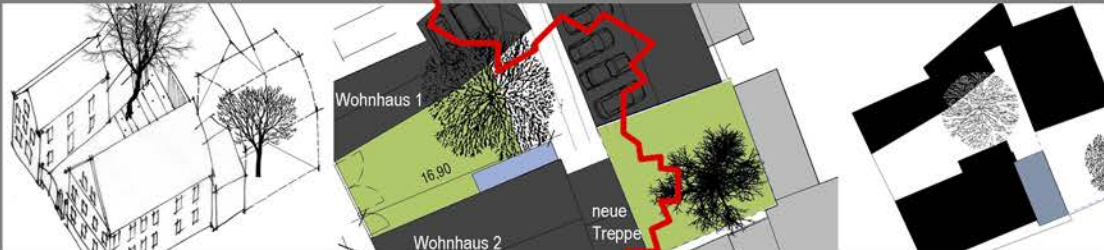


# Interkommunale Allianz Oberes Werntal

Vorschläge zur Umnutzung und Sanierung  
typischer Hofformen



Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



Oerlenbach, Rottershausen



Poppenhausen, Pfersdorf



Bergheinfeld

### Typologie

Die gewachsenen, dörflichen Strukturen mit ihrem Bauegefüge stellen unverwechselbare, städtebauliche Räume dar. Ziel der objektbezogenen Untersuchungen ist es, die ortsbildprägenden Gebäudegruppen und die Raumbildung der Hofstellen als Kennzeichen des Ortsbildes zu erhalten und mit an veränderte Lebensbedingungen angepasste Wohn- und Wirtschaftsformen zu verbinden.

### Dichte

Alle untersuchten Projektorte des Oberen Werntals sind durch eine hohe Baudichte geprägt. Die Hofanlagen reihen sich zum größten Teil als Zweiseit- und Dreiseithöfe entlang der Erschließung auf, die Wohngebäude liegen dabei giebelständig direkt an der Straße. Das Scheunengebäude steht quer dazu - oft um untergeordnete Nebengebäude erweitert - und schließt die Hofanlage rückwärtig ab. Dahinter sind unterschiedlich genutzte Gartenflächen angeordnet, die über das Scheunentor erreichbar sind.

### Struktur

Beim Dreiseithof schließt meistens eines der Nebengebäude die grenzständige Bebauung zwischen Wohnhaus und Scheune ab, während die dritte Hofseite durch weitere, meist schmale Nebengebäude geschlossen wird. Die grenzständige Bauweise der Hofstellen verwischt dabei den Unterschied zwischen Zweiseit- und Dreiseithof. Der Innenbereich des Hofes ist durch ein Hoftor vom Straßenraum abgegrenzt, was zu einer intimen Aufenthaltsqualität führt beziehungsweise dazu umgestaltet werden kann. Die Grundstückszuschnitte sind in den Höfen meistens rechteckig oder trapezförmig, im Gartenbereich oft verschwenkt, was zu Verschränkungen mit den Nachbargrundstücken führt und die Nutzung erschwert.

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



Stettbach



Bergheinfeld



Waigolshausen



Oberwerrn

Neuinterpretation

Die Neunutzung der alten Hofstellen erfordert eine Neudefinition der Nutzungsbedingungen. Die Wohnhäuser sind für heutige Ansprüche zu klein, während die Nebengebäude überdimensioniert sind. Anpassungen an den momentanen Bedarf bzw. die räumlichen Möglichkeiten werden vorgeschlagen.

Höfe

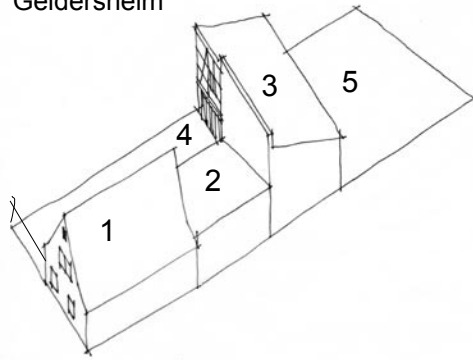
Die versiegelte Fläche des Wirtschaftshofes ist meist größer als der rückwärtige Garten. Die Typologie eines „Wohndorfes“ will diese Raumstrukturen jedoch als Qualität nutzen. Die Umnutzung und Aufwertung der Wirtschaftshöfe zu Wohnhöfen ist das zentrale gestalterische Element.

Die ehemaligen Wirtschaftsflächen werden zu intimen, baumbeschatteten Innenbereichen oder zu Freiflächen, die Platz für vielfältige Aktivitäten bieten. So eignen sich kleinere und mittlere Wirtschaftsgebäude für Nebennutzungen wie Werkstatt, Atelier, Lager, Freisitz, Stellflächen für alle Arten von Fahrzeugen (PKW, Transporter, Wohnmobil, Traktor) oder bieten Raum für sportliche Aktivitäten.

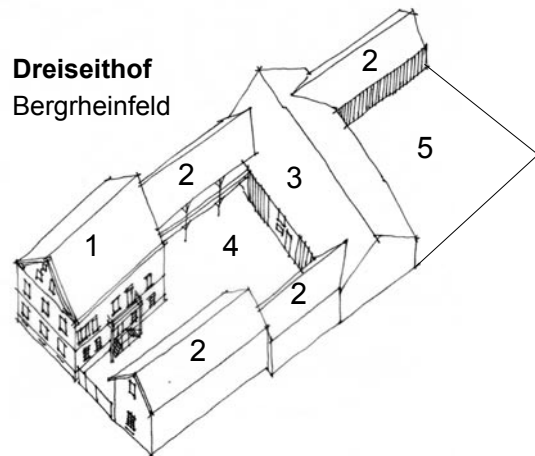
Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen

**Bausteine der historischen Typologie**

**Zweiseithof**  
Geldersheim



**Dreiseithof**  
Bergheinfeld



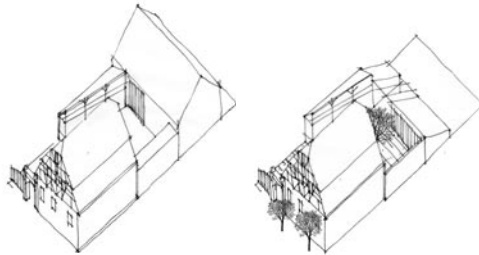
- 1 Wohnhaus, giebelständig zur Straße  
mit Hoftoranlage
- 2 Nebengebäude ( Schweinestall, Holzlege, Remise)
- 3 Scheunengebäude
- 4 Wirtschaftshof
- 5 Gras- und Baumgarten

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen

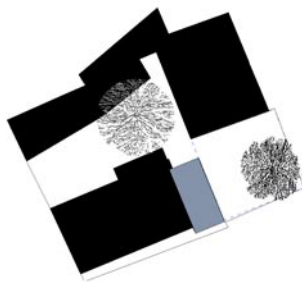
**Beispiele**

Bei den 12 beispielhaft untersuchten Objekten konnten drei exemplarische Vorgehensweisen abgeleitet werden:

- Erhalt des Wohnhauses (4)
- Erweiterung des Wohnhauses (2)
- Neubau und Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten (6)

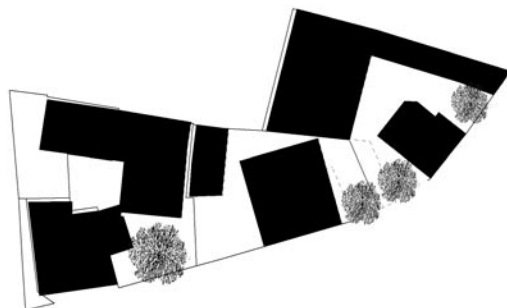


**Erhalt des Wohnhauses**



Waigolshausen  
Hauptstraße 12

In allen Fällen ist der Erhalt des bestehenden Wohngebäudes Teil der Gesamtbetrachtung. Auch bei den Vorschlägen zur Erweiterung des Wohnhauses oder den Konzepten zur Neuschaffung von Wohnraum im Bereich der Scheunen oder Nebengebäude ist immer auch der Erhalt des Wohnbestandes enthalten. Lediglich in Geldersheim wird die Bausubstanz und der Zuschnitt des Wohngebüdes als nicht zukunftsfähig eingestuft, in Euerbach ist der Wohnhausbestand nur durch Abbruch einer Einheit sinnvoll zu erhalten.

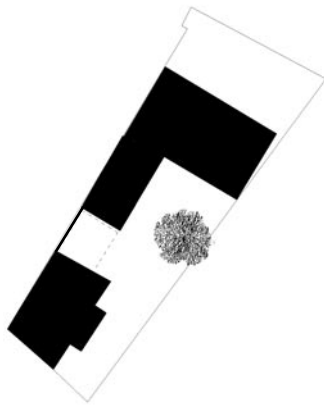


Euerbach  
Weiherbrunnenweg 2 bis 10

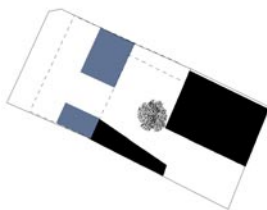
Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 45 qm pro Bewohner sollte bei einem Einfamilienhaus mit 4 Personen eine Gesamtwohnfläche von 180 qm nicht unterschritten werden (durchschnittliche Wohnfläche der ländlichen Bevölkerung, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2006).

Diese Wohnfläche ist bei nebenstehenden Objekten gegeben, durch Sanierungsmaßnahmen innerhalb der Gebäude kann der Bestand deutlich aufgewertet werden. Eine energetische Sanierung ist nach Augenschein in vielen Fällen angeraten. Planungen zur Umgestaltung oder Umorganisation der Innenräume fanden in der vorliegenden Untersuchung nicht statt.

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



Oerlenbach  
Ortsteil Rottershausen  
Obere Dorfstraße 17



Niederwerrn  
Ortsteil Oberwerrn  
Hauptstraße 18

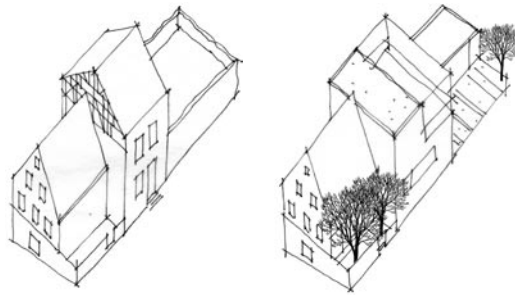
Im Weihersbrunnenweg in Euerbach ist die Gebäudestellung der Wohnhäuser und Nebengebäude so dicht, dass der Abbruch eines Wohnhauses vorgeschlagen wird (Abstand zur Nachbarbebauung nach Westen nur 0,5 bis 1m, nach Osten 1m bis 3m, nach Norden grenzständig, nach Süden zur Straße ebenfalls grenzständig).

Die ehemalige Gaststätte in Waigolshausen ist für den Wohnbedarf einer Familie überdimensioniert und kann in 2 Wohneinheiten aufgeteilt werden.

Das Wohngebäude des Zweiseithofes in Rottershausen wird in der bestehenden Form erhalten. Eine energetische Sanierung unter Berücksichtigung eines dorfgerechten Erscheinungsbildes des Gebäudes ist angeraten. Gerade bereits sanierte Gebäude in Rottershausen zeigen, dass Sanierungen behutsam und mit Gefühl in das Ortsbild passende neue Gestaltungselemente integrieren müssen. Applikationen aus dem Baumarkt führen zu einer deutlichen Abwertung der Ortsbildes, gleich ob es sich dabei um Fertigaragen, glänzende Edelstahlgeländer, alpenländische Ortgang- und Traufmitate oder einfach zu grelle Fasadefarben handelt.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude in Oberwerrn soll in jedem Fall erhalten werden. In saniertem Zustand würde ein attraktives, zentral gelegenes Gebäude wieder aufstehen. Um dem Gebäude ein für Wohnzwecke geeignetes Umfeld zu verschaffen, werden die Nebengebäude reduziert und Freiflächen zugänglich gemacht.

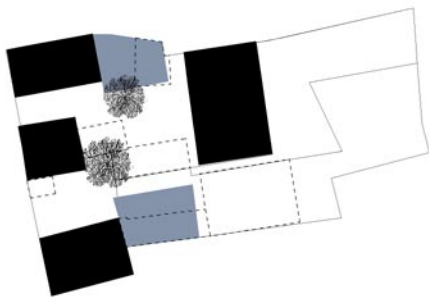
Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



**Erweiterung des Wohnhauses**



Niederwerrn  
Ortsteil Oberwerrn  
Schäfergasse 1



Werneck  
Ortsteil Stettbach  
Kirschtal 24 und 26

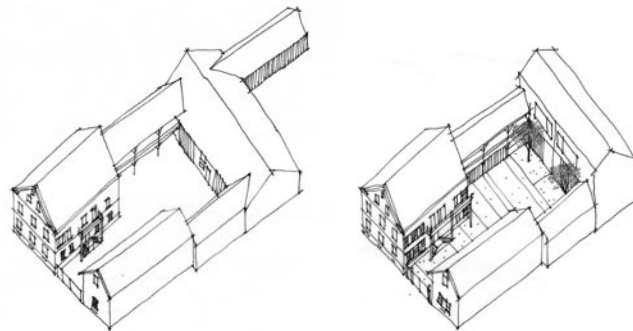
Viele alte Wohnhäuser sind für heutige Wohnbedürfnisse zu klein geschnitten. Aufgrund der teilweise sehr schmalen Parzellen der Zwei- und Dreiseithöfe weisen auch die Wohnhäuser nur sehr geringe Bautiefen auf (Geldersheim, Stettbach, Oberwerrn). Bei der geringen Gebäudetiefe entstand nur ein eingeschossiger Haustyp mit ausgebautem Dach, zwei Zimmer, jeweils zu den Giebelseiten orientiert. Dieser Haustyp ist zum einen weder alten- noch behindertengerecht auszubauen, da nur ein sehr kleines Treppenhäus vorhanden ist, welches nicht durch Lifter o.ä. verbessert werden kann.

Eine gute Möglichkeit, die Wohnfläche zu vergrößern, ist deshalb die Ergänzung des Wohnbestandes um einen erdgeschossige Erweiterung.

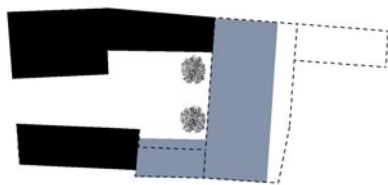
Da die Wohngebäude üblicherweise giebelständig direkt an der Straße stehen, muss eine Erweiterung im rückwärtigen Bereich stattfinden. Die Gestalt des Straßenraumes mit seinen traditionellen Materialien und Details bleibt erhalten, gleichzeitig wird der Bedarf an größerer, erdgeschossiger Wohnfläche bedient.

Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Hof und die Entwicklung von Gartenflächen ist in den meisten Fällen durch Abbruch von Nebengebäuden zu erreichen.

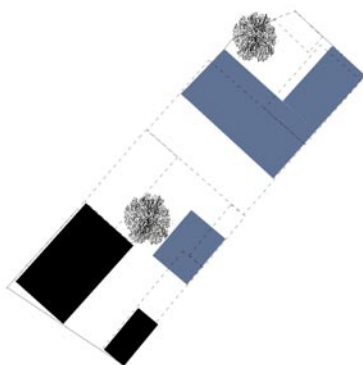
Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



**Neubau und Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten**



Bergheinfeld  
Ortsteil Garstadt  
Dorfstraße 72

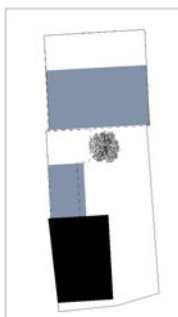


Oerlenbach  
Hauptstraße 23

Bei ausreichender Größe der Nebengebäude oder bisher nicht bebauter Flächen wird die Idee des Mehrgenerationen-Wohnens verfolgt. Die großen Scheunengebäude werden zugunsten neu zu errichtender Wohnhäuser abgerissen. Die Neubauten ersetzen in Lage und Höhenausbildung die Scheunen und bilden soweit möglich silhouettengleich den neuen Abschluss des Hofes. Es entsteht ein Wohnhof mit privaten und gemeinsam genutzten Freiflächen.

In einzelnen Fällen ist auch der Umbau bzw. die Sanierung eines Nebengebäudes denkbar (Waigolshausen). Im allgemeinen ist aber die Bausubstanz der Scheunengebäude zu schlecht, um deren Erhalt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten in Erwägung ziehen zu können.

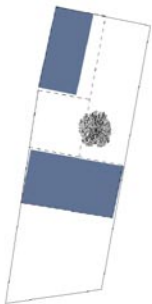
Der Verlust dieser ortsprägenden Bausubstanz muss durch gut gestaltete, dem einstigen Bauvolumen nachempfundene Gebäude kompensiert werden.



Werneck  
Ortsteil Schleerieth  
Neubaustraße 8

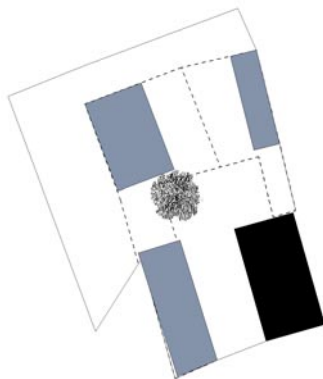


Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



Geldersheim  
Zürch 24

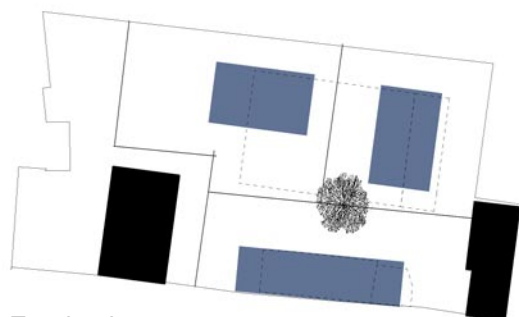
Die Belegung mit mehreren Wohneinheiten auf der ehemaligen Hofstelle muss eine höhere Qualität des Außenraumes nach sich ziehen. Die ehemaligen Wohnhäuser sollen entweder an der neuen Gemeinschaftsfläche angebunden sein oder erhalten einen kleinen Gartenanteil.



Poppenhausen  
Ortsteil Pfersdorf  
Hohgasse 12

In Bergheinfeld wird das alte Wohnhaus um einen südorientierten Freisitz im ehemaligen Nebengebäude erweitert, damit kann die 2-Geschossigkeit erhalten werden. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch der nicht zu vernachlässigende Unterhalt leerstehender oder untergenutzter Gebäude. Durch das Angebot von neuen Nutzungen wird einem schleichenden Verfall vorgebeugt.

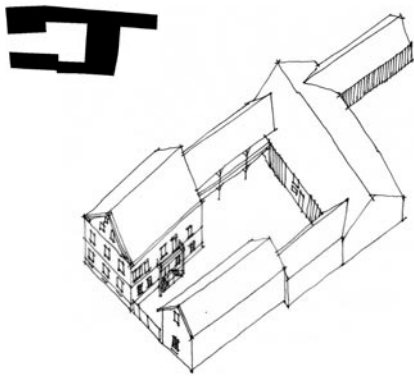
In Orlenbach, Hauptstrasse 23, werden durch den Scheunenabriss Flächen für einen kleinen Hofgarten frei, der beiden Wohneinheiten zugeordnet werden kann. Hier können 2 Generationen mit eigenen Erschließungen gemeinsam leben.



Euerbach  
Ortsteil Sömmersbach  
Raiffaisenstraße

In Poppenhausen wird das Nebengebäude von beiden Einheiten genutzt, das alte Wohnhaus erhält einen Küchengarten, das neue Wohnhaus steht frei in seinem Garten und hat zur Nachbarscheune eine Schuppen- und Pergolazone, die auch die Einsehbarkeit des Gartens vom Vorderhaus verhindert.

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



**Bergrheinfeld**  
**Ortsteil Garstadt**  
Dorfstraße 72



Straßenansicht (West)



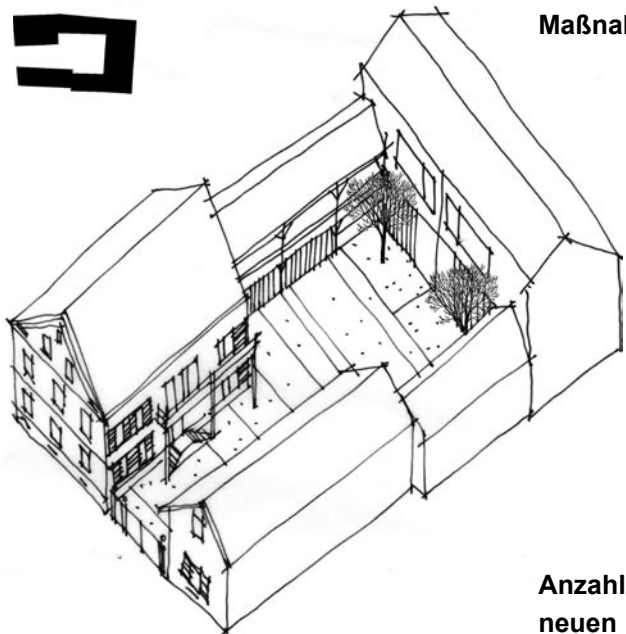
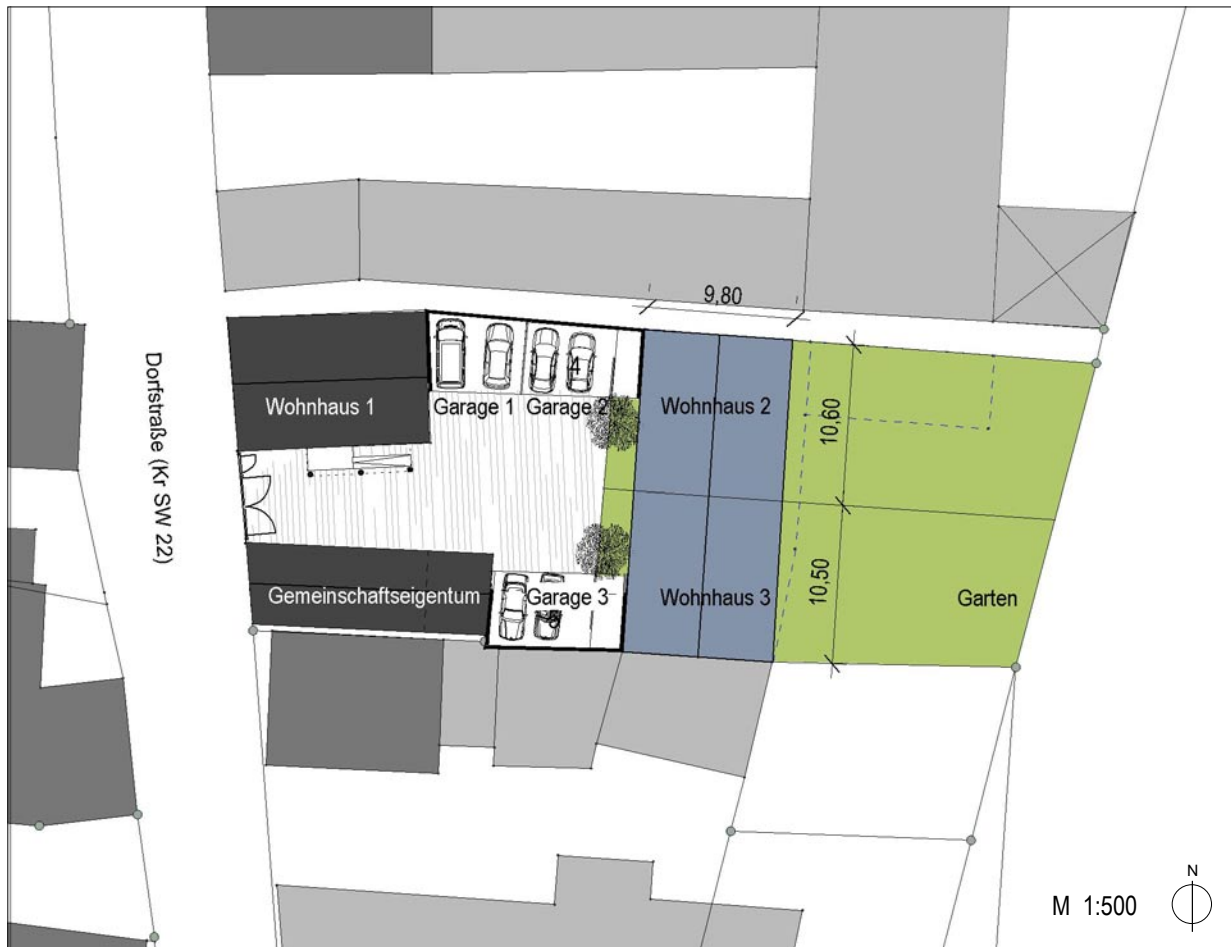
Hofansicht



Gartenansicht (Ost)

- Typ** Dreiseithof mit 2-geschossigem Wohnhaus mit Querhausflur, ausgebautem Dachgeschoss; 2-geschossiges schmales Nebengebäude und querstehende, zum östlichen Ortsrand gehörende Scheune
- Grundstück** Größe ca. 1445 qm
- Bauzustand** Wohngebäude in gutem baulichen Zustand (aber keine energetische Sanierung); Schuppen ebenfalls gut erhalten;
- Material** Bruchstein erhaltenswert; Rolläden nachgerüstet; Balkonanbau.
- Städtebauliche Situation** Lage an der Hauptstraße von Garstadt; giebelständiges Wohnhaus und Nebengebäude, beide grenzständig; querstehende Scheune; rückseitiger Zugang zur Scheune möglich.  
Balkon aus den 60er Jahren; Schuppen Bruchsteinmauerwerk und Fachwerk.
- Nutzungs-Idee** Wohnen statt Scheune: 3 unabhängige Wohneinheiten um gemeinschaftlich genutzten „Wohnhof“ gruppiert

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



**Maßnahmen**

Erhalt der ortsbildprägenden Gebäudestrukturen :

altes Wohnhaus, Nebengebäude und die Ausrichtung des Scheunengebäudes am Ortsrand. Die Nebengebäude können teilweise erhalten bleiben. Die Scheune wird durch ein 2-geschossiges Doppelhaus mit Satteldach ersetzt, jeweils mit großem Südgarten. Das Nebengebäude wird zum Gemeinschaftshaus mit Abstellmöglichkeiten für Müll, Fahrräder, Mofas etc. Das alte Wohnhaus erhält statt eines Gartens die überdachte Laube über den Garagen 1 und 2 mit verbesserter Belichtung.

**Anzahl der neuen Wohneinheiten**

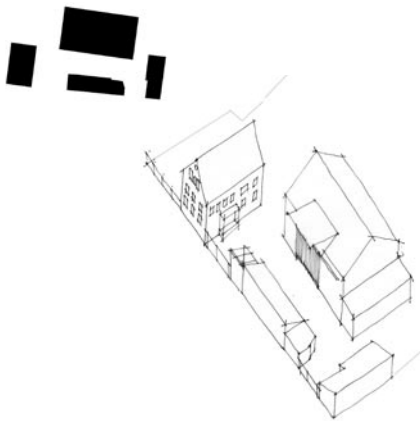
3 Wohneinheiten

6 Stellplätze in drei Garagen

**Wohneinheiten**

1 Gemeinschaftshaus mit Abstellmöglichkeiten

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



**Euerbach**  
**Ortsteil Sömmersdorf**  
Raiffeisenstraße



Straßenansicht (Süd)



Hofansicht



Gartenansicht (Nord)

**Typ** Landwirtschaftlich genutzte Hofanlage mit giebelständigem Wohnhaus, Bauerngarten, freistehender Scheune und einem traufseitigen und einem giebelständigen Nebengebäude; nördlich angrenzende Streuobstwiese.

**Grundstück** Größe ca. 2.050 qm

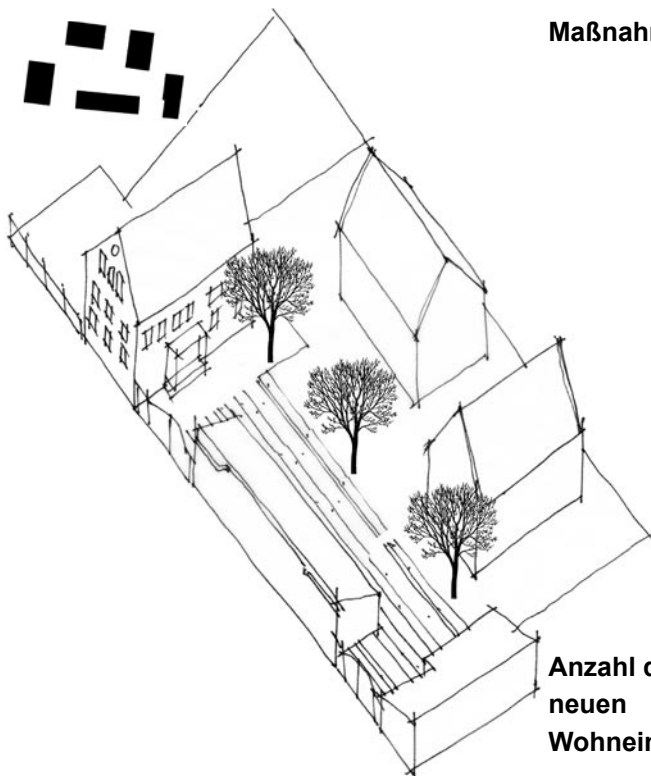
**Bauzustand** Wohngebäude in gutem baulichen Zustand (bisher keine energetische Sanierung); Scheune reiner Zweckbau.

**Material** Bruchstein erhaltenswert; Rolladen nachgerüstet; Balkonanbau.

**Städtebauliche Situation** Lage an einer Hauptstraße von Sömmersdorf; nördlich des Grundstücks verlaufender Grünzug mit Schrebenrgärten, daran angrenzende Streuobstwiese des zu überplanenden Bereichs;

**Nutzungs-Idee** Freihalten des Grünkorridors; Aufnahme des nördlichen Altortrandes durch neue Wohngebäude; Gemeinsame Park- und Erschließungszone; Eine Ergänzung der giebelständigen Bebauung entsprechend der anderen Straßenseite läßt sich aus Platzgründen nicht umsetzen (zwei weitere Wohnhäuser in der Straßenfront würden zu geringe Freiflächen ergeben).

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



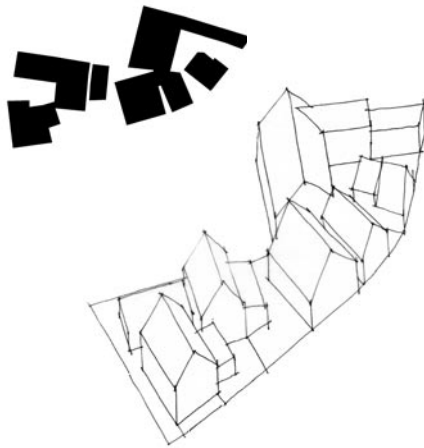
**Maßnahmen**

Verbesserung der struktur durch Abriss der Scheune und Neubau von zwei den Ortsrand ergänzenden Wohnhäusern. Erhalt des alten Wohnhauses insbesondere des beispielhaften Bauergartens. Entwicklung einer gemeinschaftlichen Erschließungsfläche mit Garagengebäude, das den Erschließungshof zur Straße abschirmt. Gut nutzbare Freiflächen für alle Wohnhäuser. Erhalt der in den Grünkorridor reichenden Streuobstwiese mit Zugang von allen Wohnparzellen. Das grenzständige Nebengebäude wird zur Nutzung für Haus 3 erhalten.

**Anzahl der neuen Wohneinheiten**

- 3 Wohneinheiten
- 6 Stellplätze
- 1 Nebengebäude mit Abstellmöglichkeiten

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



**Euerbach**

Weihersbrunnenweg 2 bis 10



Straßenansicht Haus Nr. 2 (Ost)



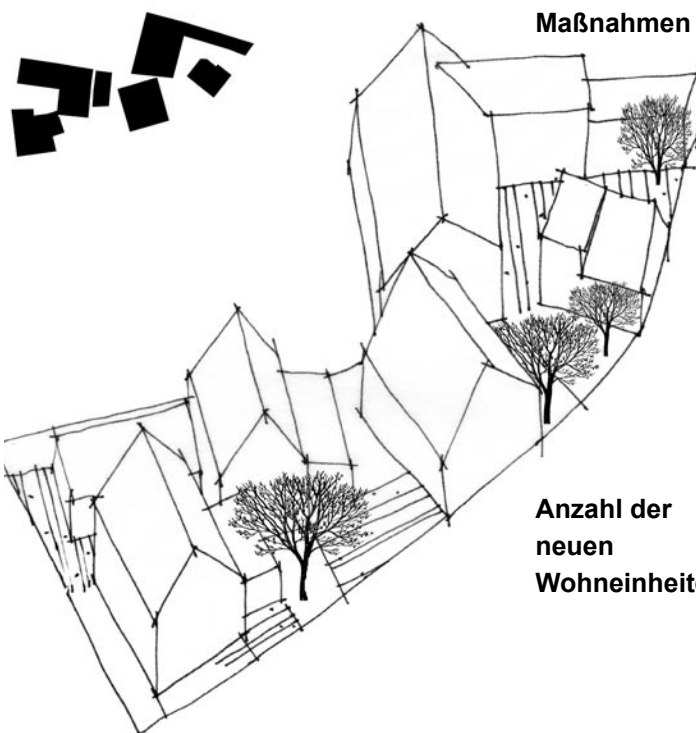
Straßenansicht Haus Nr. 2 (West)



Straßenansicht Haus Nr. 4 (Süd)

- Typ** Wohngrundstücke, die extrem dicht bebaut sind. Einseitig grenzständige Bauweise, wobei auch zu anderen Grundstücksseiten die Abstandsflächen nicht eingehalten werden.
  
- Grundstücke** Größen: Nr.2 446 qm, Nr.6 333 qm, Nr.8 192 qm, Nr.10 369 qm
  
- Bauzustand** Wohngebäude Nr. 2, 6 und 10 in teilsaniertem Zustand; Nr. 4 nicht saniert, Nr. 8 nicht saniertes Wohnhaus aus den 60er Jahren .
  
- Material** Putzbauten, ohne erhaltenswerte Merkmale
  
- Städtebauliche Situation** Ehemalige Randlage des historischen Ortskerns. Nr. 2, 4, 6 und 10 giebelständige Wohnhäuser direkt an der Straße, Nr.8 zurückversetzt; heterogene und durchgängig beengte Lage .
  
- Nutzungs-Idee** Reduzierung der Dichte durch Abbruch eines oder mehrerer Gebäude. Erhalt von Licht, Luft , Freifläche und Platz für je einen Hausbaum.

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



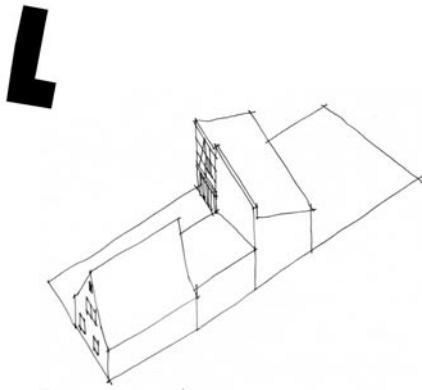
**Maßnahmen**

Abriss des Wohnhauses Nr. 4, da zwei-seitige Grenzbebauung vorliegt und auf der dritten Seite ebenfalls keine ausreichenden Freiflächen bestehen. Anschließend Umverteilung der Grundstücksfläche auf die Hausnummern 2 und 6, um für beide Wohnhäuser ausreichende Belichtungs- und Abstandsflächen sowie Gartenflächen zu erlangen. Aufwertung und Gestaltung des Straßenraumes durch Hausbäume entlang der Straße.

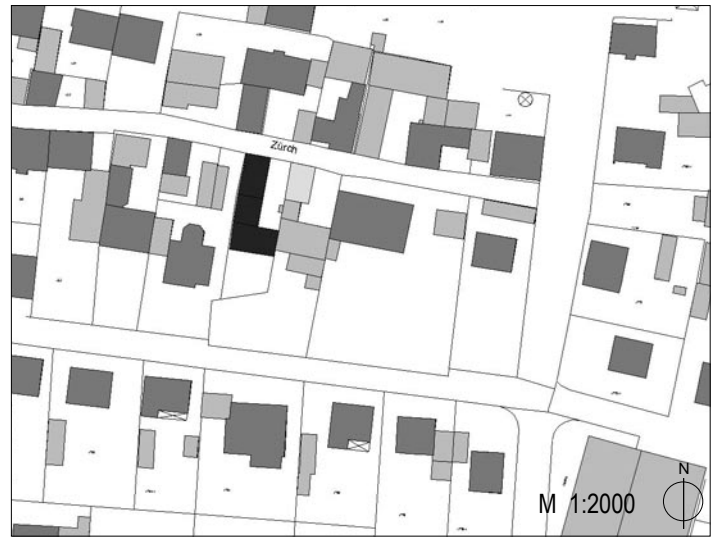
**Anzahl der neuen Wohneinheiten**

4 Wohneinheiten (-1)  
Stellplätze

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



**Geldersheim**  
Zürch 24



Straßenansicht (Nord)



Hofansicht



Westseite

- Typ** Zweikanthof mit 1-geschossigem Wohnhaus, daran anschließend eingeschossiger Schuppen; quer dazu Scheune mit Pultdach, zur Hofseite zweigeschossig.
- Grundstück** Größe ca. 449 qm
- Bauzustand** Wohngebäude in sehr schlechtem baulichen Zustand (Dachgeschoss nicht sanierungswürdig, Erdgeschoss sehr klein; ungeeignet für neue Wohnnutzung); Scheune und Schuppen ebenfalls in schlechtem Zustand; Scheune mittig in Fachwerkbereich und Sichtmauerwerk geteilt
- Material** Bruchsteine des EG erhaltenswert; sollten in Neubau wiederverwendet werden
- Städtebauliche Situation** Lage an einer schmalen Nebenstraße (parallel zur Hauptachse Oberdorf /Unterdorf); giebelständiges Wohnhaus direkt an der Straße, grenzständig; grenzständiges Nachbarwohnhaus mit Fenstern in der Grenzwand
- Nutzungs-Idee** Abriss der Gebäude; profilgleiches, modernes Wohnhaus mit Pultdach anstelle der Scheune, Neubau Nebengebäude/ Garage anstelle des Wohnhauses



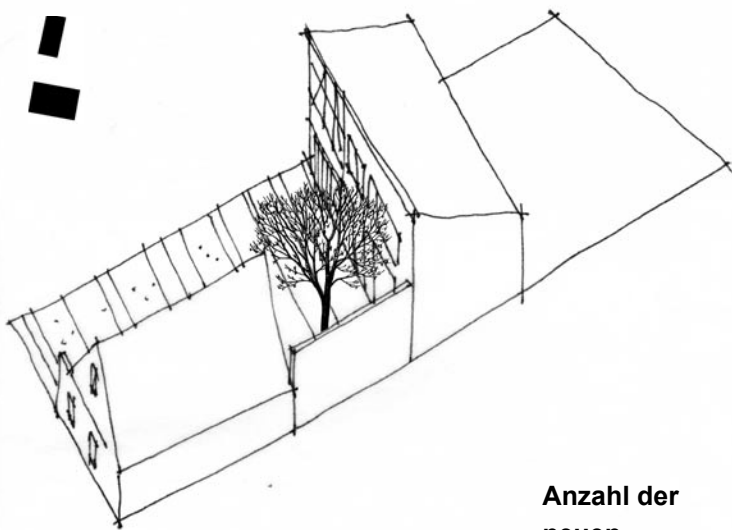
Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



**Maßnahmen**

Erhalt der ortsbildprägenden Gebäudestrukturen durch Neubau und Neunutzung.

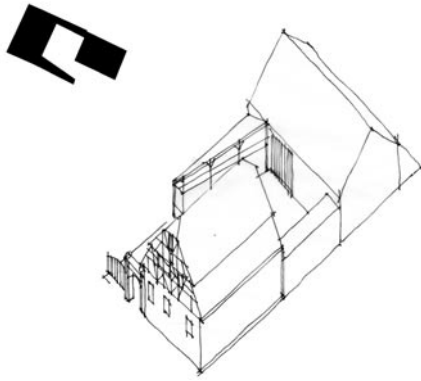
Altes Wohnhaus, wird profiligleich durch Garage ersetzt; das neue Dachgeschoss bietet Platz für Lager, Werkstatt o.ä. Das alte Nebengebäude wird abgerissen, lediglich die Rückwand aus Bruchsteinmauerwerk wird erhalten (neue Hofsituation mit Hofbaum). Scheune wird durch zweigeschossiges Wohnhaus ersetzt, dass eine Durchfahrt vom Hof in den Garten ermöglicht.



**Anzahl der neuen Wohneinheiten**

- 1 Wohneinheit
- 3 Stellplätze
- 1 Lager oder Werkstatt im Obergeschoss der Garage

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



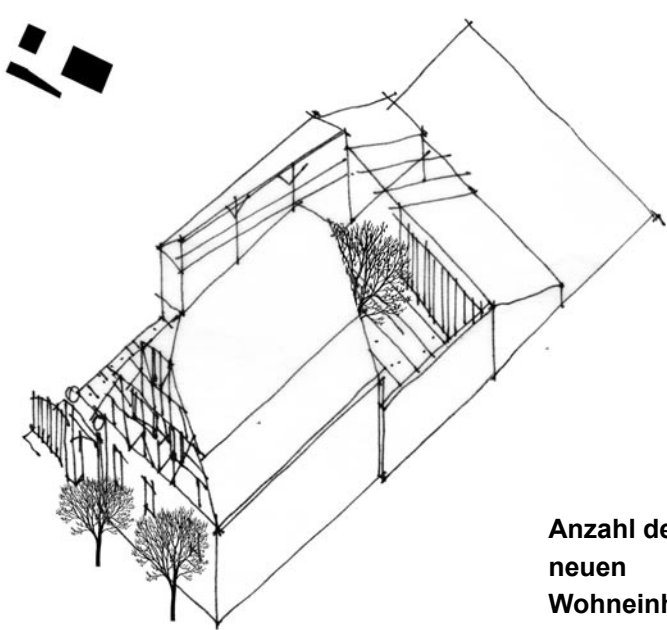
**Niederwerrn**  
**Ortsteil Oberwerrn**  
 Hauptstraße 18



Straßenansicht (Ost)

- Typ** Freistehendes Wohnhaus, durch schmale teilweise 2-geschossige Schuppen und querstehende Scheune zu Dreiseithof ergänzt
- Grundstück** Größe ca. 457 qm
- Bauzustand** Wohngebäude in angegriffenem baulichen Zustand aber erhaltenswert; Schuppen und Scheune in schlechtem Zustand und nur zum Teil erhaltenswert .
- Material** Angewalmtes Dach, Bruchsteinsockel, Fachwerk im OG (teilweise saniert); Schuppen mit Fachwerk und Klinkern, erhaltenswert;
- Städtebauliche Situation** Lage an der Hauptstraße von Oberwerrn in direkter Nachbarschaft zur Kirche; durch die Form des Baukörpers hervorgehobene Lage (ehem. Pfarrhaus). Giebelständiges Wohnhaus direkt an der Straße mit Toranlage, die den Hof abschließt; grenzständig zur Kirche Schuppen mit Nebengelassen der Kirche verbunden.
- Nutzungs-Idee** Saniertes, historisches Wohnhaus mit repräsentativen Innenräumen; Hofanlage mit Garage, Nebengebäude und Garten im rückwärtigen Bereich .

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



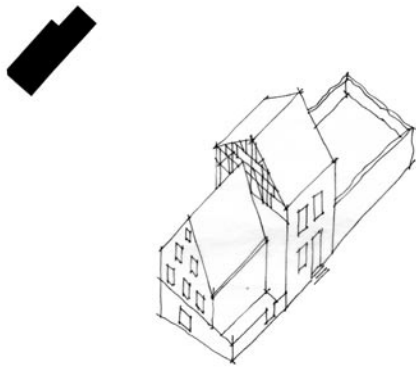
**Maßnahmen**

Erhalt des ortsbildprägenden Wohngebäudes samt Toranlage;  
 Abriss der querstehenden Scheune und Ersatz durch Garage, Pergola, kleinem Nebengebäude und Garten.  
 Abriss des nördlichen Nebengebäudes und Erhalt der rückwärtigen Natursteinwand als Abgrenzung zum Kirchenvorplatz.  
 Erhalt und Sanierung des südlichen, zweigeschossigen Nebengebäudes als Abgrenzung zum ebenfalls grenzständigen Schuppen des Nachbargrundstücks

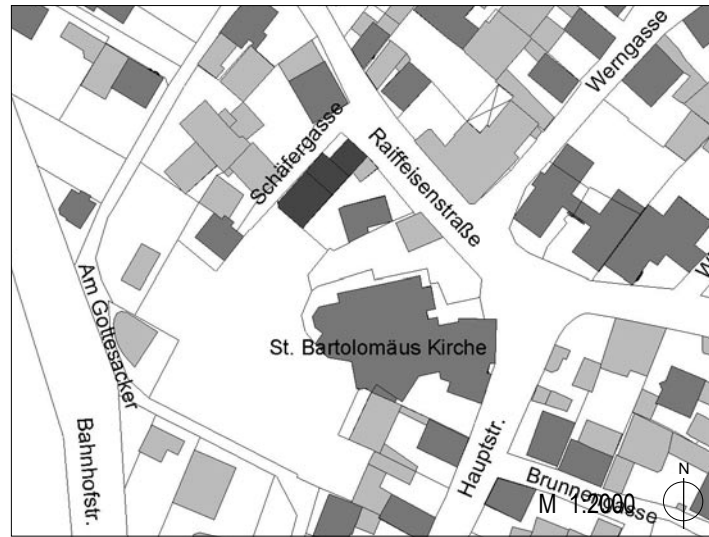
**Anzahl der neuen Wohneinheiten**

1 Wohneinheit  
 2-3 Stellplätze in Garage  
 2 Nebengebäude

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



**Niederwerrn**  
**Ortsteil Oberwerrn**  
 Schäfergasse 1



Straßenansicht (Ost)



Straßenansicht (Ost)

**Typ** Grenzständig stehendes Wohnhaus mit rückwärtigem Wirtschaftsgebäude und rückwärtig angebauten, um einige Meter höher gelegenen Nebengebäuden;

**Grundstück** Größe ca. 250 qm

**Bauzustand** Wohngebäude in schlechtem baulichen Zustand aber aufgrund der Lage erhaltenswert; kleiner Vorgarten nach Nordosten mit Baumbestand; Nebengebäude bereits verfallen, müssen abgebrochen werden.

**Material** Erhaltenswerte Außenwände des Wohnbereichs einschließlich Gartenmauer aus Naturstein;

**Städtebauliche Situation** Schmales, langgestrecktes Grundstück entlang des nach Süden ansteigenden Schäferweges; angrenzende unbebaute Flächen im Süden.

Die Lage im Norden an der platzartig angebauten Hauptstraße (Raiffeisenstraße), neben Gemeindehaus und Kirche machen den Erhalt sinnvoll und städtebaulich notwendig.

**Nutzungs-Idee** Erweiterung des bestehenden Wohnhauses durch einen Anbau in moderner Formensprache; vertikal organisierter Neubau auf kleiner Fläche mit Dachterrasse.

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen

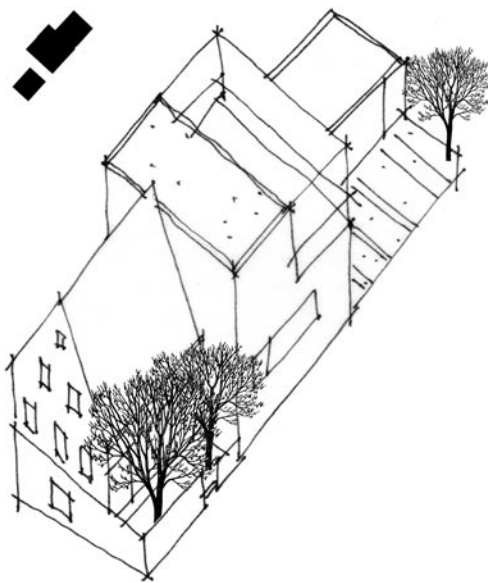


**Maßnahmen**

Erhalt des ortsbildprägenden Wohngebäudes samt Vorgarten an der Raiffeisenstraße (der Abbruch oder Rückbau der übergroßen, grenzständigen Garage auf dem Nachbargrundstück wäre wünschenswert).

Abriss aller Nebengebäude und Erweiterung des bestehenden kleinen Wohnhauses um Wohnraum für eine Familie, eine Einliegerwohnung oder eine zweite kleine eigenständige Wohnung.

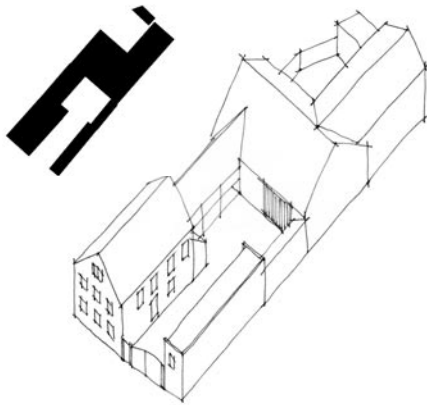
Garage mit Hof und kleinem Garten als südlicher Abschluss der Anlage.



**Anzahl der neuen Wohneinheiten**

1-2 Wohneinheiten  
2-3 Stellplätze  
Kleiner Hof und Garten

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



**Oerlenbach**  
Hauptstraße 23



Straßenansicht (Süd)



Straßenansicht (West)



Straßenansicht (Nord)

**Typ** schmaler Dreiseithof mit 2-geschossigem Wohnhaus, 2-geschossigem Nebengebäude, querstehendem Stall / Scheune samt rückwärtig angebauter Erweiterung. Nebengebäude ohne und mit Obergeschoss, grenzständig (Ostseite) .

**Grundstück** Größe ca. 868 qm

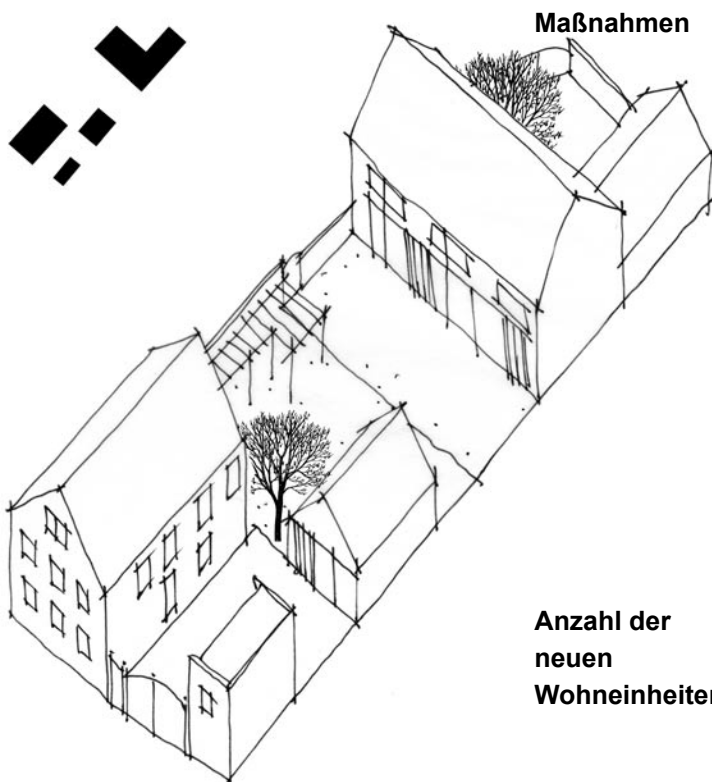
**Bauzustand** Wohngebäude in leicht sanierungsbedürftigem Zustand (z.B. energetische Sanierung); Scheune und Erweiterung ohne Qualitäten;

**Material** Stall/Schuppen mit Natursteinwand im EG, erhaltenswert;

**Städtebauliche Situation** Lage an der Hauptstraße von Oerlenbach und entlang der Grabenstraße. Die dichte Bebauung mit Wirtschaftsgebäuden besetzt mehrere ortsbildprägende Raumkanten (Wohnhaus, östl. Nebengebäude, querstehender Stall/Scheunenbaukörper

**Nutzungs-Idee** Entwicklung einer zweiten Wohnparzelle mit zugehöriger Garage und Nebengebäude, Hoffläche und Garten im rückwärtigen Teil des Grundstücks; Erhalt und Ergänzung der bestehenden Wohneinheit

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



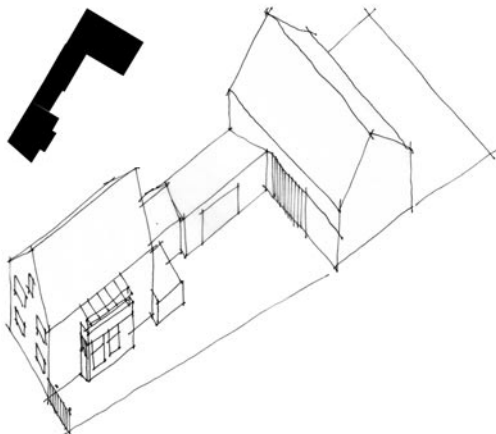
**Maßnahmen**

Erhalt des ortsbildprägenden Wohngebäudes und Nebengebäudes an der Hauptstraße. Abriss der Scheune und Ersatz durch ein 2 geschossiges Wohngebäude in gleicher Lage; Abriss der anderen Wirtschaftsgebäude unter Erhalt der Natursteinmauer des EG als Hof- und Gartenmauer; Aufteilung der verbleibenden Freifläche zu gleich großen Gartenflächen. Neubau von 2 Garagengebäuden samt Flächen für Nebennutzungen / Stauraum für die vordere und für die hintere Parzelle, so dass zwei unabhängige Einheiten mit eigenständigen Zufahrten entstehen.

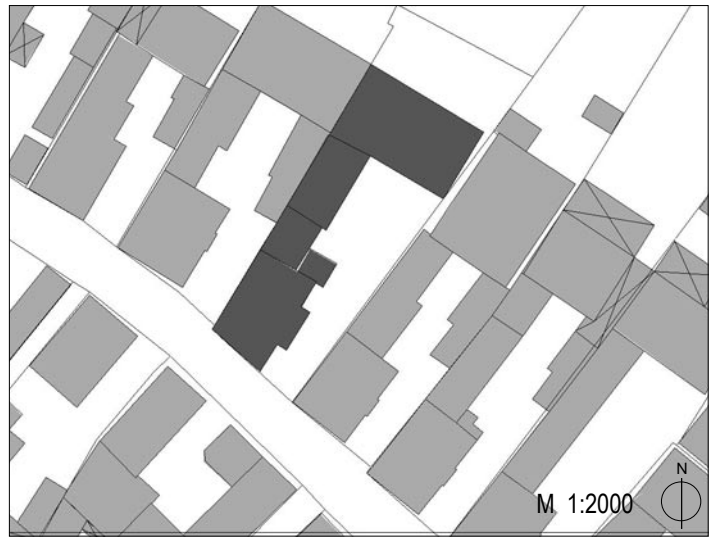
**Anzahl der neuen Wohneinheiten**

2 Wohneinheiten  
4 Stellplätze in Garagen  
3 Nebengebäude mit Hofflächen und Garten

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



**Oerlenbach**  
**Ortsteil Rottershausen**  
 Obere Dorfstraße 17



Straßenansicht (Nord)

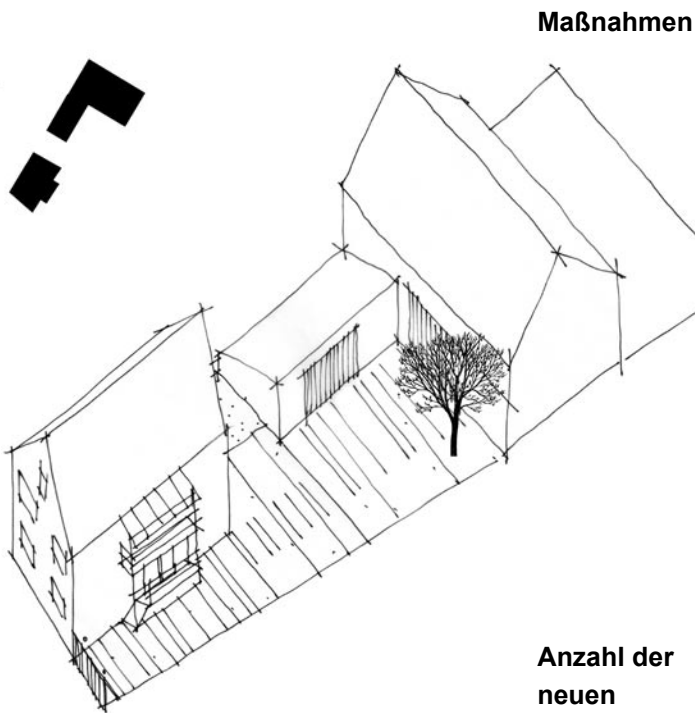


Hofansicht

- Typ** Zweikanthof mit 2-geschossigem Wohnhaus, 2 nördlich anschließenden Nebengebäuden und einer querstehenden, den ehemals nördlichen Ortsrand bildende Scheune
- Grundstück** Größe ca. 856 qm
- Bauzustand** Wohngebäude in gutem baulichen Zustand (aber nicht energetisch saniert); Scheune wurde 2004 saniert;
- Material** wenig attraktives Erscheinungsbild, nur die sanierte Scheune fällt positiv auf .
- Städtebauliche Situation** Der Ortsteil ist geprägt von einer grenzständigen Bebauung mit teilweise notwendigen Fenstern in der grenzständigen Wand.; Die untersuchte Parzelle bot nur Platz für die einseitige Anlage von Schuppen; querstehende Scheune liegt in dem noch erkennbaren Scheunengürtel; Nördlich angrenzend wurde vor einigen Jahren ein neues Wohnhaus errichtet
- Nutzungs-Idee** Aufwertung der Wohnqualität des Anwesens durch Entwicklung von Garten- bzw. Aufenthaltsflächen im Freien (Freisitz, Hofbaum, Garten). Erhalt der sanierten Scheune für Nutzer mit großem Lager- und Abstellbedarf.



Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



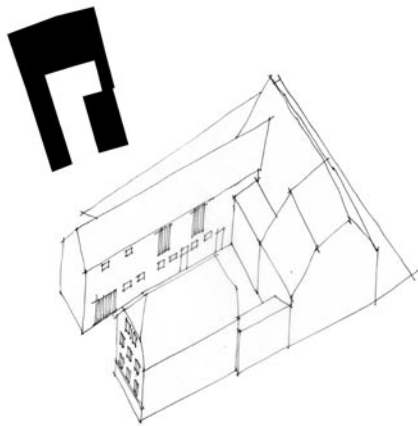
**Maßnahmen**

Erhalt der typischen Gebäudestruktur mit straßenseitigem Wohnhaus und querstehender Scheune ; Geplant sind minimale Eingriffe: Sanierung der Eingangssituation (Windfang, Balkon, Vordach), das angrenzende Nebengebäude wird zugunsten eines geschützten Freisitz abgerissen. Der Garagenneubau im Nebengebäude bleibt erhalten. Die sanierte Scheune wird ebenfalls erhalten, die große Durchfahrt bietet die Möglichkeit, in den rückwärtigen Garten zu gelangen. Die Scheune kann zu Lagerzwecken genutzt werden. Ein Ausbau zu Wohnzwecken wäre möglich, würde aber dem straßenseitigen Wohnhaus die Gartenfläche entziehen.

**Anzahl der neuen Wohneinheiten**

- 1 Wohneinheit
- 3 Stellplätze
- 1 Scheune mit großen Lagerflächen

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



**Poppenhausen**  
**Ortsteil Pfersdorf**  
 Hohgasse 12



Luftbild



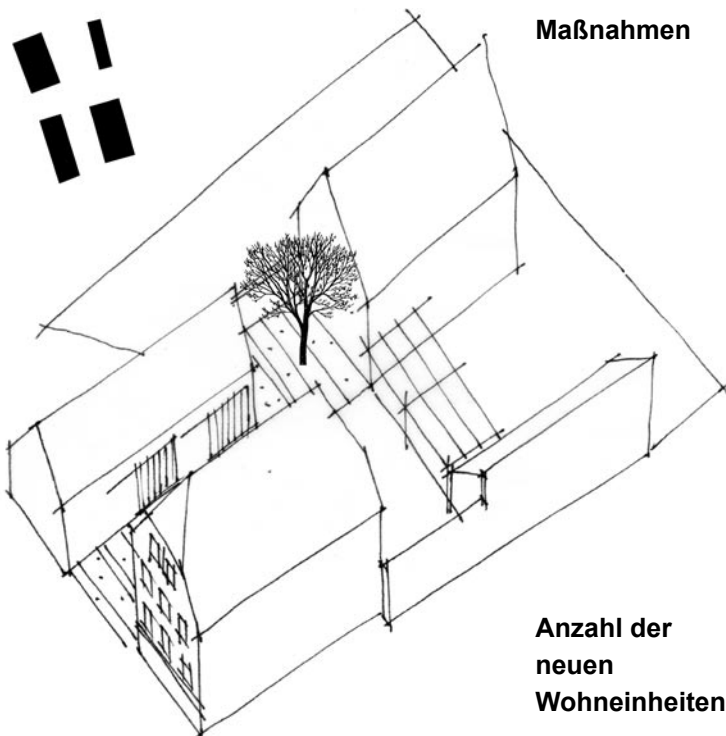
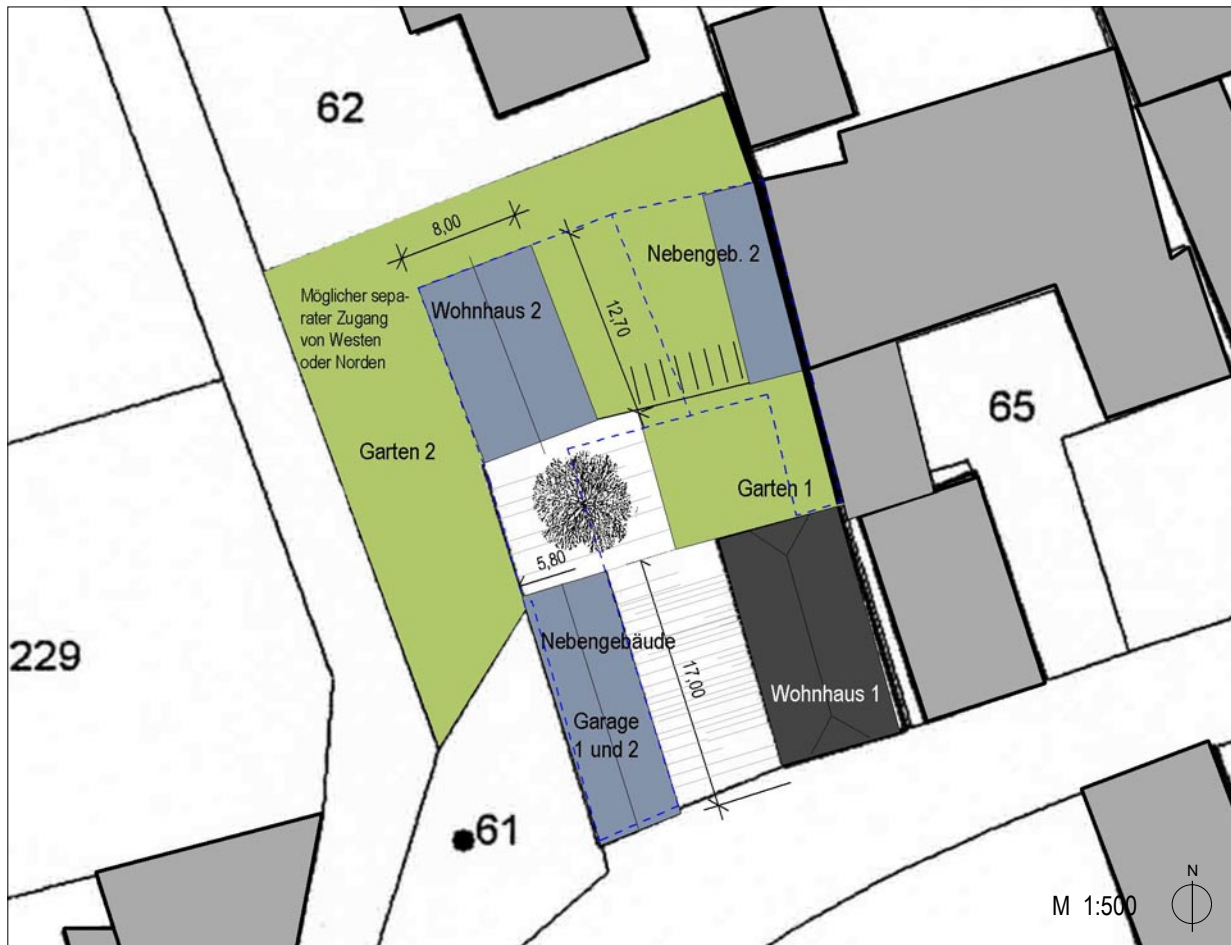
Straßenansicht (Nord)



Hofansicht

- Typ** Dreiseithof mit 2-geschossigem Wohnhaus, 2-geschossigem Nebengebäude (Stall und Strohlager) und querstehenden Scheunen.
  
- Grundstück** Größe ca. 1.259 qm
  
- Bauzustand** Wohn- und Nebengebäude in sanierungsbedürftigem Zustand; Scheunen teilweise einsturzgefährdet.
  
- Material** Wohnhaus mit Eckkrisaliten als aufgeputzte Rustika, Natursteinsockel erhaltenswert;
  
- Städtebauliche Situation** Anwesen bildet westlichen Abschluss des Ortes am Ende einer quer zur Hauptschließung verlaufenden, ansteigenden Straße.  
 Scheunen stellten früher den baulichen Abschluß nach Norden (kein eindeutiger Scheunengürtel) dar, zwischenzeitlich durch Wohnhaus gestört.
  
- Nutzungs-Idee** Neunutzung des Grundstücks mit zweitem Wohngebäude unter Berücksichtigung der Aussenkanten des Scheunenbestandes; Erschließung über gemeinsamen „Wohnhof“.

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



**Maßnahmen**

Sanierung des Wohnhauses, Ersetzen der Scheunen durch ein neues Wohnhaus und Nebengebäude, das die Tiefe der Scheune aufnimmt; Umbau des Stalles/Strohlagers zu einem gemeinsam genutzten Garagengebäude und damit Erhalt des westlichen Hof- und Ortsabschlusses. Entwicklung von Freiflächen für die beiden Wohnhäuser; Ergänzung der Scheunengrundfläche durch Pergola; wohngerechte Aufwertung der Hoffläche durch Hofbaum und Garten. Wohnhaus 2 kann über Fußweg auch von Westen erschlossen werden, wenn eine stärkere Trennung der Einheiten gewünscht wird

**Anzahl der neuen Wohneinheiten**

2 Wohneinheiten  
4 Stellplätze

**Wohneinheiten**

2 Nebengebäude mit Abstellflächen

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



**Waigolshausen**  
Hauptstraße 12



Straßenansicht (Süd-West)



Hofansicht

**Typ** Dreiseithof mit 2-geschossigem Wohnhaus, 2-geschossiger Gastwirtschaft und Tanzsaal, querstehende Scheune und Nebengebäude sowie Toranlage .

**Grundstück** Größe ca. 817 qm

**Bauzustand** Wohngebäude in gutem baulichen Zustand (noch keine energetische Sanierung erfolgt); Gasthaus ebenfalls gut erhalten; OG (Tanzsaal) hinter Gasthaus stark sanierungsbedürftig;

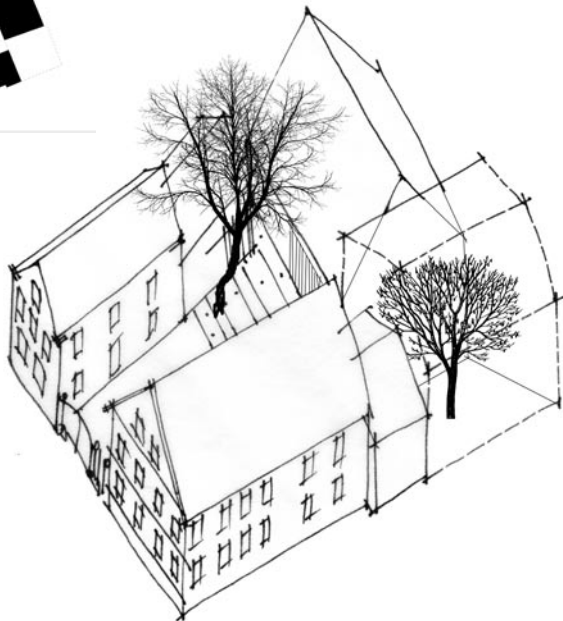
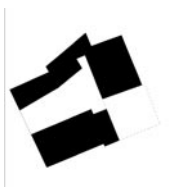
**Material** Verputzte Mauerwerksgebäude mit frischem Anstrich; Pfeiler der Toranlage Naturstein mit Verzierungen; gut gestalteter Hof .

**Städtebauliche Situation** Lage an der Hauptstraße von Waigolshausen in Ortsmitte; dreiseitige Grenzbebauung (ca. 1 m Abstand zum südlichen Nachbargebäude).

Wohnhaus und Gastwirtschaft giebelständig zur Straße; nördlich wurde ein Gebäude abgebrochen und durch einen öffentlichen Parkplatz ersetzt;

**Nutzungs-Idee** Umbau des Gasthauses zu einem Doppelhaus; Scheune wird als Garage umgenutzt; Große Anlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, die weit über das übliche Maß hinausgehen.

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



**Maßnahmen**

Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude an der Hauptstraße und zur Sternstraße.

Umbau des Gasthauses zu zwei horizontal organisierten Wohnheiten (neues Treppenhaus im Anbau). Grundsätzlich ist auch der Umbau des Gasthauses zu einem Doppelhaus denkbar. Um Freiflächen zu erhalten, müsste dann das Gebäude des ehemaligen Tansaales abgebrochen werden.

Erhalt des Hofbaumes und der gut gestalteten Hofes; Umnutzung der Scheune und des Nebengebäudes als Garage für 3 Parteien, Erschließung über den bestehenden Parkplatz. Wünschenswert wäre der Erhalt des Tansaalgebäudes für gemeinschaftliche Nutzungen (gemeinsame Werkstatt, Fitness, Atelier).

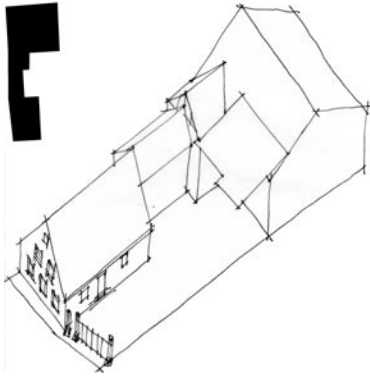
**Anzahl der neuen Wohneinheiten**

3 Wohneinheiten

6 Stellplätze

Scheune, Neben-, Gemeinschaftshaus

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



**Werneck**  
**Ortsteil Schleerieth**  
 Neubastraße 8

M 1:2000 



Straßenansicht (Ost)



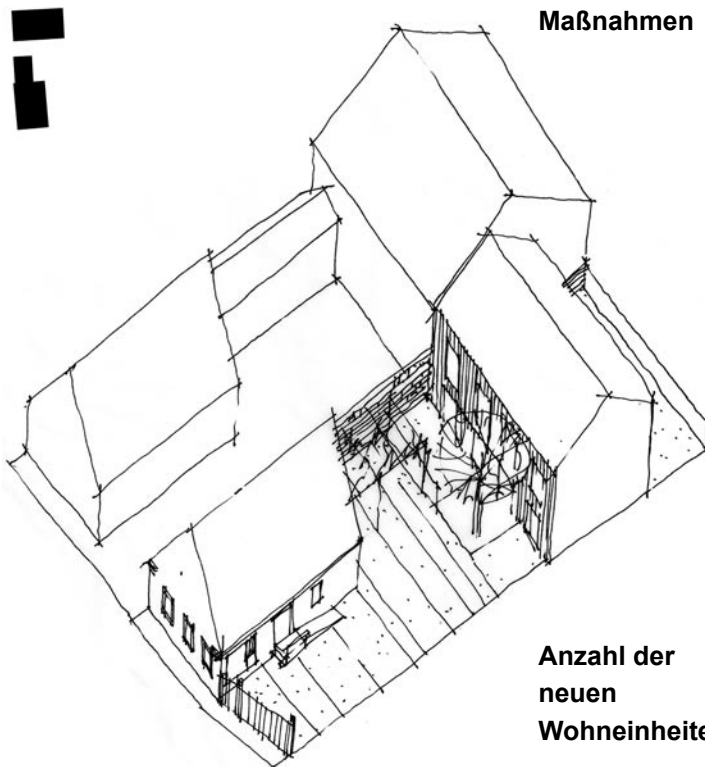
Straßenansicht (Nord)



Hofansicht

- Typ** Zweikanthoffhof mit 1-geschossigem Wohnhaus mit Querhausflur und ausgebautem Dachgeschoss, Toranlage, 1-geschossiges schmales Nebengebäude und tiefe querstehende Scheune mit abgeschlepptem, tiefem Vordach. Ohne Freiflächen im Rückraum .
- Grundstück** Größe 482 qm
- Bauzustand** Wohngebäude in sanierungsbedürftigem baulichen Zustand (wenig seniorengeerecht, keine energetische Sanierung); Schuppen und Scheune nicht umnutzbar.
- Material** Natursteinwände erhaltenswert; Rolladen nachgerüstet; verzierte Torpfeiler und gut gestaltetes Holztor .
- Städtebauliche Situation** Lage an der Hauptstraße von Schleerieth, giebelständiges Wohnhaus direkt an der Straße und dahinterliegendes Nebengebäude, grenzständig (ebenso wie Nachbarn) ; keine Ortsrandlage .
- Nutzungs-Idee** 2 Wohneinheiten mit einem gemeinsamen Wohnhof;  
 Stichwort: Mehrgenerationen-Wohnen.

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



**Maßnahmen**

Erhalt der Gebäudestrukturen durch Ersetzen der Scheune durch ein zweigeschossiges Wohnhaus.

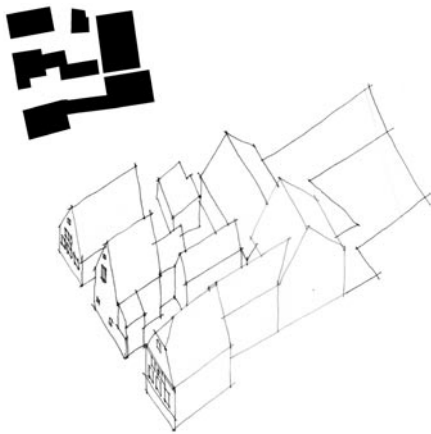
Das EG des alten Wohnhauses soll barrierefrei erreicht werden. Die Rückwand des Nebengebäudes wird erhalten und hofseitig ein Carport angefügt. Die Hoffläche wird aufgewertet und zониert, dabei erhält das neue Wohngebäude eine südseitige Freifläche, sowie Stellplatz für Fahrräder und Mülltonnen. Durch die geringere Tiefe des neuen Wohnhauses entsteht hinter dem Haus eine Gartenfläche.

Bei Bedarf kann das EG für Parken und Werkstatt genutzt werden und Wohnen findet im OG und DG statt.

**Anzahl der neuen Wohneinheiten**

2 Wohneinheiten  
2-4 Stellplätze als Carport / Garage  
gemeinsame Hofnutzung; Hofbaum

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



**Werneck**  
**Ortsteil Stettbach**  
Kirschentäl 24 und 26



Straßenansicht Haus Nr. 26



Mittelhaus zu Nr. 24 gehörend

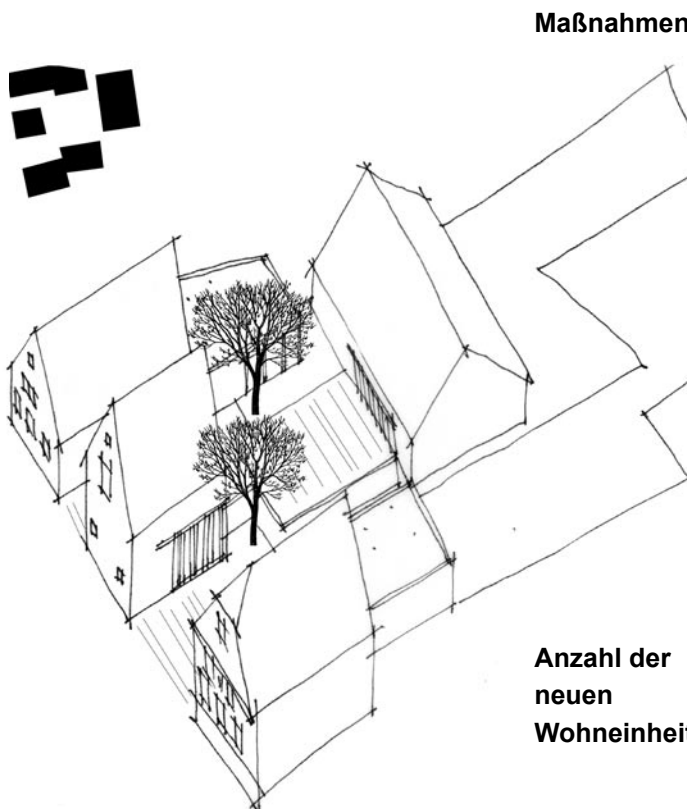
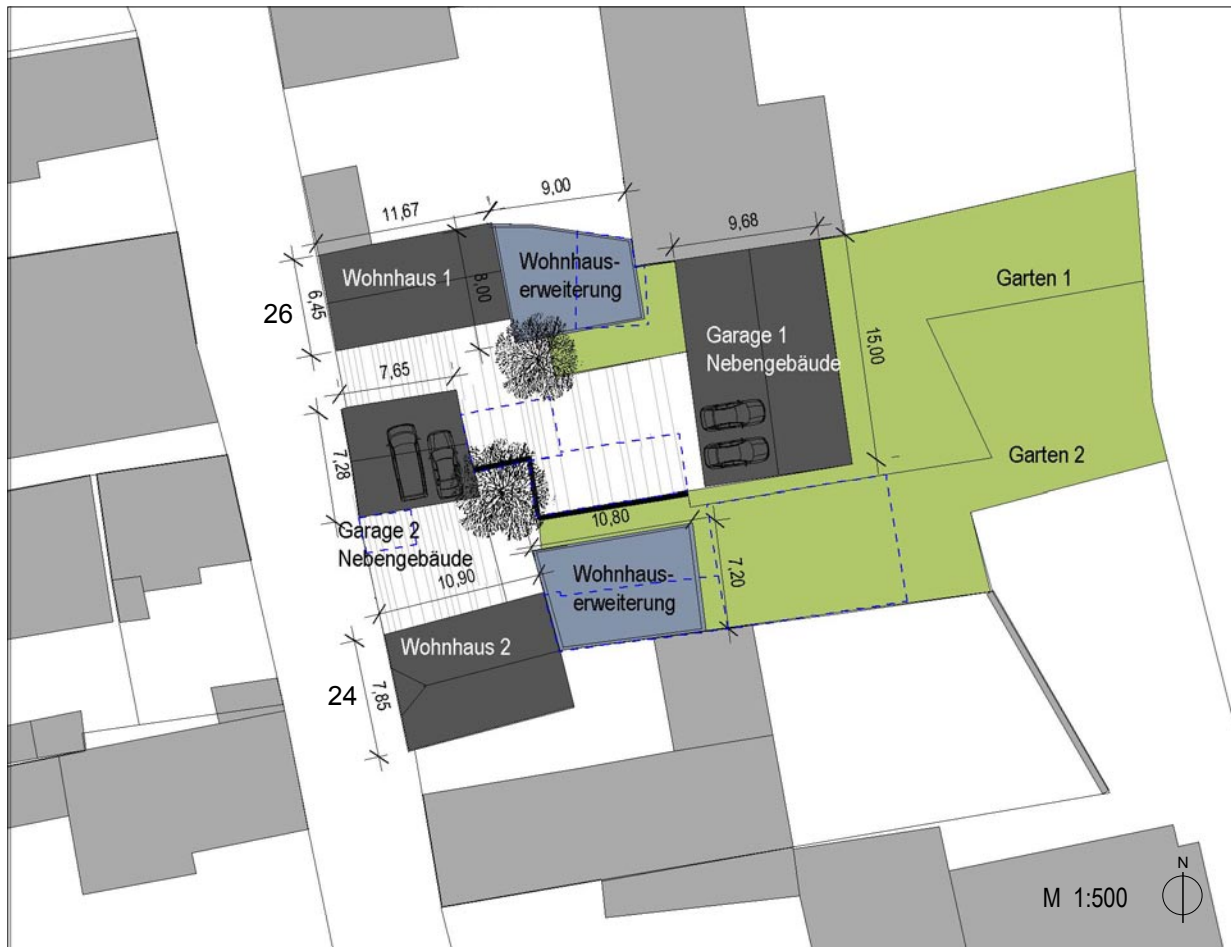


Straßenansicht Haus Nr. 24

- Typ** Drei giebelständige Häuser auf zwei Parzellen; Zwei- bzw. Dreiseithöfe mit 1-geschossigen Wohnhäusern, nördlich angrenzenden Stall/Schuppengebäuden und 2 querstehenden Scheunen.
- Grundstück** Größe Grundstück 1 ca. 722 qm  
Grundstück 2 ca. 644 qm
- Bauzustand** 2 Wohngebäude in schlechtem Zustand; Schuppen nicht erhaltenswert; eine Scheune erhaltenswert.
- Material** Bruchstein- und Natursteingiebel erhaltenswert;
- Städtebauliche Situation** Lage an der Hauptstraße von Stettbach; giebelständiges Wohnhaus und Nebengebäude, beide grenzständig; querstehende Scheune; rückseitiger Zugang zur Scheune möglich .  
Balkon aus den 60er Jahren; Schuppen Bruchsteinmauerwerk und Fachwerk.
- Nutzungs-Idee** Aus drei mach zwei. Erhalt der beiden äußeren Wohngebäude und erdgeschossige, barrierefreie Erweiterung; Umnutzung des mittleren Gebäudes.



Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



**Maßnahmen**

Erhalt der ortsbildprägenden Gebäudestruktur mit drei eng beieinander stehenden, giebelständigen Gebäuden; Erhalt bzw. Umbau des mittleren Gebäudes als Garagen- und Nebengebäude für Nr. unter Erhalt der Bruchsteinfassade.

Erweiterung der Wohnflächen von Wohnhaus 1 und 2 durch eingeschossige Erweiterungen auf der Fläche der bisherigen Stall/Schuppen, was barrierefreies Wohnen ermöglicht. Abriss der Scheune von Nr. 24, um ausreichend Frei- und Gartenfläche zu erhalten; Erhalt der Scheune von Nr. 26 als Garage und Lagerfläche; Scheune bietet Durchgang in den Garten.

**Anzahl der neuen Wohneinheiten**

2 Wohneinheiten  
4 Stellplätze in Garagen/Nebengebäude  
2 Nebengebäude

Die Vorstellungen zum Wert von Gebäuden und Grundstücken hängen sehr stark vom Standpunkt des Betrachters ab. Insbesondere für den Besitzer einer Immobilie sind oft Erinnerungen mit dem Objekt verbunden - an die Geschichte des Objekts, Persönliches aber auch die Bau- oder Renovierungsgeschichte. Es entsteht ein „gefühlter Preis“ für die Immobilie, der dadurch häufig nicht an der Realität des Marktes orientiert ist. Umgekehrt stehen für einen potenziellen Käufer wesentlich stärker die Mängel einer baulichen Anlage im Vordergrund. Er erkennt zwar die Qualitäten des Objektes an, sieht diese aber gerade in Zeiten der Energieeinsparverordnung zum Beispiel durch noch auszuführende energetische Sanierungen wesentlich beeinträchtigt.

Um zu einem begründeten, nachvollziehbaren Preis für eine Immobilie zu kommen sollte die Feststellung des Wertes nach den Richtlinien der **Wertermittlung von Gebäuden und Grundstücken nach Wertermittlungsverordnung (WertV) und Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2002)** erfolgen, die nachfolgend kurz skizziert werden:

### **Vergleichswertverfahren (§ 13,14 WertV und 3.1.3 WertR 2002)**

Das Vergleichswertverfahren kann sowohl für die Wertermittlung unbebauter als auch bebauter Grundstücke angewendet werden. Dabei wird der Verkehrswert eines Objektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festgestellt.

Der **Bodenrichtwert** ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden. Er wird für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Er ist auf ein für die jeweilige Zone typisches Grundstück bezogen. Der Bodenrichtwert wird vom **Gutachterausschuss** der zuständigen Gebietskörperschaft ermittelt, festgelegt und in der **Bodenrichtwertkarte** festgehalten. Die Bodenrichtwertkarte ist an der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durch mündliche oder schriftliche Anfrage (auch per internet) gegen Gebühr einzusehen.

### **Ertragswertverfahren (§15 ff. WertV und 3.1.2 WertR 2002)**

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragswerterzielung bestimmt sind. Es ist die sachgerechte Ermittlungsart für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Garagengrundstücke.

Beim Ertragswertverfahren wird zunächst der Ausgangswert getrennt aus Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen ermittelt und zum Grundstücksertragswert zusammengefasst. Unter Berücksichtigung der regionalen Verhältnisse wird dieser an den Verkehrswert angepasst.

### **Sachwertverfahren (§ 21 ff. WertV und 3.1.3 WertR 2002)**

Das Sachwertverfahren eignet sich in erster Linie für Ein- und Zweifamilienhäuser, besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Es wird zunächst der Grundstückssachwert ermittelt. Er setzt sich aus den drei Komponenten **Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen zusammen**.

Der **Bodenwert** ist in der Regel über das **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln.

Der **Herstellungswert von Gebäuden** ist nach § 22 WertV zu ermitteln, wertmindernd werden ihr Alter (§ 23 WertV) und Baumängel und Bauschäden (§ 24 WertV) berücksichtigt sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände (§25 WertV).

Von den **gewöhnlichen Herstellungskosten** (hier sind auch die Baunebenkosten einzurechnen), wird eine Wertminderung wegen Alters abgezogen. Es wird das Verhältnis der **Restnutzungsdauer** zur **Gesamtnutzungsdauer** gebildet. Anlage 4 WertR 2006 definiert die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) für unterschiedliche Gebäudetypen.

Die Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes wird dabei mit **maximal 100 Jahren** angenommen. In den Tabellen der Anlage 8 WertR 2006 werden die Verfahren „Wertminderung wegen Alters von Gebäuden nach Ross in v.H. des Herstellungswertes“ und „Wertminderung wegen Alters bei linearer Abschreibung in v.H. des Herstellungswertes“ unterschieden. Aus beiden lässt sich unter Ermittlung der Restnutzungsdauer der Faktor der Alterswertminderung ablesen. Um diesen Faktor wird der Gebäudeherstellungswert gemindert. Eine weitere Wertminderung kann in Folge von Baumängeln oder Bauschäden in Ansatz gebracht werden. Nach Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände wird zusammen mit dem ermittelten Bodenwert der **Sachwert des Grundstücks** gebildet.

Nach Berücksichtigung anderer Verfahrensergebnisse und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der **Verkehrswert** des Grundstücks.

## Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch (BauGB) (wiederholt in 1.3 WertR 2002) definiert den Verkehrswert: Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

§ 7 WertV beschreibt das Vorgehen bei der **Ermittlung des Verkehrswertes**.

## Beispiel

Wertermittlung eines Einfamilienhauses samt Grundstück im Sachwertverfahren

Wertermittlungsobjekt Freistehendes Einfamilienhaus,  
Baujahr 1980,  
umbauter Raum 950 m<sup>3</sup>,  
Wohnfläche 150 m<sup>2</sup>,  
Grundstücksgröße 800 m<sup>2</sup>.

Stichtag der Wertermittlung 1.1.2006

Der Außenputz im Sockelbereich ist infolge aufsteigender Feuchtigkeit erneuerungsbedürftig. Ein Schutz des Mauerwerks im erdberührten Bereich fehlt. Die Kosten der Mängelbeseitigung betragen am Stichtag der Wertermittlung 17.000 €

Energetische Sanierung mit Vollwärmeschutz :	20.000 €
Verbesserung der Dämmung des Dachs	15.000 €
Neuer Heizkessel	10.000 €
Neue Fenster	25.000 €

### A) Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert: 100 €/m<sup>2</sup> Grund und Boden für erschließungsbeitragsfreies Bauland,

Bodenwert des Grundstücks 800 m<sup>2</sup> x 100 € = 80.000 €

### B) Ermittlung des Wertes der Baulichen Anlage

m<sup>3</sup> Preis einschl. Baunebenkosten für das Jahr 2006 : 280 €/m<sup>3</sup>

950 m<sup>3</sup> x 280 € = 266.000 €

Alterswertminderung

Baujahr 1980, Alter 26 Jahre, übliche Gesamtnutzdauer 90 Jahre

Alterswertminderung nach Anlage 8 WertR 2006 nach Ross : 19 v.H. - 50.540 €  
(Alternativ: Alterswertmind. WertR 2006 linear : 29 v.H. - 77.140 €)

Wertminderung wegen Schaden an Sockel	- 17.000 €	
Maßnahmen der energetischen Sanierung	<u>- 70.000 €</u>	
	128.460 €	128.460 €

Wert einer Garage (pauschal 5 % von 128.460 €)	6.423 €
Wert der Außenanlagen (pauschal 15% von 128.460 €)	19.269 €

---

**Grundstückssachwert**

**234.152 €**

## **Modellprojekt**

### **Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit (FLIZ) in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal**

#### **Förderung**

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit  
Rosenkavalierplatz 2  
81925 München

#### **Betreuende Fachbehörde**

Bayerisches Landesamt für Umwelt  
Bürgermeister –Ulrich-Straße 160  
86179 Augsburg

#### **Bearbeitung**

Baader Konzept GmbH  
Weißbürger Straße 19  
91710 Gunzenhausen  
tel 09831 • 61 93 - 0  
fax 09831 • 61 93 - 11

und

Architekten Franke und Messmer  
Margeritenweg 7  
91448 Emskirchen  
tel 09104 • 89 79 89  
fax 09104 • 89 79 88  
mail franke.messmer@t-online.de  
web [www.architekten-franke-messmer.de](http://www.architekten-franke-messmer.de)

Die vorliegende Broschüre stellt als Auszug des Abschlussberichtes zum Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ die Vorschläge zur Umnutzung und Sanierung typischer Hofformen und Siedlungsstrukturen der Architekten Franke und Messmer zusammengefasst vor.

Parallel dazu wurde eine Ausstellung dieser Ergebnisse erarbeitet. Für diesen Zweck wurden die hier vorliegenden Daten aufbereitet und neu zusammengestellt.

Die Um- und Neunutzung bestehender Gebäude ist ein wesentliches Element eines funktionierenden Flächenmanagements und wurde aus diesem Grund im Modellprojekt exemplarisch bearbeitet.

Februar 2010