



STADT AUB

Kleine Stadt. Große Freude.

PROJEKT AUF.MASS

*Denkmalgerechte
Reaktivierung
historischer Bausubstanz*

QUARTIER M25

BAYERISCHES
LANDESAMT
FÜR DENKMAL
PFLEGE



Das Kommunale
Denkmalkonzept
(KDK)



Die Gebäude sind bereits umfassend untersucht und dokumentiert



Zukunftsareal mit Tradition

Innerstädtische Flächen in Bestlage mit einem sinnvollen Konzept zu sanieren ist ein Meilenstein für zukunftsorientierte Stadtentwicklung.

Die Stadt Aub hat für einen Komplex aus fünf Gebäudeeinheiten im Rahmen des Programms „PROJEKT AUF.MASS“ ein umfassendes Nutzungskonzept erarbeitet. Unter der Leitidee „Gesundheit und Wohlbefinden“ sollen die einzelnen Gebäude zeitgemäß ertüchtigt und später genutzt werden.

Gesundheit und Wohlbefinden mit allen Facetten haben in Aub bereits lange Tradition. Ganz in der Nähe des Sanierungsprojekts befindet sich das historische Spital, das heute u.a. ein Museum für Spitalgeschichte beherbergt.

Mehr denn je ist das Thema Gesundheit mit Prävention, Bewegung, Wellness, Ernährung und medizinischer Versorgung hochaktuell: In Zeiten des demografischen Umbruchs betrifft es uns alle.

Welche Chance, ein ganzes Quartier mit entsprechenden Nutzungen zu beleben!



Die Objekte M25 und H8 am Marktplatz



Das Quartier entlang der Hauptstraße





Im Rahmen des Förderprogramms „PROJEKT AUF.MASS“ wurde für das Quartier eine detaillierte Voruntersuchung durchgeführt. Auf Basis digitaler Gebäudeaufmäße wurden mehrere mögliche Nutzungsvarianten erarbeitet. Die entscheidende Grundlage für eine erfolgreiche Sanierung und Modernisierung ist damit bereits gelegt.

Das Gesamtquartier im aktuellen Grundriss

GESUNDHEIT **PHYSIO**
ÄRZTEHAUS **ARCHIV**
WOHNEN **GEMEINSCHAFTSPRAXIS**
BARRIEREFREIHEIT **MEHRGENERATIONEN**
BÜROS **WOHLBEFINDEN**



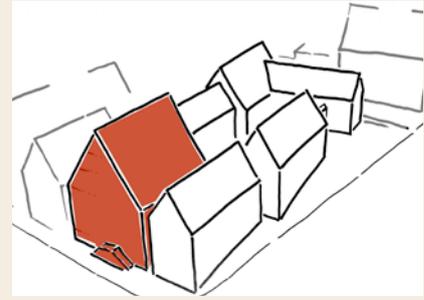
Das Quartier am Marktplatz umfasst das denkmalgeschützte Haus Marktplatz 25 (M25) und das Eckhaus Hauptstraße 8 (H8).

Die historische Scheune (S25), die das Quartier nach hinten begrenzt, wird ebenfalls umfassend saniert.

Die beiden Elemente Z25 und H6 werden anstelle des Bestands als Neubauten integriert.

Das große Plus ist die weitgehend barrierefreie Erschließung des Komplexes inmitten des historischen Stadtkerns.

Durch die geplanten Maßnahmen bleibt der stadtbildprägende Charme des historischen Bestands intakt – die zeitgemäße Ertüchtigung und Komplettierung durch Neubauten garantiert modernste Rahmenbedingungen für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

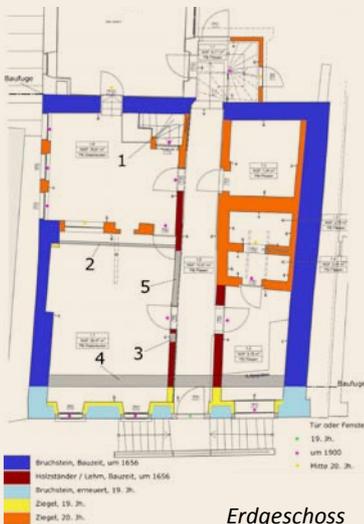


- Giebel behauenes Kalksteinmauerwerk 19. Jh.
- Fachwerkkonstruktion mit Holzbalkendecken von 1656
- Fachwerk mit Lehm und teilweise Bruchsteinfüllung
- Digitales Aufmaß und Sanierungskonzepte in Alternativen vorhanden

(Denkmal Nr. D-6-79-114-58)



Baualterspläne
(Restaurator E. Hartmann)



Erdgeschoss



Obergeschoss

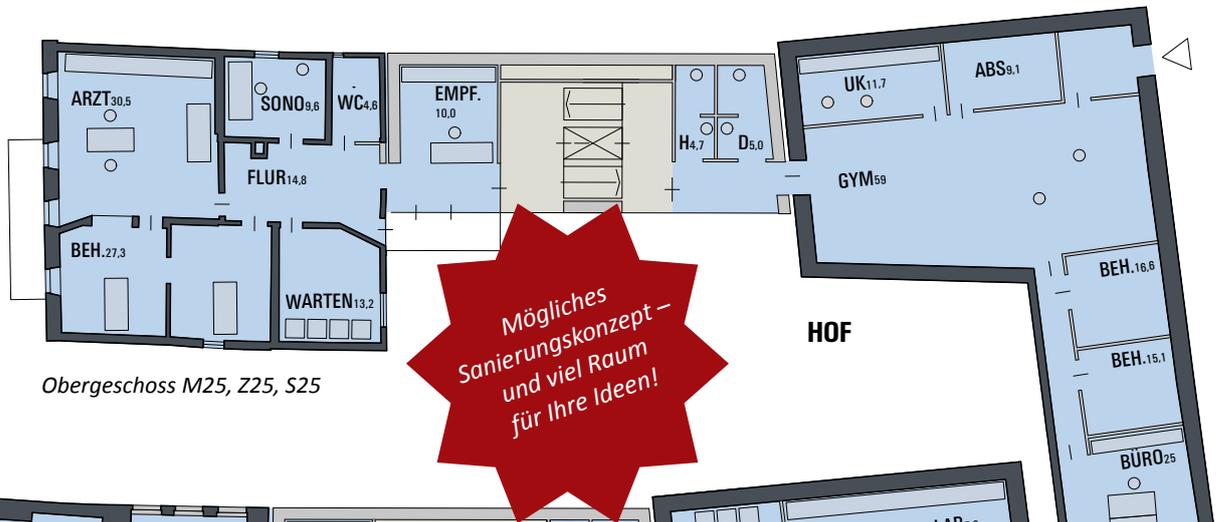
Objekt M25: Bau und Geschichte

In diesem Gebäude ging es ganz um Genuss: Im EG befand sich das Gasthaus „Zur Traube“ mit eigener Brauerei und großer Wirtsstube, später auch eine Metzgerei. Die oberen Geschosse sind über ein im Hof angebautes Treppenhaus erreichbar. Das erste DG ist teil- ausgebaut. Der Gewölbekeller unter der ehemaligen Gaststube hat einen separaten Eingang vom Marktplatz.

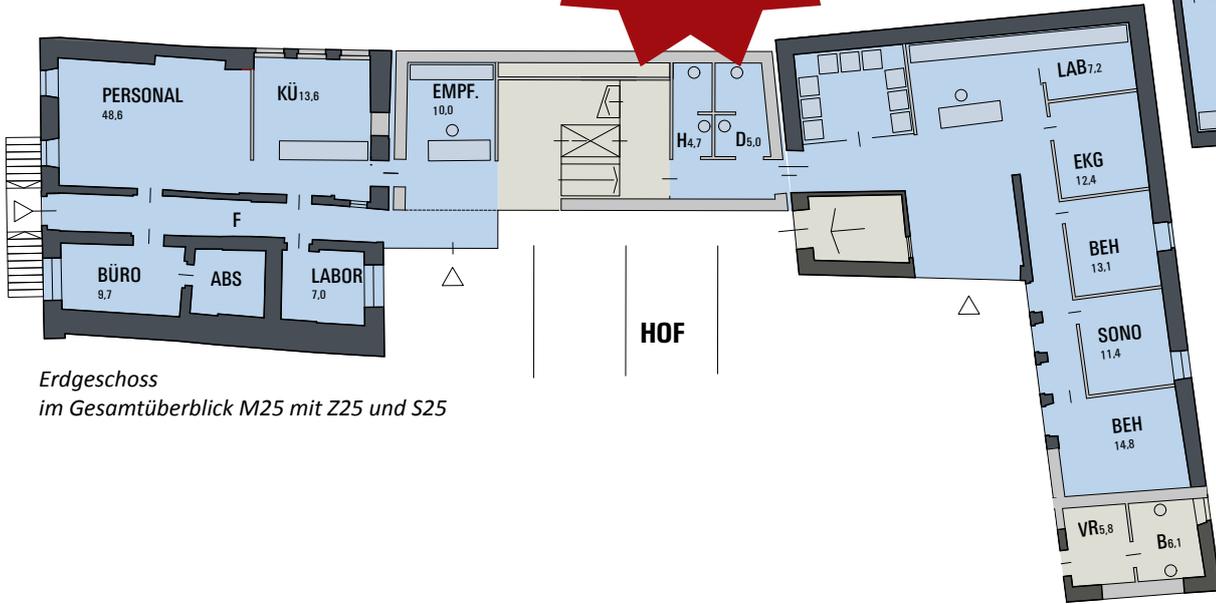
Der Kern des zweigeschossigen Satteldachgebäudes geht auf die Mitte des 17. Jh. zurück und hat heute noch bauzeitlichen Bestand aus Fachwerk. Im 19. Jh. wurde die Schauseite, der Giebel zum Marktplatz, mit einer aufwändigen Fassade aus Muschelkalk vollkommen erneuert. Viele Details aus dieser Zeit sind an der Fassade noch ablesbar. Eine Besonderheit sind die Zahnfrieze als Geschossgliederungen und die Kapitelle aus Majolika. Die profilierten Fensterumrahmungen aus Sandstein und vermutlich auch die Holz-Galgenfenster sind noch bauzeitlich überliefert.

Im Innenbereich ist ablesbar, dass bereits der ursprüngliche Fachwerkbau über aufwändige Baudetails verfügt. Auch die Stucküberarbeitungen aus dem 19. Jh. zeigen Spuren früherer Farbgestaltungen bis hin zu Resten figürlicher Malereien. Ein reichhaltiges Potenzial, das es zu heben gilt.

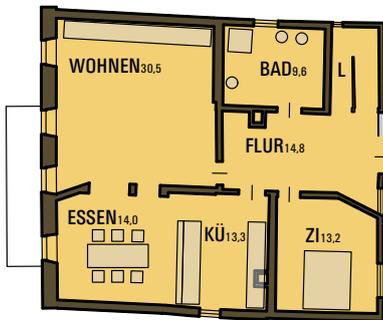
Es gibt ein weiter verwendbares digitales Aufmaß und eine restauratorische Befunduntersuchung. Diese sollte bei weiteren Planungen noch vertieft werden, um geschichtliche Spuren in das architektonische Konzept zu integrieren.



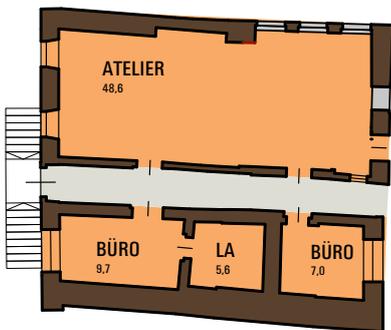
Obergeschoss M25, Z25, S25



Erdgeschoss im Gesamtüberblick M25 mit Z25 und S25



z.B. Wohnen / Obergeschoss



z.B. gewerbliche Nutzungen mit öffentlichem Durchgang

Und so könnte es aussehen: Das Sanierungskonzept

Die prominente Adresse zum Marktplatz bleibt erhalten. Die Fassade mit all ihren Details wird behutsam saniert und soll in neuem Glanz erstrahlen.

Zusätzlich zum repräsentativen Treppenaufgang am Marktplatz wird ein barrierefreier Eingang über den inneren Hof geschaffen. Die Obergeschosse des Hauses sind über den neuen Zwischenbau (Z25) auch mit einem Aufzug barrierefrei erreichbar.

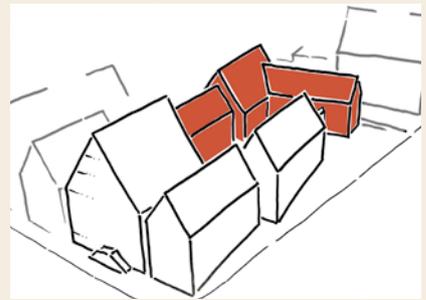
Der Durchgang im Erdgeschoss soll offen zugänglich bleiben und könnte Sichtfenster in die Räume bieten, die als Galerie, Werkstatt, Atelier oder auch Schaudepot vielfältig nutzbar sind.

Die oberen Geschosse bieten sich als Wohnungen an, oder können über die Verbindung im Zwischenbau mit der Scheune attraktive medizinische Räume für z.B. für Arztpraxen bieten. Durch den Neubau im Hof mit Erschließung und allen aufwändigen Sanitärräumen kann der Eingriff ins Denkmal selbst gering gehalten werden.

Aus den Obergeschossen hat man eine herrliche Aussicht über das historische Aub. Blickbezüge zu Schloss und Pfarrkirche geben den Räumen, ob für eine Arztpraxis oder auch für Wohnen genutzt, eine ganz besondere Atmosphäre.



- Mögliche Nutzungen:
- Wohnen im Denkmal
 - Arztpraxis
 - Büros, Kanzlei, ...



- Kalksteinmauerwerk
- Am Zwischenbau z.T. Fachwerk mit Ziegelausfachung
- Holzbalkendecken
- Kellergewölbe Bruchstein
- Digitales Aufmaß und Sanierungskonzepte in Alternativen vorhanden

Objekte Z25 und S25: Bau und Geschichte

Sowohl das Hofhäuschen als auch die Scheune gehören traditionell zum Anwesen Marktplatz 25.

Im Urkatasterblatt sind beide Gebäude eingezeichnet, der Scheune fehlte zu dieser Zeit (1825) noch der abgewinkelte Anbau zur Hauptstraße, der vermutlich erst um 1900 entstanden ist.

Zwischenbau und Scheune sind an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet und schließen den Hof zum Nachbar-Anwesen ab.

Die historische Scheune kann erhalten werden, der stark sanierungsbedürftige Zwischenbau soll auf dem alten Grundriss neu aufgebaut werden. Im Sinne der Nachhaltigkeit werden dabei wert- und charaktervolle historische Bauteile und Materialien wiederverwendet.

Die Scheune ist wohl mehrfach umgebaut worden, schon damals unter Wiederverwendung vorhandener Baumaterialien. Sie ruht auf interessanten Gewölbekellern, in denen Spolien verbaut sind, die auf das Jahr 1748 weisen.



Urkataster der Stadt Aub (Ausschnitt)



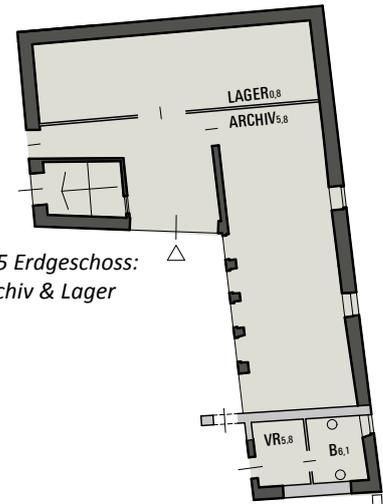


flexibles
Nutzungskonzept



S25 Obergeschoss:
Wohnen

Pläne und Skizzen: R. Nörpel und B. Sesselmann



S25 Erdgeschoss:
Archiv & Lager

**Und so könnte es aussehen:
Das Sanierungskonzept**

Die Schaffung eines attraktiven Hofes ist zentraler Entwurfsgedanke. Seine Raumatmosphäre dient der Lebensqualität aller Nutzer*innen. Der Hof soll licht und grün gestaltet werden und ist nur zu Zwecken des Entladens auf der Seite der Scheune mit KFZ befahrbar.

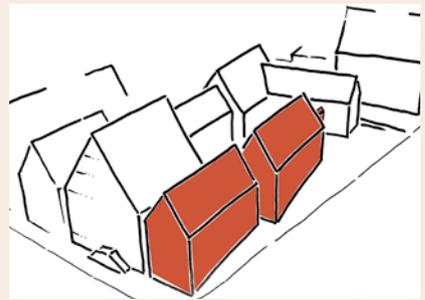
Der Zwischenbau (Z25) dient als Erschließungsbau. Über einen Aufzug sind alle Ebenen des Hauptgebäudes M25 und der neu ausgebauten Scheune erreichbar. Der Bau enthält vor allem die technischen Einrichtungen, z.B. WCs. Die Erschließungsgänge werden vom Hof aus hell belichtet und können gleichzeitig als Galerieräume genutzt werden.

Die Scheune (S25) bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die ganz individuell und bedarfsorientiert geplant werden können. Da die oberen Geschosse auch durch die südlich angrenzende Gasse zugänglich sind, ist sogar eine vertikale Trennung der Nutzungen denkbar.

Geprüft wurden:

- a) Sanierung der Gebäudehülle und Archivnutzung durch die Gemeinde mit der Möglichkeit der Einrichtung eines Schaudepots.
- b) Umnutzung der Scheune insgesamt oder teilweise für Arztpraxen und andere medizinische Einrichtungen als Synergiekonzept.





Ansicht vom Marktplatz / Ecke Hauptstraße



- Mauerwerk, z.T. Fachwerk verputzt
- Holzbalkendecken
- Kellergewölbe Bruchstein
- Digitales Aufmaß und Sanierungskonzepte in Alternativen vorhanden

Objekt H8: Bau und Geschichte

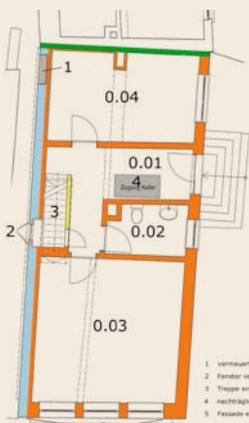
Das Wohn- und Geschäftshaus hat im Kern noch Elemente aus der ursprünglichen Bauzeit um 1720, es wurde aber Anfang des 20. Jahrhunderts stark verändert. Das Gebäude ist nicht als Einzeldenkmal erfasst, wird aber innerhalb des Ensembles als besonders wichtig und strukturprägend für das Stadtbild eingestuft.

Im Erdgeschoss befand sich eine Warenhandlung, die über den heute noch vorhandenen Eingang an der Hauptstraße zugänglich war. Die großen Schaufenster zum Marktplatz hin wurden in den 1950er Jahren mit einer individuellen Stuck-Rahmung versehen. Starke Veränderungen wurden damals auch an der Fassade zur Hauptstraße vorgenommen, die aber wieder rückgängig gemacht werden können.

Die prägnante Lage als Eckgebäude war von Vorteil, um für den Verkaufsladen zu werben – ein Gedanke, der durchaus auch heute wieder aufgegriffen werden kann.

Eine Nutzung des Gebäudes z.B. für Künstler*innen mit Atelier im Erdgeschoss, Wohnen in einer Galeriewohnung darüber und Lagerräumen im Keller wäre eine Bereicherung.

Baualterspläne aus Voruntersuchung (Restaurator E. Hartmann)



- Bruchstein, Bauzeit, um 1720(d)
- Holzständer (Bauzeit) / Ziegel (erneuert)
- Ziegel, 20. Jh.
- Gaßbetonsteine, 20. Jh.

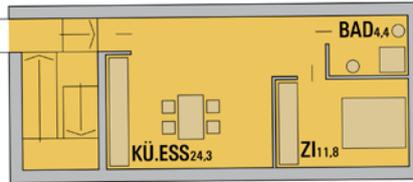
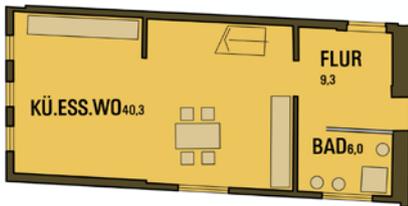
Erdgeschoss



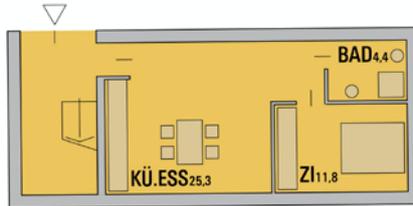
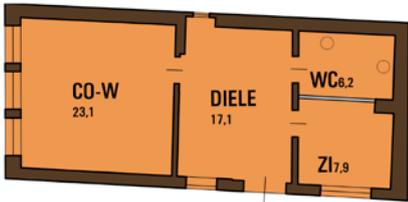
- Holzständer / Lehm, um 1720 (d)
- Holzständer / Bruchstein, um 1720
- Holzständer (1720) / Ziegel, erneuert
- Holzständer (1720) / Bims, erneuert
- Ziegel, 20. Jh.
- Bims, 20. Jh.

Obergeschoss

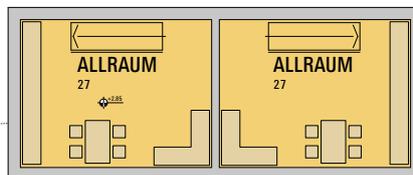
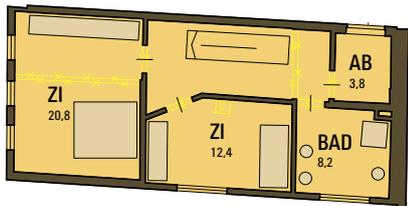




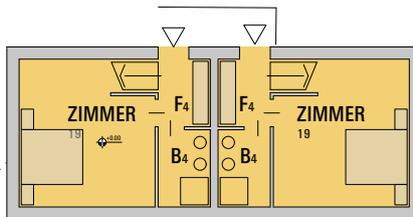
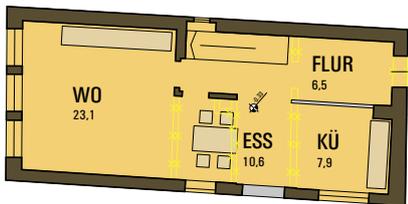
Obergeschoss, z.B. Wohnnutzung mit „Brücke“ zwischen H8 und H6



Erdgeschoss, z.B. Büroraum in H8 und Wohnnutzung in H6



H8 Wohnhaus für eine Familie



H6 zwei Stadthäuser

Und so könnte es aussehen: Das Sanierungskonzept für H8 und Neubau H6

Das Gebäude H8 soll möglichst im Zusammenhang mit dem Nachbarhaus Hauptstraße 6 (H6) entwickelt werden.

Durch den Abbruch des Nachbarhauses und Neubau in veränderter Lage wird das Objekt H8 freigestellt. Ein Durchgang zwischen den beiden Häusern erschließt den Innenhof barrierefrei.

Auch der Eingang in das EG kann mit einer barrierefreien Rampe an diesen Durchgang angeschlossen werden.

Das Gebäude H8 kann als Einheit mit vorhandener Treppe zum OG zum Wohnen genutzt werden. Eine offene Galerie zum Dachgeschoss hilft die niedrigen Raumhöhen zu mildern und könnte als offenes Loftwohnen attraktiv für junge Bewohner, wie z.B. Angestellte einer Arztpraxis sein. Licht durchströmt das Haus von oben über die Dachfläche nach Osten.

Eine alternative Lösung im Zusammenhang mit einem neuen Treppenhaus im nachbarlichen Neubau (H6) würde das Obergeschoss gesondert zum Wohnen nutzbar machen. Über eine Brücke könnte das OG an den Neubau anschließen.

Die Vorteile des Neubaus H6

Durch die Rückung des Neubaus zur Straße wird der grüne Innenhof größer und lichter. Er soll vorwiegend den Nutzer*innen der Anwesen dienen und eine intime Atmosphäre erhalten. Eine Zufahrt für Anlieferung ist über ein Tor neben der Scheune möglich.

Der Neubau ist für junges Wohnen gedacht. Die Erschließung erfolgt über den Hof. Die drei Geschosse können entweder als Etagenwohnungen geplant werden oder vertikal geteilt als zwei kleine Stadthäuser über drei Etagen.

Es ist also eine kombinierte Lösung denkbar, bei der H6 und H8 über das OG verbunden werden. Alternativ können die Gebäude separat genutzt werden. Der Innenhof soll gemeinschaftlich nutzbar bleiben.

Stellplätze stehen in unmittelbarer Nähe am Schloss zur Verfügung.



Auf einen Blick: die Objekte und Nutzungsmöglichkeiten

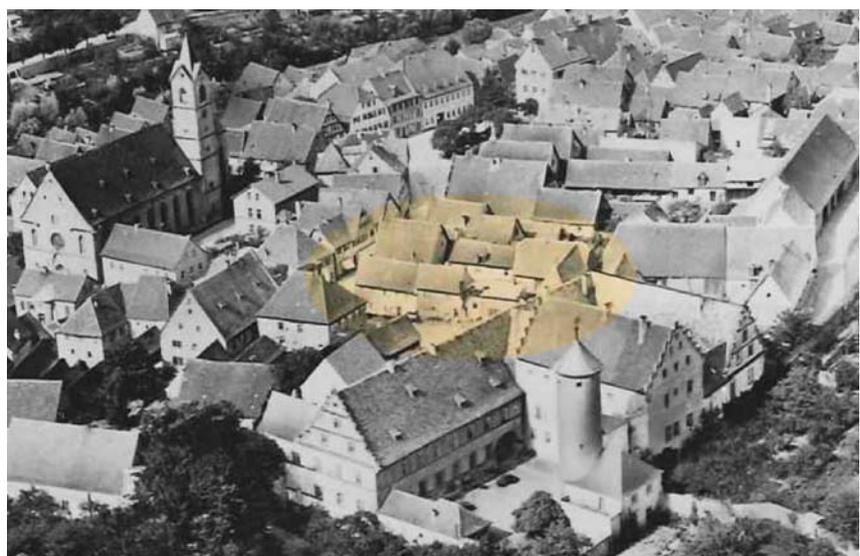


Das modulare Konzept

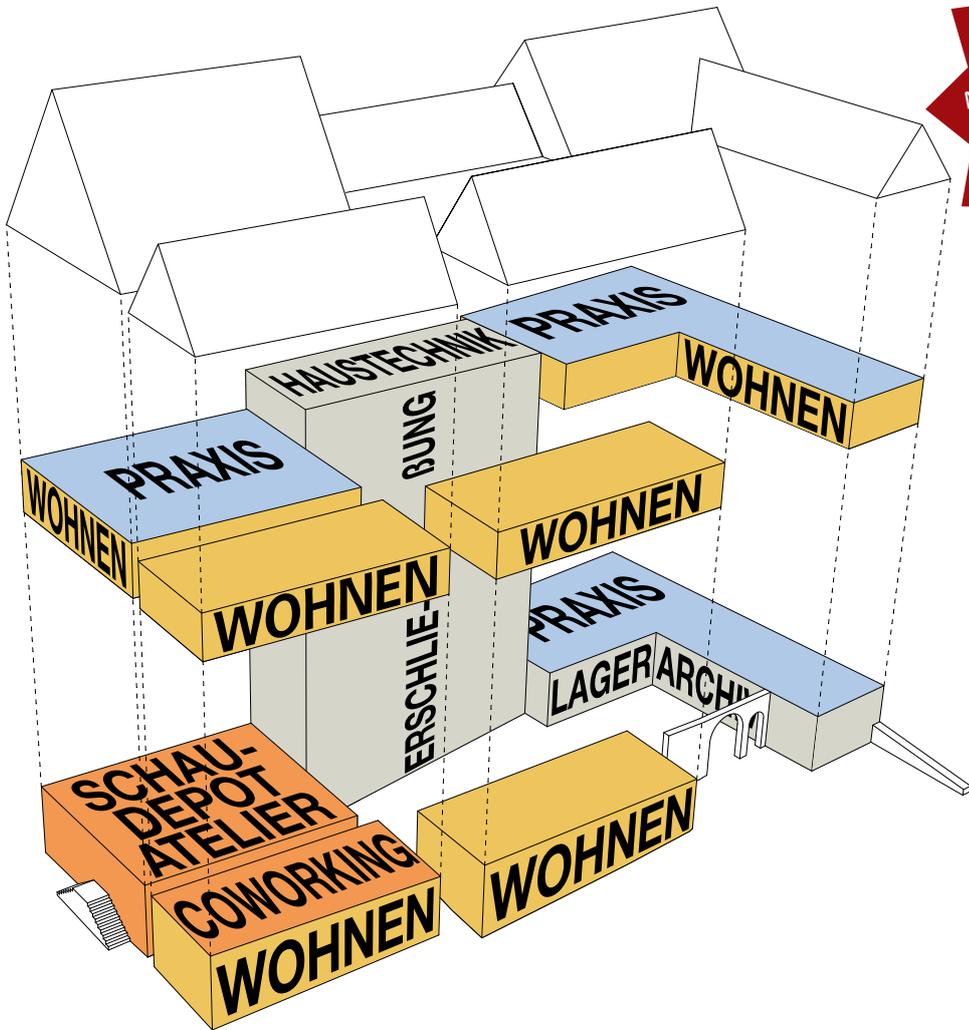
Mit dem aktuellen Planungsstand stehen Interessent*innen oder Investor*innen noch alle Optionen offen.

Das Besondere an dieser Maßnahme:

- Es besteht ein tragfähiges Nutzungs- und Erschließungskonzept für die einzelnen Gebäude und das Gesamt-Quartier
- Der Erwerb einzelner Elemente oder des gesamten Quartiers ist denkbar
- Das Quartier und alle Gebäude sind komplett digital erfasst
- Jede*r Bauherr*in wird individuell begleitet und beraten
- Alle relevanten Stellen in Behörden und Verwaltung sind mit einbezogen und stehen dem Konzept positiv gegenüber



Historisches Foto mit Pfarrkirche, Marktplatz, Rathaus, Schloss – und dem Quartier M25!



Maximale Freiheit im
„Baukastenkonzept“:
Viel Raum
für Ihre Ideen!

Pläne und Skizzen: R. Nörpel und B. Sesselmann

Mit Phantasie, Fachunterstützung und Förderung zum Traumobjekt

Es sind viele praktikable Nutzungen denkbar – der Grundstein ist mit der digitalen Erfassung, Machbarkeitsprüfung und Abstimmung mit dem Denkmalschutz bereits gelegt.

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:

Regierung von Unterfranken

Städtebauförderung – umfassende Modernisierung

- Förderung der nichtrentierlichen Kosten

Kommunales Förderprogramm Stadt Aub

- Zuschuss bis max. 15.000 Euro für Fassadensanierungen je Grundstück

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

- Wohnhaus M25 als Einzeldenkmal nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG – Inanspruchnahme des Entschädigungsfonds kann in Aussicht gestellt werden

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:

