



STADT AUB

Kleine Stadt. Große Freude.

PROJEKT AUF.MASS

*Denkmalgerechte
Reaktivierung
historischer Bausubstanz*

**ETZELSTR. 15 /
HOFFAHRTGASSE 1**

BAYERISCHES
LANDESAMT
FÜR DENKMAL
PFLEGE



Das Kommunale
Denkmalkonzept
(KDK)



- Füllungstüren und historische Bodenbeläge
- Stimmungsvoller Innenhof
- Historisches solides Bruchsteinmauerwerk
- Gewölbekeller
- Digitales Aufmaß und Sanierungsplanung vorhanden

Bau und Geschichte

Mitte des 20. Jahrhunderts wurde die heutige Gebäudeanordnung mit einem kleinen Ladengeschäft (Frisör salon) an der Hoffahrtgasse geschaffen. Die Scheune mit Durchfahrt in den Innenhof wurde umgebaut und mit einfachen Lösungen im EG für die gewerbliche Nutzung und im OG für eine weitere Wohnnutzung erweitert. Die beiden Gewölbekeller deuten in ihrer zum Gebäude verschobenen Lage auf einen Vorgängerbau hin.

Die Räumlichkeiten des ehemaligen Frisör salons und der oberen Wohnräume sind sehr einfach konstruiert und lassen im Inneren Reste der ehemaligen Scheunenkonstruktion vermuten. Ein Rückbau ist möglich, ein Wiederaufbau in unterschiedlichen Variantenplanungen vorgesehen. Holzbalkendecken können wo nötig saniert werden. Der einfache Dachstuhl ist nur noch bedingt für die konstruktiven Anforderungen unserer Zeit geeignet, ein Ersatz ist denkbar. Gewünscht ist die Wiedereindeckung mit Doppelmuldenfalzziegeln oder Biber-schwanzziegeln.

Das Gebäude ist bereits umfassend untersucht und dokumentiert!





- Original-Baugenehmigung von 1894
- Anspruchsvolle Bruchsteinfassade
- Kein Einzeldenkmal, Teil des innerstädtischen Denkmalschutz-Ensembles
- Sanierungsvorschlag mit Büro-Nutzung

Lage und aktueller Zustand

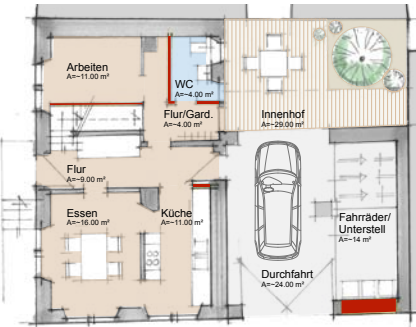
Das Gebäude ist ein Massivbau mit einer handwerklich sehr anspruchsvollen Bruchsteinfassade aus der Zeit um 1894. Es befindet sich im denkmalgeschützten Ensemble des Stadtkerns.

Teile der originalen Baugenehmigungsunterlagen von 1894 liegen noch vor. Damals wurde der Bau mit der Überschrift „Neuzuerbauendes Wohnhaus

nebst Scheune für Andreas Theurkauf in Aub“ beantragt. Im Urkataster von 1826 scheint das Grundstück bereits in der jetzigen Größe definiert, jedoch nur teilweise bebaut.

Die Baukonstruktion des ursprünglichen Wohnhauses mit massiven zweischaligen Außenwänden (außen Kalkstein, innen Vollziegel) zeigt sich sehr solide. Hervorzuheben sind die qualitätvollen Fenstereinfassungen sowie der Bestand an bauzeitlichen Fenstern.





EG= ~ 55 m²
 + ~ 29 m² Innenhof
 + ~ 38 m² Durchfahrt/Unterstell

Variante 1



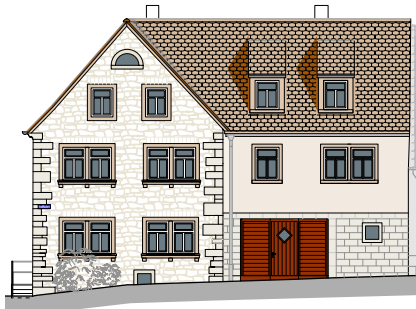
OG= ~ 94 m²
 + ~ 9 m² Balkon

Variante 1



DG= ~ 60 m²

Variante 1



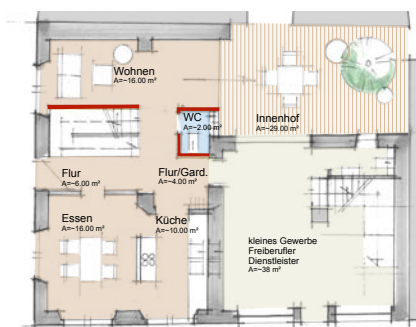
Variante 1 Süd-Ost



Alternativ: mit Laubengang

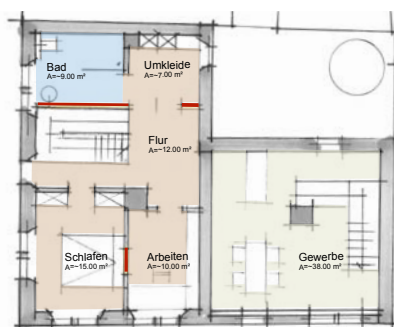


Variante 2 Süd-Ost



EG= ~ 55 m²
 + ~ 29 m² Innenhof
 + ~ 38 m² Durchfahrt/Unterstell

Variante 2



OG= ~ 55 m²
 + 38 m² Gewerbe

Variante 2



DG= ~ 59 m²

Variante 2

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.

Variante 1: Wohnhaus

Die Erschließung bleibt über den vorhandenen Hauseingang von der Etzelstraße. Im EG ergeben sich im ursprünglichen Wohnhaus die Funktionen Kochen und Essen sowie Platz für ein Arbeitszimmer. Eine zusätzliche Option entsteht über die wiedergeschaffene Durchfahrt zum Innenhof. Im OG entsteht ein offener, lichtdurchfluteter Wohnraum mit Laubengang zum Hof. Alternativ dazu kann an der Süd-Ost-Seite eine Loggia als Freisitz angeordnet werden.

Ein Schlafzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer vervollständigen die Nutzung im OG. Im DG lassen sich mindestens zwei Kinderzimmer ausbauen. Eine Galerie verbindet OG und DG und sorgt für eine sehr weite Raumwahrnehmung.

Insgesamt ergeben sich bis zu 210 m² Wohnfläche, ein Innenhof mit ca. 29 m², die Durchfahrtszone mit etwa 24 m² und ein Bereich für Fahrräder, Abstellräume und Gebäudetechnik von ca. 14 m².

Variante 2: Wohnhaus mit Gewerbe

Das Hauptgebäude bietet im Erdgeschoss wie bisher Raum für Kochen, Wohnen und Essen. Insbesondere der Wohnbereich wird sich bei dieser Lösung fließend dem begrünten Innenhof „anschießen“. Die Belichtung der Wohnzone von zwei Seiten sichern lichtdurchflutete Räume zu. Der Gewerbebereich mit Eingang von der Hoffahrtgasse steht für ein Dienstleistungsgewerbe oder eine freiberufliche Tätigkeit zur Verfügung. Eine interne Treppe bietet dort zusätzlich die Option, noch einen ähnlich großen Raum im Obergeschoss für diese Funktion bereit zu halten.

Daneben befinden sich im Haupthaus die Räume für Schlafen, Badezimmer und ein weiteres kleines Arbeits- oder Spielzimmer. Im Dachgeschoss steht weiterer attraktiver Platz für Kinderzimmer und ein Badezimmer zur Verfügung.

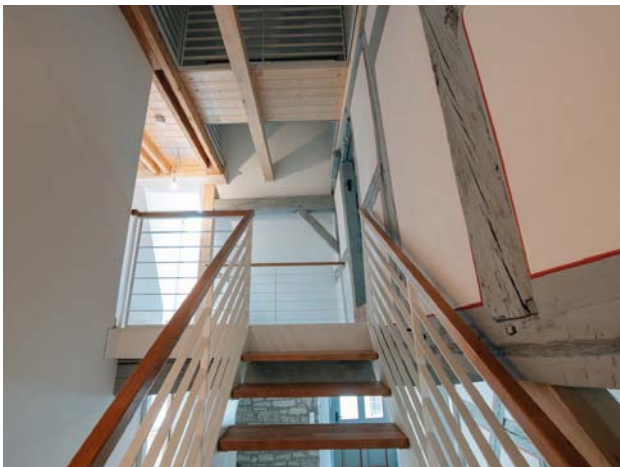




Zum Beispiel: Historische Strukturen bleiben ablesbar ...
... neue Erschließungswege sorgen für mehr Freiraum ...



... neue Raumzusammenhänge bringen Licht ins Innere ...
... zeitgemäße Umbauten verbinden alten Charme und Komfort



Mit Phantasie, Fachunterstützung und Förderung zum Traumobjekt

Das qualitätvolle Gebäude erlaubt eine Vielzahl unterschiedlicher Gestaltungsvarianten. Die beiden vorgeschlagenen Sanierungskonzepte integrieren privaten Wohnraum und gewerbliche Nutzung.

Im Zuge der Sanierung ist eine enorme Verbesserung der energetischen Qualität der Gebäudehülle sehr gut umsetzbar. Fußbodenaufbauten im Erdgeschoss können zeitgemäß verbessert werden. Die Außenwände lassen sich mit behutsamem Einsatz von innen mit Dämmputzen oder geeigneten Vormauerungen ertüchtigen. Unabhängig von der gewählten Ausführungsvariante lässt sich das DG auf einen Neubaustandard verbessern. Fenster können in Anlehnung an den historischen Bestand erneuert werden.

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

Fördermöglichkeiten:

Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ –
Regierung von Unterfranken:

- Förderung der nichtrentierlichen Kosten einer Vollsanierung

Kommunales Förderprogramm Stadt Aub

- Zuschuss bis max. 30.000 Euro für Fassadensanierungen
- Weiterer Zuschuss für die umfassende Sanierung eines Leerstandes möglich

Denkmalzuschüsse

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

- Fördermöglichkeiten an der Fassade im Bereich denkmalbedingter Mehraufwendungen

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



- Städtisches Förderprogramm für historische Immobilien – mit Architekten- und Steuerberatung
- Erhöhte Steuerabschreibungen
- Finanzielle Fördermöglichkeiten
- Individuelle Nutzungsmöglichkeiten als Wohnraum, Büro, Atelier, Werkstatt, Flächen für Dienstleistung etc.



Die lange Geschichte der Stadt Aub ist bis heute im Stadtbild ablesbar. Über Jahrhunderte hinweg hat sie ihren historischen Charme unverfälscht behalten. Das macht die besondere Atmosphäre dieser Stadt aus, in der es noch viele verwunschene und verwinkelte Ecken zu entdecken gibt.

Mit den wehrhaften Türmen, der fast vollständig erhaltenen Stadtmauer und den spitzgiebeligen Fachwerkhäusern hat Aub sein mittelalterliches Ortsbild erhalten. Der großzügige Marktplatz wird von der barocken Mariensäule und dem Marktbrunnen geprägt. Das spätgotische Rathaus und die Stadtpfarrkirche umrahmen dieses einmalige Ensemble. Das stattliche Schloss und Amtshaus der Würzburger Fürstbischöfe setzt im Südwesten der Altstadt einen weiteren städtebaulichen Akzent.

Um diesen Charme auch weiterhin zu bewahren, hat die Stadt Aub zur Förderung der Sanierung historischer Gebäude ein spezielles Programm mit kostenloser, intensiver Beratung durch Städteplaner, Architekten und Steuerberater aufgelegt.

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
Internet: www.stadt-aub.de

Der Imagefilm der Stadt Aub auf YouTube:

