tag der innen-

entwicklung

im oberen werntal

8. september 2012

12 Objekte zur Information
und Besichtigung

bergrheinfeld
brebersdorf
euerbach
geldersheim
hergolshausen
obbach
pfersdorf
rottershausen
schwemmelsbach
waigolshausen
werneck

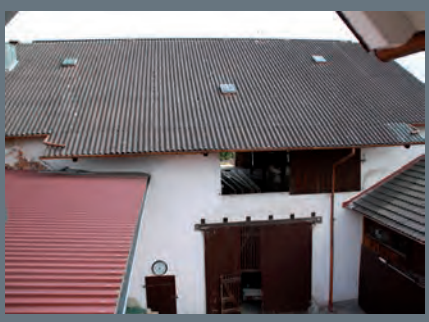
kultur

Oberes Werntal
Tradition & Innovation

BAUHÜTTE OBBACH

Bayerische Architektenkammer

Gemeinde Bergrheinfeld



Anwesen Stefan Hartmann

Mainstraße 20, 97493 Bergrheinfeld

Dreiseithof

Objektgeschichte:

- Baujahr ca. 1913
- mehrfach aufgestockt
- umgenutzt

Frühere Nutzung:

Landwirtschaftliche Nutzung und Raiffeisenbank

Heutige Nutzung:

Wohnraum
Friseursalon im ehemaligen Stall
Scheune heute: Wohnraum
Nebengebäude: Abstellfläche
Scheune EG: Parkfläche mit Technikraum

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen:

- Renovierung des Wohnraumes
- Komplettumbau der ehemaligen Stallung zu Friseursalon über zwei Geschosse
- Komplettumbau der ehem. Scheune zu Wohnräumen im OG und DG, Erdgeschoss Parkfläche und Nebenräume Fertigstellung 2013

Herausforderungen und Besonderheiten bei der Sanierung:

- Ökologische Beheizung: Hackschnitzelheizung mit Solarzellen
- PV-Anlagen auf allen Gebäuden
- Erhalt des Tragwerks soweit möglich
- Erhalt der Sandsteine (Fenster- und Türgewände)
- Herstellen schöner Fensterläden mit Bergrheinfelder Wappen

Besichtigung des Friseursalons möglich, keine Besichtigung des Wohnraumes.

Vor Ort werden Kaffee und Kuchen angeboten.

Gemeinde Euerbach

Gemeindeteil Euerbach

Anwesen
Thomas und Stefanie Winkler
Hauptstraße 14, 97502 Euerbach

Dreiseithof mit traufseitig gestelltem Wohnhaus
Lage: Zentral im Altort, direkt an der Hauptstraße, quadratischer Grundstückszuschnitt, kein Garten

Objektgeschichte:

- Hofnachweis seit 1580 und seit über 250 Jahren im Familienbesitz
- Baujahr ca. 1928 auf Vorgängerbau errichtet
- Mehrmaliger Um- und Anbau

Frühere Nutzung:

Landwirtschaftlich im Nebenerwerb genutzt bis 1955

Heutige Nutzung:

Wohnnutzung, Nebengebäude teilweise umgebaut für jagdliche Zwecke

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen:

- Kompletter Innenausbau mit Ausnahme des Dachstuhls
- Erweiterung des Wohnhauses (ehem. Werkstatt/Kuhstall/Pferdestall/Mistlege)
- Nebengebäude teilweise umgebaut, um sie für jagdliche Zwecke zu nutzen
- Hoffläche im ursprünglichen Zustand erhalten

Herausforderungen und Besonderheiten bei der Sanierung:

- Trockenlegung des Fundaments (Ausgrabung im Bestand, abschnittsweise Neubau der Bodenunterkonstruktion)
- Erweiterungsbau (Wohnzimmer mit großer Fensterfront = transparent und freundlich, jedoch von außen nicht gut einsehbar)
- Erhöhung der Raumhöhe im 1. Stock durch Deckenneukonstruktion

Gemeinde Euerbach

Gemeindeteil Obbach

Anwesen
Petra Stößer und Dilbert Kolb
Schweinfurter Straße 5, 97502 Euerbach

Einfamilienhaus mit Fachwerkgiebel
Modellprojekt Bauhütte Obbach

Lage: Im Altort an der Staatsstraße, Neueinteilung der Besitzverhältnisse

Objektgeschichte:

- Baujahr 1644
- Ehemaliges bäuerliches Anwesen mit integriertem Nachbargehöft
- Neubau eines Dachgeschosses und einer Holzlege
- Neugestaltung der Hofanlage
- Restaurierung des Sandstein-Torbogens

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen:

Das bestehende Wohnhaus wurde komplett entkernt, teilweise die Bruchsteinmauer innen abgebrochen, das Dach sowie das aufgesetzte Obergeschoss bis auf die Deckenbalken abgetragen, teilweise konnten die originalen Lehmdecken erhalten bleiben.
Es wurden neue Anschlussleitungen und auch die kompletten Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt. Es wurde gemäß dem neuesten Stand der Technik saniert.

Herausforderungen und Besonderheiten bei der Sanierung:

- Regenwassernutzung für den Garten und die Toiletten
- Innendämmung der Fachwerkfassade
- Solarunterstützung für Warmwasser und Heizung, Pufferspeicher 850l
- Grundofen mit Brenneinsatz zur Erwärmung der Heizanlage
- Fußbodenheizung
- Fundamentabdichtung

Gemeinde Geldersheim

Anwesen
Katholische Kirchenstiftung
Zürch 2, 97505 Geldersheim
Pfarrhaus

Objektgeschichte:

- Baujahr 1938

Frühere Nutzung:
Pfarrhaus

Heutige Nutzung:
Pfarrhaus

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen:

- Modernisierung und energetische Maßnahmen
- Innen: Entfernung verklebter Teppich- und PVC-Böden auf Treppe und in den Räumen
- EG: Eichenparkett und Kiefernholzdielen sowie Holztreppe ausgebessert und mit Biolack endbehandelt
- Neue Sanitärräume (2x EG WC, 1x OG Bad, 1x Dusche)
- Außen: Wärmedämmverbundsystem mit Mineralfaserwärmedämmung, Mineralputz und hydrophile Silikatbeschichtung (atmungsaktiv)
- Biberschwanzeindeckung
- Mineralfaserdämmung

Herausforderungen und Besonderheiten bei der Sanierung:

- Gasheizung auf Brennwerttechnik umgebaut
- Geringer Energieverbrauch
- Behindertengerechter Zugang

Gemeinde Oerlenbach

Gemeindeteil Rottershausen

Anwesen
Anna-Katharina Geßner
und Manuel Schmitt
Domstraße 1, 97714 Rottershausen

Objektgeschichte:

- Baujahr 1969 und früher

Frühere Nutzung:

Wohnhaus, Nebengebäude als Schweinestall, Hühnerstall und Scheune

Heutige Nutzung:

Wohnhaus, Garage, Unterstellhalle für Traktoren

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen:

- Komplettrenovierung des Wohnhauses
- Abriss der baufälligen Scheune und des Nebengebäudes
- Versiegelung im Hof entfernt
- Regenwassernutzung durch Zisterne

Herausforderungen und Besonderheiten bei der Sanierung:

- Entsiegelung der Hofeinfahrt
- Einbau eines Kachelofens mit Wärmeverteilung durch Warmluftschächte

Gemeinde Poppenhausen

Gemeindeteil Pfersdorf

Anwesen
Sigrid und Rudolf Keller
Gemeindestraße 8, 97490 Pfersdorf

Dreiseithof mit traufseitig gestelltem Wohnhaus

Objektgeschichte:

- Baujahr 1997
- Innenhofsanierung 2011

Frühere Nutzung:
Landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb

Heutige Nutzung:
Wohnhaus, landwirtschaftlicher Nebenerwerb, zwei Generationen wohnen unter einem Dach

Durchgeführte Maßnahmen:

- Da die Bausubstanz z.T. sehr marode und kein Keller vorhanden war, musste das alte Wohnhaus abgerissen und durch ein Neues ersetzt werden.
- Installation von Photovoltaikanlagen auf Wohnhaus und Nebengebäuden
- Gelungene Ergänzung von Dachaufbauten
- Einbau von Sprossenfenstern
- Innenhofsanierung

Herausforderungen und Besonderheiten bei der Sanierung:

- Wohnhaus im alten Stil wieder aufgebaut
- Zwei Generationen wohnen unter einem Dach

Gemeinde Waigolshausen

Anwesen Bernd Pfeuffer

Kirchstraße 20, 97534 Waigolshausen

Sandsteinhaus

Objektgeschichte:

- Baujahr ca. 1905

Frühere Nutzung:
Landwirtschaftliche Nutzung

Heutige Nutzung:
Wohnhaus

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen:

- Wiederbelebung des alten Brunnens
- Umbau des ehemaligen Kuhstalls in Wohnraum
- Umgestaltung der ehemaligen Mistgrube in Terrasse
- Verfugung der Sandsteinfassade
- Instandsetzung der Schnapsbrennerei

Gemeinde Waigolshausen

Gemeindeteil Hergolshausen
Anwesen
Ralf und Martina Keller

Bräugasse 1, 97534 Hergolshausen

Dorfwirtschaft an der Hauptstraße Ortsmitte

Objektgeschichte:

- Baujahr ca. 1478
  Die ca. 1m dicken Mauern im Erdgeschoß lassen auf ein stolzes Alter schließen. 1867 wurde das Anwesen von Adam Brehm gekauft und war seither im Besitz der Familie Brehm.

Frühere Nutzung:

Brauerei und Gasthof

Heutige Nutzung:

Gästezimmer, Gaststätte, die nur ab und zu geöffnet ist, noch nicht komplett renoviert bzw. nutzbar gemacht

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen:

- Es wurde möglichst viel erhalten, um den Charakter des alten Anwesens nicht zu verändern.
- Herrichten der Gaststätte, v.a. Thekenanlage nach neuen Bestimmungen.
- Die Gästezimmer wurden mit entsprechenden Bädern und Duschen ausgestattet.

Gemeinde Wasserlosen

Gemeindeteil Brebersdorf

Anwesen

Kath. Kirchenstiftung Brebersdorf

St. Peter Straße 21, 97535 Brebersdorf

Pfarrhaus mit Nebengebäude und Scheune
Lage: Dorfmitte neben Kirche

Objektgeschichte:

- Baujahr 1609

Heutige Nutzung:

Pfarrhaus als Wohnung für Pfarrvikar
Scheune für Feierlichkeiten

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen:

- Das ganze Anwesen steht unter Denkmalschutz und wurde komplett saniert.

- Neue Elektroinstallation
- Neue Heizung
- Obergeschoss komplett isoliert
- Neue Treppe
- Neuer Verputz innen und außen
- Dachstuhl teilweise erneuert und erweitert
- Fensterrahmen aus Sandstein erneuert und ausgebessert
- Neue Fenster und Haustür

Herausforderungen und Besonderheiten bei der Sanierung:

- Innen kompletter Lehmputz
- Altes Gebälk im Arbeitszimmer freigelegt
- Obergeschoss komplett mit Zellulose Dämmstoff isoliert

Besichtigung des Pfarrhauses von innen nicht möglich.

Informationsstand der Energieagentur Schweinfurter Land mit dem Energieberater Dipl. Ing. (FH) Andreas Mitesser

Gemeinde Wasserlosen

Gemeindeteil Schwemmelsbach

Anwesen:
Margarete und Stefan Schaub
An der Hauptstraße 16
97535 Schwemmelsbach

Fränkischer Dreiseithof

Lage:
Im Ortskern in unmittelbarer Nähe zur Barockkirche St. Cyriakus direkt an der Hauptstraße

Objektgeschichte:

- Baujahr: verschiedene Baujahre
  Keller wohl 1686
  Generalsanierung: 1995/96

Frühere Nutzung:
für landwirtschaftliche Zwecke

Heutige Nutzung:
für private Wohnzwecke

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen:

- Abbruch eines provisorischen Gebäudeanbaus aus den 1960er Jahren
- Errichtung eines Anbaus an das Wohnhaus
- Teilentkernung des Wohnhauses mit Erhaltung der ursprünglichen Fassade
- Einbau einer 2. Wohnung im DG
- Erneuerung der Wasser-, Abwasser-, Heizung- und Elektroinstallationen
- Verstärkung, Dämmung und Neudeckung des Daches sowie Errichtung von Gauben
- Einbau von Sprossenfenstern aus Holz
- Scheune: Erneuerung der Dachdeckung, Sanierung der Außenwände

Herausforderungen und Besonderheiten bei der Sanierung:

- Wiederverwendung vorhandener Baumaterialien (Sandsteine, Bruchsteine)
- Umbau einer vorhandenen Güllegrube zu einer Brauchwasserzisterne
- Aufwendige Renovierung der unter Denkmalschutz stehenden Hoftoranlage aus dem Jahre 1703

Markt Werneck

Anwesen
Katharina und Otmar Gerhard
Richtplatz 5, 97440 Werneck
Holzhaus in „Two by Four" Bauweise
Außenseitig mit Schiefer verkleidet

Objektgeschichte:

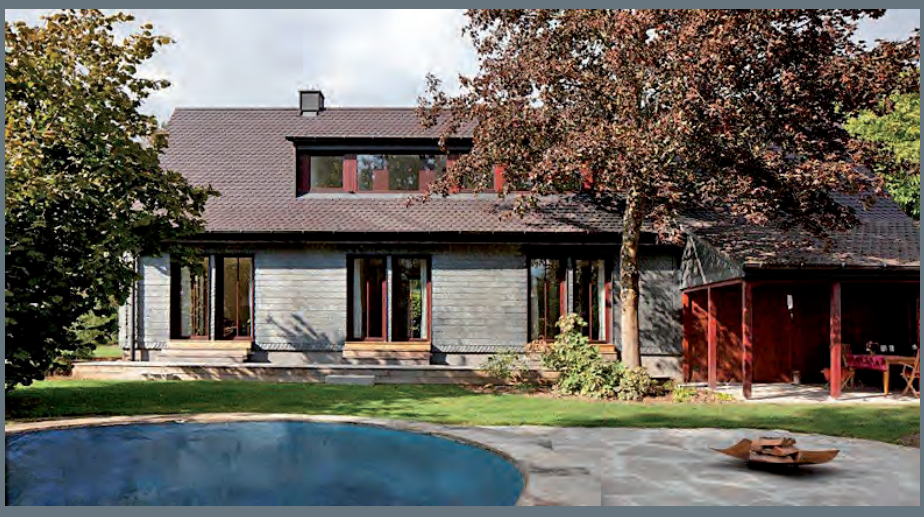
- Baujahr 1954
- Holzhaus vormals als Nachkriegsbau aufgebaut in der Spiegelstraße in Würzburg, 1954 nach Werneck versetzt

Frühere Nutzung:

Tierarztpraxis mit Wohn- und Praxisräumen im Haupthaus, Garage und Stallungen im Nebengebäude

Heutige Nutzung:

Wohnnutzung



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen:

Umgestaltung des kleinteiligen Grundrisses in offene Wohn-, Ess- und Küchenbereiche im Erdgeschoss und Schlafräume mit Ankleide und Bad im Dachgeschoss. Ernergetische Ertüchtigung des Gebäudes auf EnEV 2009, Neubaustandard: Dämmung der Wände, des Daches, der Kellerdecke und Austausch der Fenster. Austausch der Fußböden durch Holzdielenboden und einheimischen Muschelkalk. Erneuerung der kompletten haustechnischen Installation, Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Erneuerung des Heizkessels durch Ölbrennwertkessel. Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Nebengebäude. Einbau einer Regenwasserzisterne zur WC-Spülung und Bewässerung der Außenanlagen.

Herausforderungen und Besonderheiten bei der Sanierung:

Wirtschaftliche Sanierung der Holzkonstruktion durch den Einsatz vorgefertigter Bauteile, bei gleichzeitiger Öffnung des kleinteiligen Grundrisses.
Verwendung von ökologischen Baumaterialien (Hanf- und Zellulosedämmung zur Vermeidung von Schadstoffen).

Markt Werneck

Anwesen
Christian Leber und Ruth Irblich

Julius-Echter-Straße 1, 97440 Werneck
Historischer Dreiseithof aus regionalem Sandstein in der Ortsmitte

Objektgeschichte:

- Baujahr um die Jahrhundertwende

Frühere Nutzung:

Landwirtschaft, zeitweise Sitz der Sparkasse, Friseursalon, Wohnraum für Spätaussiedler und danach Leerstand

Heutige Nutzung:

Blumenladen im EG und im restlichen Gebäude Ingenieurbüro

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen:

- Generalsanierung mit Erhaltung aller bautechnisch relevanten Details (Fassade etc.)

Energieagentur Schweinfurter Land e. V.

Ziel und Zweck der Energieagentur Schweinfurter Land e. V. (EASL) ist die Förderung von Maßnahmen zum umweltverträglichen und sparsamen Energieeinsatz im Landkreis Schweinfurt.

Durch eine Erstberatung wird den Bürgern der Zugang zu einer qualitativ hochwertigen Vor-Ort-Energieberatung aus der Region ermöglicht. Sie kann sich nur auf grundsätzliche Informationen z.B. allgemeine Förderrichtlinien beschränken. In jedem Fall ist eine Vor-Ort-Beratung durch einen qualifizierten und zugelassenen Energieberater sinnvoll. Diese bietet nach einer Bestandsaufnahme individuelle Lösungen, passend zum jeweiligen Objekt. Auch wenn es nur um den Austausch oder den Ersatz einer Heizungsanlage geht, sollte die Immobilie als Ganzes betrachtet und analysiert werden.

Übrigens: Alle Förderungen und Finanzierungszusagen, sei es von der BAfA, der KfW- oder Hausbank, greifen in der Regel auf ein solches Gutachten zurück.

Die Energieagentur bietet den Gemeinden darüber hinaus die Vermittlung von Fachvorträgen, um ihre Bürger zum Thema Energie zu informieren und zu sensibilisieren.

Die von der Energieagentur in Auftrag gegebene Energiepotentialanalyse (Erfassung des Ist-Zustandes, Abschätzung des Einsparpotentials und Angaben zum Kompensationspotential durch erneuerbare Energien) wird den Mitgliedskommunen als Basisinformation für zukünftige Entscheidungen zum Thema „Erneuerbare Energien" bereitgestellt. Bei weiteren Fragen, wie der Erstellung eines Solarkatasters usw. vermittelt die Energieagentur geeignete Partner.

Pfarrhaus Brebersdorf: Informationsstand der Energieagentur Schweinfurter Land mit dem Energieberater Dipl. Ing. (FH) Andreas Mitesser, Arnstein

Energieagentur Schweinfurter Land e. V.
c/o Landratsamt Schweinfurt (Zi. 272)
Schrammstraße 1
Telefon 09721 55743
energieagentur@lrasw.de
www.lrasw.de

Fördermittelinformation:
www.kfw.de
www.bafa.de

tag der innenentwicklung im oberen werntal •
auftaktveranstaltung in der festscheune oberwerrn

Programm Freitag, 07. September 2012, 16–18 h

Begrüßung durch Peter Seifert
1. Bürgermeister, Gemeinde Niederwerrn

Arthur Arnold
1. Bürgermeister, Gemeinde Euerbach
Sprecher der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal

Impulsvorträge

Jakob Oberpriller
Dipl. Ing., Architekt und Stadtplaner, Hörmannsdorf
- „Architektur trifft Leerstand im Ländlichen Raum"

Wolfgang Borst
1. Bürgermeister, Stadt Hofheim i. Ufr.
- „Klare Konzepte für gutes Bauen und Leben im Dorf"

Podiumsdiskussion

Alte Mauern – Neue Nutzung: Was geht im Dorf?
Herausforderungen und Chancen

Moderation:
Maximilian Geierhos
Ministerialdirigent, Dipl. Ing., Leiter der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung

Teilnehmer:

Jakob Oberpriller
Dipl. Ing., Architekt und Stadtplaner
- „Heutige und zukünftige Wohnansprüche brauchen Platz und Raum"

Wolfgang Borst
1. Bürgermeister, Stadt Hofheim i. Ufr.
- „Jeder Neubau verursacht einen Leerstand im Altort"

Helmfried Ziegler
Dipl. Ing., FH, Landratsamt Schweinfurt, SG 40 Hochbauamt
- „Eine klare Baukultur im Altort erhält den Charakter des Ortes"

Reinhold Jäcklein
Dipl. Ing., Architekt BDA, Volkach
- „Moderne Architektur im Altort erzeugt Leben"

Peter Kraus
Baudirektor, Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- „Funktionswandel in der Baustruktur bieten Chancen"

Christina von Seckendorff
Ministerialrätin, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit
- „Flächensparen hilft Boden schützen"

Anfahrt mit dem PKW zur Festscheune:
Ausfahrt A 71, Ausfahrt Schweinfurt West oder Poppenhausen

Mit der Bahn: Erfurter Bahn, DB Bahnhaltepunkt Oberwerrn

Festscheune Raiffeisenstraße 2
97464 Niederwerrn-Oberwerrn

Programm Samstag, 08. September 2012, 14–17 h

Private Sanierungen als positives Beispiel

- „Neues Wohnen und Arbeiten mit individuellem Charme"

Informieren Sie sich bei den zur Besichtigung stehenden Objekten.
Die Eigentümer stehen zum Gespräch zur Verfügung.
An einigen Objekten sind auch Handwerker und Architekten vor Ort.

Die Gemeinden des Oberen Werntals informieren über

- Innenentwicklungspotenziale
- Die Innenentwicklungs-Lotsen stehen als Ansprechpartner zur Verfügung
- Erst-Beratungs-Angebot für potentielle Bauherren im Altort
- Auslage von Informationsmaterial unserer Projektpartner
- Hilfestellungen für Bürger in Form von Förderprogrammen

Suchen Sie die passende Immobilie im Bestand? Wollen Sie verkaufen?

Besuchen Sie die Gebäude- und Immobilienbörse:
www.innenentwicklung-schweinfurter-land.de

Auf der Internetseite des Modellprojektes Bauhütte Obbach finden Sie Informationen zur fränkischen Bauweise und zu Fachvorträgen: www.bauhuette-obbach.de
Auf dem Modellgrundstück steht ein 495 qm großes Baugrundstück zum Verkauf.
Info: 09726 915521

SCHWEINFURTER LAND regionalmanagement

LAG Schweinfurter Land e. V.

A I V Architekten- und Ingenieurverein Schweinfurt e. V.

Bayerische Architektenkammer

Impressum:
Herausgeber, Konzeption, Entwurf: Allianzmanagement Oberes Werntal
Fotos: Peter Kopperger, Thomas Winkler, Manfred Dütschke, Bernd Pfeuffer, Martina Keller, Gemeinde Geldersheim, Gerhard Wild, Stefan Schaub, Familie Schmitt, Otmar Gerhard, Christian Leber, Sigrid und Rudolf Keller
Layout und Realisation: Werbeagentur Dütschke

Oberes Werntal Tradition & Innovation

Interkommunale Allianz
Oberes Werntal
Allianzmanagerin Eva Braksiek
Rathausplatz 1 - 97502 Euerbach
Telefon 09726 907486
www.oberes-werntal.de

Gefördert mit Mitteln des Freistaates Bayern und der Bundesrepublik Deutschland sowie der Arbeitsgemeinschaft Interkommunale Allianz Oberes Werntal.