



# Ländliche Entwicklung in Bayern

## Dokumentationen



### **Staatspreis 2015 Dorferneuerung und Baukultur**

Gebäude prägen das Gesicht der Dörfer. Leer stehende und stark vernachlässigte Bausubstanz beeinträchtigt das Ortsbild. In den letzten zwei Jahren unterstützte die Dorferneuerung 2 000 Projekte, mit denen alte Gebäude erhalten oder ortsbildprägende Gebäude geschaffen wurden. Dreizehn herausragende Projekte wurden mit dem Staatspreis 2015 ausgezeichnet, um das vorbildliche Engagement der Bauherren für Baukultur und Innenentwicklung zu würdigen.





Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten  
Ländliche Entwicklung in Bayern  
Ludwigstraße 2 · 80539 München  
[www.landentwicklung.bayern.de](http://www.landentwicklung.bayern.de)

# Ländliche Entwicklung in Bayern



# Staatspreis 2015

## Dorferneuerung und Baukultur

### Ortskerne attraktiv gestalten

Für die herausragende Sanierung und Umnutzung ihrer denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäude oder die Errichtung von dorfgerechten zeitgemäßen Neubauten haben wir 13 Bauherren mit Staatspreisen ausgezeichnet. Die Bauherren haben sich in besonderer Weise um die ländliche Baukultur in den Dörfern verdient gemacht. Sie sind Vorbilder im Umgang mit dörflicher Baukultur. Die ausgezeichneten Projekte wurden aus fast 2 000 Projekten ausgewählt, die in den vergangenen zwei Jahren in Dorferneuerungen umgesetzt und vom Freistaat mit rund 21 Millionen Euro gefördert wurden.



#### Starke ländliche Räume

Die Bayerische Staatsregierung setzt zur Stärkung des ländlichen Raums weiterhin konsequent auf die Leistungen der Ländlichen Entwicklung. Mit großem Engagement beteiligen sich Bürgerinnen und Bürger an den Entwicklungsprozessen in der Dorferneuerung; sie planen und gestalten ihre Dörfer selbst aktiv mit. Auch private und öffentliche Bauherren setzen besondere Zeichen und investieren in ortsbildprägende Gebäude.

#### Baukultur erhalten und Kulturgeschichte schreiben

Dank des großen Engagements der Bauherren ist in den alten Gemäuern, beispielsweise eines Pfarrhofes, einer Synagoge oder einer Schule sowie von Wohnhäusern, wieder zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten oder aktives Gemeinschaftsleben möglich geworden. Sie unterstützen damit die Ziele der Dorferneuerung maßgeblich und erhalten die baukulturellen Werte ihrer Heimat.

### Bauvorhaben mit vielfältigem Nutzen

Die ausgeführten Projekte sind zugleich wichtig für die Innenentwicklung der Dörfer. Sie tragen dazu bei, den Flächenverbrauch zu reduzieren, verbessern die Energiebilanz und beleben das kulturelle Angebot. Zudem geben sie dem Dorf und der Region wirtschaftliche Impulse, erhalten bzw. schaffen neue Arbeitsplätze und stärken so den Standort ländlicher Raum. Damit setzen sie das Leitziel der Ländlichen Entwicklung, die Lebens- und Arbeitsbedingungen für die Menschen im ländlichen Raum zu verbessern, in die Praxis um.

### Netzwerke für Ideen und Impulse

Mit dem Wettbewerb wollen wir gezielt den Aspekt „Dorferneuerung und Baukultur“ fördern. Zudem sollen angehende Bauherren durch die gelungenen Beispiele motiviert und ermutigt werden. Fachlich und konzeptionell begleiten wir sie zusammen mit den zuständigen Fachbehörden. Dabei bauen wir in der Dorferneuerung auch weiterhin auf die vertrauensvolle und kompetente Unterstützung der Denkmalpflege und der freiberuflichen Architekten. Für diese hervorragende Kooperation bedanke ich mich sehr herzlich.

Mein Dank gilt auch der Jury mit den Vertretern der Bayerischen Architektenkammer, des Bayerischen Landesvereins für Heimatpflege, der Technischen Universität München und der Ländlichen Entwicklung. Ich wünsche allen Lesern dieser Dokumentation viel Freude, neue Ideen und wirksame Impulse.



Helmut Brunner

Bayerischer Staatsminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

---

## Staatspreis 2015 Dorferneuerung und Baukultur

### Staatspreise

Markt Absberg Dorfladen, Museum und Prunothek bringen sichtbar neues Leben ins denkmalgeschützte ehemalige Schulhaus .....	11
Betzenstein Ältestes Haus am Markt wird durch umfassende Sanierung zum Zentrum für Tourismus und Kultur .....	12
Buchenau Ganzheitliches Entwicklungskonzept macht Schloss und Schlosspark wieder zum kulturellen Zentrum des Ortes .....	13
Cronheim Mit neuer Würde wird die alte Synagoge als soziale Einrichtung in das Dorfleben integriert .....	14
Eglasmühle Sicherung der alten Jurahauslandschaft durch Neubelebung eines denkmalgeschützten Wohnstallhauses .....	15
Eichenberg Sanierung und Revitalisierung eines denkmalgeschützten Fachwerk-Doppelhauses für barrierefreies Wohnen im Dorf .....	16
Engelthal Gästezimmer im leer stehenden Baudenkmal an der Klostermauer tragen zur Erlebbarkeit der Ortsgeschichte bei .....	17
Haibach Städtebauliche Inwertsetzung des Kirchengrundums durch Erhalt und Umnutzung des ehemaligen Apenrathshauses .....	18
Hassenbach Nutzung als Dorfgemeinschaftshaus erhält gefährdetes Baudenkmal an städtebaulich bedeutsamer Stelle .....	19
Hofstetten Neues Leben und rückgewonnene baukulturelle Identität im denkmalgeschützten ehemaligen Pfarrhof .....	20
Pfaffenhausen Neues Zentrum für dörfliches Leben als Ausdruck der Partnerschaft zwischen Gemeinde, Kirche, Jung und Alt .....	21

Rehberg Zeitgemäßes Wohnen in einem historischen Bayerwaldhaus sichert ein Denkmal dörflicher Baukultur .....	22
Walpersreuth Neue Wohnkultur in einem das Dorf und die Landschaft prägenden denkmalgeschützten Vierseithof .....	23
<b>Ihre Ansprechpartner in den Regierungsbezirken</b>	
Aufgaben der Ländlichen Entwicklung .....	24
Angebot, Grundprinzipien und Instrumente der Ländlichen Entwicklung .....	25
Die Ämter für Ländliche Entwicklung .....	26
Die Dienstgebiete der Ämter für Ländliche Entwicklung .....	27
Impressum .....	29





## Dorferneuerung und Baukultur

Dank des großen Engagements der dreizehn Bauherren ist in den alten Gemäuern, beispielsweise eines Pfarrhofes, einer Synagoge oder einer Schule sowie von Wohnhäusern, wieder zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten oder aktives Gemeinschaftsleben möglich geworden. Ein neu errichtetes Gebäude zeichnet sich durch seinen dörflichen Baucharakter aus.



## Markt Absberg

### Dorfladen, Museum und Prunothek bringen sichtbar neues Leben ins denkmalgeschützte ehemalige Schulhaus

Wie in vielen ländlichen Ortschaften stand auch im 809 Einwohner zählenden Absberg im „Fränkischen Seenland“ die Dorfschule seit Jahrzehnten überwiegend leer. Dabei haben gerade diese ehemaligen Schulgebäude mit ihrer zentralen Lage im Ort und ihrer früheren Funktion hohe Bedeutung. Mit der Sanierung und Umgestaltung des ehemaligen Schulhauses für neue Nutzungen konnte dem Gebäude seine baukulturelle Bedeutung zurückgegeben werden.

Zur Revitalisierung waren umfangreiche Maßnahmen erforderlich. So konnte der zentrale Zugang wieder an die Hauptstraße gelegt, der sandsteinsichtige Charakter außen sowie Deckenmalereien innen wieder herausgehoben und historische Holzböden freigelegt werden. Ökologische Hanfdämmungen und eine Pelletheizung heben den Energiestandard sinnvoll an, zeitgenössische Anbauten ermöglichen auch moderne Nutzungsansprüche.



Der rückwärtige Treppen- und Aufzugsanbau reagiert mit dem Wechsel von Putz zu Holz in Traufhöhe besonders gelungen auf die Geschoßigkeit des Altbaus. Zeichen des neuen Innenlebens ist der Glaserker im Obergeschoß, ein signifikantes Merkmal für Gäste und Einwohner. Im Erdgeschoß schließt ein neuer Dorfladen die bisherige Lücke in der Nahversorgung. Die Prunothek mit Roggenstube darüber präsentiert als neues touristisches Angebot die Kirschenkultur der Region. Raum für ein Museum und Vereine bietet das Dachgeschoß. Ein ansprechend gestalteter Werbeauftritt komplettiert das Konzept, das innerhalb der Integrierten Ländlichen Entwicklung „Fränkisches Seenland“ entstand.

Staatspreis 2015 „Dorferneuerung und Baukultur“

Markt Absberg · Hauptstraße 10 · 91720 Absberg

Telefon 09831 67740

Architekten Hochreiter-Lechner Gbr · Gunzenhausen

Dorferneuerung Absberg · Lkr. Weißenburg-

Gunzenhausen

## Betzenstein

### Ältestes Haus am Markt wird durch umfassende Sanierung zum Zentrum für Tourismus und Kultur

Mit der denkmalgerechten Sanierung und Revitalisierung des Maasenhauses konnte ein wichtiges Gebäude des historischen Stadtkerns vor dem Abriss bewahrt und einer zukunftsfähigen öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Die Maßnahme ist Ausdruck des klaren Bekenntnisses der Stadt Betzenstein zur Innenentwicklung und Vorbild für weitere Sanierungen im Rahmen der Dorferneuerung.



Das Maasenhause wurde 1612 als Ackerbürgerhaus errichtet und ist Teil des denkmalgeschützten Ensembles im historischen Stadtkern. Nach über 20 Jahren Leerstand befand sich das Gebäude in einem äußerst desolaten Bauzustand und galt als Schandfleck in der Stadtmitte. Abgeschreckt durch die zu



erwartenden hohen Kosten schenkte ein Privatmann das Gebäude der Kommune.

Die Stadt stellte sich ihrer Verantwortung und sanierte das Haus nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten. Dabei wurden beispielsweise auch unsachgemäße Eingriffe beseitigt und nach historischem Vorbild ersetzt. Zudem wurde eine moderne Pelletsheizung eingebaut. Heute beherbergt das Gebäude u. a. ein Tourismusbüro und das Verkehrsamt, eine Bücherei sowie Ausstellungsräume und eine Amtsstube.

Nach seiner aufwändigen Sanierung ist das Maasenhause gleichzeitig Zeugnis der geschichtlichen Entwicklung Betzensteins und als lebendige Veranstaltungstätte zentraler Anlaufpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Touristen. Es stellt einen äußerst wichtigen Beitrag für die Erhaltung des historischen Marktplatzes dar und unterstützt die überörtliche touristische Entwicklung in der integrierten ländlichen Entwicklung „Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz“.

Staatspreis 2015 „Dorferneuerung und Baukultur“  
Stadt Betzenstein · Hauptstraße 44  
91282 Betzenstein · Telefon 09244 98520  
MWA+ Architekten · 90522 Oberasbach  
Dorferneuerung Betzenstein · Lkr. Bayreuth



## Buchenau

### Ganzheitliches Entwicklungskonzept macht Schloss und Schlosspark wieder zum kulturellen Zentrum des Ortes

Ortsbildprägend für Buchenau sind die Kirche, das Schloss und der zugehörige Gutshof. Mit dem Erhalt des Schlosses sowie der Wiederherstellung und Sanierung des Schlossparks samt seiner Ausstattungselemente wird nicht nur historische Bausubstanz erhalten, sondern auch die Geschichte von Buchenau sichtbar gemacht. Zudem lässt die originalgetreue Rekonstruktion der historischen Kegelbahn den Schlosspark wieder zu einem lebendigen Bestandteil des Ortes werden.

Schloss Buchenau wurde im Jahr 1840 als Wohnhaus des Glashüttenherrn erbaut. Zum gesamten Ensemble gehört neben weiteren Gebäuden der schöne Schlosspark, der in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts von einem russischen Gartenarchitekten als englischer Landschaftsgarten gestaltet wurde.

Zusätzlich zur baulichen und gärtnerischen Wiederherstellung des Schlossparks einschließlich der historischen Schlossauffahrt, des Neptunbrunnens und der alten Kegelbahn wurde ein Nutzungskonzept für die gesamte Anlage entwickelt. Sie wird mit Märkten und kulturellen Veranstaltungen, wie Konzerten, Lesungen, Ausstellungen oder auch Theateraufführungen, der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. In Anknüpfung an die bedeutende Glasgeschichte des Ortes wurde der Schlosspark durch Skulpturen von international bekannten Glaskünstlern aus der Region aufgewertet. Nun sind das Schloss und sein Park wieder kulturelles Zentrum des Ortes und ein hervorragendes Beispiel einer gelungenen Innenentwicklung.



Staatspreis 2015 „Dorferneuerung und Baukultur“  
Förderkreis Schloss Buchenau · 94227 Buchenau 69  
Telefon 09922 869824  
Architekturbüro Naumann · Regensburg  
Dorferneuerung Lindberg · Lkr. Regen



## Cronheim

### Mit neuer Würde wird die alte Synagoge als soziale Einrichtung in das Dorfleben integriert

Der 1816 errichtete prägnante, zweigeschoßige Walmdachbau der ehemaligen Synagoge und jüdischen Grundschule hat nach der Schändung 1938 und langem Leerstand nun sein historisches Erscheinungsbild zurückerlangt. In direkter Sichtbeziehung zum Schloss Cronheim, in dem die einstige Vielfalt und Einzigartigkeit des jüdischen Lebens in einem Museum aufgearbeitet ist, prägt das geschichtsträchtige Gebäude nun wieder eindrucksvoll den Ortskern von Cronheim.

Im Juni 2011 wurde die ehemalige Synagoge Teil des Therapiezentrums der Arbeiterwohlfahrt im Schloss Cronheim und ist seither eine Einrichtung für alkoholabhängige Menschen. Damit endete der Verfall des historischen Gebäudes, der 1938 begann und dessen Umbau zu Wohnzwecken nach dem Krieg zum Verlust seiner Identität innen wie außen führte. Mit der Verknüpfung von Arbeitstherapie und Museumsdidaktik konnte eine tragfähige Integration der Therapieeinrichtungen in das Dorfleben erreicht werden.

Schautafeln im öffentlichen Bereich der ehemaligen Synagoge weisen auf die ursprüngliche Bedeutung des Gebäudes hin. In der restaurierten und öffentlich zugänglichen Mikwe, dem rituellen Tauchbad, sind in Schaukästen die Funde der Synagoge bei den Sanierungsarbeiten ausgestellt. Außen wurde die originäre Fassade wieder hergestellt. Das Zusammenbinden der Fenster des ehemaligen Betsaals in vertikalen Putzfeldern in der edlen Abstufung aus Grau, Weiß



und Rot gibt dem Gebäude zusammen mit dem neu gestalteten Vorbereich wieder die ihm zustehende Würde. So wurde es zum gelebten Beispiel baulicher und sozialer Innenentwicklung.

Staatspreis 2015 „Dorferneuerung und Baukultur“  
Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Roth-Schwabach e.V.  
91710 Cronheim 66 · Telefon 09122 9341127  
Architekturbüro Rester · Schwabach  
Dorferneuerung Cronheim · Lkr. Weißenburg-Gunzenhausen

## Eglasmühle

### Sicherung der alten Jura Hauslandschaft durch Neubelebung eines denkmalgeschützten Wohnstallhauses

Die Sanierung und Wiederbelebung des denkmalgeschützten ehemaligen Wohnstallhauses aus dem späten 18. Jahrhundert ist ein sehr bedeutender Beitrag zur Sicherung und für den Fortbestand einer regional prägenden Hauslandschaft. Mit der umfassenden Sanierung hat der Bauherr ein vom Verfall bedrohtes Gebäude einer zeitgemäßen Wohnnutzung zugeführt und an ortsbildprägender Stelle langfristig gesichert.

Das Gebäude wurde bis zum Ende des 20. Jahrhunderts landwirtschaftlich genutzt und stand zuletzt leer. Mit seinem Kalkplattendach war es ein typischer Vertreter des Altmühl-Jura Hauses und hat durch seine exponierte Lage am Main-Donau-Kanal eine besondere Blickbedeutung.

Bei der Sanierung wurde der Baukörper in seinen Rohbauzustand zurückversetzt, das Dachtragwerk durch Abnehmen der Kalksteinplatten entlastet und für eine statische Ertüchtigung vorbereitet. In enger Abstimmung mit der Denkmalpflege wurde eine Ersatzdeckung mit Biberziegeln mit geradem Schnitt in grau gewählt. Zur Versorgung des Wohnhauses wurde im benachbarten Stadel eine Pellets-Heizzentrale errichtet, die mit einem großformatigen Speicherkessel sowie mit Solarkollektorflächen



zur Warmwasser- und Heizungsunterstützung ausgestattet ist. Das Wohnstallhaus wird durch eine Wand- und Fußbodenheizung beheizt.

Das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen wird heute als Wohnhaus mit Nebengebäude genutzt und ist für das gebaute Umfeld und den Ort von hoher gestalterischer und baukultureller Bedeutung.

Staatspreis 2015 „Dorferneuerung und Baukultur“  
Stefan und Christine Böll · Eglasmühle 14  
92334 Plankstetten · Telefon 08462 9526560  
Kühnlein Architektur · Berching  
Dorferneuerung Plankstetten · Lkr. Neumarkt i.d.Opf.

## Eichenberg

### Sanierung und Revitalisierung eines denkmalgeschützten Fachwerk-Doppelhauses für barrierefreies Wohnen im Dorf



energetische Belange, z. B. bei der Restaurierung der Fachwerkfassaden und Innendämmung mit Leichtlehmsteinen, vorbildhaft miteinander verknüpfen lassen. Der schlichte holzverkleidete Personenaufzug, der ein barrierefreies Wohnen ermöglicht, fügt sich ebenso selbstverständlich an den historischen Baukörper an.

Nach altem Vorbild rahmt die neue Einfriedung samt integriertem Garagentor mit dem ortstypischen Sandsteinsockel und -pfeilern sowie den Füllungen in sägerauhen Lärchenbrettern Haus und Hof auf ansprechende Weise. Damit stellt sie für den Straßenraum und das Ortsbild einen großen Gewinn dar.

Dank großer privater Initiative hebt sich das um 1800 errichtete Fachwerkhaus heute wieder ortsbildprägend hervor und leistet damit einen beispielgebenden Beitrag für die Dorferneuerung Eichenberg. Das zweigeschoßige Gebäude steht exponiert und weithin sichtbar auf einer Geländestufe am westlichen Ortsrand Richtung Sailauf. Zum „Leuchtturmprojekt“ wird es auch durch das Zusammenspiel von denkmalgerechter Bestandsicherung und barrierefreiem Ausbau.

Der Vergleich vor und nach der Sanierung macht das Ausmaß an zurückgewonnener Baukultur für den Ort überdeutlich. Mit dem Niedergang der kleinbäuerlichen Bewirtschaftung in den 1960er Jahren wurden durch massive Anbauten, Kunststoffverkleidungen und Eingriffe in die Statik des Hauses veränderte Wohnbedürfnisse mit wenig Rücksicht auf die Bausubstanz umgesetzt.

Die Revitalisierung heute zeigt, dass sich denkmalpflegerische, architektonische, konstruktive und



Staatspreis 2015 „Dorferneuerung und Baukultur“  
Helga und Gerhard Laumer · Hauptstraße 46 und 48  
63877 Eichenberg · Telefon 0 6024 71 60  
Architekt Hermann Steigerwald · Hösbach  
Dorferneuerung Eichenberg · Lkr. Aschaffenburg

## Engelthal

### Gästezimmer im leer stehenden Baudenkmal an der Klostermauer tragen zur Erlebbarkeit der Ortsgeschichte bei

Die Rettung und Wiederbelebung des kleinen dreigeschoßigen Satteldachhauses mit den beiden unteren Geschoßen aus Bruchsteinmauerwerk und einem zweiten Obergeschoß als Fachwerkkonstruktion ist ein wichtiger Baustein für die Innenentwicklung von Engelthal. Mit seiner neuen Nutzung als Gästehaus für den benachbarten Gastronomiebetrieb trägt er nicht nur zur Belebung der Ortsmitte bei, sondern ist für die Bewohner auch von hohem identitätsstiftenden Wert.

Das als Grenzbebauung an die ehemalige Klostermauer aus dem Mittelalter im 18. Jahrhundert angebaute sogenannte Rabensteinhaus wurde nach langem Leerstand zunächst statisch gesichert. Im Rahmen der anschließenden denkmalgerechten Sanierung konnte es durch die Einrichtung von drei Gästezimmern wieder einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden.

Trotz der Installation von Wand- und Fußbodenheizung sowie der Außenwandsanierung und -dämmung ist es gelungen, den Charakter des Hauses zu erhalten. Zur separaten Erschließung der beiden Obergeschoße wurde eine neue Außentreppe im Erscheinungsbild unserer Zeit angefügt.

Die besondere Lage im Ortskern an der ehemaligen Klostermauer, die historische Bedeutung, das schmale Grundstück und der aus diesen Randbedingungen entstandene ungewöhnliche Zuschnitt des Baukörpers machen das immer als Wohnhaus genutzte Gebäude trotz seiner geringen Abmessungen zu einem wichtigen, identitätsstiftenden Baudenkmal. Mit dem Haus bleibt die Geschichte von Engelthal für seine Einwohner präsent und wird durch die neue Nutzung auch für Gäste erlebbar.

Staatspreis 2015 „Dorferneuerung und Baukultur“

Jochen Schwab · Hauptstraße 26

91238 Engelthal · Telefon 09158 929990

Architekturbüro Atelier 13 GmbH · Hersbruck

Dorferneuerung Engelthal · Lkr. Nürnberger Land





## Haibach

### Städtebauliche Inwertsetzung des Kirchenumfelds durch Erhalt und Umnutzung des ehemaligen Apenthauses

Durch die exponierte Lage zwischen der Kirche und dem Pfarrhof bedeutet die Sanierung und Umnutzung des Gebäudes eine erhebliche städtebauliche Aufwertung der Ortsmitte. Die neue Nutzung als Vereinsheim gewährleistet eine langfristige Sicherung des Gebäudes und dient der Dorfgemeinschaft als Veranstaltungsrahmen für verschiedene kulturelle Aktivitäten. Damit stellt die Maßnahme ein hervorragendes Beispiel baulicher, funktionaler und sozialer Innenentwicklung dar.

Das Gebäude wurde 1878 errichtet und als Wohnstallhaus genutzt. Das Erdgeschoß war aus Bruch- und Ziegelsteinen gemauert und verputzt, das Ober- und Dachgeschoß in Blockbauweise konstruiert. An das Wohnhaus war ein Stadel mit gleicher Firsthöhe angebaut. Seit den 1970er Jahren stand das Wohnhaus überwiegend leer, bis der Heimat- und Trachtenverein bei der Gemeinde die Nutzung des Gebäudes als Vereinsheim beantragte. Nach der Genehmigung begann die grundlegende Sanierung und ein teilweiser Umbau des Gebäudes, der sich u. a. in dem Einbau einer Theaterbühne im Dachgeschoß zeigt.

Die Sanierung des ehemaligen Wohnstallhauses ist ein gelungenes Beispiel für eine nachhaltige Innenentwicklung im Ortskern und bedeutet die Erhaltung des Raumschlusses am Anger. Das dort in direkter Nachbarschaft der Pfarrkirche gelegene Objekt bietet durch seine Revitalisierung dem Trachtenverein Haibach eine neue Heimat und leistet somit für die

Bewohner einen bedeutenden Beitrag zur nachhaltigen Stärkung der Dorfgemeinschaft.



Staatspreis 2015 „Dorferneuerung und Baukultur“  
Heimat- und Volkstrachtenverein „d’ lustigen  
Hofbergler“ · Laurentiusweg 1 · 94353 Haibach  
Telefon 09961 224436  
Dorferneuerung Haibach · Lkr. Straubing-Bogen

## Hassenbach

### Nutzung als Dorfgemeinschaftshaus erhält gefährdetes Baudenkmal an städtebaulich bedeutsamer Stelle

Mit dem Umbau und der Nutzung als Gemeinschaftshaus und Heimatmuseum konnte das abbruchgefährdete Baudenkmal an der städtebaulich prägnanten Stelle langfristig gesichert werden. Zusammen mit dem neu gestalteten Außenbereich und dem gegenüberliegenden Dorfplatz ist das mehr als 200 Jahre alte Baudenkmal wieder zum strahlenden Mittelpunkt im Ortskern von Hassenbach geworden und dient als Vorbild für viele weitere Sanierungen.

Das zweigeschoßige verputzte Fachwerkhaus mit Mansardhalbwalmdach hat eine reiche Geschichte vorzuweisen. Zunächst als Wohnhaus des Kaplans errichtet, wurde es später als landwirtschaftliches Anwesen, Kolonialwarenladen, Gastwirtschaft, Arztpraxis und schließlich wieder als Wohnhaus genutzt. Es war aus dem Bewusstsein der Hassenbacher Bürger nicht wegzudenken.



In enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurde das geschichtsträchtige Gebäude mit beispielhaftem bürgerschaftlichem Engagement einer neuen Nutzung zugeführt. Mit wenigen Eingriffen in die vorhandene Grundrisstruktur und durch behutsame Sanierung der vorhandenen his-



torischen Fenster, Türen und Bodenbeläge, des konstruktiven Fachwerks und des Außenputzes erstrahlt es als Dorfgemeinschaftshaus und Heimatmuseum nun in neuem Glanz.

Hassenbach ist einer der Orte im Landkreis Bad Kissingen, die Untersuchungen zum Flächenmanagement durchführten. Es leistet mit dieser Maßnahme einen hervorragenden und beispielgebenden Beitrag zur Innenentwicklung und Ortskernrevitalisierung.

Staatspreis 2015 „Dorferneuerung und Baukultur“  
Markt Oberthulba · Schulstraße 1  
97723 Hassenbach · Telefon 09736 81220  
Architekt Johannes Hahn · Bad Kissingen  
Dorferneuerung Hassenbach · Lkr. Bad Kissingen

## Hofstetten

### Neues Leben und rückgewonnene baukulturelle Identität im denkmalgeschützten ehemaligen Pfarrhof

Die Sanierung des historischen Pfarrhofs stellt einen herausragenden Beitrag zur Sicherung und Fortführung einer immer noch beeindruckenden Hauslandschaft dar. Besonders hervorzuheben sind die Wiederherstellung des typischen flach geneigten Pfettendaches mit Jurakalkplatten-Eindeckung, die Schaffung einer wertvollen städtebaulichen Situation und das vielfältige Nutzungsangebot. Insgesamt wurde in vorbildlicher Weise ein zukunftsorientiertes Beispiel der Innenentwicklung erreicht.



Der Pfarrhof durchlief seit seiner Erbauung im Jahr 1616 mehrere Bauphasen. In den 1960er Jahren wurde der Dachstuhl „modern“ in Bezug auf Dachneigung und Dachdeckung erneuert. Durch Unternutzung und Leerstand befand sich das Gebäude in einem desolaten Zustand. Moderne Bauteiltemperierungen, die im Wesentlichen durch Sonnenenergie gespeist werden, tragen heute zur Trockenheit des Mauerwerks außen und innen bei. Zusammen mit einer Hackschnitzelheizung und Sonnenkollektoren auf dem Nebengebäude bewirken sie eine deutliche Energieeinsparung.

Der Pfarrhof und das gesamte Erdgeschoß sind barrierefrei gestaltet und bieten sowohl im Innen- als auch im Außenbereich qualitätsvolle Aufenthaltssituationen. Heute befinden sich im Pfarrhof ein Dorfladen, Gruppenräume, eine öffentliche Bibliothek, ein kleiner Vortragssaal und Übernachtungsmöglichkeiten

ten für Pilger. Der Anbau eines behindertengerechten Pfarrsaals an das bestehende Foyer ist geplant. Der Ort hat wieder eine lebendige Ortsmitte. Ein in die Baugestalt des Altmühl-Jurahauses zurückgeführtes Gebäude konnte in seiner markanten Kraft und architektonischen Qualität erhalten werden.

Staatspreis 2015 „Dorferneuerung und Baukultur“  
Katholische Kirchenstiftung St. Nikolaus  
Hofstetten · Schloßstraße 1 · 85122 Hofstetten  
Telefon 08406 521

Collegiat Architekten Biller und Partner, Eichstätt  
Architekten am Pündterplatz, München  
Dorferneuerung Hofstetten · Lkr. Eichstätt





## Pfaffenhausen

### Neues Zentrum für dörfliches Leben als Ausdruck der Partnerschaft zwischen Gemeinde, Kirche, Jung und Alt

Der Neubau des Begegnungs- und Pfarrgemeindezentrums ist ein wichtiger Baustein der Innenentwicklung und Teil eines Gesamtkonzepts zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse in Pfaffenhausen. Mit ihrer zeitgemäßen Formensprache fügen sich die neuen Baukörper, die die Hofform der Vorgängergebäude aufgreifen, harmonisch in die umliegende Bebauung ein und bilden zusammen mit den Außenanlagen ein attraktives Zentrum für das Leben in der Gemeinde und für alle Generationen.

Am zentralen Punkt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Pfarrkirche und zum Sitz der Verwaltungsgemeinschaft befand sich der alte, marode Zweckbau ohne baukulturelle Bedeutung. Die in gemeinsamen Bürgerbesprechungen erarbeiteten Funktions- und Nutzungsansprüche an den Neubau sind geprägt vom Leitgedanken der Nachhaltigkeit und eines integrativen Bündnisses zwischen gemeinschaftlichem und kirchlichem Leben. Der Neubau wird diesem Anspruch auf beispielgebende Art und Weise gerecht. Im funktionalen Miteinander wird zukunfts-

weisend das Netzwerk zwischen Kirche und Kommune praktiziert. Die bauliche Gestaltung setzt bewusst Elemente „schwäbischer Architektur“ ein, wie z. B. die schlichte Bauform und ein mit der Fassade bündiges, steiles Satteldach ohne Dachüberstand und übersetzt sie in heutige Baukultur unter selbstverständlicher Berücksichtigung von Barrierefreiheit und maximaler energetischer Standards.

Bürger, Kirche und Kommune geben damit ein vorbildliches Signal, wie das gemeinsame Bekenntnis zu zeitgemäßer Architektur soziale Vernetzungen fördern und einen wesentlichen Beitrag zu einem attraktiven Ortsbild leisten kann.



Staatspreis 2015 „Dorferneuerung und Baukultur“  
Markt Pfaffenhausen · Markgrafstraße 6  
87772 Pfaffenhausen · Telefon 08265 969824  
Jakob Architekten · 86381 Krumbach  
Dorferneuerung Pfaffenhausen · Lkr. Unterallgäu

## Rehberg

### Zeitgemäßes Wohnen in einem historischen Bayerwaldhaus sichert ein Denkmal dörflicher Baukultur

Die Sanierung und Neunutzung eines lange leer gestandenen Wohnstallhauses, das exponiert und auf einer Anhöhe im Weiler Rehberg liegt, zeigt mustergültig, dass modernes Wohnen mit zeitgemäßen Ansprüchen auch in historischen Baudenkmalern mit hoher Qualität möglich ist. Die Bauherren haben ein bereits in Teilen einsturzgefährdetes Baudenkmal vor dem Verfall gerettet, es instandgesetzt und mit einer neuen nachhaltigen Nutzung wiederbelebt.



Kappengewölbe an. Obergeschoß und Dachgeschoß wurden in Holzblockbauweise ausgeführt. Das Gewölbe war vor der Sanierung einsturzgefährdet und die Holzbauteile waren durch das jahrelang undichte Dach massiv geschädigt.



Mit der Sanierung und Revitalisierung des Gebäudes und einer neuen dauerhaften Nutzung wird dem übergeordneten Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen, ein jahrelanger Leerstand beseitigt und ein wertvolles Zeugnis der historischen regionalen Hauslandschaft für nachfolgende Generationen erhalten. Besonders bemerkenswert sind der Erhalt der vorhandenen innenräumlichen Struktur, deren Großzügigkeit trotz des Einbaus von modernen Sanitärräumen erhalten wurde, und der behutsame Umgang mit den vorhandenen Materialien.



Staatspreis 2015 „Dorferneuerung und Baukultur“  
Dr. Guido Giermeier · 94256 Rehberg 12  
Telefon 0851 9662096  
bau:tech GmbH · Salzweg  
Dorferneuerung Drachselsried · Lkr. Regen

Das Gebäude wurde Anfang des 18. Jahrhunderts erbaut und ist Teil eines Dreiseithofes. Der ehemalige Wohnteil, in dem sich Küche und Stube befinden, besteht im Erdgeschoß aus Ziegelmauerwerk. Daran schließt sich die ehemalige Stallung mit Feldsteinaußenmauern und einem Böhmischen



## Walpersreuth

### Neue Wohnkultur in einem das Dorf und die Landschaft prägenden denkmalgeschützten Vierseithof

Der denkmalgeschützte Vierseithof ist einer der wenigen seiner Art im Landkreis, die in ihrer ursprünglichen Form erhalten sind. Mit dem Erwerb des nach langem Leerstand völlig maroden Anwesens und seiner qualitätvollen Sanierung haben die Bauherren einen wesentlichen Beitrag geleistet, ein kulturhistorisch einzigartiges Anwesen langfristig zu erhalten. Die neu geschaffene Wohnkultur auf höchstem Niveau beweist überzeugend die Vereinbarkeit von Tradition und Moderne.

Das Anwesen, das zwischen Ende des 18. und Mitte des 19. Jahrhunderts entstand, ist Zeugnis der für diese Zeit typischen Egerländer Vierseithöfe, die auch die Nachbarregionen der Oberpfalz prägten. Mit dem massiven, eingeschobigen Wohnstallhaus mit Fachwerkgiebel und den sich um den Hof gruppierenden Nebengebäuden, die als holzverschaltete Ständerwerksbauten mit Satteldach ausgebildet sind, beträgt die gesamte Kubatur beachtliche 5 580 m<sup>3</sup>.

Die landwirtschaftliche Nutzung wurde bereits 1960 aufgegeben, nach einer Zwischennutzung als Bauhof und Lagerstätte stand der weit in die Landschaft wirkende Hof am Ortsrand leer und drohte in Teilen einzustürzen. In enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurde zunächst das Wohnstallhaus in den Rohbauzustand versetzt. Anschließend wurde es denkmalgerecht saniert und seiner neuen Funktion als Wohnhaus mit Ferienwohnung zugeführt. Die Verwendung baubiologisch unbedenklicher Baustoffe bei der Sanierung, der Einbau einer Holzpelletsheizung und die ebenso

behutsame Gestaltung des Außenbereichs runden die herausragende Baumaßnahme ab.

Staatspreis 2015 „Dorferneuerung und Baukultur“  
Andreas und Alexandra Sperber  
92715 Walpersreuth 1 · Telefon 09681 5799966  
Architektin Petra Hofman · 91249 Högen  
Dorferneuerung Püchersreuth · Lkr. Neustadt  
a.d.Waldnaab



## Ländliche Entwicklung in Bayern

### Aufgaben der Ländlichen Entwicklung

Angesichts der Vielschichtigkeit der gegenwärtigen und der zu erwartenden Entwicklungen steht der ländliche Raum vor großen Herausforderungen. Er verfügt aber auch über vielfältige Potenziale, die es zu stärken gilt. Die Verwaltung für Ländliche Entwicklung leistet unter den sich verändernden Rahmenbedingungen vielfältige Beiträge zur nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raumes. Sie

- ◆ stärkt die ökonomischen, ökologischen, sozialen und kulturellen Potenziale in den ländlichen Teilräumen,
- ◆ ermuntert die Bürger und Gemeinden aktiv, eigenverantwortlich Entwicklungskonzepte für ländliche Gemeinden und Räume auszuarbeiten und umzusetzen sowie zur Stärkung der Eigenkräfte der Regionen beizutragen,
- ◆ verbessert die Lebensqualität im ländlichen Raum, um damit die Heimatbindung zu vertiefen und die Standortfaktoren für die Wirtschaft zu optimieren,
- ◆ sichert und stärkt eine nachhaltige Landbewirtschaftung und flächendeckende Landnutzung,
- ◆ stärkt die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft im Wettbewerb durch wirtschaftlich zusammengelegten und geformten Grundbesitz und bedarfsgerechte Wege,
- ◆ entflechtet und löst Konflikte bei der Landnutzung sozialverträglich und flächensparend,
- ◆ unterstützt querschnittsorientierte, ressortübergreifende Förderkonzepte und realisiert flächenbeanspruchende Maßnahmen möglichst ressourcensparend,
- ◆ unterstützt landwirtschaftliche Betriebe bei der Erschließung zusätzlicher Einkommensquellen,
- ◆ unterstützt ländliche Gemeinden und Regionen, Energiekonzepte zu entwickeln und umzusetzen,
- ◆ erhält und verbessert eine intakte Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den hohen Erholungswert der Landschaft,
- ◆ sichert die natürlichen Lebensgrundlagen durch Beiträge beispielsweise zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz,
- ◆ unterstützt den Hochwasserschutz und hilft Hochwasser vorbeugend zu vermeiden,
- ◆ hilft öffentliche Vorhaben ohne Enteignungen umzusetzen,
- ◆ fördert die Innenentwicklung der Dörfer.

## Ländliche Entwicklung in Bayern

### Angebot, Grundprinzipien und Instrumente der Ländlichen Entwicklung

Aus diesen Aufgaben leitet die Verwaltung für Ländliche Entwicklung ihr Angebot ab:

- ◆ Land- und Forstwirtschaft zukunftsorientiert unterstützen
- ◆ Gemeinden nachhaltig stärken und damit vitale ländliche Räume sichern
- ◆ öffentliche Vorhaben eigentumsverträglich realisieren
- ◆ natürliche Lebensgrundlagen schützen und Kulturlandschaft gestalten

Die Verwaltung für Ländliche Entwicklung arbeitet nach drei Grundprinzipien, die sich seit vielen Jahren bewährt haben:

- ◆ Bürgermitwirkung
- ◆ Projektträgerschaft in örtlicher Verantwortung
- ◆ Bodenmanagement

Je nach Aufgabenstellung werden bedarfsorientiert folgende Instrumente der Ländlichen Entwicklung eingesetzt:

- ◆ Integrierte Ländliche Entwicklung
- ◆ Flurneuordnung
- ◆ Dorferneuerung
- ◆ Unternehmensverfahren
- ◆ Beschleunigte Zusammenlegung
- ◆ Freiwilliger Landtausch
- ◆ Freiwilliger Nutzungstausch
- ◆ Ländlicher Straßen- und Wegebau

Ihre Ansprechpartner in den Regierungsbezirken  
**Die Ämter für Ländliche Entwicklung**

**Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern**

Infanteriestraße 1 · 80797 München  
Telefon 089 1213-01 · Fax 089 1213-1406  
poststelle@ale-ob.bayern.de  
www.landentwicklung.bayern.de

**Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern**

Dr.-Schlögl-Platz 1 · 94405 Landau a. d. Isar  
Telefon 09951 940-0 · Fax 09951 940-215  
poststelle@ale-nb.bayern.de  
www.landentwicklung.bayern.de

**Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz**

Falkenberger Straße 4 · 95643 Tirschenreuth  
Telefon 09631 7920-0 · Fax 09631 7920-601  
poststelle@ale-opf.bayern.de  
www.landentwicklung.bayern.de

**Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken**

Nonnenbrücke 7a · 96047 Bamberg  
Telefon 0951 837-0 · Fax 0951 837-199  
poststelle@ale-ofr.bayern.de  
www.landentwicklung.bayern.de

**Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken**

Philipp-Zorn-Straße 37 · 91522 Ansbach  
Telefon 0981 591-0 · Fax 0981 591-600  
poststelle@ale-mfr.bayern.de  
www.landentwicklung.bayern.de

**Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken**

Zeller Straße 40 · 97082 Würzburg  
Telefon 0931 4101-0 · Fax 0931 4101-250  
poststelle@ale-ufr.bayern.de  
www.landentwicklung.bayern.de

**Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben**

Dr.-Rothermel-Straße 12 · 86381 Krumbach  
Telefon 08282 92-0 · Fax 08282 92-255  
poststelle@ale-schw.bayern.de  
www.landentwicklung.bayern.de

Ländliche Entwicklung in Bayern  
Die Dienstgebiete der Ämter für Ländliche Entwicklung



Die Dienstgebiete der Ämter für Ländliche Entwicklung (ALE) entsprechen den Regierungsbezirken.



[www.landentwicklung.bayern.de](http://www.landentwicklung.bayern.de)

## Impressum

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten  
Ländliche Entwicklung in Bayern  
Ludwigstraße 2 · 80539 München  
landentwicklung@stmelf.bayern.de  
www.landentwicklung.bayern.de  
Nr. 08222015 · © Oktober 2015

Druck: Joh. Walch GmbH & Co. KG, Augsburg

Abbildungen: Bauherren und Planer · Titel Romantisches Franken, Jim Albright, Colmberg · Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung

Hinweis: Diese Druckschrift wird kostenlos im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von den Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zweck der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zweck der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.



BAYERN DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Telefon 089 122220 oder per E-Mail unter [direkt@bayern.de](mailto:direkt@bayern.de) erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung



Ländliche Entwicklung in Bayern

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten  
Ländliche Entwicklung in Bayern  
Ludwigstraße 2 · 80539 München  
[www.landentwicklung.bayern.de](http://www.landentwicklung.bayern.de)