgebaut. Gegen Ende 2022 entwickelte sich der Schuldenstand jedoch in Richtung einer 10 Mio. Euro-Marke.

Von 2013 bis 2020 gab es 29 Wohngebäude-Baugenehmigungen. In diesem Zeitraum sind 22 Wohngebäude errichtet worden. ⁰²

Leerstände

Laut ISEK 2019 ist mit einem vollständigen oder teilweisen Leerstand von ca. 45-50 Gebäuden im Ortskern auszugehen. Jedoch liegt der tatsächliche Leerstand wahrscheinlich noch höher, weil diese nicht immer verlässlich zu identifizieren sind.

Das Monitoring von Bauanfragen und Grundstücksangelegenheiten wird mit Unterstützung eines externen Leerstands-Managements bewerkstelligt.

2.5 Fortschreitende Schwächung der Innenstadt

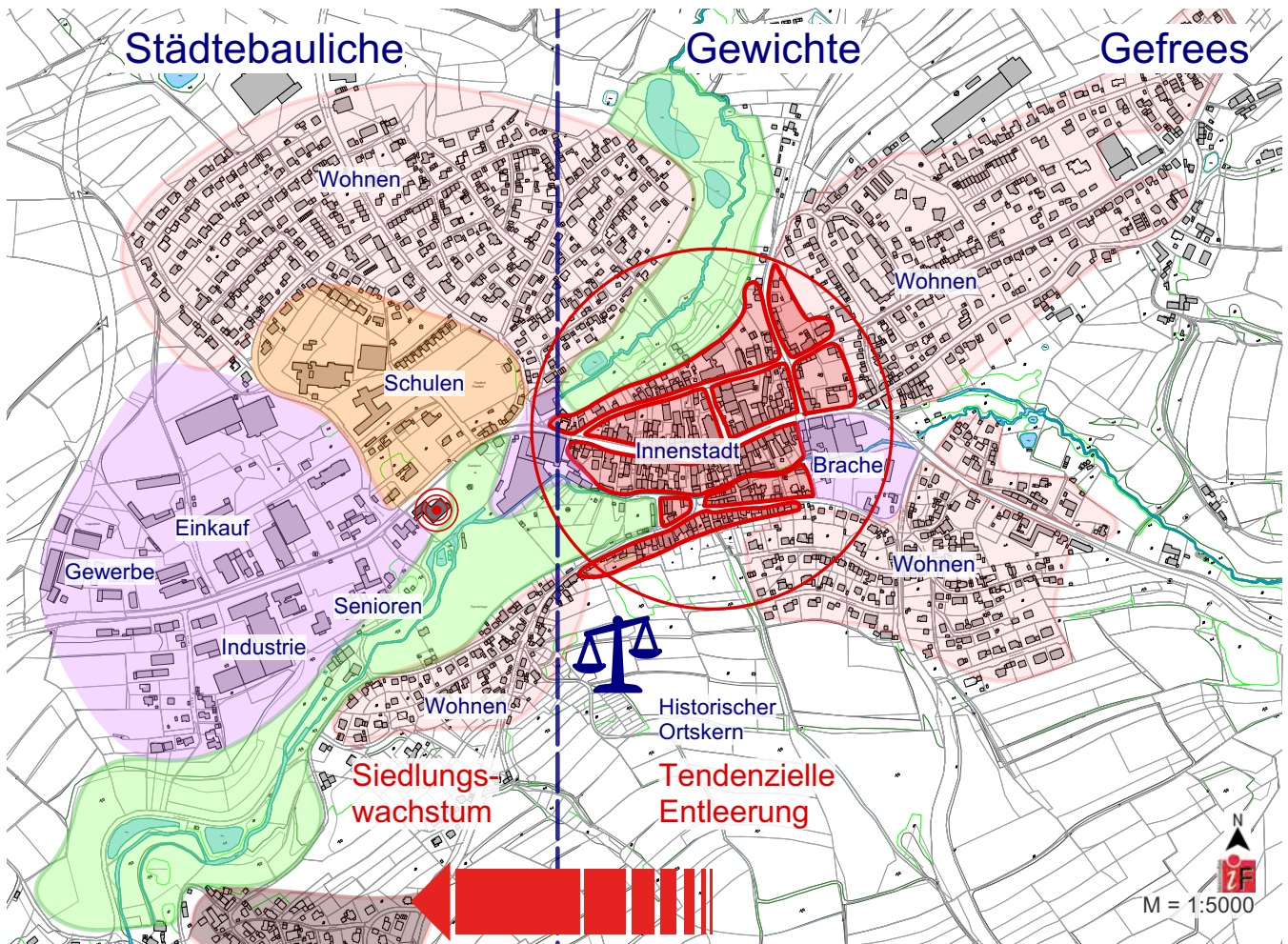


Abb. 19 Verlagerungsprozesse - deutliche Abzeichnung der Verlagerung von Altort nach West in Richtung Industriebereich, Gewerbe, Schulen

Es zeichnet sich besonders in den letzten Jahren ein dramatischer Funktionsverlust in der Innenstadt ab. Aus diesem Grund erscheint es besonders wichtig, bei Abbrüchen eher vorsichtig zu agieren und mit Nutzungskonzepten und Übergangslösungen gegenzusteuern.

Sanierungsbedarfe gibt es verstärkt innerhalb des historischen Ortskerns. Hier zeichnet sich eine sehr weit vorgeschrittene und tendenziell weiter zunehmende Entleerung ab. Auffällig sind besonders die Leerstände der Wohn- und öffentlichen Gebäude in der Schulstraße, wie beispielsweise die Gebäude der Raiffeisenbank und die bald leer stehende Grundschule. Lediglich die Bereiche um das Volkshaus, dem Verein Omnibus e.V. und der Feuerwehr mit dem Haus der Begegnung können als frequentierte Zielpunkte bezeichnet werden. Im historischen Kernort der Hauptstraße im Bereich zwischen Hauptstraße 14 und Hofer Str. 1 konzentrieren sich weitere Leerstände und Problemfälle. Sichtbar wurde dies kürzlich durch die Schließung von Gaststätten, Bäckereien und Metzgereien.

Chancen einer Wiederbelebung der Innenstadt mit kräftigen Impulsen liegen möglicherweise im Bereich des Rogler-Areals. Wohnen und Dienstleistungen könnten dort dazu beitragen, insgesamt mehr Frequenz auszulösen.

2.6 Lageplan mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes der Stadt Gefrees

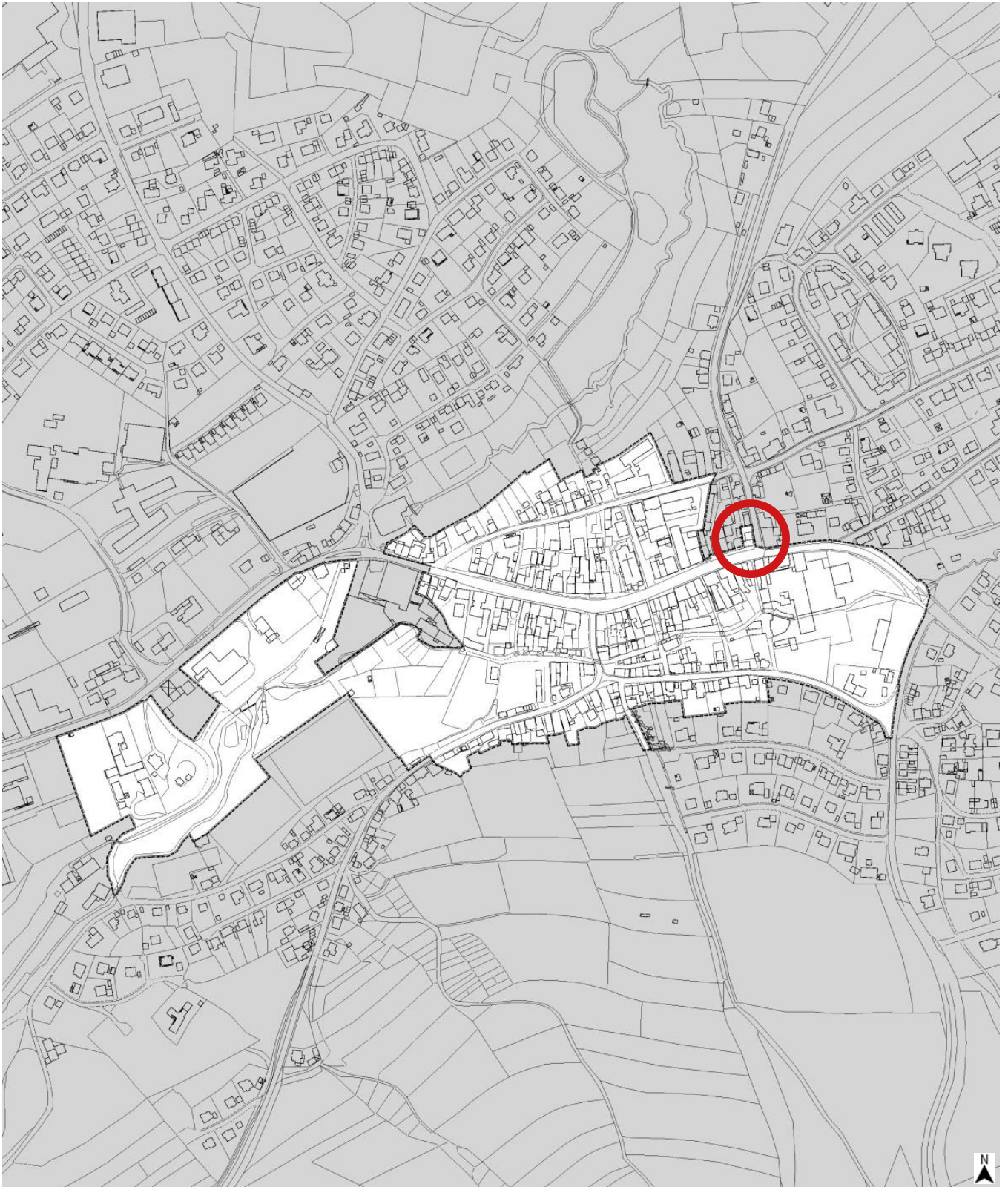


Abb. 20 Lageplan mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Hofer Straße 1 + 3 liegt im Sanierungsgebiet. Dies ist nicht zuletzt eine wichtige Rahmenbedingung zur Sanierung und zum Umbau.

2.7 Denkmalpflegerische Bedeutung

Baudenkmäler haben sowohl kulturelle als auch historische Bedeutung. Sie sind Zeugnisse der Vergangenheit und tragen dazu bei, die Identität einer Region oder einer Stadt zu prägen. Sie können auch als Touristenattraktion dienen und einen wichtigen Beitrag zur Wirtschaft einer Region leisten. Baudenkmäler bieten die Chance, typische und besondere Architektur und Bauweisen dauerhaft zu erhalten und zu bewahren, die sonst verloren gehen könnten. Sie können auch ein wichtiger Bestandteil der Stadtplanung sein, indem sie als Orientierungspunkte in der Stadt dienen und zur Schaffung von attraktiven und lebendigen Stadtteilen beitragen.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude aus dem Jahr 1929 (94 Jahre) wurde ursprünglich als Doppelwohnhaus erbaut. Früher war hier der östliche Eingang zum historischen Marktplatz. Im Untergeschoss befindet sich ein Felsgewölbe und preußische Kappenbauweise. Darin befand sich eine Schmiede. Seit einigen Jahren steht das Gebäude jedoch leer und unterliegt dem Verfall.

Das Gebäude hat eine prägende Wirkung als Eingang der Innenstadt und ist damit ein wichtiger Teil des Altstadtensembles mit hohem Wiedererkennungswert.

Aufgrund seiner städtebaulichen Bedeutung ist der Erhalt des Gebäudes von öffentlichem Interesse, dies kommt auch durch die unter Schutzstellung als Denkmalobjekt zum Ausdruck.

Insgesamt ist eine nutzbare Grundfläche von ca. 370 m² vorhanden.



Abb. 21 Südansicht Hofer Str. 1+3

Laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege ist folgender Eintrag zu finden:

„Bei dem Doppelwohnhaus handelt es sich um einen zweigeschossigen Satteldachbau, der mit der Giebelseite zur Hauptstraße zeigt und mit einem schmalen, gleichermaßen zweigeschossigen Querbau an das westliche Nachbargebäude Hauptstraße 79 grenzt. Das nach Norden stark ansteigende Gelände gleicht ein unter der südlichen Gebäudehälfte entsprechend hoch aufragender, verputzter Kellersockel aus, der in insgesamt drei, einheitlich mit preußischen Kappendecken

versehene Räume gegliedert ist. Der Zugang erfolgt im Fall des südlichen Kellerraums von außen, ansonsten intern, wobei jede Haushälfte über je einen eigenen, baulich separierten Kellerraum verfügt.



Abb. 22 Lage Hofer Str. 1+3

Das Erdgeschoss besteht in Massivbauweise, ist verputzt, die Fassade gliedern hochrechteckige Sandstein-Fensterrahmen. Das Obergeschoss besteht in Fachwerkbauweise mit historisierendem Zierfachwerk und ragt über der abgeschnittenen Südostecke leicht aus. Die Rähmköpfe treten ebenfalls leicht über die Erdgeschosswand vor und betonen so die unabhängige Stockwerkskonstruktion, die man ferner an der achsenversetzten Anordnung der Fenster im Bereich der östlichen Traufseite erkennt.

Das zuoberst abschließende Satteldach ist in Form eines Kehlbalkendaches mit stehender Stuhlkonstruktion und kleinen, dreieckigen Gauben ausgebildet. Die Dachgiebel sind verschiefert, wobei die Schieferplatten am Ortgang und um die Fenster farblich hell gegenüber den dunklen Platten in der Fläche abgesetzt sind.

Gemäß Entwurf ist das Gebäude quer zum First in etwa mittig geteilt. Der Zugang erfolgt über ein profiliertes und gezacktes Doppelportal in Form eines Werksteinportals aus Sandstein, das in der Mitte der östlichen Traufwand sitzt. Dahinter folgt je ein kurzer Hauseingang mit einläufiger Stein-treppe, die ins erhöht gelegene Erdgeschoss führt. Je zwei schmale, dreistöckige Treppenhäuser mit gewendelter U-Treppe mit Viertelpodest (Hofer Str. 1) bzw. zweiläufiger U-Treppe mit Halbpodest (Hofer Str. 3) reichen vom Erdgeschoss bis unter das Dach.

Die Binnenstrukturen variieren aufgrund der längsrechteckigen Grundfläche der südlichen und der annähernd quadratischen Grundfläche der nördlichen Haushälfte, bestehen aber in beiden Fällen und geschossweise aus autarken, vierräumigen Wohneinheiten mit Wohnküche, Speisekammer, Stube und WC. Hinzu kommt je eine Dachkammer im ersten Dachgeschoss.

Die wandfeste Ausstattung in Form von Dielenböden und Kassetten Türen ist schlicht, aber mit Ausnahme der straßenseitigen Fenster vollständig im bauzeitlichen Ausbauzustand erhalten. Dazu zählen ferner die Kastenfenster an den Gebäuderückseiten, die zwei Haustüren mit aufgedoppelten Türblatt mit Rautenmuster und rautenförmig ausgesparten Glaseinsatz sowie die beiden Treppenhäuser, die mit Blick auf die kannelierten Antrittspfofen und profilierten Hand-

läufe, aber auch auf die platzsparend teils geschwungen konzipierten Läufe einen gehobenen handwerklichen Anspruch überliefern.

[Die Baupläne zeigen,] dass man den Vorgängerbau vollständig abgetragen und den Neubau zugunsten der verbesserten Verkehrsführung im Kreuzungsbereich von Haupt- und Hofer Straße, orientiert an der Fassadenflucht der Hauptstraße, deutlich kürzer dimensionierte; zum anderen das eklektizistische Konzept mit drei retrospektiven Aspekten: Eine bewusst konventionelle Volumetrie, die sich vollständig in das bauliche Umfeld einfügt; zweitens und konvergierend damit, eine extensive Anwendung regional traditioneller ornamentaler Flächengestaltungen wie die Giebelverschieferung und die konstruktiv irrelevante Fachwerkparaphrase in Form des Zierfachwerks; drittens, eine raffinierte Achsengliederung, die mit markanten Asymmetrien und unterschiedlichen Fenstergrößen spielt. Im Kontrast zu diesem nicht nur durch historisierende Verkleidungsornamentik, sondern strukturell und gewissermaßen von innen heraus gedachten, architektonischen Rekurs steht die Gestaltung des Doppeleingangs. Die avantgardistischen Rautenformen der Türblätter ebenso wie das profilierte Portal mit zentralem Zacken entsprechen dem zeitgenössischen Formenrepertoire des deutschen Expressionismus, wie er zur selben Zeit im öffentlichen Wohnungsbau erscheint. Diese Stilrichtung wird auch durch die vielfältige Verwendung des Dreiecksmotivs, so u. a. im Fall der Dachgauben, zitiert.

Gekonnt verwirklichte der Bezirksbaumeister die gestalterische Zielsetzung um die nicht nur äußerliche, durch historisierende Formen erfolgte Angleichung an die benachbarten Altbauten. Vielmehr ist das Konzept der historischen Tiefensuggestion im Sinne einer langen Baugeschichte auch von innen heraus gedacht und wird durch den Einsatz hochmoderner Details als augenscheinlichen Modernisierung eines mutmaßlichen Altbaus forciert.

Geschichte und künstlerische Bedeutung

Das 1928 konzipierte Doppelwohnhaus entspricht einem im oberfränkischen Raum wohl nahezu singulären Architektorentwurf der 1920er Jahre. Die besondere (bau)historische und künstlerische Qualität beruht auf der entwerferisch gekonnt angewandten Gleichzeitigkeit historisierender und zeitgenössisch moderner Detailformen, wodurch das Baualter augenscheinlich erhöht und der Neubau in das bestehende historische Gefüge eingepasst wurde.

Diese besondere Konzeption macht den Neubau von 1928/29 nicht nur regional, sondern auch im Kontext der Heimatschutzarchitektur, der das Gebäude wohl am ehesten zuzurechnen ist, insgesamt zu einer seltenen Ausnahme - verzichtete man in dieser Strömung in der Regel doch zu meist sehr bewusst auf eindeutig expressionistische, mithin avantgardistische Architekturformen, wie sie im vorliegenden Fall nicht zuletzt gezielt im Eingangsbereich angewendet wurden.



Abb. 23 Hauptstraße

Städtebauliche Bedeutung

Das Doppelwohnhaus hat durch die Ecklage an der Kreuzung der beiden innerörtlichen Hauptstraßen eine exponierte Position im Stadtgefüge. Diese Lage wurde beim Entwurf anhand der genannten künstlerischen Bedeutungsaspekte, also durch gezielte Anpassung des Neubaus in den überlieferten historischen Gebäudebestand ebenso wie die zugunsten der verbesserten Verkehrsführung durch bewusste verkehrsgerechte Aufwertung des Kreuzungsbereichs in den späten 1920er Jahren berücksichtigt. Das Doppelwohnhaus hat daher sowohl qua Lage als auch Konzeption auch eine besondere städtebauliche Bedeutung.“⁰¹

⁰¹ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

2.8 Baudenkmäler im Umgriff der Hofer Str. 1 + 3 und Altstadtensemble



Abb. 24 Baudenkmäler und Altstadtensemble Kernstadt Gefrees

1. Hofer Straße 8 - Wohnhaus, syn. Wohngebäude
Beschreibung: Eckhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, bez. 1793
2. Hofer Straße 9 - Wohnhaus, syn. Wohngebäude
Beschreibung: Wohnhaus, zweigeschossiger, traufständiger Halbwalmdachbau, 1811.
3. Hofer Straße 1 + 3 - Doppelhaus, Wohnhaus
Beschreibung: Doppelwohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau in Ecklage mit verschieferten Dachgiebeln und gezacktem Eingangsportal, Erdgeschoss massiv und verputzt, Fachwerkobergeschoss mit Zierfachwerk, expressionistischer Heimatstil, 1928/29.
4. Hauptstraße 79
Bezeichnung - Wohnhaus, syn. Wohngebäude
Beschreibung: Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau, 17./18. Jh.
5. Hauptstraße 80 - Wohnhaus, syn. Wohngebäude
Beschreibung: Wohnhaus, traufständiger, zweigeschossiger Halbwalmdachbau, Portal mit Biedermeier-Türflügeln, um 1830.
6. Hauptstraße 59 - Pfarrkirche St. Johannes
Beschreibung: Evang.-Luth. Stadtpfarrkirche, neugotische Hallenkirche mit eingezogenem Chor, Südturm mit Spitzhelm, 1876-79 von Bauamtman Josef Köhler; mit Ausstattung.

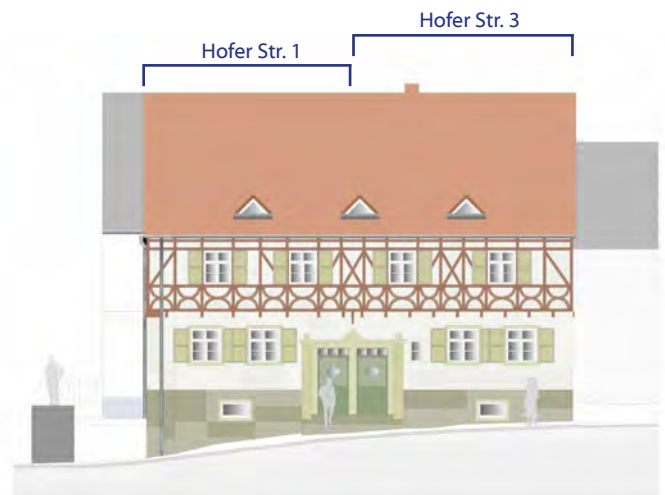
7. Altstadtensemble ⁰¹

01 Geoportail Bayernatlas, Denkmaldaten

2.9 Ansichten, Schnitte und Grundrisse Bestand



Ansicht Süd - Straßenansicht Hauptstraße



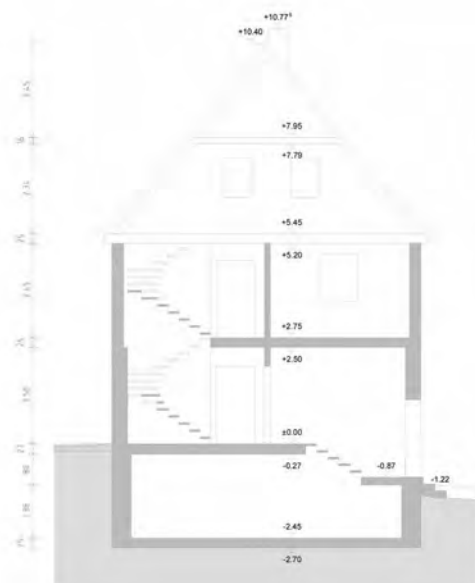
Ansicht Ost - Straßenansicht Hofer Str.



Ansicht Nord - Hofansicht

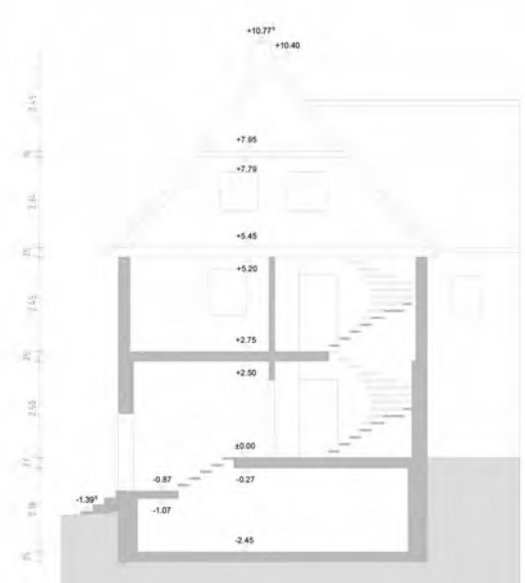


Schnittansicht West (nicht einsehbar) von Hauptstr. 79 aus



Schnitt West - Ost

Abb. 25 Ansichten und Schnitte Bestand

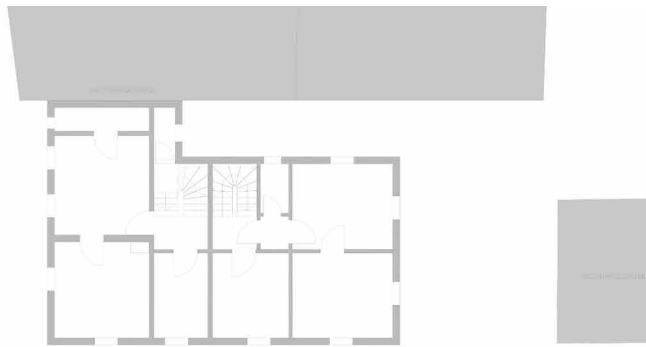


Schnitt Ost - West

Grundrisse Bestand



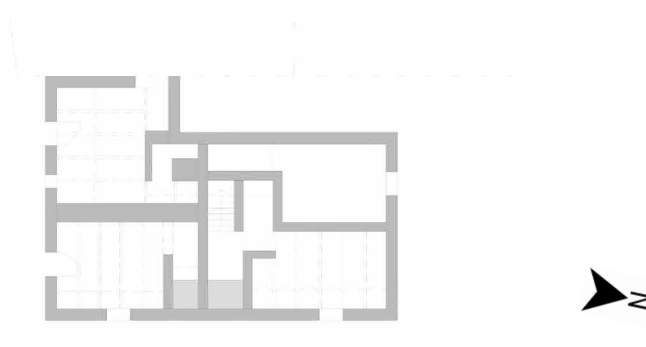
Dachgeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss

Abb. 26 Grundrisse Bestand

2.10 Infrastrukturelle Ausgangslage - Hausanschlüsse

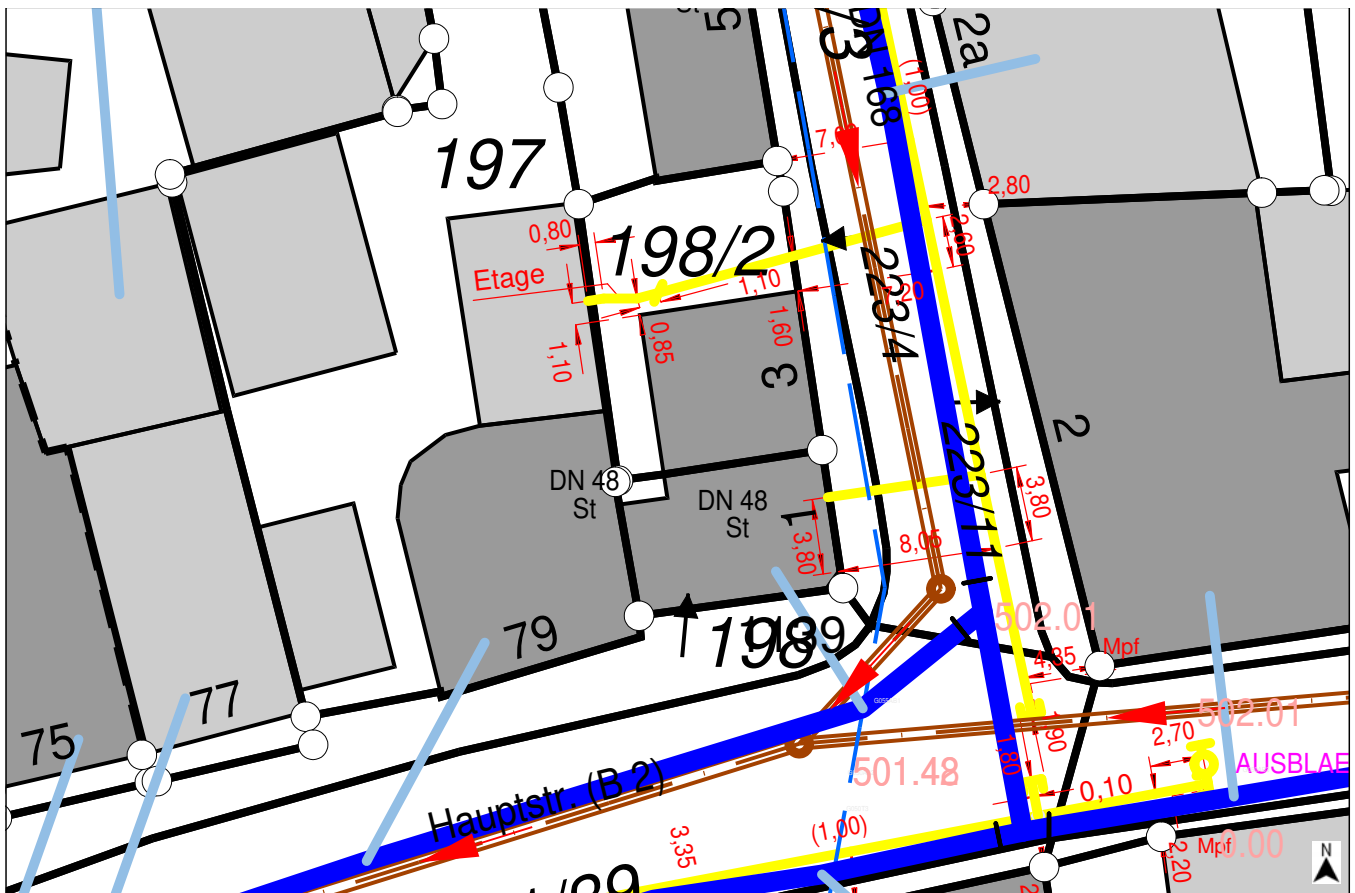


Abb. 27 Hausanschlüsse der Hofer Straße 1+3

Die verkehrlich extrem schwierige Erschließung der Anwesen Hofer Str. 1 + 3 bzw. Hauptstraße 79 ist im Lageplan un schwer zu erkennen.

Aus diesem Grund lohnt es sich, das Kleinquartier insgesamt bis zur Schulstr. in den Blick zu nehmen und dabei eine rückwärtige Erschließung in Betracht zu ziehen. Hiermit könnte eine spürbare Wertsteigerung für die betroffenen Objekte auch im weiteren Umfeld entstehen.

Die Schaffung von Stellflächen von PKWs anstelle der Bestandsbauten erscheint aus verkehrlicher Sicht aussichtslos und geradezu gefährlich.

Aufenthaltsqualität kann wegen der hohen Verkehrsfrequenz mit erheblichem Schwerlastverkehrsanteil auf etwaigen Freiflächen nicht erwartet werden.

3 Baulich-architektonisch-energetische Beurteilung

3.1 Fotos Gebäude und Umgebung

Zustand Gebäude Außenfassade 1 - Hofer Str. 1 + 3 im Jahre 1996



Abb. 28 Historische Fotoaufnahme von Süd-Ost 1996



Abb. 29 Historische Fotoaufnahme von Osten 1996

Zustand heute



Abb. 30 Ansicht von Süd-Osten 2022



Abb. 31 Ansicht von Nord-Osten 2022

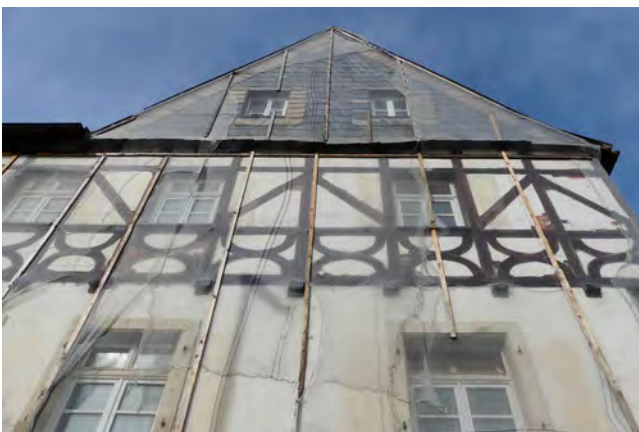


Abb. 32 Ansicht von Süden



Abb. 33 Freifläche als Fuge zum Nachbargebäude (neu sanierte Scheune der Hauptstr. 79), evtl. Standort für Lift?

Zustand Gebäude Außenfassade 2



Abb. 34 Ansicht Nachbargebäude Süden



Abb. 35 Zwischenraum Hofer Str. 3 und Hofer Str. 5 (Hintergrund: Scheune Hauptstraße 79) Neuer Hauptzugang?



Abb. 36 Fassade Ost - Eingang



Abb. 37 Detail Eingang



Abb. 38 Stromkästen an der Nord- und Südwand



Abb. 39 der Straße zugewandte Südfassade mit „Interessensbekundung“

Zustand Innenräume 1



Abb. 40 ehemalige Wohnräume



Abb. 41 ehemalige Wohnräume



Abb. 42 ehemalige Wohnräume



Abb. 43 ehemalige Wohnräume



Abb. 44 Situation Dachstuhl

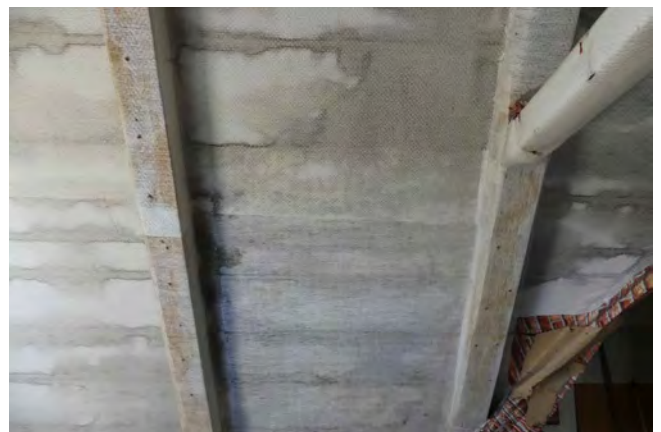


Abb. 45 Detail Dachstuhl

Zustand Innenräume 2



Abb. 46 Toilette



Abb. 47 Badezimmer



Abb. 48 Treppenhaus



Abb. 49 Zugang zum Dachboden



Abb. 50 Schäden an der Decke



Abb. 51 Wasserschäden

Zustände Innenräume 3



Abb. 52 Kellerraum preußischen Kappendecken



Abb. 53 Keller



Abb. 54 Keller



Abb. 55 Keller



Abb. 56 Keller



Abb. 57 Keller Felsengewölbe

Umfeld Nahbereich Hofer Str. 1 + 3



Abb. 58 rückwärtige Erschließungssituation Nachbarhaus (Hauptstraße 79) von der Schulstraße



Abb. 59 Zufahrt Nachbarhaus Hauptstraße 79, im Hintergrund Zielpunkt Hofer Str. 1 + 3



Abb. 60 Verwaltungsgebäude Rogler, links im Bild, im Hintergrund Kreuzung Hofer Str. 1+3



Abb. 61 Verwaltungsgebäude Rogler im Süd-Osten



Abb. 62 Blick zur Hauptstraße von Hofer Str. 1



Abb. 63 Gegenüber Hofer Str. 1+3 (Leerstände)

Umfeld soziale Treffpunkte Schulstr.



Abb. 64 Feuerwehr und Haus der Begegnung



Abb. 65 Volkshaus



Abb. 66 Rückwärtiger Bereich Feuerwehrhaus



Abb. 67 Kultur- und Konzertverein Omnibus e.V.



Abb. 68 Eingang Rogler-Gelände



Abb. 69 Grundschule, demnächst Leerstand
Altbau im Vordergrund
„Neubau“ 1960er-Jahre im Hintergrund

3.2 Rauminhalt

Brutto Rauminhalt Hofer Str. 1 + 3				
	A	h	Faktor	V
Keller	133,78	2,45		327,75
EG	133,78	2,75		367,88
OG	133,78	2,70		361,20
DG + Dachboden	133,78	4,95	0,50	331,10
	535,10			1387,93 m ³

3.3 Gutachterliche Beschreibung der beiden Gebäudeteile Hofer Str. 1 & 3

Zur Ermittlung eines Schadenbefundes fanden mehrere Begehungen statt. Es folgt eine Beschreibung der wesentlichen zu erwartenden Sanierungsmaßnahmen.

Dachgeschoss

Dachstuhl und Dacheindeckung



Abb. 70 Dachstuhl

Der Kehl balkendachstuhl ist grundsätzlich in einem brauchbaren Zustand. Lediglich im Bereich der Dreiecksgauben und einiger Verwahrungen zeigen sich Schädigungen, die auch schon zu Folgeschäden geführt haben.

Bei sämtlichen Dreiecksgauben liegt das untere Fensterprofil zu nahe an der Dachhaut, sodass hier die Witterungseinflüsse zur Zerstörung der Fensterrahmen führten. In der Folge hat eintretendes Wasser die darunter befindliche(n) Holzbalkendecke(n) erreicht und geschädigt. Im Sanierungsfall müssten nach eventuellen Anpassungen des Dachstuhles an künftige Nutzungen in Erwägung gezogen werden. Zwischensparrendämmung, untere Zusatzdämmung, Schalung, Lattung und Biberschwanzdoppeldeckung einschließlich der Blecharbeiten müssen erneuert werden.

Keller

Die Grundsubstanz des Kellers ist dem Alter entsprechend in einem soliden Zustand. Die Kellerdecke, die als „Preußische Kappe“ ausgeführt wurde, wurde kürzlich überarbeitet. Kritisches Bauteil sind hier die Doppel-T- Stahl- oder Eisenträger. Sie verfügen über keinen Korrosionsschutz und haben daher eine begrenzte Lebensdauer und ein partieller Austausch ist nicht möglich. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Raumklima und Wartung. Kritische Punkte sind hier die Auflagerbereiche in und vor der Außenwand. Derzeit besteht kein akuter Handlungsbedarf, allerdings sollten im Rahmen der Sanierung sämtliche Träger geprüft und ggf. behandelt werden.



Abb. 71 Kellerraum

Die Kellerwände zeigen die bauzeitlich geschuldeten üblichen Merkmale von aufsteigender Feuchtigkeit. Hier sollte die künftigen Nutzung den Gegebenheiten angepasst werden.

Fachwerk

Es handelt sich dabei um kein Fachwerk im ursprünglichen Sinn. Das Obergeschoss verfügt über eine massive Mauerwerksstruktur und das Fachwerk steht vor der gemauerten Wand. Das wäre im Grunde genommen von Vorteil, wenn nicht das Fachwerk auf den auskragenden Deckenbal-

ken der Erdgeschossdecke stehen würde. Diese Deckenbalken durchdringen die Außenwand mit allen damit verbundenen bauphysikalischen Nachteilen. Die Decke wurde in diesen Bereichen geöffnet, um den Zustand der Balken zu prüfen. Die erwarteten Schäden wurden hierbei vorgefunden. Entlang der Straßenseite (Hofer Str.) sind die Schädigungen allerdings geringfügig. Größere Schäden werden entlang der beiden im Schatten liegenden Seiten zu erwarten sein.

Ungünstigerweise wurde aus gestalterischen Gründen den Deckenbalken im Außenbereich auch noch ein ungeschützter Überstand von ca. 4 cm über die Rähme hinaus gegeben. Wenn aus denkmalpflegerischer Sicht ein kürzen der Balkenköpfe nicht möglich ist, so sind hier zumindest kleine Abdeckungen, z.B aus Blech empfehlenswert.



Abb. 72 Fachwerk

Die Sanierung des äußeren Fachwerks ist unproblematisch aber notwendig.

Innenwände

Schwarzsimmel hat die Wände in den Bereichen befallen, die durch dauerhafte Wassereinwirkung ein hierfür günstiges Milieu bieten. Auch Aufgrund der notwendigen Installationsarbeiten ist die Erneuerung des Putzes unumgänglich.

Decken

Die bereits beschriebenen Schädigungen der Deckenbalken durch eingetretenes Wasser von oben und Kondensat an der Außenwand sind durch Freilegen der Balken, Rückschnitt und Ersatz zu beheben. Wenn möglich, sollten die historischen Böden wieder eingebaut werden.



Abb. 73 Zustand Innenraum

Treppen

Bedingt durch die Umstrukturierungen, müssen die Treppen angepasst werden. Es ist im Rahmen der weiteren Planungen zu entscheiden, ob ein Umbau, also ein teilweiser Erhalt, möglich ist.

Innentüren

Die Innentüren können, soweit sie nicht von grundrisslichen Änderungen betroffen sind, erhalten bleiben.

Haustechnik

Heizung

Die Heizung ist zu erneuern. Als System kommen in Frage Wärmepumpe, Gastherme. Eine solare Unterstützung über Photovoltaik oder Kollektoren ist möglich, muss aber im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz und dem Nachbargebäude nach Westen gesehen werden.

Gas

Eine Gasleitung ist in der Hofer Straße gegeben. Es bedürfte daher nur des Hausanschlusses, allerdings ist diese Art der Wärmeversorgung natürlich aus aktuellem Anlass grundlegend zu hinterfragen.

Stromversorgung

Die elektrischen Anlagen müssen komplett erneuert und zeitgemäß der künftigen Nutzung angepasst werden.

Sanitär

Auch die sanitären Anlagen sind entsprechend der neuen Nutzung komplett neu zu erstellen.



Abb. 74 Einbau Toilettenraum

4 Nutzungsoptionen Hofer Str. 1 + 3

4.1 Wohnen in Gefrees - Wohnnutzung für das Objekt?

Das Bayerische Landesamt für Statistik weist für 2021 für Gefrees mit seinen umliegenden Ortsteilen 2148 Wohnungen in 1505 Wohngebäuden aus. Den Hauptteil der Wohnungen in Gefrees besteht aus Einfamilienhäusern mit einer Anzahl von 1114 (74%), gefolgt von 304 (20%) Wohngebäuden mit mind. zwei Wohneinheiten und 87 (6%) Wohnhäuser mit 3 oder mehr Wohnungen. Geschosswohnungsbau gibt es in Gefrees lediglich an der Sudetenstraße im nord-östlichen Siedlungsbereich der Kernstadt. Punktueller Geschosswohnungsbau ist in der Kernstadt verschiedentlich zu finden.

Der städtebauliche Rahmenplan für das Rogler-Areal (2022) macht Angaben zu mietbaren Wohnungen im online-Angebot. Diese sind nur untergeordnet vertreten. Neue Angebote werden umgehend vergeben, und treten am Markt nicht weiter auf. Das geringe Angebot von Mietwohnungen bei vermuteter hoher Nachfrage gibt Hinweise für den nicht exakt erfassten Bedarf.

Trotz Rückgang der Einwohnerzahl ist ein zunehmender Wohnungsbedarf festzustellen. Dies resultiert aus Auflockerungsbedarf, Zunahme von 1- bis 2-Personenhaushalten und der Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen.⁰¹

Zurzeit liegt der durchschnittlich erzielbare Mietpreis in Gefrees zwischen 5 und 8 € je m².

Heute spielt in der Immobilienwirtschaft die Nachfrage nach besonderer Qualität eine große Rolle. Dies gilt vor allem auch für die Zugänglichkeit zu Gartenflächen, für das Vorhandensein von Balkonen und generell für ruhige Wohnlagen. Stadtwohnen ist in vielen Fällen in dieser Hinsicht in Gefrees nicht ohne weiteres verfügbar. Nicht zufällig lässt sich im Umfeld der Hofer Str. 1 + 3 eine hohe Anzahl von Leerständen feststellen. Dies ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auf die hinderlichen Lärmimmissionen bei vergleichbarem sehr hohem Verkehrsaufkommen zurückzuführen.

Bei der Abwägung für eine zukunftssträchtige Variante auf dem Grundstück Hofer Str. 1 + 3 ist festzustellen, dass ein Neubau zwar grundsätzlich dort möglich ist, aber von der Verkehrserschließung extrem nachteilige Bedingungen mit sich bringt. Die eingeeengte Situation und angrenzende Nachbarbebauung lassen deutliche Einschränkungen erwarten. Der Stellplatznachweis dürfte auf dem Grundstück wohl nicht möglich sein.

Angesichts der Tatsache, dass es bereits eine Reihe weiterer Freiflächen mit günstigeren Bedingungen für einen Neubau in der Innenstadt gibt und der naheliegenden Flächenoption für Wohnen im Bereich des Rogler-Geländes lassen bei den beschriebenen, erzielbaren Mieten keine rentierliche Situation erahnen.

Zusammenfassend bedeutet dies eine wenig aussichtsreiche Option, die der Stadt Gefrees nicht zu empfehlen ist. Nachteilige Aspekte für das Stadtbild und die denkmalpflegerischen Gesichtspunkte verstärken diese Empfehlung zusätzlich.

⁰¹ Städtebaulichen Rahmenplan Stadt Gefrees 2022

Im Beispiel des Geschosswohnungsbaus gibt es im nördlichen Bereich der Stadt einige Häuser aufzuweisen und im Detail können folgende Wohnkomplexe genannt werden:

Sudetenstraße 9 + 11:

26 Garagen

42 Wohneinheiten

57 Eigentümer

5,00 – 7,00 € m² Miete

Da sich die Wohnungen in Privateigentum befinden, handelt es sich um Bewohner aus der sog. mittleren Bevölkerungsschicht.

Sudetenstraße 13:

14 Garagen

14 Wohneinheiten

25 Eigentümer

5,00 – 7,00 € m² Miete

Da sich die Wohnungen in Privateigentum befinden, handelt es sich um Bewohner aus der sog. mittleren Bevölkerungsschicht.

4.2 Umbau und Sanierung versus Abbruch und Beseitigung des Materials

Knapper werdende Rohstoffe und zunehmende Beachtung von schädlichen Umwelteinwirkungen (CO₂-Bilanz) lassen heute in vielen Fällen der Abwägung ein Plädoyer zur Wiederverwertung vernünftig erscheinen.

Die Verstärkung der Innenentwicklung mit Nachnutzung und Umbau ist deshalb der empfehlenswertere Weg. Dies gilt aus vielen weiteren Gesichtspunkten beim Objekt Hofer Str. 1 + 3 ganz besonders.

Allerdings muss im vorliegenden Fall darauf hingewiesen werden, dass eine Quartiersbetrachtung zwischen Hofer Str. und Schulstraße zielführend sein wird. Mit einer objektübergreifenden Betrachtung können Vorteile für alle beteiligten Eigentümer im unmittelbaren Umfeld erzielt werden. Nicht zuletzt bedeutet dies für den Standort Hofer Str. 1 + 3 eine Verbesserung der Erschließungssituation und kann auch Wegebeziehungen beinhalten in Richtung Schulstraße zu den dort befindlichen Gemeinschaftseinrichtungen.

Aussichtsreich erscheint ein bestandsorientierter Umbau mit Auflösung von Engstellen innerhalb des Gebäudes mit dem Ziel, gemeinschaftliche Mehrfachnutzungen besser unterbringen zu können.

Dieser Vorschlag wird nachfolgend unter Variante 3 beschrieben.

Das Projekt eines „Hauses der Vereine“ (Variante 3) erfordert den Aufbau einer Trägerschaft, die zur Entlastung der Stadt Gefrees als zielführend bezeichnet werden muss.

Um dies abschätzen zu können, wurde in der hier vorliegenden Machbarkeitsstudie der Kontakt gesucht zu einer Reihe von Vereinen, die gesprächsweise signalisiert haben, einen informellen Austausch dazu mit der Stadt zu führen. Diese Vorgehensweise eines frühzeitigen Meinungs- und Informationsaustausches kann u. U. eine raschere Umsetzung des Projektes gelingen lassen. Die Bildung eines Trägervereins (Dachvereins) wurde andernorts mehrfach schon durchgeführt, wie beschreiben unter „Beispiele für Träger- und Fördervereine“ auf S. 57 - 60. Der Eindruck in Gefrees mit seinen zahlreichen gemeinschaftlichen Einrichtungen (Volkshaus, Omnibus e.V., Haus der Begegnung) geht in Richtung eines vorsichtigen Optimismus in Bezug auf die Durchführbarkeit.

Vereinsmäßige Organisation oder genossenschaftliche Geschäftsgrundlagen haben in Gefrees Tradition. Dies ist ein nicht zu unterschätzender Faktor der Akzeptanzbildung.

4.3 Gespräche mit Interessensgruppen und Vereinen

Im Zuge der Ausarbeitung von drei verschiedenen Formen der Nachnutzung des Gebäudes wurde auch ein Gespräch mit der Nachbarhaus-Eigentümerin aus der Hauptstr. 79 geführt, ein sehr gut saniertes Haus, das in seiner Erbauung älter als die Hofer Str. 1+3 ist. Die Idee zu einem öffentlichen Treffpunkt als „Haus der Vereine“ wird positiv aufgenommen, nicht zuletzt auch unter dem Gedanken, leerstehende Bausubstanz wieder zu beleben. Die mögliche Lösung mit einem Aufzug an der Grundstücksgrenze ist noch sorgfältig zu untersuchen und abzustimmen. Synergieeffekte der Gebäudeerschließungen sind durchaus in Betracht zu ziehen.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der persönlichen Bekanntheit von Akteuren wurden nachfolgende Vereine kontaktiert und im Hinblick auf die Teilnahme an einem Gemeinschaftsprojektes „Haus der Vereine“ befragt. Dazu wurde die Häufigkeit von Vereinstreffen, der Raumbedarf, das Vorhandensein von Büro-Infrastruktur und Lagerbedarf erfasst.

Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurden Gespräche mit folgenden Vereinen geführt:

- Historisches Forum Gefrees
- Gesangverein v. 1849 Gefrees
- Trachten- und Volkstanzgruppe Gefrees e.V.
- Wasserwacht Gefrees
- Landjugend
- TV-Gefrees

Grundsätzlich ist die Resonanz aus den Gesprächen zu einem „Haus der Vereine“ durchaus als positiv einzuschätzen. Jeder einzelne der Gesprächstermine mit den Vereinen stieß auf generells Wohlwollen, dieses Gebäude (Hofer Str. 1 + 3) zu erhalten und für Vereinszwecke zu erschließen. Der Hinweis auf eine notwendige vereinsinterne Abstimmung wurde vorbehaltlich gegeben. Die Raumgrößen für Lagerzwecke, Treffpunkte und Veranstaltungen wurden erkennbar und eine gemeinschaftliche Nutzung nach einem noch zu erstellenden Stunden-/ Wochenplan für die einzelnen Räume ist durchaus vorstellbar. Die Gründung eines Trägervereins oder einer Genossenschaft wurde dabei grundsätzlich erläutert. Man war sich darüber einig, das Projekt zu unterstützen.

Der Verein „Historisches Forum Gefrees“ hat sich in dieser Hinsicht eingehend mit dem Objekt befasst und ein vorläufiges Nutzungskonzept bereits aufgestellt.

4.4 Nutzungskonzept Vorschlag vom Historischen Forum Gefrees



Abb. 75 Potenzial für Treffpunkt und Leben vor der Hofer Str. 1 + 3

Das historische Forum Gefrees hat ein Nutzungskonzept für die Hofer Straße 1+3 (Stadthaus) erstellt. („Haus der Gefreer Geschichte(n)“)

Darin beschreiben Sie eine neue Nutzung des Gebäudes durch den Verein als Archiv, Büro sowie Veranstaltungsstätte. Zusätzlich ist eine Nutzung via Bürgerbüro und anderen Vereinen vorgesehen. Die teilweise Technische Ausstattung würde der Verein stellen.

EG Hausnummer 1:

Arbeits- und Besprechungsraum, inkl. WC

Ausarbeiten von Veröffentlichungen und Vorträgen, Sichten neuer Archivalien, Besprechungen, Treffen und Vorstandssitzungen.

Nutzung und Zugang ausschließlich durch das Historische Forum.

EG Hausnummer 3:

Heimatgeschichtliches Informationszentrum mit Bürgerbüro, inkl. WC

Eine Art Tourist-Info mit Schwerpunkt von regionalen und heimatgeschichtlichen Informationen. Die Nutzung des Raumes für kleine Wechselausstellungen und Bilderpräsentationen ist zweckmäßig. Zusätzliche touristische Informationen, wie z.B. über kulturelle Veranstaltungen und dergleichen, können ebenfalls untergebracht werden.

Nutzung durch das Historische Forum, Stadtverwaltung und/oder Vereine. Feste Öffnungszeiten für die öffentliche Nutzung.

OG Hausnummer 1:

Heimatgeschichtliche Regionalbibliothek mit Lese-Ecke

Hier soll die umfangreiche vereinseigene Sammlung heimatkundlicher Schriften, Bücher, Aufsätze, Bild- und Tonmaterial aus Gefrees, sowie seiner Umgebung, der Öffentlichkeit zur Einsicht zugänglich gemacht werden. Lese-Ecke und Kopiermöglichkeit runden das Angebot ab.

Öffentliche Nutzung durch feste Termine und nach Absprache, betreut ausschließlich durch das Historische Forum.

OG Hausnummer 3:

Vereinsarchiv

Nutzung und Zugang ausschließlich durch das Historische Forum. Eine öffentliche Nutzung zu Forschungszwecken ist nach Absprache selbstverständlich möglich.

DG Hausnummer 1 und 3:

Vortrags- und Ausstellungssaal, mit kleiner Küchenzeile

fachbezogene Vorträge, Ausstellungen, Lesungen und sonstige kulturelle Veranstaltungen.

Ein Dachgeschossausbau beider Haushälften zum gemeinsam verbundenem Loft, variable Trennmöglichkeit ein Drittel zu zwei Drittel

Zielgruppe sind alle Bürger, vor allem auch Schüler und Lehrkräfte, sowie örtliche Vereine.

Öffentlicher Nutzen entsteht durch wechselnde Veranstaltungen, betreut durch das Historische Forum.

Keller:

Technik

Zielgruppen:

Gefreiser Bürger, Lehrer und Schüler, Forscher, Freizeittourismus

Unterhalt:

„Laufende Kosten können durch Selbstvermarktung generiert werden.“⁰¹

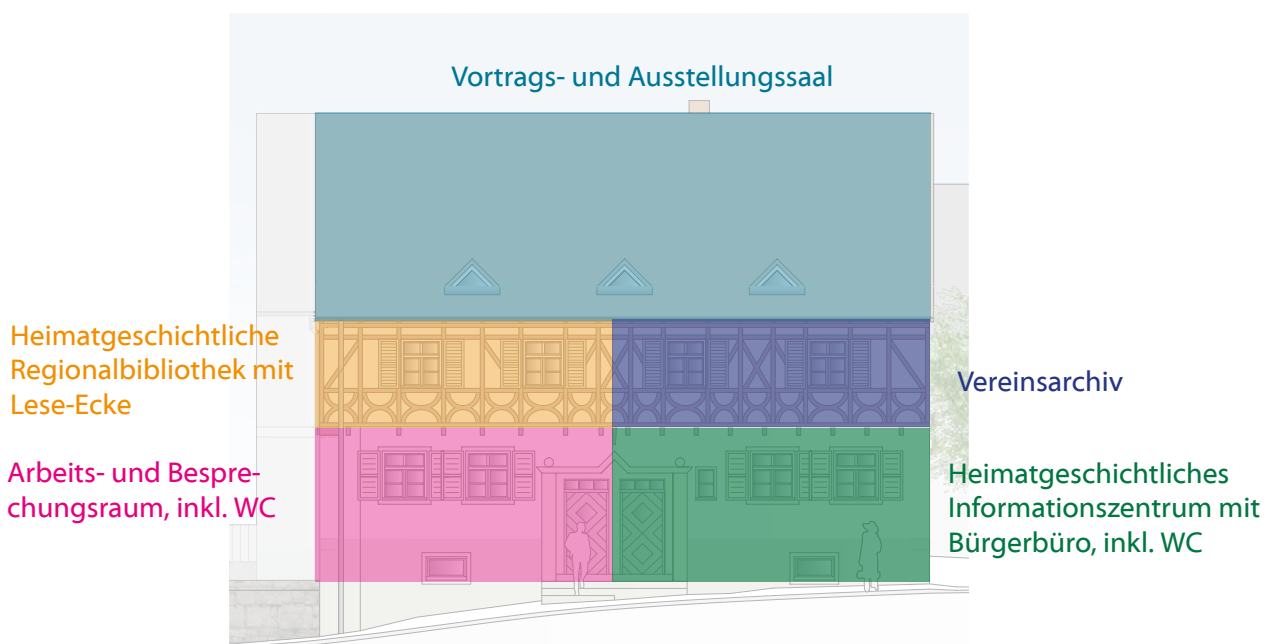


Abb. 76 Vorschlag durch Historisches Forum Gefrees, Grafik von iF

01 Quelle Historisches Forum

5 Machbarkeit von

Varianten

Zukunft Hofer Str. 1 + 3



Abb. 77 3D-Modell Hofer Straße 1+3

Hofer Str. 1+3 - Vorüberlegungen

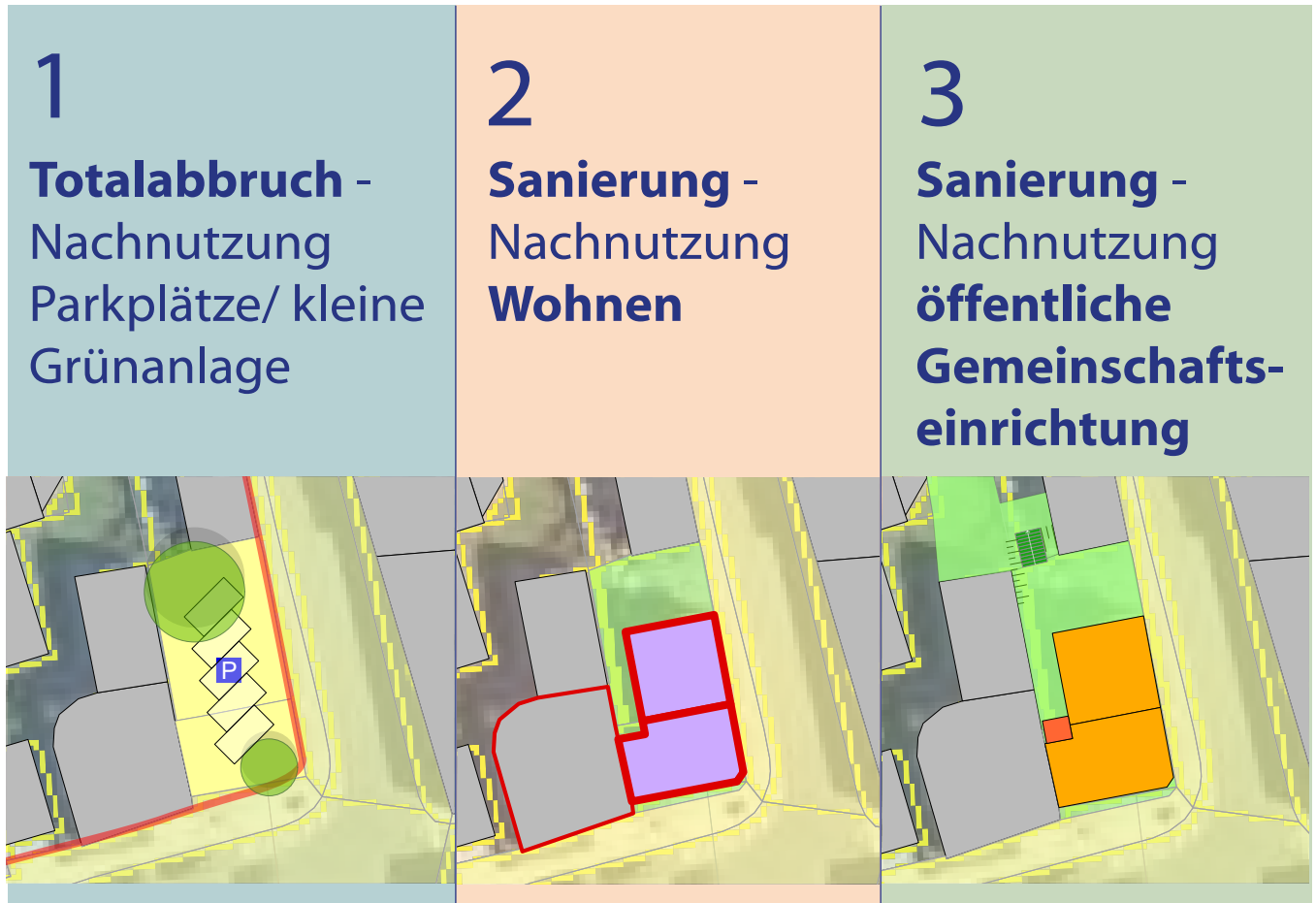


Abb. 78 Variante 1, 2 und 3

Jahrzehntlang als Wohnhaus genutzt, heute ein sanierungsbedürftiger, denkmalgeschützter Leerstand, verlangt das Objekt nach einer zukunftsweisenden Nutzung. Der Stadt Gefrees ist die Sicherung des ortsbildprägenden Gebäudes Hofer Str. 1+3 ein großes Anliegen. Jedoch aufgrund vieler Leerstände in der Stadt muss es hierbei gelingen, eine Trägerschaft auch außerhalb der städtischen Verantwortung zu organisieren.

Nachfolgend werden drei grundlegende Möglichkeiten aufgezeigt:

1 Totalabbruch - Nachnutzung Verkehr bzw. Grünanlage

2 Sanierung - Nachnutzung Wohnen

3 Sanierung - Nachnutzung öffentliche Zwecke

Die Abbruchvariante 1 scheidet aus formal-rechtlichen Gründen und aus Gesichtspunkten der Stadtbildpflege und der Sinnhaftigkeit von Freiflächen in einer stark belasteten Umgebung aus. Der Hinweis, ein Abbruch wäre die einfachste Lösung, ist bei näherer Betrachtung nicht wirklich nachvollziehbar.

Variante 2 beinhaltet die Fortführung der bisherigen Nutzung als Wohngebäude mit zwei Haushalten. Eine grundlegende Sanierung ist jedoch zwingend erforderlich und unvermeidbar.

Variante 3 ist die von den Fachplanern empfohlene und zu verfolgende Option einer Nachnutzung mit öffentlichem Charakter, nicht zuletzt, um erkennbaren Raumbedarf von Vereinen abdecken zu können. Die Förderung des Umbaus und der Sanierung können u. U. von der Stadt Gefrees vollzogen werden. Jedoch wird eine Übergabe an einen dauerhaften Träger angestrebt werden.

6.1 Variante 1

1 Totalabbruch - Nachnutzung Parkplätze oder kleine Grünanlage

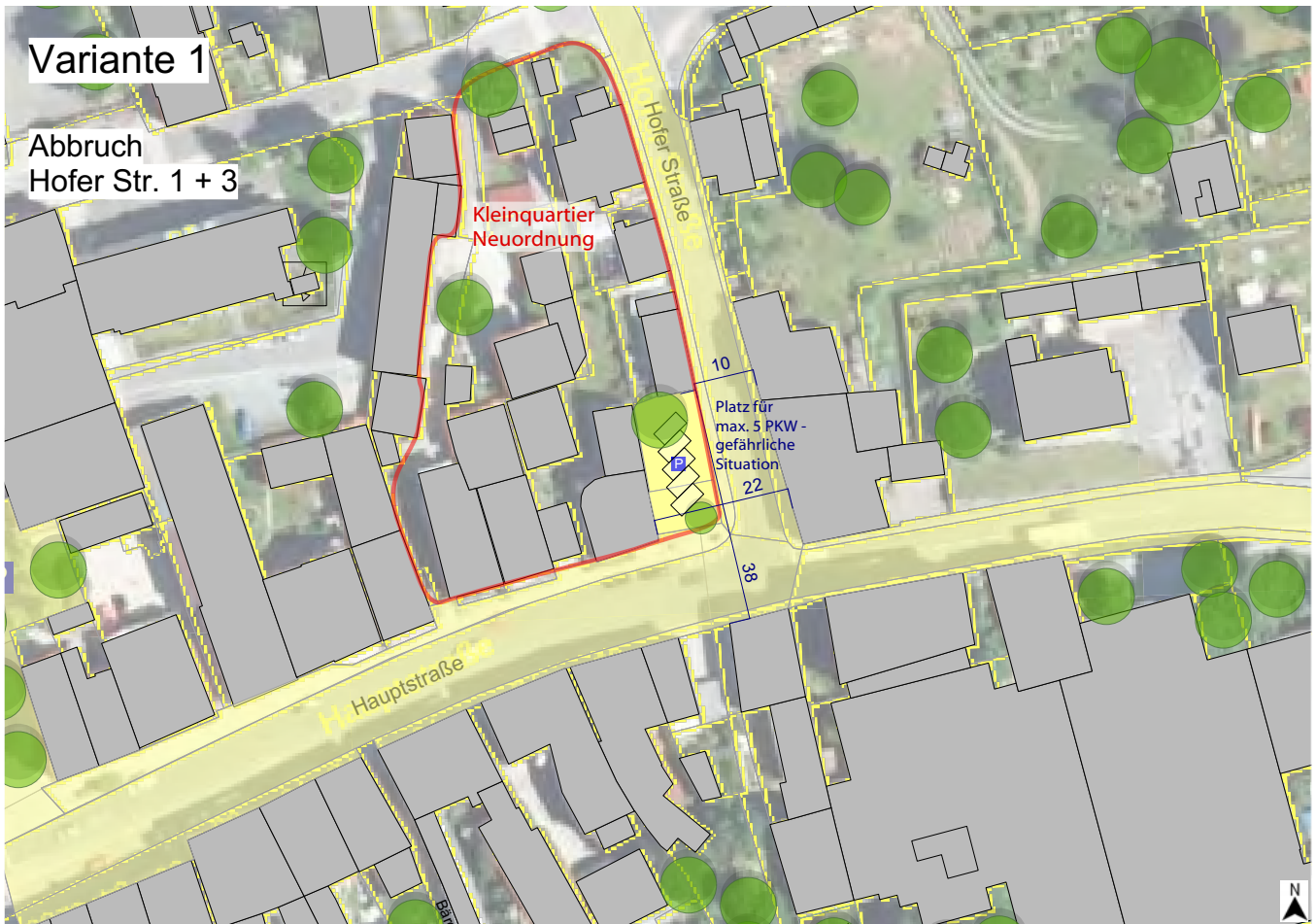


Abb. 79 Lageplan Variante 1 - Totalabbruch

Variante 1 beschreibt einen vollständigen Abbruch beider denkmalgeschützter Gebäudeteile der Hofer Str. 1 und 3. Ein durchgeführtes Fachgespräch mit der Denkmalbehörde beim Landratsamt Bayreuth 02.02.2023 hat diesbezüglich ergeben, dass dies jedoch ein nicht zielführender Schritt sein wird, da diese denkmalgeschützte Bausubstanz nicht ohne zwingende Gründe abgebrochen werden kann. Dennoch sollte dieser Fall grundsätzlich einmal durchgespielt werden, um Vor- und Nachteile bzw. Verluste und Gewinne richtig einschätzen zu können.

Des Weiteren ist im konkreten Fall der Hofer Str. 1 + 3 darauf hinzuweisen, dass bei einem Abbruch der Gebäude eine mögliche Entwertung des benachbarten Objektes Hauptstr. 79 nicht ausgeschlossen werden kann.

Was spricht für oder gegen einen Abbruch?

Eine Bestandssanierung ermöglicht es, baudenkmalschutzrechtliche Werte zu erhalten, anstatt sie durch einen Neubau zu ersetzen. Sie erfordert in der Regel weniger Ressourcen als ein Neubau, da bereits vorhandene Gebäudestrukturen und Materialien weiter verwendet werden können.

Heute wird grundsätzlich auch die Umweltbilanz von zunehmender Bedeutung sein, das heißt, die CO₂-Bilanz ist ein abwägungsrelevanter Gesichtspunkt.

Der Verlust eines identitätsstiftenden Baukörpers mit hoher Wiedererkennung sollte auf jeden Fall vermieden werden und nur im Extremfall in Betracht gezogen werden.

Die Gestaltung einer Nachnutzung für Verkehr oder für eine kleine Grünanlage kann keine Kompensation der Werte sein, die auf dem Spiel stehen. Der Standort ist für Aufenthalt ungeeignet. Die verkehrliche Situation ist als hoch gefährlich einzustufen und bietet keine wirklichen Vorteile für die Innenstadt.

Die Weiterverfolgung der vorgestellten Variante 1 kann auch von den Vertretern der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Bayreuth, nicht befürwortet werden. Die gegebene Begründung lautet, dass das Gebäude unter gesetzlichem Denkmalschutz steht und ein Abbruch nicht ohne zwingende Gründe möglich ist.



Abb. 80 Beispielhafte Zwischennutzung einer Baulücke

Referenzbilder „Nachnutzung Parkplatz“



Abb. 81 Kreuzung Hauptstraße/ Rödergasse in Gefrees



Abb. 82 Parkplätze



Abb. 83 Parkplätze

6.2 Variante 2

2 Sanierung - Nachnutzung Wohnen

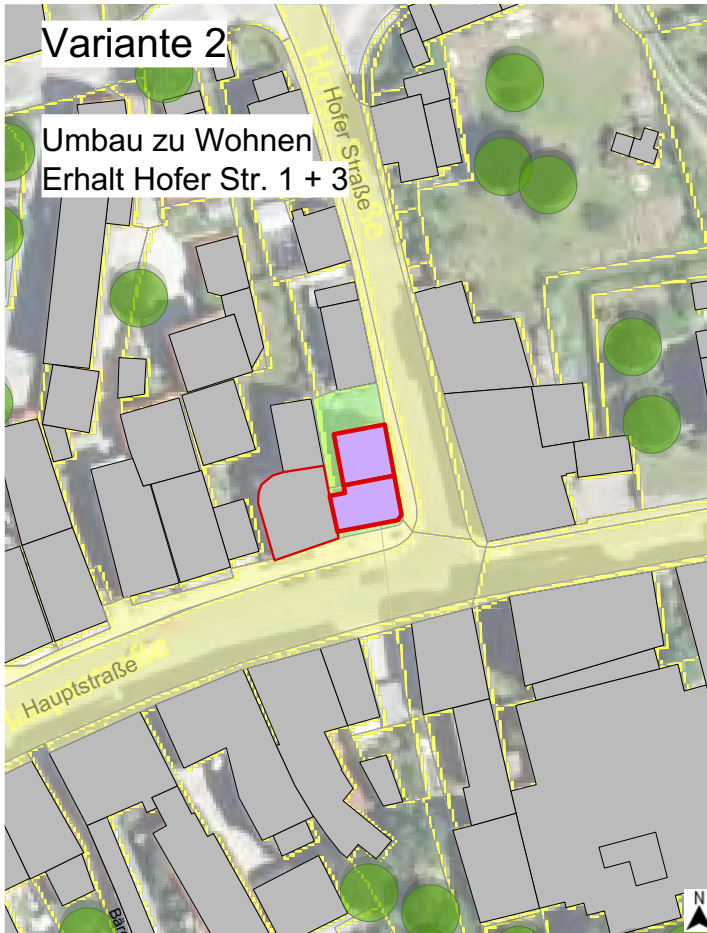


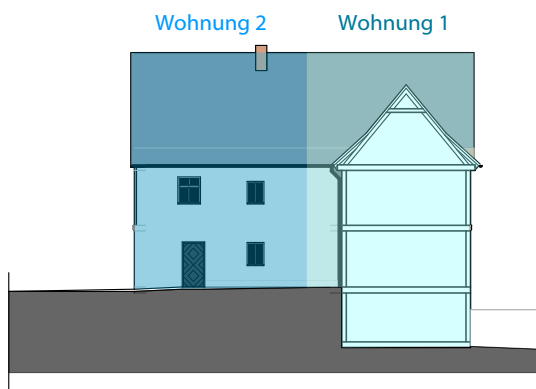
Abb. 84 Lageplan und schematische Schnitte Variante 2 - Sanierung mit Nachnutzung Wohnen

Das Gebäude der Hofer Str. 1 + 3 wurde seit seiner Errichtung als Wohnhaus genutzt. Für die zukünftige Nutzung ist dies durchaus eine Möglichkeit, die denkmalwürdige und leer stehende Bau- substanz einer sinnvollen Weiternutzung zuzuführen und damit die Erhaltung und Sanierung des Altbestandes zu gewährleisten.

Dennoch ist, aus denkmalpflegerischer Sicht betrachtet, ein moderner Umbau (Vergrößerung von Fassadenöffnungen, barrierefreier Zugang o.ä.) nur sehr eingeschränkt möglich. Im vorliegenden Fall ist nicht der Standard einer modernen, barrierefreien, lichtdurchfluteten Wohnung vorhanden. Vielmehr sind die relativ kleinteiligen Grundrisse beider Wohnungen mit ihren verschiedenen Funktionsabschnitten über mehrere Treppenläufe miteinander verbundene Wohneinheiten sehr starke Vorgaben. Bereits das Ein- und Austreten in die Hausteile und wieder hinaus ist - direkt vor

der Hofer Str. - mit Unannehmlichkeiten und Gefahren verbunden. Das ursprüngliche eher kleine Raummaß muss neu in Wert gesetzt werden, wodurch als Vorteil jedoch auch ein atmosphärisches Raumgefühl herstellbar erscheint. Gerade die Räume unter dem Dach überzeugen ggf. mit umsetzbaren Sichtbalken und dem Eindruck eines historischen Raum. Die Erfahrung zeigt, dass gerade die Erhaltung derartiger Relikte für die neu entstehenden Wohnareale ein Alleinstellungsmerkmal ist, das besonderen Reiz verschafft und zudem als individuelle Adresse „Stadthaus“ vielfältige Vermarktungsmöglichkeiten bieten kann. Dennoch muss auf eine vermutlich stark eingeschränkte Wirtschaftlichkeit wegen ungünstiger Rahmenbedingungen des Standortes hingewiesen werden.

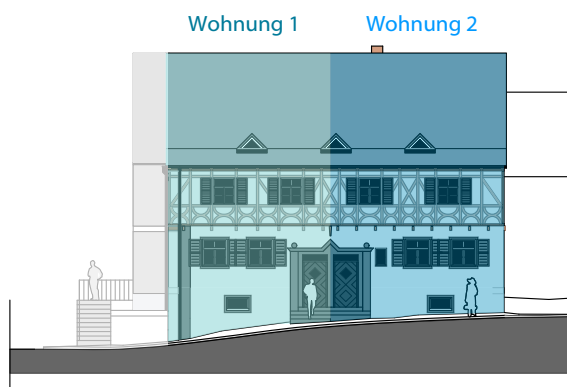
Grundsätzlich mögliche Aufteilung von Wohneinheiten Wohnungen (wie im Bestand)



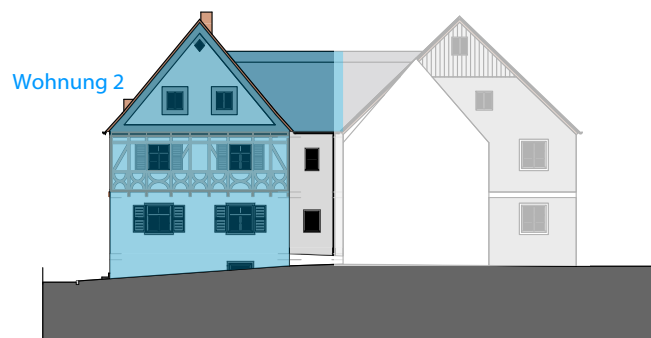
Schnittansicht West -
von Hauptstr. 79 aus
(nicht einsehbar)



Ansicht Süd -
Straßenansicht Hauptstraße



Ansicht Ost -
Straßenansicht Hofer Str.



Ansicht Nord -
vom „Innenhof“ aus

Abb. 85 Nutzungsvorschlag

Images und Visualisierungen



Abb. 86 Visualisierung Hofer Str. 1+3



Abb. 87 Rendering Hofer Str. 1+3



Abb. 88 Visualisierung Hofer Str. 1+3

Warum eignet sich das Gebäude nur bedingt als Wohngebäude?

Grundsätzlich sind im Vergleich zum modernen Wohnungsbau recht niedrige Deckenhöhen vorhanden. Für beide Haushälften fehlt die Barrierefreiheit, mit mehreren verschiedenen Stufenhöhen beim Eintritt in das Haus und dort befindliche Verteilertreppen.

Eine Wohnung neben einer dicht befahrenen Straße bringt neben einer schnellen Erreichbarkeit erhebliche Nachteile mit sich. Das Objekt Hofer Straße befindet sich direkt an dem Kreuzungspunkt der Hofer Straße, Hauptstraße und Roglerstraße.

Folgende Belastungen sind festzustellen:

Durch die Stadt Gefrees ermittelte Verkehrsbelastungen haben folgende Zählungen ergeben:

(2005) 9031 KFZ/24 Std. davon 493 Schwerlastverkehr

(2010) 8056 KFZ/24 Std. davon 519 Schwerlastverkehr

Aufgrund der Zeitspanne der letzten Zählung von 13 Jahren, ist heute eher einer stärkeren Verkehrsbelastung zu rechnen.

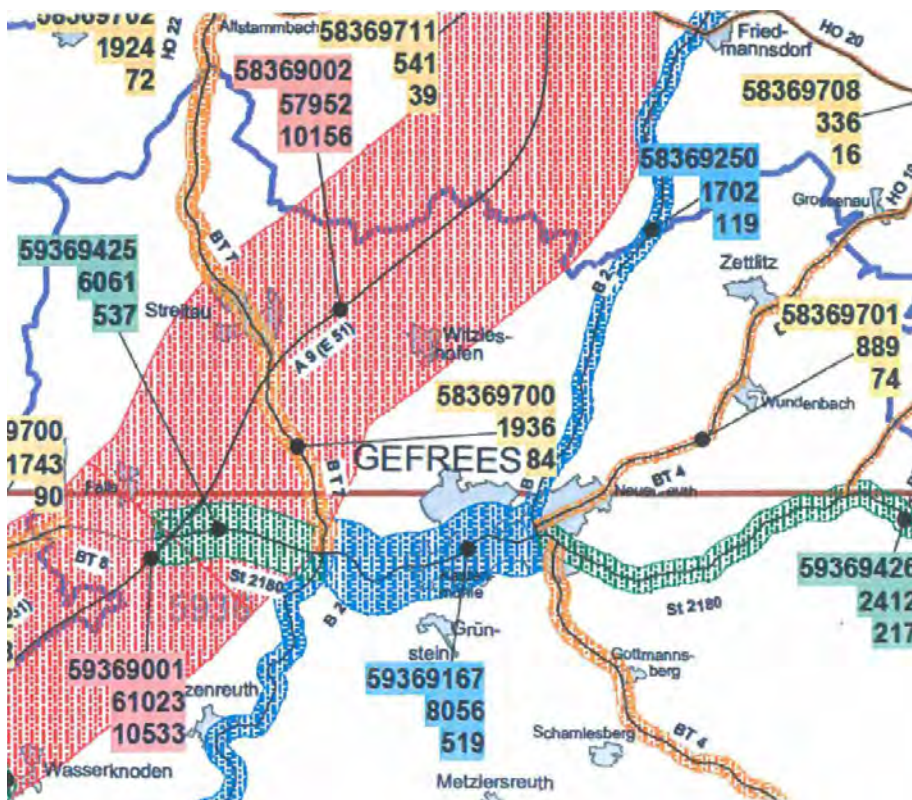


Abb. 89 Verkehrsaufkommen in Gefrees



Abb. 90 Knotenpunkt Hofer Str. 1+3



Abb. 91 Knotenpunkt Hofer Str. 1+3

Die gesundheitsschädlichen Einwirkungen von Lärm- und Schadstoffemissionen sind hinlänglich bekannt. Ohne Not und Raumknappheit kann an dieser Stelle einer Wohnnutzung als Sanierungsziel nicht das Wort geredet werden.

Konkurrierende Standorte im Nahbereich für Wohnen

Die Industriebrache Rogler ist gemäß eines Rahmenplans als mögliches neues Wohnquartier vorgesehen. Der Standort hat - abgeschirmt von der Haupt- und Rogler Straße insgesamt ein gutes Potenzial und kann mit dem Argument „Wohnen am Kornbach“ an dieser Stelle nur angedeutet werden. Dieser Vorteilswert kann in unmittelbarer Nähe zum untersuchten Objekt Hofer Str. 1 + 3 als Ausschlussargument geführt werden.



Verwaltungsgebäude Rogler



Abb. 92 Fotoaufnahmen aus dem Industrie-Relikt mit besonderem Charme

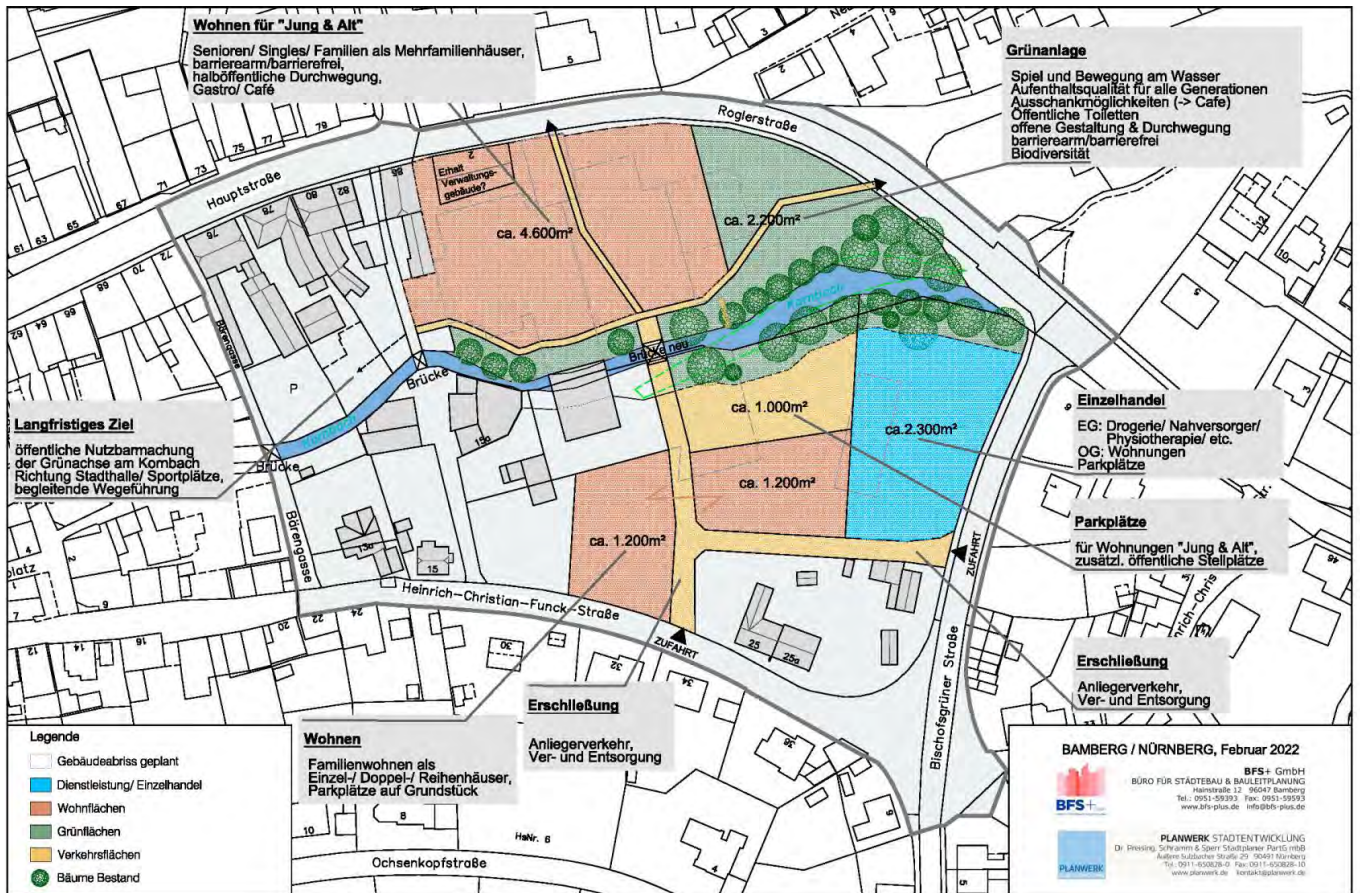


Abb. 93 Durch die Büros BFS+ GmbH und Planwerk erstellte Übersichtsgrafik im Rogler-Areal zu Funktionsbereichen und Nutzungszuordnungen

Überschlägige Kostenermittlung (Rauminhalt, ohne konkrete Projektierung)

Nettobaukosten KG 300 und 400

nicht enthalten: Baunebenkosten,
Gestaltung der Freiräume

Wohnen

Brutto Rauminhalt Hofer Str.				
	A	h	Faktor	V
Keller	133,78	2,45		327,75
EG	133,78	2,75		367,88
OG	133,78	2,70		361,20
DG + Dachboden	133,78	4,95	0,50	331,10
	535,10			1387,93 m³

Umbaukosten geschätzt	Euro/m ³	V	Preis (€)
Wohnungen	400	1390	556.000,00 €

6.3 Variante 3

3

Sanierung - Nachnutzung öffentliche Gemeinschaftseinrichtung

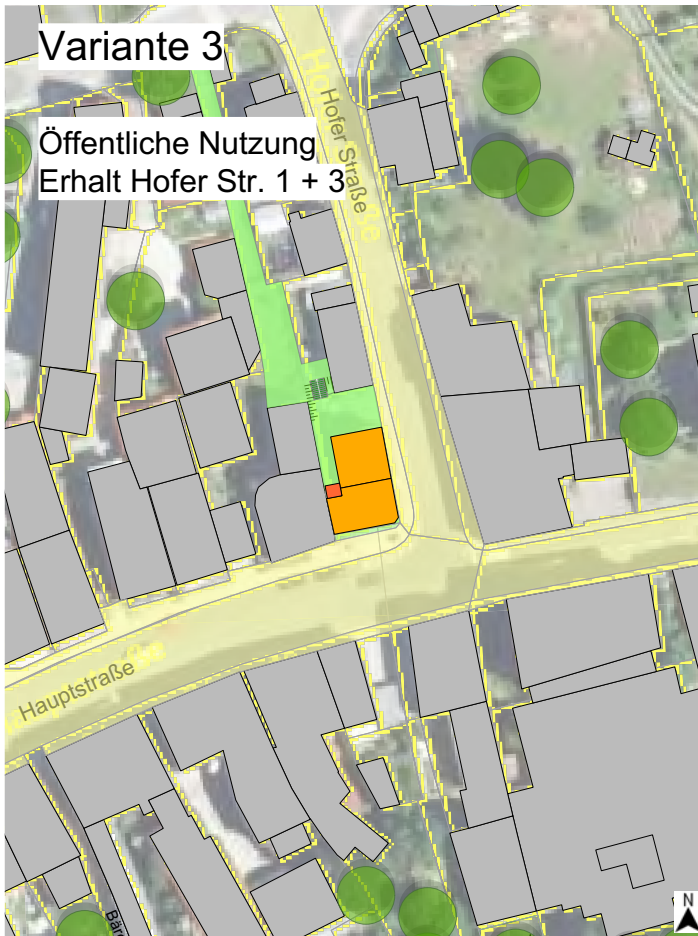


Abb. 94 Lageplan und schematische Schnitte Variante 3 - Sanierung mit Nachnutzung als „Haus der Vereine“

Die Nachnutzung des denkmalgeschützten Objektes für öffentliche Gemeinschaftseinrichtungen wie z.B. ein „Haus der Vereine“ passt sehr gut zum nahen und zum weiteren Umfeld des Standortes Hofer Str. 1 + 3. Wie unter Kapitel 2, „Städtebauliche Einordnung“ (Seite 6 bis 9), gezeigt, befinden sich mehrere für Gefrees wichtige Gemeinschaftseinrichtungen im direkten Umfeld.

Dies ist förderlich für den Austausch, bedeutet eine Verbesserung der fußläufigen Frequenz in der Innenstadt und kann durchaus als Signal eines mittel- und langfristigen Stadtumbaus wirken.

Die identitätsstiftende Wirkung bleibt durch die öffentliche Nutzung bewahrt und kann für die Innenentwicklung maßgebliche Impulse setzen.

Die Erreichung von Fördergeldern für eine gemeinschaftliche Nutzung und die Stärkung der Innenentwicklung kann aus diesem Grund als erfolversprechend eingestuft werden.

Realisierungsschritte

Vor dem Beginn der Sanierung in der Stadthalle könnten die dort befindlichen Vereine zum Teil bereits in die sanierten Räumlichkeiten der Hofer Str. 1 + 3 oder in andere zur Verfügung stehende Gebäude ausgelagert werden.

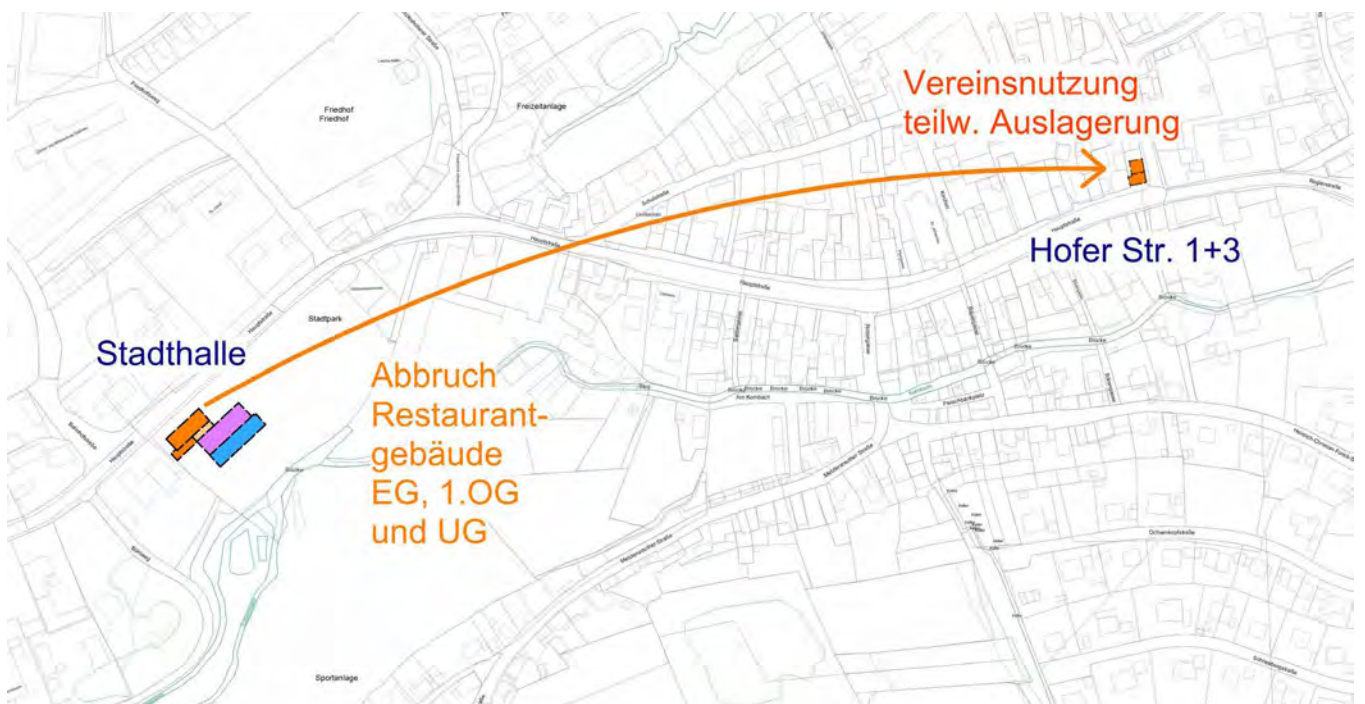


Abb. 95 Grafik Auslagerung in das „Haus der Vereine“

Trägerschaft

Dachverband

Synonyme: Kooperative, Dachverband, Genossenschaft, Gilde, Dachorganisation

Als Dachverband werden Zusammenschlüsse von mehreren Vereinen bezeichnet. Der Dachverband soll die gemeinsamen Interessen bündeln und auf einer höheren Ebene (etwa gemeindeübergreifend, landesweit etc.) vertreten. Typischerweise agieren Verbände in der Rechtsform des eingetragenen Vereins (e.V.). In jüngster Zeit haben sich die Bedingungen für die Gründung von Genossenschaften wesentlich vereinfacht und erscheinen auch für den hier skizzierten Weg ziel führend.

Wie gründet man einen Dachverband?

Bei der Gründung eines Dachverbands gelten die gleichen Regeln wie bei einer Vereinsgründung, d.h. die Gründungsmitglieder müssen sich beispielsweise Gedanken machen über den genauen Zweck des Verbandes (etwa die Veranstaltung von Sportturnieren auf Bundesebene, Lobbytätigkeiten für eine bestimmte Wirtschaftsbranche etc.), den Verbandsnamen, den Ein- und Austritt von Mitgliedern und die Zusammensetzung des Vorstands. Eine genossenschaftliche Gründung ist ebenfalls vorstellbar.

Wer ist Mitglied im Dachverband?

Wer konkret Mitglied in einem Dachverband werden kann, bestimmt die Satzung. So sind z.B. folgende Konstellationen möglich:

- Mitglied im Verband sind nur die einzelnen Vereine.
- Mitglied im Verband sind die einzelnen Vereine und zusätzlich deren einzelne Vereinsmitglieder.
- Mitglied im Verband sind nur die einzelnen Vereine, deren Einzelmitglieder haben jedoch Rede-rechte bei Veranstaltungen des Verbands.

Die jeweilige Satzung kann noch weitere individuelle und durchaus komplexe Konstellationen vorsehen. Aufgrund der potenziell großen Anzahl von Beteiligten in einem Verband und auszugleichenden Interessenslagen sollte die Satzung eines Dachverbands stets von vornherein gut aufgesetzt sein. Spätere Umstrukturierungen und Änderungen sind in der Praxis oft nur mit hohem Aufwand umsetzbar. ⁰¹

⁰¹ <https://www.winheller.com/gemeinnuetzigkeitsrecht/vereinsrecht-verbandsrecht/dachverband.html>

Trägerverein

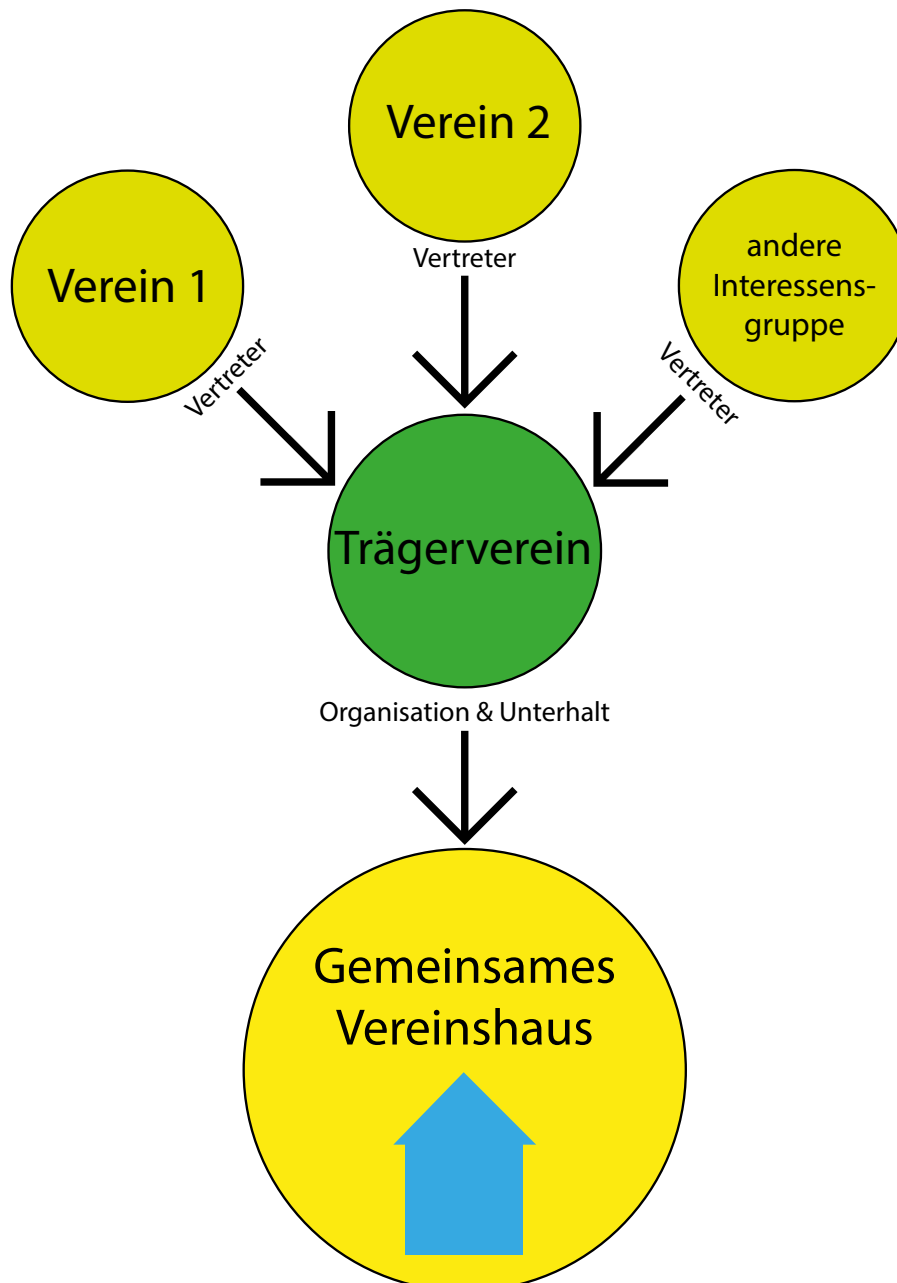
Ein Verein, der Träger einer Institution ist, wird Trägerverein genannt. Sein Zweck ist es, seiner Institution einen rechtlichen Rahmen und geeignete Grundlagen für die Finanzierung und Erfüllung des Vereinszwecks zu geben.⁰¹

Hierbei können z.B. Vereine anhand einer Vertretung oder andere Personen in einem Trägerverein den Unterhalt des Gebäudes gemeinsam managen.

Die Stadt Gefrees führt die Sanierung des Gebäudes (Sanierung und Umbau) durch. Nach Fertigstellung geht das Objekt in die Verantwortung des Trägervereins über, mit allen Rechten und Pflichten. Den zukünftigen Gebäudebetriebskosten sowie Verwaltung übernimmt der Trägerverein. Finanziert werden die Räumlichkeiten über Mitgliedsbeiträge oder Nutzungsgebühren (z.B. Vermietung des Veranstaltungsraums).

Ziel:

Gewährleistung des Dauerbetriebes des Gebäudes ohne federführende Verantwortung durch die Stadt.



⁰¹ <https://www.ehrenamt24.de/glossar/t-z/#:~:text=Der%20Begriff%20Tr%C3%A4gerverein%20bezeichnet%20Vereine,Erf%C3%BCllung%20des%20Vereinszwecks%20zu%20geben.>

Beispiele für Träger- und Fördervereine

Trägerverein „Stätte der Begegnung Schoningen“ e.V. (2013)

Der Verein übernimmt die Stätte der Begegnung an der Förstergasse. Die Stadt Uslar hat der Eigentümerin angekündigt, die Heizungsanlage nur dann zu erneuern, wenn die Trägerschaft und damit die Folgekosten von einem Verein finanziert werden. Das Konzept sieht vor, dass sich die Hauptnutzer mit Umlagen beteiligen.⁰¹



Abb. 96 Stätte der Begegnung an der Förstergasse Uslar

Trägerverein Vereinshaus Lengsdorf e.V.

Ein Vereinsaal mit 200 Plätzen und Theaterbühne soll 26 Lengsdorfer Vereinen Platz für Veranstaltungen bieten, außerdem Veranstaltungsort für Dorffeste und Theateraufführungen werden.⁰²

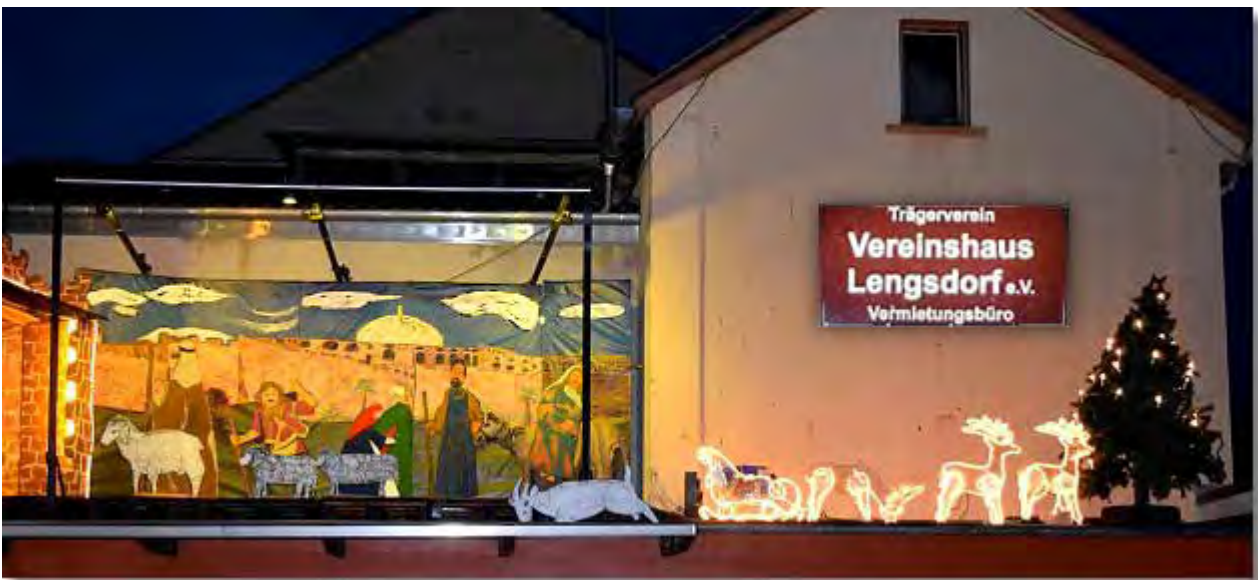


Abb. 97 Lengsdorfer Vereinshaus

01 <https://www.hna.de/lokales/uslar-solling/verein-uebernimmt-haus-3056922.html>

02 https://firmeneintrag.creditreform.de/53127/5030176763/TRAEGERVEREIN_VEREINSHAUS_LENGSDORF_E_V#firmenauskunft

Trägerverein Worringer Vereinshaus e.V.

Großer Saal mit 500 Plätzen. Zusätzlich mehrere kleinere Veranstaltungsräume. Räume stehen zur Vermietung frei. Die Bewirtung für alle Räume erfolgt durch die Gaststätte des Vereinshauses. ⁰¹



Abb. 98 Worringer Vereinshaus

Trägerverein „Haus der Vereine an der Stiftskirche“, Stadt Warendorf

Insgesamt 48 Gründungsmitglieder, darunter auch Vertreter zahlreicher Vereine, haben den neuen Verein ins Leben gerufen, um ein Vereinshaus in der Stiftsstadt zu realisieren. Die Stadt Warendorf will das bisherige Pfarrheim kaufen und für Vereinstätigkeiten umgestalten. Der Trägerverein soll künftig als Ansprechpartner für die Stadt Warendorf fungieren und sich um die Organisation beispielsweise der Hausverwaltung und Raumvergabe kümmern.

Bis zu 13 Vereine wollen die Räumlichkeiten benutzen. ⁰²



Abb. 99 Haus der Vereine an der Stiftskirche

⁰¹ <https://www.worringer-vereinshaus.de/>
⁰² <https://hausdervereine.de/>

Trägerverein Dorfgemeinschaftshaus Uedemerbruch

Die Erweiterungsbau des Pfarrheims übernimmt die Gemeinde Uedem. Die Übernahme aller Nebenkosten soll durch die Dorfgemeinschaft, den Trägerverein übernommen werden. Beim Gründungsabend haben bereits 73 Mitglieder unterschrieben. Das Dorf hat ein sehr aktives Vereinsleben.⁰¹

Trägerverein Heiners Scheune Neuerburg

Der Verein hat als Träger gegenüber der Stadt Wittlich die Aufgabe, das Vereinshaus zu verwalten, die Unterhaltung zu regeln und die Vermietungen zu organisieren.⁰²

Förderverein „Vereinshaus Lindenhof“ e. V.

Ortsansässigen Vereinen werden Veranstaltungsräume dauerhaft zur Miete angeboten. Auch vorübergehend einzelne Räumlichkeiten als Veranstaltungsstätte für das Vereinsleben oder auch als Probestätte sind möglich.⁰³



Abb. 100 Vereinshaus Lindenhof

01 https://rp-online.de/nrw/staedte/goch/uedemerbruch-moechte-ein-vereinshaus-ein-traegerverein-wurde-gegruendet_aid-52164549

02 https://www.volksfreund.de/region/mosel-wittlich-hunsrueck/traegerverein-fuer-vereinshaus-gruendet-sich_aid-6277066

03 <https://www.blankenhain-lindenhof.de/der-foerderverein/kunst-kultur/>

Freunde des Vereinshauses e.V. Traunstein

Der Verein sieht sich in der Vermittlerfunktion zwischen Mieter bzw. Interessent und Eigentümer und koordiniert die verschiedenen Anfragen einer vielseitigen Programmgestaltung, wie Workshops und Theatervorstellungen, Lesungen und Konzerte, Mal- oder Tanzworkshops, Ausstellungen oder auch Feierlichkeiten. Dabei steht die Förderung lokal ansässiger Vereine und Künstler im Vordergrund. Der Verein stellt den Saal für eine Miete von 250 Euro inkl. Technik zur Verfügung.⁰¹



Abb. 101 Vereinshaus Traunstein

⁰¹ <http://vereinshaustraunstein.de/>

Hofer Str. 1 + 3 Gefrees - Ansichten und Schnitte V3



**Ansicht Süd -
Straßenansicht Hauptstraße**



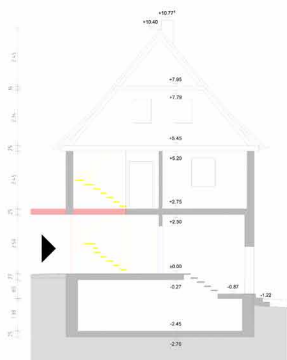
**Ansicht Ost -
Straßenansicht Hofer Str.**



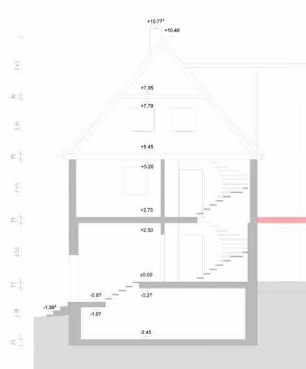
**Schnittansicht West -
von Hauptstr. 79 aus
(nicht einsehbar)**



**Ansicht Nord -
von „Innenhof“ aus**



Schnitt West - Ost



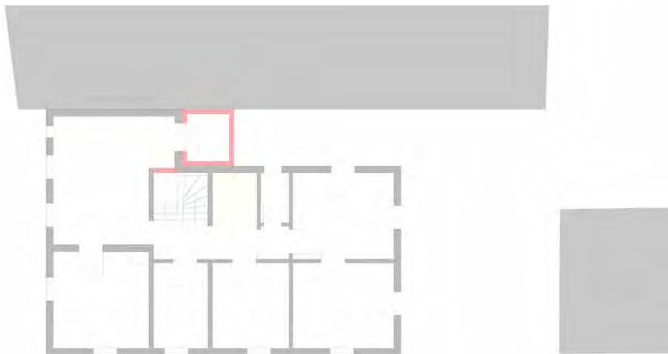
Schnitt Ost - West

Abb. 102 Fassaden und Schnitte Hofer Str. 1+3 V3

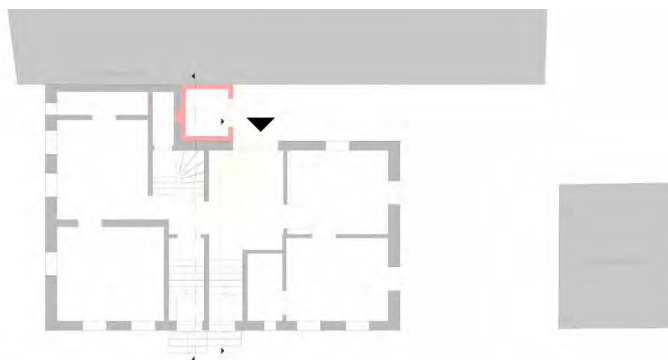
Grundrisse



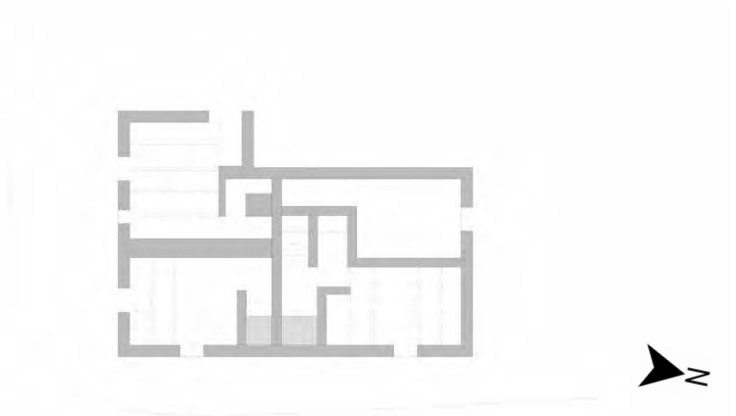
Dachgeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss

Abb. 103 Grundrisse Hofer Str. 1+3 V3

Images und Visualisierungen



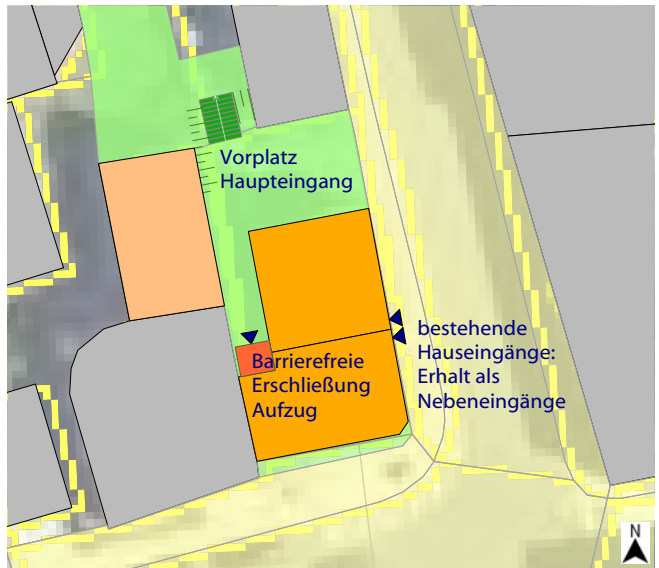
Abb. 104 Visualisierung Hofer Str. 1+3



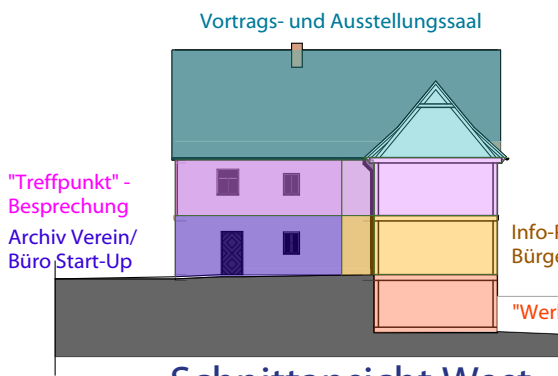
Abb. 105 Visualisierung Hofer Str. 1+3, Blick von Norden

Hofer Str. 1 + 3:

Vorschlag
Aufteilung
Nutzungen



Variante 3



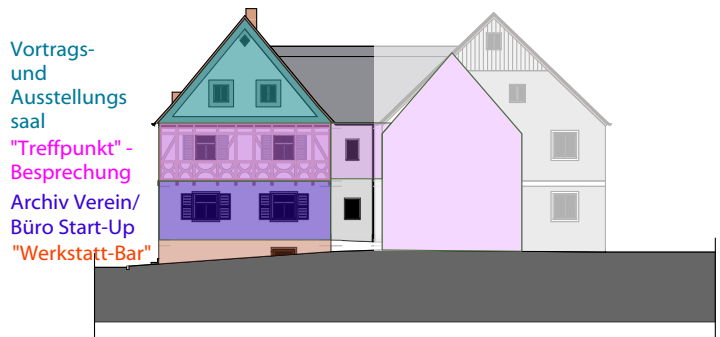
Schnittansicht West -
von Hauptstr. 79 aus
(nicht einsehbar)



Ansicht Süd -
Straßenansicht Hauptstraße



Ansicht Ost -
Straßenansicht Hofer Str.



Ansicht Nord -
vom „Innenhof“ aus

Abb. 106 Nutzungsvorschlag allgemein - „Haus der Vereine“

Bedarfsanmeldungen:

Volkstanz- und Trachtenverein

Gesangsverein

TV Gefrees

Landjugend

Historisches Forum

Wasserwacht

- Trachtenverein Archiv (25 m²)
- Gesangsverein Archiv (10m²)
- TV Gefrees Archiv (30 m²)
- Landjugend Archiv (40 m²)
Wasserwacht
- Historisches Forum Archiv (35 m²)
- Vortrags- und Ausstellungssaal
- Öffentliches WC ?



Abb. 107 Nutzungsvorschlag im Lageplan
 Stadt Gefrees - MBS Hofer Str. 1 + 3 2023

Visualisierung



Abb. 108 Visualisierungen Hofer Str. 1+3 Ansicht Ost



Abb. 109 Neuer barrierefreier Zugang beider Gebäudeteile von Norden

Images und Visualisierungen



Abb. 110 Blick von Nord auf neuen Aufzug (neue barrierefreie Erschließung)

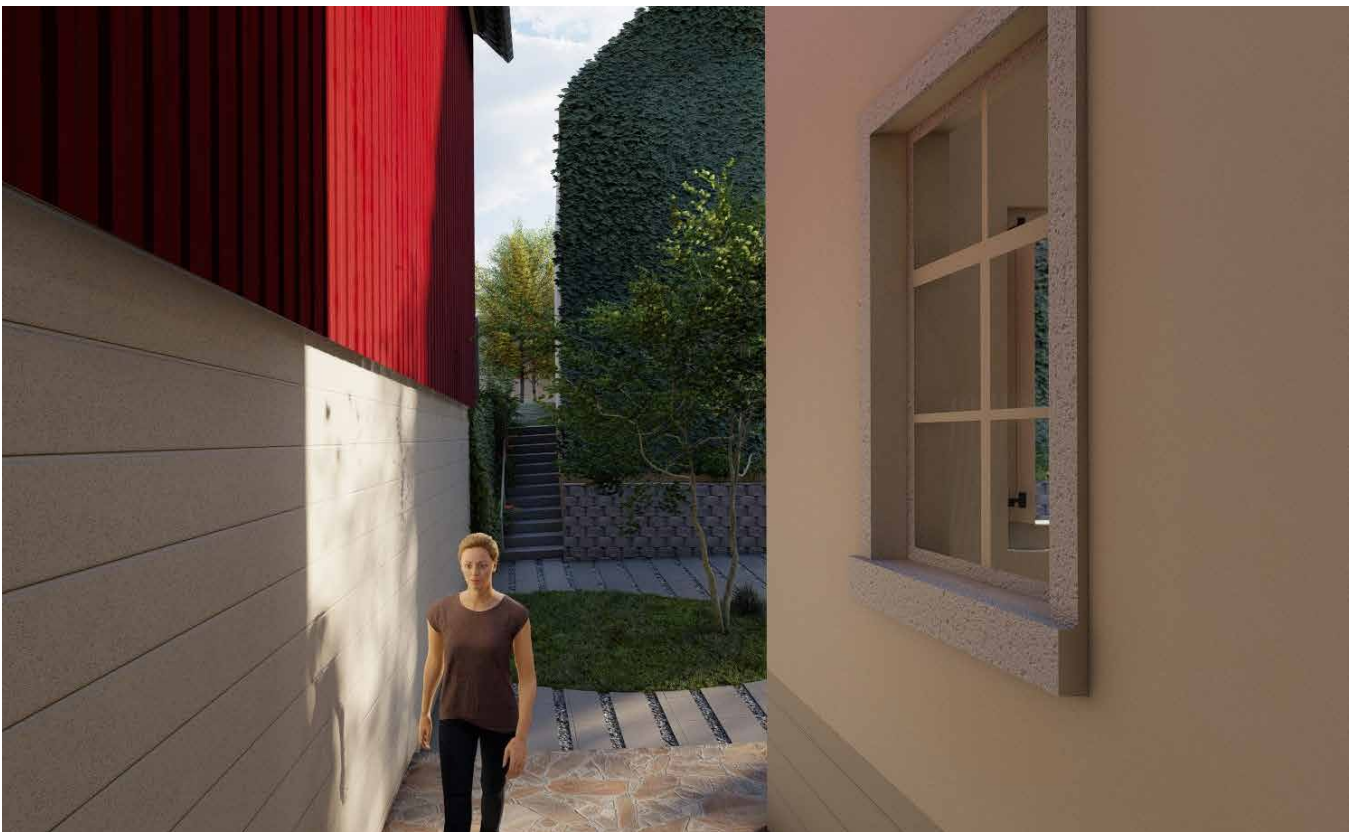


Abb. 111 Visualisierungen Hofer Str. 1+3, Blick vom Aufzug Richtung Norden

Überschlägige Kostenermittlung (Rauminhalt, ohne konkrete Projektierung)

Nettobaukosten KG 300 und 400

nicht enthalten: Baunebenkosten,
Gestaltung der Freiräume,

öffentlich

Brutto Rauminhalt Hofer Str.				
	A	h	Faktor	V
Keller	133,78	2,45		327,75
EG	133,78	2,75		367,88
OG	133,78	2,70		361,20
DG + Dachboden	133,78	4,95	0,50	331,10
	535,10			1387,93 m ³

Umbaukosten geschätzt	Euro/m ³	V	Preis (€)
Vereinsräume	450	1390	625.500,00 €
Zusätzliche Kosten für Aufzug			200.000,00 €

6 Bewertung der Ergebnisse bei den zuständigen Fachstellen und in den Gremien

Es ist festzuhalten, dass alle drei Varianten sowohl mit den Vertretern der Stadtverwaltung, dem kommunalen Entwicklungsausschuss, dem Stadtrat, als auch mit Vertretern von sechs Gefreerer Vereinen und der Grundstücksnachbarin der Hauptstr. 79 diskutiert wurden.

Sowohl mit der Unteren Denkmalbehörde beim Landratsamt Bayreuth, als auch mit der Städtebauförderung der Regierung von Oberfranken, wurden zur Absicherung der Ergebnisse und zur Klärung der weiteren Vorgehensweise ebenfalls Gespräche geführt.

Die Ergebnisse des Gesprächs mit dem Landratsamt Bayreuth, **Untere Denkmalbehörde**, am 02.02.2023, lauten zusammengefasst:

1. Die Weiterverfolgung der Variante 1 („Totalabbruch mit einer denkbaren Nachnutzung für Parkplätze oder eine kleine Grünanlage“) kann von den Vertretern der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht befürwortet werden. Das Gebäude steht unter gesetzlichem Denkmalschutz und ein Abbruch ist nicht ohne zwingende Gründe möglich. Auch wurde die Einschätzung geäußert, dass baurechtlich die Ein-/Ausfahrt für Parkplätze u.U. nicht realisiert werden kann.
2. Die vorgestellte Variante 2 („Sanierung und Nachnutzung für Wohnen“) wird von den Vertretern der Unteren Denkmalbehörde zwar als erwägenswert erachtet, ist jedoch mit erheblichen Einschränkungen und Risiken der Marktfähigkeit verbunden.
3. Die vorgestellte Variante 3 („Sanierung und Nutzung für öffentliche Zwecke, zum Beispiel als **Haus der Vereine**“) wird als Beitrag zur Belebung der Innenstadt begrüßt und zur Schaffung eines funktionsfähigen Sozialraums als geeignet erachtet. Der Vorschlag **Variante 3** wird im Grundsatz klar favorisiert. Ein barrierefreier und sicherer Zugang zum Gebäude ist dabei für den Umbau und die Sanierung eines öffentlichen Gebäudes zwingend notwendig. Entsprechende Darstellungen zur Geschossnutzung und der äußeren Erschließung verdeutlichen diese Absicht. Die Genehmigungsfähigkeit erscheint aller Voraussicht nach erreichbar.

Die erzielten Ergebnisse mit der **Städtebauförderung** vom 14.02.2023 lauten zusammengefasst:

1. Die vorgestellte **Variante 3 („Haus der Vereine“)** wird von den Vertretern der Regierung v. Oberfranken als zielführend zur Belebung der Innenstadt und zur Schaffung eines funktionsfähigen Sozialraums erachtet. Die anderen Varianten (1 und 2) werden hingegen nicht befürwortet und als nicht verfolgenswert eingestuft.
2. Die Gebäudeplanung muss neben vertiefenden Gesprächen mit den Gefreerer Vereinen parallel und projektvorbereitend noch weitergeführt werden, um eine zunehmende Kostensicherheit zu erreichen und das beabsichtigte Trägerschaftsmodell durchführen zu können. Das Gebäude als denkmalgeschütztes Objekt und stadtprägendes Eckgebäude kann nach Ansicht der Gesprächsteilnehmer durchaus eine positive Signalwirkung auch insgesamt für den Stadtumbau mit sich bringen.
3. Für den Erfolg des Projektes sind weitergehende Abstimmungen zur Realisierung eines Trägerschaftsmodells notwendig, sowie eine weitergehende Untersuchung des angestrebten Raumpro-

Seit vielen Jahren werden in Gefrees verschiedenste Optionen einer Nachnutzung der Gebäude Hofer Str. 1+3 in Betracht gezogen.

Im Termin mit dem **kommunalen Entwicklungsausschuss** am 06.02.2023 wurden die Ergebnisse zu den beiden denkmalgeschützten Wohnhaushäften aus der Machbarkeitsstudie Hofer Str. 1+3 diskutiert (neben den Ergebnissen der Stadthalle). Grundsätzlich wurden alle drei hier vorgestellten Varianten näher betrachtet und eingehend beurteilt. Besonders zielführend erscheint die Option einer öffentlichen Nachnutzung. Als gefasster und einstimmiger Beschluss des Kommunalentwicklungsausschusses vom 06.02.2023 wurde die Empfehlung zur Weiterverfolgung der **Variante 3** (Sanierung und Nachnutzung als „Haus der Vereine“) gegeben.

Mit den erzielten Ergebnissen aus dem Kommunalentwicklungsausschuss wurden die drei Varianten (neben den Ergebnissen zur Stadthalle) mit dem **Stadtrat** am 16.02.2023, in einer öffentlichen Sitzung, diskutiert. Als realistisch werden ggf. Variante 2 oder Variante 3 eingeschätzt. Auch der Stadtrat beschließt, nach eingehender Diskussion, einstimmig die weitere Betrachtung und Vertiefung der **Variante 3**. Im Anhang befindet sich in besser leserlicher Form der hier abgebildete Artikel der Frankenpost, der im Anschluss an die öffentliche Sitzung herausgegeben wurde:

MÜNCHBERG/HELMBRECHTS/NAILA

H_FF-FRW15-1

Montag, 20. Februar 2023 | 15

Weichenstellung in Gefrees

Stadthalle und Hofer Straße 1 – die Stadt hat städtebaulich einige Herausforderungen zu stemmen.

Von Harald Judas

GEFREES. Was passiert mit der Gefreeseer Stadthalle und dem markanten Eckhaus Hofer Straße 1 bis 3? Ideen liefern zwei Machbarkeitsstudien, die dem Stadtrat und der Öffentlichkeit nun vorgestellt wurden. Das Auflegen der Machbarkeitsstudien war im März 2022 beschlossen worden. Dem Kommunalentwicklungsausschuss wurden die nun öffentlich gemachten Ideen schon vorab vorgestellt. Raimund Böhringer vom Planungsbüro Ideenfinden GmbH in Wunsiedel erläuterte auch, dass beide Projekte viel miteinander zu tun haben, da sie an exponierter Stelle stehen.

Das Gebäude in der Hofer Straße sei architektonisch im expressionistischen Heimatstil errichtet, was recht selten sei. Es steht allerdings leer und weist Schäden auf. Das Historische Forum hatte sich schon einmal mit einer möglichen Nutzung befasst, und ein Haus der Gefreeseer Geschichte vorgeschlagen. Dies diente nun als Grundlage für eine Variante: ein Haus der Vereine.

Untersucht wurden drei Varianten. Darunter der Totalabbruch mit der Nachfolgenutzung Parkplätze und einer kleinen Grünanlage. Allerdings lasse der gewonnene Platz eine ordentliche Verkehrsregelung auch dann nicht zu. Wohnnutzung könnte funktionieren, sei jedoch „schon ein größerer Aufwand“. Als Umbaukosten für Wohnungen wurden 500 000 bis 600 000 Euro genannt.

Deshalb schlug Böhringer die dritte Variante vor: Das Haus umfassend sanieren und als „Haus der Vereine“ nutzen. Die Idee wurde auch bei Vereinen schon angesprochen. „Wir haben ein sehr gutes Echo bekommen den Betrieb übernehmen. Auch hier gibt es eine erste Kostenschätzung von 625 000 Euro. Hinzu kämen noch 200 000 Euro für einen Aufzug, um Barrierefreiheit

zu erreichen. Der Eingang würde hierbei auf die Giebelseite wandern.

Bürgermeister Oliver Dietel sagte, dass er bereits mit der Städtebauförderung gesprochen habe – hohe Fördersatzte seien denkbar. „Wir befinden uns auf einem langen Weg – jetzt gilt es in Gespräche einzusteigen“, sagte er. Doris Benker-Roth (FWG) unterstützte den Vorschlag: „Möglichkeit drei sollte man durchaus verfolgen.“ Christine Denner (FWG) fragte, ob es ermöglicht werden sollte, dass die beteiligten Vereine wechseln. Bürgermeister Dietel ergänzte, dass sich die Vereine nach der Übergabe selbst organisieren sollten: „Wir können es als Stadt nicht leisten, das Haus zu unterhalten.“ Dominik Benker (CSU) sprach von einer „lilaen Sache“, wies aber darauf hin, dass das Thema durchaus kontrovers diskutiert werde. Was auf die Vereine an Unterhalt zukommen würde, lässt sich noch nicht sagen. Trotzdem sprach sich der Stadtrat einstimmig für das Haus der Vereine als Ziel aus.

Drei Optionen

Auch bei der Stadthalle wurden drei Varianten geprüft wurden. Gibt es ein „Haus der Vereine“ in der Hofer Straße, könne man die Belegung der Stadthalle entzerren und etwas auslagern, schlug Böhringer vor. Ein wichtiges Thema stellten dabei die Betriebskosten dar, beispielsweise 160 000 Euro in 2021, weshalb auch eine Heizzentrale mit alternativen Energien hinzukommen soll.

Die drei Varianten: Lösung eins wäre Totalabbruch der Stadthalle. „Das ist nicht so besonders klug, es gibt keine Förderung“, erklärte Böhringer. Variante zwei wäre der Umbau der Stadthalle mit Schwimmbadbereich und einer Rampe. Favorisiert wurde jedoch die Variante der Schwimmbadbereich ergänzen, die Kegelbahn erhalten. Eine Lösung für die Schützen müsste aber gefunden werden, da für sie der Platz nicht mehr ausreiche. Eine

Energie-Zentrale würde hingegen ergänzt und ein Foyer vorgebaut. Für diese Variante hatte sich der Stadtentwicklungsausschuss ausgesprochen.

Viel zu hohe Kosten

Rund 7,5 Millionen würde bei einem Abriss der Neubau einer Einflachturnhalle kosten. Sich von der Option Dreifachturnhalle zu verabschieden, mache schon der Blick auf die Kosten nahe, die auf 15 Millionen geschätzt würde. Ergänzend hatte der Bürgermeister umzuliegende Kosten für Nutzer, von 80 Euro für einen Hallenteil je Stunde ermittelt, die sich wohl kaum ein Verein leisten könne. Die beiden anderen Varianten waren hingegen „mehr am Bestand orientiert“. Das Restaurant abbrechen, eine Rampe mit dem Haupteingang aus Südosten wurde mit 6,8 Millionen veranschlagt. Hier eine Dreifachturnhalle zu integrieren wäre hingegen mit brutto über 17 Millionen noch teurer. Etwas mehr überzeugte Variante 3, die einen kompakten Umbau vorsieht und auf 6,6 Millionen kommen würde. Ohne Gestaltung der Außenbereiche. Wie bei Variante 2 wäre eine Ergänzung zum Schwimmbad und ein kleiner Kiosk vorgesehen. Gleichzeitig würden einige Nutzungen wie das Restaurantgebäude zurückgenommen. Untergracht würde auch hier eine Energiezentrale. „Das Vorhaben wird sich über mehrere Jahre erstrecken“, so die Einschätzung. Hierzu gab es auch schon ein Gespräch mit der Städtebauförderung. „Wir haben einen Weg angeboten bekommen, wie man das Projekt in Bauabschnitte aufteilt“, sagte Dietel. Ein Vorteil eines schnellen Beginnes: Es gibt schon einen Förderbescheid aus dem Bereich Sportförderung, wo 90 Prozent über mehrere Jahre erstrecken“, so die Einschätzung. Letztlich war sich das Gremium einig, die Variante weiterzuverfolgen. Inwiefern es zu einer Umsetzung kommt, werden die Haushaltverhandlungen zeigen.



Expressionistischer Heimatstil: das markante Gebäude in der Hofer Straße in Gefrees. Foto: Judas



Die Stadthalle – von einem Abriss ist man abgerückt. Foto: Judas

7 Zusammenfassende Handlungsempfehlung



Abb. 113 Hofer Straße 1+3 aus Richtung Süd-Osten

Der Vergleich verschiedener Lösungsansätze führt aufgrund der spezifischen Situation in Gefrees im Ergebnis eindeutig zu der Empfehlung, das Gebäude Hofer Str. 1 + 3 umfassend zu sanieren und umzubauen, mit dem Ziel, ein „Haus der Vereine“ bereitstellen zu können (Variante 3).

Ein barrierefreier und sicherer Zugang zum Gebäude erfordert Kosten, die aber im gesamten Ergebnis gerechtfertigt erscheinen. Die Vorbereitung einer konkreten Trägerschaft sollte zeitnah in Gang gesetzt werden. Die Gebäudeplanung muss ebenfalls parallel erstellt werden, um Kostengrößen besser absichern zu können.

Mit dem Objekt kann ein wichtiges Signal in Gefrees gesetzt werden zum Stadtumbau und zur Sicherung identitätsstiftender Gebäude und deren Nutzung. Die Innenentwicklung, insbesondere das Umfeld der Hauptstraße, verlangen dringend nach sichtbaren Erneuerungsergebnissen.

Anhang

Artikel aus der Frankenpost, veröffentlicht nach der Sitzung am 16.02. mit dem Stadtrat:

Frankenpost

Abrisse vom Tisch

Weichenstellung in Gefrees

Harald Judas 19.02.2023 - 17:08 Uhr



Expressionistischer Heimatstil: das markante Gebäude in der Hofer Straße Foto: /Judas

Stadthalle und Hofer Straße 1 – die Stadt hat städtebaulich einige Herausforderungen zu stemmen. Der Stadtrat trifft wichtige Entscheidungen.

Was passiert mit der Gefreeseer Stadthalle und dem markanten Eckhaus Hofer Straße 1 bis 3? Ideen liefern zwei Machbarkeitsstudien, die dem Stadtrat und der Öffentlichkeit nun vorgestellt wurden. Das Auflegen der Machbarkeitsstudien war im März 2022 beschlossen worden. Dem Kommunalentwicklungsausschuss wurden die nun öffentlich gemachten Ideen schon vorab vorgestellt. Raimund Böhringer vom Planungsbüro Ideenfinden GmbH in Wunsiedel erläuterte auch, dass beide Projekte viel miteinander zu tun haben, da sie an exponierter Stelle stehen.

Das Gebäude in der Hofer Straße sei architektonisch im expressionistischen Heimatstil errichtet, was recht selten sei. Es steht allerdings leer und weist Schäden auf. Das Historische Forum hatte sich schon einmal mit einer möglichen Nutzung befasst, und ein Haus der Gefreeseer Geschichte vorgeschlagen. Dies diente nun als Grundlage für eine Variante: ein Haus der Vereine.

Untersucht wurden drei Varianten. Darunter der Totalabbruch mit der Nachfolgenutzung Parkplätze und einer kleinen Grünanlage. Allerdings lasse der gewonnene Platz eine ordentliche Verkehrsregelung auch dann nicht zu. Wohnnutzung könnte funktionieren, sei jedoch „schon ein größerer Aufwand“. Als Umbaukosten für Wohnungen wurden 500 000 bis 600 000 Euro genannt.

Deshalb schlug Böhlinger die dritte Variante vor: Das Haus umfassend sanieren und als „Haus der Vereine“ nutzen. Die Idee wurde auch bei Vereinen schon angesprochen. „Wir haben ein sehr gutes Echo bekommen“, sagte Böhlinger. Ein Trägerverein könnte den Betrieb übernehmen. Auch hier gibt es eine erste Kostenschätzung von 625 000 Euro. Hinzu kämen noch 200 000 Euro für einen Aufzug, um Barrierefreiheit zu erreichen. Der Eingang würde hierbei auf die Giebelseite wandern.

Bürgermeister Oliver Dietel sagte, dass er bereits mit der Städtebauförderung gesprochen habe – hohe Fördersätze seien denkbar. „Wir befinden uns auf einem langen Weg - jetzt gilt es in Gespräche einzusteigen“, sagte er. Doris Benker-Roth (FWG) unterstützte den Vorschlag: „Möglichkeit drei sollte man durchaus verfolgen.“ Christine Denner (FWG) fragte, ob es ermöglicht werden sollte, dass die beteiligten Vereine wechseln. Bürgermeister Dietel ergänzte, dass sich die Vereine nach der Übergabe selbst organisieren sollten: „Wir können es als Stadt nicht leisten, das Haus zu unterhalten.“ Dominik Benker (CSU) sprach von einer „tollen Sache“, wies aber darauf hin, dass das Thema durchaus kontrovers diskutiert werde. Was auf die Vereine an Unterhalt zukommen würde, lässt sich noch nicht sagen. Trotzdem sprach sich der Stadtrat einstimmig für das Haus der Vereine als Ziel aus.

Drei Optionen

Auch bei der Stadthalle wurden drei Varianten geprüft. Gibt es ein „Haus der Vereine“ in der Hofer Straße, könne man die Belegung der Stadthalle entzerren und etwas auslagern, schlug Böhlinger vor. Ein wichtiges Thema stellten dabei die Betriebskosten dar, beispielsweise 160 000 Euro in 2021, weshalb auch eine Heizzentrale mit alternativen Energien hinzukommen soll.

Die drei Varianten: Lösung eins wäre Totalabbruch der Stadthalle. „Das ist nicht so besonders klug, es gibt keine Förderung“, erklärte Böhlinger. Variante zwei wäre der Umbau der Stadthalle mit Schwimmbadbereich und einer Rampe. Favorisiert wurde jedoch der kompakte Umbau der Stadthalle: Hierbei würde der Schwimmbadbereich ergänzt, die Kegelbahn erhalten. Eine Lösung für die Schützen müsste aber gefunden werden, da für sie der Platz nicht mehr ausreiche. Eine Energie-Zentrale würde hingegen ergänzt und ein Foyer vorgebaut. Für diese Variante hatte sich der Stadtentwicklungsausschuss ausgesprochen.

Viel zu hohe Kosten

Rund 7,5 Millionen würde bei einem Abriss der Neubau einer Einfachturnhalle kosten. Sich von der Option Dreifachturnhalle zu verabschieden, mache schon der Blick auf die Kosten nahe, die auf 13 Millionen geschätzt würde. Ergänzend hatte der Bürgermeister umzulegende Kosten für Nutzer, von 80 Euro für einen Hallenteil je Stunde ermittelt, die sich wohl kaum ein Verein leisten könne. Die beiden anderen Varianten waren hingegen „mehr am Bestand orientiert“. Das Restaurant abbrechen, eine Rampenlösung mit dem Haupteingang aus Südosten wurde mit 6,8 Millionen veranschlagt. Hier eine Dreifachturnhalle zu integrieren wäre hingegen mit brutto über 17 Millionen noch teurer. Etwas mehr überzeugte Variante 3, die einen kompakten Umbau vorsieht und auf 6,6 Millionen kommen würde. Ohne Gestaltung der Außenbereiches. Wie bei Variante 2 wäre eine Ergänzung zum Schwimmbad und ein kleiner Kiosk vorgesehen. Gleichzeitig würden einige Nutzungen wie das Restaurantgebäude zurückgenommen. Untergracht würde auch hier eine Energiezentrale. „Das Vorhaben wird sich über mehrere Jahre erstrecken“, so die Einschätzung. Hierzu gab es auch schon ein Gespräch mit der Städtebauförderung. „Wir haben einen Weg angeboten bekommen, wie man das Projekt in Bauabschnitte aufteilt“, sagte Dietel. Ein Vorteil eines schnellen Beginnes: Es gibt schon einen Förderbescheid aus dem Bereich Sportförderung, wo 90 Prozent Förderung auf über 800.000 Euro zugesagt sind. Letztlich war sich das Gremium einig, die Variante weiterzuverfolgen. Inwieweit es zu einer Umsetzung kommt, werden die Haushaltverhandlungen zeigen.

Abbildungsverzeichnis

Soweit nicht anders angegeben, wurden alle Grafiken und Fotoaufnahmen durch die Verfasser der vorliegenden Machbarkeitsstudie erstellt.

Abb. 01	Bestandssituation 2022	2
Abb. 02	Luftbild mit Markierung Standort Hofer Str. 1 + 3 Grundlage aus: Geoportal Bayernatlas, https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&catalogNodes=11&bgLayer=atkis&E=695821.50&N=5553066.12&zoom=11 , aufgerufen am 12. Oktober 2022	4
Abb. 03	Hofer Straße 1+3 von Süd-Osten	5
Abb. 04	Wichtige Gebäude im Umgriff des Untersuchungsobjektes	6
Abb. 05	Fassade Alte Grundschule	7
Abb. 06	Volkshaus: Veranstaltungsraum	7
Abb. 07	Fassade des Vereinsgebäudes	7
Abb. 08	Verwaltungsgebäude Rogler	7
Abb. 09	Kirche St. Johannes	7
Abb. 10	Haus der Begegnung und Feuerwehr	8
Abb. 11	Jugendraum im Haus der Begegnung Stadt Gefrees (Hrsg.): Gefrees 2035. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Gefrees. 2019, Evangelische Kirchengemeinde Gefrees 2018	8
Abb. 12	Hofer Straße 1+3 im Kontext wichtiger öffentlicher Gebäude mit Sozialfunktion	9
Abb. 13	Hofer Straße 1+3 von Nord-Osten	9
Abb. 14	Hofer Straße 1+3 von Osten (Stadteingang aus Richtung Weißenstadt und Münchberg)	9
Abb. 15	Verkehrliche Anbindung, Grundlage aus dem ISEK von 2019 Stadt Gefrees (Hrsg.): Gefrees 2035. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Gefrees. 2019	10
Abb. 16	historische Karte mit Überlagerung aktuelle DFK Grundlage der historischen Karte aus: Geoportal BayernAtlas, https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&catalogNodes=11&bgLayer=atkis&E=695821.50&N=5553066.12&zoom=11 , aufgerufen am 12. Oktober 2022	11
Abb. 17	Jahre 2019 und 2033 Bayerisches Landesamt für Statistik, https://www.statistik.bayern.de/ , aufgerufen am 07. Dezember 2022	12
Abb. 18	aus dem ISEK 2019 Stadt Gefrees (Hrsg.): Gefrees 2035. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Gefrees. 2019	13
Abb. 19	Verlagerungsprozesse - deutliche Abzeichnung der Verlagerung von Altort nach West in Richtung Industriebereich, Gewerbe, Schulen	14
Abb. 20	Lageplan mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes Stadt Gefrees (Hrsg.), RSP Architekten und Stadtplaner (Verfasser): Gestaltungsfibel für den Stadtkern von Gefrees, 17.09.2015, S. 30	15
Abb. 21	Südansicht Hofer Str. 1+3	16
Abb. 22	Lage Hofer Str. 1+3	17
Abb. 23	Hauptstraße	18
Abb. 24	Baudenkmäler und Altstadtensemble Kernstadt Gefrees Grundlage aus: Geoportal Bayernatlas, aufgerufen am 12. Oktober 2022	19
Abb. 25	Ansichten und Schnitte Bestand	20
Abb. 26	Grundrisse Bestand	21
Abb. 27	Hausanschlüsse der Hofer Straße 1+3 Grundlage von der Stadt Gefrees	22
Abb. 28	Historische Fotoaufnahme von Süd-Ost 1996 Architekt Albert Jobst: 1996_05_20 Anlage Fotos Hofer Str. 1 + 3 (PDF)	23
Abb. 29	Historische Fotoaufnahme von Osten 1996 Architekt Albert Jobst: 1996_05_20 Anlage Fotos Hofer Str. 1 + 3 (PDF)	23
Abb. 30	Ansicht von Süd-Osten 2022	23
Abb. 31	Ansicht von Nord-Osten 2022	23
Abb. 32	Ansicht von Süden	23
Abb. 33	Freifläche als Fuge zum Nachbargebäude (neu sanierte Scheune der Hauptstr. 79), evtl. Standort für Lift?	23
Abb. 34	Ansicht Nachbargebäude Süden	24
Abb. 35	Zwischenraum Hofer Str. 3 und Hofer Str. 5 (Hintergrund: Scheune Hauptstraße 79) Neuer Hauptzugang?	24
Abb. 36	Fassade Ost - Eingang	24
Abb. 37	Detail Eingang	24
Abb. 38	Stromkästen an der Nord- und Südwand	24
Abb. 39	der Straße zugewandte Südfassade mit „Interessensbekundung“	24
Abb. 40	ehemalige Wohnräume	25
Abb. 41	ehemalige Wohnräume	25
Abb. 42	ehemalige Wohnräume	25
Abb. 43	ehemalige Wohnräume	25
Abb. 44	Situation Dachstuhl	25
Abb. 45	Detail Dachstuhl	25
Abb. 46	ehemalige Toilette	26
Abb. 47	Badezimmer	26
Abb. 48	Treppenhaus	26
Abb. 49	Zugang zum Dachboden	26
Abb. 50	Schäden an der Decke	26
Abb. 51	Wasserschäden	26
Abb. 52	Kellerraum preußischen Kappendecken	27
Abb. 53	Keller	27
Abb. 54	Keller	27

Abb. 55	Keller	27
Abb. 56	Keller	27
Abb. 57	Keller Felsengewölbe	27
Abb. 58	rückwärtige Erschließungssituation Nachbarhaus (Hauptstraße 79) von der Schulstraße	28
Abb. 59	Zufahrt Nachbarhaus Hauptstraße 79, im Hintergrund Zielpunkt Hofer Str. 1 + 3	28
Abb. 60	Verwaltungsgebäude Rogler, links im Bild, im Hintergrund Kreuzung Hofer Str. 1+3	28
Abb. 61	Verwaltungsgebäude Rogler im Süd-Osten	28
Abb. 62	Blick zur Hauptstraße von Hofer Str. 1	28
Abb. 63	Gegenüber Hofer Str. 1+3 (Leerstände)	28
Abb. 64	Feuerwehr und Haus der Begegnung	29
Abb. 65	Volkshaus	29
Abb. 66	Rückwärtiger Bereich Feuerwehrhaus	29
Abb. 67	Kultur- und Konzertverein Omnibus e.V.	29
Abb. 68	Eingang Rogler-Gelände	29
Abb. 69	Grundschule, demnächst Leerstand, Altbau im Vordergrund, „Neubau“ 1960er-Jahre im Hintergrund	29
Abb. 70	Dachstuhl	30
Abb. 71	Kellerraum	31
Abb. 72	Fachwerk	32
Abb. 73	Zustand Innenraum	33
Abb. 74	Einbau Toilettenraum	34
Abb. 75	Potenzial für Treffpunkt und Leben vor der Hofer Str. 1 + 3 Grundlage vom Nutzungskonzept des Historischen Forum Gefrees, 01.12.2019	39
Abb. 76	Vorschlag durch Historisches Forum Gefrees	40
Abb. 77	3D-Modell Hofer Straße 1+3	41
Abb. 78	Variante 1, 2 und 3	42
Abb. 79	Lageplan Variante 1 - Totalabbruch	43
Abb. 80	Beispielhafte Zwischennutzung einer Baulücke https://www.tz.de/muenchen/stadt/maxvorstadt-ort43329/muenchen-maxvorstadt-studenten-gestalten-zwischennutzung-bauluecke-stigmaierplatz-zr-6562152.html , aufgerufen am 12. Januar 2023, editiert durch iF IdeenFinden	44
Abb. 81	Kreuzung Hauptstraße/Rödergasse in Gefrees	45
Abb. 82	Parkplätze https://www.rnz.de/region/rhein-neckar_artikel,-_arid,432677.html , aufgerufen am 12. Oktober 2022	45
Abb. 83	Parkplätze https://www.kurierverlag.de/mindelheim/neuer-parkplatz-landratsamt-weirather-sieht-weiteres-entwicklungspotenzial-13456827.html , aufgerufen am 17. November 2022	45
Abb. 84	Lageplan und schematische Schnitte Variante 2 - Sanierung mit Nachnutzung Wohnen	46
Abb. 85	Nutzungsvorschlag	48
Abb. 86	Visualisierung Hofer Str. 1+3	49
Abb. 87	Rendering Hofer Str. 1+3	49
Abb. 88	Visualisierung Hofer Str. 1+3	49
Abb. 89	Verkehrsaufkommen in Gefrees baysis.bayern.de, aufgerufen am 12. Oktober 2022; Vorbereitende Untersuchung 2013, RSP, Bayreuth	50
Abb. 90	Knotenpunkt Hofer Str. 1+3	50
Abb. 91	Knotenpunkt Hofer Str. 1+3	50
Abb. 92	Fotoaufnahmen aus dem Industrie-Relikt mit besonderem Charme	51
Abb. 93	Durch die Büros BFS+ GmbH und Planwerk erstellte Übersichtsgrafik im Rogler-Areal zu Funktionsbereichen und Nutzungszuordnungen Planwerk Stadtentwicklung, Dr. Preisling, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB, Nürnberg	51
Abb. 94	Lageplan und schematische Schnitte Variante 3 - Sanierung mit Nachnutzung als „Haus der Vereine“	53
Abb. 95	Grafik Auslagerung in das „Haus der Vereine“	54
Abb. 96	Stätte der Begegnung an der Förstergasse Uslar https://www.hna.de/lokales/uslar-solling/stube-kaisers-zeiten-3436443.html , aufgerufen am 24. Oktober 2022	57
Abb. 97	Lengsdorfer Vereinshaus https://hardtberg-bote.de/Archiv/HBB_ARCHIV/2017/12/20171212%20Lengsdorf%20Freiluftkrippe/Basis.htm , aufgerufen am 14. Oktober 2022	57
Abb. 98	Worringer Vereinshaus https://www.worringer-vereinshaus.de/s/cc_images/teaserbox_2274420.JPG?t=1461862159 , aufgerufen am 07. November 2022	58
Abb. 99	Haus der Vereine an der Stiftskirche https://www.facebook.com/HausDerVereine/photos/?ref=page_internal&mt_nav=0 , aufgerufen am 06. Januar 2023	58
Abb. 100	Vereinshaus Lindenhof https://www.blankenhain-lindenhof.de/galerie/ , aufgerufen am 07. November 2022	59
Abb. 101	Vereinshaus Traunstein https://hey.bayern/vereinshaus-traunstein , aufgerufen am 04. Januar 2023	60
Abb. 102	Fassaden und Schnitte Hofer Str. 1+3 V3	61
Abb. 103	Grundrisse Hofer Str. 1+3 V3	62
Abb. 104	Visualisierung Hofer Str. 1+3	63
Abb. 105	Visualisierung Hofer Str. 1+3, Blick von Norden	63
Abb. 106	Nutzungsvorschlag allgemein - „Haus der Vereine“	64
Abb. 107	Nutzungsvorschlag im Lageplan	65
Abb. 108	Visualisierungen Hofer Str. 1+3 Ansicht Ost	66
Abb. 109	Neuer barrierefreier Zugang beider Gebäudeteile von Norden	66
Abb. 110	Blick von Nord auf neuen Aufzug (neue barrierefreie Erschließung)	67
Abb. 111	Visualisierungen Hofer Str. 1+3, Blick vom Aufzug Richtung Norden	67
Abb. 112	Presse-Artikel aus der Print-Ausgabe Frankenpost vom 20.02.2023 Frankenpost Verlag GmbH	70
Abb. 113	Hofer Straße 1+3 aus Richtung Süd-Osten	71

Literatur- und Quellenverzeichnis

Soweit nicht anders angegeben, wurden alle Texte durch die Verfasser der vorliegenden Machbarkeitsstudie erstellt.

Urkataster mit kartografischer Überlagerung neuerer Entwicklung https://gefrees-evangelisch.de/unsere-kirchen/die-st-johannis-kirche , aufgerufen am 06. Januar 2023	11
Demografische Entwicklung Bayerisches Landesamt für Statistik, https://www.statistik.bayern.de/ , aufgerufen am 14. Dezember 2022	12
Demografische Entwicklung Bayerisches Landesamt für Statistik, https://www.statistik.bayern.de/ , aufgerufen am 18. Oktober 2022	13
Denkmalpflegerische Bedeutung Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, https://www.blfd.bayern.de/ , aufgerufen am 14. Dezember 2022	16
Baudenkmäler im Umgriff der Hofer Str. 1 + 3 und Altstadtensemble Geoportal Bayernatlas, Denkmaldaten, https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&catalogNodes=11&bgLayer=atkis&E=696140.39&N=5553026.67&zoom=10 , aufgerufen am 19. Oktober 2022	19
Wohnen in Gefrees - Wohnnutzung für das Objekt? Stadt Gefrees (Hrsg.): Städtebaulicher Rahmenplan Stadt Gefrees 2022	35
Nutzungskonzept Vorschlag vom Historischen Forum Gefrees Quelle Historisches Forum	39
Warum eignet sich das Gebäude nur bedingt als Wohngebäude? Daten der Stadt Gefrees	51
Trägerschaft https://www.winheller.com/gemeinnuetzigkeitsrecht/vereinsrecht-verbandsrecht/dachverband.html , aufgerufen am 14. Dezember 2022	55
Trägerverein https://www.ehrenamt24.de/glossar/t-z/#:~:text=Der%20Begriff%20Tr%C3%A4gerverein%20bezeichnet%20Vereine,Erf%C3%BCllung%20des%20Vereinszwecks%20zu%20geben. , aufgerufen am 14. Dezember 2022	56
Trägerverein „Stätte der Begegnung Schoningen“ e.V. (2013) https://www.hna.de/lokales/uslar-solling/verein-uebernimmt-haus-3056922.html	57
Trägerverein Vereinshaus Lengsdorf e.V., aufgerufen am 24. Oktober 2022 https://firmeneintrag.creditreform.de/53127/5030176763/TRAEGERVEREIN_VEREINSHAUS_LENGSDORF_EV#firmenankunft , aufgerufen am 14. Oktober 2022	57
Trägerverein Worringer Vereinshaus e.V. https://www.worringer-vereinshaus.de/ , letzter Stand von 2018, aufgerufen am 07. November 2022	58
Trägerverein „Haus der Vereine an der Stiftskirche“, Stadt Warendorf https://hausdervereine.de/ , letzter Stand von 2022, aufgerufen am 06. Januar 2023	58
Trägerverein Dorfgemeinschaftshaus Uedemerbruch https://rp-online.de/nrw/staedte/goch/uedemerbruch-moechte-ein-vereinshaus-ein-traegerverein-wurde-gegruendet_aid-52164549 , letzter Stand von 2020, aufgerufen am 07. November 2022	59
Trägerverein Heiners Scheune Neuerburg https://www.volksfreund.de/region/mosel-wittlich-hunsrueck/traegerverein-fuer-vereinshaus-gruendet-sich_aid-6277066 , letzter Stand von 2009, aufgerufen am 07. November 2022	59
Förderverein „Vereinshaus Lindenhof“ e. V. https://www.blankenhain-lindenhof.de/der-foerderverein/kunst-kultur/ , aufgerufen am 07. November 2022	59
Freunde des Vereinshauses e.V. Traunstein http://vereinshaustraunstein.de/ , aufgerufen am 04. Januar 2023	60
Anhang: Artikel aus der Frankenpost „Abrisse vom Tisch - Weichenstellung in Gefrees“, Harald Judas, 19.02.2023, https://www.frankenpost.de/inhalt.abrisse-vom-tisch-weichenstellung-in-gefrees.a3c1e6fc-3f57-40ef-9b92-545f1f8f66a2.html , aufgerufen auf der Website am 20.02.2023	73

