



**STADT AUB**

*Kleine Stadt. Große Freude.*

# PROJEKT AUF.MASS

*Denkmalgerechte  
Reaktivierung  
historischer Bausubstanz*

**ALTES RATHAUS  
KIRCHGASSE 2  
BALDERSHEIM**

BAYERISCHES  
LANDESAMT  
FÜR DENKMAL  
PFLEGE



Das Kommunale  
Denkmalkonzept  
(KDK)





- Konstruktiver Fachwerkbau aus dem 18. Jahrhundert
- Einzeldenkmal
- unterschiedliche Sanierungskonzepte möglich

### Lage und aktueller Zustand

*Der denkmalgeschützte zweigeschossige Satteldachbau mit nördlichem Krüppelwalm wurde im späten 18./frühen 19. Jahrhundert an Stelle des alten Rat-/Schulhauses errichtet. Markant sind das Fachwerkobergeschoss und der massive Südgiebel, der 1901 den vorherigen Fachwerkgiebel ersetzte, sowie eine Freitreppe zum Eingang.*

Sparrenpaare und Krüppelwalm wurden im 20. Jahrhundert erneuert und verstärkt. An den Giebelwänden wurden keine Schäden festgestellt. Die Fundamente zeigen keine Auffälligkeiten und leiten die Lasten zuverlässig in den Baugrund ab. Insgesamt sind bauliche Ertüchtigungen, besonders an Decken und Dachtragwerk notwendig.







- Deckenstück und Medaillons
- Fenster mit Schiebeläden
- Holzvertäfelungen
- Kellergeschoss mit Gewölbe
- Digitales Aufmaß und Sanierungsplanung vorhanden

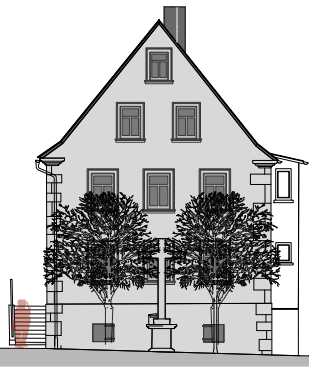
## Bau und Geschichte

*Der früheste Bau aus der Zeit des Würzburger Fürstbischofs Julius Echter wurde im Jahr 1587 als Rat- und Schulhaus errichtet. Damals sollten Schulen in unmittelbarer Nähe zur Kirche stehen, damit der Pfarrer den Schulmeister, der in der Regel keine akademische Ausbildung hatte, beaufsichtigen konnte. 1786/87 folgte an der Stelle der Neubau mit Gewölbekeller, in den folgenden Jahrzehnten wurden einige bauliche Ergänzungen vorgenommen. Der Bau war bis zur Eingemeindung (1978) Rathaus von Baldersheim und steht seitdem leer.*

Das Gebäude ist mit einem Biberschwanz-Doppeldach gedeckt. Der Nordostgiebel besteht aus Fachwerk mit Lehmfüllungen und barocker Verbindungstechnik, der Südwestgiebel aus hammerrechtem Muschelkalkmauerwerk. Die Wände im Ober- und Erdgeschoss bestehen aus Fachwerk mit Lehmfüllungen und verputztem Ziegelmauerwerk. Der Keller ist teils mit überwölbten Natursteindecken ausgeführt.

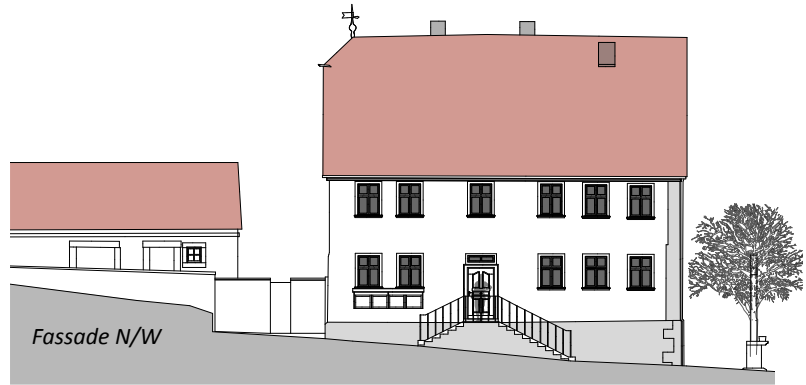
Das Gebäude ist bereits umfassend untersucht und dokumentiert!





Fassade S/W

Entwurfszeichnungen roland nöbpeil architektur



Fassade N/W

## Und so könnte es aussehen: Das Sanierungskonzept

Im Rahmen des Förderprogramms „PROJEKT AUF.MASS“ wurde für das Objekt eine detaillierte Voruntersuchung durchgeführt. Auf Basis eines digitalen Gebäudeaufmaßes wurden mehrere mögliche Nutzungsvarianten erarbeitet.

Das Gebäude soll zukünftig einer neuen, vielseitigen Nutzung zugeführt werden. Im Fokus steht die Nutzung als Wohnraum für eine Familie mit Kindern. Alternativ ist auch eine Kombination von Wohnen und Arbeiten denkbar, beispielsweise für Freiberufler oder Selbstständige, die das Gebäude sowohl als Lebens- als auch als Arbeitsort nutzen möchten. Der historische Charakter des Gebäudes soll dabei bewahrt werden, indem Türen, Böden, Fenster und weitere Bauteile erhalten und gegebenenfalls wiederverwendet werden. Eine nachhaltige Sanierung wird angestrebt, bei der auch gebrauchte oder historische Baumaterialien eingesetzt werden, sofern ein Austausch notwendig ist.

### Variante 1: Eine Nutzungseinheit mit beruflicher Nutzung

Die ruhigeren, introvertierten Nutzungsbereiche befinden sich im Obergeschoss (OG), wobei Elternschlafzimmer und Wohnbereich dort untergebracht sind. Die aktiveren Nutzungen sind im Erdgeschoss (EG) angeordnet, wie Küche, Essbereich mit Terrasse, Kinderzimmer sowie Homeoffice oder Beratungszimmer für eine freiberufliche Nutzung.

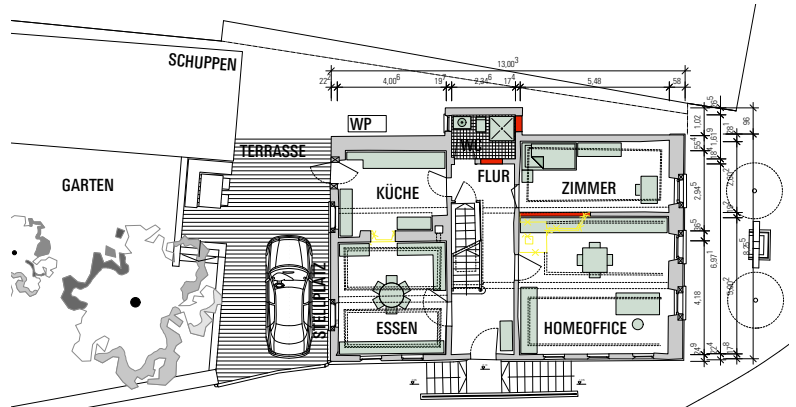
- Platz für 3 Betten
- Geringer Umbauaufwand, minimale Eingriffe in die Bausubstanz

### Variante 2: Eine Nutzungseinheit klassisch

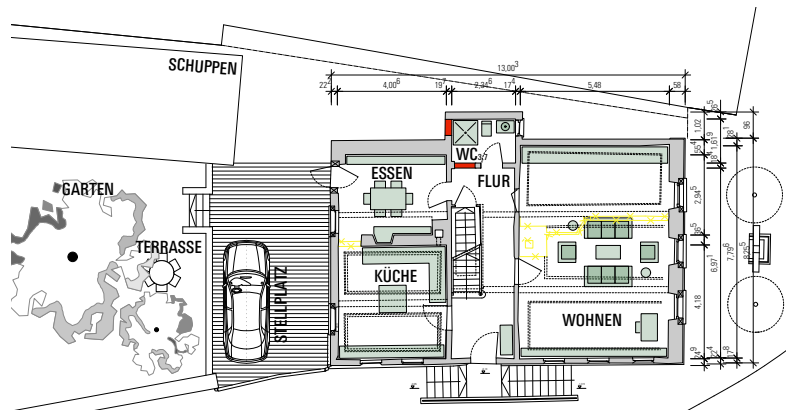
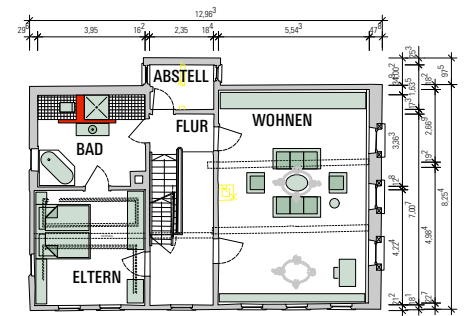
Die Entwurfsvariante setzt auf eine eher klassische Aufteilung der Funktionen. Im EG befinden sich die Küche, Ess- und Wohnbereich, eine Terrasse sowie ein Gästebad. Im OG sind drei Kinderzimmer und zwei Bäder untergebracht, davon eines als Duschbad und eines als Wannenbad. Die Proportionen der Kinderzimmer erfordern raumgliedernde Elemente. Erschließung von Kellerräumen und kleinem Innenhof. Im Obergeschoss kommen die Schlafräume unter. Diese können großzügig innerhalb der vorhandenen Grundrisse mit großem Substanzerhalt integriert werden.

- Großzügiger Wohnbereich im EG
- Platz für 5 Betten
- Zwei separate Bäder
- Wandähnliche Träger für eine klare Raumstruktur

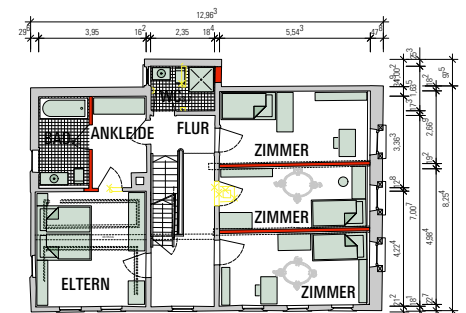
### Varianten für Erdgeschoss mit Stellplatz und Terrasse, Obergeschoss



#### Variante 1



#### Variante 2







Beispiele für sanierten historischen Bestand in Verbindung mit zeitgemäßem Wohnkomfort und energetischer Ertüchtigung ...



## Mit Phantasie, Fachunterstützung und Förderung zum Traumobjekt

*Die Sanierung des Gebäudes zum KfW-Effizienzhaus Denkmal ist detailliert geplant und berücksichtigt alle relevanten energetischen und wirtschaftlichen Aspekte.*

Das umfassende Maßnahmenpaket deckt alle Bereiche der energetischen Optimierung ab. Es umfasst den Ausbau des Dachbereichs zur Reduzierung des thermischen Volumens, die Dämmung von Fachwerk- und Giebelwänden, den Austausch von Fenstern und Türen sowie die Installation moderner Anlagentechnik wie einer Propanwärmepumpe. Dabei wird dem Denkmalschutz Rechnung getragen und energetische Anforderungen werden zielgerichtet umgesetzt.

**Wir unterstützen Sie** mit langjährig erfahrenen Fachleuten der verschiedenen Disziplinen, die in enger Abstimmung mit dem beteiligten Landesamt für Denkmalpflege und der Dorferneuerung arbeiten.

## Fördermöglichkeiten:

Amt für ländliche Entwicklung

- Förderung über die Dorferneuerung Baldersheim für den Innen- und Außenbereich möglich

Denkmalzuschüsse

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

- Gebäude als Einzeldenkmal nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Denkmalliste aufgeführt
  - Inanspruchnahme des Entschädigungsfonds unter Berücksichtigung der persönlichen Zumutbarkeit möglich
- Kulturstiftung des Bezirks Unterfranken
- Fördermöglichkeiten an der Fassade im Bereich denkmalbedingter Mehraufwendungen

Sonderabschreibung Sanierungsgebiet

- Erhöhte Abschreibung für Eigennutzung und Vermietung gemäß EStG

KfW-Kredit Sanierungsgebiet

- Zuschuss pro Wohneinheit, möglicher Tilgungserlass



Kirchplatz Baldersheim mit dem alten Rathaus links



St. Georgskirche Baldersheim



Reichelsburg



Marktplatz Aub

- Förderprogramm für historische Immobilien – mit Architekten- und Steuerberatung
- Erhöhte Steuerabschreibungen
- Finanzielle Fördermöglichkeiten
- Individuelle Nutzungsmöglichkeiten

*Baldersheim ist ein Ortsteil der unterfränkischen Stadt Aub. Das nördlich der Burgruine Reichelsburg gelegene Gebiet war wohl bereits in vor- und frühgeschichtlicher Zeit besiedelt. Den Mittelpunkt des Dorfes bildet noch heute die katholische Pfarrkirche St. Georg. Dort, am Kirchplatz gelegen, befindet sich auch das alte Rat- und Schulhaus, das bereits 1587 in einem Verzeichnis erwähnt wird. 1878 wurde ein neues Schulgebäude bezogen. Wenn es starke Jahrgänge gab, wurde im alten Rat- und Schulhaus ein zusätzliches Klassenzimmer eingerichtet.*

Die lange Geschichte der Stadt Aub und seiner Ortsteile ist bis heute im Stadtbild ablesbar. Über Jahrhunderte hinweg blieb der historische Charme unverfälscht erhalten. Um diesen Charme auch weiterhin zu erhalten, läuft in Baldersheim gerade eine umfassende Dorferneuerung. Im Rahmen dieser Maßnahme wurde bereits das direkt benachbarte Schulhaus zum Dorfgemeinschaftshaus umgebaut sowie der komplette Kirchenumgriff saniert. Auch die Förderung von Privatmaßnahmen ist über dieses Programm möglich. Unterstützt werden Sie zudem mit einer kostenlosen Beratung durch Städteplaner und Steuerberater.

## Kontaktdaten und Ansprechpartner:

Stadt Aub  
Erster Bürgermeister Roman Menth  
Marktplatz 1  
97239 Aub

Tel.: 09335/9710-0  
Fax: 09335/9710-44  
E-Mail: [info@vgem-aub.bayern.de](mailto:info@vgem-aub.bayern.de)  
Internet: [www.stadt-aub.de](http://www.stadt-aub.de)

Der Imagefilm der Stadt Aub auf YouTube:

