



STADT AUB

Kleine Stadt. Große Freude.

PROJEKT AUF.MASS

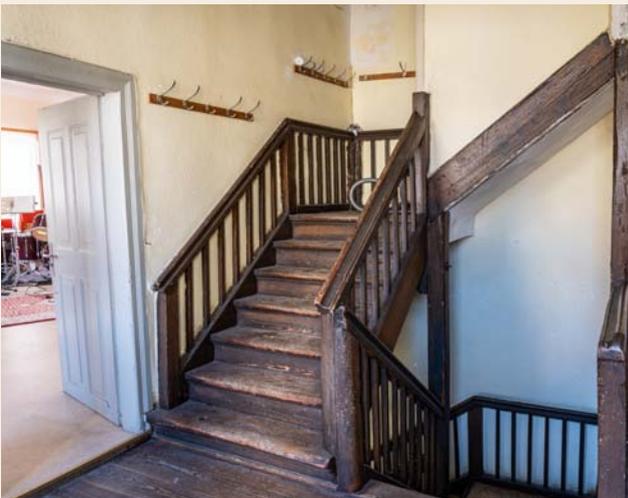
*Denkmalgerechte
Reaktivierung
historischer Bausubstanz*

KIRCHPLATZ 4

BAYERISCHES
LANDESAMT
FÜR DENKMAL
PFLEGE



Das Kommunale
Denkmalkonzept
(KDK)



- Stuckdecken
- großzügige Raumhöhen
- Füllungstüren, Wandvertäfelungen und historische Bodenbeläge
- Imposantes Kellergeschoss mit Gewölbekellern
- Präzises Aufmaß und Sanierungsplanung vorhanden

Bau und Geschichte

Der massive Bau wurde als Ersatz für einen bereits als Schule genutzten Vorgängerbau 1826 als Schulhaus mit Wohnung für den ersten und zweiten Lehrer errichtet. Wo einst Köpfe rauchten und das kleine Einmaleins gepaukt wurde, kann heute Lebensfreude einziehen.

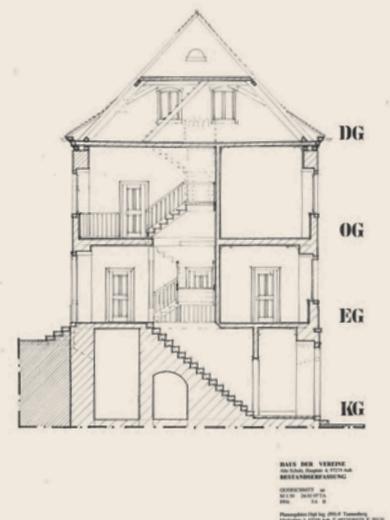
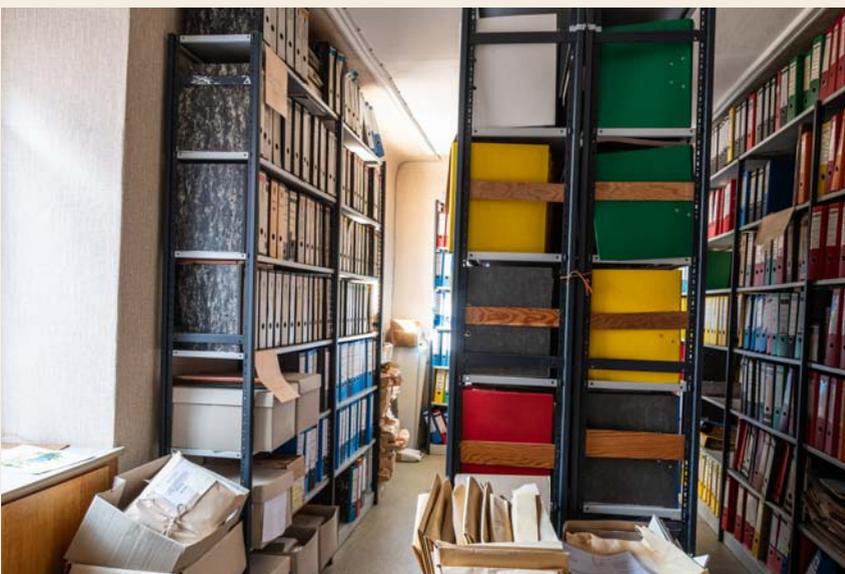
Das Erdgeschoss und das Obergeschoss befinden sich in einem Zustand ohne größere sichtbare konstruktive Schäden. Ein bis zum Erdgeschoss reichender Sanitäranbau im Südosten sowie ein keller-

geschossiger Anbau mit einer WC-Anlage können zugunsten der Bereinigung der Hofsituation zurückgebaut werden.

Das Gebäude ist voll unterkellert, mit einem Gewölbekeller und zusätzlichen Einzelkellern, die überwiegend mit Holzbalkendecken überspannt sind.

Die Dachkonstruktion, ein sehr wertiger, präzise gezimmerter liegender Dachstuhl, kann zimmermannsmäßig saniert werden. Die Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln sollte nach einer Sanierung mit Biberschwanzziegeln oder Doppelmuldenfalzziegeln erfolgen.

Das Gebäude ist bereits umfassend untersucht und dokumentiert!





- Klassizistisches Gebäude
- Kein Einzeldenkmal, Teil des innerstädtischen Denkmalschutz-Ensembles
- unterschiedliche Sanierungskonzepte möglich

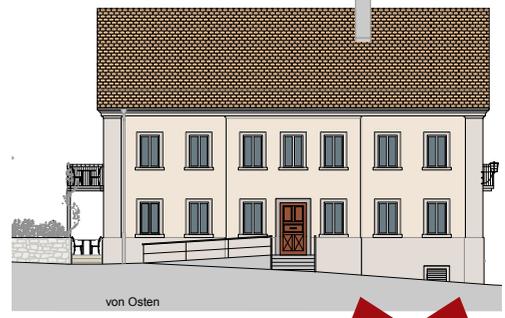
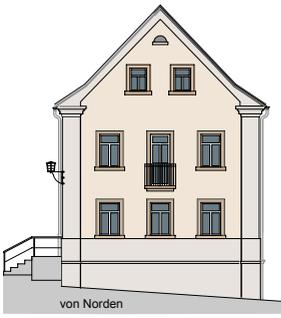
Lage und aktueller Zustand

Wir wissen: Das Ganze ist stets mehr als die Summe seiner Teile. Das gilt auch für eine Stadt: So ist dieser historische Bau kein Einzeldenkmal, im geschützten Ensemble des Stadtkerns ist er jedoch wichtiger Baustein für das charaktervolle Gesamtbild.

Der Bauzeit entsprechend behauptet sich der klassizistische Bau mit Lisenen und einem etwas hervorkragenden Mittelteil

als stattlicher und sehr angemessener Abschluss des Kirchplatzes nach Südwesten. Im Urkataster aus dem 19. Jh. zeigt sich die Platzsituation noch klarer und unverbaut, was umso mehr den Ursprung der Gebäudedimension begründet. Die Baukonstruktion mit massiven mehrschaligen Außenwänden zeigt sich sehr solide. Besonders hervorzuheben sind die qualitätvollen Fenstereinfassungen, das mehrteilige Traufgesims und die für die Bauzeit typischen Ecklisenen.





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 präzisen Gebäudeaufmaßes wurden mehrere mögliche Nutzungsvarianten erarbeitet.

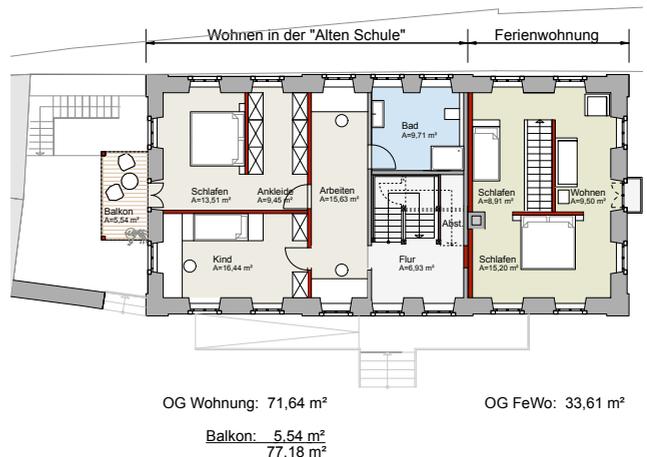
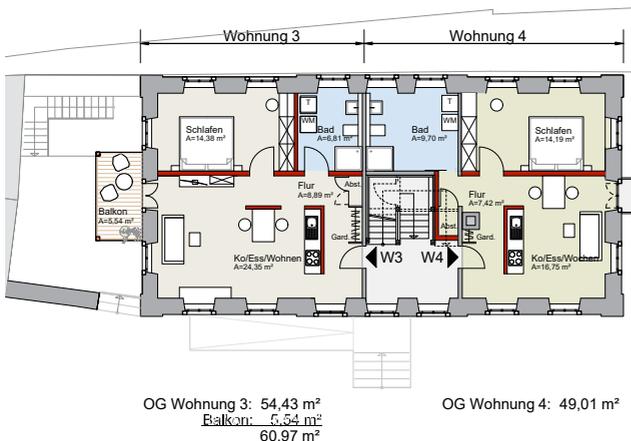
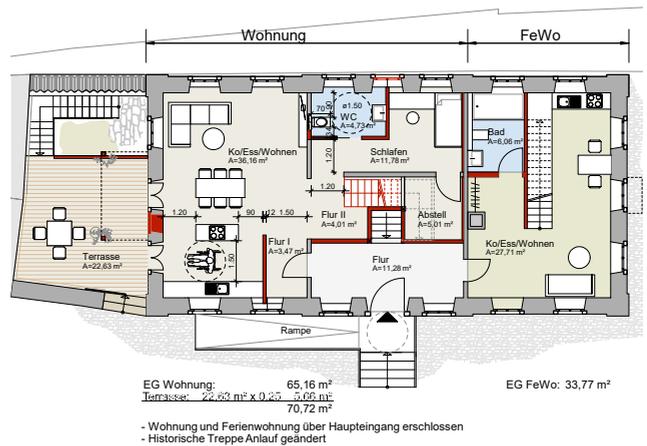
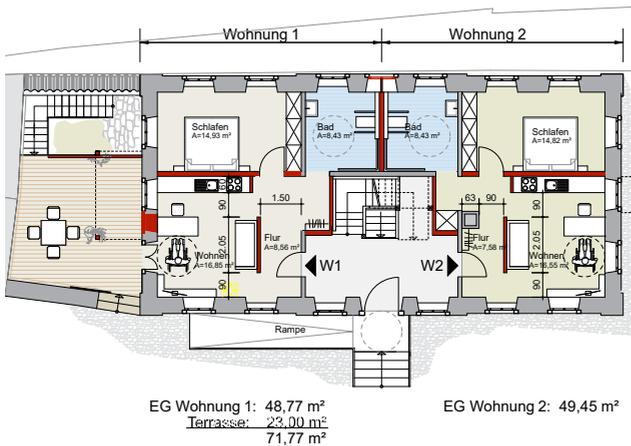
Variante 1: Mehrgenerationenkonzept „Kleines Wohnen für Jung und Alt“

Bei diesem Konzept sind vier Wohnungen in der Größenordnung von ca. 50 m² zuzüglich Terrassen- bzw. Balkonflächen geplant. Den auf der Südseite des Gebäudes gelegenen Einheiten lässt sich im Erdgeschoss eine Terrasse, im Obergeschoss ein Balkon zuordnen. Der Keller bietet ausreichend Platz für Abstell- und Lagerräume. Zur Erzielung von Barrierefreiheit im Erdgeschoss lässt sich dem Geländeverlauf möglichst günstig zugeordnet eine einfache Rampenlösung herstellen. Der Dachgeschossausbau ist zwar konstruktiv möglich, bedingt aber sehr aufwändige Maßnahmen zur Erfüllung des baulichen Brandschutzes. Dieser sollte deshalb vorab genau abgewogen werden.

Eine Option für einen Stellplatz im Hof bietet sich bei entsprechender Auflösung der Mauer zur Hauptstraße.

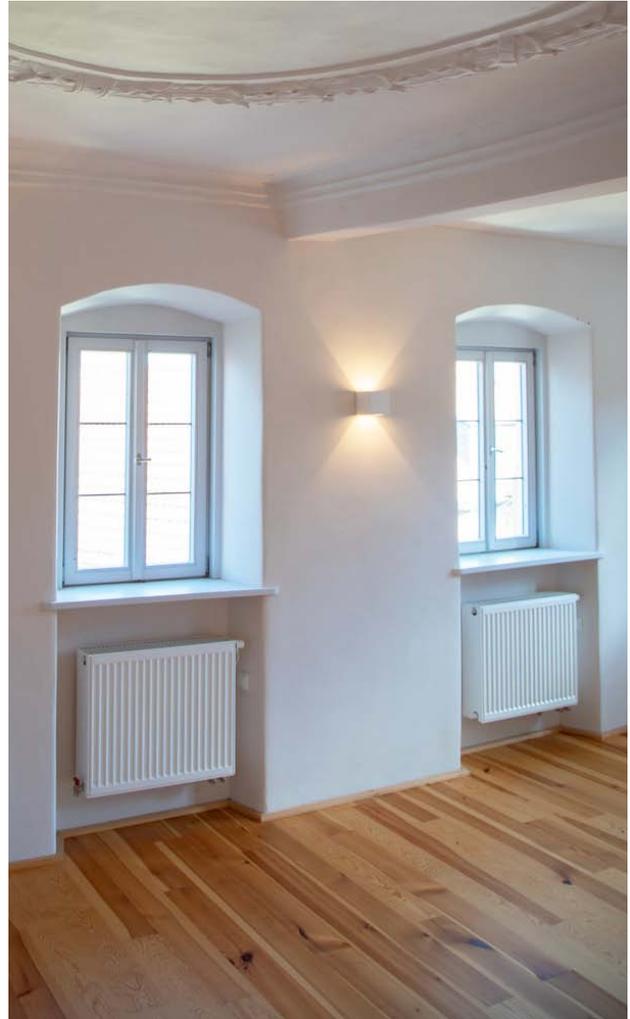
Variante 2: Einfamilienhaus mit Einlieger- oder Ferienwohnung

Eine weitere Möglichkeit für das Gebäude bietet die Nutzung im wesentlichen durch eine Familie, während ein Teil der großzügigen Gebäudefläche für eine Ferienwohnung (oder Einliegerwohnung) zur Verfügung gestellt wird. Beide Nutzungseinheiten könnten über den historischen Haupteingang erschlossen werden. Nach Südosten spielen sich im Erdgeschoss mit direkter Angliederung der Freifläche die Funktionen Kochen – Essen – Wohnen ab. Raum für Gästezimmer oder Arbeitszimmer ist dort ebenfalls noch vorhanden. Eine Treppe vom Freisitz in die Innenhofebene erleichtert die Erschließung der Kellerräume und des kleinen Innenhofes. Im Obergeschoss kommen die Schlafräume unter. Diese können großzügig innerhalb der vorhandenen Grundrisse mit großem Substanzerhalt integriert werden.





Zum Beispiel: Historischer Bestand in Verbindung mit zeitgemäßem Wohnkomfort und energetischen Qualitäten ...



Mit Phantasie, Fachunterstützung und Förderung zum Traumobjekt

Die anspruchsvolle Gebäudesubstanz, die Lage und die Dimension des Objekts machen viele Nutzungen denkbar. Der ideale Ort, um Lebens-, Wohn- und Nutzungsideen zu verwirklichen.

Im Zuge der Sanierung ist eine Verbesserung der energetischen Qualität möglich. Wärmedämmte Fußbodenaufbauten im Erdgeschoss gegen die Kellerräume führen zu einer Verbesserung der Behaglichkeit. Die Außenwände lassen sich mit behutsamem Einsatz von Dämmputzen von außen und / oder von innen ertüchtigen. Die Schlussdecke zum Dachgeschoss kann mit einer Wärmedämmung von oben verbessert 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:

