

## Markt Schierling

### Erläuterungsbericht zum Förderantrag vom .... 2010

---

Vollzug der Städtebauförderungsrichtlinien;  
Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ -  
Realisierung eines Teils aus dem Konzept „Jesuiten-Meile“

#### 1. Historie

- Der Brauerei-Komplex beherrscht den Ort Schierling mit seiner massiven Bausubstanz auf rund 4.000 qm Grundstücksfläche. Die Brauerei hatte in ihrer Blütezeit einen Ausstoß von rund 129.000 hl Bier. Um diesem Aufschwung begegnen zu können, wurden im Laufe der letzten Jahrzehnte auch Gebäude an- und umgebaut, neue Teile – insbesondere der sog. Westflügel - angefügt, Überdachungen ergänzt und Vieles allein der Funktionalität unterworfen. Die städtebauliche Komponente kam dabei regelmäßig zu kurz, denn die wirtschaftlichen Interessen des Ortes - insbesondere die Beschäftigung von mehr als 120 Frauen und Männern in der Brauerei - wurden als vorrangig angesehen. Niemand hätte es sich leisten können, aufgrund evtl. behaupteter städtebaulicher Missstände Arbeitsplätze zu gefährden.
- Die Situation hat sich im Laufe der letzten 13 Jahre grundlegend verändert. Das Fürstliche Haus Thurn und Taxis hat seine Brauereien aufgegeben und die mächtige Immobilie im Ortskern Schierling wurde an Herrn Leonhard Salleck, den Betreiber der Brauerei Kuchlbauer in Abensberg, verkauft. Salleck hat die Brauerei am Leben erhalten und braut dort sehr erfolgreich vorwiegend das „Schierlinger Pils“ sowie auch „Helles“. Der Ausstoß beträgt zwar nur noch einen Bruchteil aus früherer Zeit, doch ist der auf Dauer gesicherte Betrieb insbesondere zur Erhaltung der Ortsbild prägenden Immobilie von entscheidender Bedeutung. Es werden aber nicht mehr alle Gebäude und Gebäudeteile für den unmittelbaren Brauereibetrieb benötigt.
- Für den Markt Schierling war und ist es sehr wichtig, dass die massive Bausubstanz nicht dem Verfall preisgegeben wird. Schon jetzt bieten der fast nicht mehr genutzte Westflügel sowie auch der im Obergeschoss ungenutzte Nordflügel mit ihren Verfallserscheinungen ein ungutes Bild.

#### 2. Grunderwerb

- Der Markt hat im Jahre 2004 den westlichen Rathausplatz bis zur Carl-Perzel-Straße völlig neu gestaltet. In diesem Zusammenhang wurde die alte Werkstatt der Brauerei abgebrochen und in die Fläche in den öffentlichen Platz einbezogen. Bereits damals bestand mit dem Eigentümer der Brauerei Einigkeit darüber, dass der Markt diesen Grundstücksteil kaufen wird. Weil in der Folgezeit nicht absehbar war, wie sich die Sanierung des Gesamtkomplexes entwickelt, wurde dieses Grundstücksgeschäft bisher nicht vollzogen. Die Regierung der Oberpfalz hat die Zustimmung zum Maßnahmenbeginn früher bereits erteilt gehabt, der aber inzwischen obsolet geworden ist.
- Der Grunderwerb soll jetzt vollzogen werden und sich auf diejenige Fläche von rund 285 Quadratmeter beschränken, die bereits im Zuge des BA 03 der Städtebauförderung – im Jahre 2004 - für die Verbesserung des Ortskerns einbezogen wurde.

#### 3. Geplante Maßnahmen der Brauerei

- Leonhard Salleck erklärt, dass er den gesamten Verkaufserlös in die Restrukturierung des Gebäudekomplexes stecken wird.
- Er hat die Initiative dafür ergriffen, dass der nicht mehr für das Bierbrauen unmittelbar benötigte Teil attraktiv gestaltet und der Komplex insgesamt zur „Besucher- und Erlebnisbrauerei“ ausgebaut wird. Das Grundkonzept sieht eine „blaue Brauerei“ vor, die mit Licht- und Toneffekten durchdrungen wird und von möglichst vielen Gästen erlebt werden soll. Außerdem ist für die West- und Nordseite des Grundstücks eine

besondere architektonische Gestaltung des Wiener Architekten Peter Pelikan vorgesehen. Eine wesentliche Erläuterung geht aus dem Zeitungsbericht hervor, der am 4. August 2010 in der Mittelbayerischen Zeitung erschienen ist und dieser Erläuterung (als Anlage 4) beiliegt.

#### 4. Grundsätzliche Aufgabe für den Markt Schierling

- Für den Markt Schierling stellt sich die Aufgabe, alles dafür zu tun, dass der Brauereikomplex als historisch gewachsene wichtige städtebauliche Entwicklung erhalten bleibt und die wirtschaftliche Existenz gesichert werden kann.
- Gleichrangig wird das Ziel verfolgt, den Gebäudekomplex so zurück zu bauen, dass er einerseits wieder der Harmonie des Ortsbildes entspricht und sich andererseits neue Entwicklungsmöglichkeiten ergeben.
- Schließlich wird der Markt die Bestrebungen fördern, die Brauerei zu einem Besuchermagnet werden zu lassen. Denn damit werden Ziele aus dem gesamtörtlichen Entwicklungskonzept im Hinblick auf künftigen Tourismus wesentlich gestärkt.
- Für all das ist es erforderlich, dass die Gebäude abgebrochen und Fehlentwicklungen im Brauereikomplex bereinigt werden. Es handelt sich um eine Ordnungsmaßnahme mit dem Ziel, dass dadurch neues und attraktives Bauen möglich wird.
- Das Architekturbüro Nadler und Sperk aus Landshut war schon im Jahre 2004 beauftragt worden, im Anschluss und zur Umsetzung der städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung aus den Jahren 2001/2002 (staatlich gefördert mit Bescheid vom 16.10.2002, Az. 420-4653 R 32-) die notwendigen Maßnahmen und die voraussichtlichen Kosten zu ermitteln.

#### 5. Konkret geplante Maßnahmen

- |   |               |
|---|---------------|
| 5.1. Grunderwerb von ca. 285 qm             | ca. 62.000 €  |
| 5.2. Ordnungsmaßnahme Brauereigelände       | ca. 175.000 € |
| 5.3. Baumaßnahme „Katzengassl/Katzengraben“ | ca. 102.000 € |
- Bei den dargestellten Kosten handelt es sich um sorgfältig geschätzte, die vor allem auf der Kostenermittlung des Architekturbüros Nadler+Sperk aus dem Jahre 2004 beruhen und moderat nach oben angepasst wurden.

#### 6. Finanzierung

Der Markt Schierling hält alle dargestellten Kosten für Förderfähig im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Mit der Bewilligung vom 9. August 2010 hat die Regierung der Oberpfalz für das Programmjahr 2010 einen Förderrahmen von bis zu 700.000 € förderfähigen Kosten bewilligt. Die genannten Maßnahmen fallen darunter und deshalb wird eine

Gesamtförderung von 60 % wie folgt erwartet:

- |   |               |
|---|---------------|
| 6.1. Grunderwerb von ca. 285 qm             | ca. 37.200 €  |
| 6.2. Ordnungsmaßnahme Brauereigelände       | ca. 105.000 € |
| 6.3. Baumaßnahme „Katzengassl/Katzengraben“ | ca. 61.200 €  |

Der vom Markt aufzubringende Eigenanteil von 40 % stellt sich wie folgt dar:

- |   |              |
|---|--------------|
| 6.4. Grunderwerb von ca. 285 qm             | ca. 24.800 € |
| 6.5. Ordnungsmaßnahme Brauereigelände       | ca. 70.000 € |
| 6.6. Baumaßnahme „Katzengassl/Katzengraben“ | ca. 40.800 € |

#### 7. Zeitrahmen

Mit der Umsetzung der Maßnahmen soll im Jahre 2011 begonnen werden. Es ist damit zu rechnen, dass der Grunderwerb und die Ordnungsmaßnahme 2011 sowie die Baumaßnahme „Katzengassl/Katzengraben“ im Jahre 2012 realisiert werden.

## **8. Zusammenfassung**

Mit der vorgeschlagenen Lösung ist nur eine Finanzierung von Maßnahmen vorgesehen, die im öffentlichen Interesse oder auf öffentlichem Grund liegen. Die Absicht zum Erwerb des gesamten Grundstücks, auf dem der Westflügel aufsteht, wird nicht weiter verfolgt. Allerdings wird entscheidend mitgeholfen, dass der entscheidende städtebauliche Missstand beseitigt wird und der Grundstückseigentümer in der Folge eine für den Bestand des mächtigen Komplexes sowie die Fortentwicklung des Ortskerns wichtige Baumaßnahme realisieren kann.

Schierling, ...

Kiendl  
Erster Bürgermeister