



STADT AUB

Kleine Stadt. Große Freude.

Jos. Hoos
Huf- & Wagenschmiede

PROJEKT AUF.MASS

*Denkmalgerechte
Reaktivierung
historischer Bausubstanz*

HOFFAHRTGASSE 6

BAYERISCHES
LANDESAMT
FÜR DENKMAL
PFLEGE



Das Kommunale
Denkmalkonzept
(KDK)



Das Gebäude ist bereits umfassend untersucht und dokumentiert!



- Bruchsteinmauerwerk
- Bauzeitliche Holzdielen und Kastentüren
- Romantischer Innenhof mit Garten individuell gestaltbar
- Altersgemäßer guter Zustand
- Digitales Aufmaß und Sanierungsplanung vorhanden

Bau und Geschichte

Sie atmen immer auch ein bisschen Geschichte: Historische Gebäude sind ein Stück Kulturgut und man spürt, dass sie einiges zu erzählen hätten. Wie die ehemalige Schmiede von Josef Hoos, in der man die Pferde fast noch schnauben hören kann. Nach der Sanierung eines solchen Objekts hat man immer auch etwas Spannendes zu erzählen.

Das Besondere an diesem Gebäude: Die südöstliche Außenwand im EG und OG bildet eine Einheit mit dem denkmalgeschützten Altstadtmauerring aus dem 15. Jahrhundert. Die anderen drei Außenwände des EG sind als markantes Bruchsteinmauerwerk gearbeitet, die darüber liegenden Außenwände des OG sind als verputztes Konstruktionsfachwerk ausgeführt.

Der Dachstuhl ist untypisch flach konstruiert und die Dachkonstruktion der gesamten Südost-Traufe ist auf die Krone der Altstadtmauer aufgesetzt.

Bei der geplanten Wohnnutzung und der energetischen Ertüchtigung wird der Dachstuhl und in Teilen auch die oberste Geschossdecke ersetzt, was von den Fachbehörden unterstützt wird. Zur Bauzeit passend wird die Neueindeckung mit Doppelmuldenfalzziegeln empfohlen.

Die bestehende Holzbalken-Deckenkonstruktion über der Schmiede des Erdgeschosses spannt sich über die gesamte Gebäudegrundfläche, eine statische Verstärkung der Unterzüge erscheint geboten.

Die vorhandenen und unveränderbaren Fenster- und Türöffnungen in der Stadtmauer im EG und OG werden weiterhin genutzt. Die Fenster, die nicht mehr aus der Bauzeit stammen, werden zeitgemäß angepasst. Im Obergeschoss sind aus der Bauzeit noch charaktervolle Dielenböden und Kastentüren erhalten.

Das vorhandene Stallgebäude zeigt zwar typische nutzungsbedingte Effekte wie Salpeter-Ausblühungen – die Bausubstanz ist aber größtenteils noch intakt.





Bestandsfotos: Fotostudio Merth

- Teil des ensembleschutzten Altstadtareals
- Bauzeit: Im Kern 1785, Umbauten 1. Hälfte 20. Jahrhundert
- Verbindung zur Stadtmauer aus dem 15. Jahrhundert

Lage und aktueller Zustand

Die Altstadt von Aub liegt umgeben von einer gut erhaltenen mittelalterlichen Stadtmauer. Wie früher üblich, wurde die Mauer von späteren Stadtbauten häufig als Rückwand genutzt – so auch beim Gebäudekomplex in der Hoffahrtgasse. Dieser selbst ist nicht denkmalgeschützt, er ist jedoch Bestandteil des östlichen Sanierungsgebiets der Auber Altstadt und Teil des Baudenkmals „Ensemble Altstadt Aub“.

Der Gebäudekomplex besteht aus der ehemaligen Schmiede sowie einem Stallgebäude aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Auf der gegenüberliegenden Gassenseite befindet sich außerdem eine Scheune mit einem neuzeitlichen Garagenanbau, die ebenfalls zum Grundbesitz der Hoffahrtgasse 6 gehört.



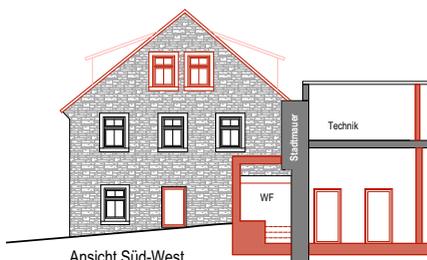
Mögliches Sanierungskonzept – und viel Raum für Ihre Ideen!



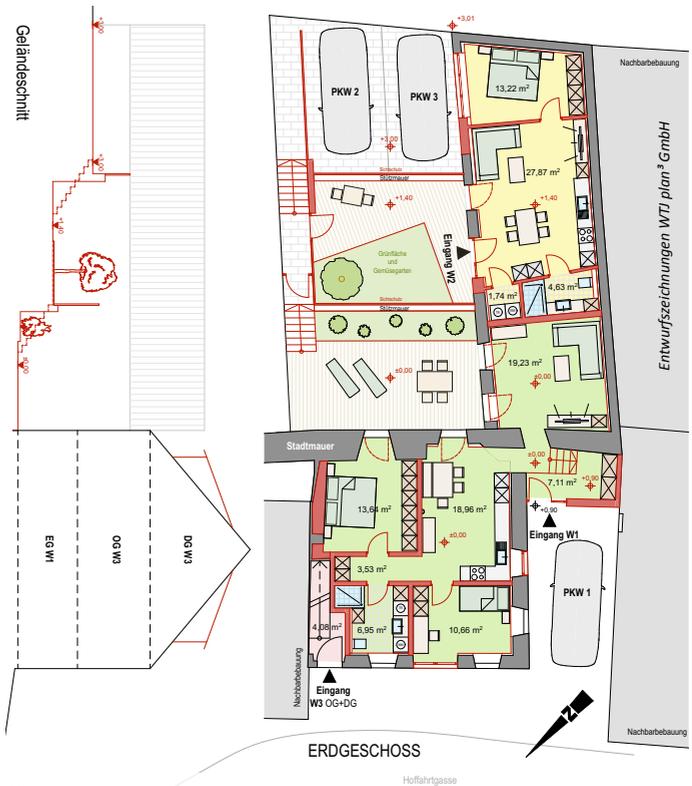
Ansicht Nord-West



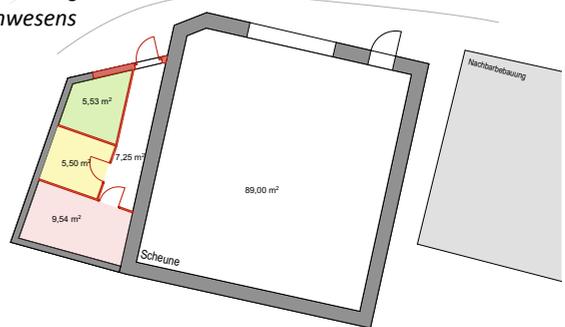
Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West



Grundrissdarstellung des gesamten Anwesens



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. Die entscheidende Grundlage für eine erfolgreiche Sanierung und Modernisierung ist damit bereits gelegt.

Die bestehenden Gebäudestrukturen lassen viel Nutzungs- und Gestaltungsspielraum. Der hier präsentierte Vorentwurf sieht drei Wohneinheiten vor.

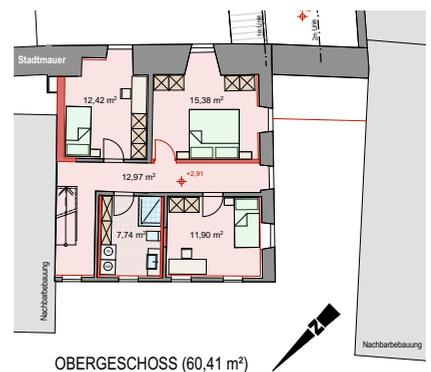
Die Wohnung **W1** mit **ca. 80 m²** ist im Erdgeschoss untergebracht. Der Wohnungseingang befindet sich im neuen Windfang-Anbau, der zwischen Scheune, Altstadtmauer und Nachbarbebauung platziert ist. Das Wohnzimmer ist im geräumigen ehemaligen Stall angeordnet. In der einstigen Schmiede sind Küche mit Essbereich, das Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Duschbad integriert. Sowohl vom Essplatz als auch aus dem Wohnraum gelangt man hinaus auf die neue Terrasse im geschützten Hofbereich.

Die Wohnung **W2** mit **gesamt ca. 47 m²** ist als Apartment für 1 bis 2 Personen konzipiert und verfügt neben dem Hauptraum für Küche, Essen und Wohnen über einen separaten Schlafraum, ein Duschbad, einen praktischen HWR-Raum und Zugang zur Terrasse.

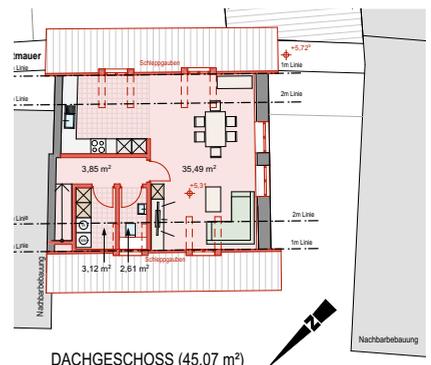
Die dritte Wohneinheit **W3** mit einer Fläche von **ca. 109 m²** erstreckt sich über die Geschosse OG und DG. Im OG befinden sich Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und das Duschbad, im DG sind ein großer gemeinsamer Küchen-, Wohn- und Essbereich sowie ein WC und ein HWR-Raum untergebracht.

Abstellflächen sind im Garagengebäude bei der gegenüberliegenden Scheune möglich, die Technikzentrale kann im Pultdach des Stalles untergebracht werden.

Alternativ zum hier vorgestellten Nutzungskonzept könnten im Stallgebäude Räumlichkeiten für eine Büroeinheit entstehen. Das Haupthaus böte dann zum Wohnen ausreichend Platz für eine Familie mit mehreren Kindern.



OBERGESCHOSS (60,41 m²)



DACHGESCHOSS (45,07 m²)



Moderner Komfort mit Stil



Wohnliche Materialharmonie

Beispielfotos: Fotostudio Menith, Kaminski, Röttinger; WTJ plan³ GmbH; Prof. Dr. Terhorst + Prof. Dr. Damm, Thüringerheim

Auch historische Substanz kann großzügig ausgebaut werden

Details mit Charme und Charakter



Mit Phantasie, Fachunterstützung und Förderung zum Traumobjekt

Das Anwesen verfügt über den Charme einer hellen attraktiven Altstadtwohnlage mit fußläufig kurzer Anbindung an den Marktplatz. Es ist zentral und doch ruhig gelegen. Ein schön gestalteter Innenhof sorgt für Aufenthaltsqualität. Stellplätze am Haus machen die Parkplatzsuche überflüssig.

Es sind viele praktikable Nutzungen denkbar – ein Grundstein ist mit den architektonischen Vorplanungen bereits gelegt. Mit dem richtigen Team an der Seite steht am Ende der Sanierungsmaßnahmen ein Objekt, das durch die Kombination von zeitgemäßem Wohnen mit historischer Substanz etwas ganz Besonderes ist.

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:

Städtebauliche Denkmalpflege Regierung Unterfranken:

- Förderung der nichtrentierlichen Kosten einer Vollsanierung

Kommunales Förderprogramm Stadt Aub

- Zuschuss bis max. 15.000 Euro für Fassadensanierungen

Denkmalzuschüsse

Bayerisches Landesamt f. Denkmalpflege

- Gebäude ist kein Einzeldenkmal nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG, aber es besteht Ensembleschutz: Förderung des denkmalbedingten Mehraufwands ist im Bereich der Fassade und des Dachs möglich

Sonderabschreibung Sanierungsgebiet

- Erhöhte Abschreibung für Eigennutzung und Vermietung gemäß EStG

KfW-Kredit Sanierungsgebiet

- Zuschuss pro Wohneinheit, möglicher Tilgungserlass

Innenentwicklungsstrategie des Landkreises Würzburg

- Förderung von Reaktivierung leerstehender Gebäude
- Förderung von Entsorgungskosten



- 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:

