

SCHLOSS NIEDERNBERG

Schloßplatz 1, 95194 Regnitzlosau

Bestandserfassung, denkmalpflegerische Voruntersuchung und Nutzungskonzept

hüttnerarchitekten

INHALTSVERZEICHNIS

1 PROJEKTBE SCHREIBUNG	1	3 NUTZUNGSKONZEPTION	41
1.1 Einführung	3	3.1 Einschätzung der Eignung	42
1.2 Zielsetzung	5	Grunderkenntnisse und Annahmen	42
2 GEBÄUDEANALYSE	7	Nutzungsoptionen mit Einschätzung	43
2.1 Städtebauliche Einordnung	9	Übersichtspläne zur Veranschaulichung der Grundvoraussetzungen	44
2.2 Bau- und Nutzungshistorie	11	3.2 Untersuchungen der verschiedenen Nutzungen	46
2.3 Beschreibung der Gebäudeteile und Freiräume	13	an beispielhaften Grundrissen	46
Schloss	15	Wohnnutzung	47
Grund	19	Gastronomie	51
Gartenbereich	21	Gewerbliche Nutzung	55
Schlossplatz	23	Kulturelle/Öffentliche Nutzung	59
Sackgassenanhang zum Schlossplatz	25	Freianlagen	63
Bereich Gartenstraße	27	4 KOSTEN	67
Vorplatz zu Nachbargebäuden	29	4.1 Kostenermittlung	69
2.4 Voruntersuchungen	31	4.2 Mögliche Förderungen	70
Tragwerksgutachten	33	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	71
Restauratorische Voruntersuchung und bauhistorische Analyse	35	ANHÄNGE	
Schadstoffuntersuchung	38	Anhang 1 Voruntersuchung: Aufmaß	
2.5 Denkmalschutz und Rechtsvorgaben	39	Anhang 2 Voruntersuchung: Tragwerksgutachten	
		Anhang 3 Kostenschätzung statische Ertüchtigung - Minimalanforderungen	
		Anhang 4 Restauratorische Voruntersuchung und bauhistorische Analyse	
		Anhang 5 Schadstoffuntersuchungen	
		Anhang 6 Kostenschätzung nach Leistungsverzeichnissen	
		Anhang 7 Kostenschätzung nach DIN 276	

1 PROJEKTbeschreibung

1.1 EINFÜHRUNG

Das Rittergut Niedernberg wird 1524 erstmals erwähnt. Der heute bestehende, denkmalgeschützte, zweigeschossige Halbwalmdachbau wurde 1685 nach einem Brand wiedererrichtet.

Der Name Niedernberg steht im Bezug zum jenseits der Regnitz, gegenüber gelegenen, ehemaligen Schloss Hohenberg.

Das Schloss selbst ist weitgehend schmucklos und sticht eher durch seine Größe im Vergleich zur umliegenden Wohnbebauung hervor. Es ist sichtlich in keinem zeitgemäßen und guten baulichen Zustand sowie seit längerem erkennbar leerstehend. Das Gebäude weist in weiten Teilen Schäden und erheblichen Sanierungsstau auf und ist im derzeitigen Zustand nicht nutzbar.

Die Gemeinde erwägt nun den Ankauf des geschichtsträchtigen Objektes, um ggf. Einfluss auf die künftige Entwicklung des Schlosses nehmen zu können.

Zum Grund des Schlosses gehört neben dem Schloßplatz unter anderem auch ein nicht unerheblicher Abschnitt der Gartenstraße.

Besonderes Interesse der Gemeinde gilt daher auch der generellen Ordnung der Eigentumsverhältnisse des Grundes, da öffentliche Verkehrsflächen über das Flurstück verlaufen und in absehbarer Zukunft auch Kanalarbeiten im Bereich der Gartenstraße anstehen.

Abb. 1 Ansicht Schloss Niedernberg aus Richtung Hohenberg



1.2 ZIELSETZUNG DER VORUNTERSUCHUNG

Ziel der Gemeinde Regnitzlosau ist der Erhalt der historischen Substanz bei weitestgehend möglicher, öffentlicher Zugänglichkeit. Das Schloss muss nicht notwendigerweise im Gemeindebesitz verbleiben, Bestand und Nutzung sollte aber in jedem Falle selbsttragend gesichert sein.

Die Gemeinde sieht aktuell allerdings keinen eigenen, spezifischen Bedarf nach Räumlichkeiten.

Im Rahmen dieser Voruntersuchung soll geklärt werden welche Perspektiven sich für eine zeitgemäße Entwicklung des Objekts aufzeigen.

Durch die Erstellung eines verformungsgerechten Gebäudeaufmaßes, eines Tragwerkgutachtens und einer denkmalpflegerischen Befunduntersuchung mit bauhistorischer Analyse soll eine solide Datengrundlage geschaffen und schließlich eine Bandbreite von Ansätzen für eine künftige Nutzung des Gebäudes aufgezeigt werden. In skizzenhaften, exemplarischen Grundrissen wird die Eignung der Nutzungsvarianten nach Machbarkeit bei Denkmalverträglichkeit und Aufwand untersucht und eingeschätzt.

Abb. 2 historische Aufnahme
Schloss mit Tordurchfahrt,
heute Gartenstraße



2 GEBÄUDEANALYSE

2.1 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG

Die Lage des abgesehen von seiner Größe derzeit eher unauffälligen Schlosses ist nördlich des historischen Ortskernes des gleichnamigen Hauptorts der Gemeinde Regnitzlosau, etwas abgerückt am Hang oberhalb der Alten Hofer Straße/Niedernberg. Die geräumige Freifläche des terrassierten Gartens erlaubt einen großzügigen, freien Blick von der Straße hangaufwärts auf die schlichte Ostfassade.

In der Uraufnahme war das Anwesen noch freistehend und außerhalb der Ortschaft gelegen, der Vorplatz westlich des Schlosses von untergeordneten Gebäuden gefasst. Mittlerweile vollständig von neuzeitlicher Wohnbebauung umgeben, ist der Schlosshof entlang der heutigen Flurgrenzen noch ablesbar. Der Zugang mit dem Eingangsportäl als einzigem Schmuckelement liegt hofseitig in der Westfassade. Das Gebäude mit seinem nördlich angebauten Torbogen (Durchfahrt Gartenstraße) schirmt den Schlossplatz zur tiefergelegenen Straße (übergeordnete Ortszufahrt Buchenstraße/ Alte Hofer Straße/Niedernberg) ab. In der Mitte des Hofes wurde ein neuzeitliches Nebengebäude errichtet. Der relativ große Bau steht sehr nah vor dem Schloss und schränkt in seiner jetzigen Form die Wirkung der Fassade und des gesamten Vorplatzes stark ein.

Fazit

Das heute überwiegend von Wohnbebauung umgebene, derzeit eher unscheinbare aber auffallend große Schlossgebäude liegt fußläufig vom Ortskern erreichbar, leicht abgelegen und mit seinem verbauten Innenhof von den Hauptverkehrswegen abgewandt. Dadurch tritt es nicht sehr prominent in Erscheinung und ist auf den ersten Blick nicht hervorstechend ortsbildprägend. Es liegt aber bei guter Erreichbarkeit in ruhiger Lage und birgt großes Potential stärker in Erscheinung zu treten.

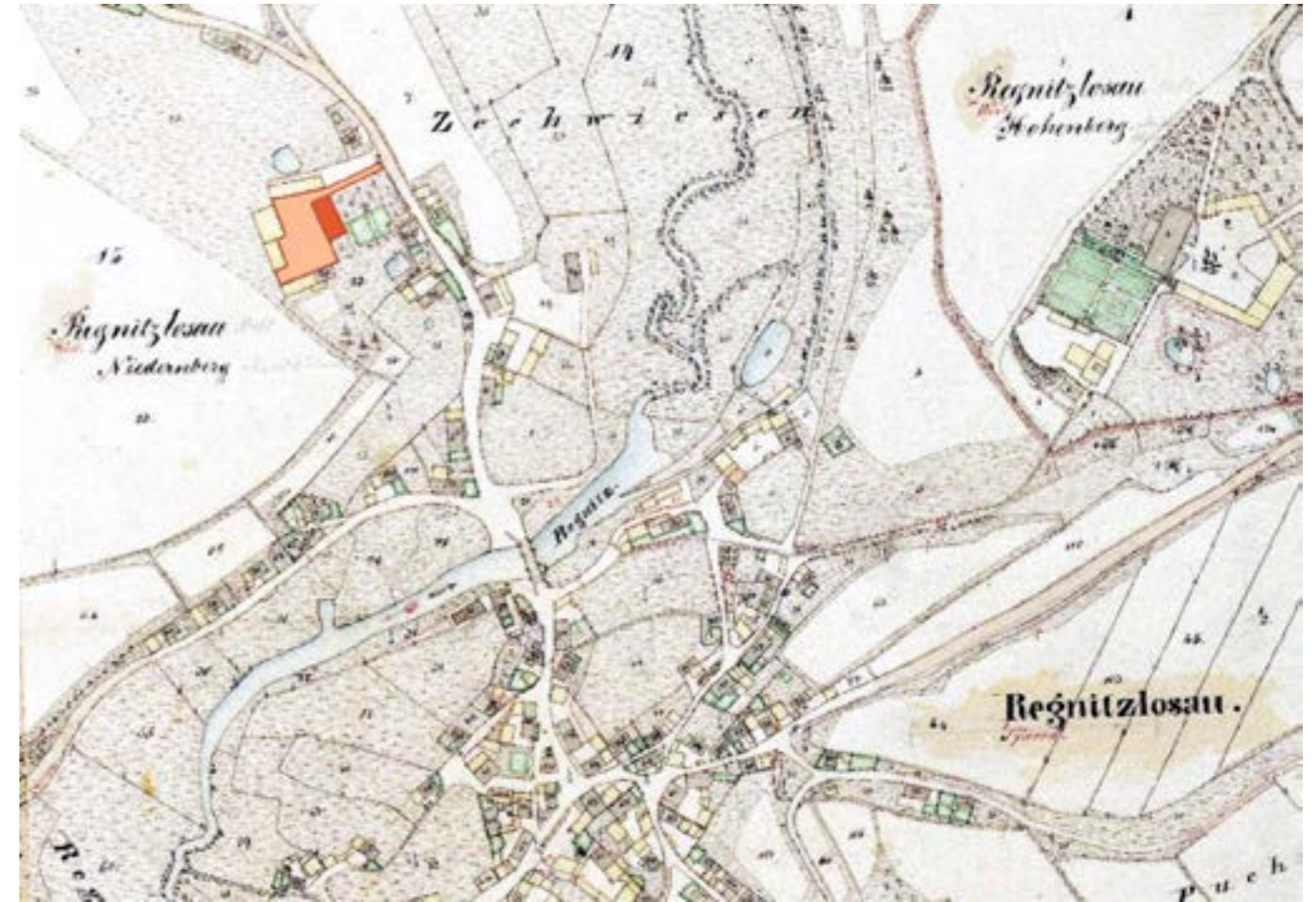


Abb. 3 Schloss und Schlosshof in der Uraufnahme (1852)



Abb. 4 Schloss und Schlosshof heute

2.2 BAU- UND NUTZUNGSHISTORIE

bis 1524 kursächsisches Lehen, Rittergut

1524 Übergang des Rittergutes an das Markgraftum Brandenburg- Kulmbacher als Teil der landsässigen Vogtländischen Ritterschaft, Besitzer Erwähnung von Fylyp und Jorg v. Kindsberg

1529 Übergang an Joachim Friedrich v. Feilitzsch Niedernberg

1593 Übergang an Wolf Adam v. Reitzenstein

1685 ausgebrannt, anschließend Wiedererrichtung durch Wolf Adam v. Reitzenstein mit barockzeitlichen Merkmalen

1768 Übergang an wechselnde Besitzer

1838 Übergang an Adam Gottlieb v. Üchtritz, klassizistische Umbauphase mit energetischer Ertüchtigung

1.¼ des 20. Jh. Bauphase Jugendstil mit separaten Nutzungseinheiten

20.Jh. moderne Ergänzung mehrerer Sanitärräume, Haustechnikeinbau



Abb. 5 historische Fotografie
Eingangsportal

2.3 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDETEILE UND FREIRÄUME

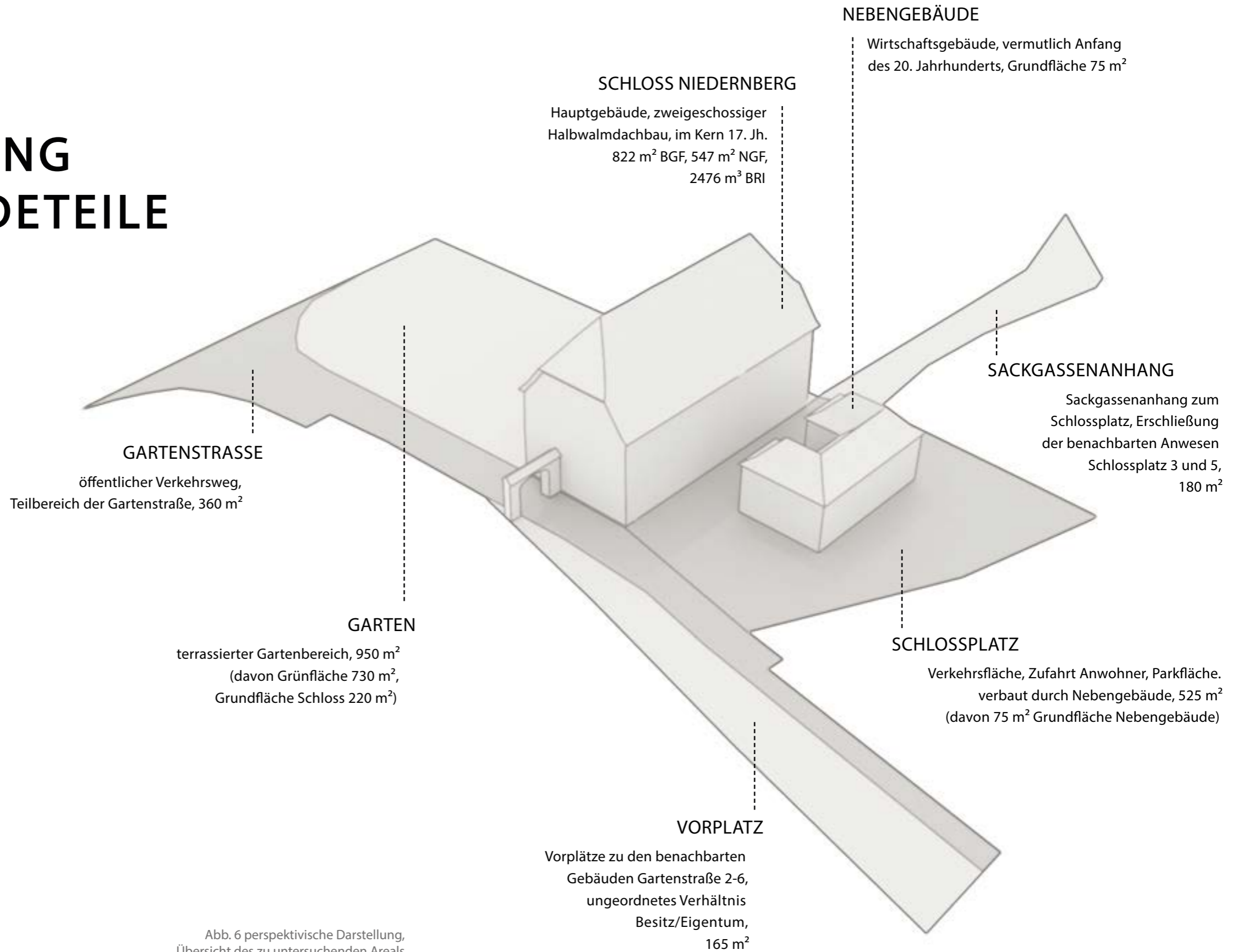
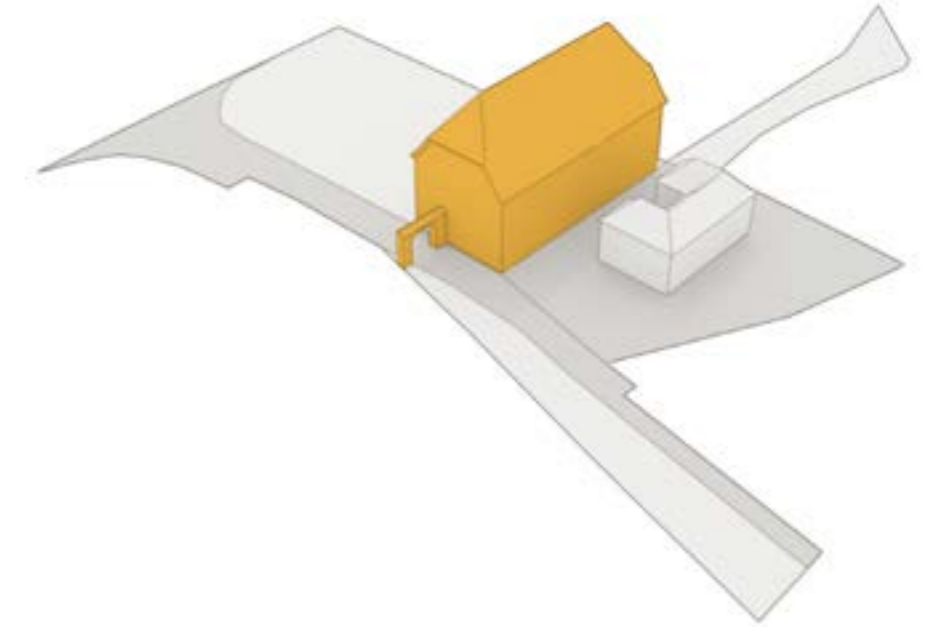


Abb. 6 perspektivische Darstellung,
Übersicht des zu untersuchenden Areals

Das Schloss



Geschosse

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss Vollgeschoss
- Obergeschoss Vollgeschoss
- Mansardgeschoss
- Dachboden

Bruttogrundfläche 822 m²

- Kellergeschoss 44 m²
- Erdgeschoss 217 m²
- Obergeschoss 215 m²
- Dachgeschoss 212 m²
- Spitzboden 134 m²

Summe Nettogeschossflächen 547 m²

- Kellergeschoss 28 m²
- Erdgeschoss 145 m²
- Obergeschoss 170 m²
- Mansardgeschoss 127 m²
- Dachboden 77 m²

Bruttorauminhalt 2476 m³

Dachform

- Halbwalmdach

Baumaterial

- Bruchsteinmauerwerk und Ziegelmauerwerk

Denkmalschutz

- Einzeldenkmal
- Bodendenkmal

Ortsbildprägende Rolle

- Zum öffentlichen Raum trotz stattlicher Präsenz derzeit eher untergeordnet
- Zum Innenhof stark, raumbildende Funktion

Erschließung derzeit ausschließlich über das Portal am Schlossplatz

Potenziale

- + historische Substanz
- + einzelne repräsentative Bauelemente wie Treppe, einzelne Türen, Stuckdecken
- + große, helle, teils hohe Räume
- + Ausrichtung zum Innenhof
- + ruhige Lage
- + Ortskernnähe

Mängel

- Zustand/Schäden, u. a. durch Nässeintritt und aufsteigende Feuchtigkeit
- kompletter Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf
- ungünstiger Verbau im Schlosshof

Abb. 7 Hofansicht Schloss mit vorgebautem Nebengebäude



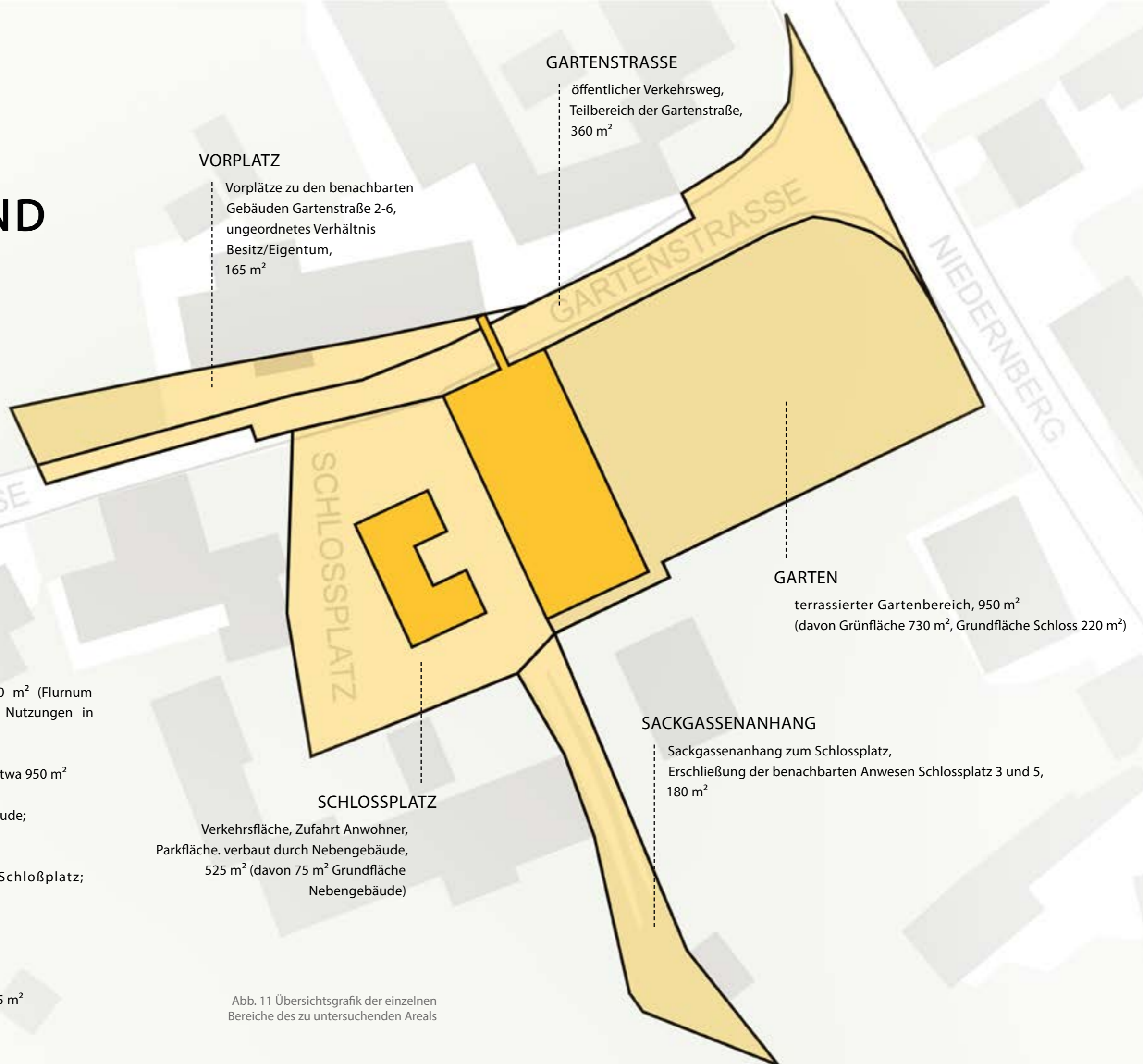
Abb. 9 zweiflügelige, geschnitzte Türe im Obergeschoss



Abb. 8 (links) Portal zum Schlossplatz

Abb.10 historische Treppe im Obergeschoss

DER GRUND

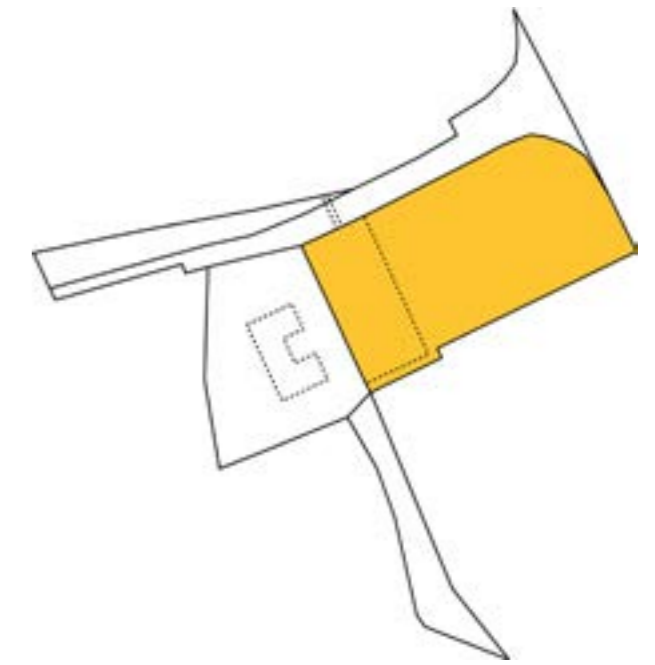


Der Gesamtgrund von etwa 2.180 m² (Flurnummer 36) kann entsprechend der Nutzungen in fünf Bereiche gegliedert werden:

- Gartenbereich mit Schloss; etwa 950 m²
- Schlossplatz mit Nebengebäude; etwa 525 m²
- Sackgassenanhang zum Schloßplatz; etwa 180 m²
- Gartenstraße; etwa 360 m²
- Vorplatz zu den Gebäuden Gartenstraße 2/4/6; etwa 165 m²

Abb. 11 Übersichtsgrafik der einzelnen Bereiche des zu untersuchenden Areals

GARTEN



Gartenbereich mit Schloss

Fläche etwa 950 m²
davon Grundfläche Schloss 220 m²,
Grünfläche 730 m²

Erschließung

- Schlossgebäude über Schlossplatz
- Gartenerschließung nördlich über Gartenstraße und östlich über Niedernberg möglich

Oberfläche

terrassierte Grünfläche,
untere Ebene vormals Spielplatz

Denkmalschutz/Historie

- Baudenkmal Schloss
- Bodendenkmal im Umgriff des Schlosses
- im Urkataster ist eine einfache Gartenanlage verzeichnet

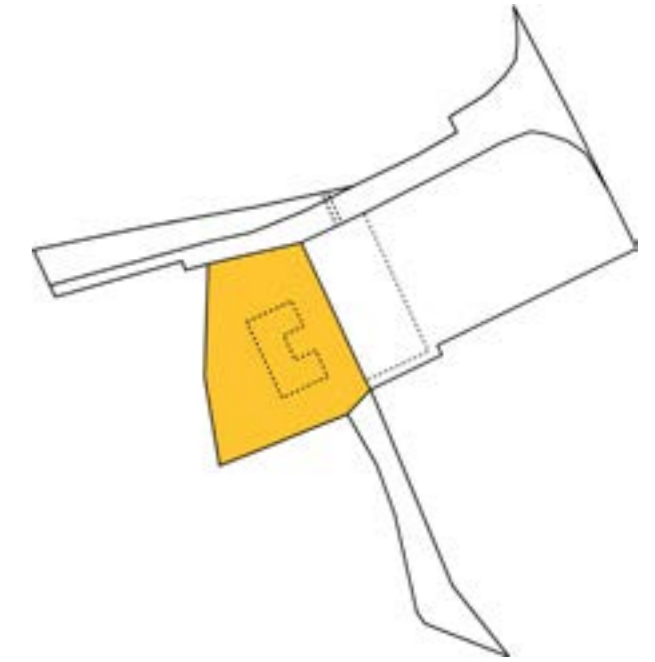
Ortsbildprägende Rolle/Städtebauliche Präsenz

Freifläche ermöglicht Blick hinauf auf die
Ostfassade des Schlossgebäudes

Potenziale

- + Flächenpotenzial Grünanlage
- + offener Raum, ermöglicht Ausblicke

SCHLOSSPLATZ



Schlossplatz mit Nebengebäude

Fläche 525 m²,
davon etwa 75 m² Nebengebäude

Nebengebäude

Vermutlich Anfang des 20. Jahrhunderts Verbauung des Schlosshofs mit einem Nebengebäude. Ein Abluft-Formstück aus Steinzeug auf dem Dach lässt auf die integrierte Anlage von Plumpsklos schließen. Seit 1969 beherbergt es nachweislich die Heizanlage mit Öltanks. Die Heizanlage ist augenscheinlich seit mehreren Jahren nicht mehr in Funktion.

Das Nebengebäude ist nicht denkmalgeschützt und beeinträchtigt die Wirkung von Schloss und Schlossplatz nachhaltig negativ. Im Urkataster ist an gleicher Stelle ein Brunnen eingezeichnet.

Erschließung

- Zufahrt zum Schlossplatz über Gartenstraße
- Anliegende Gebäude werden über den Schlossplatz erschlossen

Nutzungen

- halböffentlich
- Verkehrsfläche, Zufahrt Anwohner, Garagen
- Parkflächen

Abb. 13 Ansicht Schlossplatz, verbauter Hof ohne Aufenthaltsqualität

Oberflächen

geschottert, teilweise bewachsen

Denkmalschutz/Historie

- der gesamte Schlossplatz ist als Bodendenkmal eingetragen
- Hofanlage ist im Urkataster historisch angelegt

Ortsbildprägende Rolle/Städtebauliche Präsenz

- gefasst vom Schloss und umliegender, späterer Wohnbebauung
- durch Verbauung, Zustand und Nutzung untergeordnet

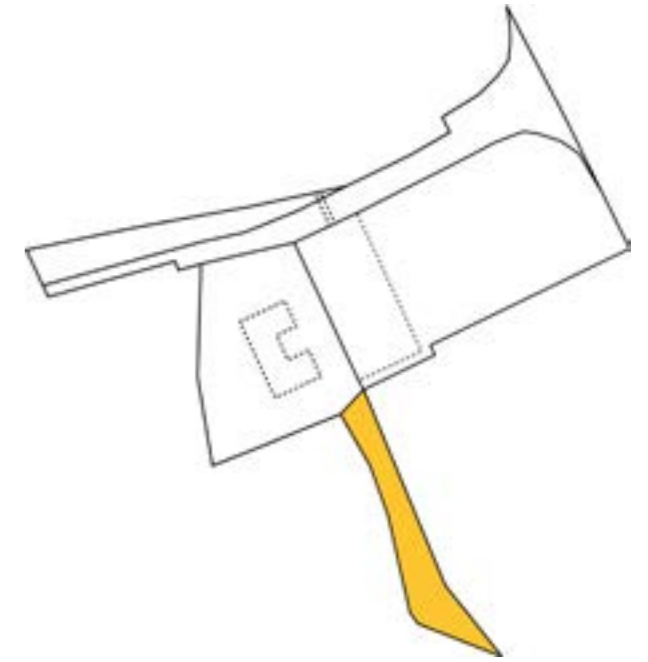
Potenziale

- + Flächenpotenzial
- + Geschützter Raum, Gefasst durch umliegende Gebäude
- + Starke Orientierung des Schlosses zum Innenhof
- + Innenstadtnähe

Mängel

- Verkehrsraum, halböffentlich genutzt aber in Privatbesitz
- zerstörte Wirkung, Verbauung durch Nebengebäude
- Nutzung als Parkraum
- Keine Aufenthaltsqualität

SACKGASSENANHANG



Sackgassenanhang zum Schlossplatz

Fläche 180 m²

Erschließung

- Zufahrt über Schlossplatz über Gartenstraße
- bildet selbst Erschließung Anwesen Schlossplatz 3 und 5

Oberfläche

geschottert mit Bewuchs

Nutzungen

- halböffentlich, Sackgasse
- Verkehrsfläche Zufahrt Anwesen Schlossplatz 3 und 5

Denkmalschutz

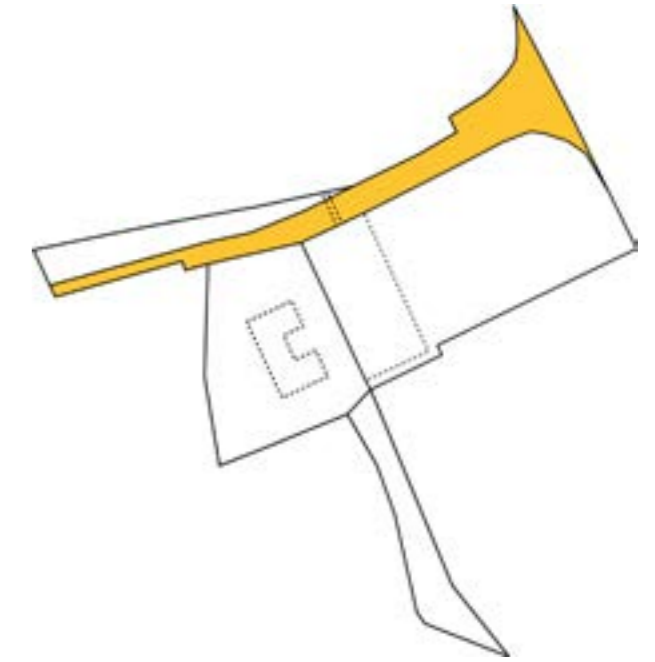
- der zum Schlossplatz orientierte Bereich ist noch als Bodendenkmal eingetragen
- im Urkataster noch nicht als Weg angelegt

Mängel

- Verkehrsraum
- ungeordnete Verhältnisse Eigentum/Nutzung

Abb. 14 Blick am Schloss vorbei in die Sackgasse

GARTENSTRASSE



Gartenstraße (Teilbereich)

Fläche 360 m²

Erschließung

- Zufahrt östlich über Niedernberg
- Zufahrt westlich über Fortführung Gartenstraße

Oberfläche

- Asphaltiert

Nutzung

Öffentlich, Verkehrsfläche

Denkmalschutz/Historie

- Östlicher Bereich im Urkataster historisch angelegt, damals ausschließlich Zufahrt zum Schlosshof und damit Sackgasse
- Der zum Schlossplatz orientierte Bereich ist als Bodendenkmal eingetragen

Ortsbildprägende Rolle/Städtebauliche Präsenz

- Durch Tordurchfahrt am Schloss nichtöffentliche Wirkung, geschützter Raum

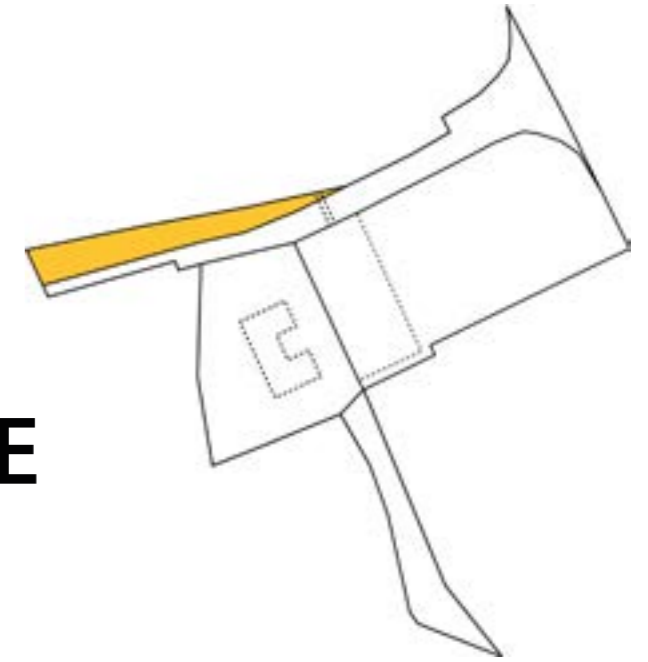
Mängel

- Ungeklärte Verhältnisse - Verkehrsraum, öffentlich genutzt aber Privateigentum

Abb. 15 Blick vom Hauptverkehrsweg Niedernberg in die Gartenstraße



VORPLÄTZE GARTENSTRASSE



Vorplatz zu den Gebäuden Gartenstraße 2/4/6

Fläche 165 m²

Erschließung

- Zugang über Gartenstraße
 - bildet selbst Erschließung der Gebäude
- Gartenstraße 2, 4 und 6

Oberflächen

- ausgebaut als verschiedentlich versiegelte Vorplätze mit Zuwegen, Treppen, Mauern und Zäunen, auf westlicher Seite Vorgarten mit Rasen

Nutzungen

- privat, weitestgehend eingefriedet
 - Zugänge der Gebäude
- Gartenstraße 2, 4 und 6

Denkmalschutz/Historie

- die Vorplätze der Gebäude gehören noch zum Bereich des Bodendenkmals
- im Urkataster noch Teil des Schlossplatzes

Mängel

- ungeordnetes Verhältnis Besitz/ Eigentum, verschiedentlich privat genutzt aber nicht vom tatsächlichen Eigentümer

Abb. 16 Blick vom Hauptverkehrsweg
Niedernberg in die Gartenstraße

2.4 VORUNTERSUCHUNGEN

Die Erstellung eines verformungsgerechten Gebäudeaufmaßes, eines Tragwerkgutachtens und einer denkmalpflegerischen Befunduntersuchung mit bauhistorischer Analyse liefern die Grundlage um eine künftige Nutzung und Weiterentwicklung des Areals zu untersuchen und das Potential der Schlossanlage vollständig auszuschöpfen.

Außerdem wurde zur Bewertung des Sanierungsaufwandes eine Schadstoffuntersuchung auf Holzschutzmittel im Dachstuhl sowie auf Asbest in den Faserzementplatten der Dacheindeckung und der faserigen Rohrdämmung veranlasst.

Ausführliche Berichte und Plandarstellungen sind dem Anhang beigefügt. Anschließend sind die Ergebnisse der Voruntersuchungen von Statik und Bauhistorie jeweils in einer Kurzzusammenfassung beschrieben.

Durchgeführte Voruntersuchungen:

- Verformungsgerechtes Aufmaß, Photogrammetrie Vermessung Alexander Kühn (keine Kurzzusammenfassung da Plandarstellungen)
- Tragwerksgutachten Rudolf Seuss, Dipl.-Ing. (univ)
- Restauratorische Voruntersuchung und bauhistorische Analyse,
Büro Baudenkmalpflege Wernstein, Uwe Franke
- Schadstoffuntersuchungen
Analytik Institut Rietzler GmbH, Fürth

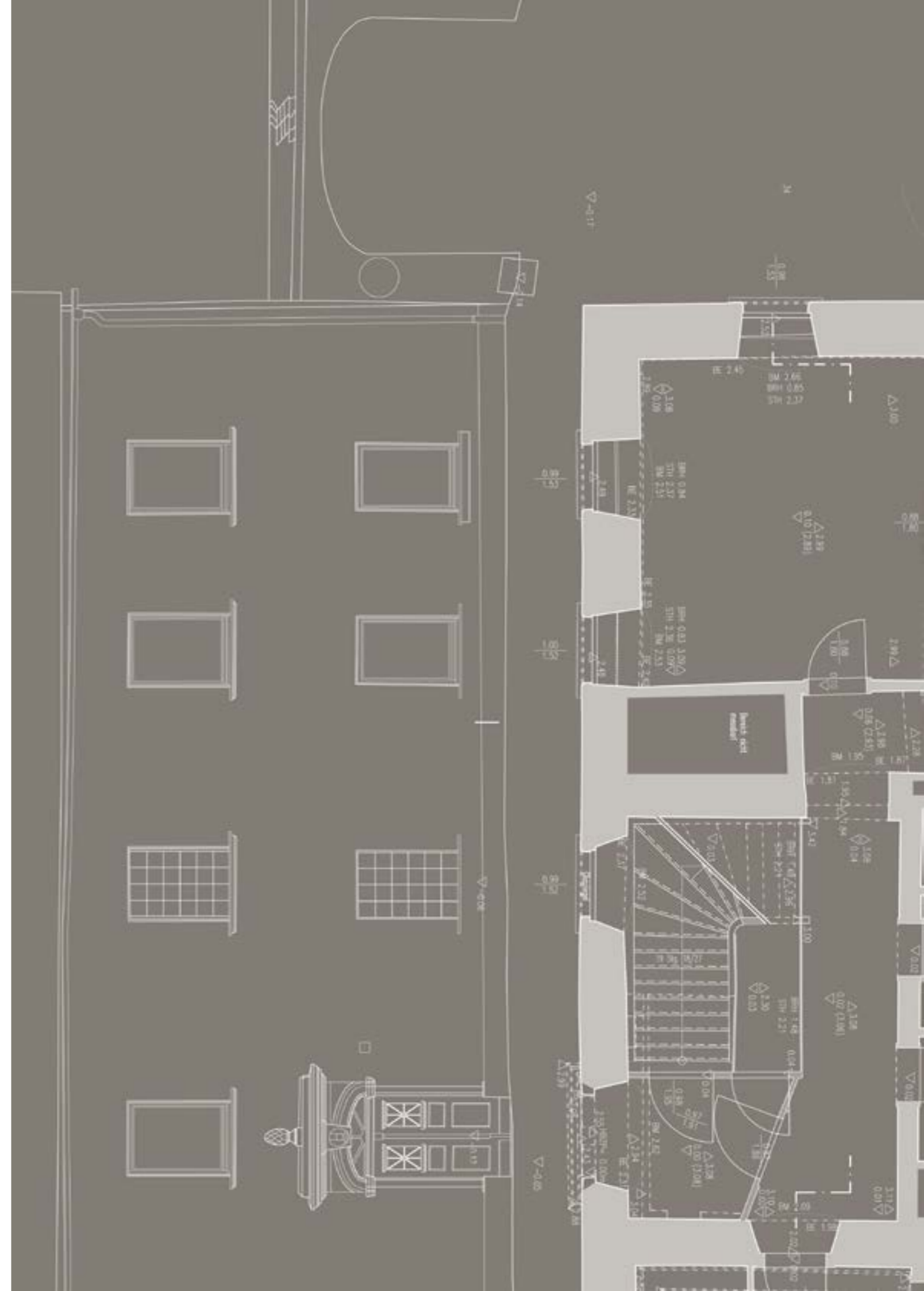


Abb. 17 Details aus dem verformungsgerechten Aufmaß

TRAGWERKSGUTACHTEN

Kurzzusammenfassung
von Rudolf Seuss, Dipl.-Ing. (univ)

Das Schloss Niedernberg in Regnitzlosau, in seiner Grundsubstanz etwa 1685 errichtet, in der Zwischenzeit etliche Male umgebaut, ergänzt und wegen veränderter Nutzung angepasst, steht inzwischen seit vielen Jahren leer. Es ist demzufolge nicht mehr in bestem baulichen, und erst recht nicht in zeitgemäßem Zustand. Die Installationen sind komplett veraltet. Es gibt etliche Stellen, die infolge von Nässeintritt oder aufsteigender Feuchtigkeit geschädigt sind.

Die wesentlichen tragenden Teile sind aber noch weiter verwendbar, wenn sie fachgerecht

instandgesetzt werden. Die besonders kritischen Stellen sollten noch vollständig freigelegt und überprüft werden sowie zumindest provisorisch soweit abgedichtet werden, dass die Zeit bis zu einer gänzlichen Sanierung überbrückt werden kann.

Die Decken sind wegen ihrer Spannweite relativ weich und daher zum Teil deutlich verformt. Für eine heute anspruchsvollere Nutzung müssen zusätzliche Tragglieder, wie Deckenbalken, Unterzüge oder Sparren hinzugefügt werden. Im Falle eines Ausbaus des Dachgeschosses mit entspr. Verkleidungen und Dämmungen ist die jetzige Konstruktion überlastet.

Abb. 18 Dachkonstruktion



RESTAURATORISCHE VORUNTERSUCHUNG UND BAUHISTORISCHE ANALYSE

Kurzzusammenfassung :

Die massiven Bruchsteinaußenwände im Erdgeschoß sowie die Kellerräume sind die ältesten, heute erhaltenen Bestandteile des 1524 erstmals erwähnten Vorgängergebäudes. Durch einen Brand wurde das Schloss 1685 zerstört und wieder aufgebaut.

Die regelmäßige Dreiteilung des Vorgängergebäudes wurde übernommen, wie auch die - bis heute unverändert genutzte - Erschließung über das hofseitige Portal. Der Aufbau oder Wiederaufbau der Obergeschosse in Ziegelmauerwerk und die später errichteten Innenwände des EG sowie der Stuck sind der Wiederaufbauzeit von 1685 zuzuordnen und gekennzeichnet von zahlreichen Überformungen.

1838 wurde die heute erhaltene, klassizistische Treppe mit gewandeltem Lauf eingebaut und die deutschen Kamine durch innenliegende Kaminzüge in heutiger Lage ersetzt. Die Lage der

barockzeitlichen Vorgänger-Podesttreppe aus der Wiederaufbauzeit ist heute nicht bekannt, unter anderem das Schneiden der Fensterachsen lässt für die Treppe von 1685 allerdings eine andere Lage vermuten.

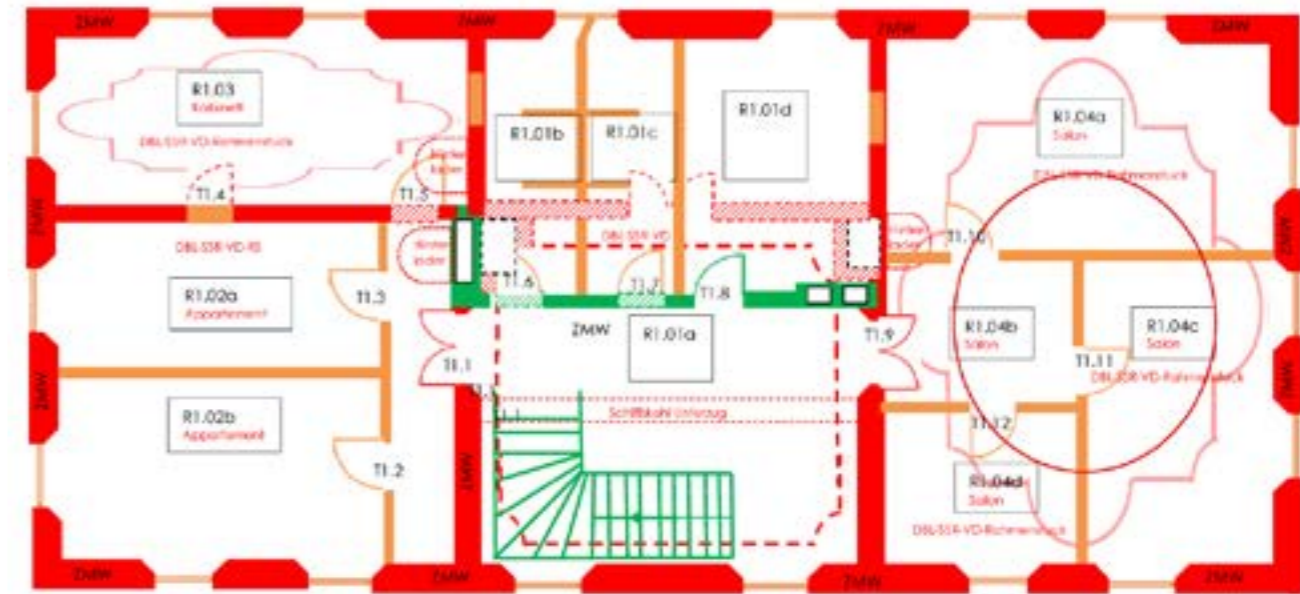
Ab der 1.Hh19. Jh., (Jugendstil) erfolgte eine Umnutzungsphase mit Einbau der heute erhaltenen Windfangsituation und einer ersten Raumteilung im EG, später dann mindestens eine weitere mit dem Einbau der heutigen Sanitärzellen und zusätzlicher Trennwände zur Teilung der großen Repräsentationsräume in mehrere, kleinere Zimmer.

Im Urkataster Mitte des 19. Jh. ist das gesamte Rittergut mit Erschließung, Hof, Haupthaus und Nebengebäuden, dem zentralem Brunnen und den Gärten nachvollziehbar dargestellt. In der aktuellen Bebauung sind diese Grundzüge immer noch ablesbar.

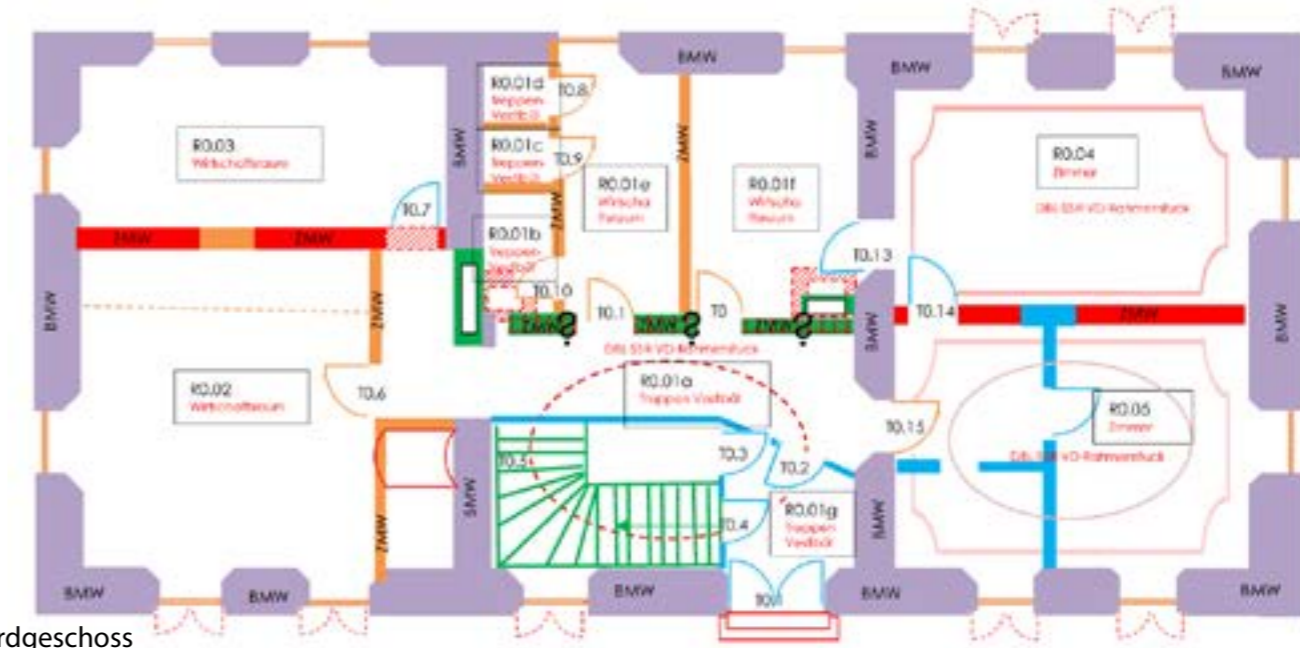
Abb. 19 Baualterspläne des Schlosses, EG, OG und DG



Dachgeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss





SCHADSTOFFGUTACHTEN

Die Ergebnisse der Schadstoffuntersuchung von Holzproben und der Staubanlyse aus dem Dachboden auf Holzschutzmittel sowie der Untersuchung auf Asbest der im gesamten Gebäude verwendeten, faserigen Rohrdämmung waren allesamt unauffällig.

In den Proben der Faserzementplatten der Dacheindeckung waren 5 – 20% Chrysotil-Asbest nachweisbar. (Arbeitsschutzrichtlinien sind zu beachten: der Rückbau von Asbestplatten erfordert strenge Sicherheitsmaßnahmen nach TRGS 519, da Asbestfasern stark gesundheitsgefährdend sind.)

Abb. 20 Schlossgut im Urkataster

2.5 DENKMALSCHUTZ UND RECHTSVORGABEN

Das Schloss ist unter der Aktennummer D-4-75-161-7 als Einzeldenkmal als „Schloss Niedernberg, zweigeschossiger Halbwalmdachbau, im Kern 17. Jh.“ mit der Adresse Schloßplatz 1 in die Denkmalliste eingetragen.

Weiterhin ist der Schlossplatz mit angrenzenden Bereichen unter der Aktennummer D-4-5638-0011 mit der Kurzbeschreibung „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich von Schloss Niedernberg“ als Bodendenkmal eingetragen.

Der neuzeitliche Bau inmitten des Schlossplatzes zeigt keine denkmalrelevante Substanz, sondern beeinträchtigt vielmehr die Wirkung des historischen Anwesens und des gefassten Schlosshofes nachhaltig negativ.

Rechtlich sind allgemein gültige baurechtliche Vorgaben sowie die Vorgaben des Denkmalschutzes zu beachten (Erlaubnisverfahren in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde).

Das gesamte Areal liegt im festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Regnitzlosau“.

Das Schlossgebäude liegt an seiner Südseite nahe der Grundstücksgrenzen, was bei einer Weiterentwicklung gegebenenfalls im Bezug auf Abstandsflächenrecht und Brandschutz beachtet werden müsste.

Bei einigen Nutzungsvarianten würden erweiterte Anforderungen an Rettungswege gestellt. Hier müssten für konkrete Fälle die entstehenden Gegebenheiten geprüft und gegebenenfalls auch Abwägungen zwischen Brand- und Denkmalschutz getroffen werden.



Abb. 21 Eingangsportal, historische Aufnahme

3 NUTZUNGSKONZEPTION

EINSCHÄTZUNG DER EIGNUNGEN

Grunderkenntnisse und Annahmen

In der historischen Bausubstanz bestimmen große, repräsentative Räume mit Deckenstuck die beiden Seitenflügel. Der zentrale Raum vor der breiten, repräsentativen Treppe im Mittelflügel ist in allen Geschossen aber relativ flexibel aufteil- und nutzbar. Das Treppenhaus mit der historischen Treppe ist für eine geschoßweise Separierung allerdings nur sehr schlecht abzutrennen. Im OG werden die beiden Seitenflügel jeweils über historische, geschnitzte Türen erschlossen, was für die Variabilität der Nutzungsmöglichkeiten gewisse Einschränkungen bedeutet.

Der Zuschnitt der historischen Räume und die Lage von Zugängen und Fenstern machen eine Unterbringung eines Technik- und Heizraumes mit eigenem, separatem Zugang im Gebäude selbst sehr schwer realisierbar. Der zu diesem Zeitpunkt nicht bestimmbarer Platzbedarf erschwert dies zusätzlich. Die zuletzt genutzte Heizanlage wurde in einem externen Gebäude auf dem Schlossplatz untergebracht. Dieser relativ große Bau steht allerdings sehr nah vor dem Schloss und schränkt in seiner jetzigen Form die Wirkung des gesamten Vorplatzes sehr ein.

Bei unseren Untersuchungen zur Nutzung des Schlosses wurde daher weiterhin von einem separaten Technik- und Heizraum/-Haus außerhalb des Schlosses ausgegangen. Zwei Optionen bieten sich dafür an. Zum einen könnte ein kleineres Gebäude an der südlichsten Ecke des Standortes des bestehenden Heizhauses errichtet werden, welches mehr Abstand zum Hauptgebäude wahrt und in seiner Form den Schlosshof eher fasst. Zum anderen wäre ein halb unterirdischer Bau auf der östlichen Gartenseite des Schlosses möglich. Die meisten Nutzungskonzepte enthalten dort eine größere Terrasse. In einem Unterbau wäre in diesem Bereich ein Technikraum sinnvoll. Gestalterisch wäre dieser zweiten Variante der Vorzug zu geben.

Im Zuge dieser Annahmen wurde bei den untersuchten Nutzungsvarianten auch die Kamine, insbesondere der südliche, als obsolet eingeschätzt. Die Lage der Kamine scheint zwar historisch, die Bausubstanz selbst jedoch nicht.

Einzelne Nutzungsoptionen mit Einschätzung

- BEHERBERGUNG/HOTELLERIE – praktisch ungeeignet wegen nicht erfüllbarer, notwendiger Kleinteiligkeit. Eine ausreichende Zimmeranzahl für einen wirtschaftlichen Betrieb ist unter Rücksicht auf die historische Bausubstanz kaum zu erreichen.

Eine baulich mögliche Version wäre eine Art Hostel mit Mehrbettzimmern (Jugendherberge, Schullandheim, Fahrradhostel, Wanderheim). Zu bedenken dabei wäre aber ein mögliches Missverhältnis von tragbarem Preisniveau für Übernachtungen dieser Kategorie zu eher gehobener Ausstattung (großzügige und repräsentative Räume, historische Bauelemente, Stuck etc.) und der damit verbundenen Kosten.

- WOHNNUTZUNG - für wenige aber überwiegend großzügige Wohneinheiten geeignet. Es entstehen eher große, exklusive Wohnungen mit vergleichsweise wenigen Schlafzimmern. Unter größerem Aufwand ließe sich barrierefreies Wohnen realisieren. Damit wären grundsätzlich die baulichen Gegebenheiten für betreutes Wohnen gegeben. Durch die begrenzte Zahl der Wohneinheiten und die großen Räume wäre eine eher hochwertige und hochpreisige Anlage zu erwarten.

- GASTRONOMIE - bei einer Nutzung über mindestens zwei Stockwerke gut geeignet. Barriere-

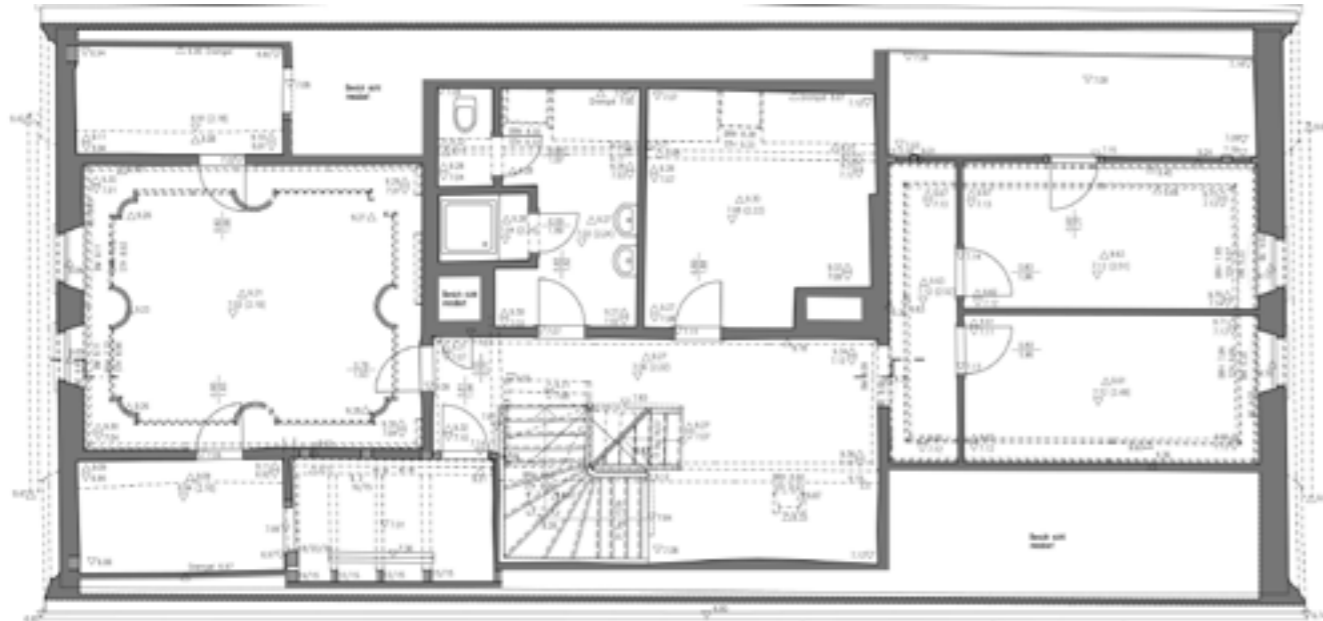
freiheit notwendig. Nutzung des obersten Geschosses schwierig da das Treppenhaus nicht separiert werden kann. (Mansardgeschoss evtl. Einzimmerappartements für Personal oder Übernachtungszimmer/Juniorsuiten, alternativ Raum für Verwaltung und Personal)

- GEWERBLICHE NUTZUNG (im Beispiel auch unter Einbezug eines Co-Working und Kreativzentrums) - gut geeignet (große Büros, Besprechungsräume, repräsentative Räume), Barrierefreiheit ggf. sinnvoll und machbar.

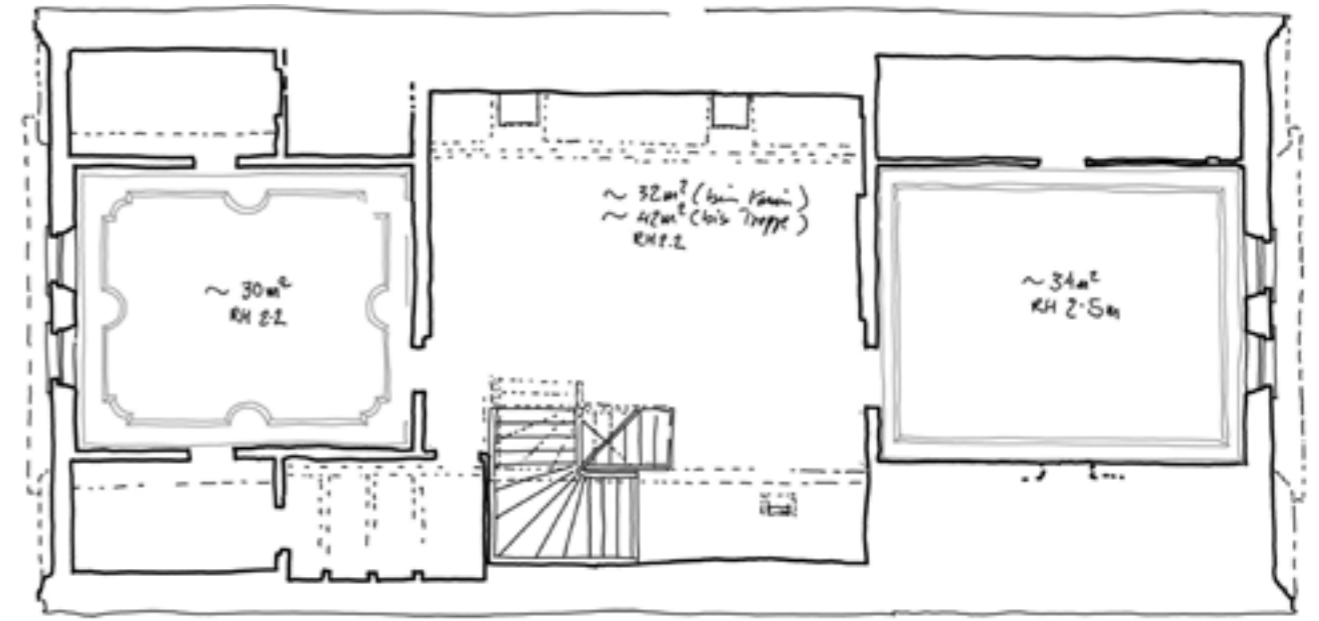
- Mischnutzungen WOHNEN/GEWERBE - geeignet

- KULTURELLE NUTZUNG (Kombination Heimatmuseum/Archäologisches Museum, Ausstellungsräume, Trauzimmer und Veranstaltungsraum, Bücherei, Cafe und Büro/Archiv historischer Verein) – sehr gut geeignet (große repräsentative Räume, Ausstellungsräume, Besprechungs-/Schulungsräume); Barrierefreiheit notwendig (Aufzug, WC). Nutzung des Gartens (Auditorium im Hang) möglich und sinnvoll.

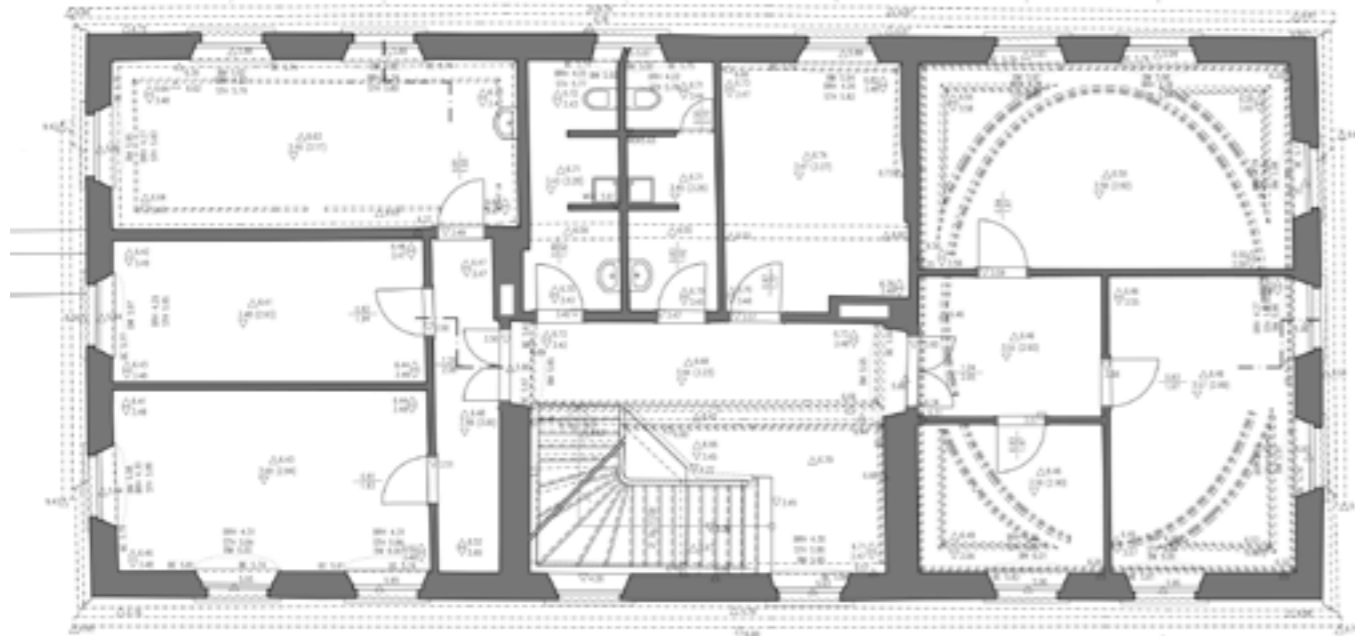
- NUTZUNG ALS RATHAUS – sehr gut geeignet; Die bauliche Aufteilung der Nutzungsvariante ‚Kultur‘ ließe sich mit wenigen Anpassungen (Café ersetzen etc.) auch sehr gut auf eine Nutzung als Rathaus übertragen.



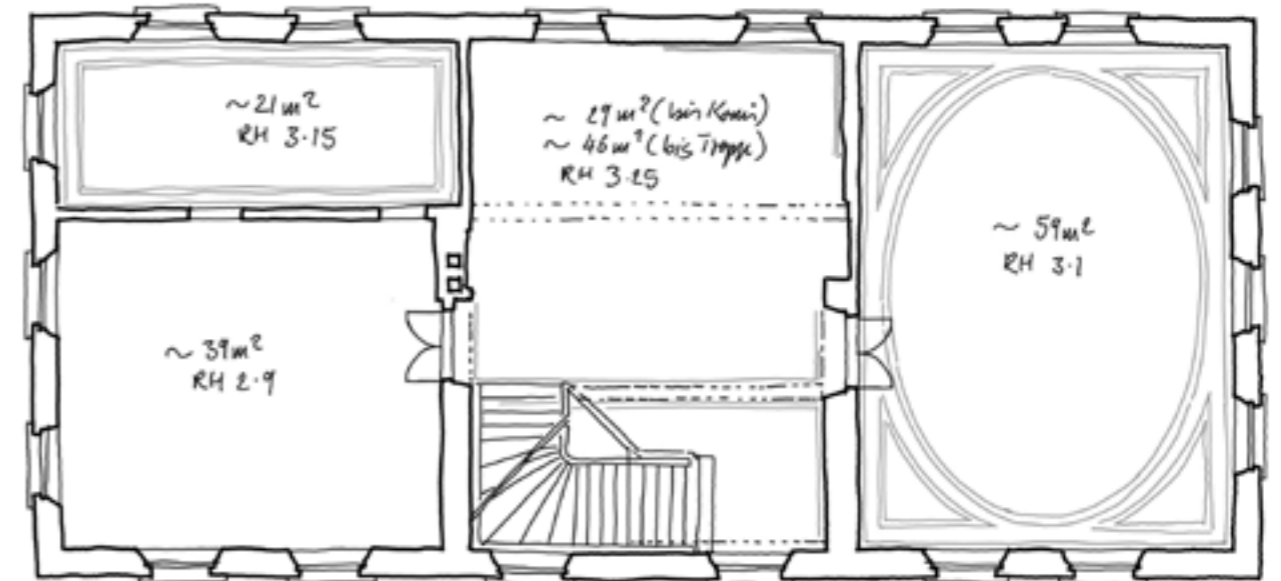
Dachgeschoss



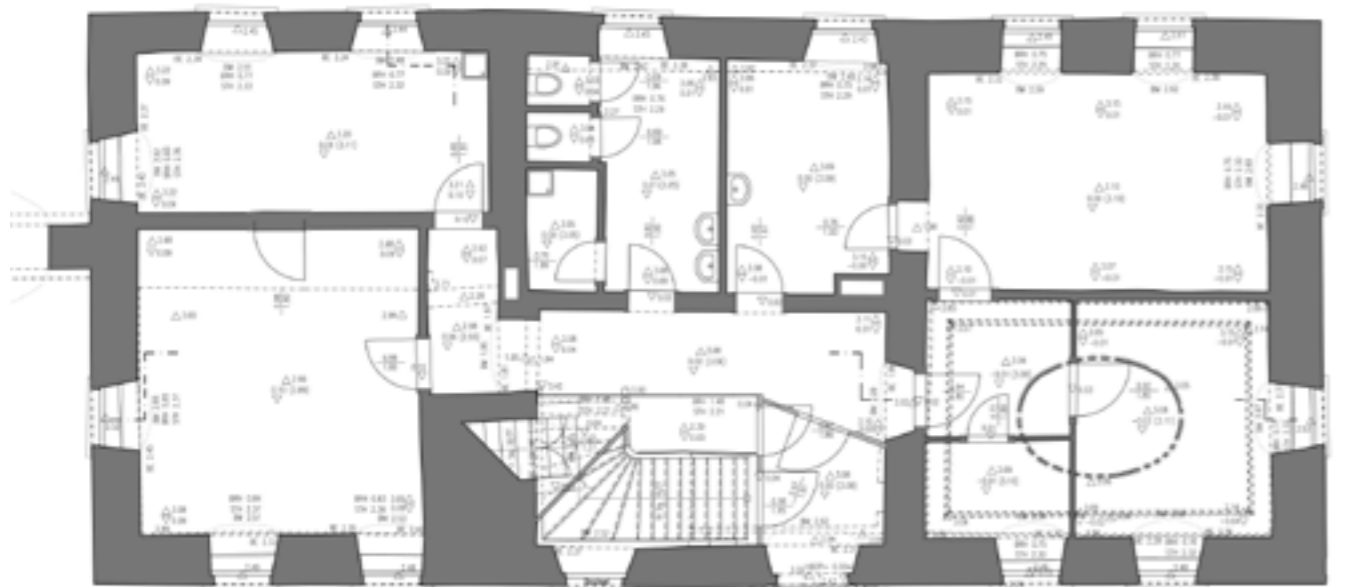
Dachgeschoss



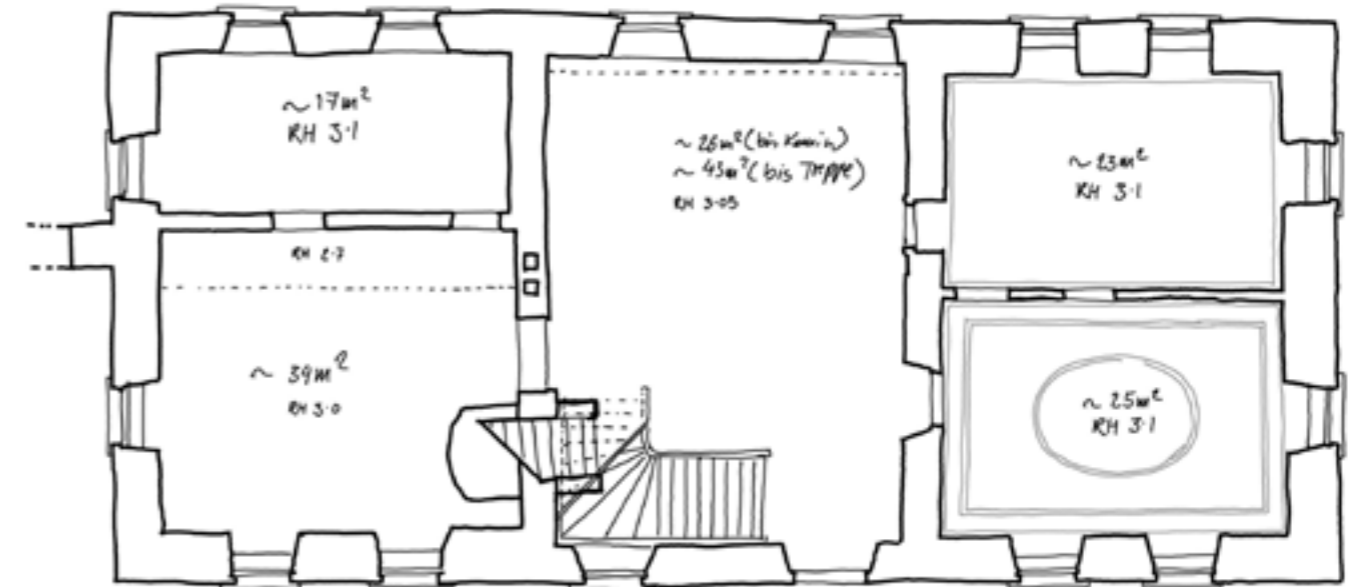
Obergeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss

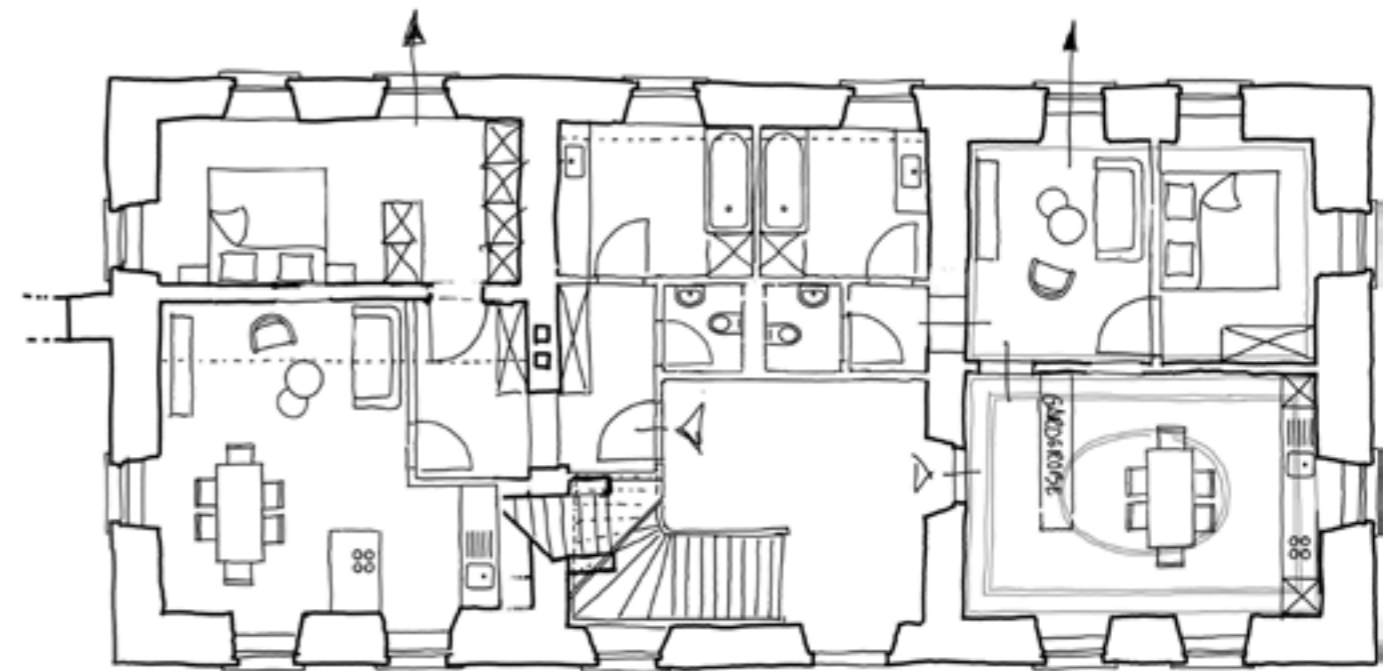
Abb. 22 verformungsgerechtes Aufmaß, Bestand, ohne Maßstab

Abb. 23 skizzenhafte Pläne, von Verbauungen bereinigt, ohne Maßstab

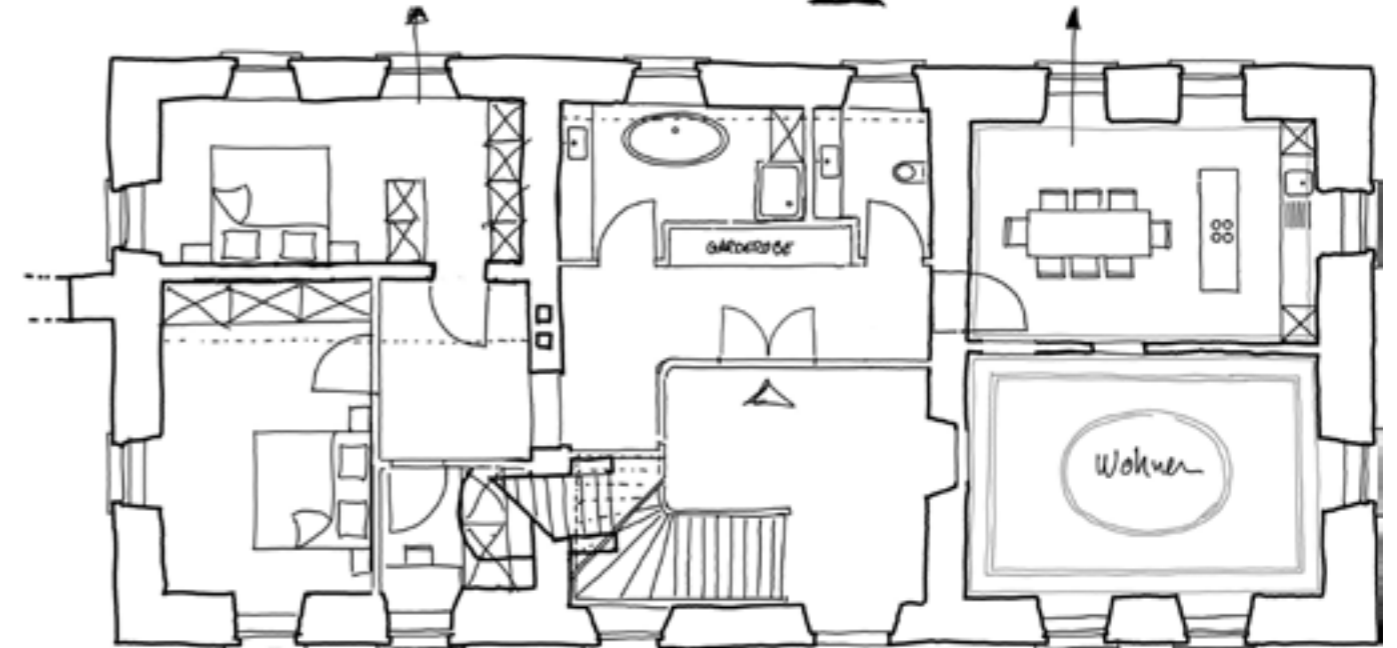
WOHNNUTZUNG

Wohnnutzung

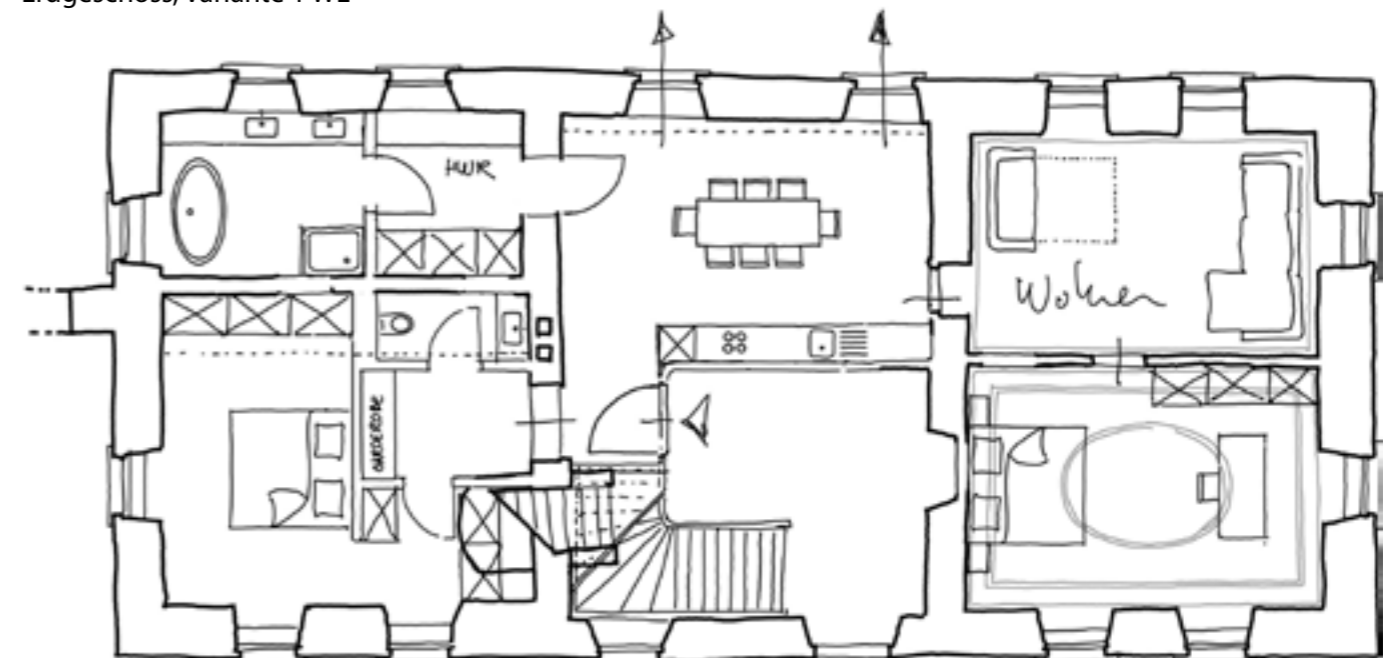
für wenige aber überwiegend großzügige Wohneinheiten geeignet. Es entstehen eher große, exklusive Wohnungen mit vergleichsweise wenigen Schlafzimmern. Unter größerem Aufwand ließe sich barrierefreies Wohnen realisieren. Damit wären grundsätzlich die baulichen Gegebenheiten für betreutes Wohnen gegeben. Durch die begrenzte Zahl der Wohneinheiten und die großen Räume wäre eine eher hochwertige und hochpreisige Anlage zu erwarten.



Erdgeschoss, Variante 2 WE



Erdgeschoss, Variante 1 WE

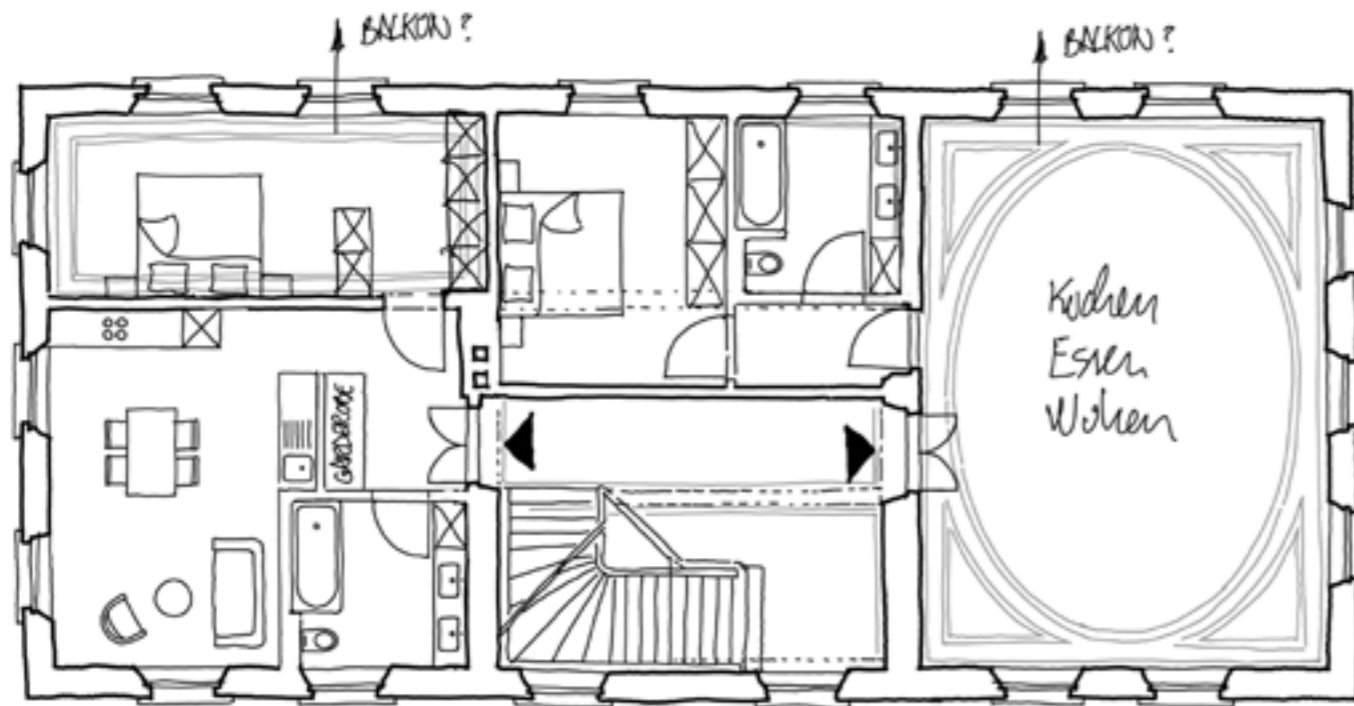


Erdgeschoss, Variante 1 WE

Abb. 24 Wohnnutzung, Varianten Erdgeschoss, ohne Maßstab

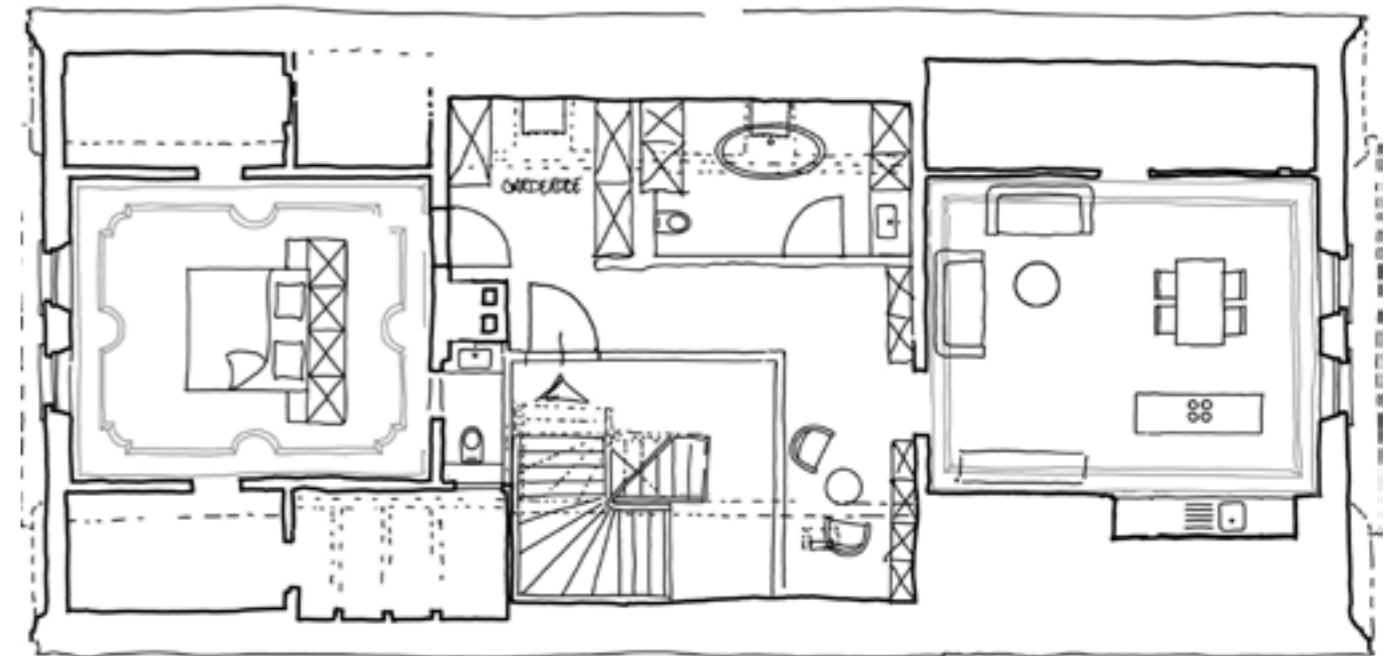
Wohnnutzung Obergeschoss

Wegen historischer Flügeltüren sind die Wohnungszugänge praktisch vorgegeben.

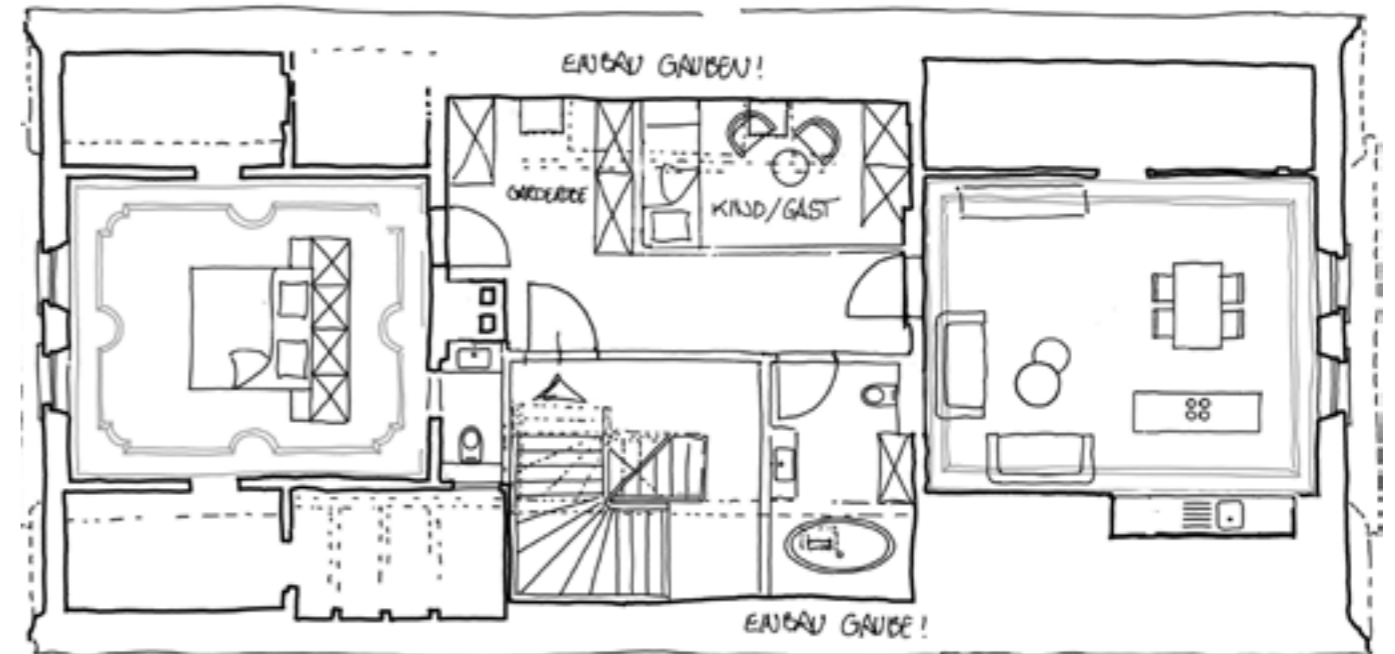


Obergeschoss, 2 WE

Wohnnutzung Dachgeschoss



Dachgeschoss, 1 WE, Variante mit einem Schlafzimmer



Dachgeschoss, 1 WE, Variante mit zwei Schlafzimmern

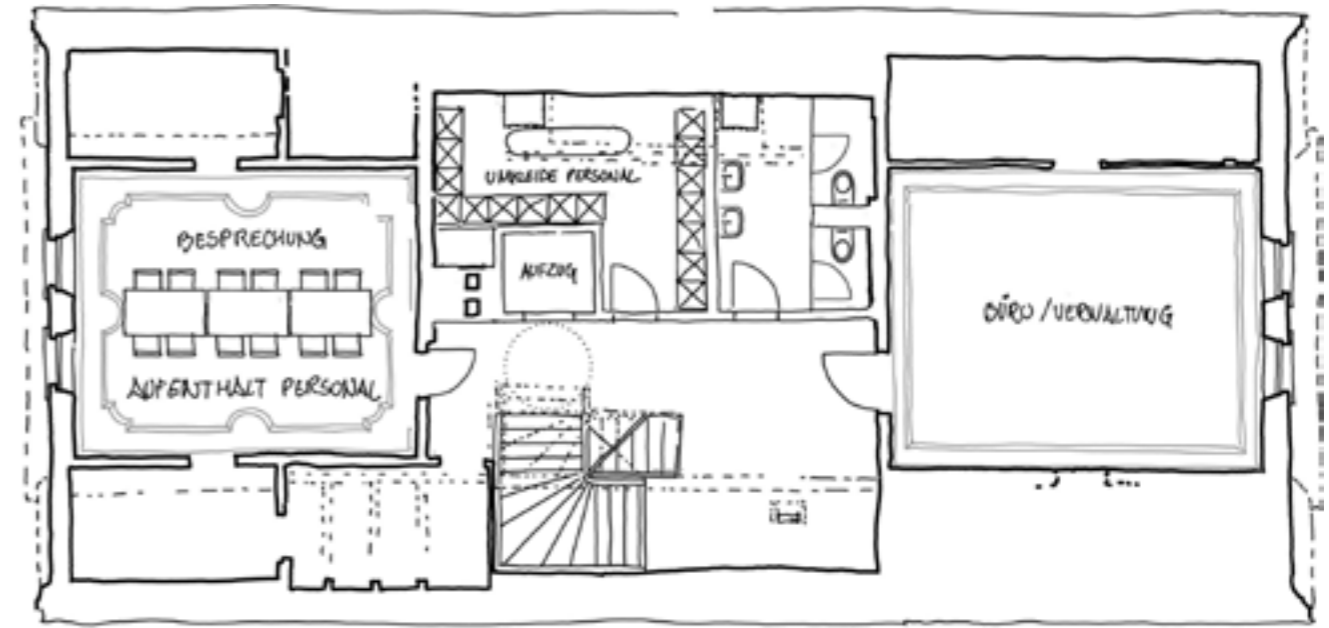
GASTRONOMIE

Gastronomische Nutzung

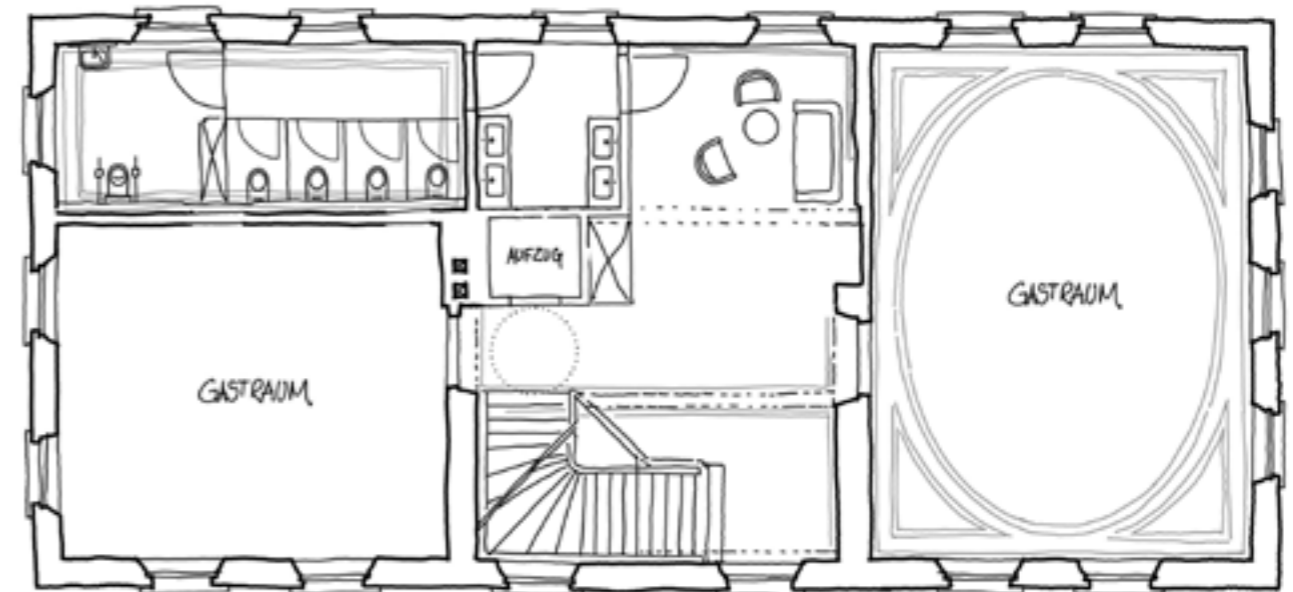
- bei einer Nutzung über mindestens zwei Stockwerke gut geeignet.
- Barrierefreiheit notwendig.
- Nutzung des obersten Geschosses schwierig da das Treppenhaus nicht separiert werden kann.
- ggf. zweiter baulicher Rettungsweg für Gasträume im OG notwendig

Im EG ist in diesem Entwurf ein Fenster zur Gartenstraße (Nordseite) zu einem neuen Nebeneingang umgebaut.

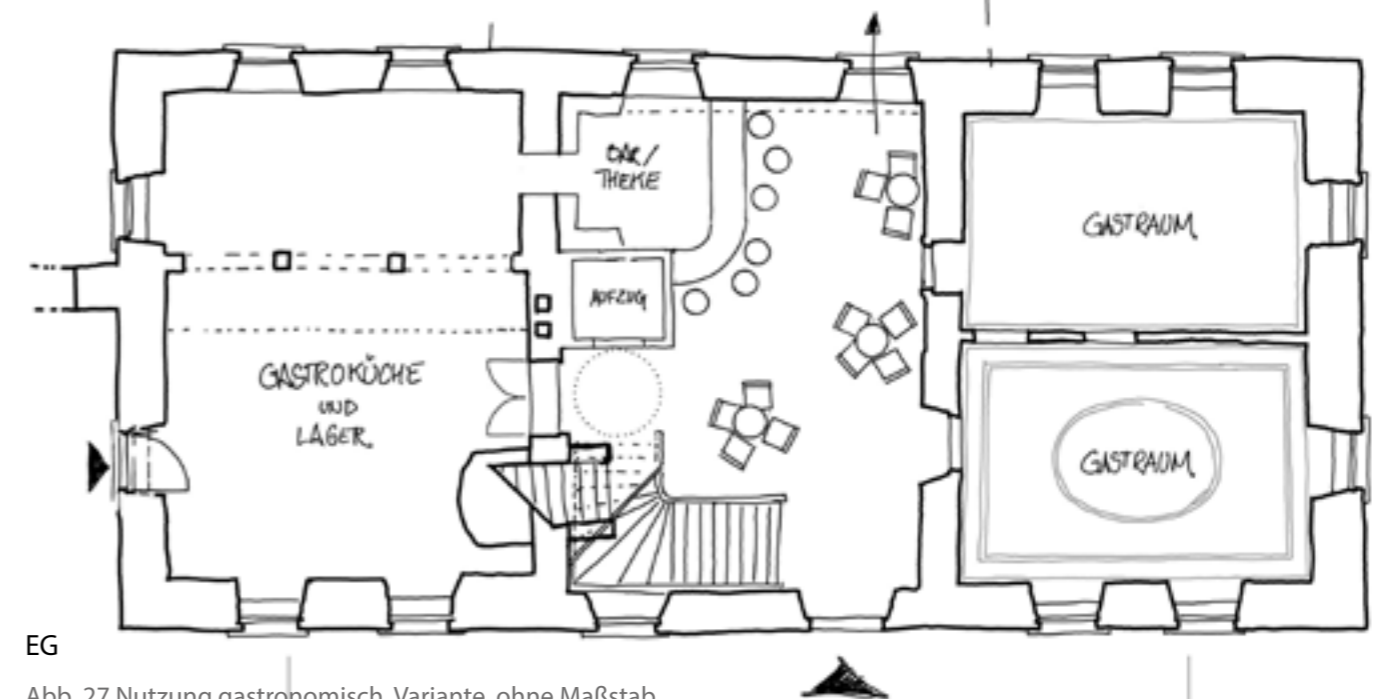
Variante - Dachgeschoss als Raum für Verwaltung und Personal, Aufzug seitlich



DG

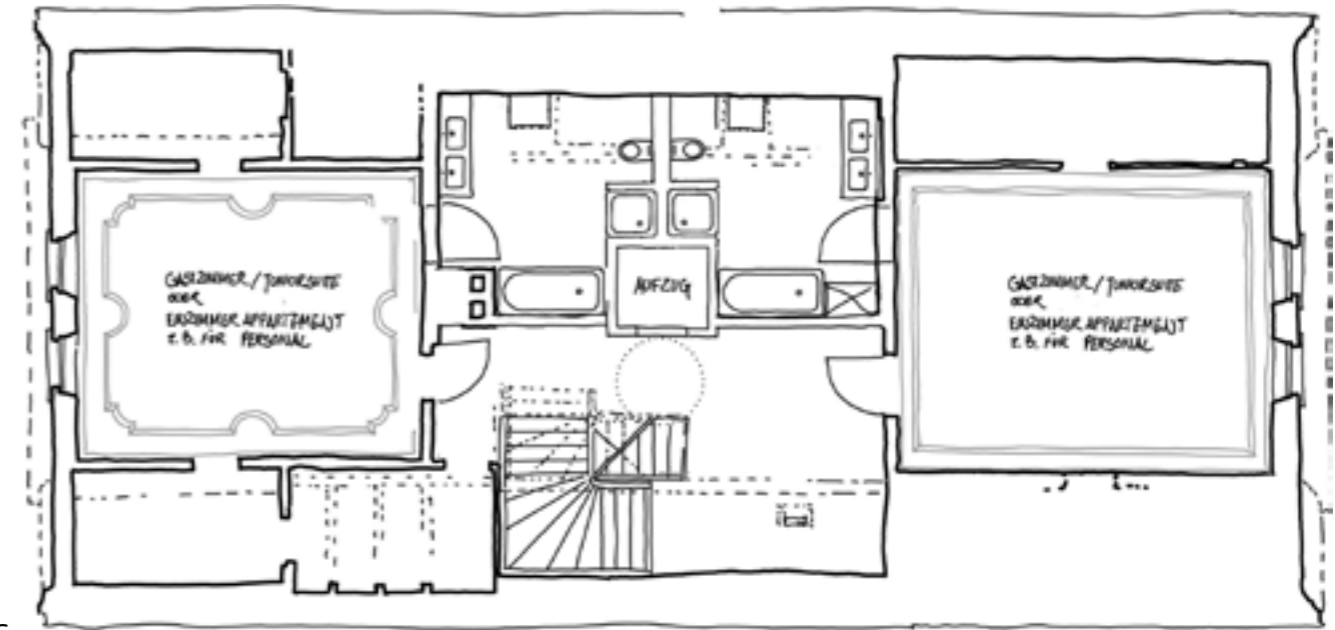


OG

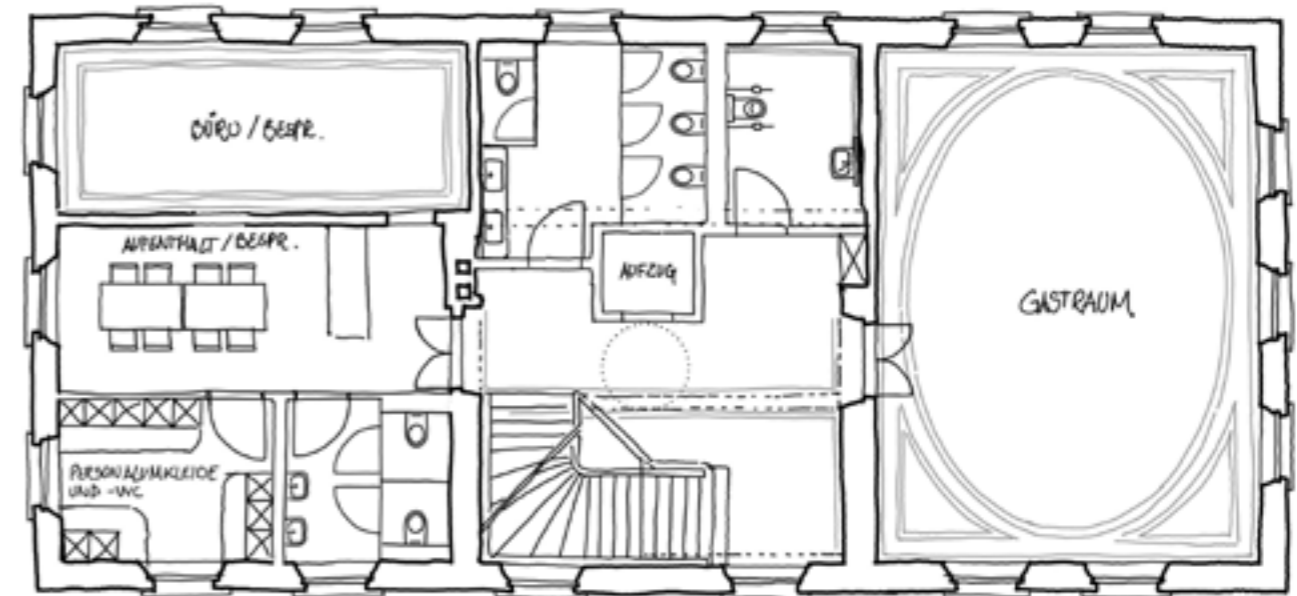


EG

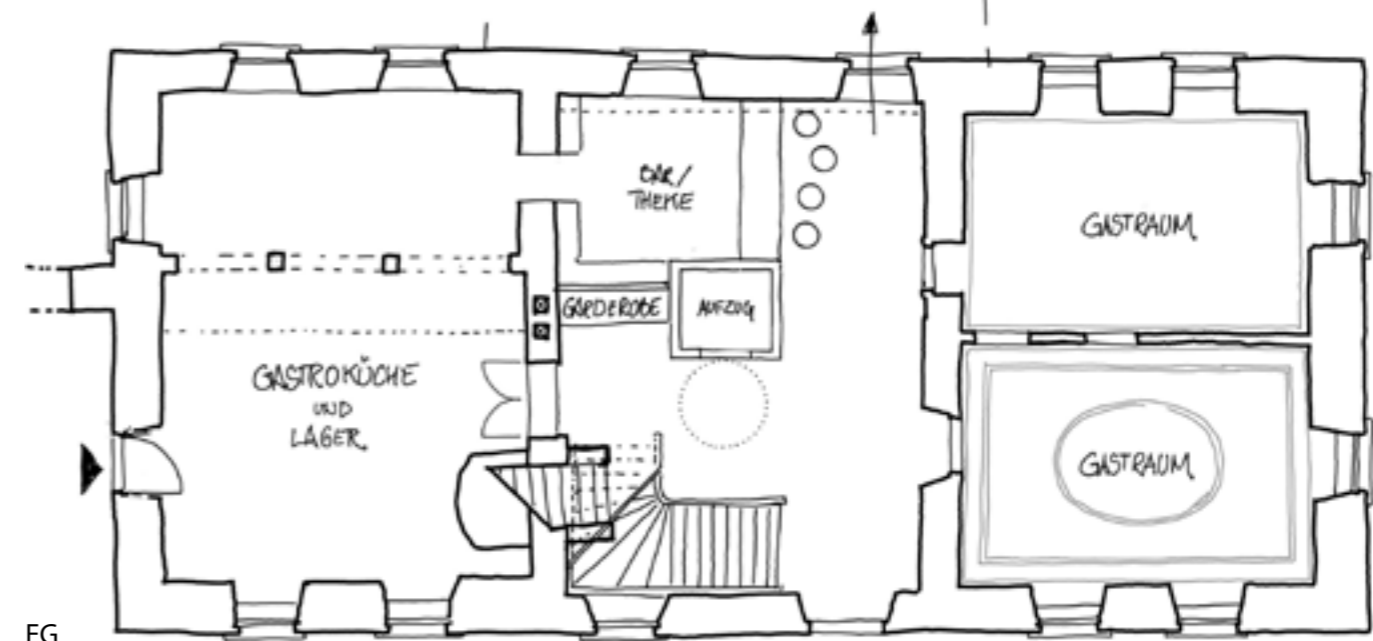
Abb. 27 Nutzung gastronomisch, Variante, ohne Maßstab



DG



OG

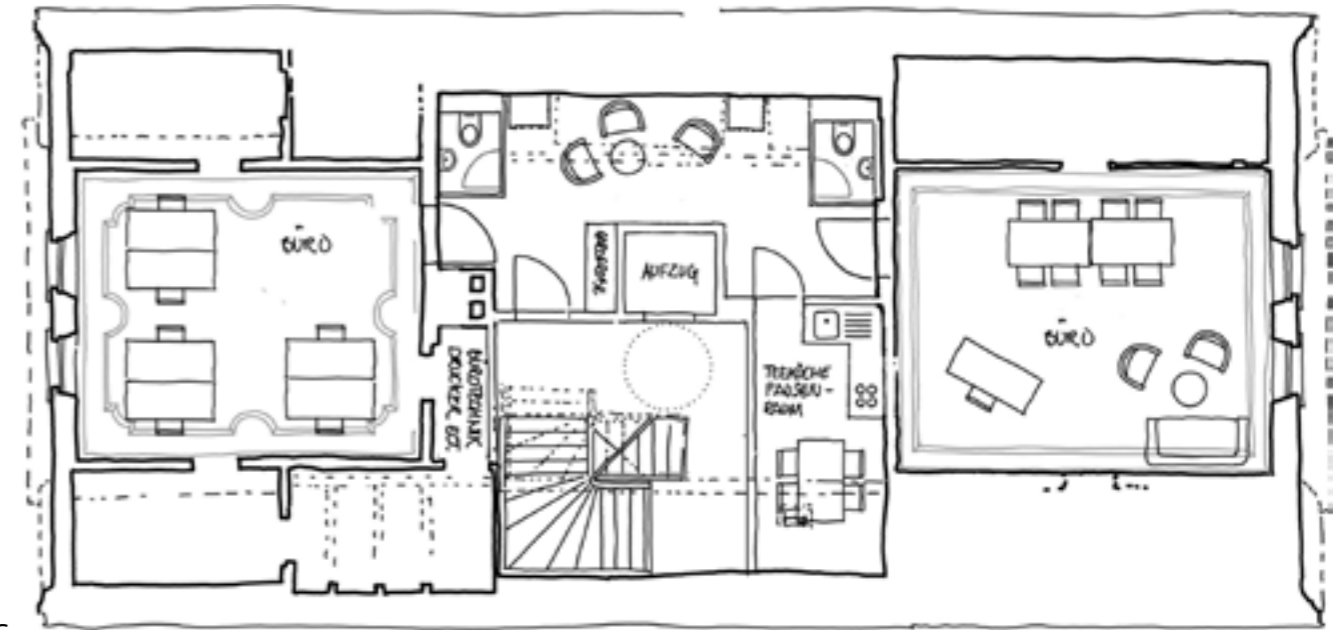


EG

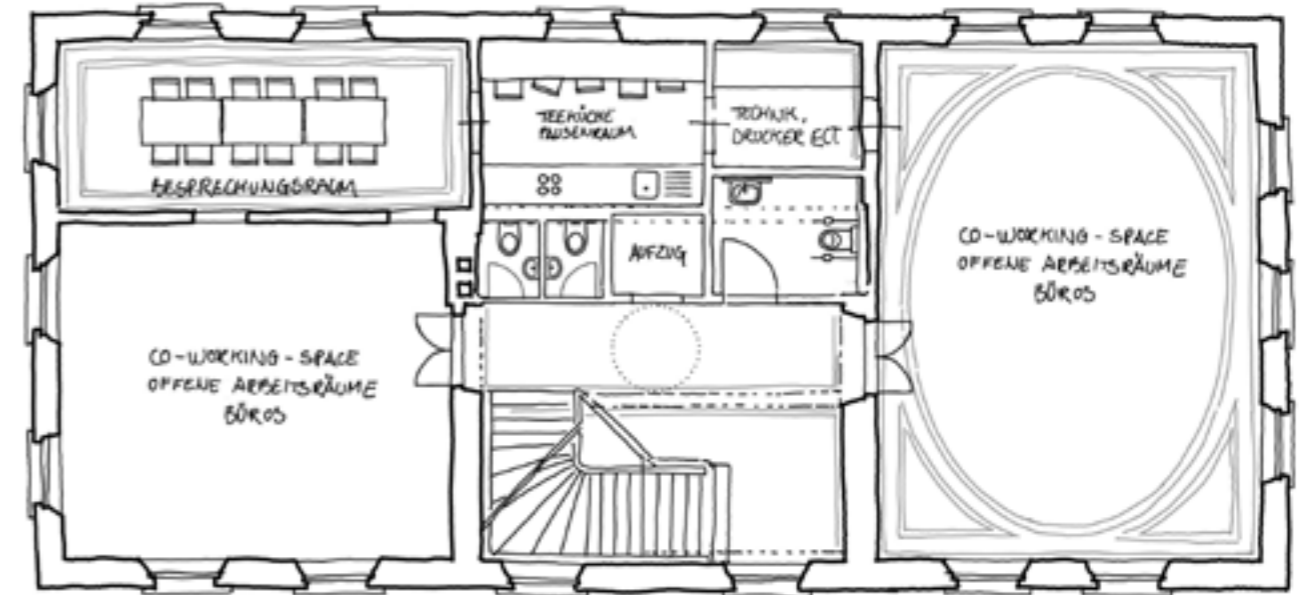
Variante - Aufzug zentral im Foyer
 Dachgeschoss mit zwei Einzelzimmerappartements für Personal oder zwei Übernachtungszimmern/Juniorsuiten; Der Personalbereich ist daher im OG untergebracht. Diese Variante hat einen Gastraum weniger als die vorige.

Abb. 28 Nutzung gastronomisch, Variante, ohne Maßstab

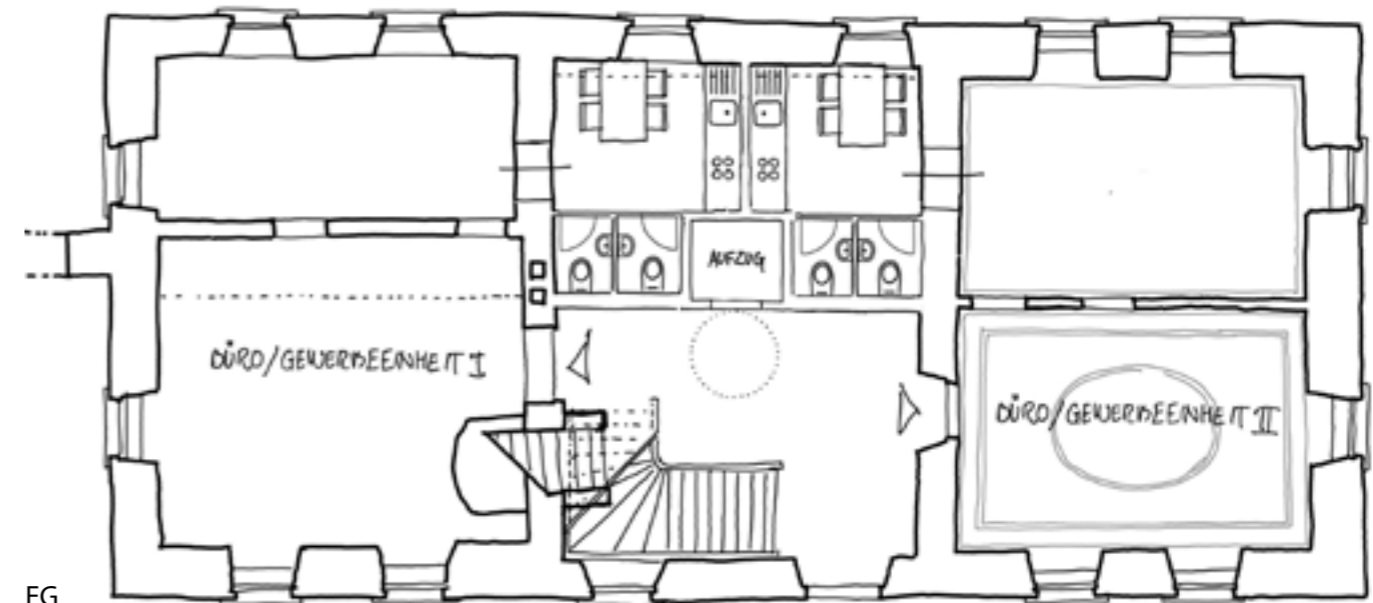
GEWERBLICHE NUTZUNG



DG



OG



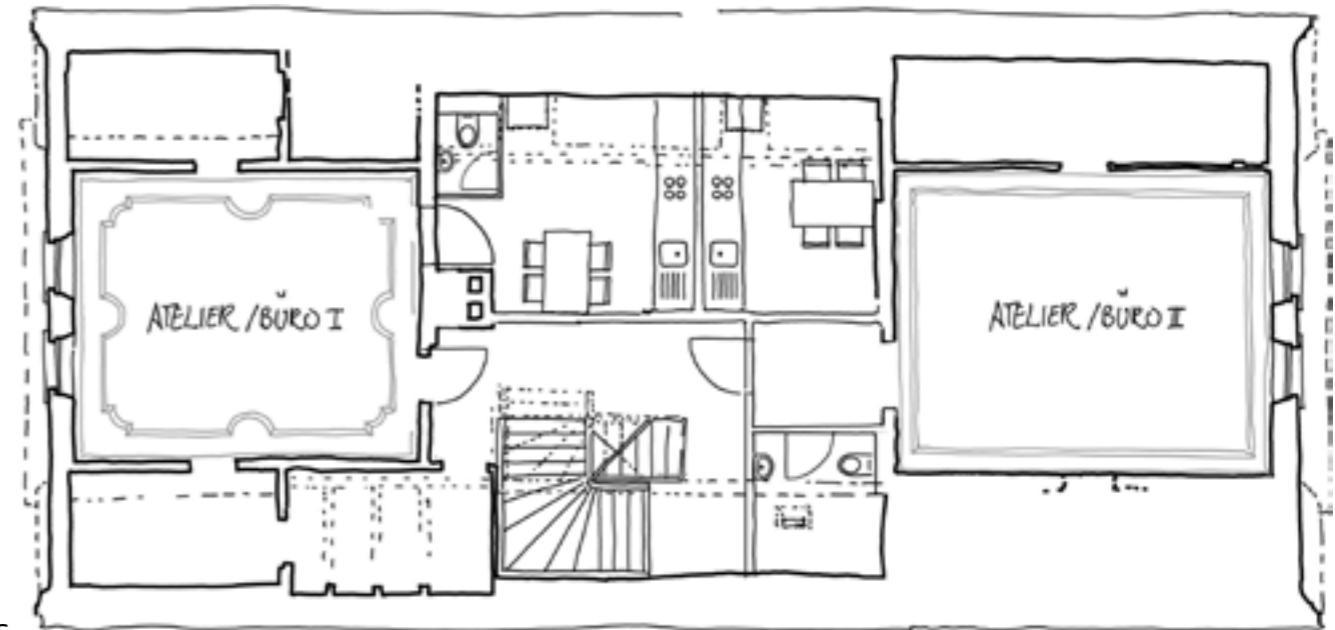
EG

Abb. 29 gewerbliche Nutzung, Variante mit 4 GE, ohne Maßstab

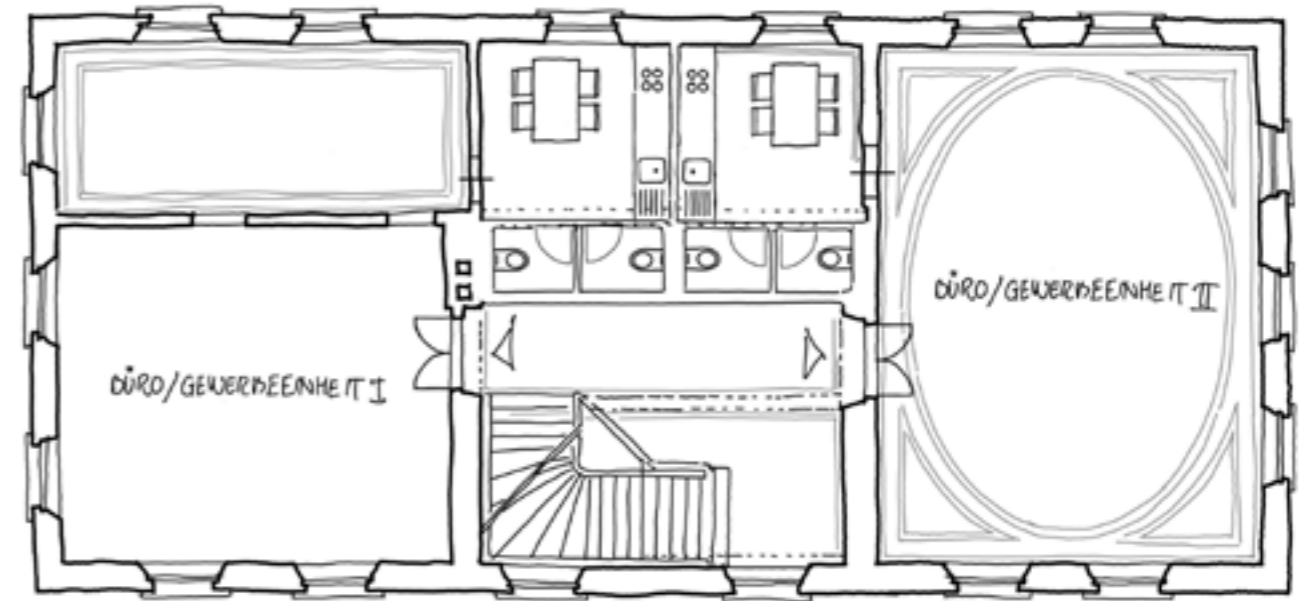
Gewerbliche Nutzung

- gut geeignet (große Büros, Besprechungsräume, repräsentative Räume)
- Barrierefreiheit ggf. sinnvoll und machbar.
- auch geeignet für Mischnutzungen Wohnen/Gewerbe
- ggf. zweiter baulicher Rettungsweg notwendig

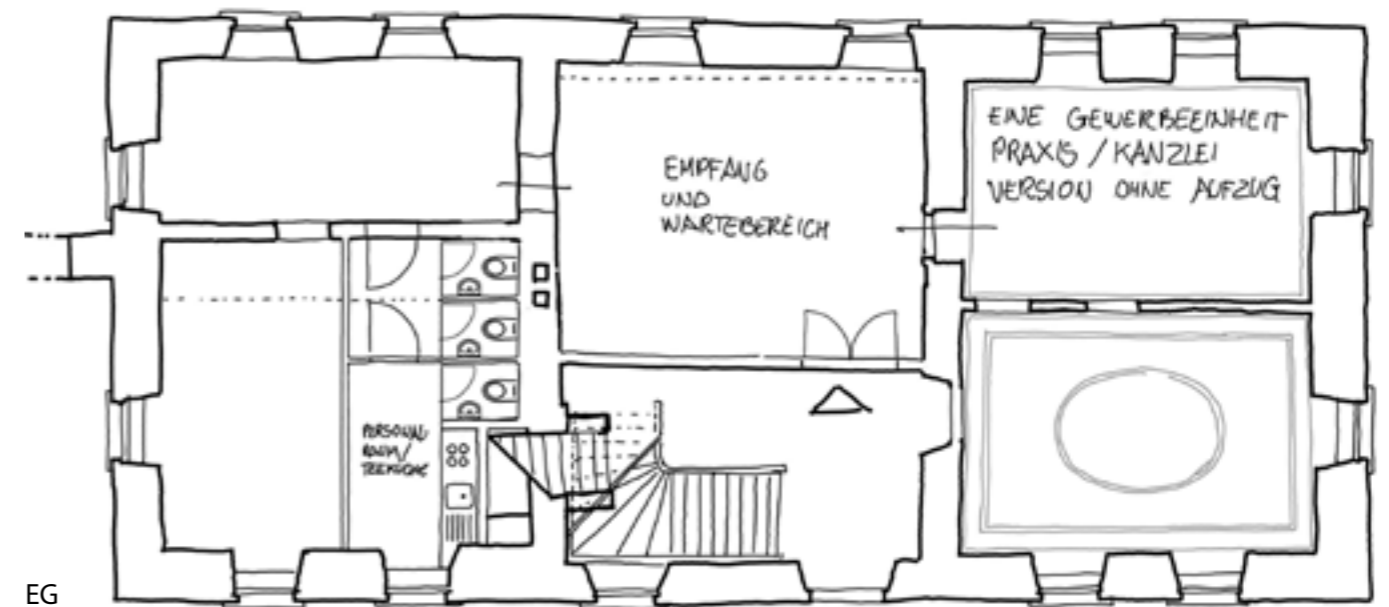
Variante mit Aufzug und zwei Gewerbeeinheiten im EG, ein Co-Working und Kreativzentrum im OG, eine Büroeinheit im DG.



DG



OG



EG

Variante ohne Aufzug, mit großzügiger Praxis/
Kanzlei im EG, zwei Gewerbeeinheiten im OG,
zwei kleinen Einheiten im DG.

Abb. 30 gewerbliche Nutzung, Variante mit 5 GE, ohne Maßstab

KULTURELLE NUTZUNG

Kulturelle Nutzung

Kombination Heimat-/Archäologisches Museum, Ausstellungsräume, Trauzimmer und Veranstaltungsraum, Bücherei, Cafe und Büro/Archiv historischer Verein

- sehr gut geeignet (große repräsentative Räume, Ausstellungsräume, Besprechungs-/Schulungsräume)
- Barrierefreiheit notwendig (Aufzug, WC)
- Die große Anzahl möglicher Benutzer macht einen zweiten baulichen Rettungsweg praktisch unumgänglich (Aussentreppe neben Terrasse, siehe Abb. 31)
- Nutzung des Gartens (z. B. Auditorium im Hang) sinnvoll.

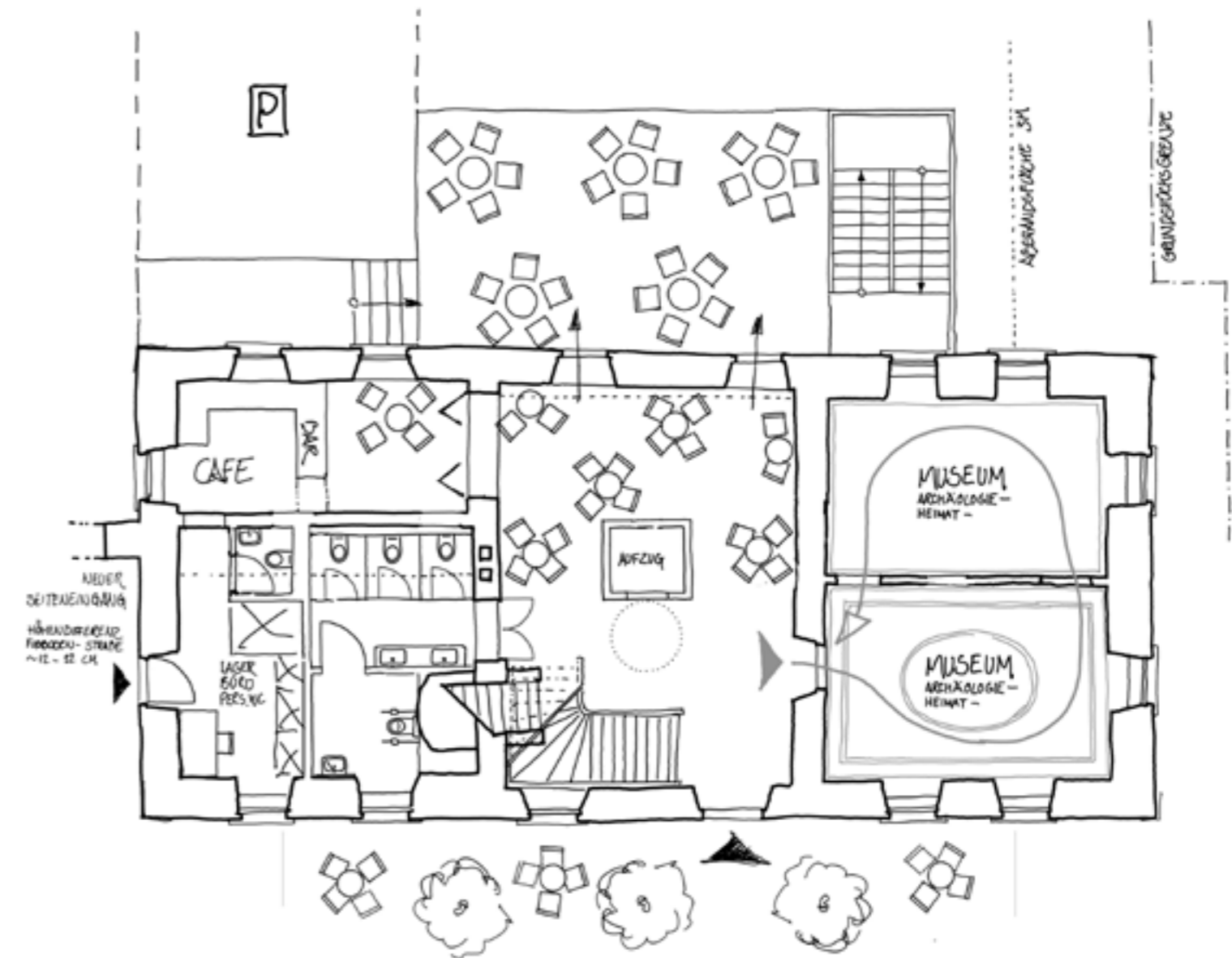
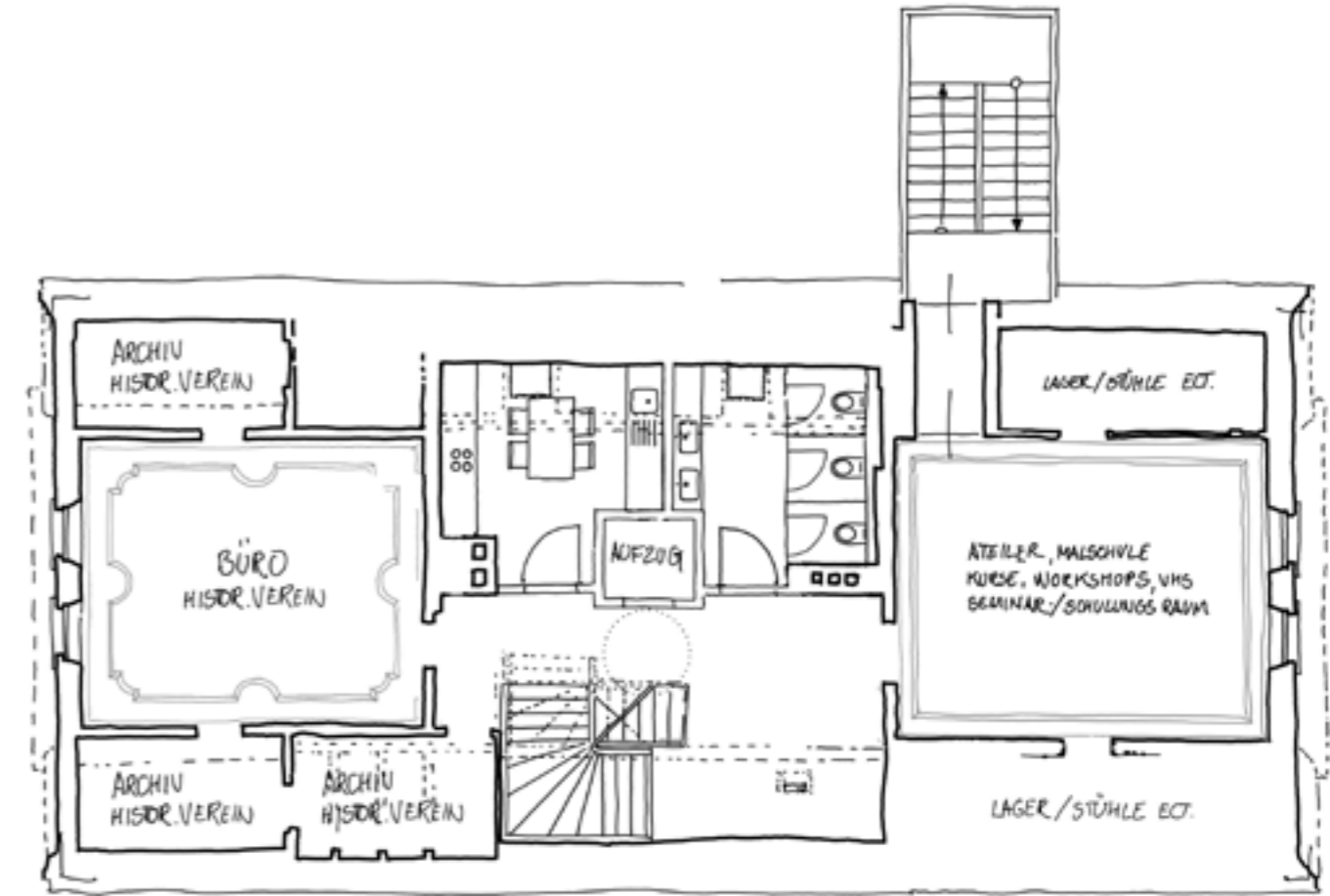
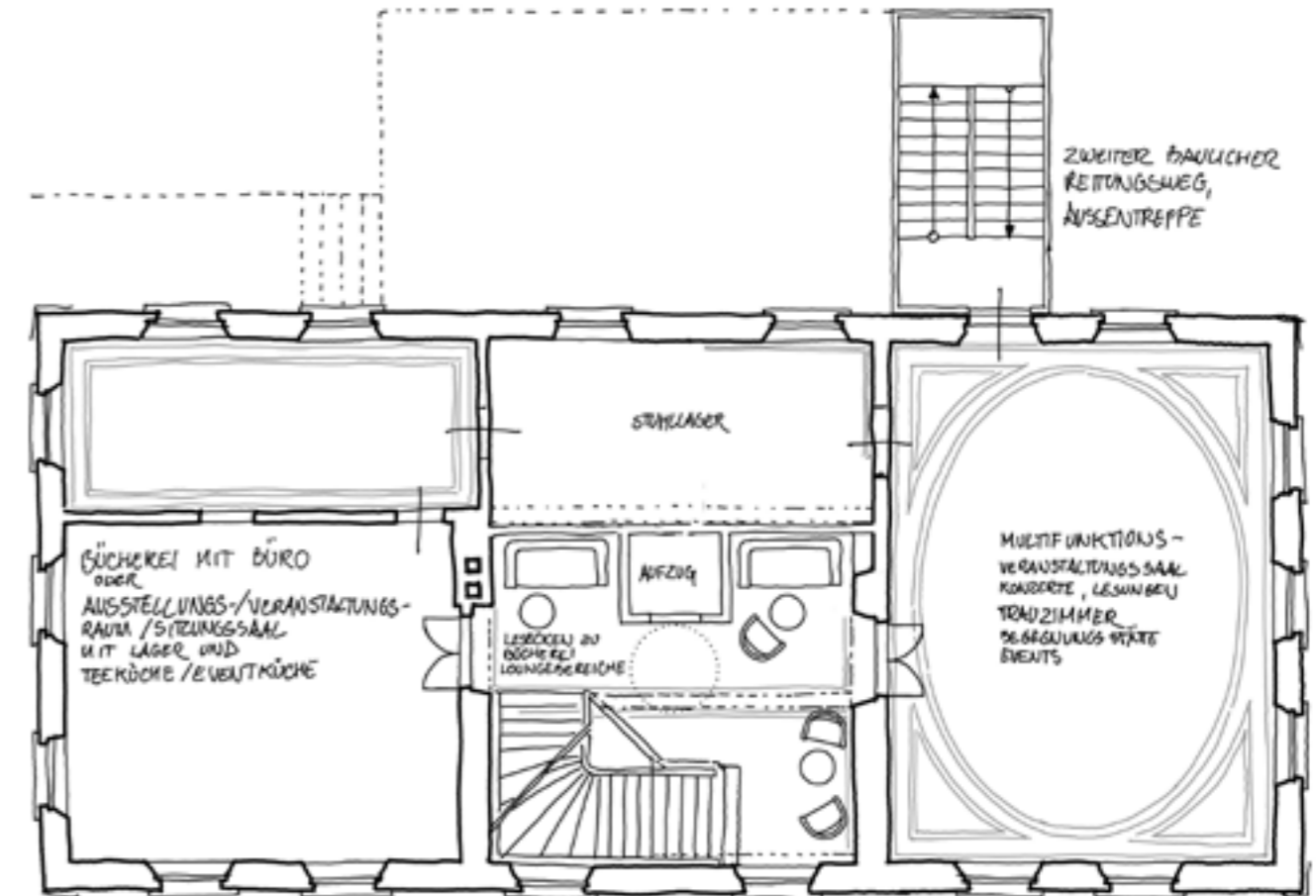


Abb. 31 kulturelle Nutzung, EG, ohne Maßstab



DG



OG

Nutzung als Rathaus

Gleichermaßen sehr gut geeignet. Die bauliche Aufteilung der Nutzungsvariante ‚Kultur‘ ließe sich mit wenigen Anpassungen (Café ersetzen etc.) auch auf eine Nutzung als Rathaus übertragen.

Abb. 32 kulturelle Nutzung, OG und MG, ohne Maßstab

FREIANLAGEN

Der bestehende Schlosshof

- durch das Nebengebäude verbaut
- wenig Aufenthaltsqualität, auch durch Parknutzung

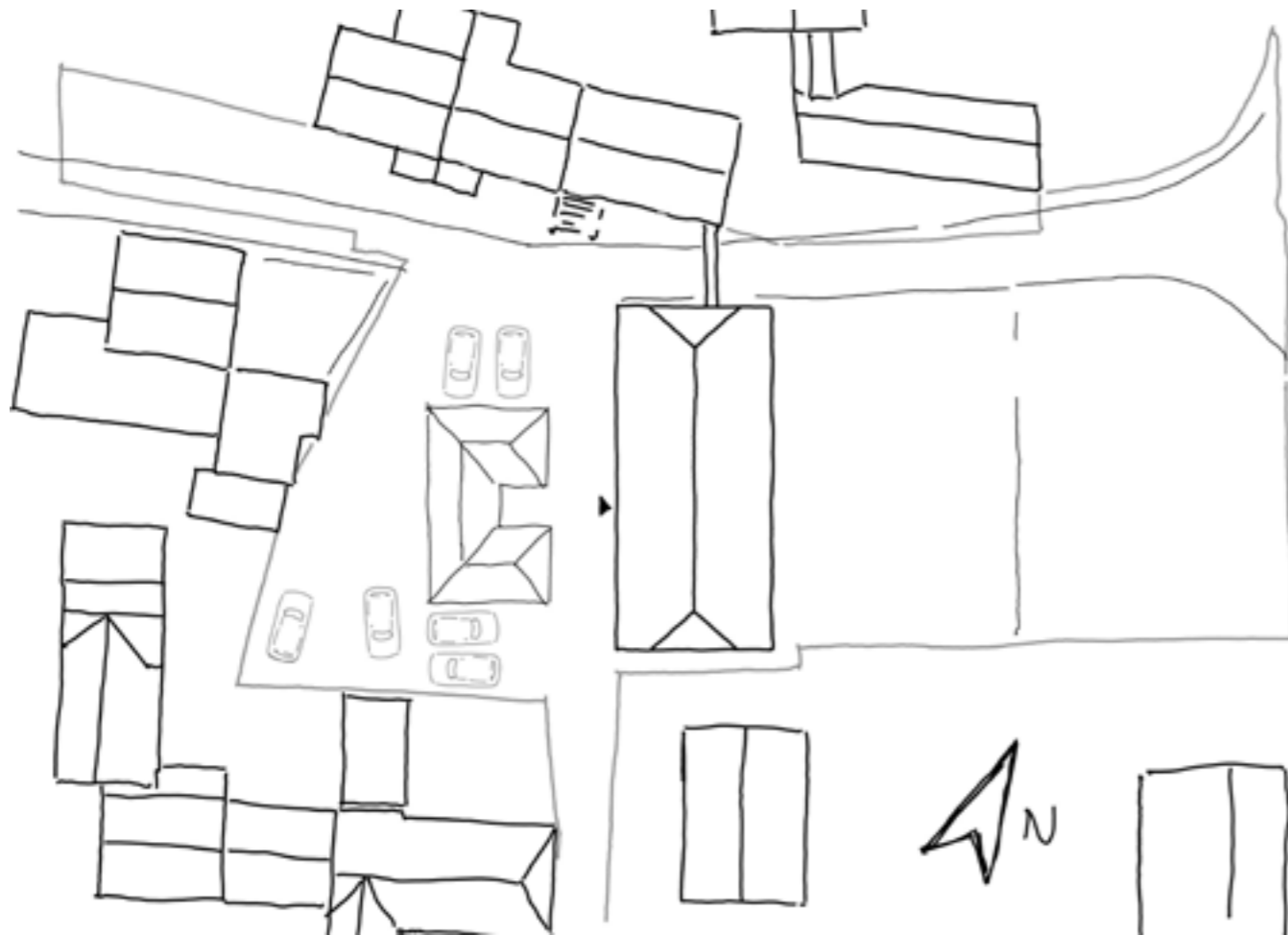


Abb. 33 Schlosshofsituation Bestand, ohne Maßstab

- Überlegungen zur Unterbringung von Technikraum im Schlosshof oder unter der Terrasse
- alternative Parkflächen
- Untersuchung vom nutzbaren Hofraum unter Beibehaltung der Befahrbarkeit.

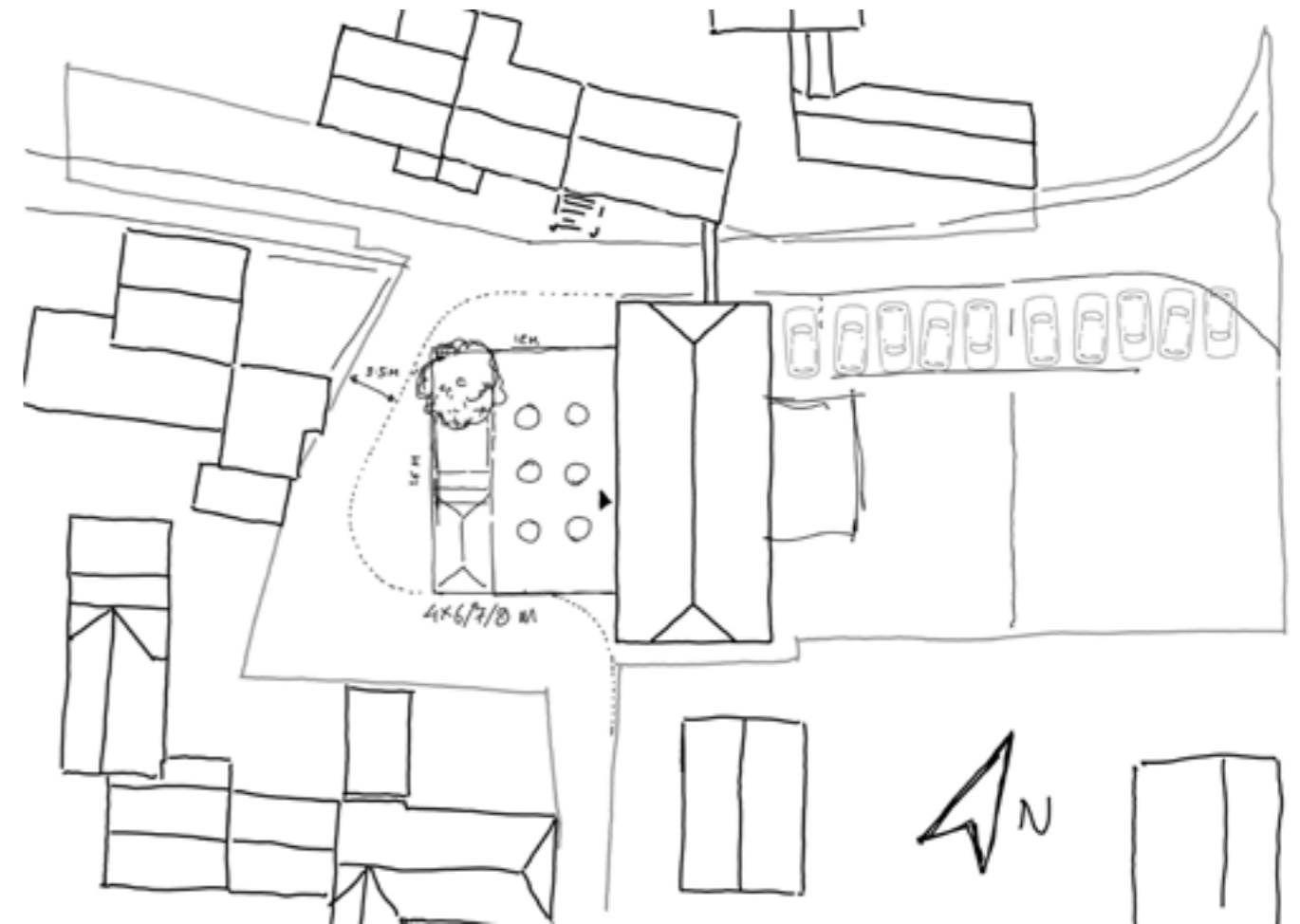


Abb. 34 Schlosshofsituation, Skizze Parkflächen, mögliche Technikräume ohne Maßstab

Hof- und Gartengestaltung
Maximalausnutzung
öffentlich/kultureller Bereich

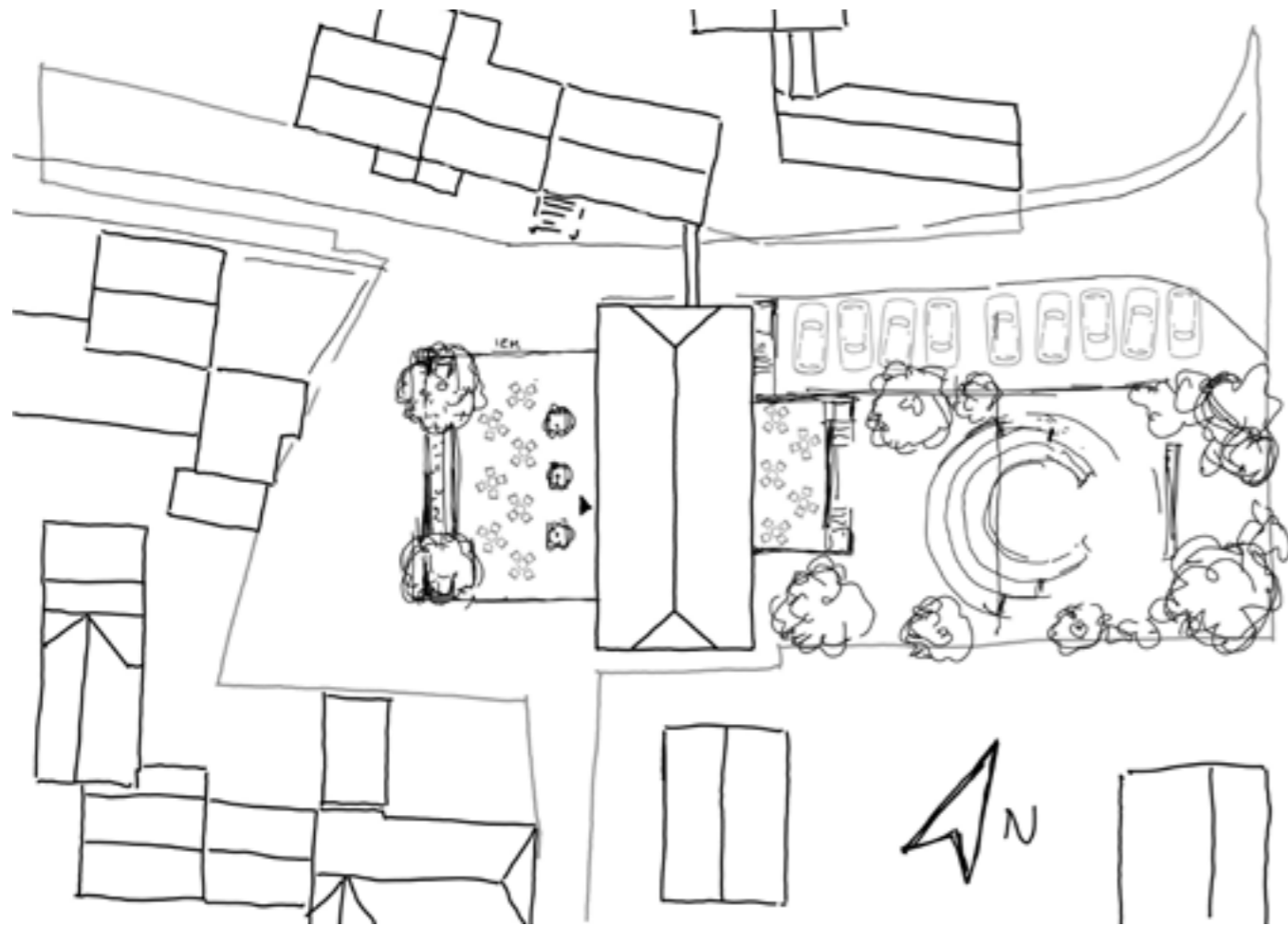


Abb. 35 Schlosshofsituation Maximalausnutzung, ohne Maßstab

Variante der öffentlich/kulturellen Nutzung
unter Berücksichtigung eines zweiten baulichen
Rettungswegs (Aussentreppe)

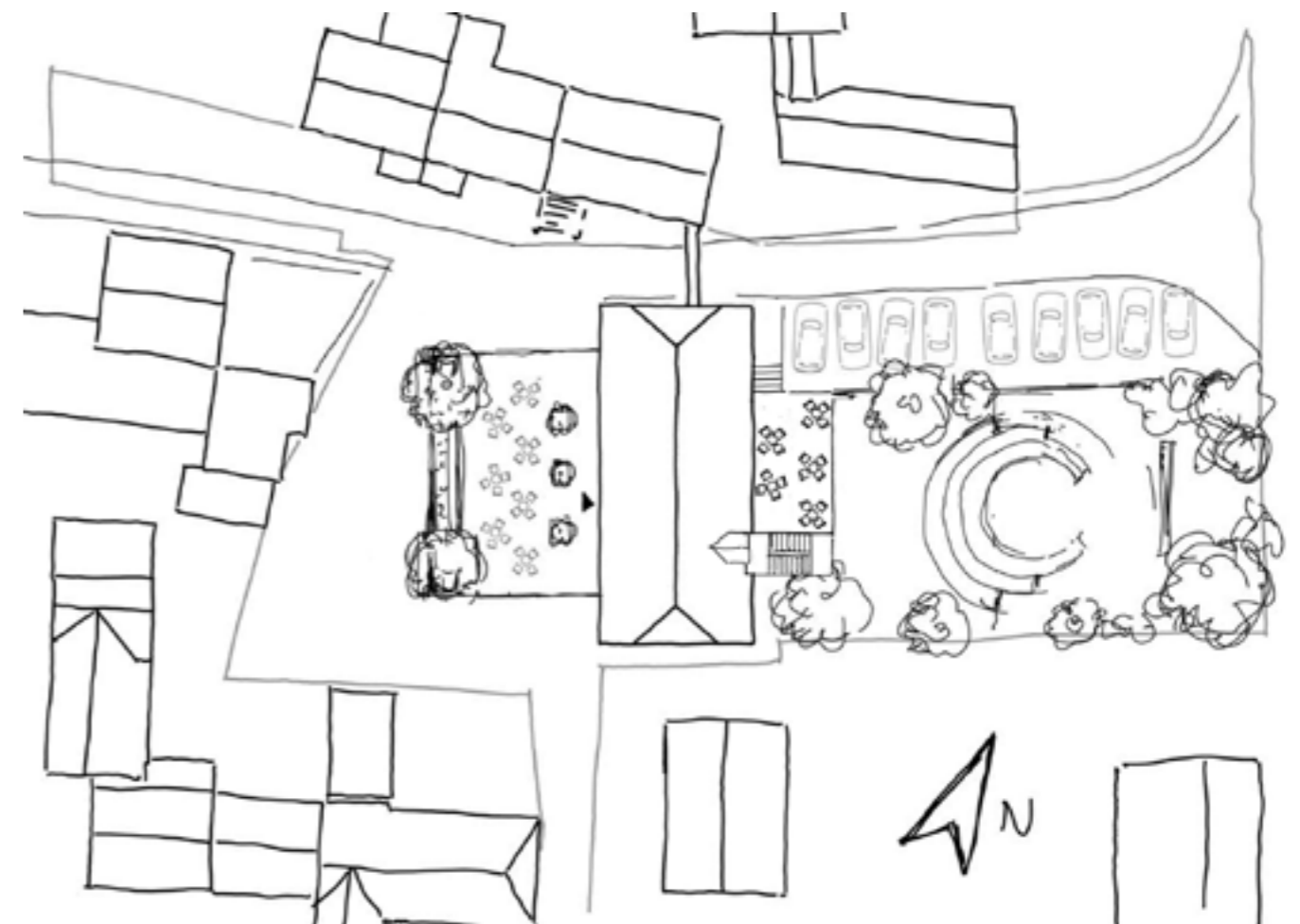


Abb. 36 Schlosshofsituation kulturelle Nutzung, Version mit Aussentreppe (Rettungsweg), ohne Maßstab

4 KOSTEN

KOSTEN

Für eine Gesamtkostenermittlung wurde die Entwicklungsvariante „öffentliche/kulturelle Nutzung“ ausgewählt, da sie nach unserer Ansicht dem Charakter des Anwesens am ehesten entspricht.

Einbezogen wurden:

- Rückbau sämtlicher neuzeitlicher Verbauungen im Gebäude sowie des Schlossplatzes
- denkmalgerechte Sanierung des historischen Gebäudes
- Ertüchtigung des Tragwerks
- der Nutzung entsprechende, neue Einbauten
- komplett neue technische und sanitäre Anlagen
- barrierefreier Ausbau mit Aufzug
- baulicher zweiter Rettungsweg (Aussentreppe)
- Freianlagen Garten (ohne Schlossplatz)

Die ermittelten Gesamtkosten belaufen sich für diese Nutzungsvariante auf:

Gesamt, Netto:	2.148.041,00 EUR
zzgl. MwSt.:	408.127,79 EUR
Gesamt, Brutto:	2.556.168,79 EUR

Die detaillierten Aufstellungen sind in zwei Ausführungen (nach Leistungsverzeichnissen ausgewertet sowie nach DIN 276-1 (2008-12) aufgelistet) dem Anhang beigelegt.

FÖRDERUNGEN

Mögliche Förderungen

Bei einer Sanierung des Schlosses Niedernberg besteht die Möglichkeit auf Förderung durch unterschiedliche Fördergeber und Förderprogramme. Es empfiehlt sich, mit den jeweiligen Stellen frühzeitig Kontakt aufzunehmen, um in den konkreten Planungen Förderbedingungen berücksichtigen zu können. Abgesehen von Planungsleistungen sollten grundsätzlich keinerlei Bauleistungen vor Klärung der Fördermöglichkeiten beauftragt werden, um keine Ansprüche zu verlieren.

Grundsätzlich kommen als mögliche Förderungen in Betracht:

- Förderprogramme der Städtebauförderung Bayern (Ansprechpartner sind die Bewilligungsstellen der Städtebauförderung bei den Bezirksregierungen)
- Förderungen durch das Landesamt für Denkmalschutz (Kontakt über BlfD). Hier besteht die Möglichkeit für Förderung des denkmalpflegerischen Mehraufwandes.

- Förderung durch die Oberfrankenstiftung für Sanierung von Denkmälern

- Spezielle Wirtschaftsförderungen, z.B. für Tourismusbetriebe (Ansprechpartner bei der Regierung von Oberfranken)

- Förderungen für Energetische Sanierungen (Informationen auf der Internetseite des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, BAFA bzw. KfW)

- Leader-Förderung für spezielle Nutzungsarten (Informationen auf der Internetseite des Freistaats Bayern, Ansprechpartner im LRA Hof)

Aufwendungen für die Sanierung von Baudenkmalern und Gebäude in Sanierungsgebieten (beides ist hier der Fall) können nach § EStG 7 und § EStG 10 besonders vergünstigt innerhalb weniger Jahre bis zu 100% abgeschrieben werden. Hierzu wird eine Beratung durch einen Steuerberater empfohlen.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Cover, Abbildungen 2,5,21

Historische Fotografien unbekanntes Datum (nachbearbeitet), Fotografen nicht bekannt, bereitgestellt durch den histor. Verein Regnitzlosau

Abbildung 1

Wikimedia Commons, PeterBraun74, 2016, https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Regnitzlosau_2016_xy33.JPG

Abbildungen 3, 4, 20

Darstellungen auf Basis von diversem Kartenmaterial der Website bayernatlas.de

Abbildungen 6,11, 23 - 36

Eigene Grafiken, Skizzen, Plandarstellungen

Abbildungen 7 - 10, 12 -16, 18

Eigene Aufnahmen, 2024/2025

Abbildung 17

Grafik auf Basis von Plänen und Ansichten des verformungsgerechten Aufmaßes, Photogrammetrie Vermessung Alexander Kühn

Abbildung 19

Baualtersplan aus der restauratorischen Voruntersuchung und bauhistorischen Analyse, Büro Baudenkmalpflege Wernstein, Uwe Franke

Abbildung 22

Plandarstellungen des verformungsgerechten Aufmaßes, Photogrammetrie Vermessung Alexander Kühn

Inhaltliche Bearbeitung, Text, Redaktion, Gestaltung

hüttnerarchitekten
Brauhausstraße 18
95192 Lichtenberg

Auftraggeber

Gemeinde Regnitzlosau
Hauptstraße 24
95194 Regnitzlosau

Nachbearbeitete Version vom 02.02.2026