



# MACHBARKEITSSTUDIE ORTSKERN SCHMIDMÜHLEN

Finaler Stand 2022 | 06 | 03

# | Inhalt

## I. STANDORT- UND MARKTANALYSE

- Lage
- Demografie
- Wirtschaft/Arbeit
- Wohnen
- Ausstattung
- Akteursinterviews, Beteiligung

## II. BESTANDSDOKUMENTATION

## III. DUE DILLIGENCE ZU KOMMUNALEN LIEGENSCHAFTEN

## IV. SZENARIENENTWICKLUNG FÜR FOKUSBEREICH

## V. WORKSHOP 11. NOVEMBER 2021

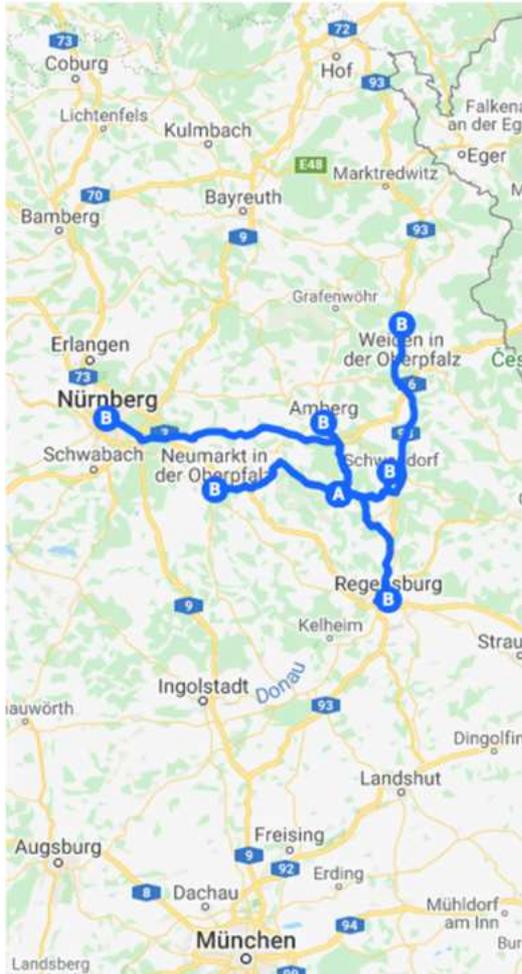
## VI. FINALE UMSETZUNGSEMPFEHLUNG



# I. STANDORT- UND MARKTANALYSE



# Lage



– Sehr vorteilhafte Lage vom Markt Schmidmühlen im engeren Einzugsgebiet bzw. Speckgürtel leistungsstarker Mittel- und Oberzentren

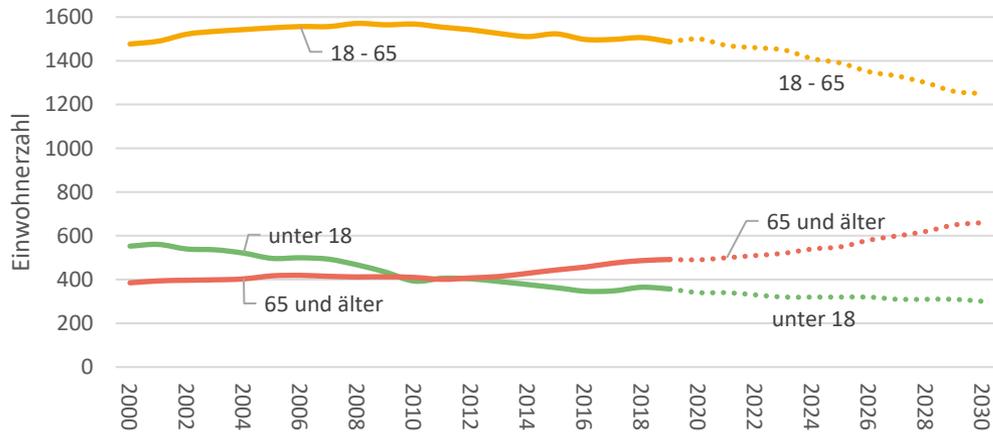
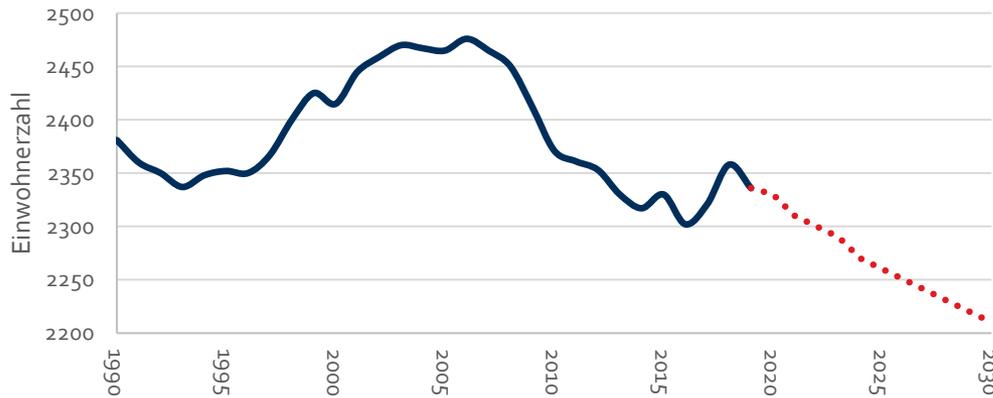


Schmidmühlen nach ...	km	Fahrzeit Auto	Schnellste Verbindung ÖPNV	
Schwandorf	20 km	ca. 30 min	1h 11 min	BUS, RE
Amberg	24 km	ca. 30 min	35 min	BUS
Neumarkt	43 km	ca. 40 min	2h 15 min	BUS, BUS
Regensburg	45 km	ca. 40 min	1h 55 min	BUS, RE, OPB
Weiden	67 km	ca. 44 min	1h 51 min	BUS, RE, OPB
Nürnberg	86 km	ca. 1h 9 min	2h 4 min	BUS, RE

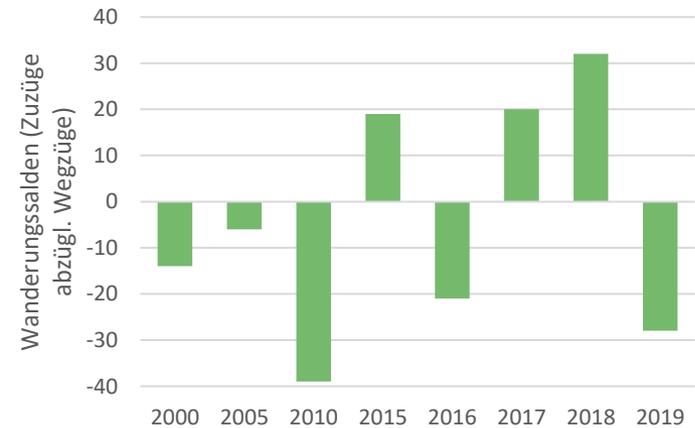
# | Demografischer Wandel



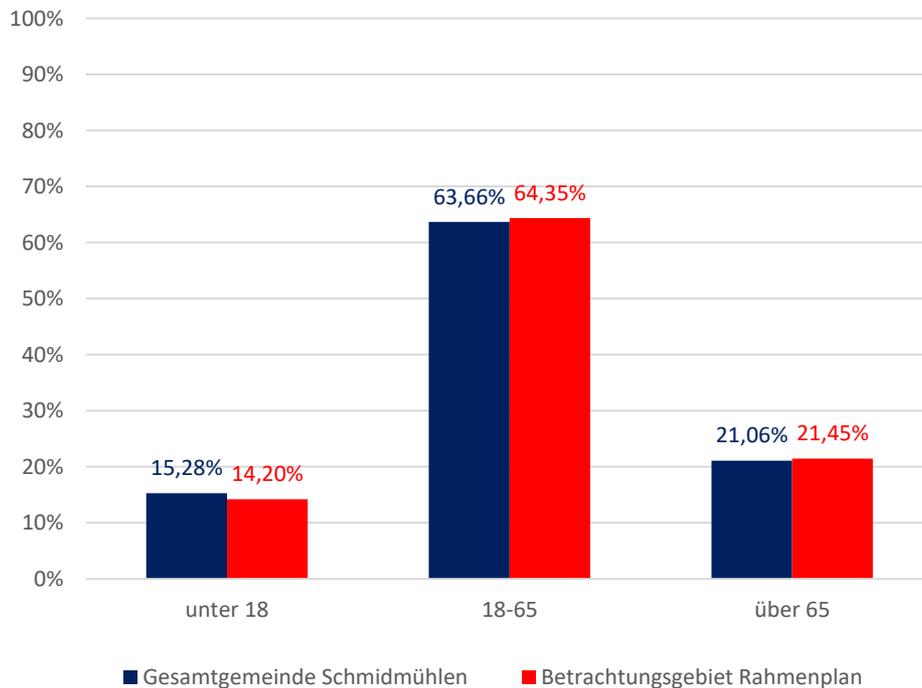
# Allgemeine Trends der Bevölkerungsentwicklung



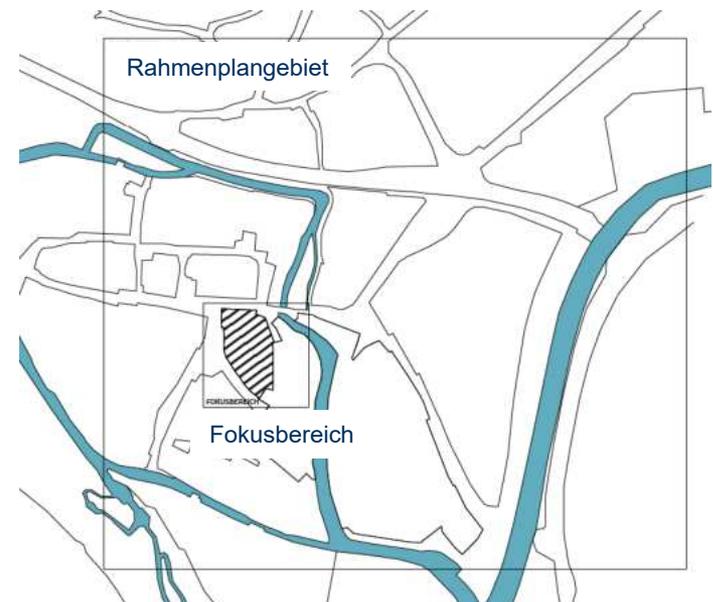
- Moderate Abnahme der Einwohnerzahl in Schmidmühlen zw. 1990 und 2019 um 45 Personen
- Lt. Bayerischen Landesamt für Statistik Bevölkerungsverlust von Schmidmühlen zw. 2019-2030 um 126 Personen
- Sichtbare Zunahme der älteren Bevölkerung
- Stärke Tendenz des Weg- als des Zuzugs



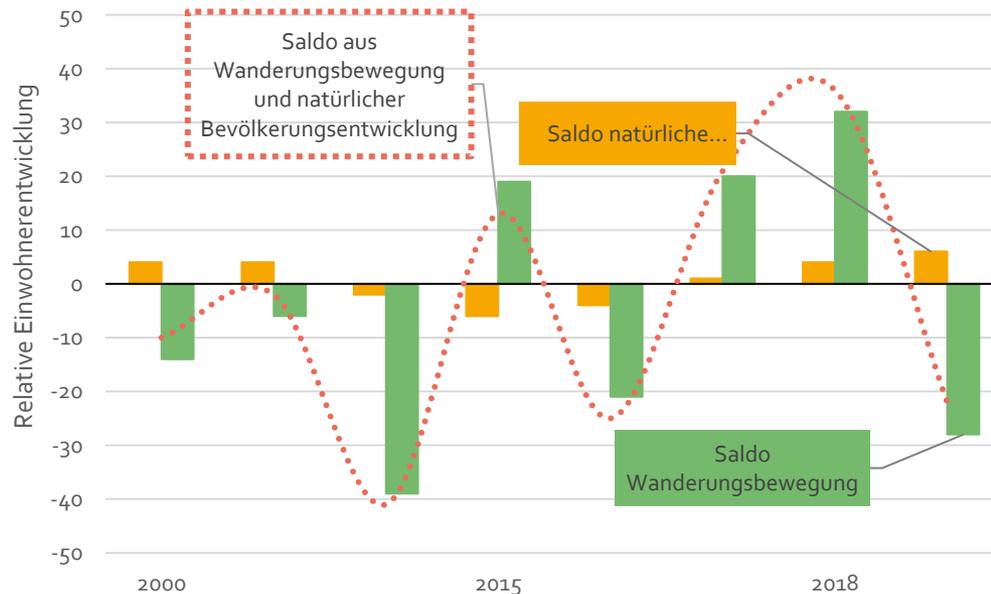
## Vergleich der Altersstruktur im Markt Schmidmühlen und im Rahmenplangebiet im Jahr 2020 (li. Relativ, re. absolut)



- Ca. 15% der Bevölkerung (359 Einwohner) von Schmidmühlen im Rahmenplangebiet wohnhaft
- Sehr ähnliche Altersstruktur im Markt- und Rahmenplangebiet

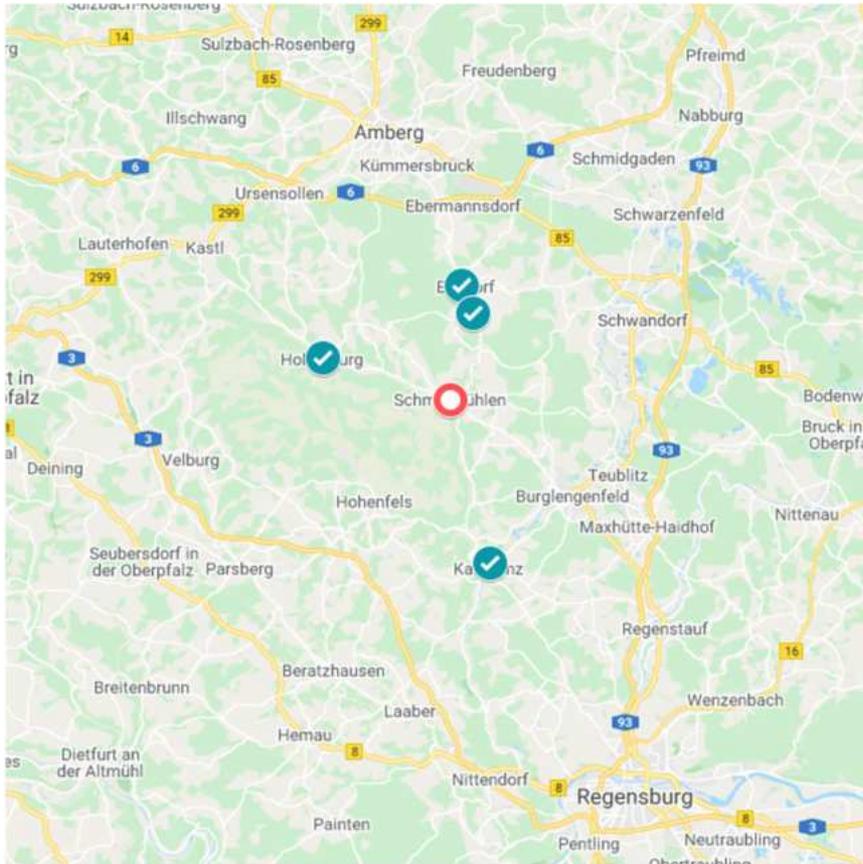


# Überlagerung Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsbewegung



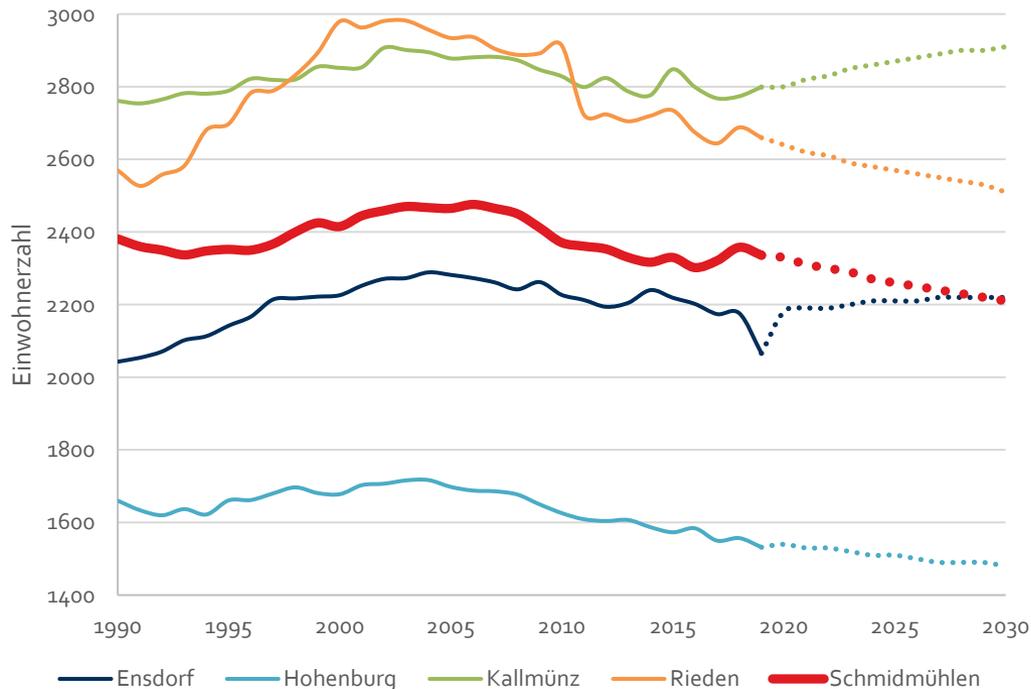
- Wachstumsphasen in Schmidmühlen maßgeblich aus dem Zuzug resultierend
- Positive Besonderheit und eher Seltenheit in der Oberpfalz: mehr Geburten als Sterbefälle in 2017, 2018, 2019
- Wegzug führt in 2019 zum Bevölkerungsrückgang trotz positiver natürlicher Bevölkerungsentwicklung

# Vergleichsgemeinden zur regionalen Einordnung der Entwicklung von Schmidmühlen



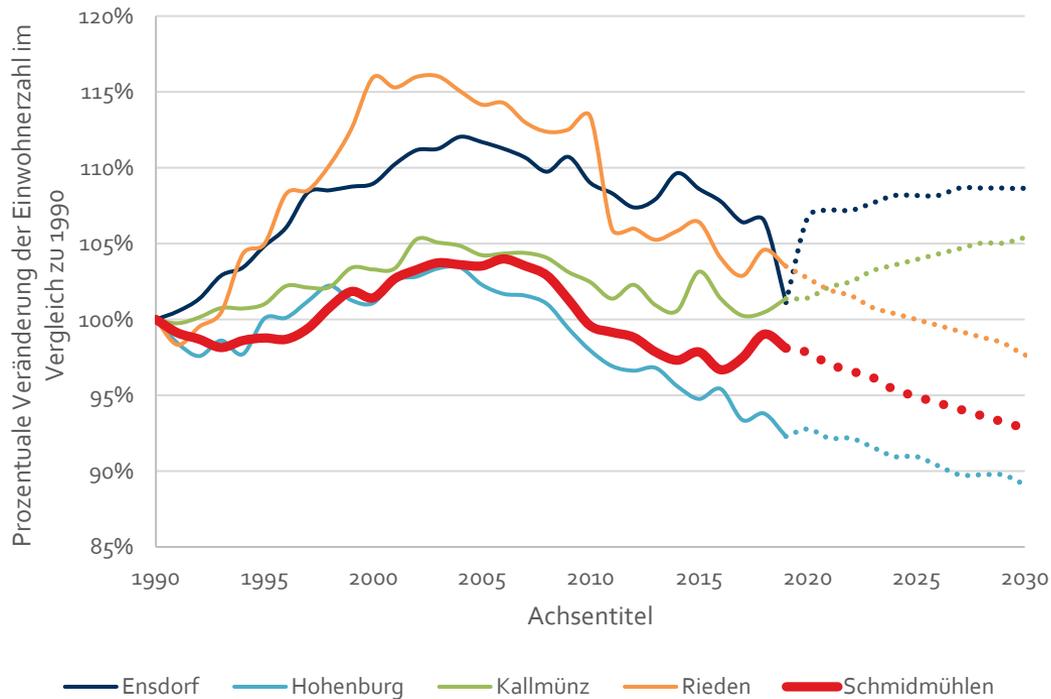
✓	Ensdorf	2.066 EW
✓	Hohenburg	1.532 EW
✓	Kallmünz	2.799 EW
✓	Rieden	2.660 EW
○	Schmidmühlen	2.336 EW

# Absolute Bevölkerungsentwicklung und -prognose



- Schmidmühlen mit durchschnittlicher Bevölkerungsanzahl im kommunalen Vergleich
- Ähnliche Bevölkerungsspitzen zu Beginn der 2000er Jahre in allen Vergleichskommunen
- Alle Daten (auch die gepunktete Prognoselinie) stammen vom Bayerischen Landesamt für Statistik
- Lt. Bevölkerungsprognose nur Einwohnerwachstum in Kallmünz

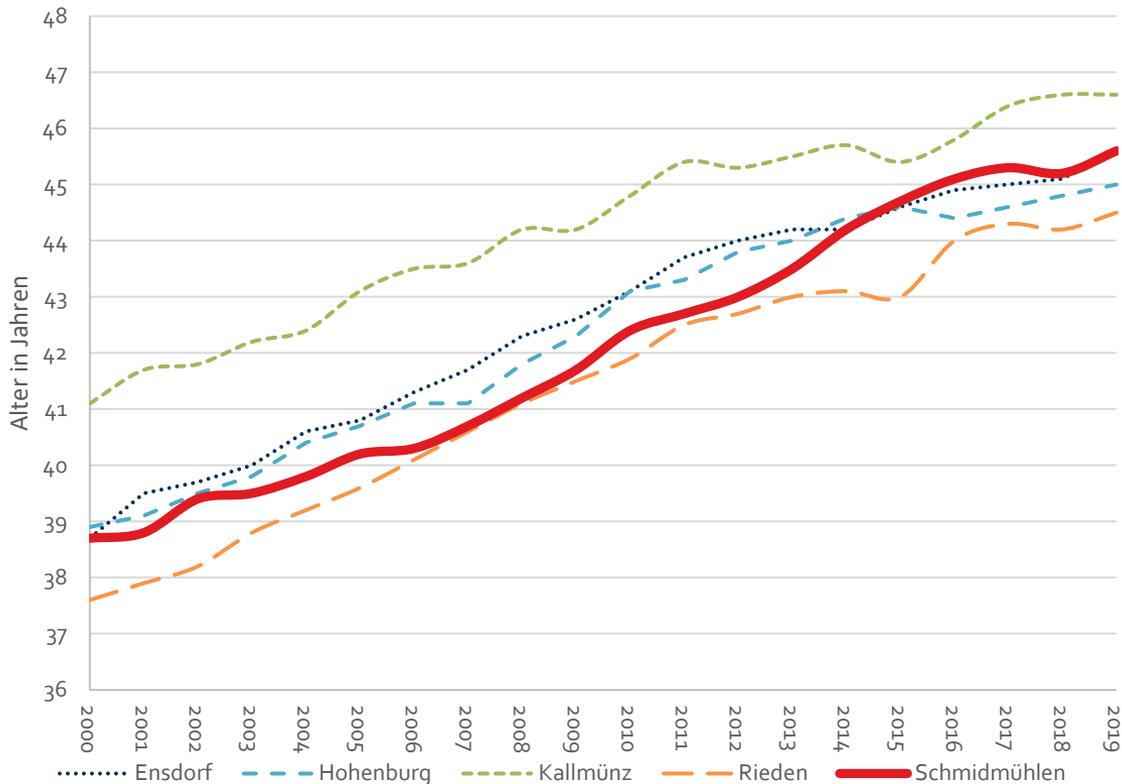
# Relative Bevölkerungsentwicklung und -prognose



- Sehr moderater Einwohnerrückgang in Schmidmühlen im Vergleich
- Umland von Schmidmühlen mit ähnlich stabiler Bevölkerungsentwicklung (Ausnahme: Hohenburg)

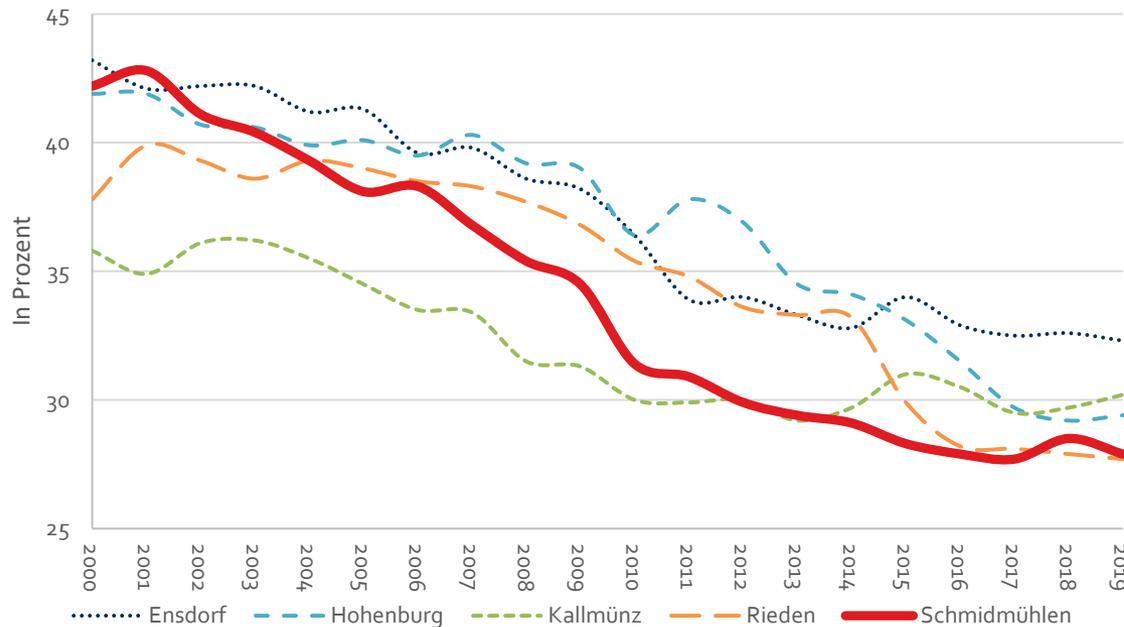
Relative Einwohnerentwicklung zwischen 1990-2019	
Ensdorf	1,13%
Hohenburg	-7,71%
Kallmünz	1,38%
Rieden	3,50%
Schmidmühlen	-1,89%

# Durchschnittsalter im Vergleich



- relativ kontinuierlicher Anstieg des Altersdurchschnitts als allg. Trend in den Kommunen
- Zunahme des Durchschnittsalters in Schmidmühlen von 38,7 (2000) auf 45,6 (2019)
- Entwicklung der ehemals (2000) jüngeren Kommune Schmidmühlen zur aktuell zweit ältesten Kommune im Vergleich

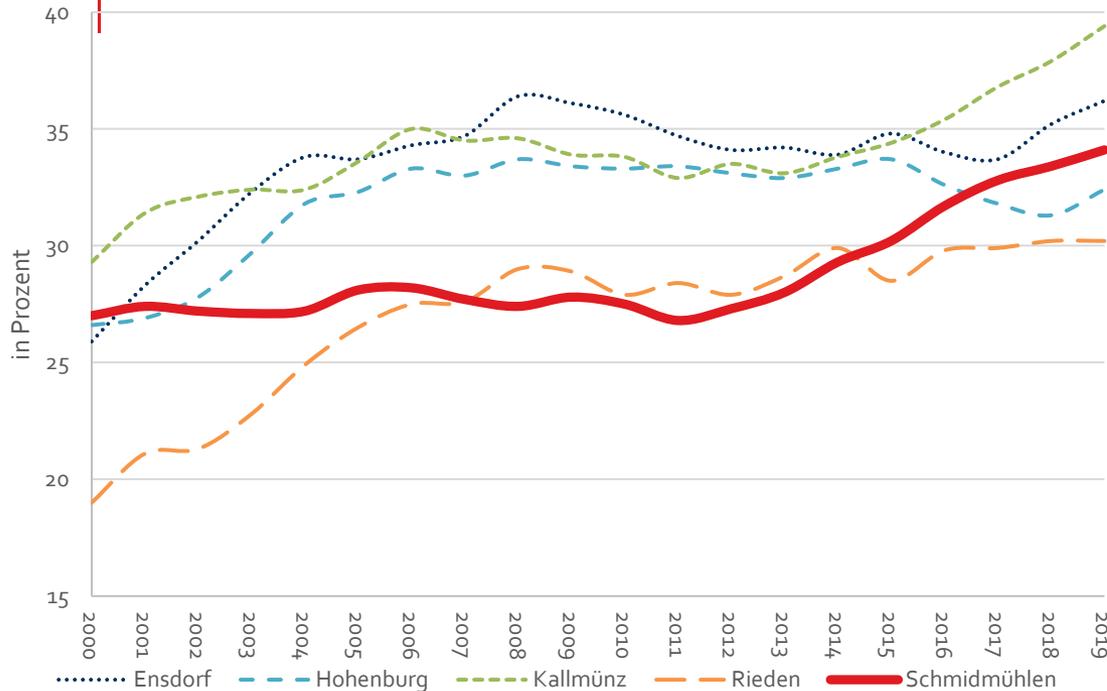
## Jugendquotient\* im Vergleich



- Relativ kontinuierlicher Rückgang der jungen Bevölkerung als allg. Trend in den Kommunen
- Abnahme des Quotienten in Schmidmühlen zw. 2000 und 2019 um 14,3%
- Entwicklung der ehemals (2000) jüngeren Kommune Schmidmühlen zur aktuell älteren Kommune im Vergleich

\*Der Jugendquotient beschreibt das Verhältnis der jungen Bevölkerung zur Bevölkerung im Erwerbsalter, also nach aktueller Definition der unter 20-Jährigen zu den 20 bis unter 65-Jährigen. Zur Berechnung wird die Bevölkerung im Alter von Null bis unter 20 Jahren dividiert durch die Bevölkerung im Alter von 20 bis unter 65 Jahren und das Ergebnis mit 100 multipliziert.

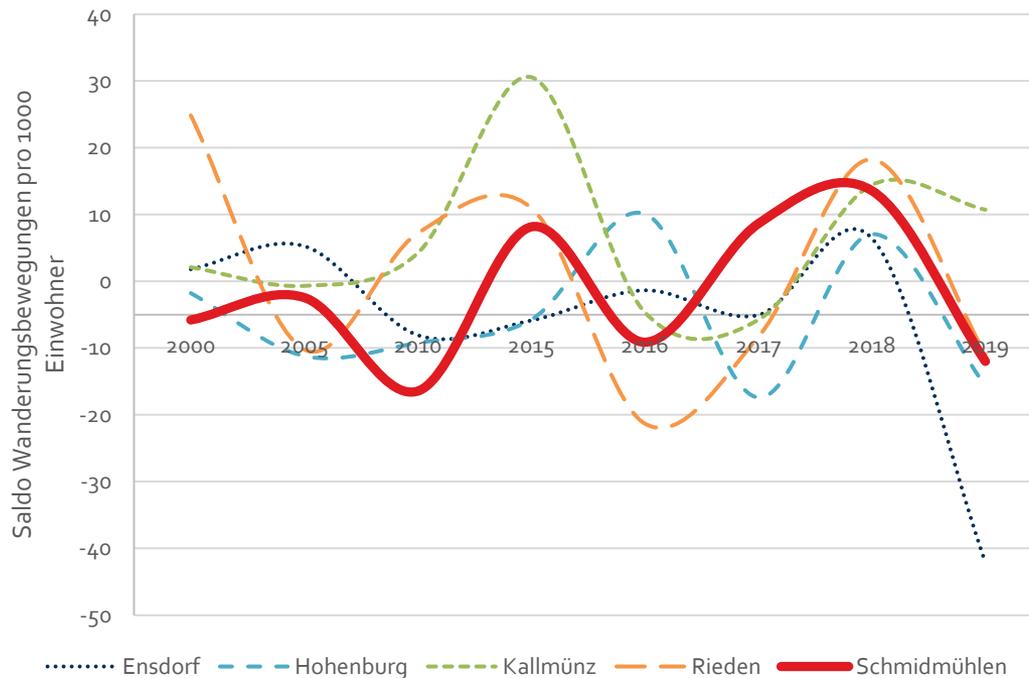
## Altenquotient\* im Vergleich



- Im Vgl. zum Jugendquotienten weniger starker Anstieg des Altenquotienten zw. 2000 und 2019 als allg. Trend in den Kommunen
- Zunahme des Quotienten in Schmidmühlen zw. 2000 und 2019 um 7,1%
- deutlicher Anstieg des Altenquotienten in Schmidmühlen ab 2011

\*Der Altenquotient beschreibt das Verhältnis der älteren Bevölkerung zur Bevölkerung im Erwerbsalter, also nach aktueller Definition der 65-Jährigen und Älteren zu den 20 bis unter 65-Jährigen. Zur Berechnung wird die Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter geteilt durch die Bevölkerung im Alter von 20 bis unter 65 Jahren und das Ergebnis mit 100 multipliziert.

## Salden (Zuzug minus Wegzug) der Wanderungsbewegungen im Vergleich

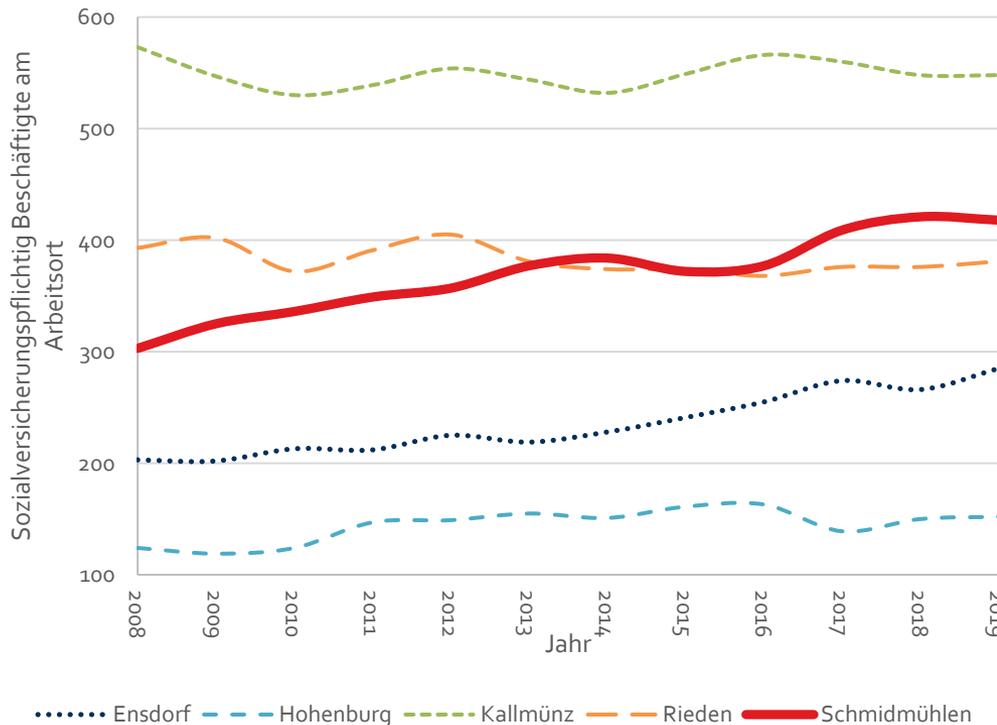


- jährliche Schwankungen der Wanderungsbewegungen als allg. Trend in den Kommunen
- Kallmünz mit positivsten Wanderungssalden

# | Arbeitsmarkt- und Wirtschaftsdaten



# Beschäftigtenzahl im Vergleich



- Leichter, fast kontinuierlicher Anstieg der Beschäftigtenzahl in Schmidmühlen
- Zunahme der Beschäftigtenzahl in Schmidmühlen zw. 2000 und 2019 um 105 Personen
- Im Verhältnis zur Einwohnerzahl überdurchschnittlich viele Beschäftigte in Schmidmühlen

## Maßgebliche Arbeitgeber anhand von Beschäftigtenzahlen

Name	Branche	Anz. Mitarbeiter (Stand 12.05.2021)
Fa. Fischer	Zimmerei	36
Fa. Metec	Metallverarbeitung	36
Raiffeisenbank Unteres Vilstal	Bank	33
Fa. Segerer	Kfz-Werkstatt + Tankstelle	33
Gmd.-Verwaltung Schmidmühlen		22
Fa. LBU Michael Lobenhofer	Baumaschinen OHG	22
Zahnärztliche Tagesklinik	Zahnmedizin	21
Fa. Leitz	Kfz-Werkstatt + Autohaus	18
Fa. Hannes Andratzek	Spedition	13
Fa. Netto	Markendiscount	13
Martin Spies	Metzgerei	10
Fa. Moser	Bäckerei	9
Fa. Braun	Massagepraxis	8
Fa. Christoph Hummel	Bauunternehmen	7
Fa. Guttenberger	Ingenieurbüro	7
Birgit Windisch	Metzgerei	6
Fa. Gürtler	Haustechnik	6
Apotheke "Zur alten Post"	Apotheke	5
Fa. Grosser	Bäckerei	5

- Keine monofunktionale Wirtschaftsstruktur als positives Standortmerkmal
- Schmidmühlen auf mehreren, wirtschaftlichen Standbeinen: produzierendes Gewerbe, Handel, Handwerk, Dienstleistungen

# Gewerbeflächen und deren Auslastung

## Gewerbegebiet Am Brunnettberg West

- ca. 22.000 m<sup>2</sup>
- vollständig erschlossen & verkauft
- ca. 6.000 m<sup>2</sup> (fast 30%) der erschlossenen & verkauften lt. BauNVO gewerblichen Bauflächen sind unbebaut

## Gewerbegebiet Am Brunnettberg Ost

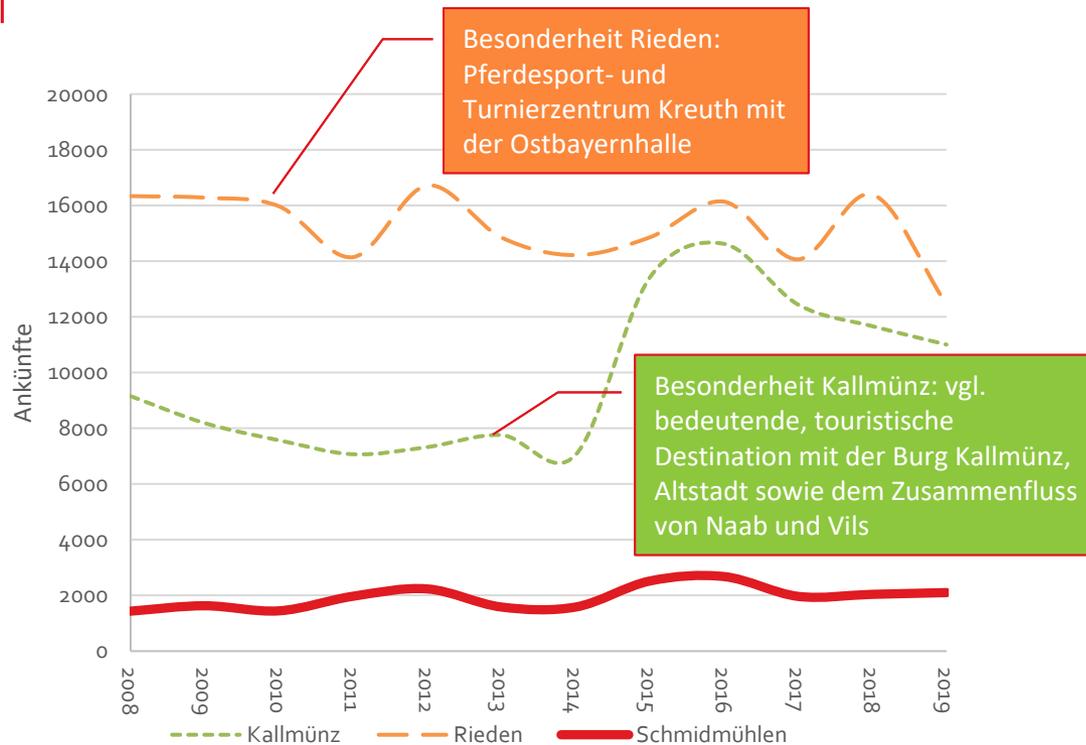
- ca. 24.200 m<sup>2</sup>
- vollständig erschlossen & ca. 6.760 m<sup>2</sup> noch nicht verkauft
- ca. 17.260 m<sup>2</sup> (ca. 70%) der erschlossenen verkauften lt. BauNVO gewerblichen Bauflächen sind unbebaut, da erst 2020 dieses Gewerbegebiet erschlossen und die Vermarktung begann

## Vollständige Umsetzung der Planungsflächen in der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) in der verbindlichen Bauleitplanung (B-Pläne)

# | Tourismus

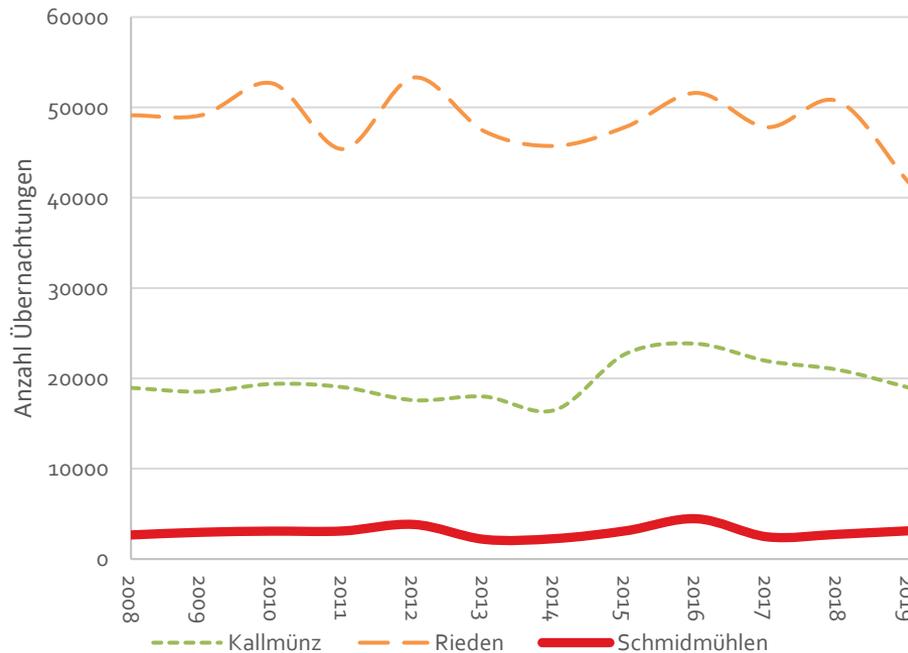


# Tourismus: Ankünfte im Vergleich



- Leichte Zunahme der Ankünfte in Schmidmühlen zw. 2008 und 2019 um 105
- Geringe Schwankung der Ankunftsanzahl in Schmidmühlen
- Im kommunalen Vergleich unterdurchschnittliche Zahl an Ankünften in Schmidmühlen
- Ens Dorf & Hohenburg ohne Beherbergungsunternehmen mit mind. 10 Betten, daher vom Bayerischen Landesamt für Statistik nicht erfasst

# Übernachtungen im Vergleich



- Seit 2008 relativ konstante Anzahl an Übernachtungen
- im kommunalen Vergleich unterdurchschnittliche Anzahl an Übernachtungen in Schmidmühlen u.a. aufgrund fehlender, größerer touristischer Alleinstellungsmerkmale

## Durchschnittliche Aufenthaltsdauer im Vergleich



- Aufenthaltsdauer in Schmidmühlen im kommunalen Vergleich unterdurchschnittlich
- Aufenthaltsdauer in Schmidmühlen seit 2011 unter zwei Tagen und somit maßgeblich Kurzurlaubsdestination

### Aufenthaltsanlässe im Markt Schmidmühlen

- Dienstlich (Monteure maßgl. im Lindenhof)
- Radtouristen im Sommer (maßgl. im Goldenen Lamm)
- Jäger im Winter (maßgl. im Goldenen Lamm)
- Fischer/Angler (maßgl. in Ferienwohnung)

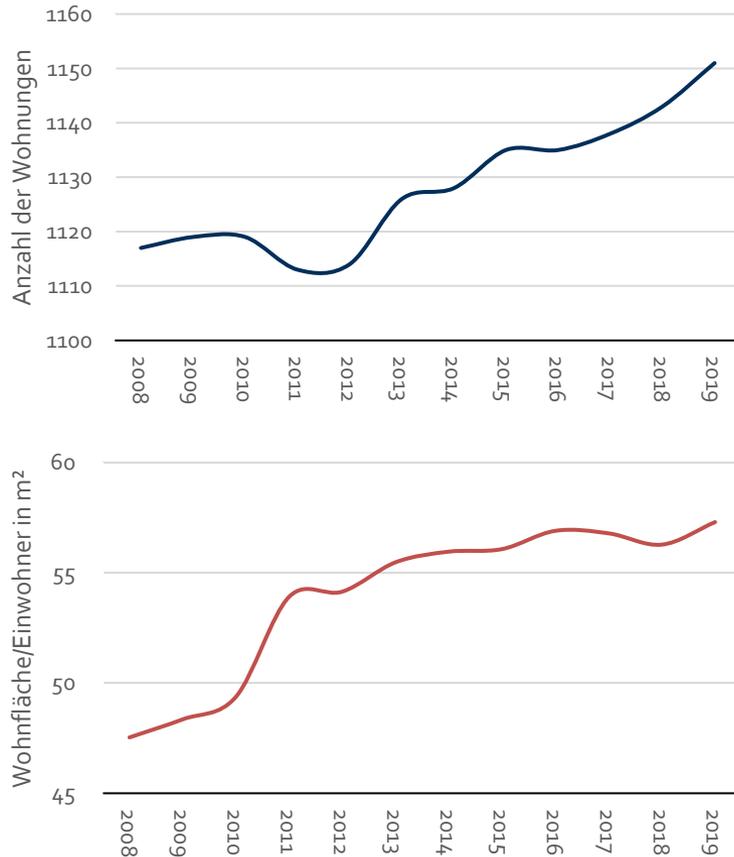
# Gastgewerbe in Schmidmühlen

- verfügbare Gästebetten: 90 (vgl. Website Schmidmühlen)
- drei Gasthöfe:
  - Gasthof Pension Lindenhof
  - Gasthof „Zum Goldenen Lamm“
  - Gasthof „Zum Tannenbaum“
- punktuell private Beherbergungsangebote

# | Wohnungsmarkt

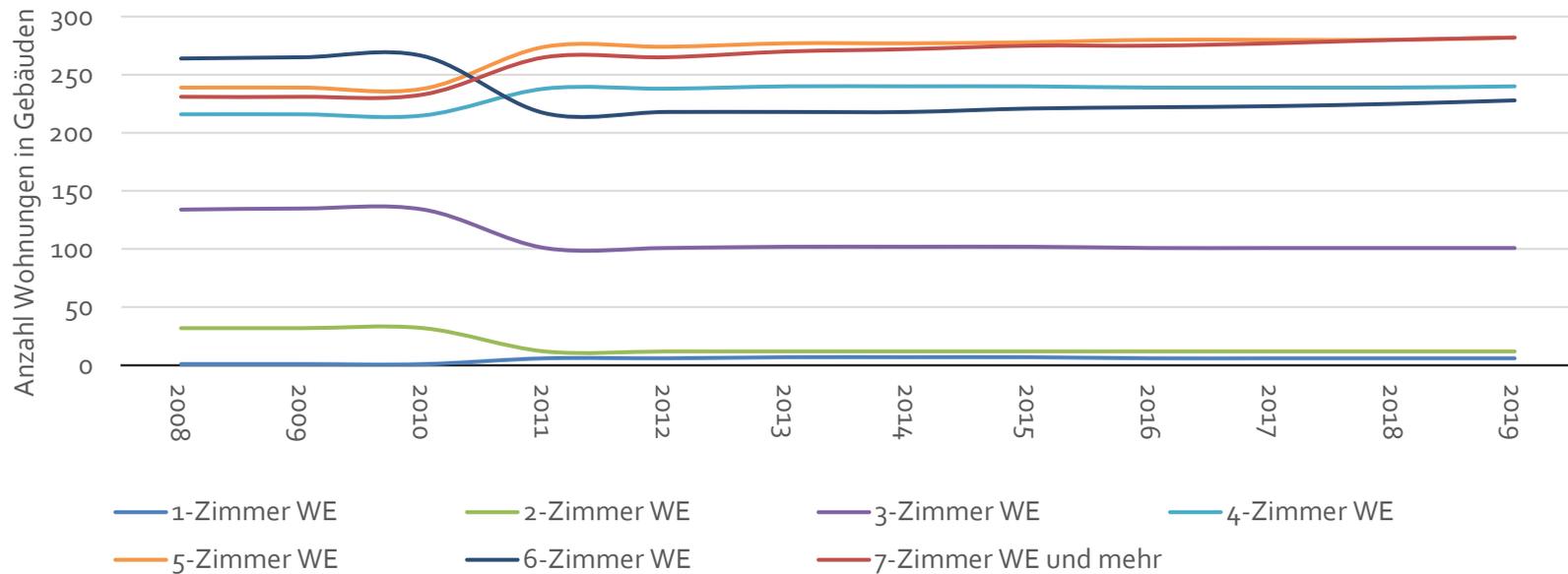


## Anzahl Wohnungen und Wohnflächenverbrauch



- Wohnungszahl zw. 2008 und 2019 leicht ansteigend von 1.117 auf 1.151, kurzzeitiger Verlust zw. 2010 und 2011
- drastischer Anstieg der Wohnfläche pro Kopf zw. 2010 und 2011, anschließend moderates Wachstum
- Zunahme der Wohnfläche pro Kopf von 47,5 m<sup>2</sup> auf 57,3 m<sup>2</sup> zwischen 2008 und 2019

# Wohnungsmarktstruktur



- Dominanz von Mehrraumwohneinheiten
- 2019: 89,7 % aller Wohneinheiten besitzen mindestens vier Räume
- Starke Veränderung der Wohnungszahlen im Zeitraum zw. 2010 und 2011

# Leerstand \* und Baulücken

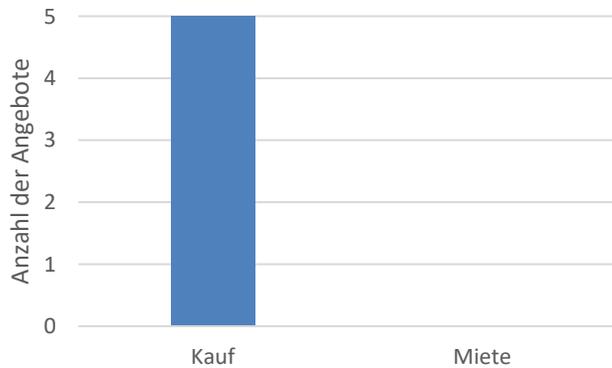
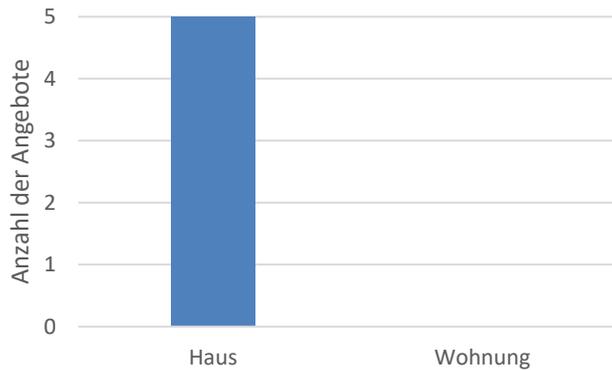


\* Kartendarstellung und Leerstandssituation (hier Stand 2018) wird aktuell mit Unterstützung der Verwaltung aktualisiert

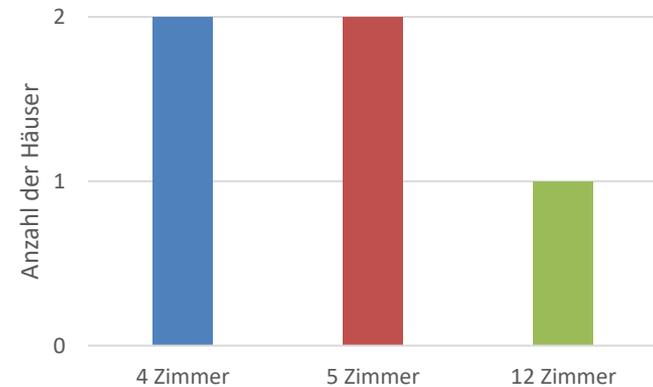
- Leerstandsproblematik an z.T. städtebaulich prominenten Orten im historischen Gebäudebestand
- Oft erheblicher Sanierungstau bei leerstehenden Gebäuden
- Einige Baulücken/-plätze in vollerschlossenen Siedlungen auf Grund von Vorratswirtschaft (Vorhalten für Kinder; zum geringeren Teil als Vermögensanlage)



# Wohnungsmarktangebote (immobilienscout24, immowelt)



- Ø-Kaufpreis: 326.479,80 €
- Ø-Wohnfläche: 178 m<sup>2</sup>
- Ø-Grundstücksfläche: 541 m<sup>2</sup>



Wir überlegen nach Schmidmühlen zu ziehen. **Was kriegen wir in Schmidmühlen geboten?**



# Ausstattung für die Wohnbevölkerung

- Kindertagesstätten
  - Katholischer Kindergarten St. Georg mit ca. 80 Plätzen
  - Bauernhofkindergarten ab Herbst 2021
  - Villa Regenbogen
- Erasmus-Grasser-Grundschule
- 1 Apotheke
- Medizinische Versorgung
  - 1 Allgemeinarztpraxis: Lehmann
  - 1 Zahnarztpraxis: Eichenseer
  - 1 Heilpraxis: Dirmeier
  - Psychotherapeutin im Hammerschloss: Fr. Falkenstein
  - 2 Physiotherapiepraxen: Braun, Weizer

# Ausstattung für die Wohnbevölkerung

- Lebensmittel
  - 2 Metzgereien mit warmer Küche
  - 2 Bäckerei mit Café, 1 Bäckerei im NETTO-Markt
  - SB Markt NETTO in unmittelbarer Nähe zum Ortskern (!)
  - REWE Ende 2022 (zudem großes Ansiedlungsinteresse weitere Lebensmittel im SB-Bereich)
  - 2 Getränkemarkte

# Ausstattung für die Wohnbevölkerung

- Sonst. Artikel, Dienstleistungen
  - Reitshop Vilstal
  - Schuhladen
  - Outdoor-Sportgeschäft (100% Online-Handel)
  - Avia-Tankstelle
  - 2 Autowerkstätten
  - SB-Autowaschanlage“
  - 3 Autohäuser
  - Sparkasse & Raiffeisenbank
  - Finanzierungs- und Versicherungsbüro (2 Büros)

Wir planen Urlaub/einen Ausflug in die Region.

**Was lockt uns nach Schmidmühlen?**



# Was lockt nach Schmidmühlen?

- staatlich anerkannter Erholungsort, eingebettet in die Täler der Vils und der Lauterach mit ca. 130 Gästebetten
- Gastronomie: Landgasthof (Goldenes Lamm) und zwei Gasthöfe, Golfclub mit ganztägiger Bewirtung, Schlossstadel nur für geschlossene Veranstaltungen
- Schmidmühlener Wildwochen jährlich von Ende Oktober bis Mitte November
- Querung des regionalen Fünf-Flüsse-Radweges und Jurasteigs (Wanderweg), in summa ca. 35 km markierte Wanderwege, ausgeschilderte Radwege (Der Fünf-Flüsse-Radweg ist der größte Radweg Deutschlands in den Sozialen Medien und Top 3 der deutschen Radwege)
- Hammer- und Oberes Schloss (beide zumeist nicht öffentlich zugänglich)
- 18 Loch - Golfplatz
- Fischen/Kanufahren in/auf Vils und Lauterach
- Heimatmuseum
- Lauterach-Forellen als lokale Kulinarik
- Kannenbaum als mutmaßlich meist fotografiertes Motiv

# | Denkmalschutz



# Bayer-Atlas mit Denkmaldaten

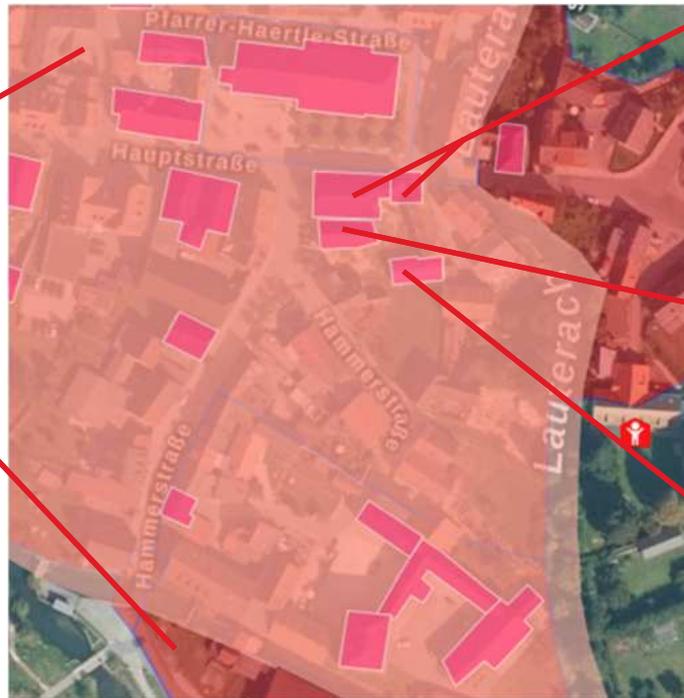
## Ensemble

Aktennummer E-3-71-148-1

Bezeichnung Ortskern Markt Schmidmühlen

## Bodendenkmal

Aktennummer D-3-6737-0185



## Baudenkmal

Aktennummer D-3-71-148-3

Adresse Hammerstraße 15

Bezeichnung Goldener Anker

## Baudenkmal

Aktennummer D-3-71-148-4

Adresse Hammerstraße 17

## Baudenkmal

Aktennummer D-3-71-148-3

Adresse Hauptstraße 20; Hauptstraße 24

# Auszug Urkataster



## Beteiligung

- Akteursinterviews telefonisch Ende Juni 21
  - Hr. Zaremba, Touristiker des Landkreises Amberg-Sulzbach
  - Hr. Moser, Zum Bäck' – Marktcafe
- Vor-Ort-Akteursinterviews telefonisch 24. Juni 21
  - Hr. Dargas, Gasthof-Pension Lindenhof
  - Fam. Altenbuchner, Gasthof-Pension Zum Goldenen Lamm – Pension
  - Herr Spies, Fleischerei Spies



## Fazit Standort- und Marktanalyse

- ☀️ Hohe Lagegunst mit Ober- und Mittelzentren um weiteren Umfeld
- ☀️ Stabile Bevölkerungsentwicklung in einem strukturstarken Raum mit dem Achtungszeichen der zunehmenden Alterung
- ☀️ Z.T. Leerstände mit erhöhtem Handlungsbedarf, aber Sanierungsgebiet als Investitionsanreiz
- ☀️ Solide Grundausstattung des Marktes mit sozialer Infrastruktur und Nahversorgung
- ☀️ Alter Ortskern mit italienischem Charme als Wohlfühlort und historisches Ensembleerlebnis (einschließlich Hammer- und Oberes Schloss)
- ☀️ Vorsorgende Liegenschaftspolitik des Marktes



## Fazit Standort- und Marktanalyse

- im Vgl. zur Erreichbarkeit mit dem PKW unkomfortable ÖPNV-Anbindung in die Mittel- und Oberzentren im Umfeld mit Ausnahme der sehr guten Busverbindung nach Amberg (stündlich, Fahrtzeit 35 min. vergleichbar mit PKW-Fahrtzeit) Gewerbliche Entwicklung unterhalb der Möglichkeiten
- keine zwingenden Sehenswürdigkeiten, die Tagestouristen anziehen
- Zwei Bachläufe als großes Potential, die aber – entgegen den ISEK-Aussagen – wenig erlebbar sind
- Obwohl Lebensstilwandel (z.B. zunehmende Verkleinerung der Haushalte) auch in Schmidmühlen in vollem Gange ist, fehlt das hierzu notwendige Wohnungsangebot



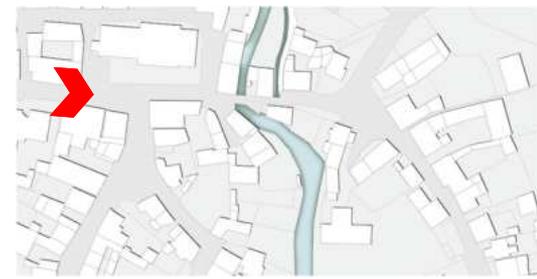
# II. BESTANDS- DOKUMENTATION



# Bestandsdokumentation

Platzumfeld vor Goldenem Anker





# Bestandsdokumentation

Platzumfeld vor Goldenem Anker



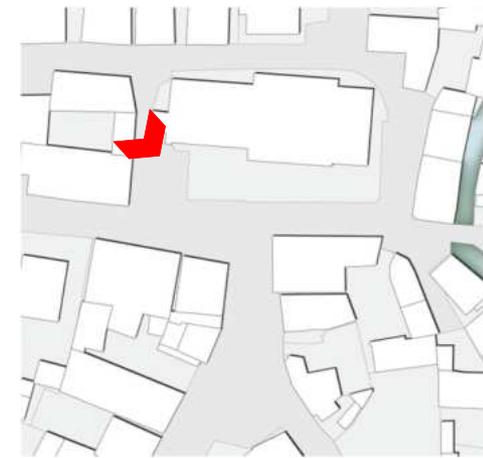
# Bestandsdokumentation

Platzumfeld vor Goldenem Anker



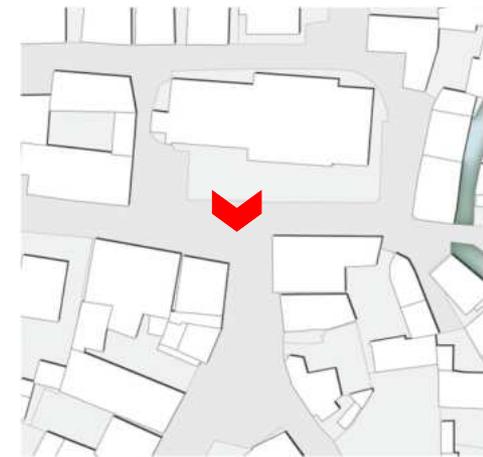
# Bestandsdokumentation

Platzumfeld vor Goldenem Anker



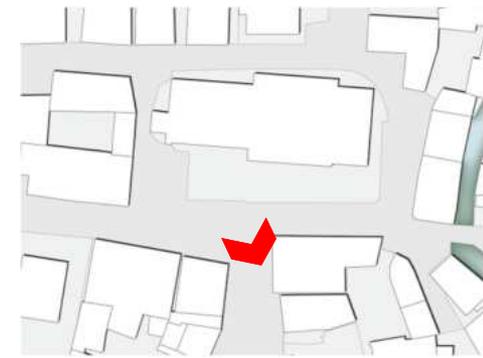
# Bestandsdokumentation

Platzumfeld vor Goldenem Anker



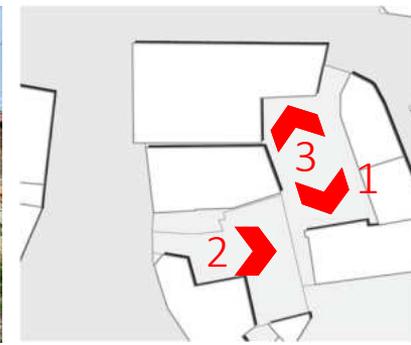
# Bestandsdokumentation

E-Bike-Mobilität vor dem Goldenen Anker



# Bestandsdokumentation

Innenhof Goldener Anker



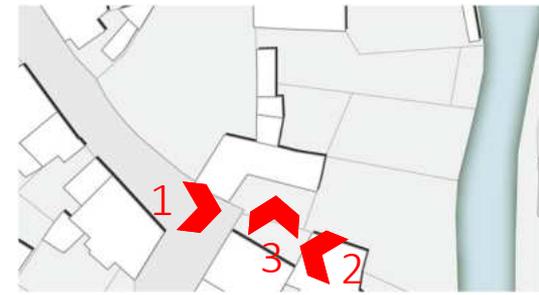


# Bestandsdokumentation



# Bestandsdokumentation

Anwesen Hammerstr. 25



# Bestandsdokumentation

Anwesen Hammerstr. 19



# Bestandsdokumentation

Anwesen Hammerstr. 19



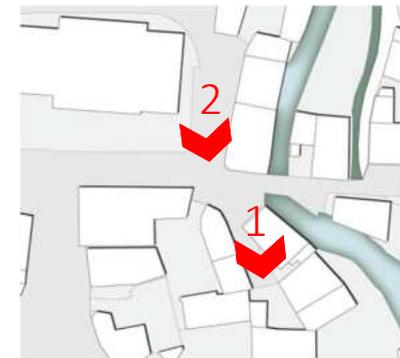
# Bestandsdokumentation

Nachbarhof zum Goldenen Anker



# Dokumentation

Nachbarbebauung Goldener Anker



# Bestandsdokumentation

Brücke Lauterach an Hauptstraße



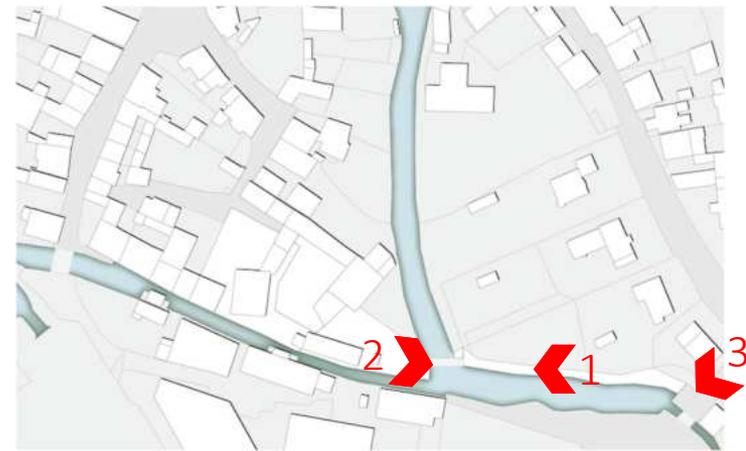
# Bestandsdokumentation

Brücke Lauterach an Hauptstraße



# Bestandsdokumentation

Weg an Lauterach



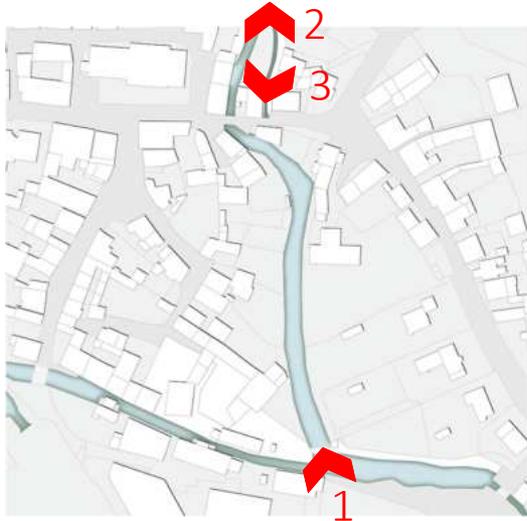
# Bestandsdokumentation

Brücke Lauterach mit möglichem Zustieg zu neuem Weg rechts



# Bestandsdokumentation

Die Lauterach: z.T. erfahrbar, z.T. verwachsen



# III. DIE DILLIGENCE ZU KOMMUNALEN LIEGENSCHAFTEN





Hammerstr. 15  
**Ehem. Gasthaus Goldener Anker**

Hammerstr. 17  
**Treppengiebelhaus**

Hammerstr. 19  
**Wohn- und Geschäftshaus**

Hammerstr. 23  
**Anwesen „Hinterer Kouftner“ (Wohnhaus)**

Hammerstr. 25  
**Kirschschreinerhaus (Wohnhaus)**

**Liegenschaften, die vom AB Schwirzer im Rahmen der Machbarkeitsstudie überplant werden**

## Objektsteckbrief

# Ehem. Gasthaus Goldener Anker

### Adresse

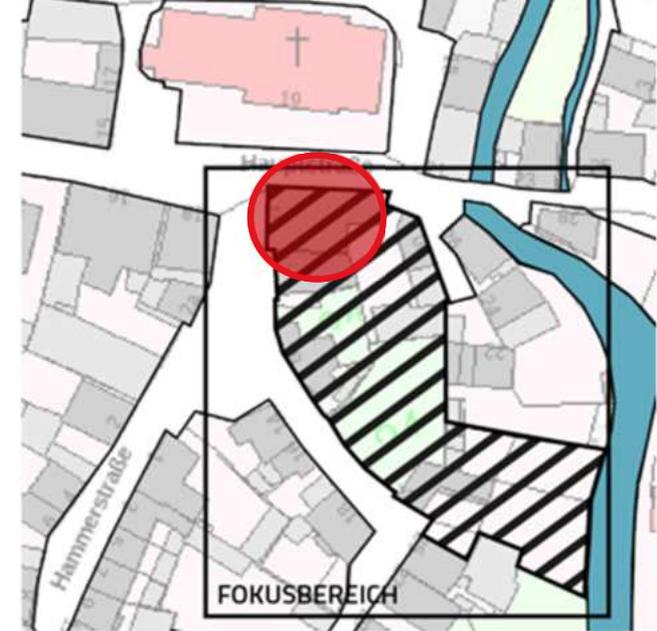
- Hammerstraße 15 (Fl. Nr. 77)

### Entstehungs- und Nutzungshistorie

- 1532 als Lager- und Rathaus errichtet
- Namensbezug: Vilsschiffahrt, die bis 1826 bestand (neben Amberg besaß nur Schmidmühlen das Privileg eigener Schiffe, der Hafen lag hinter dem Lagerhaus an der alten Mündung der Lauterach in die Vils)
- Bis 1986 letzte Nutzung als Gasthaus
- Erwerb der Liegenschaft durch den Markt Schmidmühlen

### Allgemeine Beschreibung

- Stattlicher, zweigeschossiger Bruchsteinbau in Ecklage der Hammer- und Hauptstraße, mit Krüppelwalmdach, in Teilen noch erkennbare Putzgliederung, Giebelluken und polygonalem Fachwerkerker, 1532 als stattliches Lagerhaus des Marktes und Nürnberger Kaufleuten errichtet, ursprünglich Treppengiebel und Dachreiter, nach Einstellung der Vilsschiffahrt Umgestaltung zum Gasthof, um 1840, schmiedeeiserner klassizistischer Ausleger aus dieser Zeit, Hochwassermarke von 1909;
- „Enge Reihe“ mit stützendem Torbogen zum Anwesen Hammerstr. 17
- Nebengebäude, eingeschossiger Bruchsteinbau mit Satteldach



Lage im Marktgebiet



Westgabel an der Hammerstraße

# Ehem. Gasthaus Goldener Anker

## Baudenkmal

- Einzeldenkmal – Liste der Baudenkmäler in Bayern – Akten Nr. D-371-148-3
- Nebengebäude, eingeschossiger Bruchsteinbau mit Satteldach

## Bestands- und Planungsgrundlagen

- Für das Gebäude liegen aktuelle und verformungsgerechte Bestandspläne als Planungsgrundlage vor

## Zusammenfassende Zustandsbeschreibung

- Trockenlegungs-, Rückbau und Sicherungsmaßnahmen an der Gebäudehülle sind bereichsweise durchgeführt worden
- Aussteifungs- und Sicherungsarbeiten am Tragwerk (Fundamente, Wände, Dach) sind teilweise erfolgt.
- Alle Fenster im EG sind mit großformatigem Ziegelmauerwerk, kraftschlüssig und vollflächig verschlossen.
- Eine unmittelbare bzw. akute Gefährdung für das Bauwerk bzw. direkte Umfeld lassen sich nicht feststellen.
- Rohbaustandart
- Keinerlei Installationen

## Erschließung

- Direkt an und über Hammerstraße
- Keine nutzbaren Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebäude

# Ehem. Gasthaus Goldener Anker

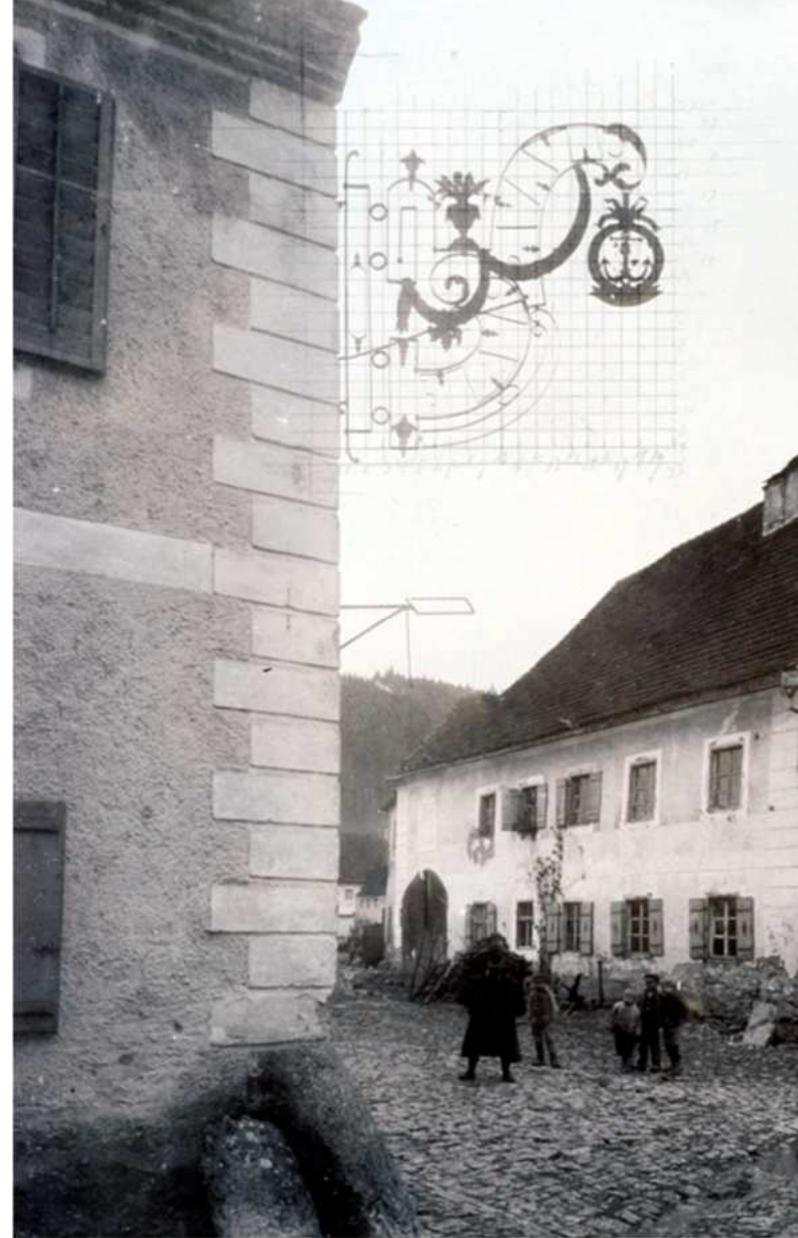
## Flächen / Umbauter Raum

- Goldener Anker, Hs. Nr. 15
- Grundfläche (BGF): 331 m<sup>2</sup>
- Geschossfläche (GF): 993 m<sup>2</sup>
- Umbauter Raum (BRI): 3.685 m<sup>3</sup>

Objektsteckbrief

# Ehem. Gasthaus Goldener Anker

Historische Aufnahme



Objektsteckbrief

# Ehem. Gasthaus Goldener Anker

Innenaufnahmen



Objektsteckbrief

# Ehem. Gasthaus Goldener Anker

Innenaufnahmen



Objektsteckbrief

# Ehem. Gasthaus Goldener Anker

Innenaufnahmen



# Ehem. Gasthaus Goldener Anker

Innenaufnahmen



## Objektsteckbrief

# Treppengiebelhaus

### Adresse

- Hammerstraße 17 (Fl. Nr. 77)

### Entstehungs- und Nutzungshistorie

- Im Kern 16. Jahrhundert
- Geschichte.....
- Nutzung.....Bis .... Letzte Nutzung als .....
- Erwerb der Liegenschaft durch den Markt Schmidmühlen

### Allgemeine Beschreibung

- Zweigeschossiger Bruchsteinbau mit Satteldach und vorgesetztem Treppengiebel.
- Giebelständig zur Hammerstraße
- Ungegliederte Putzfassade
- Zwei übereinanderliegende Giebelluken mit Segmentbögen
- Durch „Enge Reihe“ bzw. Traufgässchen vom „Goldenen Anker“ Hammerstraße 15 getrennt
- Rück- und seitwärtige Freiflächen



Lage im Marktgebiet



Süd-Westgiebel an der Hammerstraße

# Treppengiebelhaus

## Baudenkmal

- Einzeldenkmal – Liste der Baudenkmäler in Bayern – Akten Nr. D-371-148-4
- Bruchsteinbau mit Satteldach

## Bestands- und Planungsgrundlagen

- Für das Gebäude liegen aktuelle und verformungsgerechte Bestandspläne als Planungsgrundlage vor

## Zusammenfassende Zustandsbeschreibung

- Das Bauwerk ist weitgehend entrümpelt
- Sicherungsmaßnahmen sind nicht bzw. nicht ausreichend durchgeführt und auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen und ggf. umgehend zu ertüchtigen
- Deutliche Tragwerks- und Feuchtigkeitsprobleme sind erkennbar
- Eine unmittelbare bzw. akute Gefährdung für das Bauwerk kann nicht ausgeschlossen werden
- Keinerlei Installationen

## Erschließung

- Direkt an und über Hammerstraße
- Keine nutzbaren Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebäude

# Treppengiebelhaus

## Flächen / Umbauter Raum

- Treppengiebelhaus, Hs. Nr. 17
- Grundfläche (BGF): 160 m<sup>2</sup>
- Geschossfläche (GF): 480 m<sup>2</sup>
- Umbauter Raum (BRI): 1.270 m<sup>3</sup>

Objektsteckbrief

# Treppengiebelhaus

Innenaufnahmen 1. OG



Objektsteckbrief

# Treppengiebelhaus

Innenaufnahmen 2. OG



Objektsteckbrief

# Treppengiebelhaus

Innenaufnahmen DG



## Objektsteckbrief

# Hammerstraße 19

### Adresse

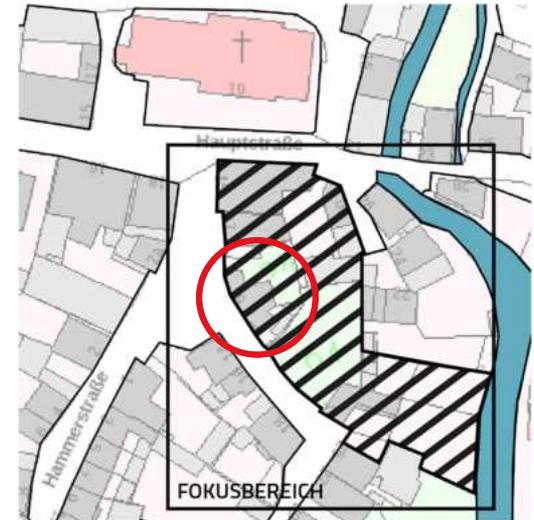
- Hammerstraße 19 (Fl. Nr. 74/2)

### Entstehungs- und Nutzungshistorie

- Baujahr.....
- Letzte Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus
- Erwerb der Liegenschaft durch den Markt Schmidmühlen

### Allgemeine Beschreibung

- Zweigeschossiger Vollziegel (soweit erkennbar) mit ausgebautem Dachgeschoss und mehreren Anbauten.
- Erdgeschoß und Obergeschoss durch separate Eingänge erschlossen
- Im EG (Anbau) ehemaliges Ladengeschäft bzw. gewerbliche Nutzung
- Das Hauptgebäude ist giebelständig zur Hammerstraße ausgerichtet
- Die Anbauten traufständig und niedrigerem First (Dachraum niedriger)



Lage im Marktgebiet



Ansicht von Westen (Hammerstraße)

# Hammerstraße 19

## Baudenkmal

- Kein Einzeldenkmal

## Bestands- und Planungsgrundlagen

- Für das Gebäude liegen keinerlei Bestandspläne oder andere verwendbare Planungsgrundlage vor

## Zusammenfassende Zustandsbeschreibung

- Das Bauwerk ist weitgehend entrümpelt
- Die Bausubstanz stellt sich augenscheinlich (von außen) als stark geschädigt dar
- Sicherungsmaßnahmen sind nicht bzw. nicht ausreichend durchgeführt und auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen und ggf. umgehend zu ertüchtigen
- Deutliche Tragwerks- und Feuchtigkeitsprobleme sind erkennbar
- Eine unmittelbare bzw. akute Gefährdung für das Bauwerk kann nicht ausgeschlossen werden
- Keinerlei Installationen

## Erschließung

- Direkt an und über Hammerstraße
- Es kann davon ausgegangen werden, dass keine nutzbaren Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebäude vorhanden sind

Objektsteckbrief

# Hammerstraße 19

Außenaufnahmen



Objektsteckbrief

# Hammerstraße 19

Außenaufnahmen



## Objektsteckbrief

# Kirschschreinerhaus

### Adresse

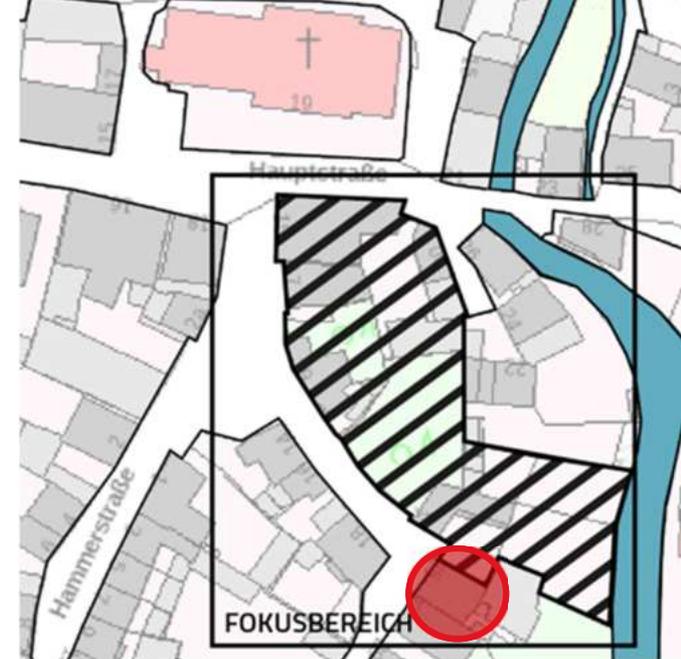
- Hammerstraße 25 (Fl. Nr. 69)

### Entstehungs- und Nutzungshistorie

- Baujahr: nicht dokumentiert
- Geschichte: landwirtschaftliches Anwesen das Hopfenanbau betrieb (letzter Hopfenbauer Schmidmühlens)
- Nutzung: Hopfenanbau bis ca. 1920  
Schreinerei (Kirschschreiner) bis ca. 1964  
Uhrmacherei & Mesnerwohnhaus (Mesnerhaus) bis ca. 1999
- Erwerb der Liegenschaft durch den Markt Schmidmühlen

### Allgemeine Beschreibung

- Zweigeschossiger Bruchsteinbau mit Satteldach
- Giebelständig zur Hammerstraße
- Ungegliederte Putzfassade
- Traufständig mit dem Wohnhaus Hammerstraße 27 verbunden
- Freiflächen (Grünland) in den nordöstlichen und östlichen (bis südöstlichen) Anschlussbereichen des Gebäudes



Lage im Marktgebiet



Süd-Westgiebel an der Hammerstraße

## Objektsteckbrief

# Kirchenschreinerhaus

### Baudenkmal

- Kein Einzeldenkmal

### Bestands- und Planungsgrundlagen

- Für das Gebäude liegen aktuelle und verformungsgerechte Bestandspläne als Planungsgrundlage vor

### Zusammenfassende Zustandsbeschreibung

- Das Bauwerk ist weitgehend entrümpelt
- Sicherungsmaßnahmen sind nicht bzw. nicht ausreichend durchgeführt und auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen und ggf. umgehend zu ertüchtigen
- Deutliche Tragwerks- und Feuchtigkeitsprobleme sind erkennbar
- Eine unmittelbare bzw. akute Gefährdung für das Bauwerk kann nicht ausgeschlossen werden
- Keinerlei Installationen

### Erschließung

- Direkt an und über Hammerstraße
- Keine nutzbaren Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebäude

# Kirchenschreinerhaus

## Flächen / Umbauter Raum

- Goldener Anker, Hs. Nr. 25
- Grundfläche (BGF): 115 m<sup>2</sup>
- Geschossfläche (GF): 335 m<sup>2</sup>
- Umbauter Raum (BRI): 1.050 m<sup>3</sup>

Objektsteckbrief

# Kirchenschreinerhaus

Historische Aufnahme



Objektsteckbrief

# Kirchenschreinerhaus

Innenaufnahmen Erdgeschoss



Objektsteckbrief

# Kirchenschreinerhaus

Innenaufnahmen Obergeschoss



Objektsteckbrief

# Kirchenschreinerhaus

Innenaufnahmen Obergeschoss



Objektsteckbrief

# Kirchenschreinerhaus

Innenaufnahmen Dachgeschoss



Objektsteckbrief

# Kirchenschreinerhaus

Innenaufnahmen Dachgeschoss



## Objektsteckbrief

# Anwesen „Hinterer Kouftner“

### Adresse

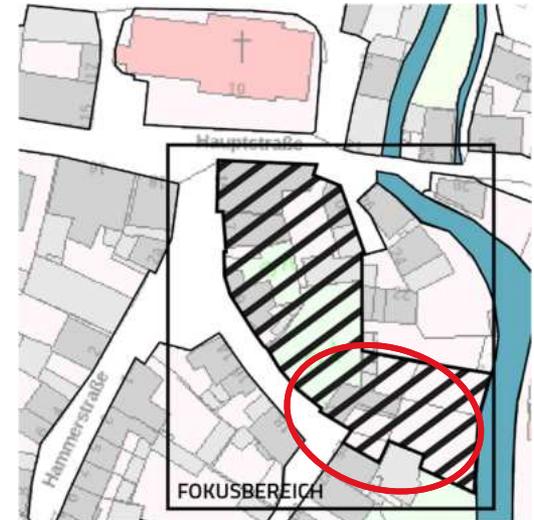
- Hammerstraße 23 (Fl. Nr. 71/3)

### Entstehungs- und Nutzungshistorie

- Baujahr: nicht dokumentiert
- Nutzung: Vormalig Wohnhaus mit Fassmacherwerkstatt, heute Wohnnutzung bzw. Leerstand

### Allgemeine Beschreibung

- Zweigeschossiger L-förmige Gebäudeformation bestehend aus Wohnhaus und traufseitig angebautem Nebengebäude
- Wohnhaus giebelständig zur Hammerstraße als Bruchsteinbau mit Satteldach und ungliederter Putzfassade
- Traufständiges Nebengebäude (zum Straßenraum hin) im Obergeschoss mit auskragender, holzverkleideter Altane.
- Großzügige Freiflächen an allen nicht zur Straße gerichteten Fassadenseiten.



Lage im Marktgebiet



Süd-Westgiebel an der Hammerstraße

## Objektsteckbrief

# Anwesen „Hinterer Kouftner“

### Baudenkmal

- Kein Einzeldenkmal

### Bestands- und Planungsgrundlagen

- Für das Gebäude liegen keine Bestandspläne als Planungsgrundlage vor

### Zusammenfassende Zustandsbeschreibung

- Das Bauwerk wird zumindest in Teilbereichen genutzt
- Sicherungsmaßnahmen sind nicht bzw. nicht ausreichend durchgeführt und auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen und ggf. umgehend zu ertüchtigen
- Deutliche Tragwerks- und Feuchtigkeitsprobleme sind erkennbar
- Eine unmittelbare bzw. akute Gefährdung für das Bauwerk kann nicht ausgeschlossen werden
- Die Beurteilung erfolgt von Außen durch Inaugenscheinnahme

### Erschließung

- Direkt an und über Hammerstraße
- Keine nutzbaren Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebäude (Annahme)

# Anwesen „Hinterer Kouftner“

## Flächen / Umbauter Raum

– **Bestand** (ggf. Ersatzbau) „Hinterer Kouftner“ Hs. Nr. 23

– Grundfläche (GF): ca. 140 m<sup>2</sup>

– Geschossfläche (BGF): ca. 400 m<sup>2</sup>

– Umbauter Raum (BRI): ca. 1.100 m<sup>3</sup>

– **Neubau** „Hinterer Kouftner“ Hs. Nr. 23

– Grundfläche (GF): ca. 275 m<sup>2</sup> + 40 m<sup>2</sup>

– Geschossfläche (BGF): ca. 900 m<sup>2</sup>

– Umbauter Raum (BRI): ca. 2800 m<sup>3</sup>

## Objektsteckbrief

# Anwesen „Hinterer Kouftner“

„Hinterer Kouftner“ ehem. Fassmacher



Außenansicht A



Außenansicht B



# Anwesen „Hinterer Kouftner“

Außenansicht C



Außenansicht D



## Objektsteckbrief

# Anwesen „Hinterer Kouftner“

Außenansicht E



Außenansicht F



# Anwesen „Hinterer Kouftner“

Außenansicht G



Außenansicht H



# IV. SZENARIENENTWICKLUNG FÜR FOKUSBEREICH



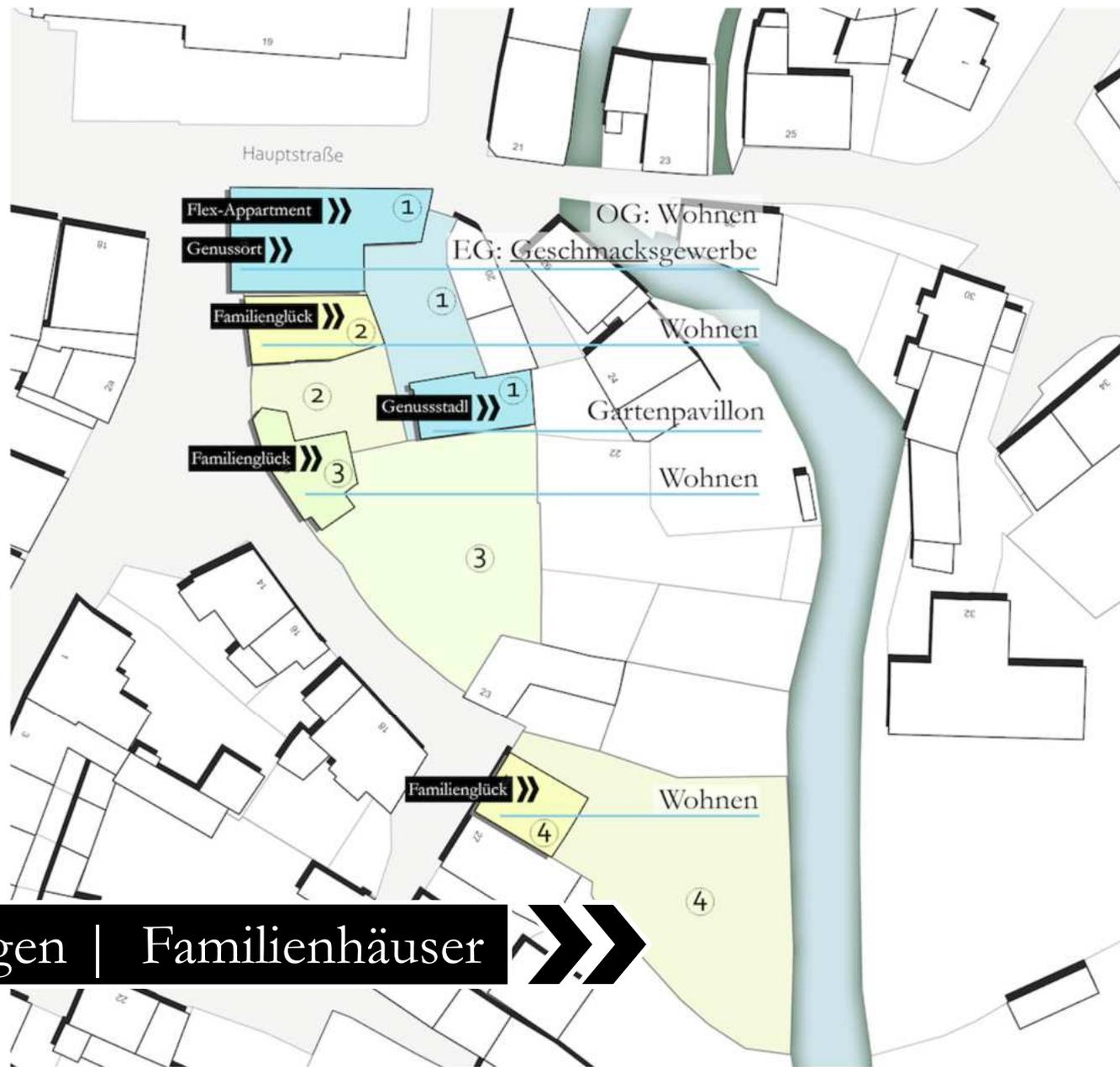
# Szenarien

Überblick

		Hammerstr. 15	Hammerstr. 17	Hammerstr. 19	Hammerstr. 25
		<b>Ehem. Gasthaus Goldener Anker</b>	<b>Treppengiebelhaus</b>	<b>Wohn- &amp; Geschäftshaus</b>	<b>Kirchenschreinerhaus</b>
<b>Variante 1</b>	EG	<u>Lebensmittel-EH (Spezialitäten)</u>	1-Familienwohnhaus	1-Familienwohnhaus	1-Familienwohnhaus
	OG	Mietwohnungen			
<b>Variante 2</b>	EG	<u>Cafè</u>	Betreutes Wohnen	Seniorenapartments	1-Familienwohnhaus
	OG	Betreutes Wohnen			
<b>Variante 3</b>	EG	<u>Cafè</u>	Erweiterung Hostel / Ferienwohnungen	Erweiterung Hostel / Ferienwohnungen	1-Familienwohnhaus
	OG	Rad-Wander-Hostel			

# Szenarien

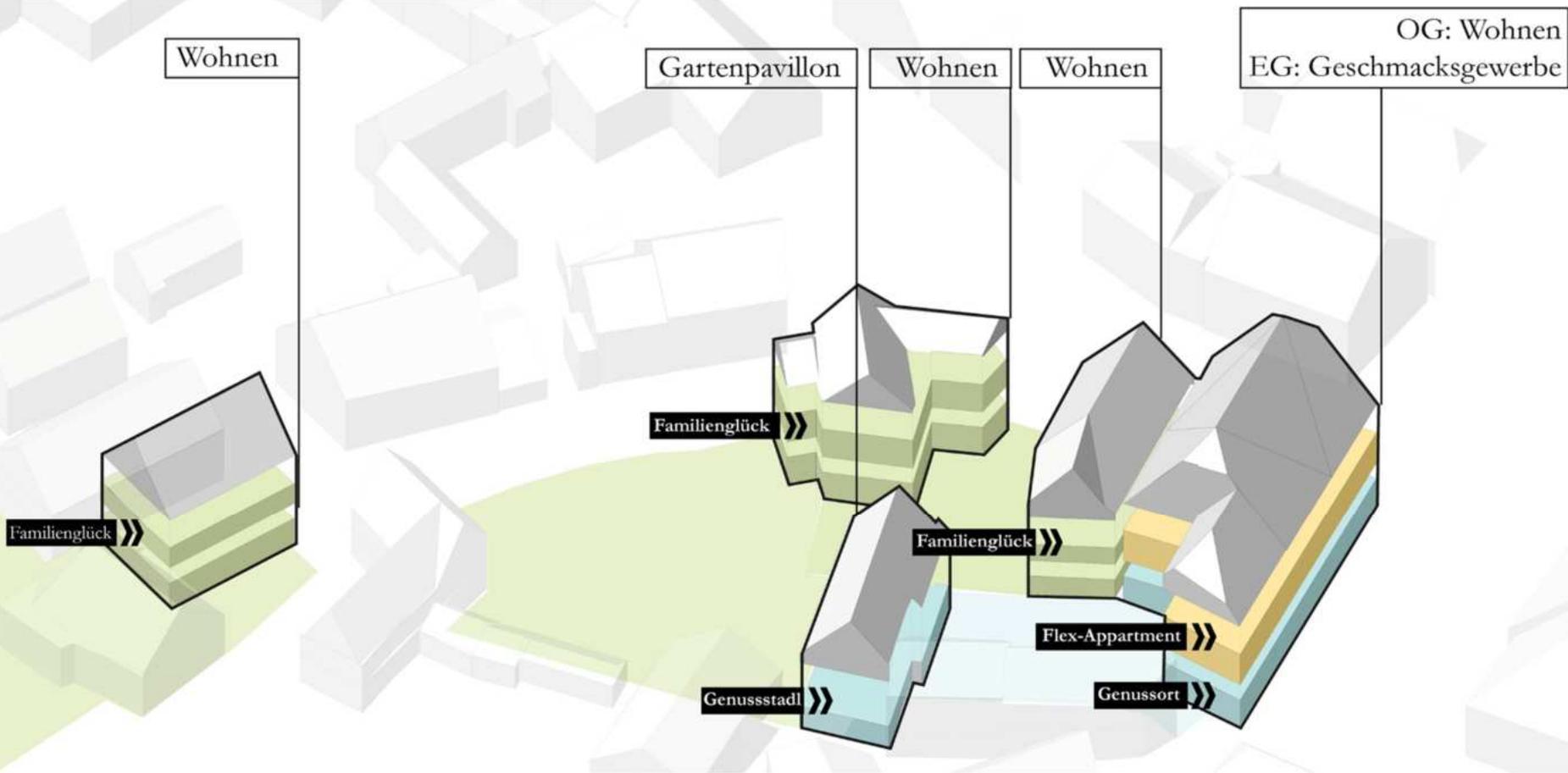
Schematischer Lageplan



V1: Mietwohnungen | Familienhäuser

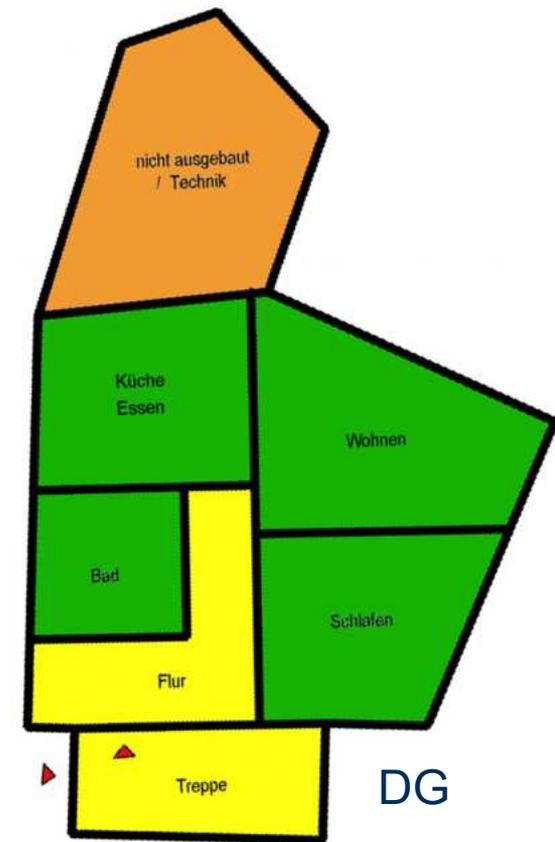
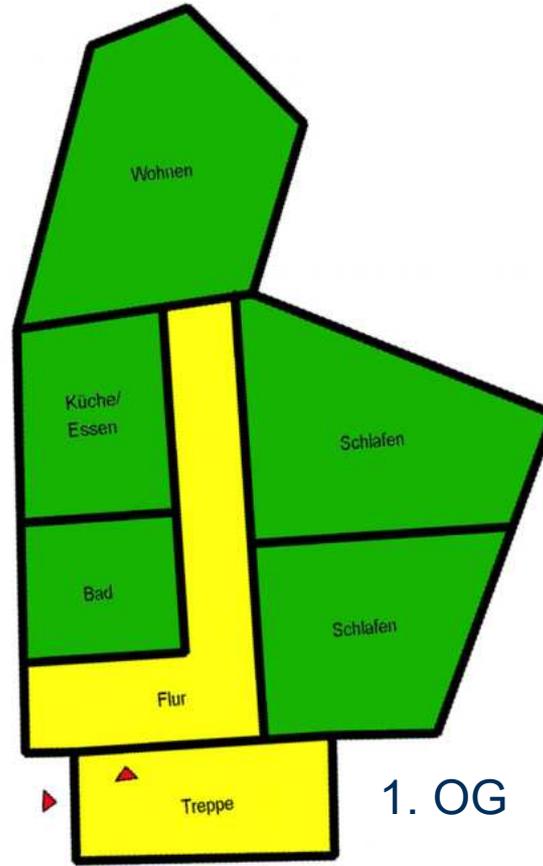
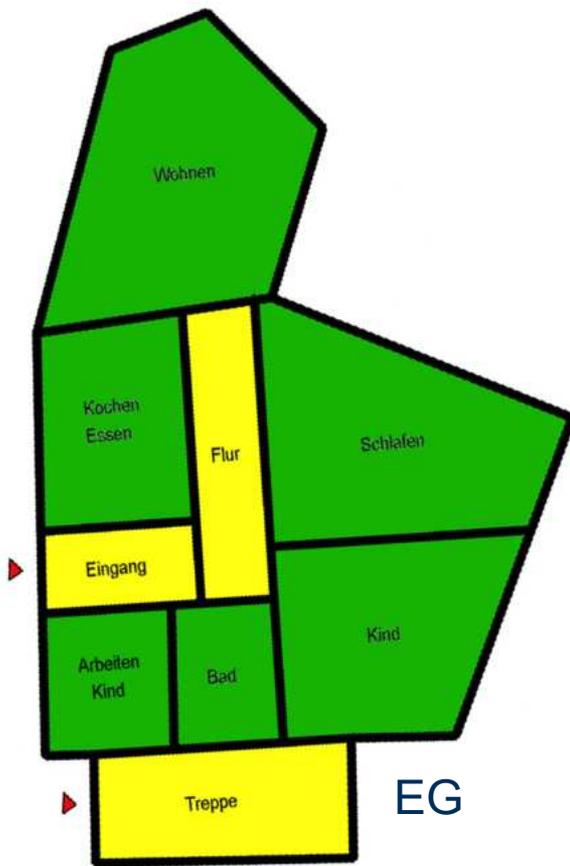
# Variante 1

Schematische 3D-Darstellung



# Hammerstraße 19

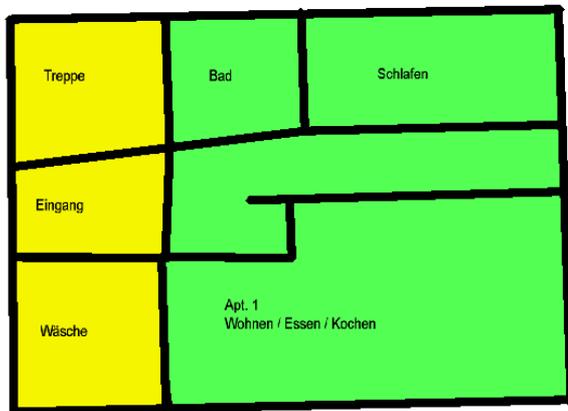
Nutzungsschema für Variante 1: Eigentumswohnung für Familien (2 bzw. 3 Wohnungen)



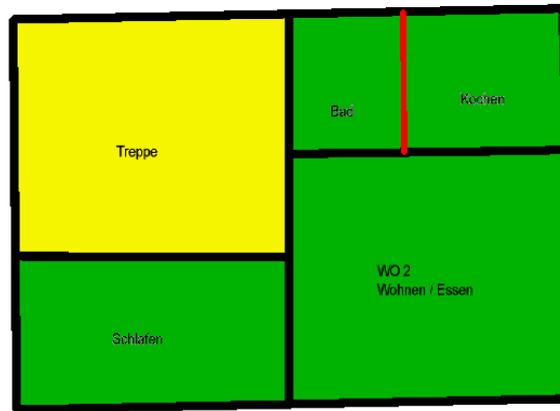
# Kirchenschreinerhaus

Nutzungsschema für Variante 1: Familienhaus (Hammerstraße 25)

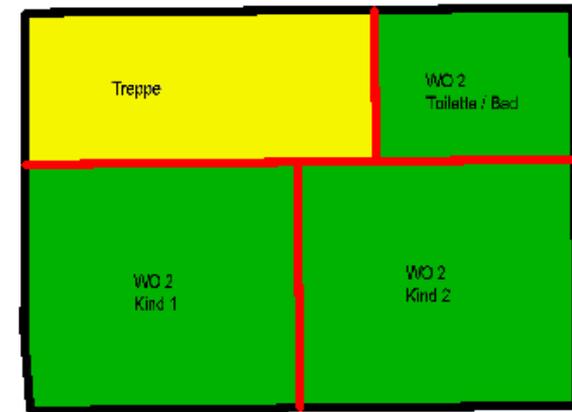
- 1 x Appartement (Wohnen)
- 1 x Wohnen



EG



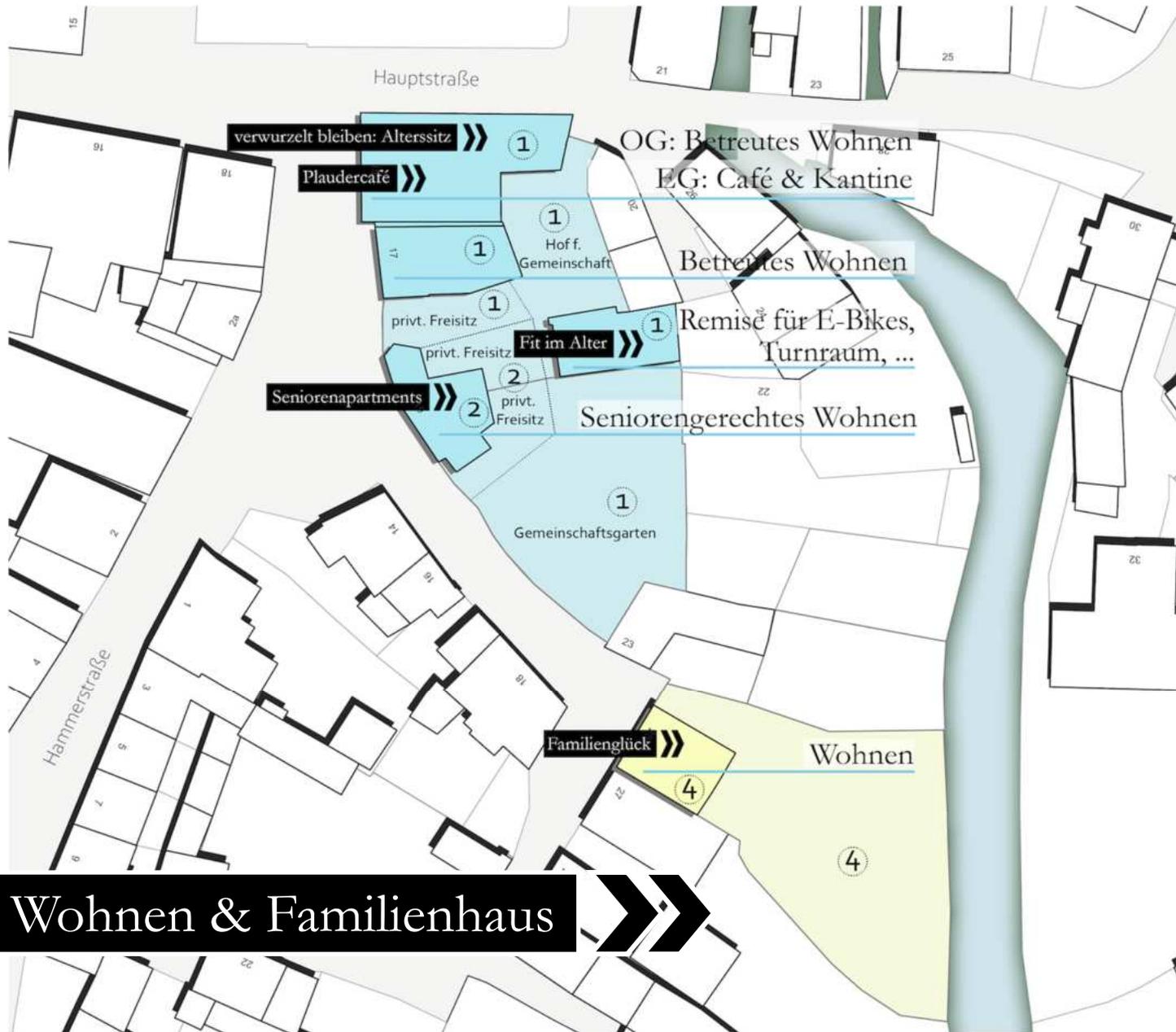
1. OG



DG

# Szenarien

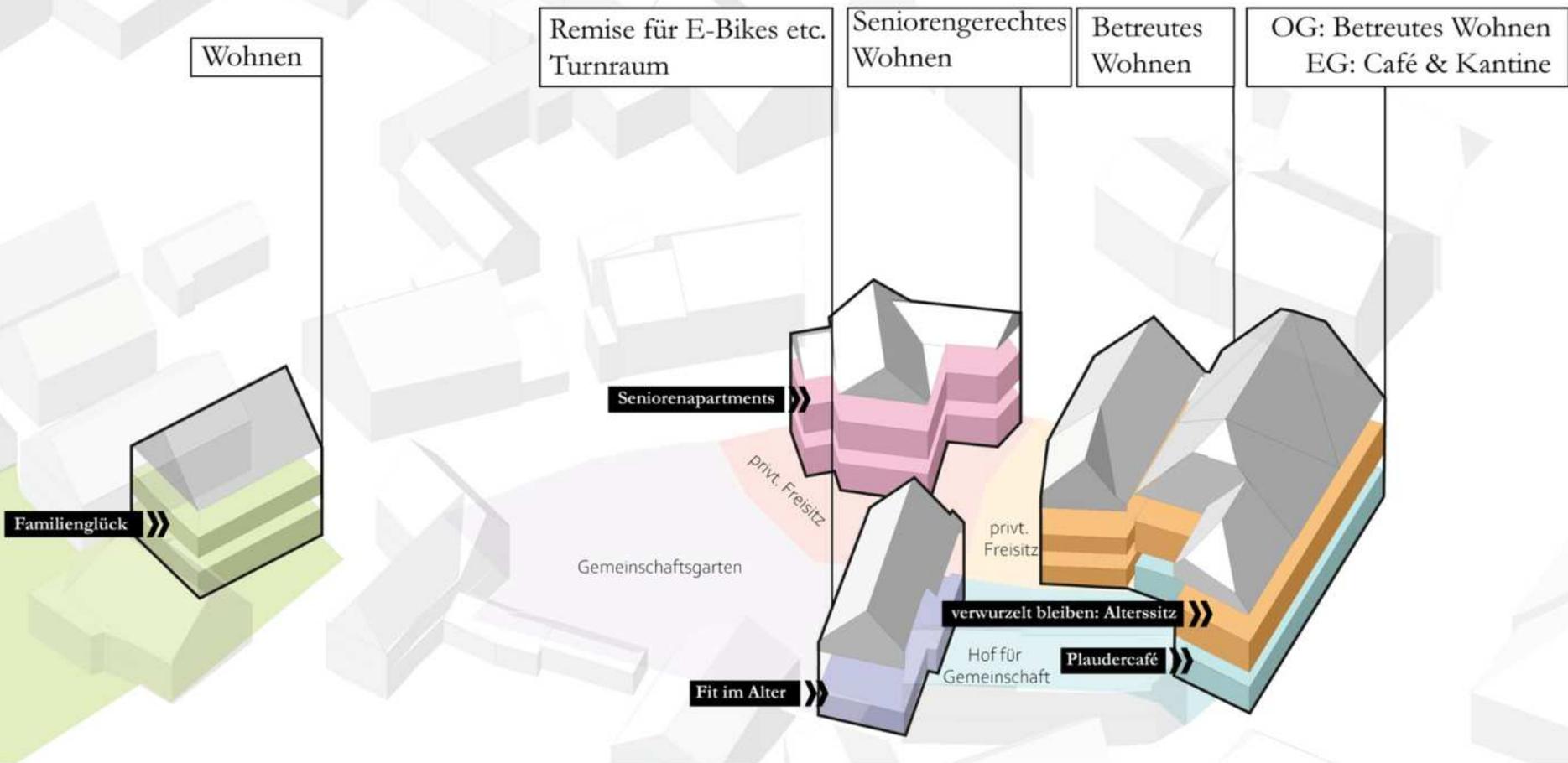
Schematischer Lageplan



## V2: Betreutes Wohnen & Familienhaus

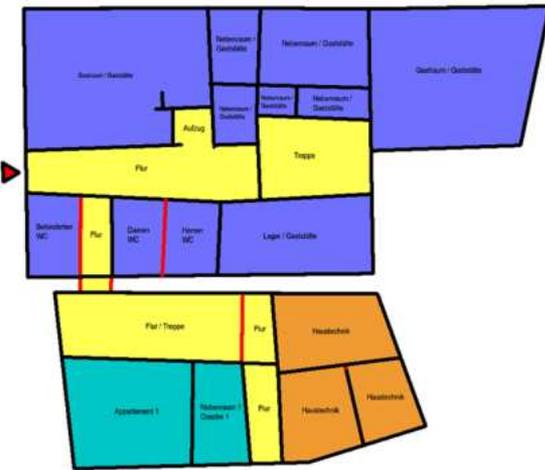
# Variante 2

Schematische 3D-Darstellung



# Ehem. Gasthaus Goldener Anker | Treppengiebelhaus

Nutzungsschema für Variante 2: Gaststätte und betreutes Wohnen (Hammerstraße 15 & 17)



EG



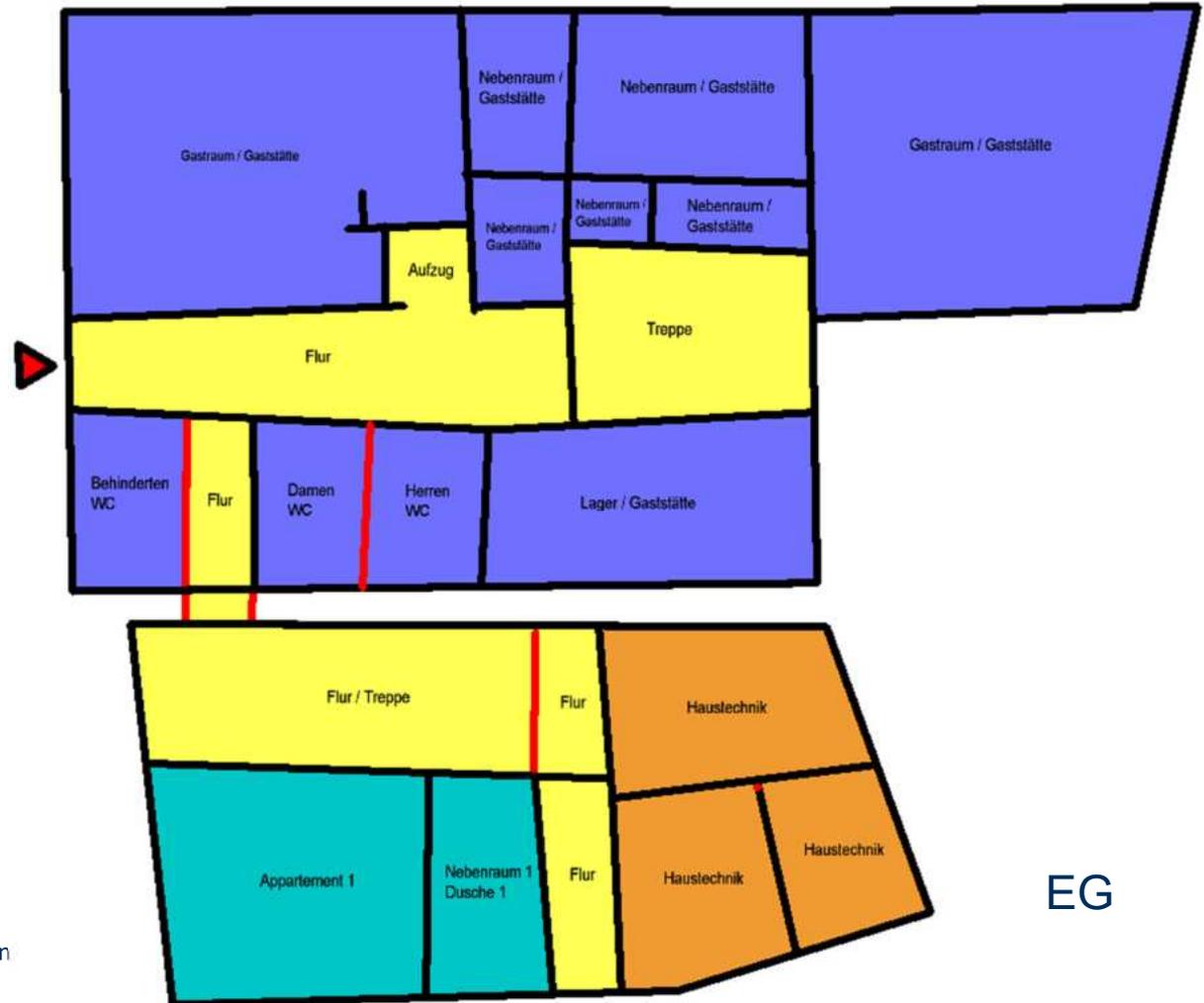
1. OG



DG

# Ehem. Gasthaus Goldener Anker | Treppengiebelhaus

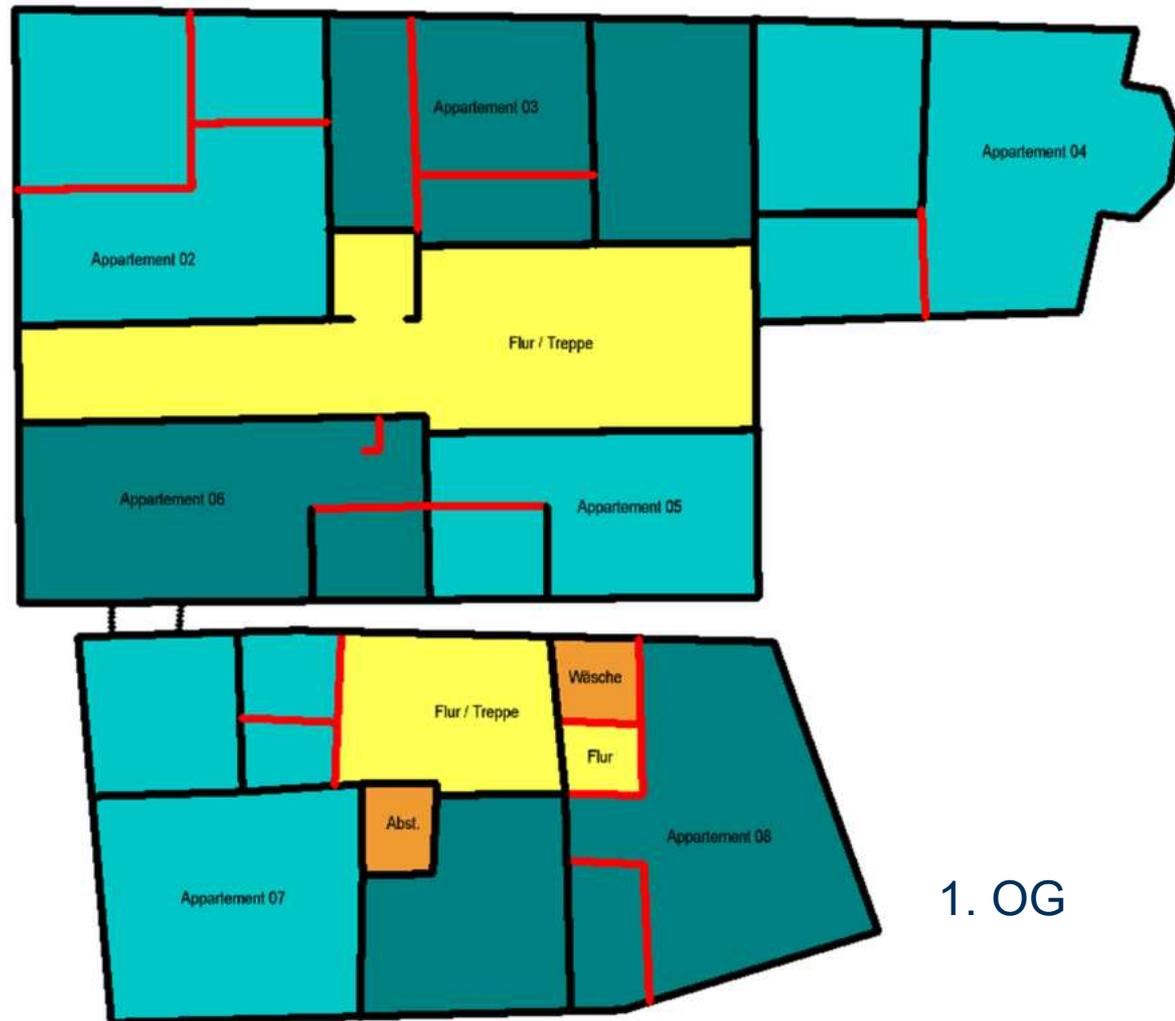
Nutzungsschema für Variante 2: Gaststätte und betreutes Wohnen (Hammerstraße 15 & 17)



EG

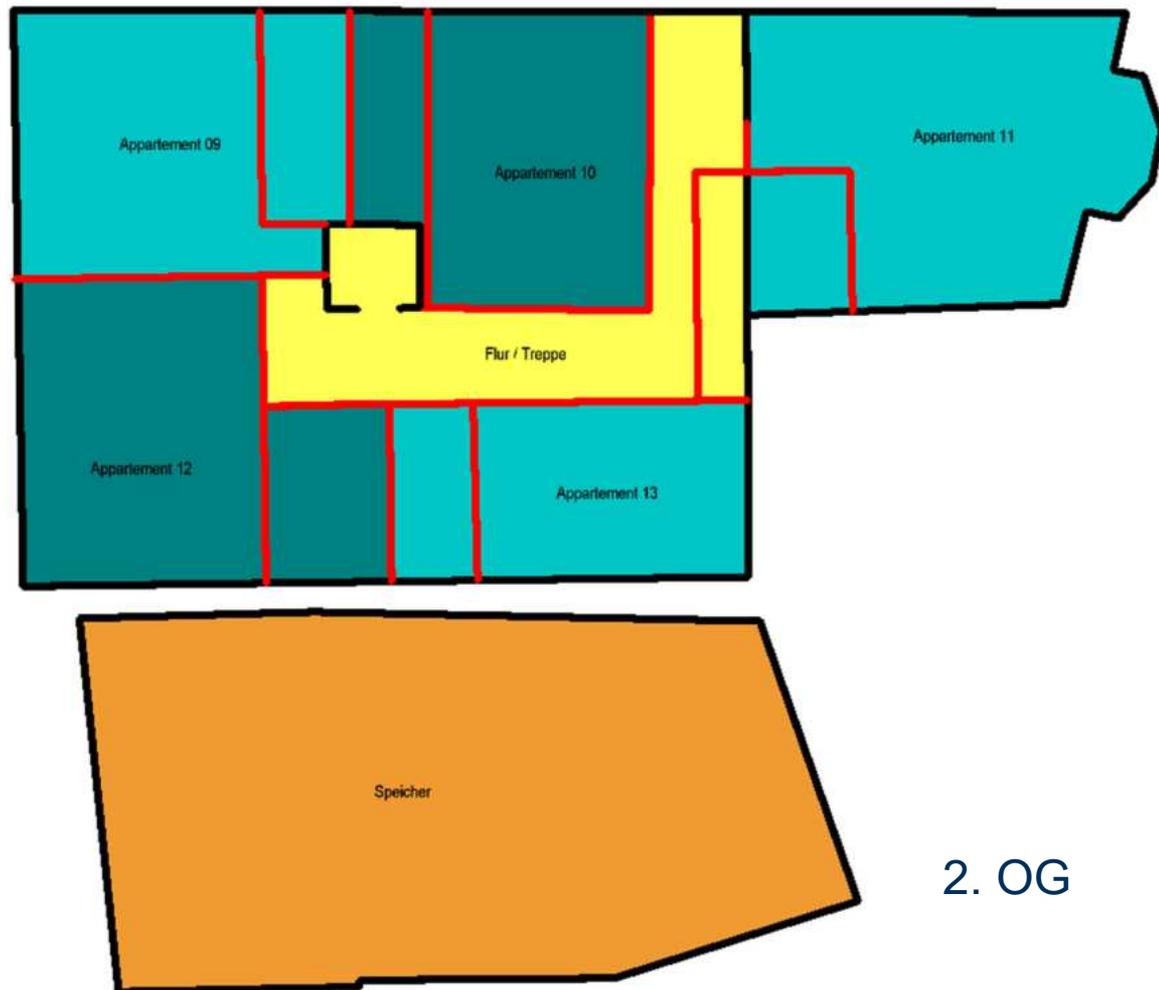
# Ehem. Gasthaus Goldener Anker | Treppengiebelhaus

Nutzungsschema für Variante 2: Gaststätte und betreutes Wohnen (Hammerstraße 15 & 17)



# Ehem. Gasthaus Goldener Anker | Treppengiebelhaus

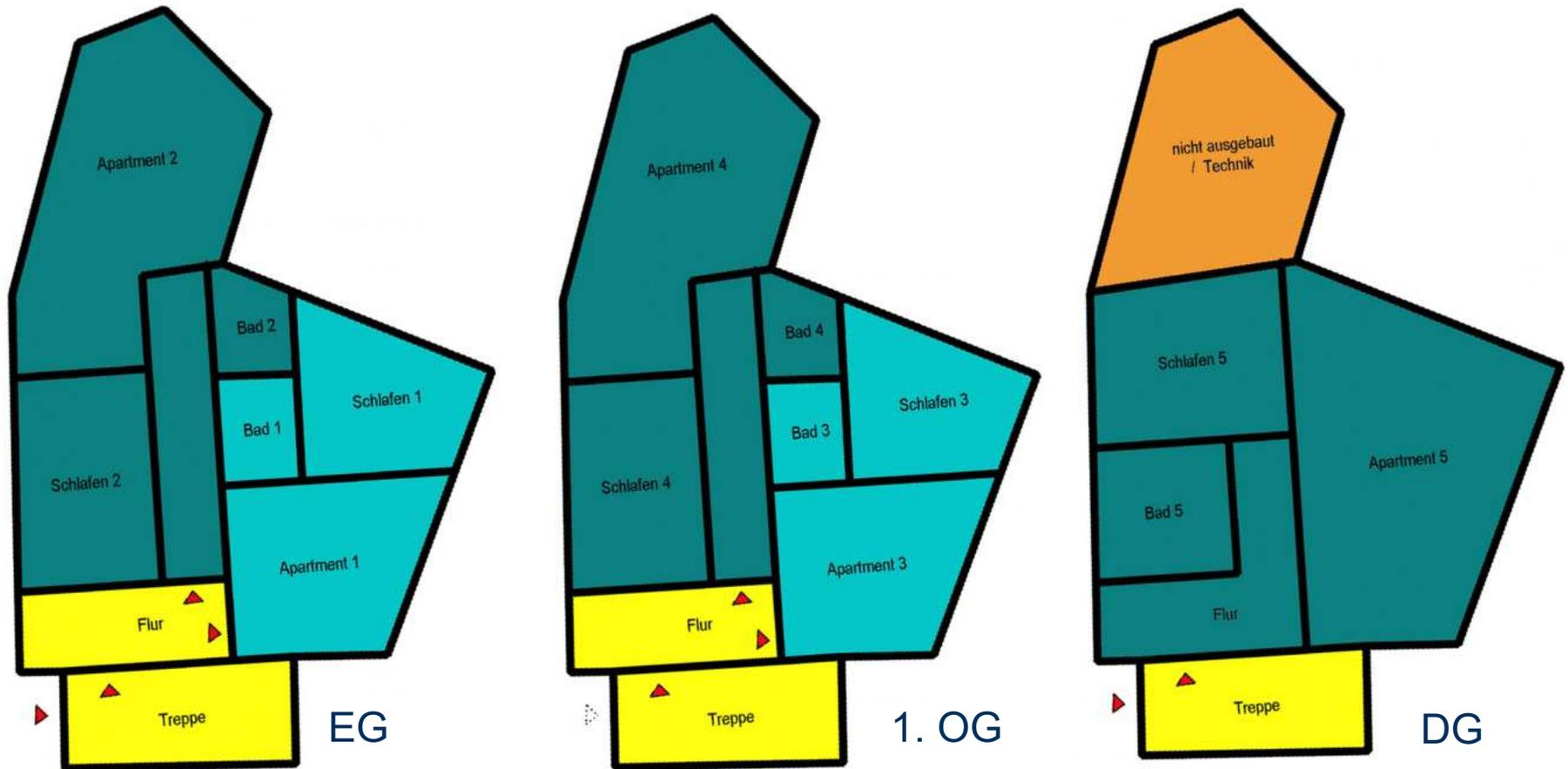
Nutzungsschema für Variante 2: Gaststätte und betreutes Wohnen (Hammerstraße 15 & 17)



2. OG

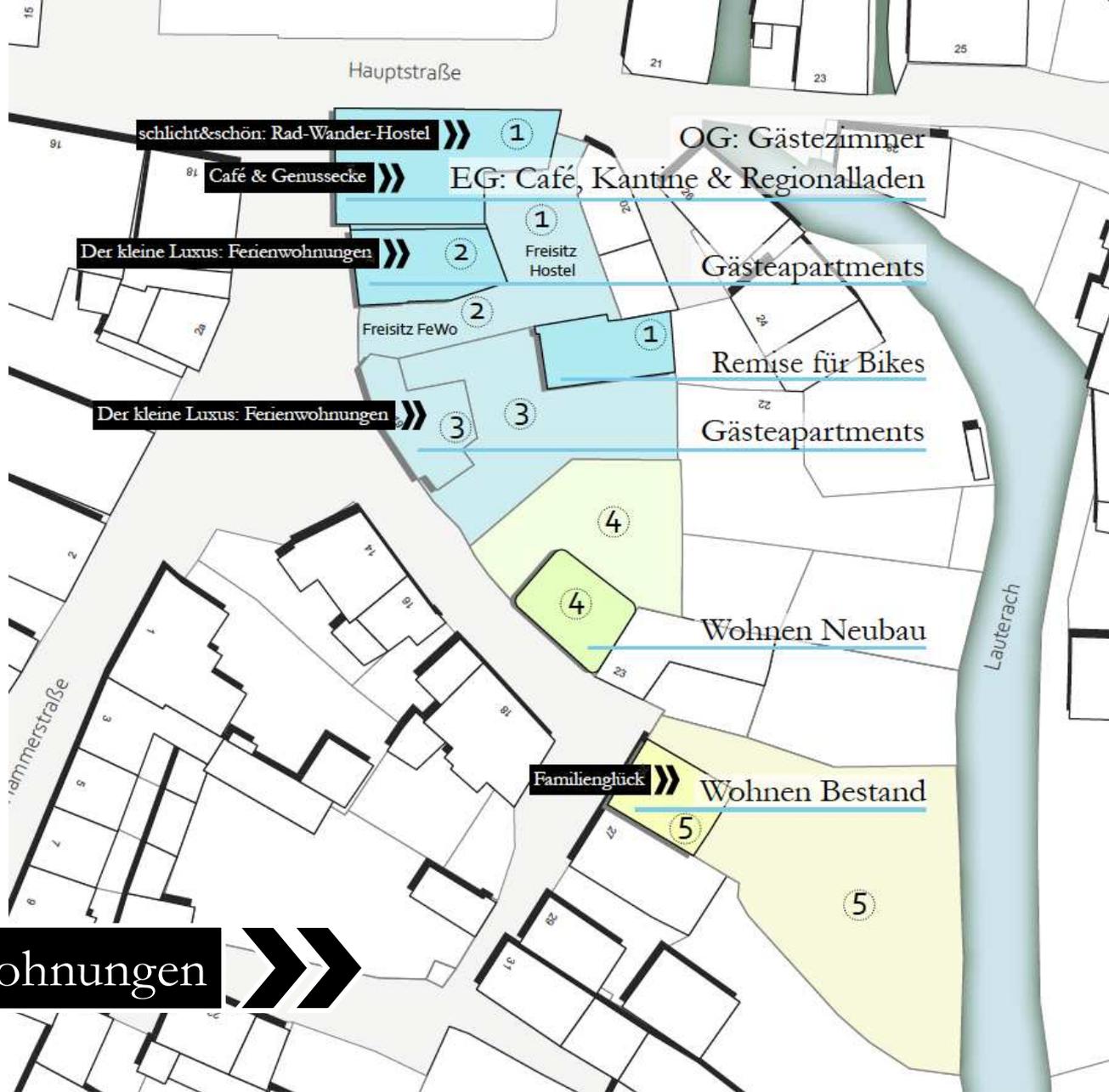
# Hammerstraße 19

Nutzungsschema für Variante 2: Erweiterungen des Seniorenwohnangebotes vom Goldenen Anker (5 Apartments)



# Szenarien

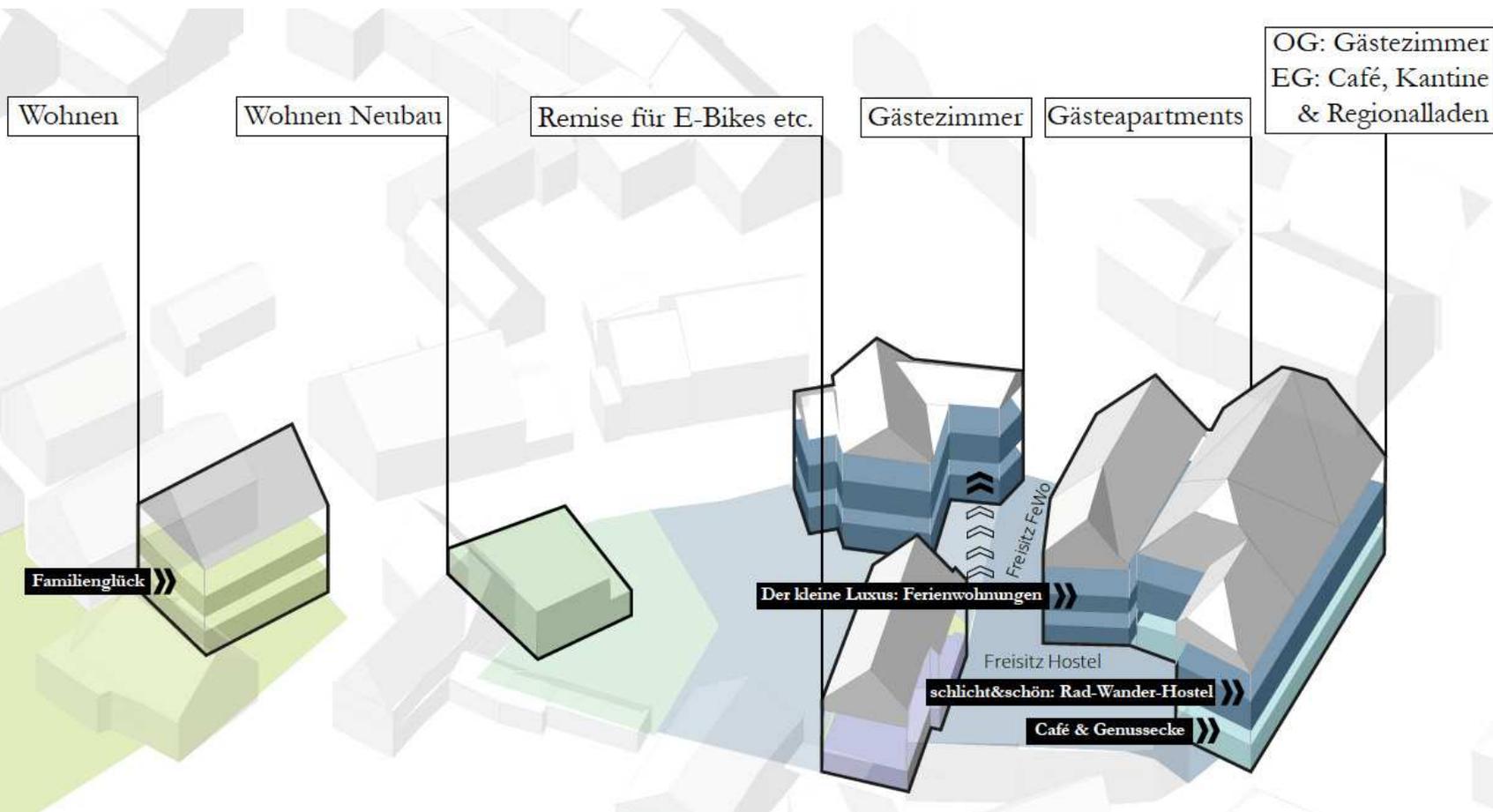
Schematischer Lageplan



## V3: Hostel & Ferienwohnungen >>>

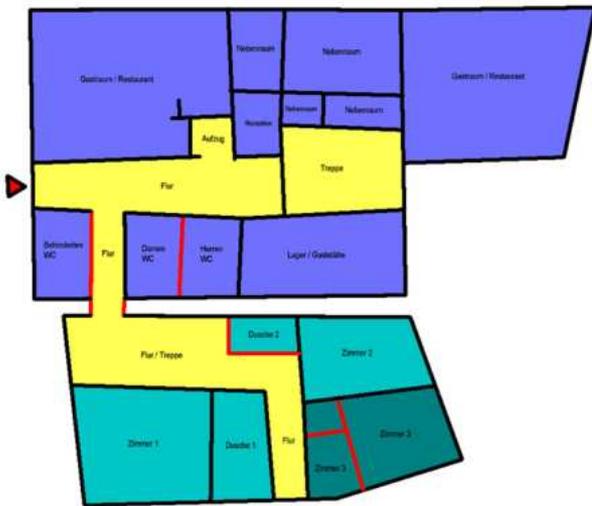
# Variante 3

Schematische 3D-Darstellung



# Ehem. Gasthaus Goldener Anker | Treppengiebelhaus

Nutzungsschema für Variante 3: Hostel (Hammerstraße 15 & 17) & ggf. Ferienwohnungen (letzteres aktuell noch nicht dargestellt)



EG



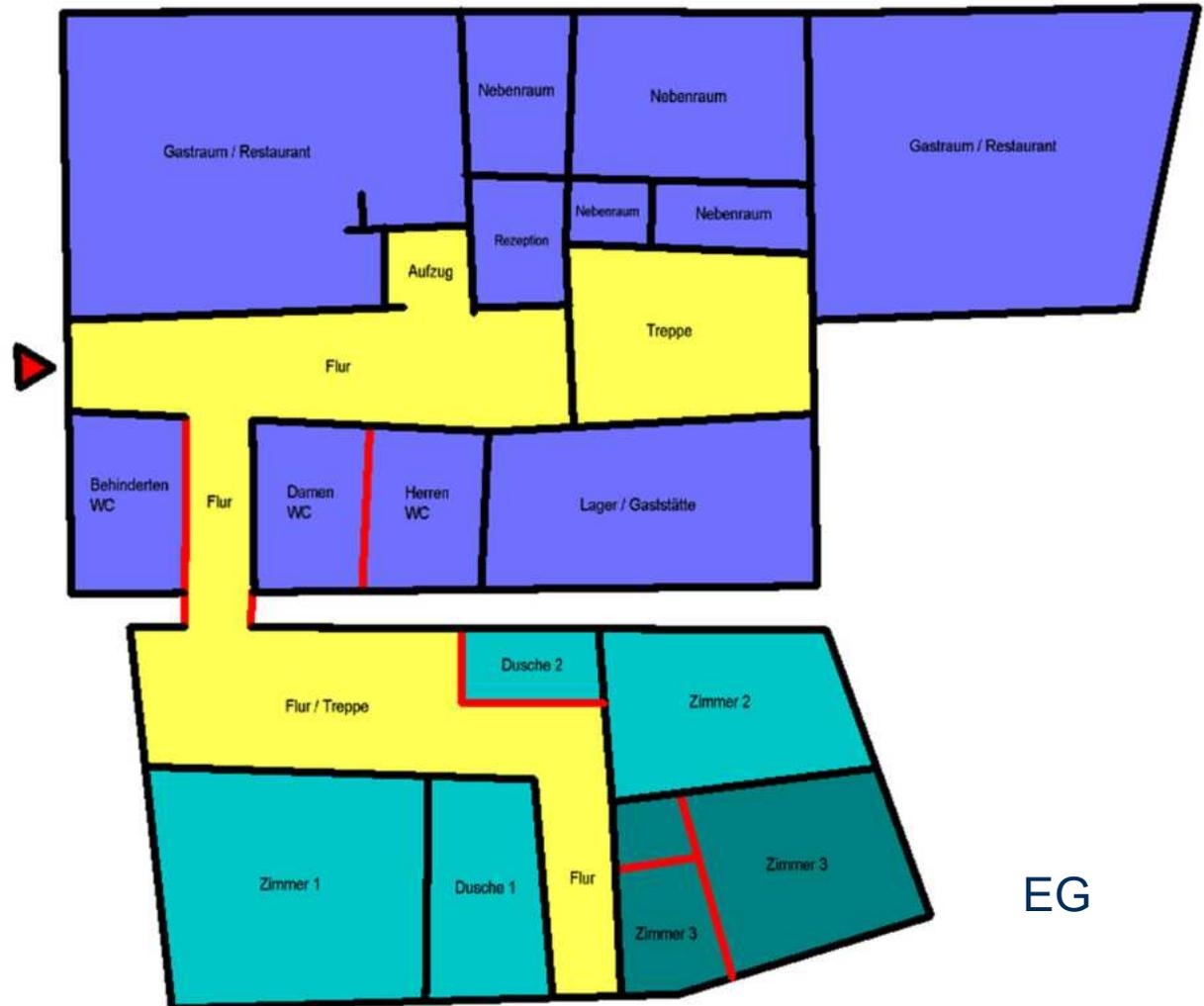
1. OG



DG

# Ehem. Gasthaus Goldener Anker | Treppengiebelhaus

Nutzungsschema für Variante 3: Hostel (Hammerstraße 15 & 17) & ggf. Ferienwohnungen (letzteres aktuell noch nicht dargestellt)



EG

# Ehem. Gasthaus Goldener Anker | Treppengiebelhaus

Nutzungsschema für Variante 3: Hostel (Hammerstraße 15 & 17) & ggf. Ferienwohnungen (letzteres aktuell noch nicht dargestellt)



1. OG

# Ehem. Gasthaus Goldener Anker | Treppengiebelhaus

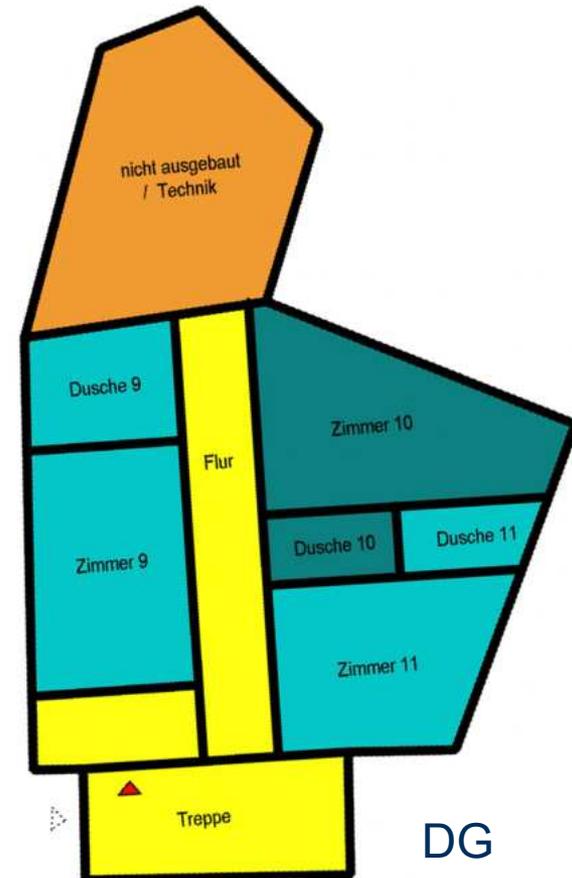
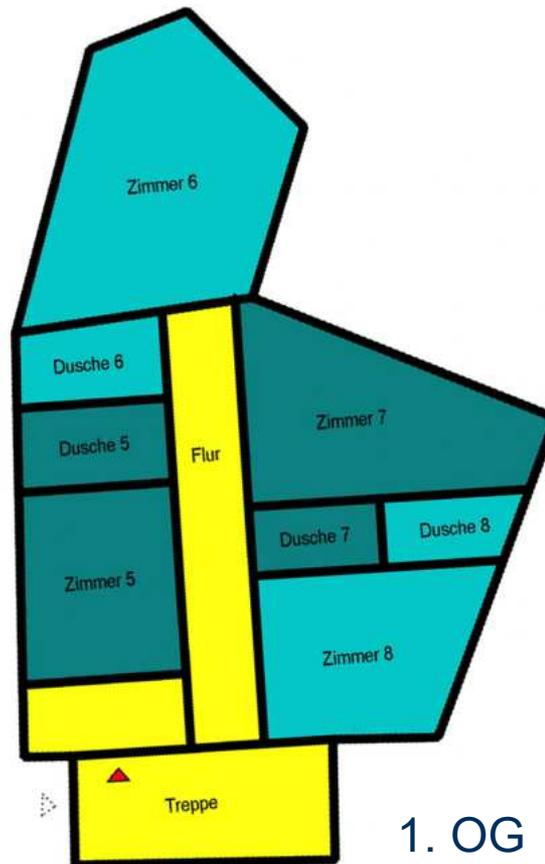
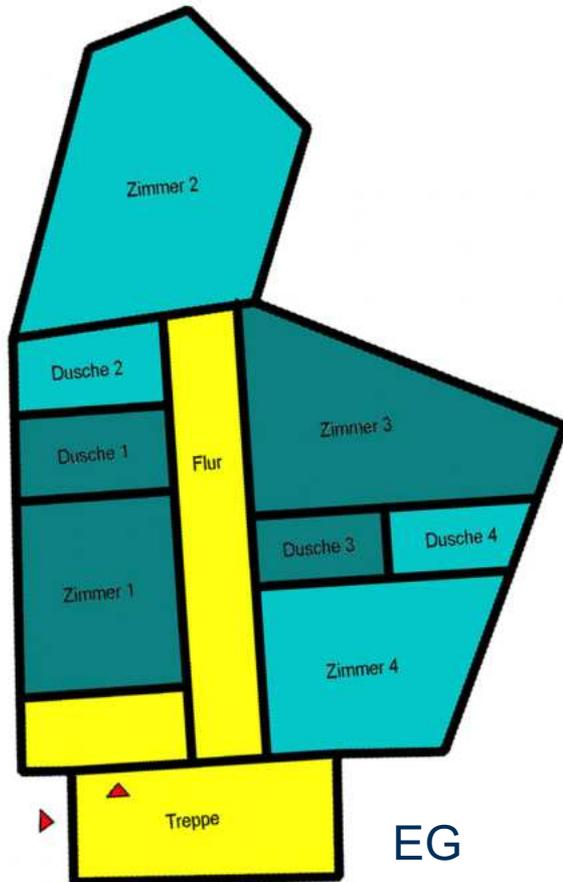
Nutzungsschema für Variante 3: Hostel (Hammerstraße 15 & 17) & ggf. Ferienwohnungen (letzteres aktuell noch nicht dargestellt)



2. OG

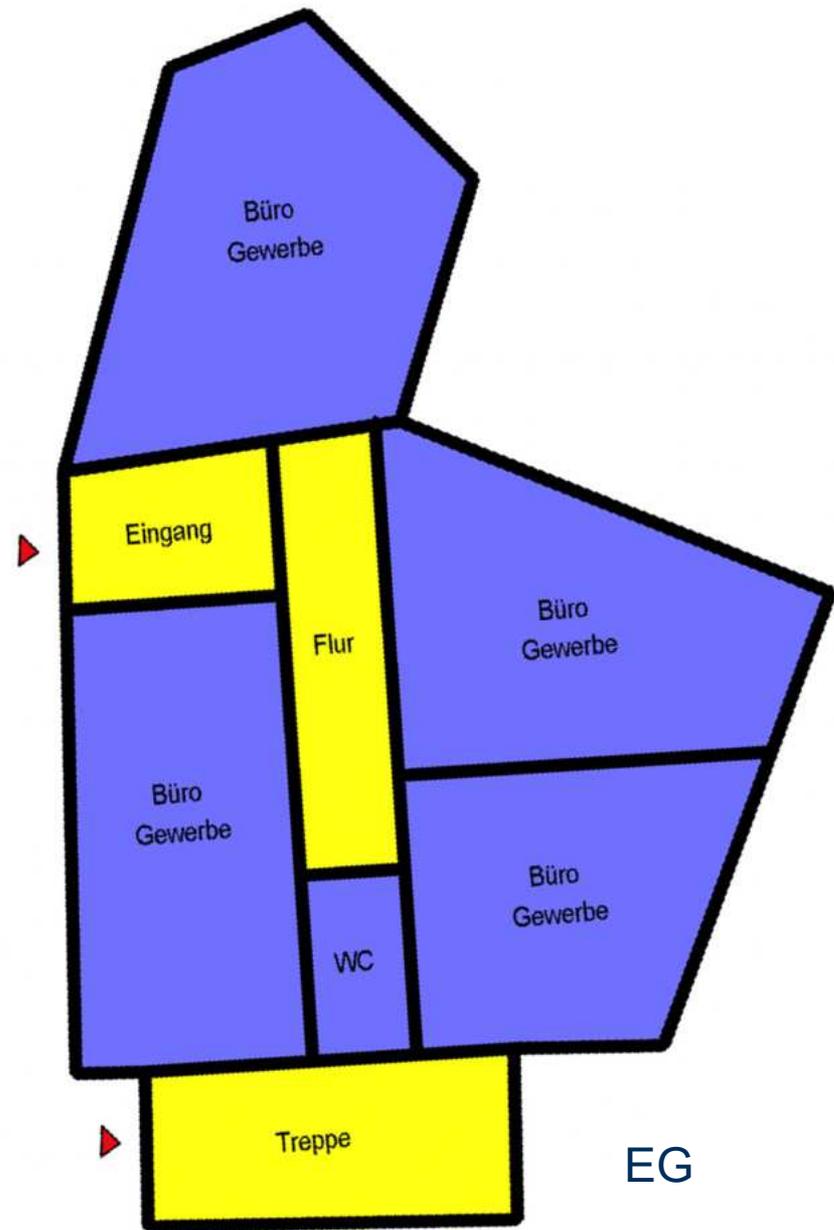
# Hammerstraße 19

Nutzungsschema für Variante 3: Erweiterungen des Bettenangebotes vom Goldenen Anker (11 Zimmer)



# Hammerstraße 19

Nutzungsschema für Variante X: Gewerbe im Erdgeschoss EG: Büro / Dienstleistung / Handel / nicht störendes Handwerk...





# Ziel- & Rahmenplan

# Szenarien

Risikobetrachtung

- Geringes Risiko: geringe Betreiberabhängigkeit, hohe, ganzjährige Marktnachfrage
- ◆ Mittleres Risiko: höhere Betreiberabhängigkeit, ganzjährige Marktnachfrage
- ✱ Höheres Risiko: sehr hohe Betreiberabhängigkeit, noch nicht geklärte Marktnachfrage

	Hammerstr. 15	Hammerstr. 17	Hammerstr. 19	Hammerstr. 25
	<b>Ehem. Gasthaus Goldener Anker</b>	<b>Treppengiebelhaus</b>	<b>Wohn- &amp; Geschäftshaus</b>	<b>Kirchenschreinerhaus</b>
<b>Variante 1</b>	EG ✱ Lebensmittel-EH (Spezialitäten)  OG ● Mietwohnungen	● 1-Familienwohnhaus	● 1-Familienwohnhaus	● 1-Familienwohnhaus
<b>Variante 2</b>	EG ◆ Café  OG ◆ Betreutes Wohnen	◆ Betreutes Wohnen	● Seniorenapartments	● 1-Familienwohnhaus
<b>Variante 3</b>	EG ✱ Café  OG ✱ Rad-Wander-Hostel	◆ Erweiterung Hostel / Ferienwohnungen	● Erweiterung Hostel / Ferienwohnungen	● 1-Familienwohnhaus
<b>Reine (Grob-) Baukosten ca.</b>	2.085.300 €	1.008.000 €	756.000 €	703.500 €
		<b>4.552.800 €</b>		
<b>Nutzfläche</b>	695 qm	336 qm	252 qm	235 qm

## V. ERGEBNISSE WORKSHOP 15. NOVEMBER 2021

- Planung nach den vorangegangenen Diskussionen als Mischung aus allen drei Varianten mit Prüfung Abbruch Hammerstr. 19 und ggf. Erweiterungsbauten ähnlich Var3 sowie vom Grundstück Kirchenschreinerhaus Richtung Lauterach.
- Wegen Abbruch Hammerstr. 19 unbedingt Gespräch mit Denkmalschutz anstrengen & Ergebnisse einfließen lassen.
- Einbeziehung der Grundstücke „Bauer“ und „Brockl-Anwesen“.
- Fluss erleben nach Rahmenplan und Diskussion umsetzen.
- Gastro mit Biergarten und Gästezimmern im Goldenen Anker und Stufengiebelhaus bevorzugt.
- Remise sollte wg. Denkmalschutz als auch wegen Lärmschutz nicht abgebrochen werden.

### Teilnehmer:

Dr.-Ing. Hubert Schmid, Regierung der Oberpfalz; Peter Braun, 1. Bürgermeister; Martin Bauer, 2. Bürgermeister; Mathias Huger, 3. Bürgermeister; Johann Edenharter, Fraktionssprecher CSU/Freie Wähler Emhof; Thomas Wagner, Fraktionssprecher Freie Wähler Schmidmühlen/SPD; Richard Fischer, Sprecher Bauausschuss; Ernst Zobel, Stadtbau Amberg; Hubert Zaremba, Landratsamt Amberg-Sulzbach; Thilo Gawlista, Geschäftsleiter; Birgit Winkler, Verwaltungsfachangestellte; sowie Jens Gerhardt, UMS und Heinrich Schwirzer, AB Schwirzer  
entschuldigt: Sarah Fleischmann, Regierung der Oberpfalz; Sebastian Mickisch, Bay.Landesamt für Denkmalpflege



# VI. FINALE UMSETZUNGSEMPFEHLUNG

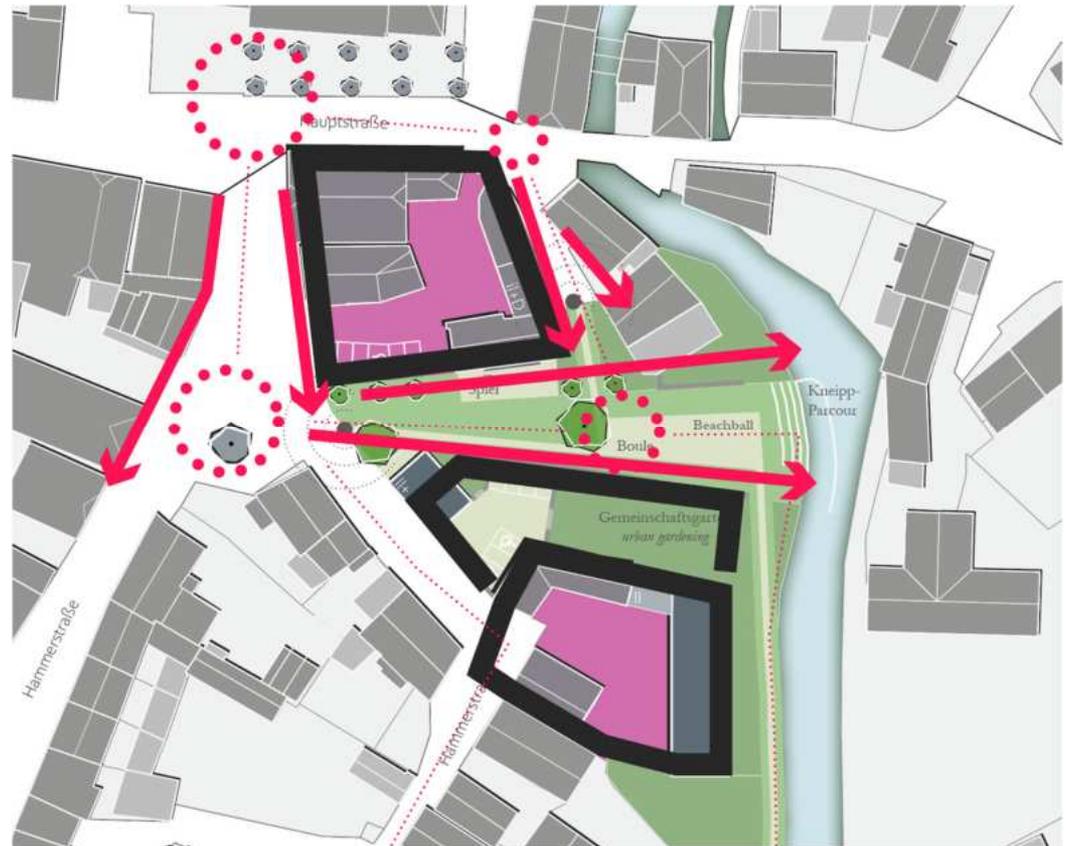


# RAHMENPLAN



# Vorzugsvariante

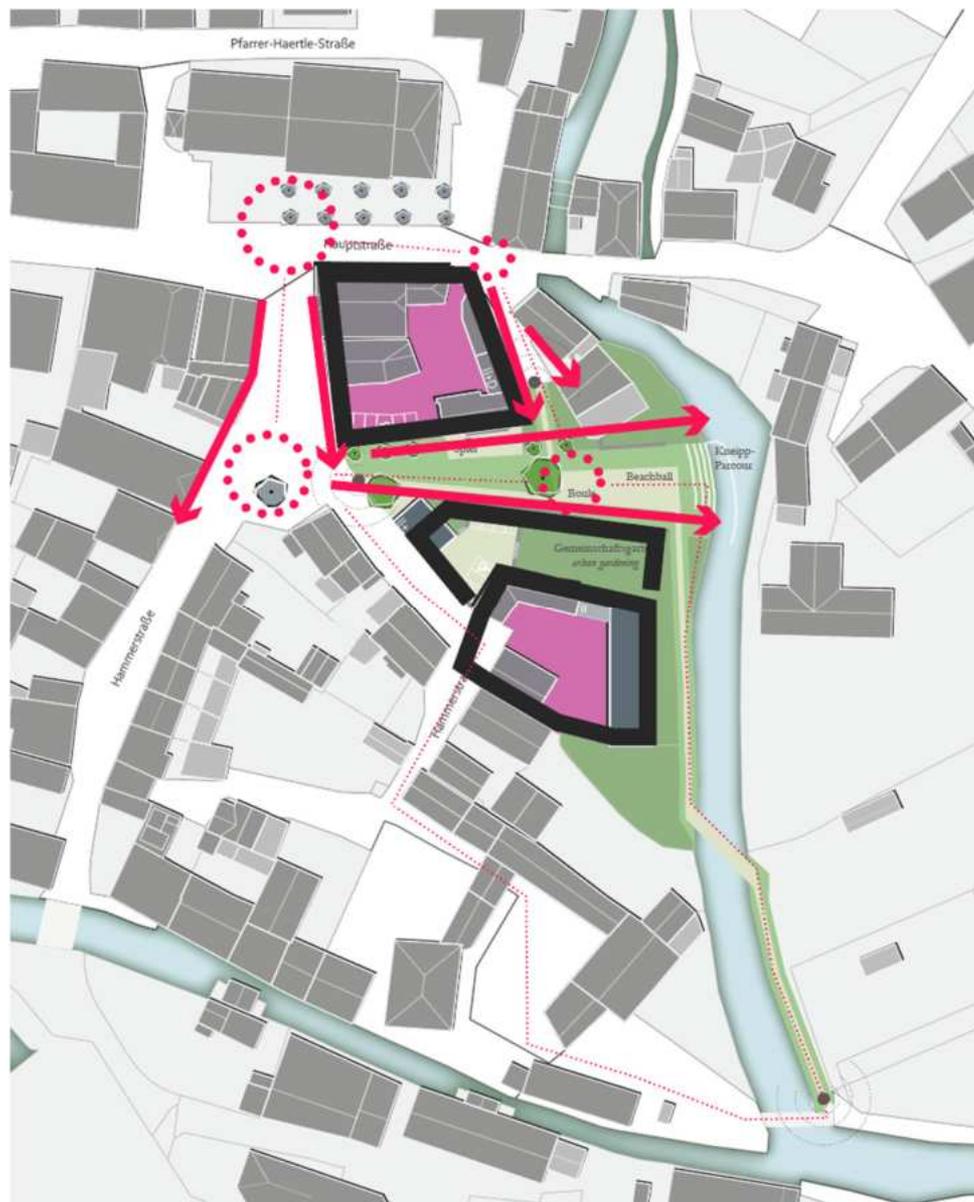
Schematische Herleitung



## Vorzugsvariante

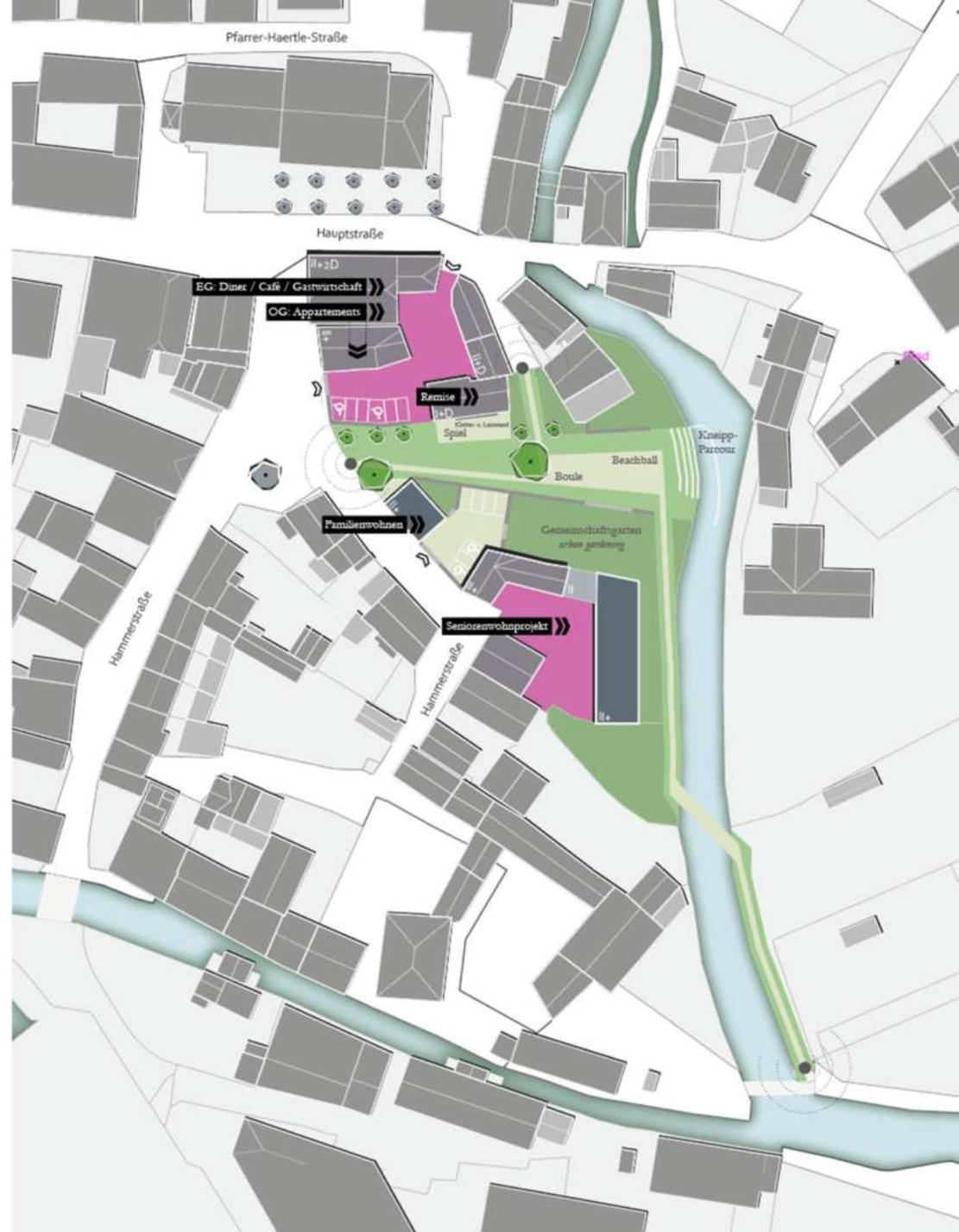
Schematische Herleitung

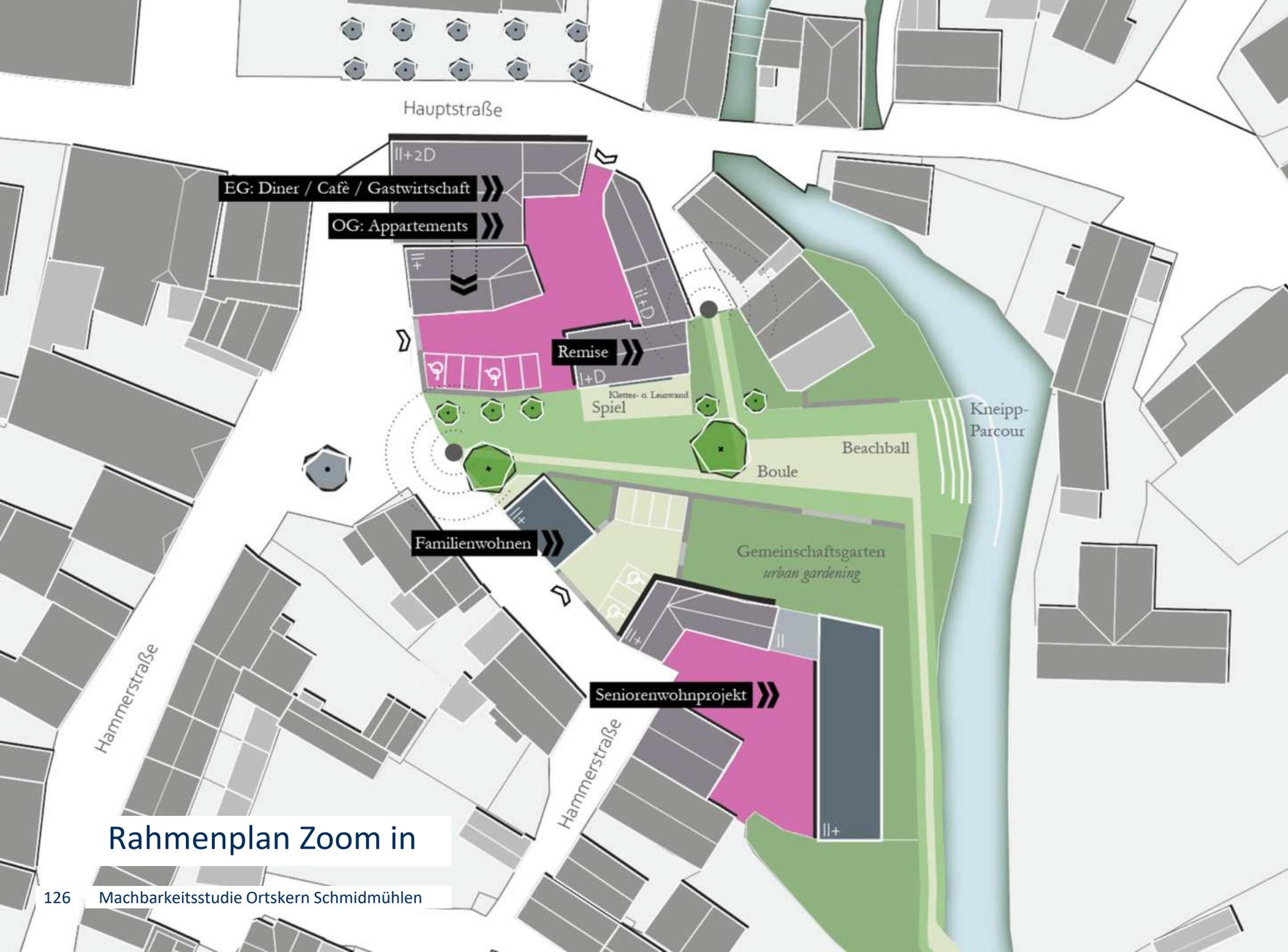
- Konzentration auf zwei Entwicklungskerne: (1) ehem. Goldener Anker, (2) Seniorenwohnhof am Anwesen „Hinterer Kouftner“
- Übernahme des städtebaulichen Motivs der sich trichterförmig öffnenden Räume im historischen Ortskern von Schmidmühlen
- Neue, öffentliche Grünfläche als „weicher Platz“ das Pendant zum „harten“ Platz an der Pfarrkirche St. Ägidius
- Herstellen eine Rundlaufs = Folge von 4 Plätzen
- Einbindung des neuen Grünfläche in das Wegsystem an der Lauterach



# Rahmenplan

Übersichtplan





Hauptstraße

EG: Diner / Café / Gastwirtschaft >>>

OG: Appartements >>>

Remise >>>

Familienwohnen >>>

Seniorenwohnprojekt >>>

Kletter- o. Leinwand Spiel

Boule

Beachball

Kneipp-Parcour

Gemeinschaftsgarten  
*urban gardening*

Hammerstraße

Hammerstraße

# Rahmenplan Zoom in

# Rahmenplan

Flurstückskarte



# OBJEKTPLANUNGEN



# Ehem. Goldendender Anker & Treppengiebelhaus

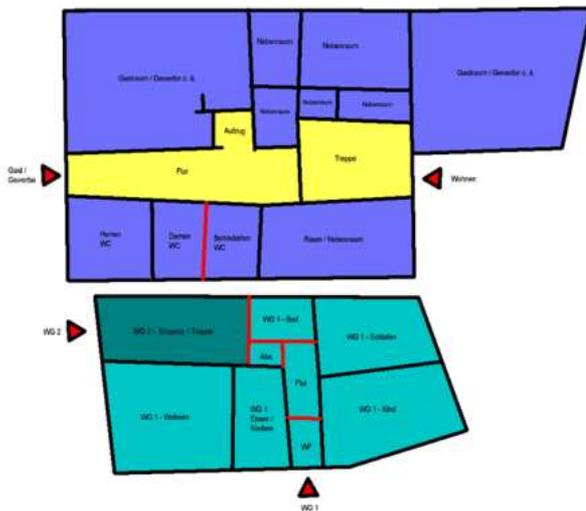
Planung & Kosten



# Ehem. Gasthaus Goldener Anker | Treppengiebelhaus

Nutzungsschema für Gaststätte & Appartementwohnungen (Hammerstraße 15 & 17)

- Gaststätte
- 13 Appartements



EG



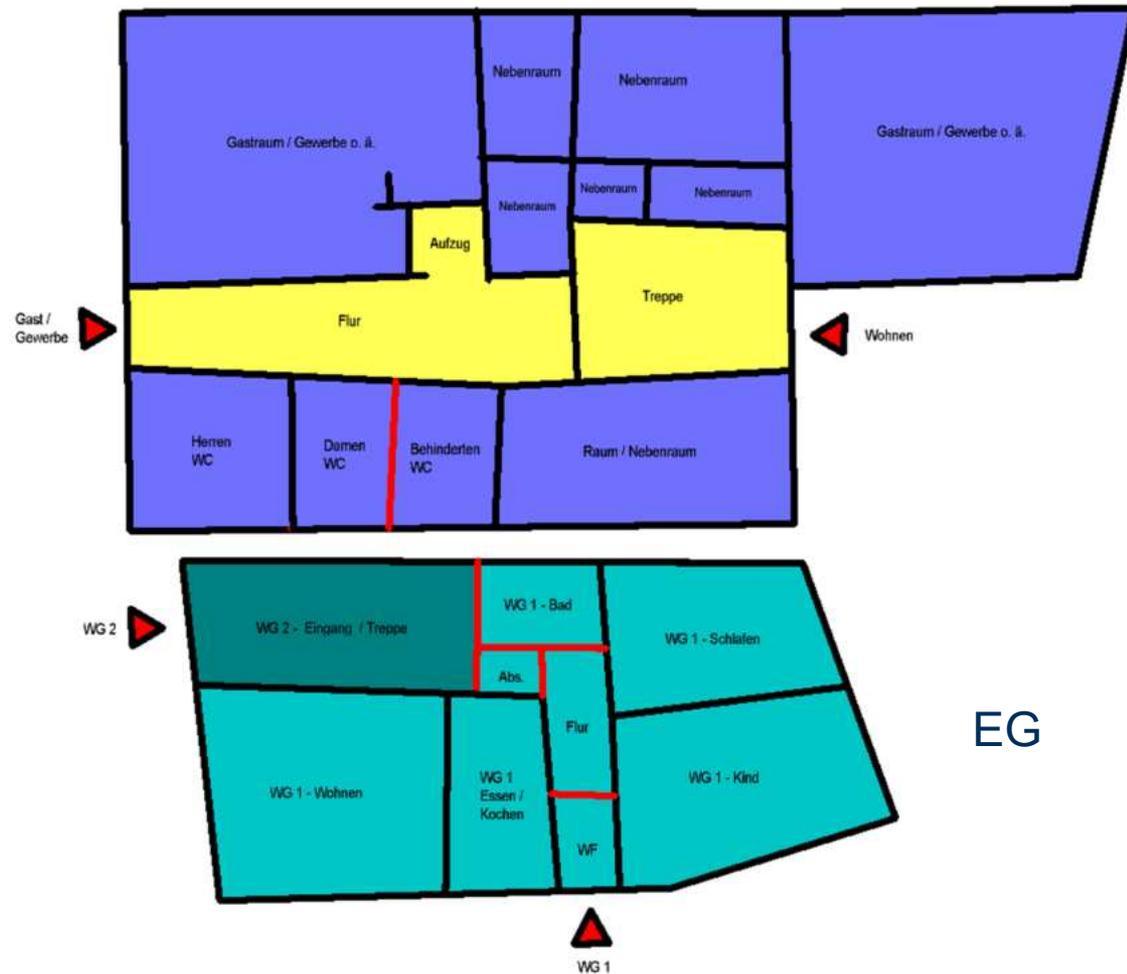
1. OG



DG

# Ehem. Gasthaus Goldener Anker | Treppengiebelhaus

Nutzungsschema für Gaststätte & Appartementwohnungen (Hammerstraße 15 & 17)



# Ehem. Gasthaus Goldener Anker | Treppengiebelhaus

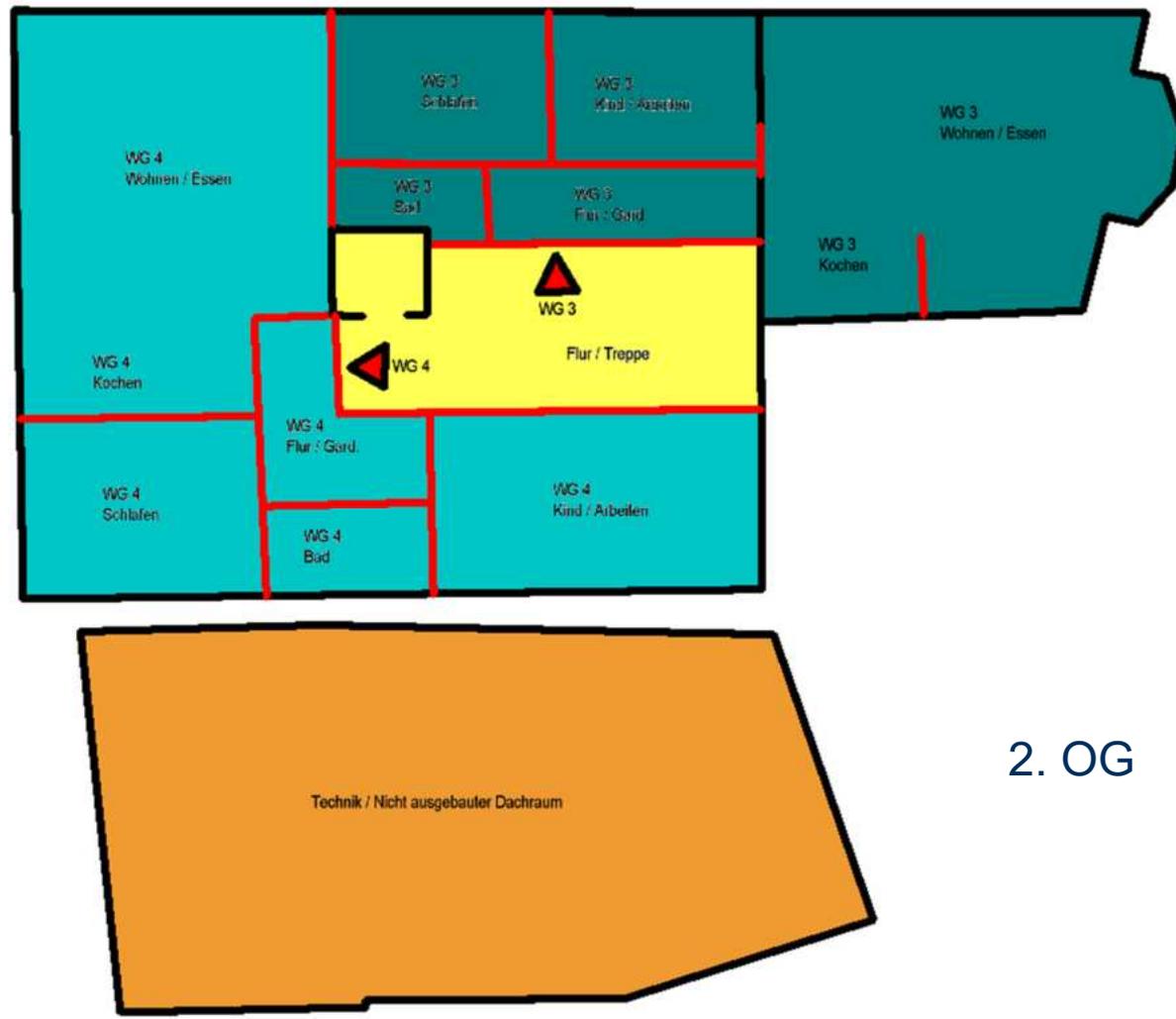
Nutzungsschema für Gaststätte & Appartementwohnungen (Hammerstraße 15 & 17)



1. OG

# Ehem. Gasthaus Goldener Anker | Treppengiebelhaus

Nutzungsschema für Gaststätte & Appartementwohnungen (Hammerstraße 15 & 17)



## Ehem. Gasthaus Goldener Anker

– **Bestand**

- Ausgaben: Sanierungskosten Reine (Grob-) Baukosten ca. 2.085.300,00 €
- Sanierungskosten (Grobkosten) KG 300 & 400 ca. 3.000,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche
- BGF (Bruttogrundfläche): ca. 331 m<sup>2</sup>
- GF (Bruttogeschossfläche): ca. 993 m<sup>2</sup>
- Nutzflächenfaktor ca. 0,7
- (GF) 993 m<sup>2</sup> x (angenommener NF-Faktor) 0,7 x (Kostenansatz) 3.000,00 €/m<sup>2</sup>

– **Baukosten Gesamt (Sanierung)**

- ca. 2.085.000,00 €

# Treppengiebelhaus

– **Bestand**

- Ausgaben: Sanierungskosten Reine (Grob-) Baukosten ca. 1.008.000,00 €
- Sanierungskosten (Grobkosten) KG 300 & 400 ca. 3.000,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche
- BGF (Bruttogrundfläche): ca. 160 m<sup>2</sup>
- GF (Bruttogeschossfläche): ca. 480 m<sup>2</sup>
- Nutzflächenfaktor ca. 0,7
- (GF) 480 m<sup>2</sup> x (angenommener NF-Faktor) 0,7 x (Kostenansatz) 3.000,00 €/m<sup>2</sup>

– **Baukosten Gesamt (Sanierung)**

- ca. 1.008.000,00 €

# Kirchenschreinerhaus

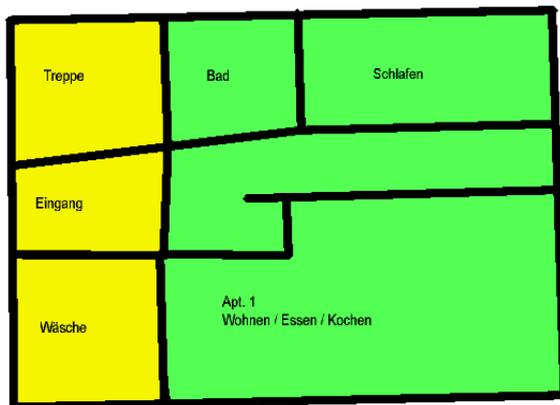
Planung & Kosten



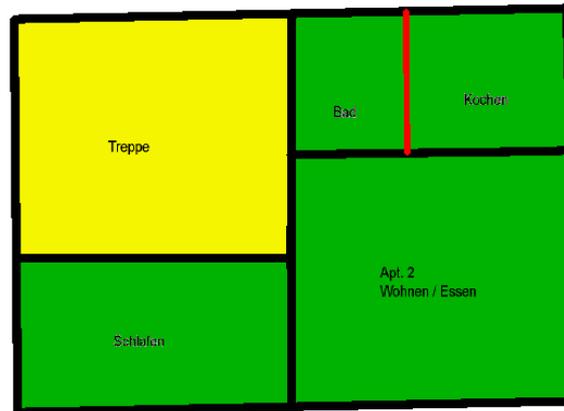
# Kirchenschreinerhaus

Nutzungsschema Seniorenappartements (Hammerstraße 25)

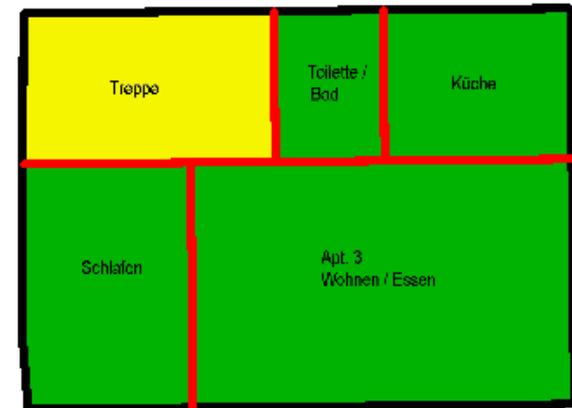
– 3 x Appartements



EG



1. OG



DG

# Kirchenschreinerhaus

– **Bestand**

- Ausgaben: Sanierungskosten Reine (Grob-) Baukosten ca. 703.500,00 €
- Sanierungskosten (Grobkosten) KG 300 & 400 ca. 3.000,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche
- BGF (Bruttogrundfläche): ca. 115 m<sup>2</sup>
- GF (Bruttogeschossfläche): ca. 335 m<sup>2</sup>
- Nutzflächenfaktor ca. 0,7
- (GF) 335 m<sup>2</sup> x (angenommener NF-Faktor) 0,7 x (Kostenansatz) 3.000,00 €/m<sup>2</sup>

– **Baukosten Gesamt (Sanierung)**

- ca. 703.500,00 €

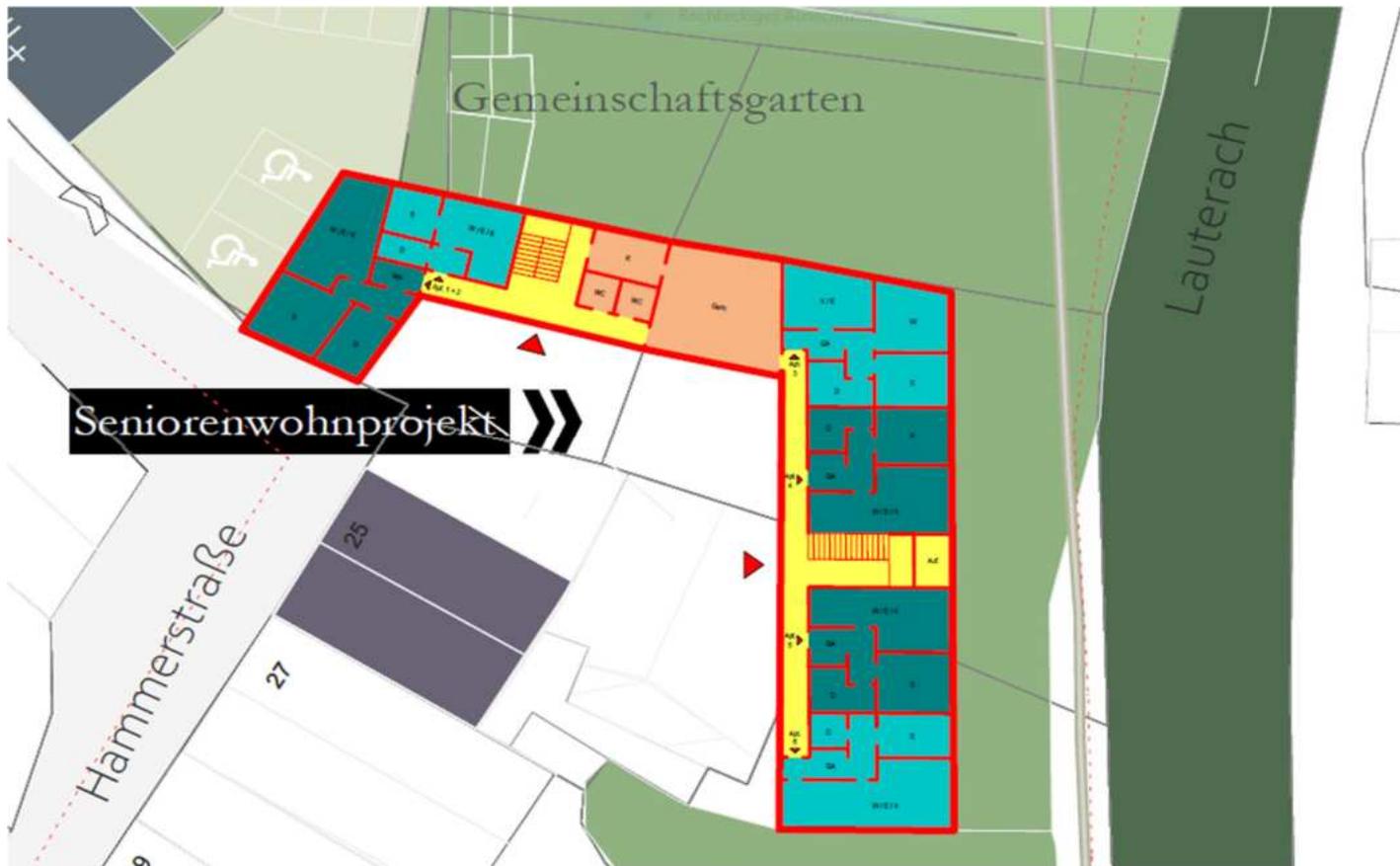
# Anwesen „Hinterer Kouftner“ & Seniorenwohnhof

Planung & Kosten



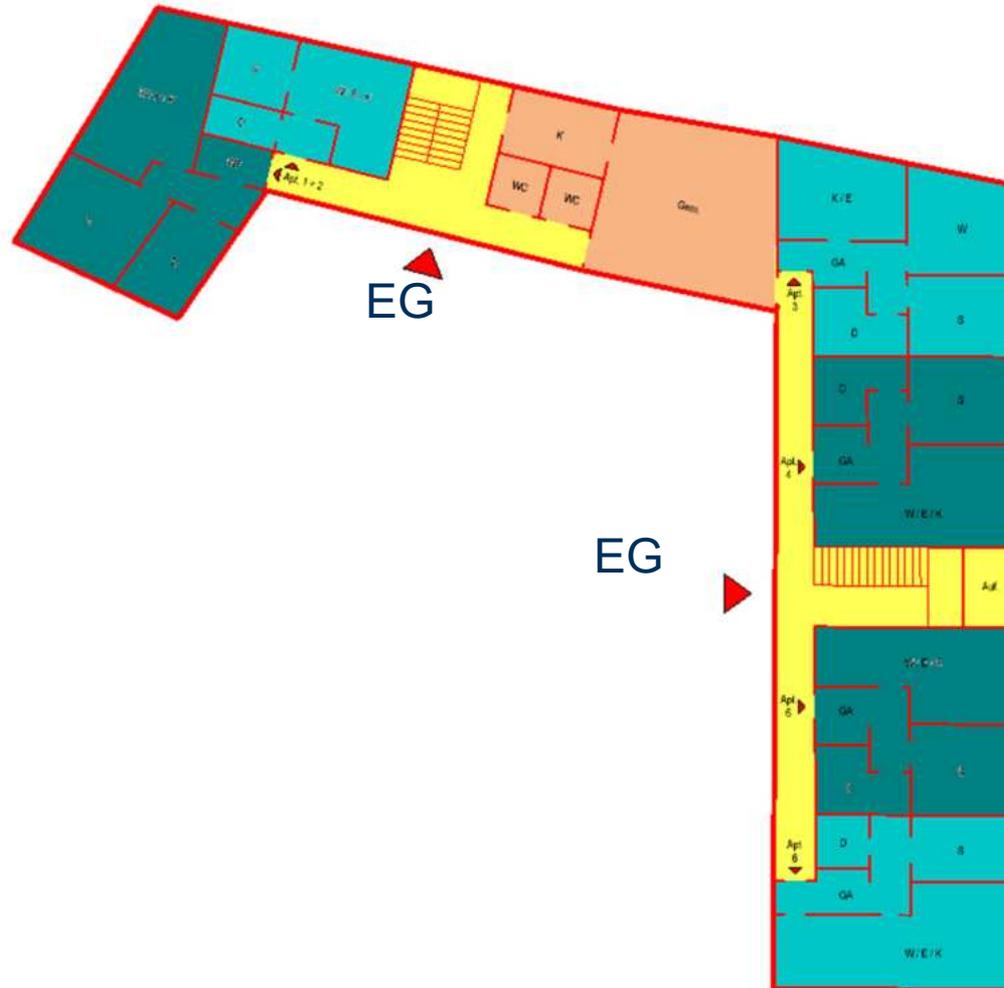
# Anwesen „Hinterer Kouftner“

EG mit Lageplan | Nutzungsschema | 18 x Apartment (Senioren - Wohnen)



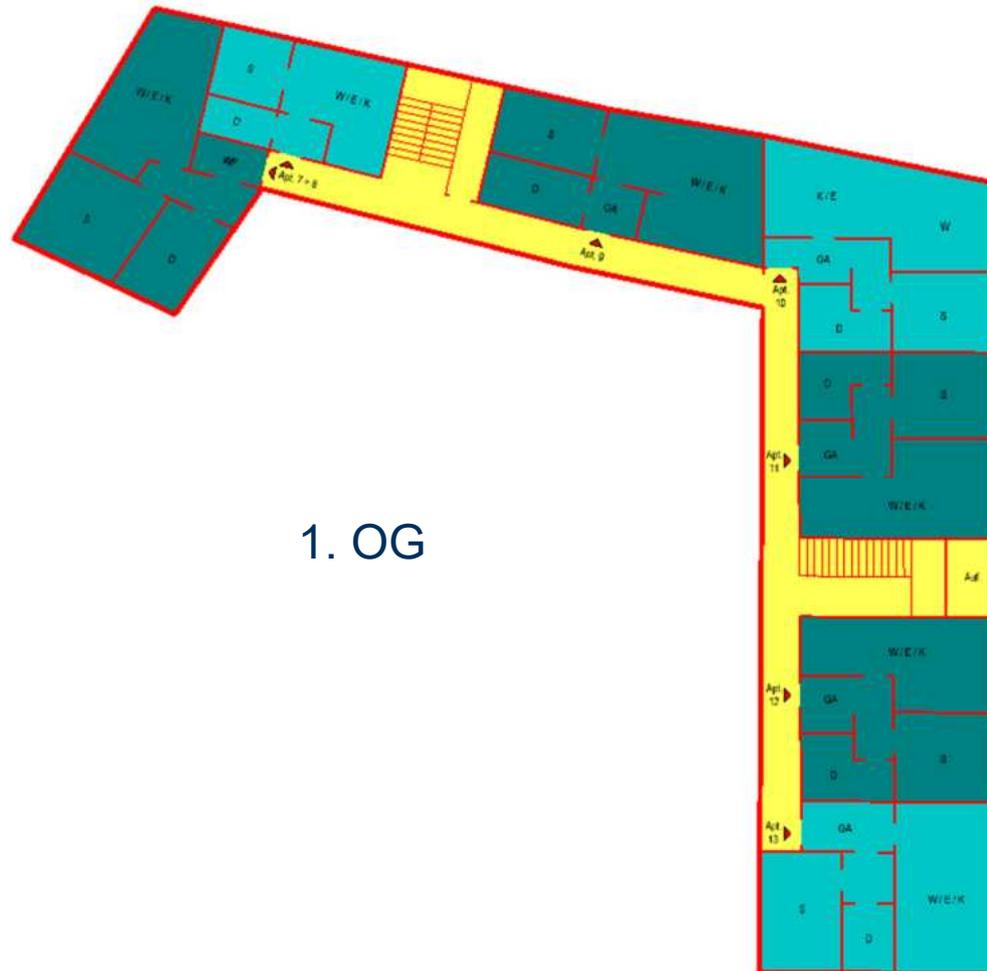
# Anwesen „Hinterer Kouftner“

Nutzungsschema



# Anwesen „Hinterer Kouftner“

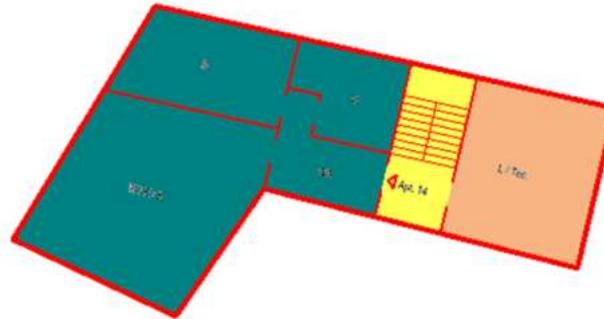
Nutzungsschema



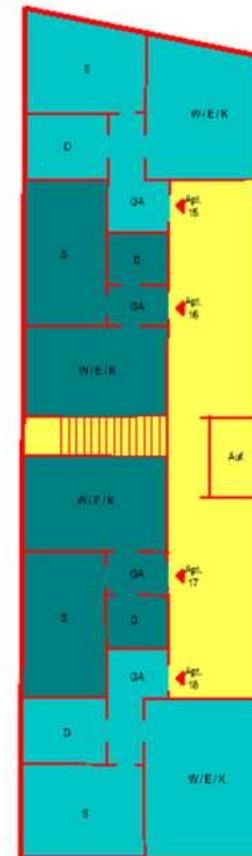
1. OG

# Anwesen „Hinterer Kouftner“

Nutzungsschema



DG



## Anwesen „Hinterer Kouftner“

- **Bestand** (ggf. Ersatzbau)
- Ausgaben: Reine (Grob-) Baukosten ca. 800.000,00 €
- Sanierungskosten (Grobkosten) KG 300 & 400 ca. 3.000,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche
- BGF: ca. 400 m<sup>2</sup> Nutzflächenfaktor ca. 0,7
- (BGF) 400 m<sup>2</sup> x (angenommener NF-Faktor) 0,7 x (Kostenansatz) 3.000,00 €/m<sup>2</sup>
  
- **Neubau** „Hinterer Kouftner“ Hs. Nr. 23
- Ausgaben: Reine (Grob-) Baukosten ca. 1.134.000,00 €
- Baukosten (Seniorenwohnungen BKI 1.Quart. 2021 mittlerer Standard) KG 300 & 400 ca. 1.260,00 €/m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF)
- BGF: ca. 900 m<sup>2</sup>
- (BGF) 900 m<sup>2</sup> x (BKI Kostenansatz) 1.260,00 €/m<sup>2</sup>
  
- **Baukosten Gesamt (Sanierung & Neubau)**
- ca. 2.000.000,00 €

# Zeit- & Instrumentenplanung

Priorität	Maßnahme	Grobkosten-schätzung	2022		2023		2024		2025		2026		2027		Förder-instrumente
			2. HJ	1. HJ	2. HJ										
④	<b>Grundstücksankauf</b> (grobe Schätzung!)	<b>250.000 €</b>													StbFö
	<b>Goldener Anker - Gaststätte &amp; Appartementwohnungen</b>	<b>3.093.000 €</b>													DenkFö ggf. WhFö
③	Ehem. Gasthaus Goldener Anker (Sanierung)	2.085.000 €	P&G												
	Treppengiebelhaus (Sanierung)	1.008.000 €	P&G												
	<b>Öffentlicher Park mit Kneipp-Anlage</b>	<b>501.600 €</b>													StbFö
	Bürgerbeteiligung	20.000 €													
③	Abbruch Torhaus & Anwesen Hammerstr. 18	45.000 €													
	Realisierung Park	346.600 €			P&G										
	Realisierung Brücke Lauterach	90.000 €			P&G										
	<b>Seniorenwohnhof</b>	<b>2.703.500 €</b>													WhFö, PflegesoNah Fö abWG & TNPF
②	Anwesen „Hinterer Kouftner“ (Sanierung & Anbau)	2.000.000 €		P&G											
	Kirchenschreinerhaus (Sanierung)	703.500 €		P&G											
①	<b>Familienwohnhaus</b> (Neubau)	<b>750.000 €</b>			P&G										-
	<b>Monitoring</b>	<b>9.100 €</b>													StbFö
③	Aufbau Indikatoren-gestütztes Monitoringsystem	4.500 €													
	Monitoring 2 Jahre nach Maßnahmenrealisierung	2.300 €													
	Monitoring 4 Jahre nach Maßnahmenrealisierung	2.300 €													
	<b>Gesamtkosten</b>	<b>7.307.200 €</b>													

## Legende

## Abkürzungen

Verantwortung maßgeb. Markt Schmidmühlen	
Verantwortung maßgeb. Investoren   privat. Bauherr	
Beiderseitige Verantwortung Investoren & Markt Schmidmühlen	

<b>P&amp;G</b>	Planung und Genehmigung
<b>StbFö</b>	Städtebauförderung
<b>WhFö</b>	Wohnraumförderung
<b>DenkFö</b>	Zuschüsse Denkmalpflege bei Art. 1 Abs. 2 DSchG

<b>PflegesoNah</b>	Förderung der pflegerischen Versorgung im sozialen Nahraum
<b>Fö abWG &amp; TNPF</b>	Förderung pro Platz für ambulant betreuter Wohngemeinschaften & Förderung pro Platz für Tages und Nachtpflege



# MACHBARKEITSSTUDIE ORTSKERN SCHMIDMÜHLEN

Finaler Stand 2022 | 06 | 03

