



Fischeridylle an der Schwabach

Die ehemaligen Fischerhäuser stehen an dominanter Stelle nahe des Flüsschens »Schwabach«. Erbaut um 1735 wurde das lang gestreckte, erdgeschossige Fachwerkhaus mit überhöhtem Kellergeschoss von der GeWoBau in einem völlig maroden Zustand übernommen und in den Jahren 1997/1998 generalsaniert. Heute befinden sich zwei moderne Wohnungen in dem Gebäude.



Fischgrubengasse 1/3/5

**Neuer Wohnraum
in alter Scheune**

Aus einer lange Zeit leer stehenden Scheune an der südlichen Mauerstraße wurde eine attraktive Wohnadresse in der Innenstadt. Das Gebäude aus dem 18./19. Jh. gehört zum denkmalgeschützten Anwesen **Martin-Luther-Platz 15**, dem Gasthaus »Weißes Ross«.

In enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz wurden kreative Problemlösungen im Umgang mit der alten Bausubstanz entwickelt. So erinnern von außen noch die teilweise den Ausfachungen angepassten bunten Fenster an die tragende Holzkonstruktion. Ansonsten ist das Fachwerk hinter der Wärmedämmung verschwunden. Im Erdgeschoss sind Nebenräume und Garagen untergebracht. Die beiden seit Anfang 2003 bezogenen 4-Zimmer Wohnungen liegen im 1. und 2. Geschoss. »Durch diese Sanierung bleiben alte Strukturen erhalten und sichtbar«, freute sich der ehemalige Stadtheimatpfleger Reinhold Mari. Erst die Städtebauförderung ließ durch Zuschuss die Sanierung wirtschaftlich werden. Ansonsten wäre wohl nur ein Abbruch in Frage gekommen.

Der Erfolg hat die Bauherren bewogen, jetzt auch das Langhaus im Hof des Anwesens zu renovieren. Im Frühjahr 2004 erfolgte die Fertigstellung von zwei kleinen Maisonette-Wohnungen.



Wöhrwiese 5

Direkt an die Stadtmauer angelehnt ist dieses 1751 erbaute Haus einfacher Handwerker und Tagelöhner. 1885 erfolgte der Anbau einer Werkstatt.

Seit Ende 2000 wohnen in dem denkmalgeschützten, komplett sanierten Gebäude die neuen Besitzer. Und im Laubengang baumelt ganzjährig die Wäscheleine mit den hölzernen Wäschestücken von Clemens Heinel.

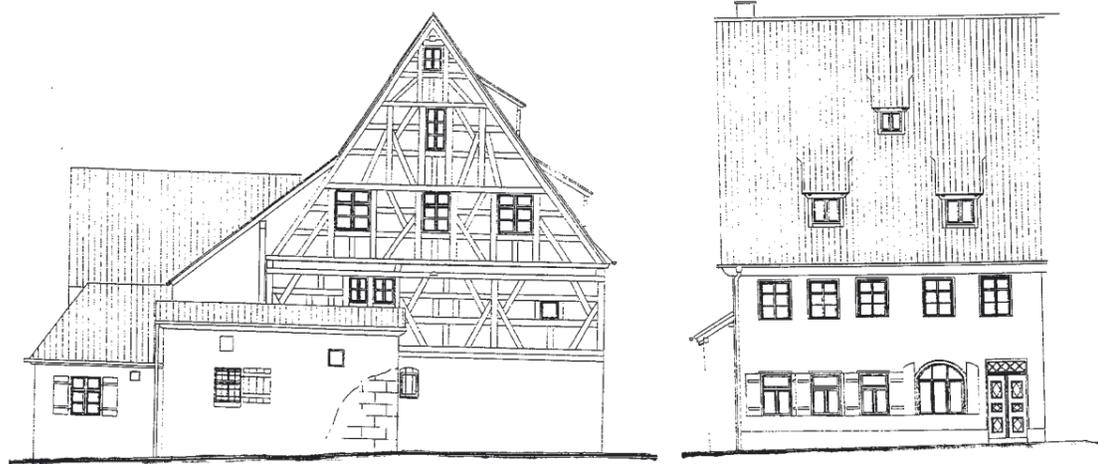


**Wohnen mit Flair –
Impulse für die
Gebäudesanierung**

Als im Jahr 1971 das Städtebauinstitut Nürnberg (SIN) mit den Erhebungen zur Altstadtsanierung begann, war die Wohnqualität in der Altstadt auf einem Tiefpunkt angelangt. Jeder zweite Altstadtbewohner beschwerte sich über den Bauzustand seines Wohngebäudes. Fast alle fühlten sich durch Verkehrslärm, Staub und Ruß belästigt und die Hälfte der Wohnungen hatte nicht mal ein eigenes WC.

Dieses Bild hat sich besonders im südlichen Teil der Altstadt stark zum Positiven gewandelt. Das Wohnen in der Innenstadt ist wieder attraktiv. In den letzten Jahren ist eine zunehmende Nachfrage nach sanierten Altbauten zu verzeichnen. Vorbildlich sanierte Häuser lassen sich heute problemlos vermieten, oft sogar schon vor Fertigstellung des Objektes. Die Revitalisierung der alten Bausubstanz ist ein wichtiger Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt.

Nur das Zusammenwirken von privater Bautätigkeit und Investitionen der öffentlichen Hand sichert langfristig eine lebenswerte Altstadt. Stadt und Zuschussgeber haben sich bei Gebäudesanierungen immer wieder engagiert, vom Sanierungsgutachten über Grundstücksfreilegungen oder Fassadensanierungen bis zur aufwändigen Einzelmaßnahme: **maßgeschneidert für jeden Einzelfall.**



Details, liebevoll erhalten und restauriert

Das Eckgebäude, von **Benken-dorferstraße** und Wöhrwiese erschlossen, beherbergte über viele Jahrhunderte eine Bäckerei. Nach jahrelangem Leerstand erfolgte in den Jahren 2000/01 eine Komplettsanierung durch die städtische GeWoBau. Das Gebäude befand sich in einem sehr schlechten Bauzustand, die Standsicherheit

war massiv gefährdet. Nachdem viel Schutt und Müll herausgetragen waren, kamen bei der Renovierung zahlreiche Details zum Vorschein, die liebevoll restauriert wurden, z.B. der komplett erhaltene Dachstuhl aus dem Jahr 1471, Backofen und Backstube im Keller oder das schwarze Fachwerk und der Laubengang im Hof.

Dass die beiden Nachbarhäuser Nummer 9 und 11 früher

einmal zusammen gehörten, kann man noch heute an den teilweise miteinander verzahnten Räumen im Keller- und Dachgeschoss ablesen. Vier Wohnungen mit modernstem Komfort stehen jetzt zur Verfügung. Die vorbildliche Arbeit der Architekten Rester&Rester zusammen mit Restaurator Wilcke wurde bei der Denkmalprämierung 2001 des Bezirks Mittelfranken gewürdigt.



Benken-dorferstraße 9 – Das Nebengebäude (18./19. Jh.) aus Sandstein nimmt jetzt Kellerersatzräume und Fahrräder der Mieter auf.



Vorbildfunktion ...

... bei der Sanierung hat die **Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Schwabach**.

Die 1957 gegründete städtische GeWo-Bau ist in allen wohnungswirtschaftlichen Bereichen tätig. Dazu zählen neben dem Bau von preiswerten Miet- und Eigentumswohnungen und deren Verwaltung auch die Sanierung von historischen Bauten und die wirtschaftliche Baubetreuung fremder Bauherren bei Modernisierung und Altstadtsanierung. »Wir betrachten es grundsätzlich als eine der wichtigsten Aufgaben eines kommunalen Wohnungsunternehmens, sich in der Altstadtsanierung zu engagieren«, lautet die Philosophie von Geschäftsführer Günter Bieringer.

SCHWABACH STADT UND LAND



Das jahrhundertalte Gebäude Friedrichstraße 23 ist saniert und bezogen

„Ich zieh' hier nicht mehr aus“

Geflüßbau investierte 750.000 Euro – Mästerwein im Erdgeschoss – Drei Wohnungen – Mieter begeistert

SCHWABACH (gw) – Spontaner Besuch bei den neuen Bewohnern: GeWoBau-Geschäftsführer Günter Bieringer klingelt im ersten Stock der Friedrichstraße 23. Als die Tür aufgeht, wundert er sich für die vornehmliche Stimmung, aber er führt gerade durch das frisch sanierte Gebäude. «Es ist ein sehr schönes Haus in der Wohnung werden darf?»

„Aber klar“, sagt Rina Strubmayr, die die Wohnung mit ihrem Mann, Stefan, bewohnt. „Wir sind hier glücklich hier“, sagt Rina Strubmayr begeistert. In der Van-Clonow-Wohnung hat sie mit ihrem Freund, dem drei Kinder und einem Hund auf 114 Quadratmetern. „Das ist richtig schön. Wir sind auch sehr glücklich.“

Die Vermarktung des Hauses war für Günter Bieringer kein Problem. „Wir hatten das mehrfach vermietet. Die Sanierung ist ein Erfolg. Die Sanierung ist ein Erfolg. Die Sanierung ist ein Erfolg.“

Die Vermarktung des Hauses war für Günter Bieringer kein Problem. „Wir hatten das mehrfach vermietet. Die Sanierung ist ein Erfolg. Die Sanierung ist ein Erfolg.“



Aus dem Schwabacher Tagblatt vom 16.1.03

Wöhrwiese 6 – Abriss und Neubau



Auf dem ehemaligen Standort einer Mälzerei an der **Wöhrwiese** entstand um 1990 eine Eigentumswohnanlage. Die neue, große Bau-masse passt sich gut in die umgebende alte Struktur ein. Baukörper und Detaillösungen orientieren sich an der Kleinteiligkeit des

Umfeldes. Die Autos der Bewohner sind in einer Tiefgarage untergebracht; eine teure, aber saubere Lösung beim allgemeinen Stellplatzmangel in der Altstadt. Insgesamt ein gelungenes Beispiel für das Einfügen neuer Bausubstanz in alte Umgebung.



Boxlohe 9/11

Zeitgemäßes Wohnen in alter Umgebung

Direkt an die alte Stadtmauer gebaut sind das ehemalige evangelisch-reformierte Pfarramt, ein dreigeschossiger Walmdachbau von 1721, sowie das ehemalige Spital- und Armenhaus der seit 1668 in Schwabach ansäs-



sigen Hugenottengemeinde, ein erdgeschossiger Satteldachbau von 1711. In den Jahren 1991/92 wurden die beiden Anwesen Boxlohe 9 und 10 zu Eigentumswohnungen ausgebaut. Auch das Dachgeschoss ist jetzt für Wohnzwecke nutzbar.

Im Spannungsfeld zwischen denkmalgerechter Rekonstruktio-

on und rentabler Ausnutzung der alten Bausubstanz eine auch aus Sicht der Denkmalpflege gelungene Lösung. Schwierig gestaltet sich die Stellplatzfrage. Attraktive neue Wohnstandorte erhöhen immer das Parkaufkommen aber nicht immer können Stellplätze innerhalb der Altstadt nachgewiesen werden.

Ein neues Schmuckstück in der Zöllnertorstraße

Parallel zur Neugestaltung des öffentlichen Straßenraumes wurde in den Jahren 1998/99 das so genannte »Scharrerhaus« in der Zöllnertorstraße grundlegend saniert. In dem alten Handwerkerhaus befand sich viele Jahrhunderte eine Schmiede, später eine Eisenwaren-, Fahrrad- und Nähmaschinenhandlung. Bei Befunduntersuchungen konnten die äl-

testen Balken des Dachstuhles bis auf das Jahr 1488 zurückdatiert werden.

Wie so oft stellte sich die Sanierung als Abenteuer heraus. Schwierigkeiten machte vor allem die unzureichende Gründung. Die Vorbesitzer hatten in der Vergangenheit umfangreiche Eingriffe im Inneren des Hauses vorgenommen. Nun galt es für das mit der Sanierung beauftragte Architekturbüro Lemke, das Gebäude statisch so zu sichern, dass so-

wohl die Vorstellungen der Denkmalpflege berücksichtigt, als auch der Kostenrahmen gehalten werden konnten. Die gelungene Gesamtinstandsetzung des platzprägenden Gebäudes wurde aus Mitteln des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms und der Denkmalpflege bezuschusst.

Dank des starken Engagements der Eigentümerin ist das Gebäude zu einem Schmuckstück in der Altstadt geworden, das schon mehrfach prämiert wurde.



Zöllnertorstraße 6



Seniorenwohnungen am Pinzenberg

In dem kleinen Sanierungsgebiet IV realisierte die Arbeiterwohlfahrt Roth-Swabach als erstes großes Projekt 1986/87 Seniorenwohnungen. Der in Erbbaurecht von der Stadt Schwabach übernommene Gebäudekomplex Hördlerertorstraße 12/14 und Pinzenberg 36 wurde entkernt und behutsam für die neue Nutzung adaptiert.

Während die historische Bausubstanz der barocken Gebäude Hördlerertorstraße 14 und Pinzenberg 36, zwei ehemaligen Gasthäusern mit Brauerei, im Wesentlichen erhalten blieb, fügte Architekt Veit Sipos an Stelle des alten Nebengebäudes maßstabsgerecht einen neuen Zwischenbau ein.



Den **Eingang zum »Franzosenviertel«** markiert das Bürgerhaus **Zöllnertorstraße 2**, ein Sandsteinquaderbau mit Mansarddach und Mittelrisalit aus dem Jahre 1733. Das ehemalige Gasthaus wurde 1984/85 als eine der ersten Maßnahmen außerhalb der förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete modernisiert.

Durch langen Leerstand vom Verfall bedroht und fast schon aufgegeben, bietet es heute zeitgemäßes Wohnen in vorbildlich restauriertem Ambiente, eine mit dem Flair der Altstadt verbundene Geschäftsnutzung und Stellplätze im Innenhof mit Laubengängerschließung.

Bei diesem Objekt zeigt sich: Auch für Wohnungsbaunehmen »rechnet sich« die Sanierung eines Baudenkmal – und das sogar ohne Einsatz von Sanierungsmitteln.

ARBEITEN UND EINKAUFEN

Wenn auch die ökonomischen Prozesse in der Regel den Gesetzen der freien Marktwirtschaft unterliegen, so waren mit der Altstadtsanierung doch immer wieder **gezielte Förderungen** und der Einsatz rechtlicher Instrumentarien zur **Entwicklung von Einzelhandels- und Gewerbestandorten** verbunden.



Königstraße/ Höllgasse

Im Sanierungsgebiet V, zwischen Königstraße und Schwabach westlich der Höllgasse gelegen, galt es in den Jahren ab 1975 einen lange brachliegenden Gewerbestandort abzuräumen und in eine altstadtverträglichere Wohn- und Geschäftsnutzung zu überführen. Die Initiative kam von den Architekten Rogler + Appeltauer und den vier Grundstückseigentümern, die eine Sanierungsgemeinschaft bildeten.

Wichtigstes Rechtsinstrumentarium bei der Umsetzung war ein Bebauungsplan. In der Bürgerbeteiligung wurde erstmals mit anschaulichen Modellen und Plänen gearbeitet.

Es gelang eine gute Mischung aus Sanierung, Entkernung und Neubau mit Tiefgarage. Neben der neuen Raiffeisenbank (Bürogebäude Königstraße 4) siedelte der Discounter Aldi vorbildlich in integrierter Innenstadtlage an. Aldi ist zwar heute längst wieder aus der Altstadt verschwunden, aber der Ende der 70er Jahre neu geschaffene Einzelhandelsstandort hat sich bis heute gut behauptet.

Insgesamt flossen Städtebaufördermittel in Höhe von rund 1,6 Mio DM in das Quartier für Grunderwerb, Abbruch, Planung und Erschließung. Als ein schöner Nebeneffekt entstand ein Ufermauer folgend, ein Fußweg entlang der Schwabach.

Mönchshof (Ludwigstraße)

Der karolingische Königshof, später Mönchshof genannt, war Keimzelle der Siedlung Schwabach. Das denkmalgeschützte Ensemble lag lange Zeit brach.

In den Jahren 1985/86 erfolgte der Umbau des so genannten »Getreidekasten« und der »Zehentscheune« des Ebrachschen Hofes an der Ludwigstraße. Eingriffe in die Konstruktion, verbunden mit einem Neubau schufen Platz für ein Modegeschäft, eine Gaststätte und Büroräume. Kleinere Umbauten in den Folgejahren sorgten seither immer wieder für zeitgemäße Nutzungen in einem angenehmen Ambiente. Damit ist es gelungen, sowohl die historische Bausubstanz neu zu beleben, als auch diesen für die Stadtgeschichte wichtigen Bereich nachhaltig zu sichern.

Das Objekt lag zu Baubeginn noch außerhalb der Sanierungsgebiete und wurde als Einzelmaßnahme gefördert. Die Gestaltung erfolgte in engster Abstimmung zwischen dem Bauherren Frenzel, dem durchführenden Architekturbüro Appeltauer und dem Landesamt für Denkmalpflege.



Die Mischung macht's

Eine lebendige Innenstadt braucht die Vielfalt der Nutzungen. Wohnen, Arbeiten und Konsumieren gehören zusammen. Die Altstadt der kurzen Wege bietet heute ein vielfältiges Einkaufserlebnis, unter freiem Himmel und mitten im Herzen der Stadt.

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER



Ludwigstraße 1/3

In dem 1793 neu errichteten Hauptgebäude des Mönchshofs befand sich das preußische Kammeramt, später das bayerische Rentamt und ab 1829 eine Gastwirtschaft. Die Stadt Schwabach erwarb 1920 das Anwesen und brachte dort einen Teil der Verwaltung unter. Inzwischen ist das wieder private Büro- und Geschäftshaus in der besten Schwabacher Einkaufslage mustergültig restauriert. Besonders sehenswert ist der Saalbau im Obergeschoss.



Herbert Schwedas »Welle« bei ORTUNG I.

Südliche Ringstraße 10



Eine gelungene Kombination von denkmalgerechter Sanierung und zeitgemäßer Büronutzung bietet diese repräsentative Stadt-



villa im Neorenaissancestil von 1898. Neben schönen maserierten Stuckdecken kamen bei der Sanierung 2003 unter mehreren Schichten von Wand- und Bodenbelägen auch die alten Fliesen und Wandmalereien zum Vorschein.

Neubau Ärztehaus I und II



Das Häfnergässchen gehörte früher zur Sägmühle (Kappadozia 2). Hier lebten einfache Handwerker wie Hafner, Gerber und Metzger.

Nach Abbruch der Anwesen Häfnergässchen 1 und 2-8 entstanden in den Jahren 1980/81 ohne öffentliche Förderung die beiden Ärztehäuser, die sich mit ihrer gegliederten Architektur unauffällig in die Fassaden und Dachlandschaft der Altstadt einpassen.

Königsplatz 25

Während sich im Untergrund die Tiefgaragenzufahrt unter dem Anwesen Königsplatz 25 durchwühlte, modernisierten 1979 – 1982 die Eigentümer, Familie Bayerlein, mit dem Architekturbüro Veit Sipos das denkmalgeschützte Vorderhaus unter Einsatz von öffentlichen Wohnungsbau- und Städtebauförderungsmitteln. Die alte Erdgeschossnutzung als

Autohaus und Tankstelle war am autofreien Marktplatz obsolet geworden. Im aufwändig tiefer gelegten Erdgeschoss zogen dafür neue Ladengeschäfte ein.

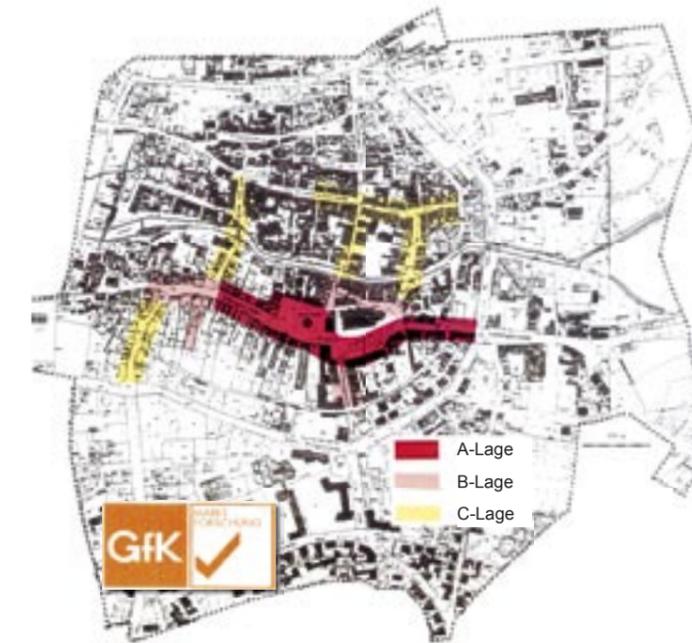


Der Traum von der Großstadt: das Kaufhaus am »Plärrer«

Der Luitpold- oder Postplatz (heute Sablaiser Platz) war jahrzehntelang Schauplatz leidenschaftlich geführter Debatten zwischen Anhängern des modernen Bauens und Traditionalisten. Schritt für Schritt erhielt der Platz ein neues Gesicht: mit dem städtischen Verwaltungsbau von 1954, der Post von 1973 und der Sparkasse seit 1977. Und an der Pforte zur Altstadt eröffnete 1970 als Flaggschiff der klassischen Mo-

derne das Kaufhaus coop des Architekten Erwin Rogler, genau vis-a-vis des ehemaligen Sparkassengebäudes von 1936, dem Prototyp des NS-Heimatschutzstils in Schwabach.

Diese »städtebauliche Dominante« markiert gleichzeitig den stilistischen Endpunkt in der Entwicklung. Seither entstanden in der Altstadt nur noch Neubauten, die sich in Formensprache und Gliederung der Baumassen am Be-

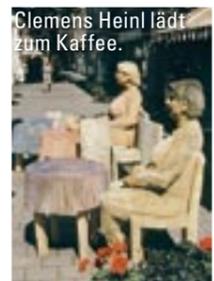


stand orientieren, und zunehmend setzte sich die Sanierung von Einzelhandelsgebäuden durch.

1990 urteilte die GfK in ihrem Einzelhandelsgutachten über das Kaufhaus: »ein nicht angepasster Baukörper in einer historischen Stadtlandschaft«. Der Zeitgeist hatte sich gründlich verändert. Das ändert aber nichts daran, dass der Standort nach wie vor als 1A Lage in der Schwabacher Innenstadt gilt.

Die besten Einkaufslagen in der Schwabacher City – bewertet von der GfK

AUSGEHEN & GENIESSEN



Die bunte Vielfalt der Kneipen, Tagescafés, Eisdiele, Gaststätten und Schnellimbisse mit internationaler Küche prägt wesentlich Atmosphäre und Flair der Altstadt.

Zählte das Städtebauinstitut Nürnberg 1971 in der Altstadt noch 26 Gaststätten, Hotels und Cafés, so war deren Anzahl bei den Vorbereitenden Untersuchungen 1995 schon auf 42 angewachsen.

Vor allem Tagescafés erfreuen sich wachsender Beliebtheit. Nur vereinzelt kommt es zu Klagen von Anliegern, die sich durch nächtliche Kneipenbesucher gestört fühlen. Um die Konzentration der gastronomischen Einrichtungen zu steuern, hat die Stadt Schwabach bereits 1988 einen eigenen Bebauungsplan aufgestellt.



Schon 1975 ließ Gastwirt und Metzgermeister Hans Porlein sein Haus in der Zöllnertorstraße sanieren und die Fachwerkfassade freilegen.



Das ehemalige Teehaus von Konsul Hüttlinger – heute als stilvolle Pizzeria genutzt.



Über den Geschäften der Fischerpassage entstand im 1. Obergeschoss das Café »Schwabilon«



»Schwabach liegt am Meer« – Die bewirtschaftete Terrasse über der Schwabach verleiht der Bachgasse südliches Flair.



Die goldenen Dächer von Schwabach

Deutscher Werbepreis 2001 in der Kategorie Imagewerbung
Gewinner: Peter Klimpel/Stadtmanagement Schwabach

Schwabach ist beileibe kein hässliches Städtchen, aber es fehlt ein richtiges Zugpferd, um Touristen und Tagesausflügler anzulocken. Um hier Abhilfe zu schaffen, suchte Peter Klimpel, neuer Leiter der Werbe- und Stadtgemeinschaft, nach einer zündenden Idee.

In Erinnerung an die jahrhundertelange Goldschlägertradition der Stadt initiierte er die Aktion »Goldene Türme«. Dabei sollten die Türme des Rathauses durch goldene Dachziegel einen unübersehbaren Glanz erhalten. Zur Fi-



nanzierung der Dächer verkaufte Klimpel Anteilsscheine im Wert von jeweils 99 DM. Damit wurde der Besitzer stolzer Pate eines goldenen Dachziegels. Innerhalb kurzer Zeit waren die 2.000 Anteilsscheine vergriffen. Getreu der PR-Weisheit »Gibt es keinen Anlass, musst Du ihn selbst schaffen«, hat Peter Klimpel einen aufmerksamkeitsstarken Aufhänger gefunden, um Schwabach bekannt zu machen und Besucher anzulocken.

aus: Praxishandbuch Werbung 2001

... auf den Spuren des Goldes

Das Handwerk der Blattgoldschläger hat seit 500 Jahren Tradition in Schwabach. Heute gibt es noch neun Firmen mit etwa 300 Beschäftigten, so viele wie sonst nirgends in Europa. Die Goldschläger treiben mit Hämmern aus reinem Gold immer dünnere Blättchen – bis zu einem zehntausendstel Millimeter fein – um u.a. Kunstwerke, Kuppeln und Denkmäler zu vergolden. Ganz feine Bücher bekommen durch Blattgold den Goldschnitt.

Und Gold ist voll im Trend. Seit auf der Zukunftskonferenz im Januar 2001 unter dem Motto »Schwabach ist goldrichtig« viele kleine und große Ideen rund ums Gold gesponnen wurden, nutzt die Stadt zunehmend das Gold als Markenzeichen im Stadtmarketing und im Wettbewerb der Städte und Regionen. Besonders rühlig sind hier das Stadtmanagement (siehe Text links) und die »Werbe- und Stadtgemeinschaft«.

Im Jubiläumsjahr 2004 wurden weitere Projekte auf den Weg gebracht. Das Kunstfestival ORTUNG hat sich bundesweit etabliert, die Goldenen Türmchen strahlen vom Rathausdach. In Vorbereitung ist ein Goldschlägermuseum.

Zum Bürgerfest 2003, dem größten Fest in der Schwabacher Altstadt, konnte OB Hartwig Reimann die **Goldene Meile** eröffnen, eine Entdeckungsreise durch die Altstadt auf den Spuren des Goldes – und auch ein geförder-tes Projekt der Altstadtsanierung.

