



Das Lebensministerium



Sächsische Umnutzungsfibel II

Neues Leben für ländliche Bauten

Freistaat  Sachsen

Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft

Geleitwort



"Neues Leben für ländliche Bauten" – dieses Leitmotiv der 1997 erstmals erschienenen Sächsischen Umnutzungsfibel ist nach wie vor aktuell. Kommunen, Vereine und vor allem private Eigentümer schaffen mit der Sanierung und Umnutzung alter Gebäude individuelle Lösungen und übernehmen gleichzeitig Verantwortung für den Erhalt der überkommenen Bau- und Siedlungsstrukturen. Die Bewahrung regionaler Identität bedeutet auch ein Stück Zukunftsfähigkeit für unsere Dörfer. Gleichzeitig trägt jedes Umnutzungsvorhaben dazu bei, die Flächenversiegelung sowie den Materialverbrauch zu mindern.

Die Staatlichen Ämter für Ländliche Neuordnung unterstützen diese Vorhaben mit umfangreichen Mitteln der Europäischen Union, des Bundes und des Freistaates Sachsen. Die Hauptverantwortung jedoch trägt letztendlich der Eigentümer. Für ihn gilt es, Ansprüche des Bewahrens und der neuen Nutzung zu vereinen und finanzierbar zu gestalten.

Die vorliegende Broschüre soll anhand realisierter Umnutzungen Eigentümern und Interessenten Anregungen für neue Verwendungen sowie bauliche Lösungen geben. Es werden erste Fragen

zum Baurecht, zur Finanzierung bis hin zum Artenschutz beantwortet. Die Autoren stellen den Zusammenhang von Umnutzung ländlicher Bau- substanz und nachhaltiger Dorfentwicklung her.

Bei der Auswahl wurde ein besonderer Schwerpunkt auf gewerbliche Umnutzungen gelegt. Die Dorfentwicklung leistet damit einen zählbaren Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung des ländlichen Raumes. Aber auch der Umbau von Gebäuden zu Wohnungen oder für gemeinschaftliche Zwecke wird dargestellt. Der soziale Aspekt hat in diesem Zusammenhang ebenfalls einen hohen Stellenwert. Mit einem Wort: Umnutzung hat viele Gesichter und bietet gegenüber Neubauten Vorteile für den Einzelnen wie für die Gemeinschaft.

Ich hoffe, dass diese Broschüre weitere Anregungen geben kann, denn in unseren Dörfern harren noch viele leerstehende Gebäude auf neues Leben.

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Steffen Flath'. The signature is stylized and cursive.

Steffen Flath

Staatsminister für Umwelt und Landwirtschaft

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	
Inhaltsverzeichnis	1
Einleitung	
Umnutzung - ein Schwerpunkt der nachhaltigen Dorfentwicklung in Sachsen	2
Umnutzungsbeispiele	
für Wohnen	4
für Wohnen und Gewerbe	20
für Gewerbe	24
für öffentliche Zwecke	52
Leitfaden Umnutzung	68
Standorte der Umnutzungsbeispiele – Übersichtskarte	88
Autoren Leitfaden, Quellen, wichtige Adressen	90
Ergänzende Literatur	91
Impressum	

Umnutzung – ein Schwerpunkt der nachhaltigen Dorfentwicklung in Sachsen

Die vorliegende Broschüre knüpft an die 1997 erschienene erste Sächsische Umnutzungsfibel an. Nach einer kurzen Einführung werden 32 neue Umnutzungsbeispiele aus Sachsen vorgestellt. Der darauffolgende Umnutzungsleitfaden wurde aktualisiert und um die Themen Hofteilung und Artenschutz ergänzt.

Die sächsische Dorfentwicklung ist auf eine nachhaltige Entwicklung des ländlichen Raumes ausgerichtet. Das heißt, dass ökologische, wirtschaftliche und soziale Belange heutiger und künftiger Generationen gleichberechtigt berücksichtigt werden sollen. Dieser Prozess kann nicht verordnet werden, sondern wird durch zahlreiche Aktivitäten der Bewohner getragen.

Die drei Staatlichen Ämter für Ländliche Neuordnung in Kamenz, Oberlungwitz und Wurzen begleiten die Dorfentwicklung und geben den Dörfern und ihren Bewohnern durch Beratung und finanzielle Förderung Hilfe zur Selbsthilfe. Seit 1990 wurden in Sachsen mehr als 1,1 Mrd. Euro unter anderem für die Infrastruktur, die Sanierung und Umnutzung von Gebäuden, die Förderung des Kultur- und Vereinslebens und für ökologische Maßnahmen bereitgestellt. Damit verbunden sind gleichzeitig wichtige Impulse für den regionalen Arbeitsmarkt, insbesondere für das Bauhandwerk. Besondere Unterstützung erhalten die Dörfer im Sächsischen Dorfentwicklungsprogramm.

Aus Mitteln der Dorfentwicklung geförderte, fertiggestellte Umnutzungen ländlicher Bausubstanz in Sachsen

Haushaltsjahr	Anzahl Umnutzungen für Wohnzwecke	Anzahl Umnutzungen für Gewerbezwecke	Anzahl Umnutzungen für gemeinschaftliche Zwecke	Anzahl Umnutzungen gesamt
1992	<i>in Umnutzung für Gewerbezwecke enthalten</i>	98	31	129
1993		92	23	115
1994	203	23	11	237
1995	296	42	24	362
1996	342	42	28	412
1997	302	55	46	403
1998	294	48	66	408
1999	380	68	70	518
2000	260	68	60	388
2001	189	38	65	292
1992-2001	2266	574	424	3264

Ein maßgeblicher Schwerpunkt der sächsischen Dorfentwicklung liegt in der Erhaltung ländlicher Bau- und Siedlungsstrukturen. Neben der Sanierung wird hier vor allem auch auf die Umnutzung von leerstehender Bausubstanz gesetzt, die mit dem Funktionswandel des Dorfes einhergeht. Darin verbinden sich die individuellen Bedürf-

nisse des Eigentümers mit dem gesellschaftlichen Interesse der Bewahrung des kulturellen Erbes und der Sicherung einer zukunftsfähigen ländlichen Entwicklung. Seit 1992 wurden 3264 Umnutzungen durch die Staatlichen Ämter für Ländliche Neuordnung gefördert (siehe Tabelle Seite 2).

Es gibt gute Gründe, sich für eine Umnutzung vorhandener Gebäude zu entscheiden, denn Umnutzung ist nachhaltig!

Soziokulturelle Dimension

1. Individuelle Lebensqualität (weicher Standortfaktor)
2. Ansiedlung v. a. junger Familien, leichtere Integration von Zuzüglern
3. Wiederbelebung von Ortskernen, Erhaltung regionaler Bau- und Siedlungsformen und Handwerkstechniken (Kulturgut)
4. Bewahrung regionaler Eigenart und Identität



Ökonomische Dimension

5. Werterhaltung
6. Flexibilität und Eigenleistung in der Realisierung
7. regionales Handwerk schafft regionale Wertschöpfung (Beschäftigungseffekte)
8. Erhaltung einer vielfältigen, lebendigen Dorfstruktur durch Gewerbestandorte im Ort

Ökologische Dimension

9. praktizierter Umweltschutz
 - Reduzierung Material- und Energieverbrauch durch Wiederverwendung
 - Nutzung vorhandener Infrastruktur
 - vorrangiger Einsatz nachwachsender Rohstoffe
 - Vermeidung weiterer Bodenversiegelung und Landschaftszersiedelung
 - Erhaltung bestehender Lebensräume am und im Gebäude (Artenschutz)

Weitere Aktivitäten zur Anregung von Umnutzungen in Sachsen sind unter anderem der seit 1992 durchgeführte Wettbewerb "Ländliches Bauen – Erhalten – Pflegen – Gestalten" sowie die Ländliche Gebäudebörse

(www.gebaeudeboerse.de), die aus einem Pilotprojekt der Sächsischen Landesanstalt für Landwirtschaft hervorgegangen ist.

1

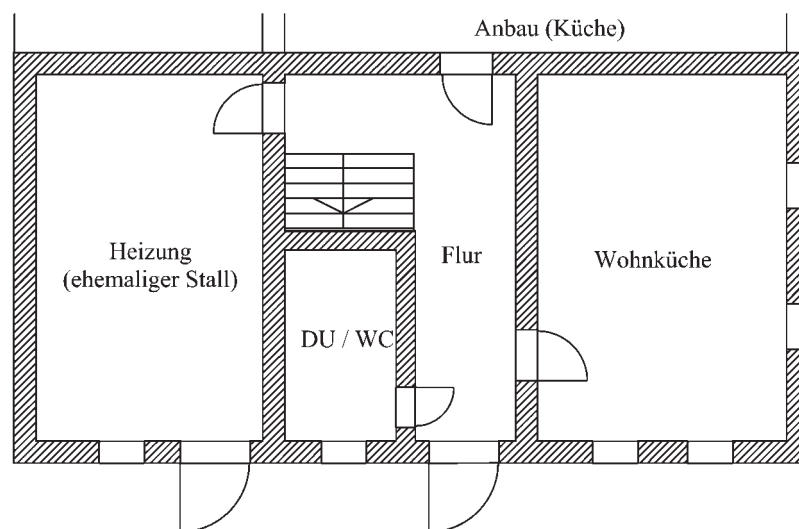
URSPRÜNGLICHE NUTZUNG:

SCHEUNE/AUSZUGSHAUS

STANDORT: 04703 BRÖSEN, NR. 38

LANDKREIS:

DÖBELN



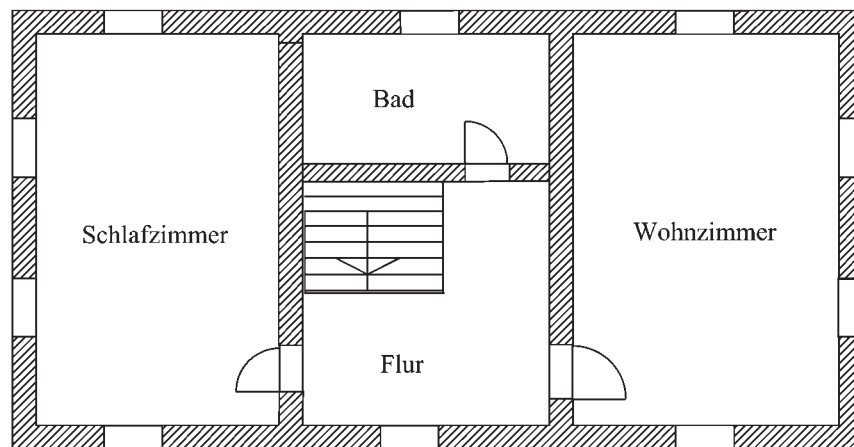
Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)

Ausgangssituation

Ein ca. 300 Jahre altes Fachwerkgebäude in Parthenstein bei Klinga, das ursprünglich als Wohnhaus und Dorfschule, später als Scheune genutzt wurde, sollte abgerissen werden. Der Eigentümer der denkmalgeschützten Leithenmühle in Brösen bei Leisnig wollte die Ruine des ehemaligen Auszugshauses der 650 Jahre alten Wassermühle revitalisieren und als Wohnhaus nutzen. Da beide Gebäude fast identische Grundrisse hatten, sollte das Fachwerk der Scheune auf die Grundmauern des Auszugshauses umgesetzt werden.

Aufgabenstellung

Das Eichenfachwerk der Scheune, Fenster, Beschläge, Bruchsteine sowie die Dacheindeckung waren abzubauen und nach Brösen umzulagern. Das Grundmauerwerk des Auszugshauses war zu beräumen und zu rekonstruieren, anschließend das Fachwerk anzupassen und aufzusetzen. Zwei Baudenkmale waren zu einem Gebäude zu vereinen und zu einem heutigen Ansprüchen genügenden Wohnhaus auszubauen. Dabei sollte sowohl im Innen- als auch im Außenbereich der ursprüngliche Charakter wiederhergestellt werden.



Grundriss Obergeschoss (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

Nach dem fachgerechten Rückbau der Fachwerkscheune und dem Transport der Teile nach Brösen wurde das Bruchsteinmauerwerk des Auszugshauses unter Verwendung von Lehm, Ton und geborgenen Bruchsteinen rekonstruiert und zur Stabilisierung mit einem Ringanker versehen. Das Fachwerk musste geringfügig an die Maße des Bruchsteinsockels angepasst, gereinigt und aufgebaut werden. Die Dacheindeckung erfolgte mit den alten Handstrichbibern. Zur Ausfachung wurden zweiwandig Leichtlehmplatten (Ton-Lehm-Strohgemisch) mit traditioneller Torfdämmung verwendet. Nachdem das Gebäude über den Winter austrocknen konnte, erfolgte im Frühjahr 1997 der Einbau der rekonstruierten Kastenfenster und Türen sowie der sukzessive Innenausbau. Die alten Fensteröffnungen sowie die Raumaufteilung im Sockel- und im Obergeschoss wurden beibehalten.

Konstruktion

Bruchsteinmauerwerk mit Lehm-Ton-Mörtel im Sockelgeschoss, Eichenfachwerk mit zweiwandiger Leichtlehmplatten-Ausfachung, Satteldach mit Handstrichbiberdeckung.

Gebäudedaten und Kosten

- Wohnfläche: ca. 150 m²
- Rohbaukosten: ca. 210.000 €
- Bauzeitraum: 1997 bis 2000

Eigenleistungen

Konzept, Planung, Transport, Beräumung Malerarbeiten, Holzarbeiten

Auszeichnung

Landeswettbewerb "Ländliches Bauen – Erhalten – Pflegen -Gestalten" 2001



Lageplan von Schloss Döben



Grundmauern

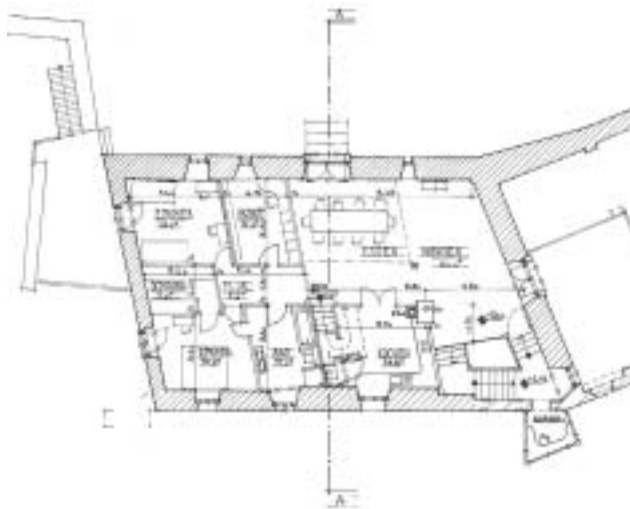


Ausgangssituation

Auf dem Hof des zwischen 1962 und 1972 gesprengten Schlosses in Döben befand sich die Ruine der ehemaligen Malztenne, die nach dem 2. Weltkrieg bis zu ihrer Zerstörung durch einen Brand als Stall genutzt wurde. Familie von Below erwarb dieses Gebäude Anfang der 90er Jahre von der Treuhand.

Aufgabenstellung

Das Gebäude sollte in seiner ursprünglichen Kubatur wiedererrichtet und als Wohnhaus auf drei Wohnebenen für die Familie von Below umgebaut werden.



Grundriss 1. Obergeschoss und Schnitt

Baubeschreibung

Im Obergeschoss befindet sich jetzt der Wohnbereich, im Dachgeschoss wurden Kinder- und Schlafzimmer eingeordnet. Keller und Erdgeschoss werden zur Zeit als Abstellräume genutzt und dienen Fledermäusen als Quartier. Da vom Gebäude nur noch die Grundmauern standen, mussten sämtliche Innenwände, Decken sowie der Dachstuhl neu errichtet werden.

Dabei wurden die Fenstermaße weitgehend beibehalten und alte Bauteile, wie Türen, Steine, Säulen und Fenster verwendet.

Bau- und Gebäudedaten

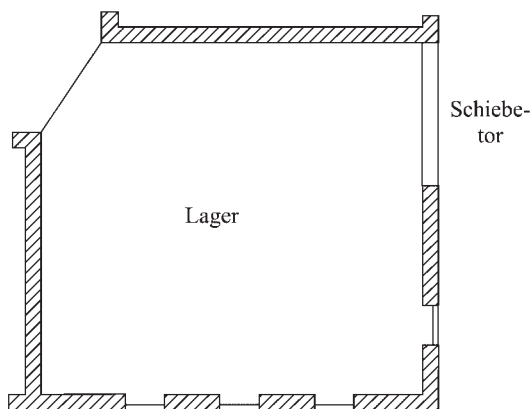
- Gesamtfläche:
 - Wohnfläche ca. 370 m²
 - Nutzfläche ca. 190 m²
- umbauter Raum: 1889 m³
- Bauzeitraum: 1999 - 2000

Kosten der Baumaßnahme

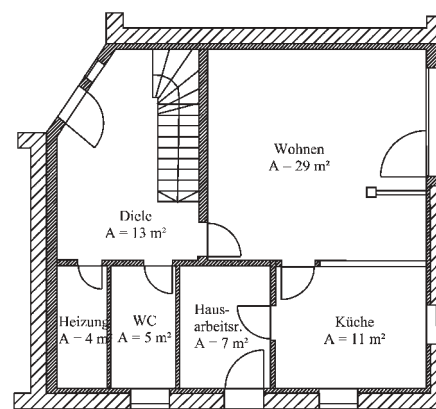
- Gesamtkosten: ca. 441.000 €

Eigenleistungen

Schutt beraumen, Steinrecycling, Beschaffung gebrauchter Bauteile, Malerarbeiten



Grundriss Erdgeschoss (vor Umnutzung)



Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)

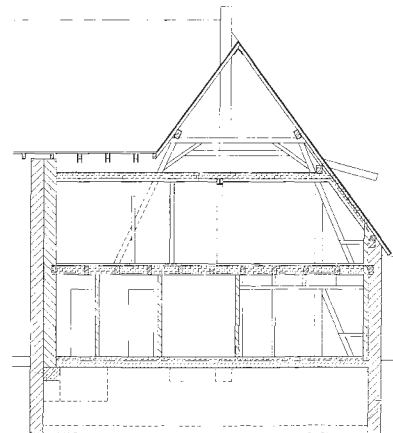
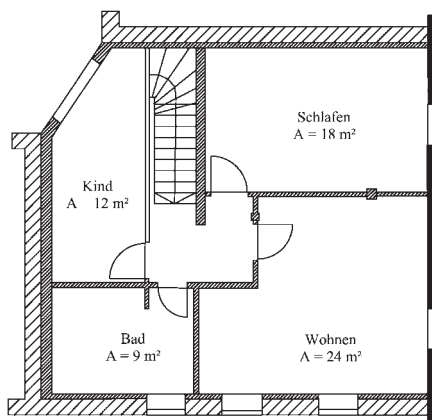


Ausgangssituation

Der denkmalgeschützte Vierseithof liegt am Rande des Dorfes Bräunsdorf. 1936 wurde an Stelle der bis dahin bestehenden Tordurchfahrt eine unterkellerte Scheune errichtet, die nach LPG-Gründung u. a. als Düngerlager genutzt wurde.

Aufgabenstellung

Da aus Gründen des Denkmalschutzes ein Neubau nicht möglich war und die Scheune als Lagerraum nicht mehr benötigt wurde, wollte Familie Wagner diesen Teil des Hofes zu Wohnzwecken umnutzen.



Grundriss Obergeschoss und Schnitt (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

Der durch die Kalidüngerlagerung stark beschädigte Keller war nicht mehr zu retten und wurde verfüllt. Die nicht immer geraden und rechtwinkligen Außenwände wurde innen mit Ziegelmauerwerk verstärkt. Ferner wurden Böden für die Obergeschosse eingezogen, das Dach neu gedeckt und an der Außenseite mit Schleppgauben versehen. Die Raumaufteilung wurde völlig neu gestaltet. Der liegende Dachstuhl und die Außenwände konnten erhalten werden.

Bau- und Gebäudedaten

- Gesamtnutzfläche: 140 m²
- Bauzeitraum: 1996 bis 1997

Kosten der Baumaßnahme

Gesamtkosten: 170.000 €

Eigenleistungen

- ca. 5000 Stunden
- Erschließung, Heizungs-, Sanitär- und Trockenbau, Abrissarbeiten, Putz, Fliesenlegen

Auszeichnung

Preisträger des Wettbewerbs „Ländliches Bauen – Erhalten – Pflegen – Gestalten“ 2000

4

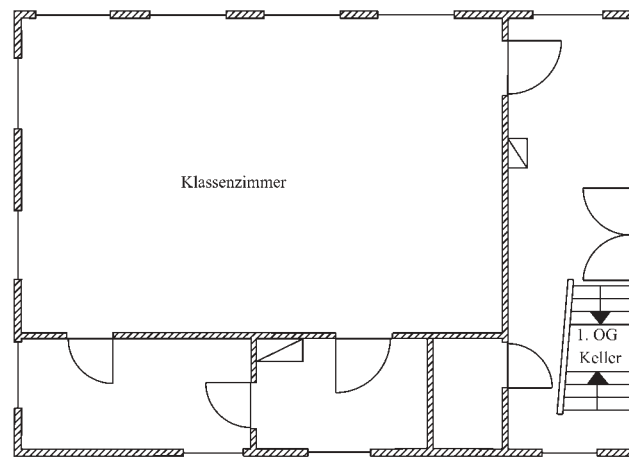
URSPRÜNGLICHE NUTZUNG:

SCHULE

STANDORT: 09306 MILKAU – GEPÜLZIG, HAUPTSTR. 82

LANDKREIS:

MITTWEIDA



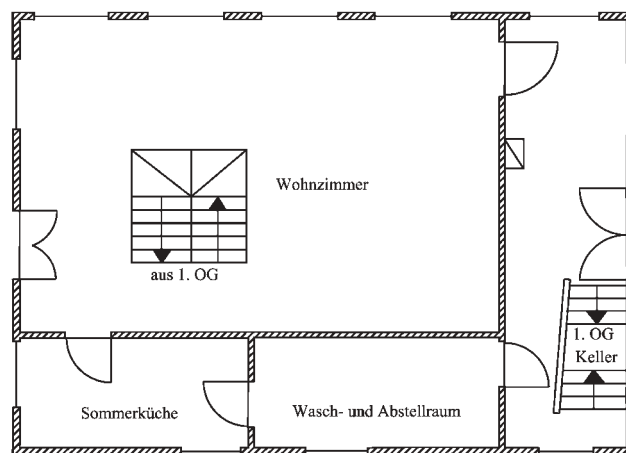
Grundriss Erdgeschoss (vor Umnutzung)

Ausgangssituation

Die am Dorfrand gelegene Schule wurde 1889 eingeweiht und stand vor der Umnutzung lange Zeit leer. Da seit ihrer Erbauung keine nennenswerten Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden, war die Bausubstanz durch Risse im Mauerwerk, ein undichtes Dach, Nässe- und Putzschäden sowie Verwerfungen des Fußbodens gekennzeichnet. Es bestand weder ein Wasser- noch ein Abwasseranschluss. Die Bauherren waren auf ihrer Wohnungssuche von der Ausstrahlung des Gebäudes mit seinem quadratischen Grundriss und seinen hohen Räumen im Erdgeschoss begeistert und erwarben es zwecks Umnutzung zur Wohnung 1997 von der Gemeinde.

Aufgabenstellung

Erd- und Obergeschoss sollten die Wohnung der Bauherren aufnehmen und das Dachgeschoss später zu einer Mietwohnung ausgebaut werden, wobei der Zuschnitt der Räume weitgehend erhalten bleiben sollte. Im Nebengelass war die Heizung unterzubringen. Das gesamte Objekt war komplett zu sanieren.



Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

Das Gebäude war beginnend im September 1997 zunächst zu entkernen, trockenzulegen und an alle Medien neu anzuschließen. Das Dach musste neu gedeckt und die Deckenbalken mussten repariert werden. Die Fenster wurden wie im Original erhalten und ihre Einfassungen mit Porphyrmörtel repariert. Der Innenausbau erfolgte komplett im gesamten Haus, wobei die Raumaufteilung im Obergeschoss verändert werden musste und eine Innentreppe vom Wohnzimmer zum Obergeschoss eingefügt wurde. Die Bauherren legten bei allen Arbeiten großen Wert auf Verwendung alter Bauteile, wie Fenster und Türen. Im Herbst 1999 war die erste Wohnung bezugsfertig.

Bau- und Gebäudedaten

- Modernisierte Wohnfläche: 70 m²
- durch Umnutzung neu geschaffene Wohnfläche: 130 m²

Kosten der Baumaßnahme

- Gesamtkosten: 131.000 €

Eigenleistungen

- ca. 2700 h
- Heizung, Entfernen von Fußböden und schadhafte Wänden, Anschluss an öffentliche Wasserversorgungen, Trockenlegung des Natursteingrundmauerwerkes

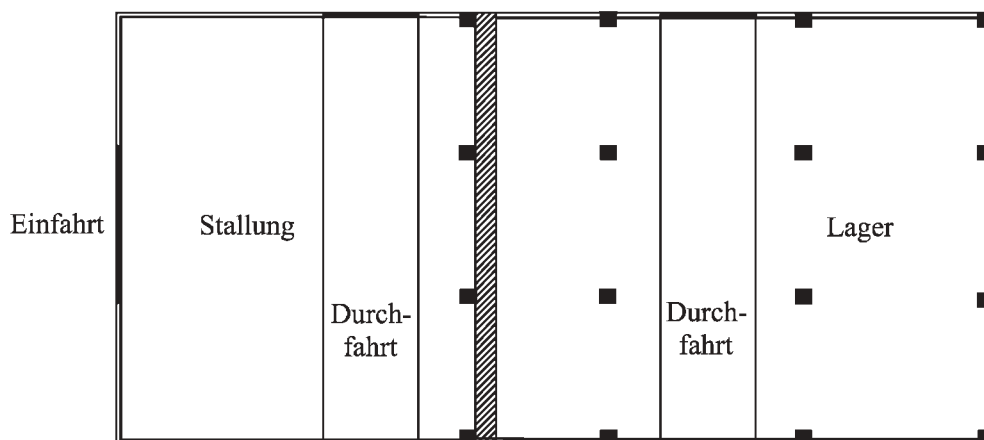
5

URSPRÜNGLICHE NUTZUNG:

SCHEUNE

STANDORT: 09526 HEIDERSDORF, HOFBERGSTRASSE 2

LANDKREIS: MITTLERER ERZGEBIRGSKREIS



Grundriss Erdgeschoss (vor Umnutzung)

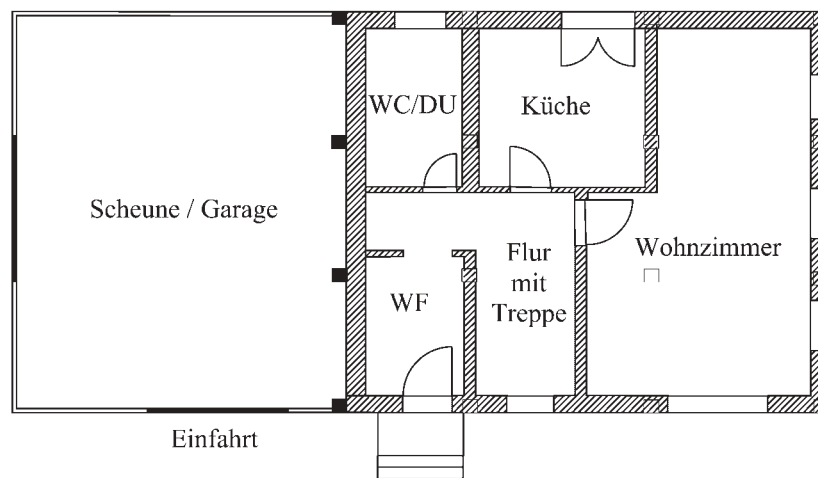


Ausgangssituation

Die in Holzbauweise vor ca. 100 Jahren errichtete Scheune des Dreiseithofes wurde 1949 erweitert und bis zur Umnutzung von den Eltern der Bauherrin landwirtschaftlich bzw. als Lagerraum genutzt.

Aufgabenstellung

In einem ersten Bauabschnitt sollte ein Teil der Scheune zur Wohnung ausgebaut werden und zu einem späteren Zeitpunkt dann der zweite Scheunenteil folgen. Die elterliche Hofanlage war in der Gesamtheit zu erhalten. Mit der Eigentumsübertragung von den Eltern auf die Tochter wurde eine Hofteilung erforderlich.



Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

Bis auf die Grundmauern im Kellerbereich, zwei massive Wände im ehemaligen Stall, den Dachstuhl und die Zwischendecke musste das alte Baumaterial durch Ziegel, Balken und Naturschiefer ersetzt werden. Zur Wohnnutzung waren zusätzliche Fenster- und Türöffnungen sowie eine Gaube einzufügen. Die Wände wurden trockengelegt und der Innenbereich inklusive Heizung völlig neu ausgebaut. Im ersten Bauabschnitt erfolgte ebenfalls die gesamte Dacheindeckung mit Naturschiefer und die Sanierung der Fassade mit Mineralputz. Im Obergeschoss wurde die Fassade mit Holz verkleidet. Der zweite Teil der Scheune soll später zum Wohnraum ausgebaut werden.

Bau- und Gebäudedaten

- Wohnfläche gesamt: 105 m²
- Bauzeitraum: 1997 bis 1999

Kosten der Baumaßnahme

- Gesamtkosten: 170.000 €

Eigenleistungen

- im Wert von ca. für 41.000 €
- Entkernung und Innenausbau

Auszeichnung

Preisträger im Landeswettbewerb „Ländliches Bauen – Erhalten – Pflegen – Gestalten“ 2001

6

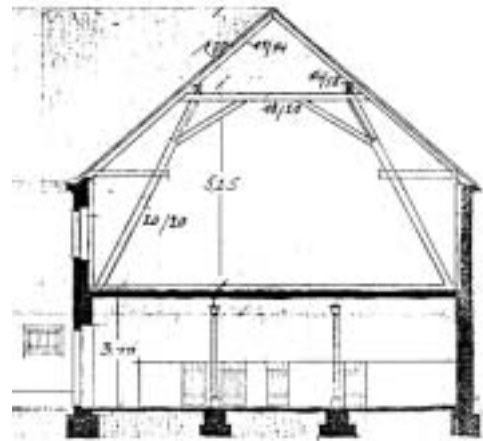
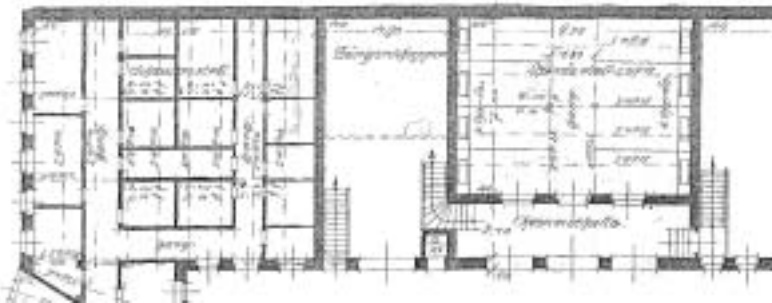
URSPRÜNGLICHE NUTZUNG:

STALL UND SPEICHER

STANDORT: 01623 JESSEN, NR. 1

LANDKREIS:

MEISSEN



Grundriss Erdgeschoss und Schnitt (vor Umnutzung)



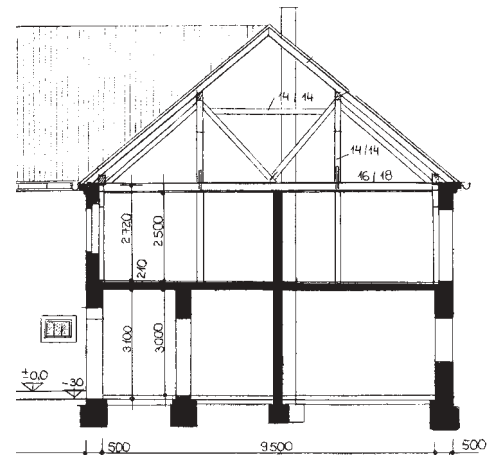
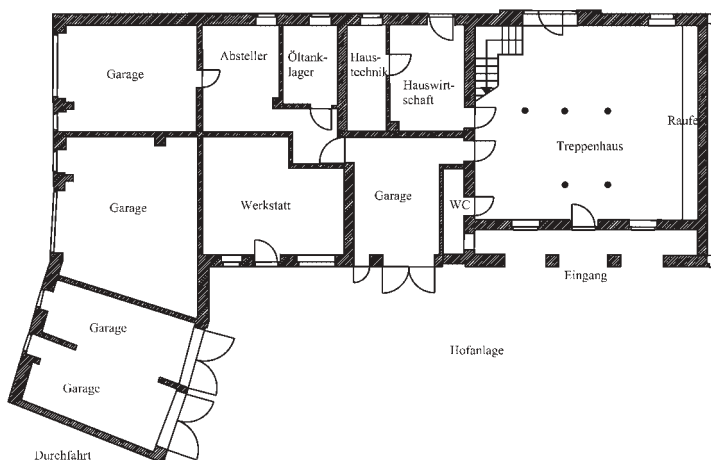
Ausgangssituation

Das Seitengebäude eines denkmalgeschützten Vierseithofes wurde ca. 1860 aus Mischmauerwerk errichtet und 1924 als Auszüglerhaus erweitert. Es beinhaltet den Pferdestall mit Kumethalle, den Schweinestall, Geräteschuppen sowie Speicher. Von 1960 bis 1990 nutzte die damalige LPG Gebäudeteile als Lagerfläche. Bei Dachreparaturen wurden zu diesen Zeiten der Glockenturmaufsatz und die Fledermausgäuben entfernt.



Aufgabenstellung

Im ersten Bauabschnitt sollte eine Wohnung zur Eigennutzung und mit Realisierung des zweiten Bauabschnittes eine Mietwohnung entstehen. Die Außenhülle sollte mit dem ersten Bauabschnitt saniert und mit den ehemaligen Dachaufbauten wieder in der ursprünglichen Ansicht hergestellt werden. Das Gebäude war neu zu erschließen.



Grundriss Erdgeschoss und Schnitt (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

Um eine Umnutzung und Sanierung des Gebäudes zu ermöglichen, war der Erwerb eines rückseitigen Gartenstreifens notwendig. Somit konnten in die öffnungslose Längswand Fenster und Türen eingebaut werden. Die Stallunterteilung und der Fußboden wurden entfernt, Innenwände errichtet und Fußböden in allen Geschossen neu hergestellt. Das Dach erhielt neue Fledermausgauben und seinen alten Glockenturm. Haustechnik, Treppen und Sanitär- sowie Elektroinstallationen wurden neu erstellt sowie die Außenwände durch ein innenliegendes Vorsatzmauerwerk wärmegeklämt.

Bau- und Gebäudedaten

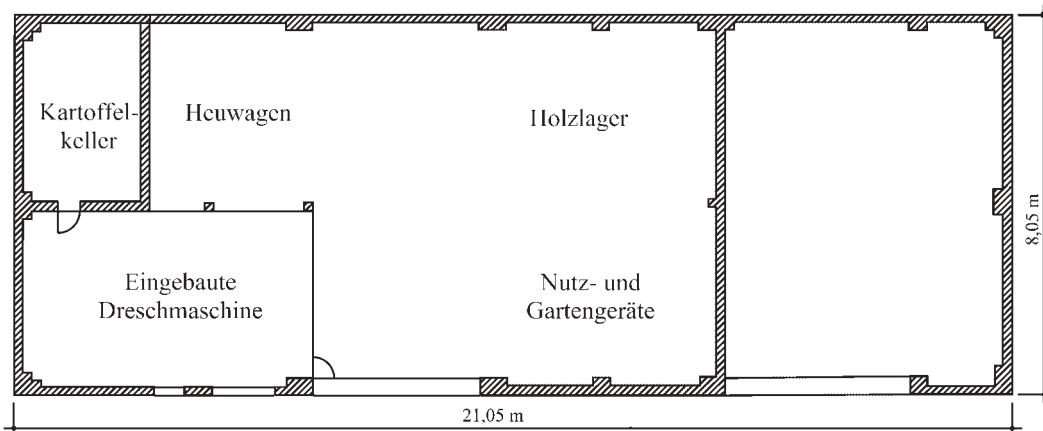
- derzeitige Wohnfläche: 150 m²
- umbauter Raum: 1400 m³
- Bauzeitraum: 1999 bis 2000

Kosten der Baumaßnahme

- 1. Bauabschnitt: 334.000 €

Eigenleistungen

Planungsleistungen (Bauplanung, Ausschreibungen und Vergabe, Bauüberwachung), Abbruch- und Bäumungsarbeiten, Maler- und Fliesenlegerarbeiten, teilweise Außenanlagen



Grundriss Erdgeschoss (vor Umnutzung)

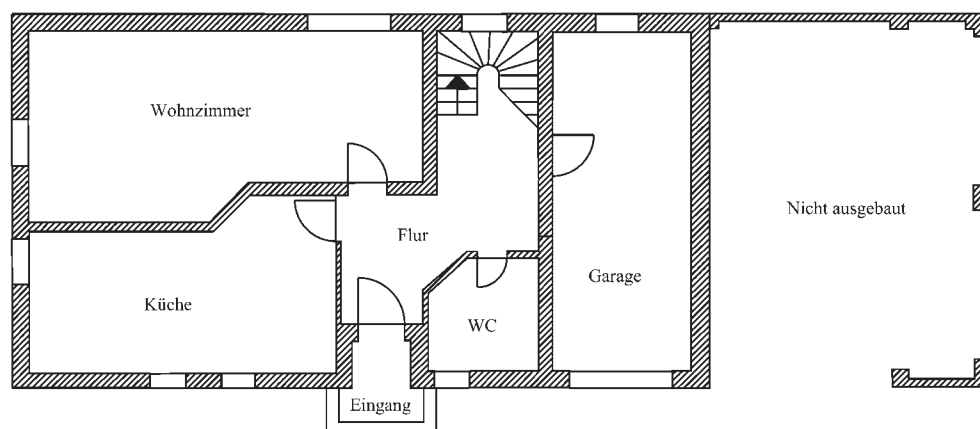


Ausgangssituation

Die um 1935 erbaute Scheune des im Mitteldorf von Tschernske gelegenen Vierseithofes war so stark geschädigt, dass nur die Grundmauern als erhaltenswürdig eingeschätzt wurden. Das Dach war defekt, die Wände waren von Nässeschäden gezeichnet und die Holzbalken zerschlagen. Im Inneren der Scheune standen noch alte Maschinen der ortsansässigen Großbauern.

Aufgabenstellung

Die junge Bauherrenfamilie wollte zur Erhaltung des Hofkomplexes die vorhandene Bausubstanz zu Wohnzwecken umnutzen. Dabei sollte einerseits der Scheunencharakter bestehen bleiben, andererseits waren die Wohnansprüche der Familie zu erfüllen. Im Erdgeschoss waren Heizung und Garage zu integrieren.



Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

Beginnend 1998 wurde die Scheune in Eigenleistung beräumt und entkernt. Anschließend musste das Klinkermauerwerk neu verputzt und mit Fenster- und Türöffnungen versehen werden. Die alten Luftschlitze wurden durch Vermauern mit farblich abgesetzten Ziegeln optisch wiederhergestellt. Im Inneren konnte die bestehende Holzbalkendecke erhalten werden, ansonsten wurde der Innenbereich völlig neu gestaltet. Holzfenster mit Sprossung und Holztüren wahren nach außen den Charakter der Scheune. Die Dachdeckung erfolgte mit Biberschwanzziegeln.

Eine zweite baufällige Scheune soll ebenfalls saniert und umgenutzt sowie ein Teilbereich des Innenhofes neu gepflastert werden.

Bau- und Gebäudedaten

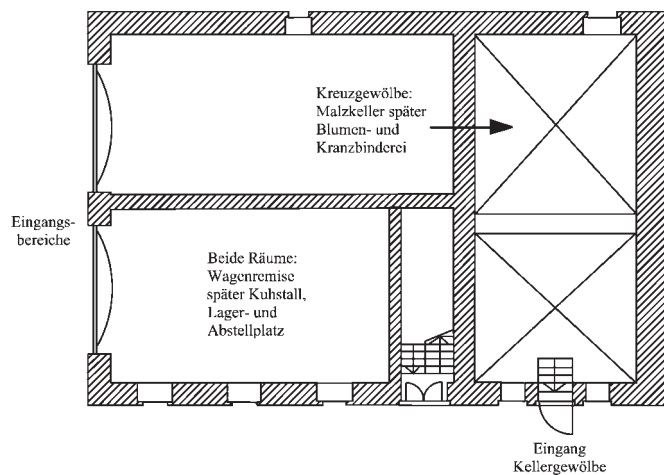
- 150 m² modernisierte Wohnfläche
- 30 m² Heizraum und Garage
- Bauzeitraum: Juli 1999 bis Oktober 2000

Kosten der Baumaßnahme

- Gesamtkosten: 180.000 €

Eigenleistungen

Entkernung, Trockenbau, Verfügen des Mauerwerkes, Maler- und Fliesenarbeiten



Grundriss Erdgeschoss (vor Umnutzung)

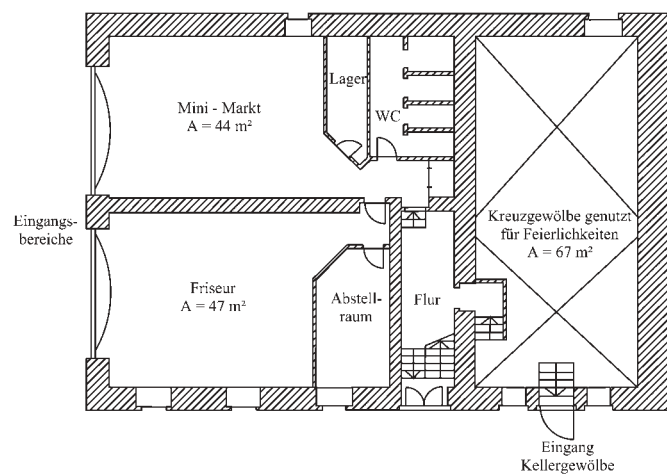


Ausgangssituation

Das im 16. Jahrhundert als Bestandteil des Rittergutes errichtete Gärtnerhaus ist das letzte erhalten gebliebene Gebäude des Schlosskomplexes und war 1999 durch Feuchteschäden sowie zahlreiche Risse in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Aufgabenstellung

Die bauliche Geschlossenheit von Park, Kirche, Gasthof und Gärtnerhaus sollte wiederhergestellt und zum Dorfzentrum entwickelt werden. Im Gebäude waren Vereinsräume, ein Rittergutsladen, ein Friseur und Wohnungen unterzubringen. Die Außenfassade sollte nach alten Vorlagen gestaltet werden.



Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

Zunächst war das Gebäude zu sichern. Dabei musste das Kreuzgewölbe des Kellers durch das Einbringen von 30 Tonnen Kies stabilisiert und ein Ringanker gegossen werden. Nach der Entkernung war vom Dachstuhl nur ein geringer Teil zu retten, der Innenbereich musste vollständig neu ausgebaut werden. Im Keller wurden Vereinsräume, im Erdgeschoss der Gutsladen und der Friseursalon "Zottelschmiede" sowie im Ober- und Dachgeschoss vier Wohnungen ausgebaut. Das Gebäude ist an eine vollbiologische Kleinkläranlage angeschlossen. Die Dacheindeckung erfolgte wie ursprünglich mit Flachziegeln.

Bau- und Gebäudedaten

- Wohnfläche: 340 m²
- Gewerbefläche: 270 m²
- Bauzeitraum: 2000 bis 2001

Kosten der Baumaßnahme

- Gesamtkosten: 277.000 €

Eigenleistungen

umfangreiche Eigenleistungen in allen Gewerken

Auszeichnung

Landeswettbewerb „Ländliches Bauen – Erhalten – Pflegen – Gestalten“ 2000

9

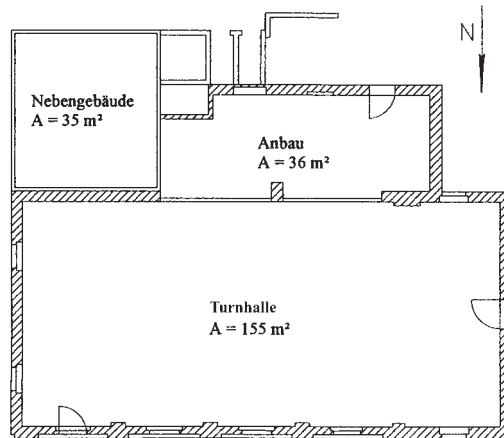
URSPRÜNGLICHE NUTZUNG:

GASTHOF/TURNHALLE

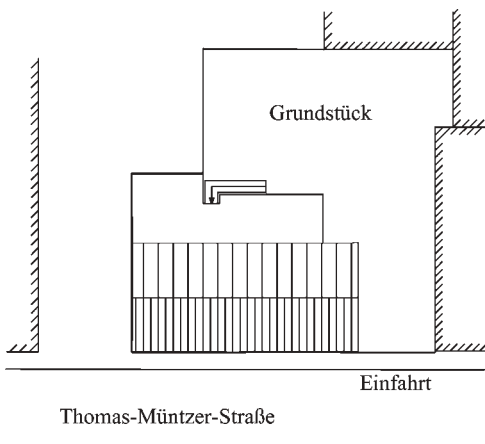
STANDORT: 04860 WEIDENHAIN, TH.-MÜNTZER-STR. 8

LANDKREIS:

TORGAU-OSCHATZ



Grundriss Erdgeschoss (vor Umnutzung)

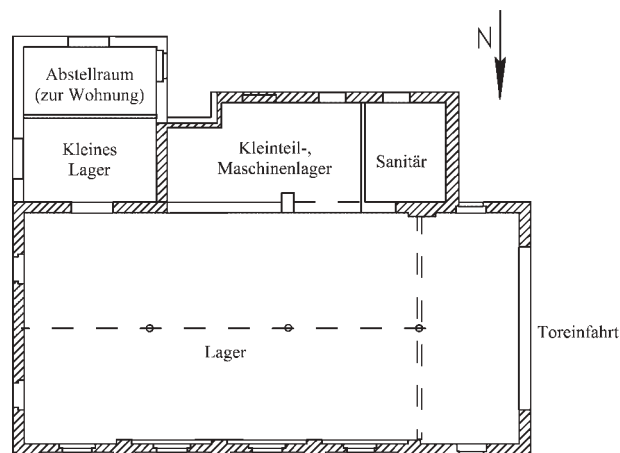


Ausgangssituation

Das ursprünglich als Gasthof errichtete Gebäude wurde später als Schulturnhalle umgenutzt und stand nach dem Neubau einer Turnhalle ab 1991 leer. Es wies vor der Umnutzung zahlreiche Bauschäden auf.

Aufgabenstellung

Der Bauherr benötigte für seine Firma zusätzlich Lagerkapazität. Im Dachgeschoss war eine Mietwohnung auszubauen. Bestehende Anbauten sollten besser an das Gebäude angepasst und die Rundbogenfenster im Erdgeschoss erhalten werden.



Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

Nach Entkernung des Gebäudes wurde der Dachstuhl erweitert, um den Anbau an der Giebelseite zu integrieren. Im Erdgeschoss wurde der Eingang verlegt, auf der Giebelseite wurden Fensteröffnungen zugemauert, ein Sektionaltor eingebaut und die Fensterfront durchgängig mit Rundbogenfenstern versehen. Für die Wohnung im Dachgeschoss wurden Dachfenster eingebaut und eine Schleppgaube angesetzt, das Dach des rückwärtigen Anbaus als Terrasse gestaltet und der vollständige Innenausbau vorgenommen. Zur besseren Grundstücksnutzung nahm der Bauherr einen Teilflächen-tausch mit dem Nachbarn vor.

Bau- und Gebäudedaten

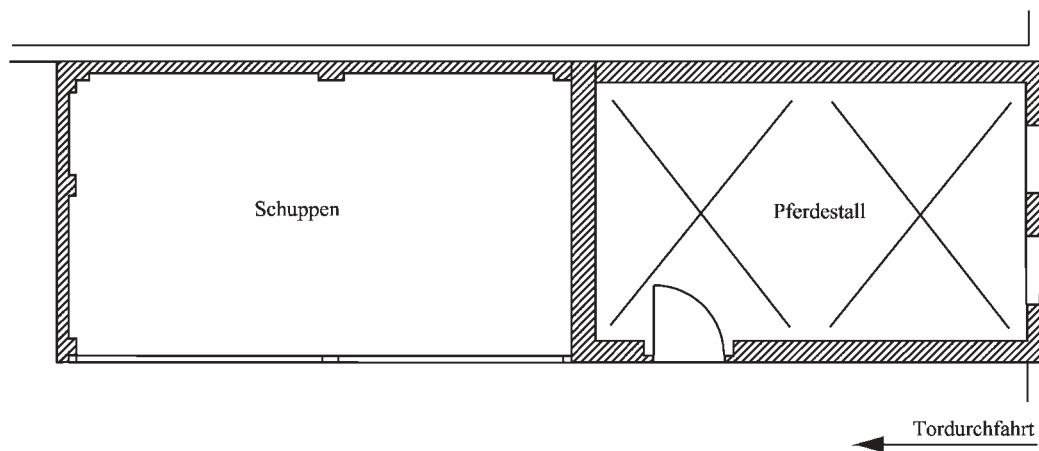
- Gewerbefläche / Heizung: 215 m²
- Wohnfläche: 100 m²
- Terrasse: 80 m²
- Bauzeitraum: 1994 bis 1996

Kosten der Baumaßnahme

- Gesamtkosten: 180.000 €

Eigenleistungen

Abrissarbeiten und Trockenbau



Grundriss Erdgeschoss und Schuppenanbau (vor Umnutzung)



Lageplan von 1877

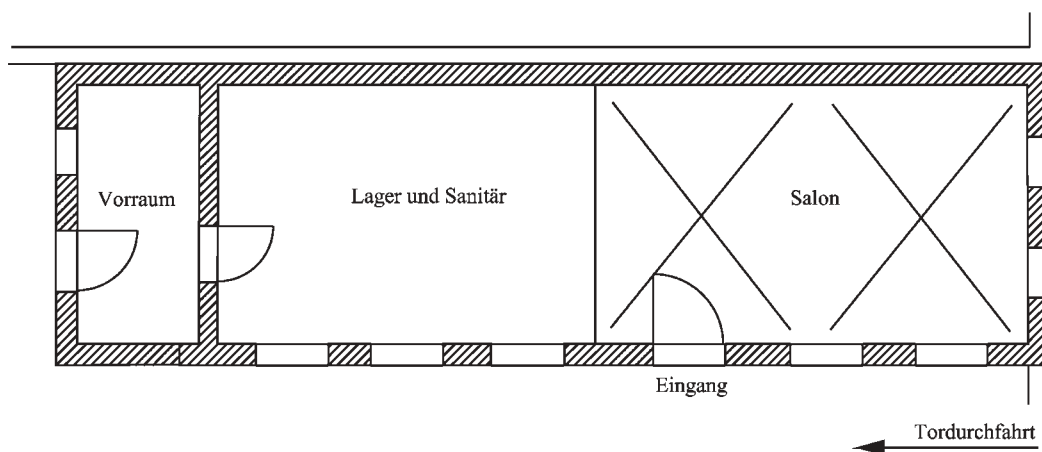
Ausgangssituation

Der im historischen Ortskern direkt an der Kirche von Kloschwitz gelegene Dreiseithof der Familie Neumann wurde 1842 errichtet und war 1997 von den Spuren des Verfalls gekennzeichnet.

Aufgabenstellung

Familie Neumann wollte den elterlichen Hof erhalten und einer neuen Nutzung zuführen. "Leer stehende Häuser verfallen. Wir wollten das ursprüngliche Aussehen wieder weitgehend herstellen und die Gebäude auch nutzen."

So war u. a. im ehemaligen Pferdestall der Friseursalon der Bauherrin einzurichten.



Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

Das Stallgebäude wurde entkernt, trocken gelegt, mit Wasser-, Abwasser- und Elektroanschlüssen versehen und neu gedeckt. Die Räume wurden ausgebaut, Fenster und Türen erneuert. Dabei konnten Decken- und Dachkonstruktionen sowie die original vorhandenen Granitgewände der Fenster erhalten werden. Solarkollektoren liefern Warmwasser für den Friseursalon.

Konstruktion

Massivbau, Kreuzgewölbe im Friseursalon

Bau- und Gebäudedaten

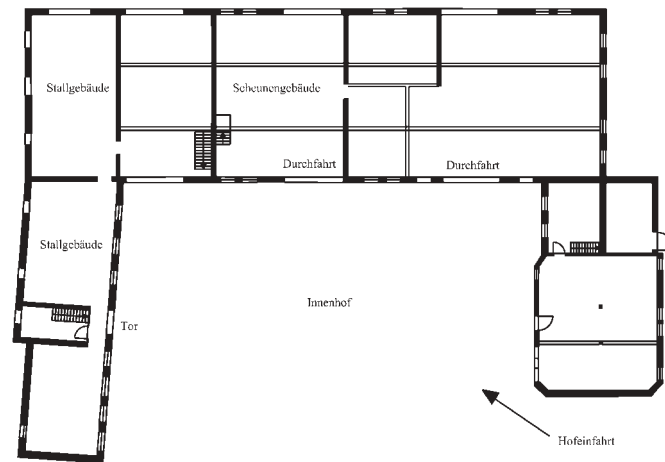
- Gewerbe: 52 m²
- Bauzeitraum: Oktober 1997 bis Juli 1999

Kosten der Baumaßnahme

- Gesamtkosten: 73.000 €

Eigenleistungen

- Entkernen, Holzverkleidungen, Fliesen, Maler- und Maurerarbeiten, Trockenbau, Putzarbeiten



Grundriss Erdgeschoss (vor Umnutzung)

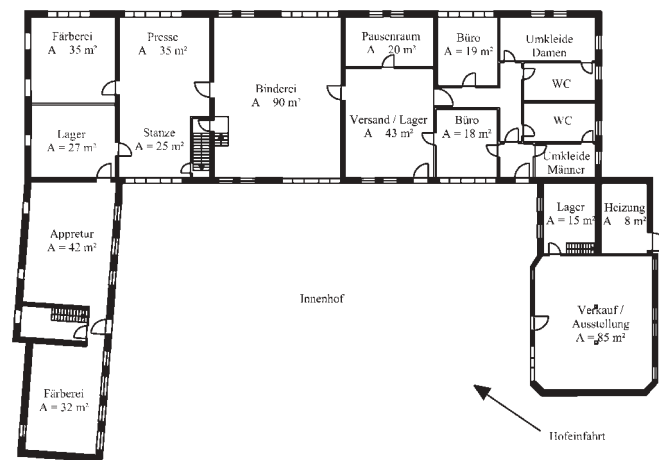


Ausgangssituation

Der um 1925 erbaute denkmalgeschützte Bauernhof inmitten des Dorfes Wallroda wurde 1995 durch den Bauherren in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand erworben, um eine Kunstblumenmanufaktur anzusiedeln. Dem Mischmauerwerk der Wirtschaftsgebäude (Scheune, Stall, Remise) fehlte jegliche Horizontalsperre und Dachentwässerung. Der Südgiebel der Scheune war um 30 cm abgekippt und der Dachstuhl durch Wasser stark geschädigt.

Aufgabenstellung

Der Gesamtkomplex sollte in seiner ursprünglichen Gestalt erhalten und genutzt werden. Die Manufakturräume waren ebenerdig anzuordnen und an die bestehende Raumstruktur anzupassen, charakteristische Gebäudeelemente waren zu erhalten.



Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

Es wurde eine nachträgliche Horizontalsperre eingebaut und die Scheune mit Kalkzementputz im Außenbereich verputzt. Auf Grund des hohen Salzgehaltes am Stallgebäude wurde eine hinterlüftete Holzverschalung angebracht. Sämtliche Dächer erhielten eine Dachentwässerung und wurden, ebenso wie die Dachstühle, repariert bzw. neu eingedeckt. Die Gebäudeöffnungen wurden genutzt und nur durch kleine Fenster nach Lichtbedarf ergänzt. Die Raumaufteilung orientierte sich am Bestand, so dass keine statisch relevanten Umbauten nötig waren. Zur Sanierung wurde auf vorhandene, den Bauwerken typische Materialien zurückgegriffen. Die Hofpflasterung wurde ergänzt und eine Linde als Hofzentrum gepflanzt.

Bau- und Gebäudedaten

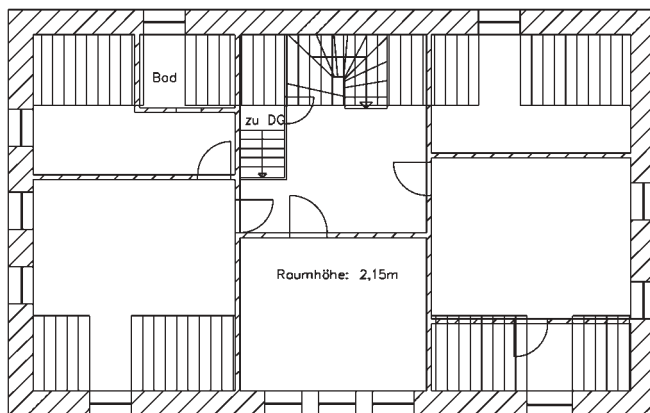
- Nutzfläche: 560 m²
- Umbauter Raum: 4.750 m²
- Bauzeitraum: Januar bis November 1996

Kosten der Baumaßnahme

- Gesamtkosten: 360.000 €

Eigenleistung

Maler- und Zimmerarbeiten, Hofgestaltung



Grundriss Dachgeschoss (vor Umnutzung)

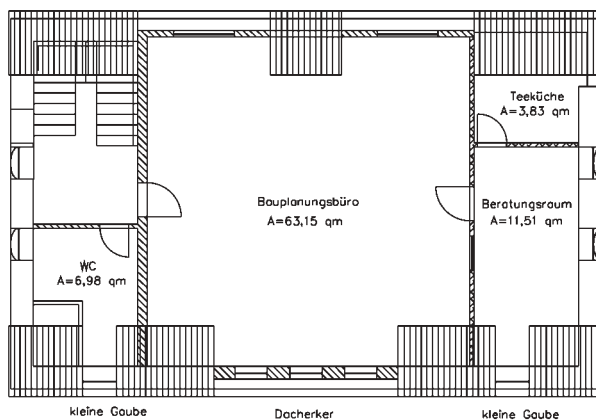


Ausgangssituation

Das um 1820 im klassizistischen Stil erbaute Wohnhaus gehört zu einem Dreiseithof im Ortskern von Hochkirch. Es wurde bis 1973 als Wohnung genutzt und stand seitdem leer. Der gesamte Hof wurde seit 1980 nicht mehr genutzt. Dachstuhl, Balken und Mauerwerk waren vom Hausschwamm befallen, von der 50 cm über dem Erdgeschossboden liegenden Straße drang häufig Wasser ein und verursachte starke Schäden, einige Wände waren einsturzgefährdet.

Aufgabenstellung

Im Vordergrund stand die Sanierung des Gesamthofes, wobei im Wohnhaus das Baubüro des Bauherren unterzubringen war. Die Ursachen für die Nässeschäden waren zu beseitigen und das ursprüngliche Aussehen wiederherzustellen.



Grundriss Dachgeschoss (nach Umnutzung)



Baubeschreibung

Das Gesamtgebäude war um 50 cm unter Wahrung der Proportionen und des Fassadensystems zu heben. Alle Holzteile mussten entfernt und in der Traufsimsebene ein Ringanker eingebaut werden. Ein Teil des Bruchsteinmauerwerkes sowie die Hälfte der teilweise aus Lehmgefachen bestehenden Innenwände wurden abgebrochen und wieder aufgebaut. Im Fassadenbereich wurden dabei vorhandene Granitgewände für Fenster und Türen, Stürze und Bruchsteine wiederverwendet. Die Anordnung und Gestaltung der Fenster erfolgte entsprechend dem Dorfentwicklungskonzept. Das Dach wurde mit Flachziegeln gedeckt. Im Erdgeschoss wurden im Zuge des Innenausbaus Lagerräume und im Dachgeschoss Büroräume gestaltet.

Bau- und Gebäudedaten

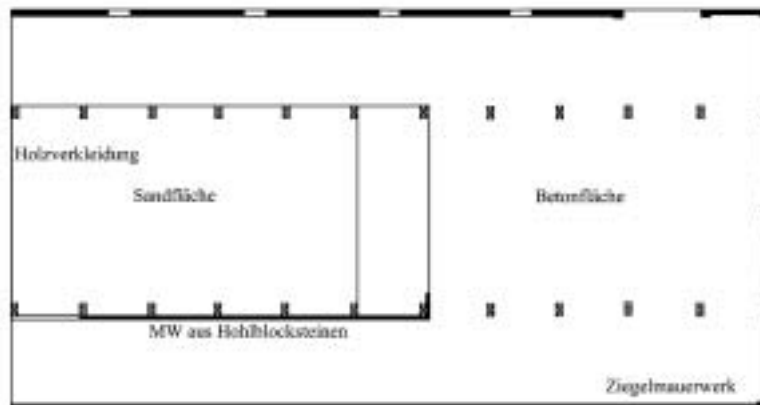
- Gewerbefläche: 205 m^2
- Bauzeitraum:
Dezember 2001 bis Mai 2002

Kosten der Baumaßnahme

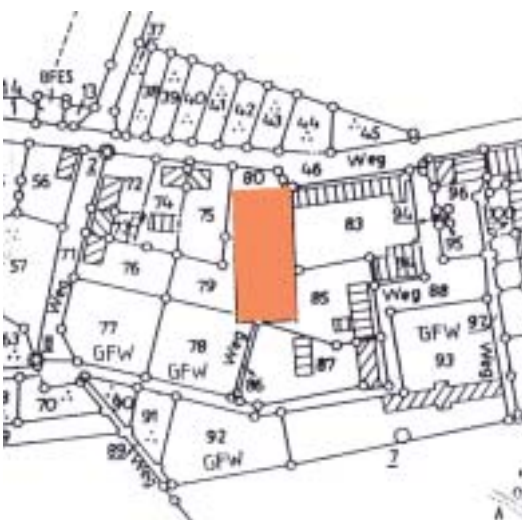
- Gesamtkosten: 318.000 €

Eigenleistung

Bauplanung, Entkernung, Außenanlagen (Hofpflasterung)



Grundriss (vor Umnutzung)

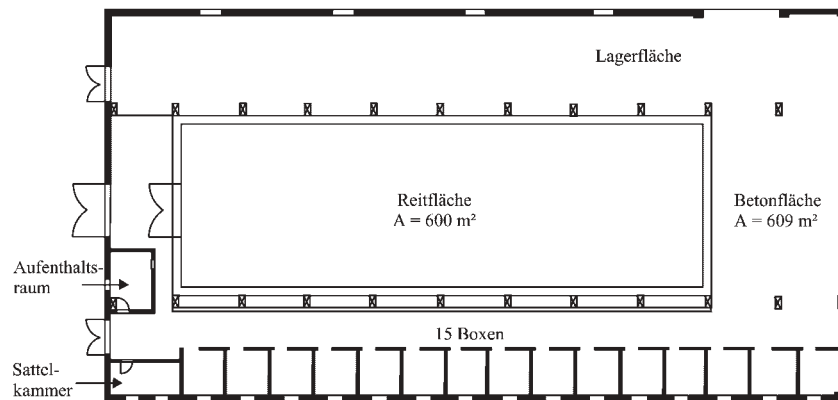


Ausgangssituation

Die 1912 gebaute Scheune gehörte zum Schloss Adelwitz und wurde bis Anfang der 90er Jahre als Getreidelager genutzt. Das Dach und die Verbreterung des Nordgiebels waren stark beschädigt.

Aufgabenstellung

Der Bauherr benötigte für Reit- und Pensionspferde Stallplätze, eine Reithalle für Ausbildung und Unterricht sowie Lagerkapazität. Der Grundriss und die Baukörpergestaltung der Scheune sollten beibehalten werden.



Grundriss (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

Der Betonfußboden und die Verbretterung wurden entfernt, der Fußboden der Reitfläche abgesenkt und das Dach mit Bitumenschweißbahnen neu gedeckt. Der Nordgiebel musste massiv gemauert sowie mit Fenstern und Toren versehen werden. Im Innenbereich wurden eine ca. 600 m² große Reitfläche, 15 Pferdeboxen, eine Sattelkammer, ein Aufenthaltsraum sowie Lagerflächen neu gestaltet.

Diese Anlage wird außerdem durch den Reitsportverein Rittergut Adelwitz e.V. genutzt. In Zukunft ist die Integration einer Wanderreitstation geplant.

Bau- und Gebäudedaten

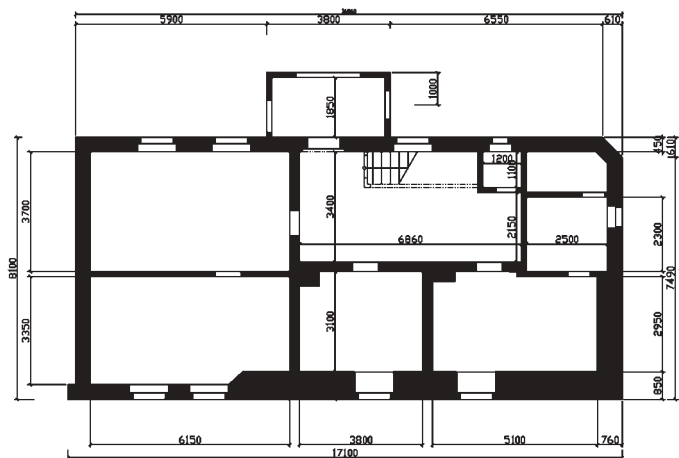
- Gesamtfläche: 1477 m²
- Bauzeitraum:
März bis November 2001

Kosten der Baumaßnahme

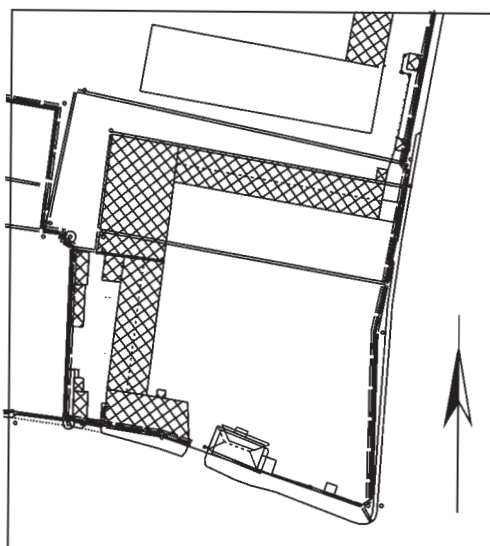
- Gesamtkosten: 70.000 €

Eigenleistungen

- Abrissarbeiten, Fußboden,
Fenstereinbau, Innenausbau



Grundriss Erdgeschoss (vor Umnutzung)



Ausgangssituation

Das 1725 errichtete Gutshaus ist das dominierende Gebäude des ortsbildprägenden Gutes Göritz inmitten des Dorfes. Bis 1993 wurde es als Küche, Speiseraum und Wohnung genutzt und war vor der Umnutzung in einem ruinösen Zustand, gekennzeichnet von Dachschäden, statischer Instabilität, Holzschäden und Feuchtigkeit.

Aufgabenstellung

Unter Wiederherstellung der barocken Außengestalt war eine umfassende Sanierung vorzunehmen und der Innenausbau vollständig auf moderne Büros auszurichten. Dabei mussten denkmalpflegerische Auflagen, wie Kellenglattputz, keramische Flachziegel und Kastenfenster aus Holz erfüllt werden.



Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

Die Grundmauern wurden gegen eindringendes Grundwasser gesperrt, eine einsturzgefährdete Giebelwand stabilisiert, der Dachstuhl saniert und eingedeckt sowie der Innenausbau vollständig neu durchgeführt. Die Fußböden wurden mit naturroten Keramikfliesen und Breitdielen erneuert, die Holzbalkendecken freigelegt und die inneren Fensterbänke ebenso wie die gesprossenen Kastenfenster und Türen aus Holz erstellt. Zur Nutzung des ersten Dachgeschosses mussten je Seite drei Dachgauben eingefügt werden. Die Wärmeschutzdämmung erfolgte aus Gründen des Denkmalschutzes innen. Die Abwässer der Hofanlage werden mittels einer Wurzelraumkläranlage geklärt.

Bau- und Gebäudedaten

- Gesamtnutzfläche: 340 m²
- 1. Bauabschnitt:
August 1999 bis April 2001

Kosten der Baumaßnahme

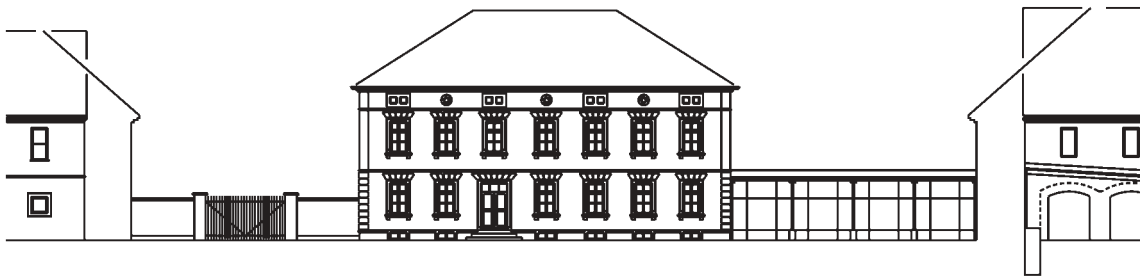
- Gesamtkosten: 308.000 €

Eigenleistungen

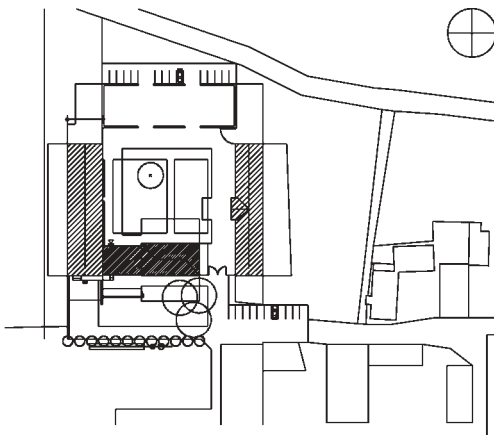
Planungskonzept, Abrissarbeiten, Bau der Kläranlage, Außenanlagen

Auszeichnung

Landeswettbewerb „Ländliches Bauen – Erhalten – Pflegen – Gestalten“ 2001



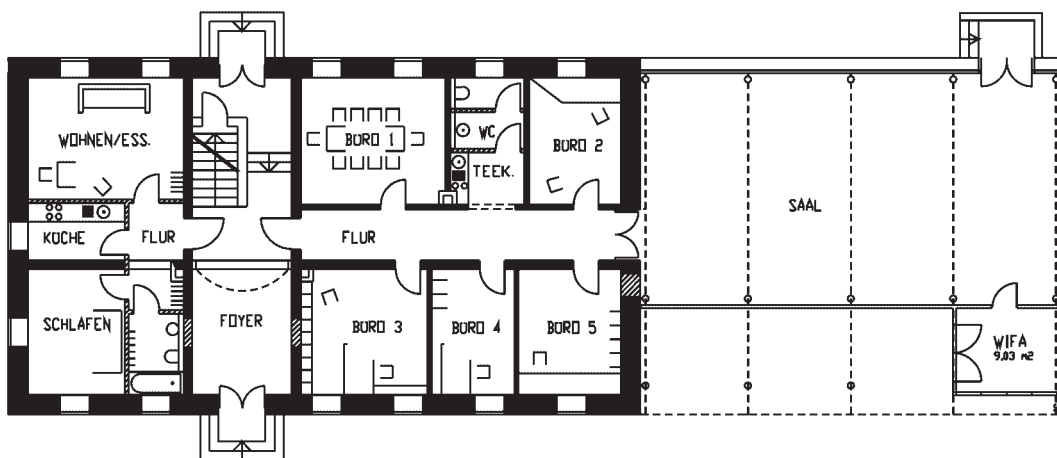
Ansicht (nach Umnutzung)

**Ausgangssituation**

Das um 1880 am Rande des Dorfes Dobernitz errichtete Gut Haferkorn ist ein geschlossener Vierseithof und wurde bis 1992 landwirtschaftlich genutzt. Danach stand die Gutsanlage bis 1996 leer und wies starke Schäden an der Bausubstanz auf.

Aufgabenstellung

Das Gut Haferkorn sollte in seiner ursprünglichen baulichen Struktur wiederhergestellt und als Konferenzzentrum mit Beherbergung sowie für kulturelle Veranstaltungen genutzt werden.



Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

Das ursprünglich in zahlreiche kleine Wohnungen aufgeteilte Wohnhaus wurde zu zwei Büroeinheiten und einer Dreiraumwohnung umgebaut. Im Keller kann ein Raum mit Tonnengewölbe für Veranstaltungen genutzt werden. Der ehemalige Kuhstall beherbergt jetzt Seminarräume im Erdgeschoss sowie 14 Einzelzimmer im Obergeschoss. Ein Teil der Kappendecke konnte hier erhalten werden. Das auffällige Milchhaus zwischen Wohnhaus und Kuhstall musste abgerissen und durch einen eingeschossigen Stahlträgerbau ersetzt werden. Der ehemalige Pferdestall soll später für kulturelle Veranstaltungen umgenutzt werden. Somit wurden alle Gebäude in ihrer ursprünglichen Gestalt erhalten und neuen Nutzungen zugeführt. Der Hof wurde neu begrünt und gepflastert.

Bau- und Gebäudedaten

- Wohnhaus: 2 Geschosse mit je ca. 200 m²
- Seminargebäude:
2 Geschosse mit je ca. 450 m² Nutzfläche
- Bauzeitraum: 2000 bis 2001

Kosten der Baumaßnahme

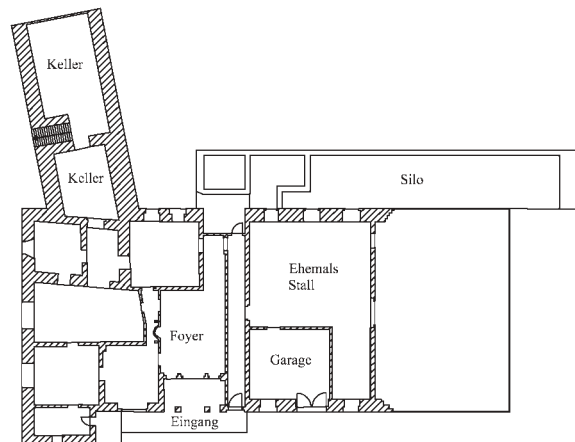
- Baukosten Gesamthofanlage ca. 1,8 Mio. €
(Wohn- und Verbindungshaus, Fassaden,
Dachdeckung und Freiflächengestaltung)

Eigenleistungen

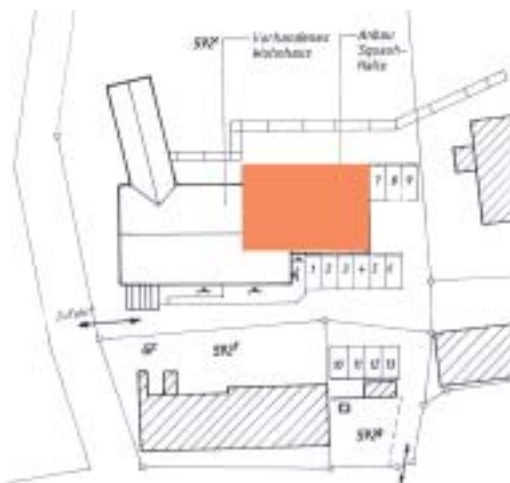
Grünanlagen und Außenflächen

Zitat

„Im Vordergrund stand der Erhalt des Gebäudekomplexes, der mit seinem Flair an Italien erinnert. Das Nutzungskonzept wurde erst später erarbeitet und wird ständig weiterentwickelt.“



Grundriss Erdgeschoss (vor Umnutzung)

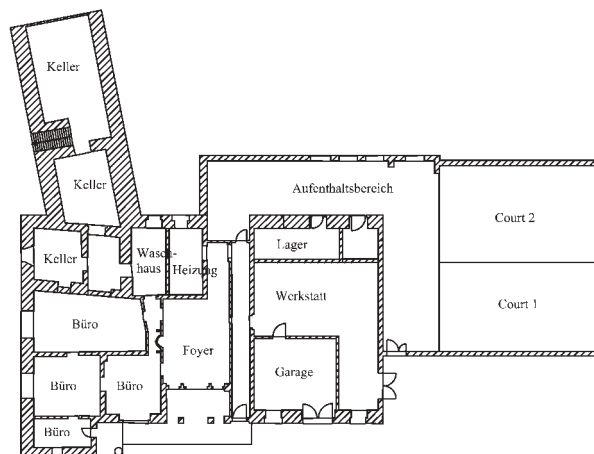


Ausgangssituation

Das in der Ortsmitte von Weigmannsdorf liegende Anwesen wurde erstmals urkundlich im 15. Jahrhundert als Erbgericht erwähnt. Es folgten immer wieder Umbauten und Ergänzungen. In den 30er Jahren erfolgte der Anbau einer Siloanlage und eines Geräteschuppens. Zuletzt wurden im Haupthaus nacheinander LPG-Küche mit Speiseraum und Gemeindeschwesternstation untergebracht. Vor der Umnutzung waren der Anbau und das Silo abrisstauglich, das Haupthaus war von Nässe-schäden und Holzschädlingsbefall betroffen.

Aufgabenstellung

Familie Hofmann wollte für ihre Maler- und Bausanierungsfirma Büroräume schaffen. Zur Belebung des Dorfes sollte außerdem das Sport- und Fitnessangebot verbessert werden, so dass eine Squash-Halle mit Fitnessräumen und Bar an Stelle des Anbaus vorgesehen war. Diese sollte sich möglichst harmonisch an das denkmalgeschützte Hauptgebäude anfügen.



Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

1998 wurde der alte Silo- und Schuppenanbau abgebrochen und an deren Stelle die Squash-Halle aus außen gedämmtem Kalksteinmauerwerk zwischen Stahlbetonstützkernen errichtet. Zum Haupthaus wurde ein Durchbruch für die Verbindung zu den Toiletten und Umkleieräumen geschaffen. Das Hallendach besteht aus einem Holzfachwerkbinder mit einer Eindeckung aus Bitumendachbahnen und einer gedämmten Unterdecke. Die Fassade der Sportscheune ist im oberen Teil mit einer vertikalen Holzverschalung verkleidet.

Bau- und Gebäudedaten

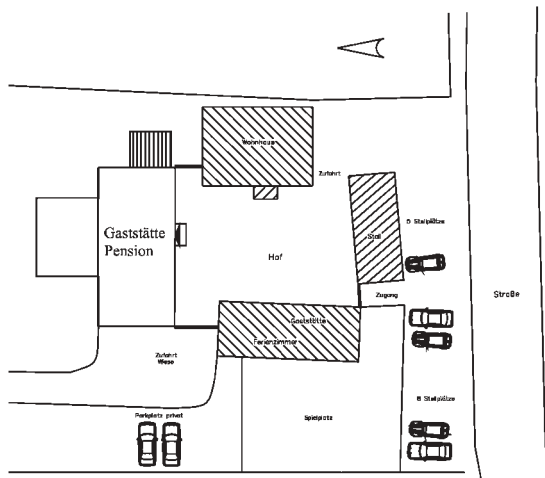
- Gewerbliche Nutzfläche: 230 m²
- Bauzeitraum: 1997 bis 1998

Kosten der Baumaßnahme

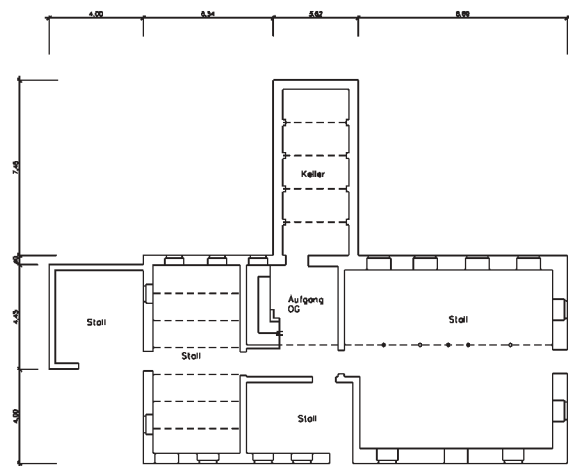
- Gesamtkosten: 151.000 €

Eigenleistung

Gerüststellung, Malerarbeiten, Bodenlegearbeiten



Lageplan



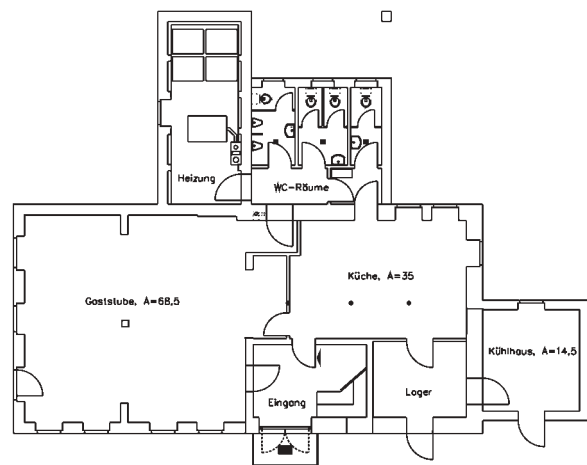
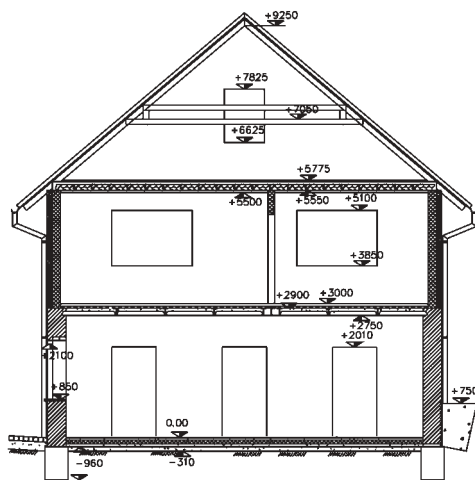
Grundriss Erdgeschoss (vor Umnutzung)

Ausgangssituation

Der 1914 als Flügel eines Vierseithofes erbaute Fachwerkbau mit Tennenauffahrt und einem aus drei Stuhlgebinden bestehenden Pfettendach wurde bis zum Neubau eines Stalls als Pferdestall und Heulager genutzt. Familie Stude wollte den Unternehmenszweig Landurlaub ausbauen und das nunmehr freigewordene, nässegeschädigte Gebäude in Gaststätte, Küche und Fremdenzimmer umnutzen.

Aufgabenstellung

Im Erdgeschoss, dem ehemaligen Stallbereich, waren Gaststube, Küche, Toiletten, Lager, Kühlraum und Heizung unterzubringen, die Tennenauffahrt sollte eine weitere Gaststube aufnehmen. Der ehemalige Heuboden im Obergeschoss war zu Fremdenzimmern mit Toilette und Dusche umzubauen.



Schnitt und Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

Das Erdgeschoss wurde trockengelegt. Die Fußböden wurden mit Sperrung und Wärmedämmung neu aufgebaut. Die Trennwände im EG sind massiv, im OG in Trockenbauweise errichtet. Die Treppe zum OG wurde neu eingeordnet und die Kappendecke des Pferdestalls durch eine Massivdecke ersetzt. Die Außenhülle aus mit Ziegeln ausgefachtem Fachwerk wurde erhalten und mit neuen Fensterdurchbrüchen versehen. Die Tennenauffahrt wurde in Fachwerkbauweise neu errichtet. Das Dach des Gebäudes wurde zum großen Teil neu gedeckt. Für die Nutzung des Gebäudes als Gaststätte und Pension wurden der Neubau einer Kläranlage und eines Fettabscheiders notwendig. Die beiden Gasträume erhielten Freisitze.

Bau- und Gebäudedaten

- EG: Gaststätte mit Nebenräumen 180 m²
- OG: Ferienwohnung 140 m²
- Tennenauffahrt 35 m²

Kosten der Baumaßnahme

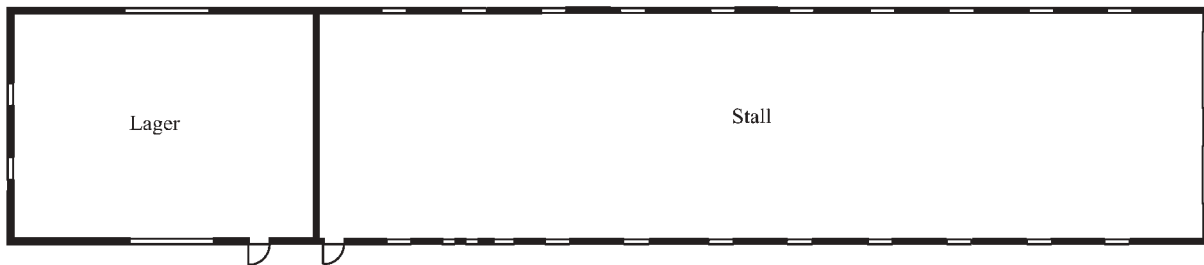
- Gesamtkosten: 272.000 €

Eigenleistungen

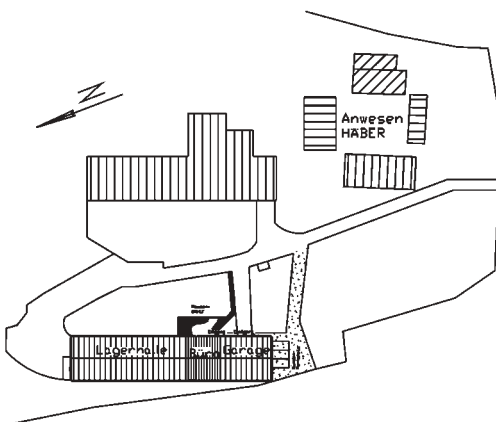
Trockenbau, Malerarbeiten

Zitat:

„Es kam immer eins zum anderen. Die Gäste wollen perfekte Lösungen, keiner will über Steine stolpern. So haben wir bei voller Belegung der Ferienzimmer im anderen Haus umgebaut. Durch die Umnutzung haben wir von 1998 bis 2002 neun Arbeitsplätze geschaffen, davon acht für Langzeitarbeitslose.“



Grundriss Erdgeschoss (vor Umnutzung)

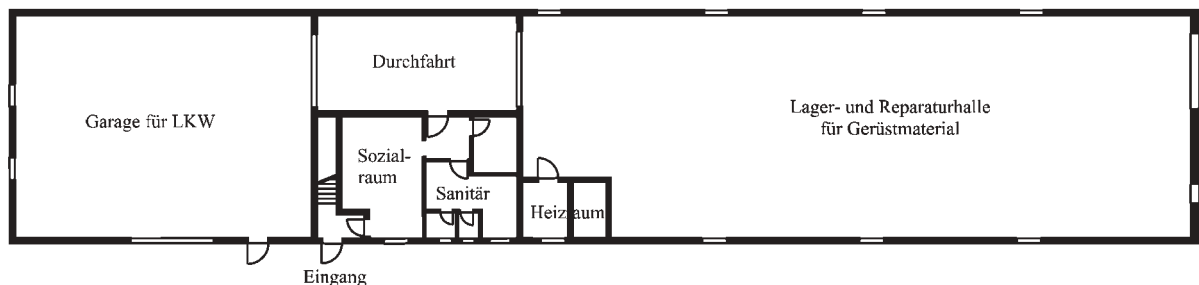


Ausgangssituation

1972 errichtete die LPG "Vereinte Kraft" gegen den Willen der Familie Häber auf der Wiese hinter dem Hof zwei Milchviehställe mit Futtersilos und Güllelager. Nach langer Auseinandersetzung mit der Rechtsnachfolgerin der LPG wurde ein Stall abgerissen. Das zweite Gebäude sollte für die Gerüstbaufirma der Familie Häber als Firmengebäude umgebaut werden.

Aufgabenstellung

Der Stall sollte Lkw-Garage, Büros und Sozialräume sowie das Lager der Firma aufnehmen und gleichzeitig besser in die Landschaft und in das Ortsbild eingepasst werden. Das Silo war zur Nutzung als Freilager vorgesehen.



Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

Die Asbestverkleidung der Außenwände und des Daches wurde durch eine Spezialfirma entsorgt, der Mittelbau neu errichtet und das Dach unter Verwendung der alten Brettbinder neu eingedeckt. Das Ziegelmauerwerk des ehemaligen Futterhauses und des hinteren Stalltraktes konnte erhalten werden. Die Außenwand des jetzigen Lagers erhielt eine Holzverblendung. Im Mittelbau wurden im Erdgeschoss Sozialräume und im Obergeschoss Büros eingerichtet.

Bau- und Gebäudedaten

- Gesamtnutzfläche: 741 m²
- Umbauter Raum: 2760 m²
- Bauzeit: Januar 1998 – September 1999

Kosten der Baumaßnahme

Gesamtkosten: 334.000 €

Eigenleistungen

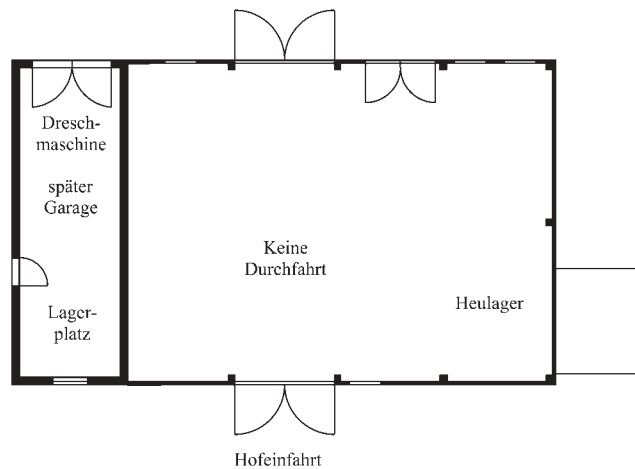
Maurerarbeiten, Putz, Außenanlagen, Fliesen, Erschließung

Auszeichnung

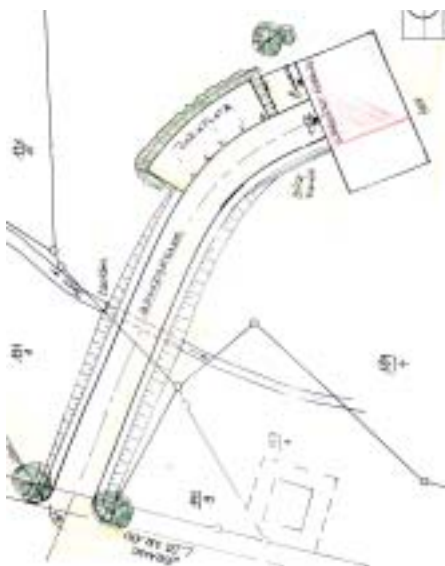
Anerkennung im Wettbewerb "Ländliches Bauen – Erhalten – Pflegen – Gestalten" 2000

Zitat

„Unser Hauptproblem war die langwierige Eigentumsauseinandersetzung mit der LPG-Nachfolgerin. Unser Ziel war, die Einheit des Hofes wiederherzustellen. Dabei konnten wir auch genügend Raum für unsere Firma schaffen.“



Grundriss Erdgeschoss (vor Umnutzung)



Ausgangssituation

Die 1911 am Ortsrand freistehend errichtete Scheune wurde bis 1969 landwirtschaftlich und danach als Lagerraum und Garage genutzt. Das Balkenwerk des Gebäudes war zur Umnutzung nicht mehr ausreichend tragfähig, während der Dachstuhl noch erhalten werden konnte.

Aufgabenstellung

Der Bauherr wollte sich als Kfz-Meister selbständig machen und die Scheune zur Werkstatt umnutzen. Dazu waren eine neue Zufahrt zu schaffen, ein Werkstattraum mit Montagegrube einzurichten, Holzbalken und Mauerwerk zu erneuern und die Torgestaltung anzupassen. Die äußere Gestalt der Scheune sollte erhalten bleiben.



Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

Nach der Entkernung des Gebäudes wurden die Außenwände verstärkt und neue massive Innenwände errichtet, eine zusätzliche Feuerschutzdecke eingezogen und das Gebäude erschlossen. Ferner mussten die Zufahrt neu gestaltet, Tore, Fenster und Türen eingebaut und im Werkstattbereich die Montagegrube gemauert werden. Die alte Dachkonstruktion und die Ziegeleindeckung konnten erhalten werden, während die Fassade mit Mineralputz und Holzverkleidung neu gestaltet wurde.

Bau- und Gebäudedaten

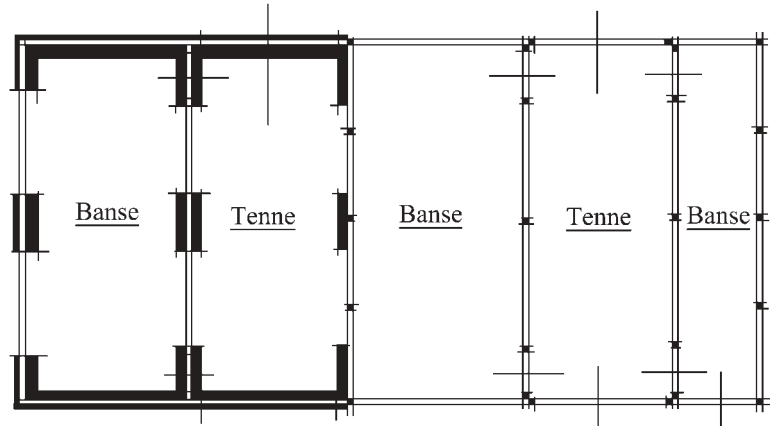
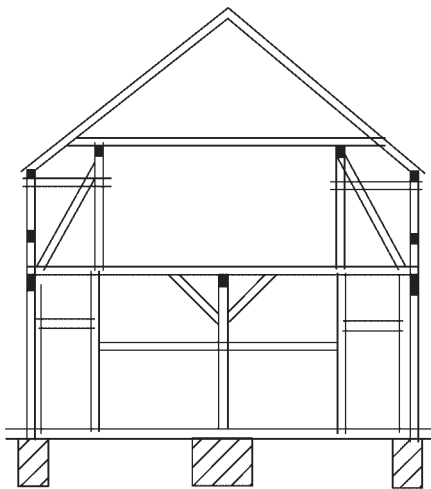
- Gewerbefläche: 105 m²
- Zufahrt: 288 m²
- Parkplatz: 70 m²
- Bauzeitraum: 1997 bis 1999

Kosten der Baumaßnahme

- Gesamtkosten: 52.000 €

Eigenleistungen

Umfangreiche Leistungen im Bereich: Entkernung, Fußboden- und Grubenbau, Maurerarbeiten



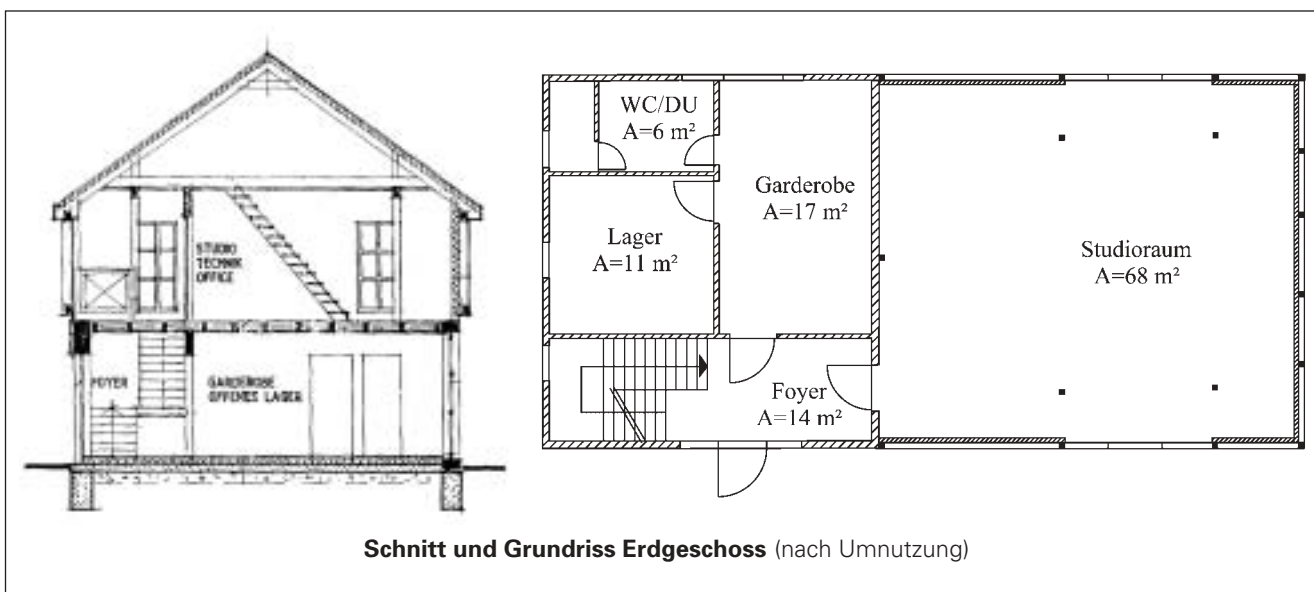
Schnitt und Grundriss Erdgeschoss (vor Umnutzung)

Ausgangssituation

Die Ende des 18. Jahrhunderts erbaute und in den Jahren 1888 sowie 1905 erweiterte Scheune ist Teil eines für das Vogtland typischen Dreiseithofes und wurde ursprünglich als Heu- bzw. Strohlager genutzt. Bis zur Umnutzung beherbergte sie außerdem eine alte Dreschmaschine. Die Eltern des Bauherrn erwarben 1977 den Hof und nahmen verschiedene Erhaltungsmaßnahmen an der reparaturbedürftigen Bausubstanz vor. Trotzdem zeigte die Scheune 1997 starke Verfallsspuren. Unter anderem hatte sich im jüngsten Teil die Konstruktion um ca. 50 cm gesenkt. Im ältesten Teil der Scheune waren die Balken des offenen Fachwerkes noch in einem erhaltenswerten Zustand.

Aufgabenstellung

Herr Friedrich junior zog 1996 nach Hermsgrün und benötigte ein Tonstudio sowie Büroräume. Dieser Anspruch sollte mit dem möglichst originalgetreuen Erhalt der Scheune verbunden werden. So waren im ältesten Teil der Scheune das Tonstudio einzupassen, im jüngeren Teil Büro- und Aufenthaltsräume zu schaffen sowie ein Übergang zum Wohnhaus wiederherzustellen. Die Klangscheune ist mittlerweile mit Konzerten, Ausstellungen, Vorträgen etc. ein kultureller Anziehungspunkt in der Region.



Baubeschreibung

Nach der Entkernung der Scheune wurden im hinteren Bereich unter Erhalt der konstruktiven Teile des Obergeschosses ein massives Erdgeschoss aus Hochlochziegeln eingefügt und eine einheitliche Fußbodenebene im Erdgeschoss geschaffen. Im ältesten Teil des Gebäudes konnte die alte Block- und Ständerbalkenkonstruktion erhalten werden. Die Außenverkleidung der Fassade erfolgte mit der traditionellen Kriecher-Decker-Verbretterung, in die sich die Holzfenster harmonisch einfügen. Dach und Außenwände wurden gedämmt und das Satteldach wurde mit Schiefer gedeckt. Im Innenbereich erfolgte der Fußbodenaufbau neu. Heizung, Elektrik und Sanitär wurden eingebaut. Seit 1999 kann die Klangscheune genutzt werden. Das Gebäude wird vom Wohnhaus aus beheizt, wobei Sonnenkollektoren und ein Holzkessel den Verbrauch fossiler Energieträger senken.

Konstruktion

Offenes Fachwerk mit Kriecher-Decker-Verbretterung, schiefergedecktes Satteldach, Blockbohlen im EG des ältesten Scheunenteils.

Bau- und Gebäudedaten

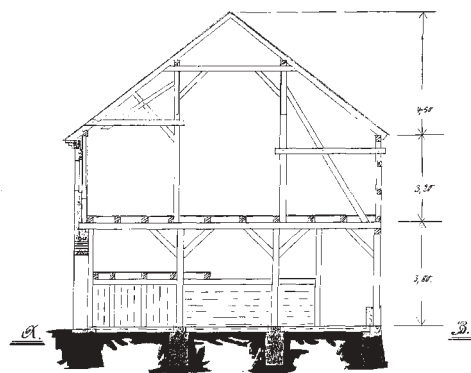
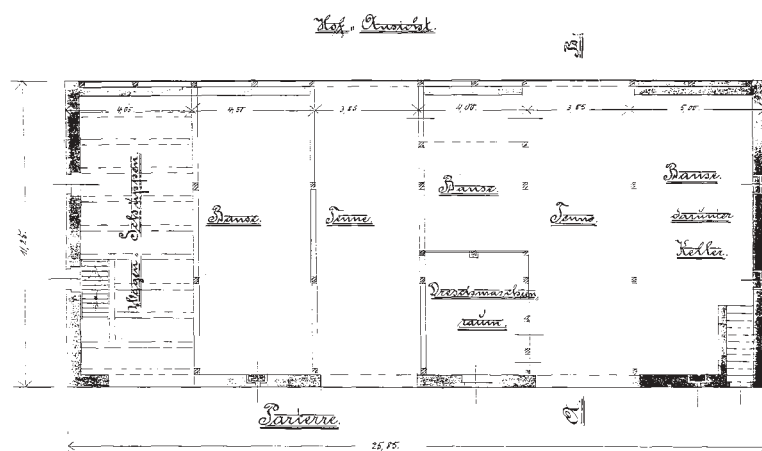
Gesamtnutzfläche: 150 m²

Kosten der Baumaßnahme

Gesamtkosten: 220.000 €

Eigenleistungen

Entkernung, Verlegearbeiten Elektrik, Malerarbeiten



Grundriss Erdgeschoss und Schnitt (vor Umnutzung)

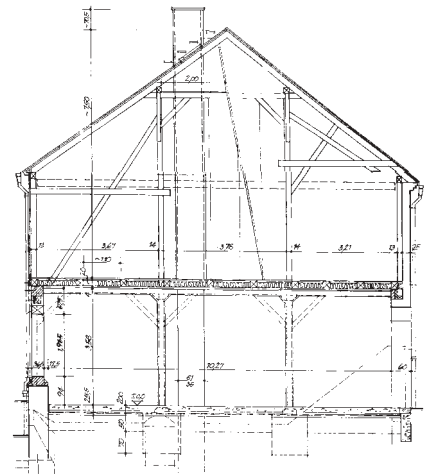
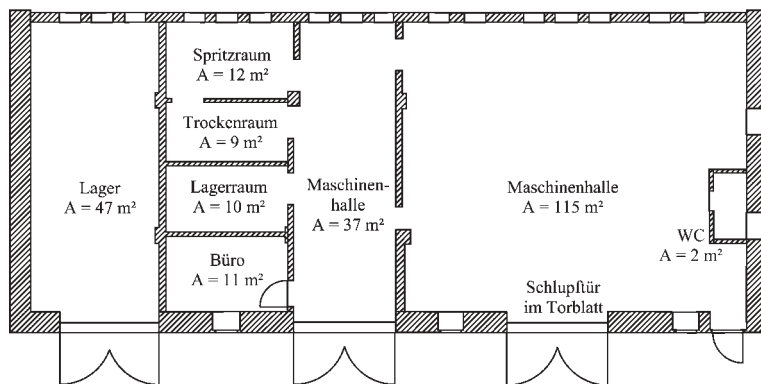


Ausgangssituation

Die 1804 errichtete Scheune gehört zum Vierseithof der Familie Andreas inmitten des Waldhufendorfes Pohrsdorf. Die nach einem Brand 1911 wieder aufgebaute Scheune wurde bis 1996 landwirtschaftlich genutzt und befand sich in einem guten baulichen Zustand.

Aufgabenstellung

Der Bauherr benötigte für seinen Tischlereibetrieb Gewerberäume. Im Erdgeschoss waren Holzverarbeitungsmaschinen, eine Lackiererei sowie Sozialräume unterzubringen. Das Obergeschoss war zum Lager auszubauen und im Keller die Heizung einzubringen.



Grundriss Erdgeschoss und Schnitt (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

Der Baukörper war entsprechend den technologischen Anforderungen der Holzverarbeitung durch massive Ziegelwände in eine Maschinenhalle, einen Spritz- und Trockenraum sowie Sanitär- und Aufenthaltsräume zu gliedern. Im Maschinensaal musste für die schweren Maschinen der Fußboden aus tragfähigem Beton aufgebaut werden. Auf der Gebäuderückseite waren neue Fensteröffnungen zu schaffen. Der im Giebelbereich vorhandene Keller mit seinem Tonnengewölbe wurde zum Heizraum ausgebaut und ein Schornstein errichtet. Das Dach wurde mit Ziegeln eingedeckt und die Außenverbretterung erneuert. Über den Fenstern wurden die Stichbogenüberwölbungen als Klinkermauerwerk mit aufgezputzten Widerlagssteinen gestaltet.

Bau- und Gebäudedaten

Obergeschoss: 282 m²
Erdgeschoss: 242 m²
Kellergeschoss: 27 m²

Kosten der Baumaßnahme

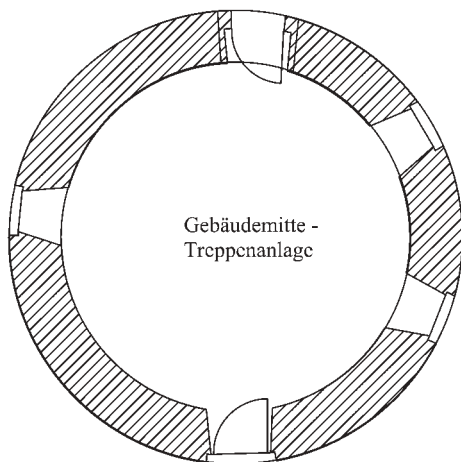
Gesamtkosten: 136.000 €

Eigenleistungen

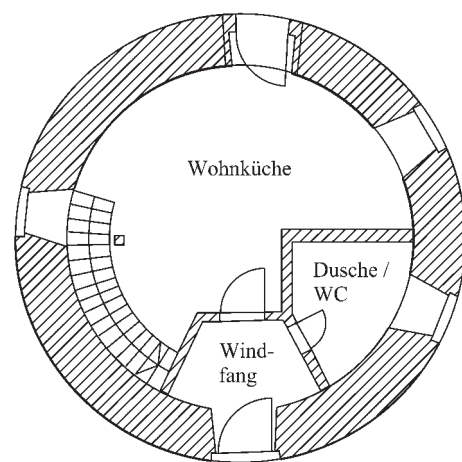
Entkernung, Tischler- und Malerarbeiten

Auszeichnung

Preisträger Landeswettbewerb
„Ländliches Bauen - Erhalten - Pflegen - Gestalten“ 1998



Grundriss Erdgeschoss (vor Umnutzung)



Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)

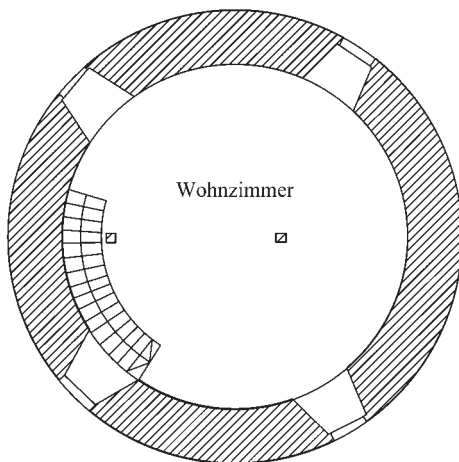


Ausgangssituation

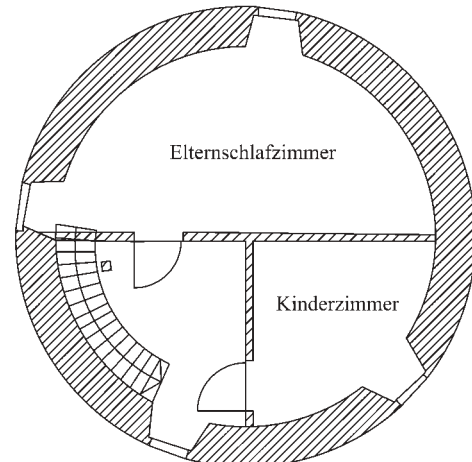
Die Mitte des 19. Jahrhunderts auf einem Hügel am Rande von Sohland errichtete Holländermühle wurde bis 1957 genutzt. Zur Zeit des Kaufes durch die Bauherren 1992 stand nur noch der aus Bruchsteinen gemauerte Turmstumpf.

Aufgabenstellung

Die Mühle sollte optisch wiederhergestellt und einer Nutzung zugeführt werden. Im Zuge der Sanierung entwickelten die Bauherren das Konzept zur Umnutzung als Pension.



Grundriss 1. Obergeschoss (nach Umnutzung)



Grundriss 2. Obergeschoss (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

Im Turmstumpf mussten die Dach- und Flügelreste beseitigt und die Turmhaube mit dem drehbaren Dach und den Flügeln originalgetreu neu errichtet werden. Im Innenbereich wurde die Treppe an die Außenwand verlegt. Die Räume wurden als Pension ausgebaut. Dabei konnten die Raumhöhe beibehalten und die Fenster in ihrer Ursprungsgestalt wieder hergestellt werden. Die Dacheindeckung erfolgte mit Schiefer. Ein Grillpavillon und ein mit Granit gepflasterter Weg ergänzen das Bauwerk im Außenbereich.

Bau- und Gebäudedaten

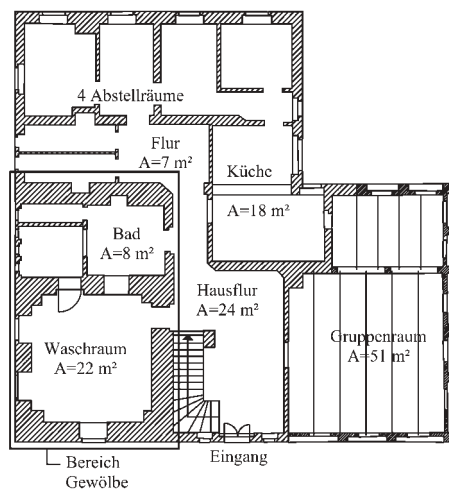
Gesamtnutzfläche: 72 m²
Zeitraum der Baumaßnahme: 1993 bis 1996

Kosten der Baumaßnahme

Gesamtkosten: 256.000 €

Eigenleistungen

Entkernung, Holzarbeiten, Trockenbau



Grundriss Erdgeschoss (vor Umnutzung)



Ausgangssituation

Das Anfang des 18. Jahrhunderts erbaute Umgebendehaus wurde bis 1986 als Kindergarten genutzt und stand bis 1992 leer. Die Bausubstanz war zu dieser Zeit durch starke Schäden am Dach, an den Wänden und der Schieferverkleidung gekennzeichnet. Ein nachträglich errichteter Anbau störte das Gesamtbild des denkmalgeschützten Gebäudes.

Aufgabenstellung

Die Bauherren wollten im Erdgeschoss des Gebäudes ihre Webwerkstatt sowie einen Laden einrichten. Das Ober- und Dachgeschoss waren zu einer Ferienwohnung, Gästezimmern, einem Frühstücksraum, einer Näherei sowie einem Büro umzunutzen. Dabei mussten denkmalgeschützerische Auflagen beachtet werden.



Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)



Baubeschreibung

Zunächst wurden der Anbau abgerissen und die Außenhülle des Umgebendehauses unter Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes saniert. Zur Nutzung des Dachgeschosses wurden Hechtgauben eingebaut. Es folgten der Innenausbau der Pensionsräume sowie der Werkstatt und des Ladens. Der Verkaufsbereich befindet sich im Kreuzgewölbe des ehemaligen Stalls. Die Webwerkstatt erhielt als Schauweberei eine großzügige Verglasung. Die Dachdeckung und die Giebelverkleidung erfolgten traditionell in Biberschwanz (Segmentschnitt) bzw. Naturschiefer. Das Gebäude wird mit einer kombinierten Gas-Holz-Heizung beheizt. Durch die Umnutzung konnten die Bauherren drei zusätzliche Arbeitsplätze schaffen.

Bau- und Gebäudedaten

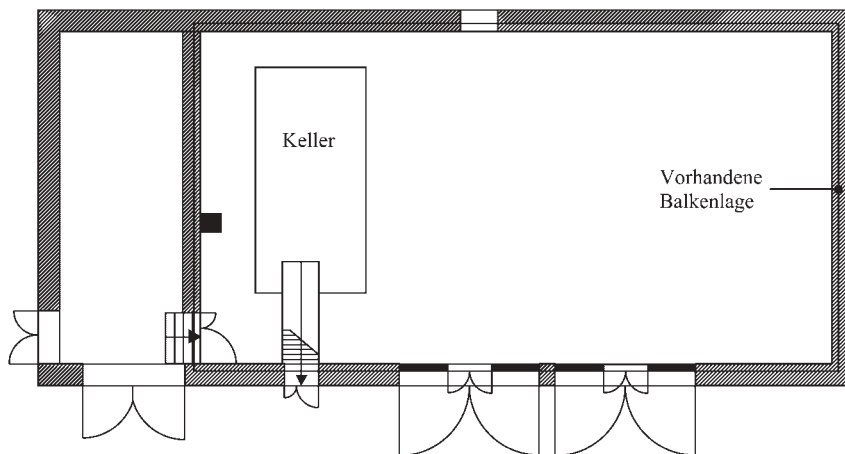
- Gesamtfläche:
EG: 204 m², OG: 193 m², DG: 163 m²
- Laden 36 m², Werkstatt 48 m², Pension 45 m² und Fremdenzimmer mit 78 m²
- Bauzeitraum: 1993 bis 1996

Kosten der Baumaßnahme

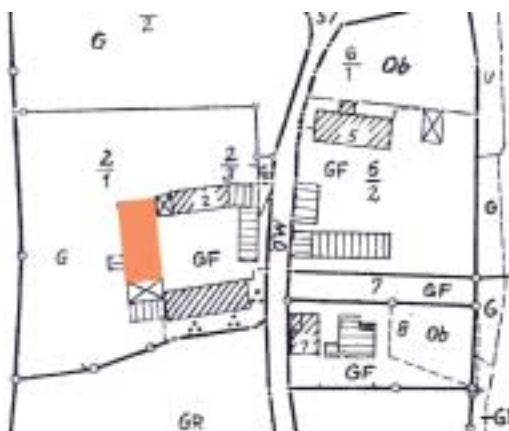
Gesamtkosten: 277.000 €

Eigenleistungen

Entkernung, Fliesenlegearbeiten, Deckenverkleidung, Malerarbeiten, Außenanlagen



Grundriss Erdgeschoss (vor Umnutzung)

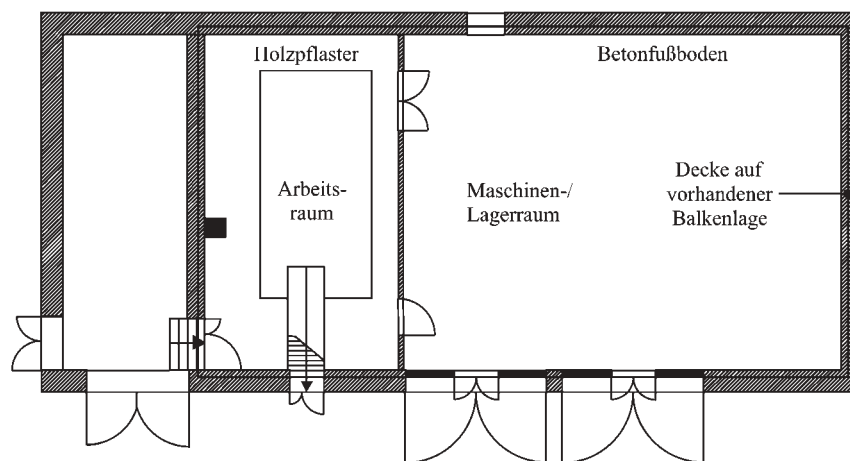


Ausgangssituation

Die ca. 210 Jahre alte Scheune ist Teil des einzigen erhaltenen Vierseithofes des kleinen Dorfes Jesseritz, der das Dorfbild entscheidend prägt. Sie wurde, wie der gesamte Hof, landwirtschaftlich genutzt und wies einen hohen Sanierungsbedarf insbesondere bei Holzelementen, der Bruchsteinmauer sowie dem Dach auf.

Aufgabenstellung

Das Gebäude war umfassend zu sanieren und sollte ein Holzlager, einen Maschinenraum sowie einen beheizbaren Arbeitsraum aufnehmen. Die äußere Gestaltung, wie Dachaufbau, Tore und Fensteröffnung, sollte erhalten bleiben.



Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

Die starken Holzschäden machten zunächst eine Entkernung und einen Neuaufbau der Balkenkonstruktion sowie des Dachstuhls notwendig. Dabei wurden, soweit möglich, alte Bauteile wieder verwendet.

Das Bruchsteinmauerwerk wurde repariert und die Fußböden neu aufgebaut. Hinter die sanierten Tore wurde eine Glaswand mit Eingangstüren gesetzt.

Der Innenausbau erfolgte komplett neu.

Die Dacheindeckung wurde traditionell mit Flachziegeln ausgeführt.

Konstruktion

Natursteinmauerwerk, Krüppelwalmdach mit 3 Walmaufsätzen

Bau- und Gebäudedaten

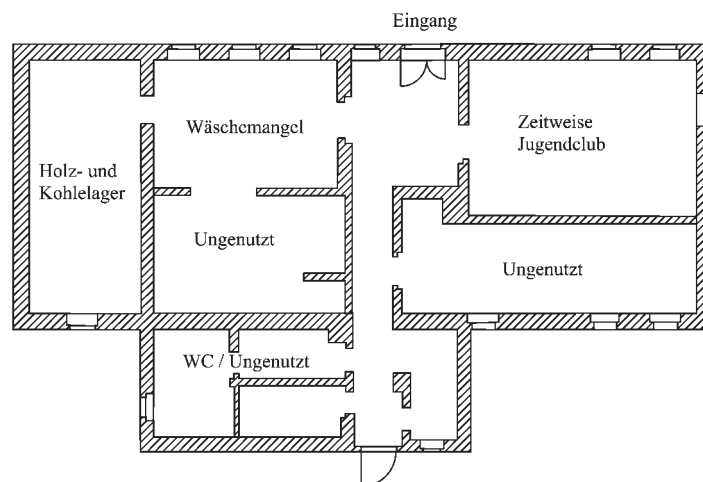
- Gesamtfläche: 210 m²
- Bauzeitraum: 1996 bis 1999

Kosten der Baumaßnahme

Gesamtkosten: ca. 144.000 €

Eigenleistungen

Entkernung, Holzarbeiten, Fußboden



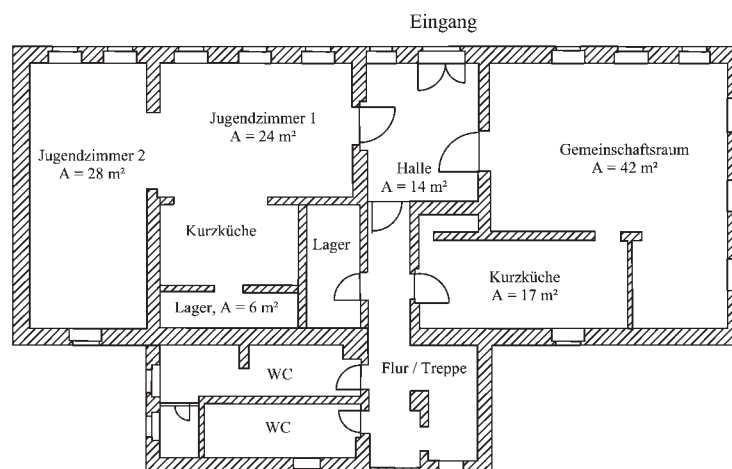
Grundriss Erdgeschoss (vor Umnutzung)

Ausgangssituation

Das ortsbildprägende Gebäude wurde seit seinem Bau 1829 bis in die 50er Jahre als Gasthof, später als Turnsaal, Standort für die Wäschemangel, Kinosaal und für den Jugendclub genutzt. Nachdem sich die Einwohner Mochaus schon vor 1990 dem Abriss widersetzen und Gutachten 1991 und 1993 die Sanierungswürdigkeit bestätigten, wurde für das Haus im Örtlichen Entwicklungskonzept die Umnutzung als Dorfgemeinschaftshaus "Haus der Sachsenjugend" vorgesehen.

Aufgabenstellung

Das Haus sollte wieder als kulturelles Zentrum des Dorfes Gemeinschafts- und Vereinsräume beherbergen. Der Keller war aus statischen Gründen zu verfüllen. Durch die vorherige Nutzung als Gasthof konnte bis auf kleine Änderungen der Zuschnitt der Räume erhalten bleiben.



Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

Im Erdgeschoss befinden sich jetzt Vereinsräume und die Räume des Jugendclubs, während das Obergeschoss einen Saal mit bis zu 90 Sitzplätzen enthält. Das Fachwerk mit seiner Stroh-Lehm-Ausfachung konnte erhalten werden, während die ehemaligen Sandsteineinfassungen der Fenster im Erdgeschoss durch farblich abgesetzte Faschen nur noch angedeutet sind. Die Freitreppe wurde an den Westgiebel versetzt.

Bau- und Gebäudedaten

- EG 160 m² mit 2 Jugendzimmern, Kurzküche, Dorfgemeinschaftsraum, Halle / Flur, Lager- und Sanitärräume
- 1. OG mit Saal und Podium, Saalstube, Theke, Lager, Abstellräume, Heizung

Kosten der Baumaßnahme

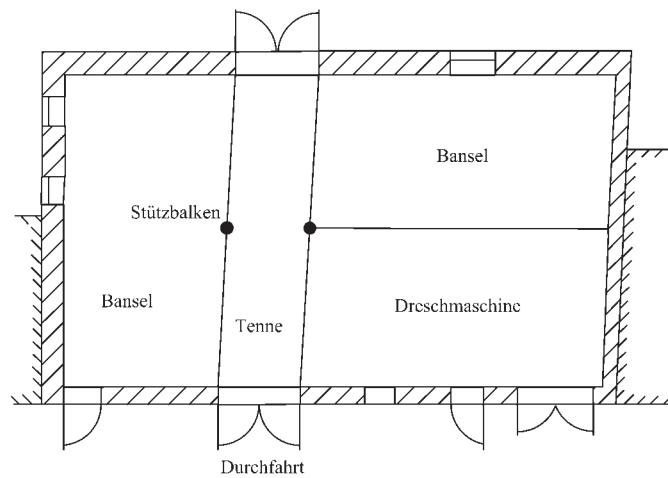
Gesamtkosten: 233.000 €
Bauzeitraum: 1995 bis 1996

Eigenleistungen

durch Gemeindearbeiter und Jugendliche des Ortes (Entkernung, Trockenlegung)

Auszeichnung

Landeswettbewerb „Ländliches Bauen – Erhalten – Pflegen – Gestalten“ 1998



Grundriss Erdgeschoss (vor Umnutzung)

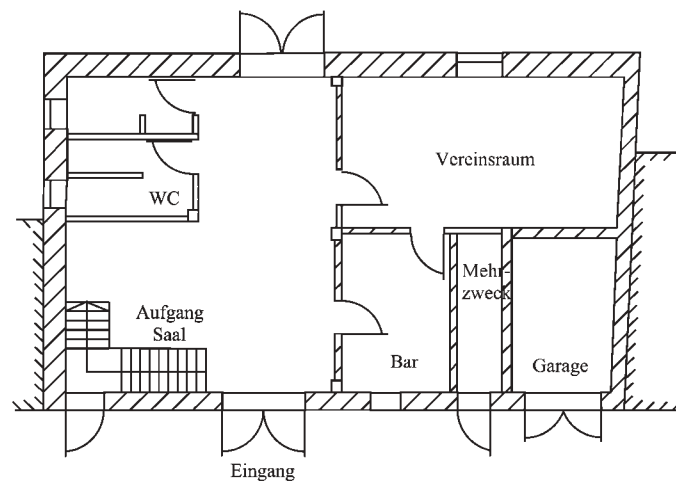


Ausgangssituation

Die 1899 errichtete Scheune des denkmalgeschützten Vierseithofes wurde bis 1972 landwirtschaftlich genutzt und stand die letzten 20 Jahre vor der Umnutzung leer. Der Zustand der Holzteile und der Lehmwände war dementsprechend schlecht und größere Niveauunterschiede im Gebäude erschwerten eine Nutzung.

Aufgabenstellung

Die Scheune sollte einen Saal als Ersatz des inzwischen geschlossenen Dorfsaals sowie Vereinsräume mit dazu gehörenden Sanitär- und Wirtschaftsräumen aufnehmen. Dabei war die ursprüngliche Außenansicht wieder herzustellen.



Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

Zunächst wurde die Scheune entkernt und erschlossen sowie das Kellergewölbe mit Stahlträgern abgefangen. Dach und Dachstuhl konnten unverändert erhalten bleiben.

Für den Saal im Obergeschoss musste ein Betonfußboden eingebaut und mit Stahlhalterungen verankert werden. Die zwischenzeitlich zugemauerte Tordurchfahrt wurde wieder freigelegt und als Tor gestaltet. Es folgten Wärmedämmung, Treppen- und Heizungseinbau, der Innenausbau sowie die Fassadengestaltung.

Im Saal können nunmehr 100 Personen und im Vereinsraum 30 Personen Platz finden.

Bau- und Gebäudedaten

- Gesamtfläche: 220 m²
- Bauzeitraum: 1996 bis 1998

Kosten der Baumaßnahme

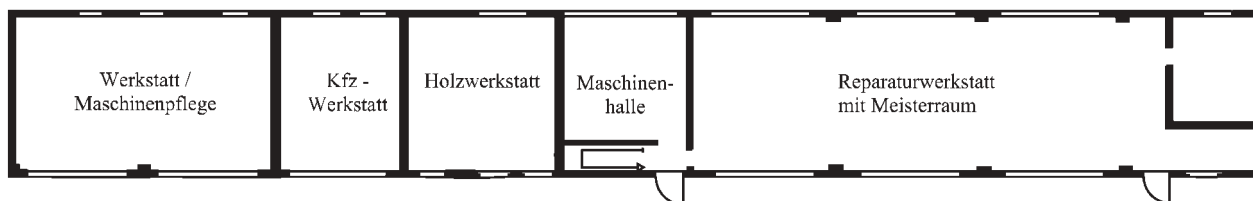
Gesamtkosten: 52.000 €

Eigenleistungen

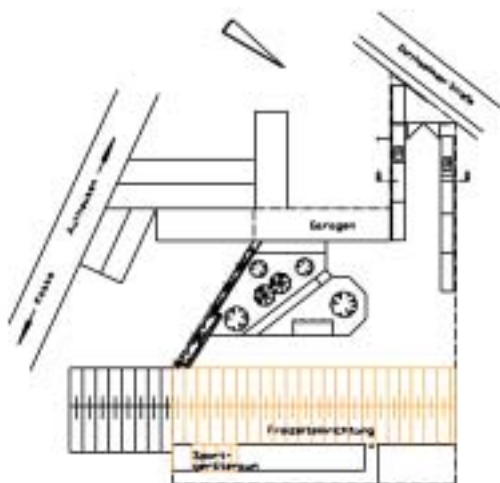
Wärmedämmung, Holzarbeiten

Auszeichnung

Landeswettbewerb „Ländliches Bauen – Erhalten – Pflegen – Gestalten“ 1998



Grundriss Erdgeschoss (vor Umnutzung)

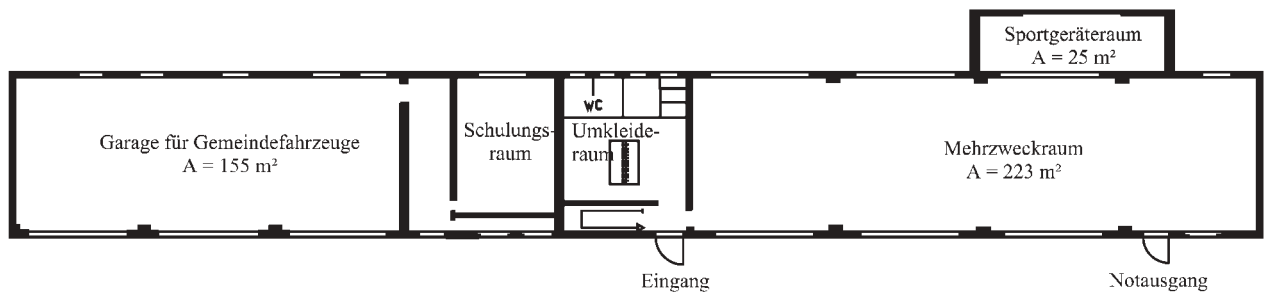


Ausgangssituation

Die 1968 von der LPG errichtete Werkstatt stand seit Anfang der 90er Jahre leer und wirkte störend auf das Ortsbild im Eingangsbereich des Dorfes. Der Fußboden in der Werkstatt war stark mit Öl verschmutzt.

Aufgabenstellung

Das Gebäude sollte zusammen mit den Außenanlagen ein besseres Aussehen erhalten und gleichzeitig zu einem Freizeittreff für die Vereine des Ortes umgenutzt werden. Des weiteren waren ein Schulungsraum sowie eine Garage für Gemeindefahrzeuge einzurichten.



Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

Die Dacheindeckung aus Asbest musste fachgerecht entfernt und entsorgt werden. Das Gebäude wurde entkernt und der Werkstattfußboden abgebrochen. Die bislang ungedämmte Fassade erhielt eine Vollwärmeschutzverkleidung mit mineralischem Außenputz. Die Dacheindeckung erfolgte mit Platten in Ziegelmuster. Im Innenbereich wurden ein großer Sportraum, ein Schulungsraum, Sanitär- und Umkleieräume sowie eine Garage für die Gemeindefahrzeuge eingerichtet. Sämtliche Fenster und Türen wurden erneuert. Die Heizung erfolgt mit Erdwärmekollektoren. Im nordöstlichen Teil wurde ein Anbau für Sportgeräte errichtet.

Bau- und Gebäudedaten

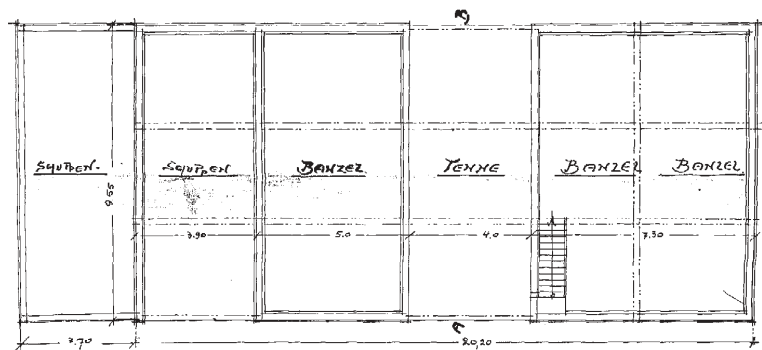
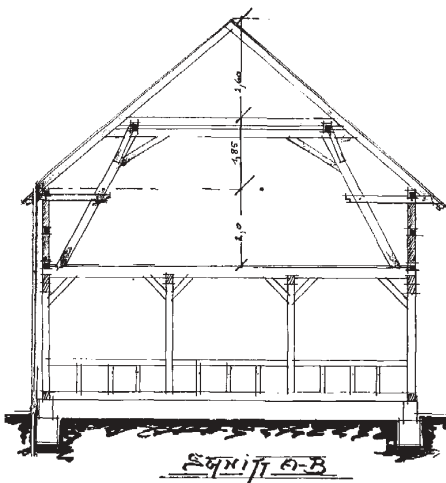
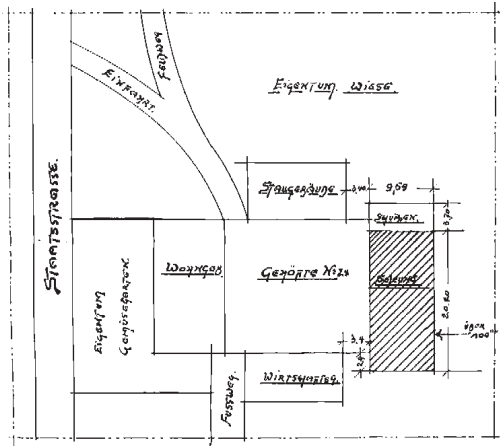
- Gesamtfläche: 540 m²
- EG-Fläche: 490 m²
- Bauzeitraum: 2000 bis 2002

Kosten der Baumaßnahme

- Gesamtkosten: 308.000 €

Eigenleistungen

Entkernung, Malerarbeiten, Verlegearbeiten
Heizung



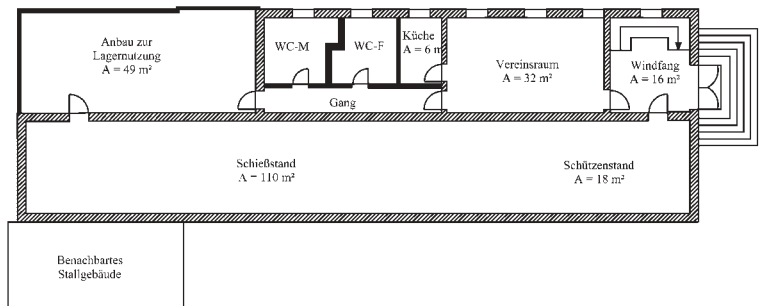
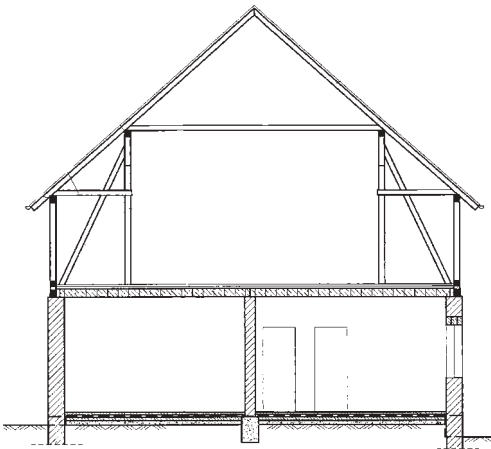
Schnitt und Grundriss Erdgeschoss (vor Umnutzung)

Ausgangssituation

Der alte Vierseithof liegt direkt an der Ortsdurchfahrt der B 175 in der Mitte des Ortsteils Oberalbertsdorf und wurde bis Anfang der 90er Jahre als Stall und Lager durch die LPG genutzt. Die Gemeinde Langenbernsdorf kaufte Ende der 90er Jahre im Zuge einer Hofteilung eine Scheune des Hofes, die von Feuchtigkeitsschäden und stark sanierungsbedürftigem Fachwerk gekennzeichnet war.

Aufgabenstellung

Die Vereine des Dorfes, insbesondere der Schützenverein, waren auf der Suche nach einem Domizil. Sie brachten konkrete Vorstellungen in die Planung ein, die letztendlich für die Scheune eine Schießanlage, Vereinsräume, Toiletten und eine kleine Küche im Erdgeschoss, eine Ausstellungsfläche im Obergeschoss sowie einen Festplatz vor dem Gebäude vorsah.



Schnitt und Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

Die Bauarbeiten begannen im August 1999 mit der Entkernung und Neuaufteilung der Räume. Das Fachwerk und der Dachstuhl mussten teilweise erneuert, der Fußboden und die massiven Innenwände völlig neu erstellt, Fenster und Türen ersetzt und das Dach neu gedeckt werden. Sämtliche Medien wurden angeschlossen. Die Scheune konnte nebst Anbau in ihrer äußeren Gestalt erhalten werden. Als aufwendig erwies sich die Erfüllung der emissionsrechtlichen Auflagen für den 25-Meter-Schießstand, der im Mai 2000 eingeweiht werden konnte. Die Außenanlagen wurden neu gestaltet und geben jetzt mit Teich, Parkplätzen, Festplatz und Grünanlagen ein ansprechendes Bild.

Bau- und Gebäudedaten

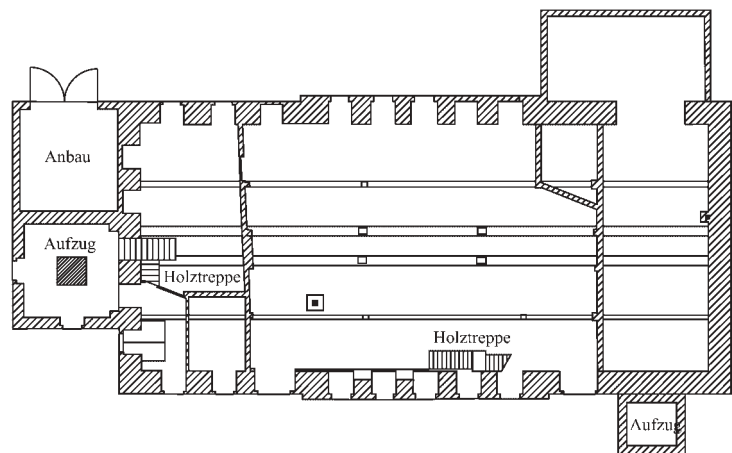
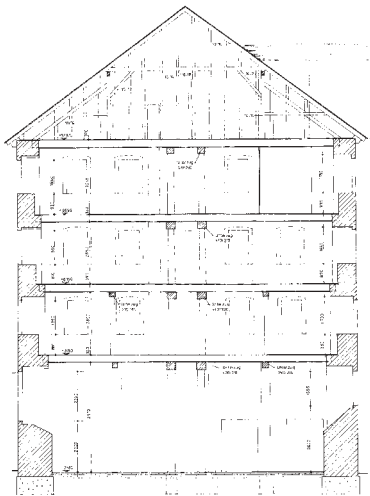
- Gesamtnutzfläche: 503 m^2 , davon 260 m^2 Gemeinschaftsräume
- Umbauter Raum: 2040 m^3
- Freifläche: 2000 m^2
- Bauzeitraum: 1999 bis 2000

Kosten der Baumaßnahme

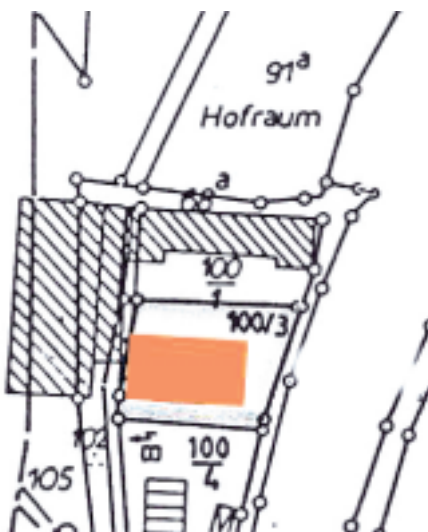
- Kosten der Umnutzung: ca. 256.000 €
- Kosten Freifläche: 95.000 €

Eigenleistungen

Entkernung, Beräumung



Schnitt und Grundriss Erdgeschoss (vor Umnutzung)

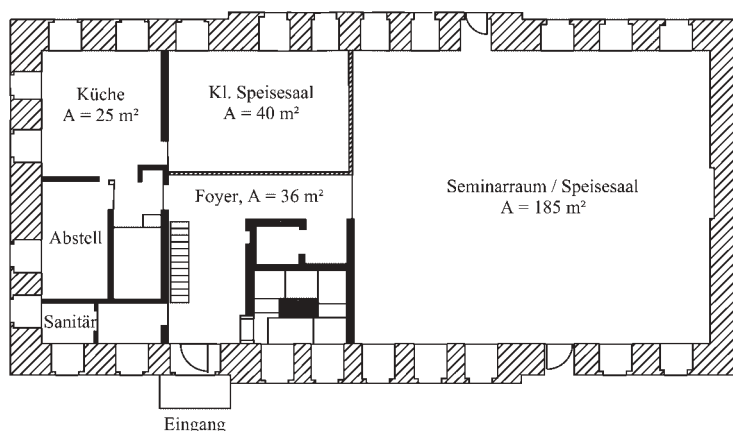
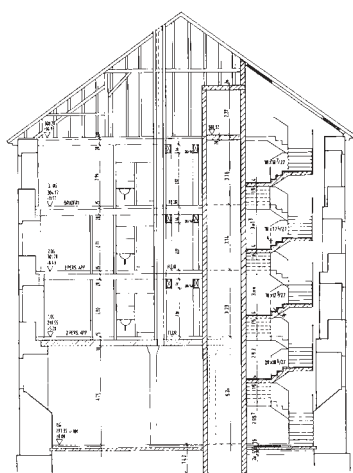


Ausgangssituation

Die um 1830 durch die Spinnerei Greding an der Zschopau errichtete „Alte Spinnerei“ wurde bis 1991 als Produktionsstätte genutzt. Zum Zeitpunkt des Kaufes durch die Werk- und Studiengemeinschaft Gnadenthal e. V. war der bauliche Zustand derart marode (Schwammbefall, Dach- und Fassadenschäden), dass eine vollständige Entkernung notwendig wurde.

Aufgabenstellung

Bei Erhaltung der äußeren Gestaltung und weitestmöglicher Wahrung des industriellen Charakters im Inneren waren im Erdgeschoss Seminarräume und in den Obergeschossen moderne Eigentumswohnungen sowie Gästezimmer unterzubringen.



Schnitt und Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

1994 wurden zunächst das gesamte Gebäude entkernt und ein innen liegendes Treppenhaus mit Fahrstuhlschacht sowie eine Abspannung im Bereich der Decke des zweiten OG zur Stabilisierung des Baus eingefügt. 1995 folgten die Erneuerung des Dachstuhls, der Einbau der Geschossdecken sowie der Innenausbau. Am 3. Oktober 1995 konnte die Einweihung gefeiert werden.

Konstruktion

Massivbau aus Bruchsteinen, Walmdach mit Naturschieferdeckung.

Bau- und Gebäudedaten

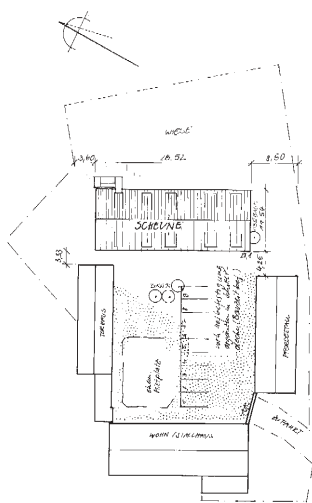
- Gesamtnutzfläche:
Wohn- und Nutzfläche 1248 m²
- Bauzeitraum: 1994 bis 1995

Kosten der Baumaßnahme

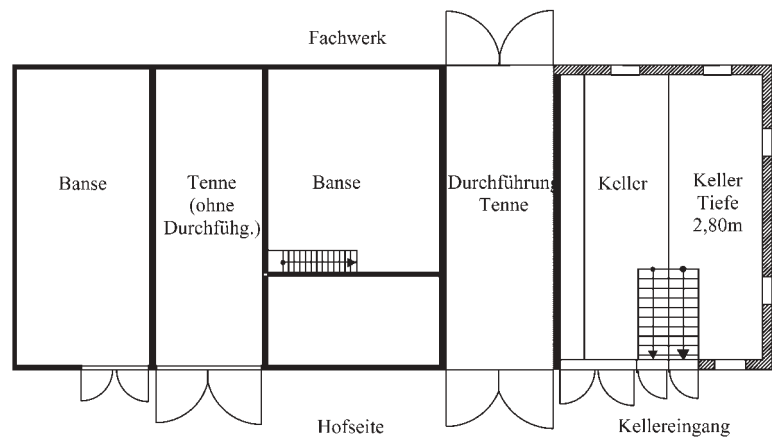
- Gesamtkosten der Umnutzung: ca. 2,3 Mio €

Eigenleistungen

Entkernung, Malerarbeiten



Lageplan



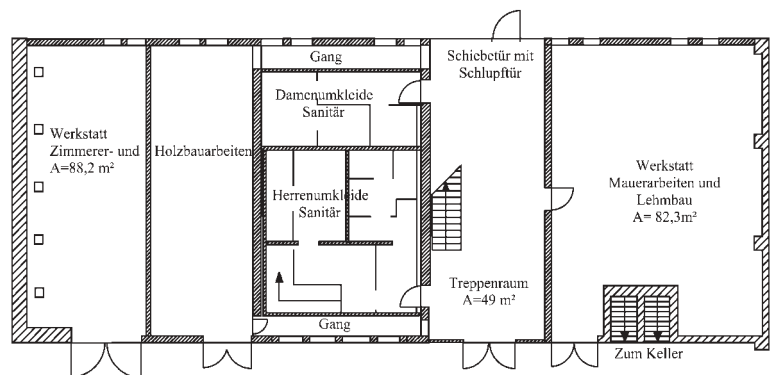
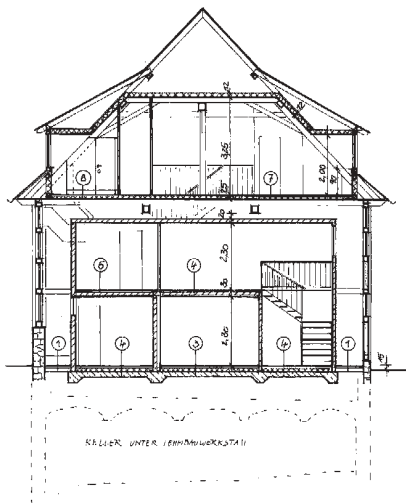
Grundriss Erdgeschoss (vor Umnutzung)

Ausgangssituation

Die 1870 errichtete Fachwerkscheune ist Bestandteil eines ortsbildprägenden denkmalgeschützten Vierseithofes in Schlagwitz. Langer Leerstand führte zu starken Schäden an tragenden Elementen sowie am Fachwerk des Gebäudes. Die Besitzer sahen sich zu einem Erhalt und einer Nutzung des Hofes nicht in der Lage, so dass die Gemeinde 1998 den Hof kaufte. Gemeinsam mit dem Berufsförderungswerk Bau Sachsen e. V. und dem Verein Fachwerk heute e. V. wurde ein Sanierungs- und Nutzungskonzept für den Hof entwickelt.

Aufgabenstellung

In der Scheune sollte die theoretische und praktische Ausbildung im Bauhandwerk erfolgen. Dazu waren Lehrwerkstätten, Schulungsräume sowie ein Sanitärtrakt zu schaffen. Trotz der großen Schäden sollte die Außenansicht des Gebäudes erhalten werden.



Schnitt und Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

1999 beginnend, mussten beschädigte Ständerbalken teilweise und das Fachwerk auf der Hofseite fast vollständig erneuert werden. Der Dachstuhl wurde erneuert und für die Schulungsräume im Obergeschoss wurden Gauben eingesetzt. Eine Freitreppe als zweiter Rettungsweg wurde auf der Außenseite angefügt. Ferner wurden die Fußböden erneuert, Fußbodenbalken des Obergeschosses verstärkt, neue Unterzüge eingefügt und das Fachwerk aus Wärmeschutzgründen aufgedoppelt. Heizung, Sanitär und Elektrik mussten völlig neu eingebaut werden. Die massiven Außenwände (Mischmauerwerk) wurden saniert, das Fachwerk wurde außen mit Lehm-Stroh-Gemisch und innen mit Lehmsteinen ausgefacht. 2001 konnte die Scheune zur Nutzung übergeben werden.

Konstruktion

Fachwerkscheune mit massiven Giebelwänden und einer 1,5 m hohen Massivmauer an der Hangseite aus Mischmauerwerk.

Bau- und Gebäudedaten

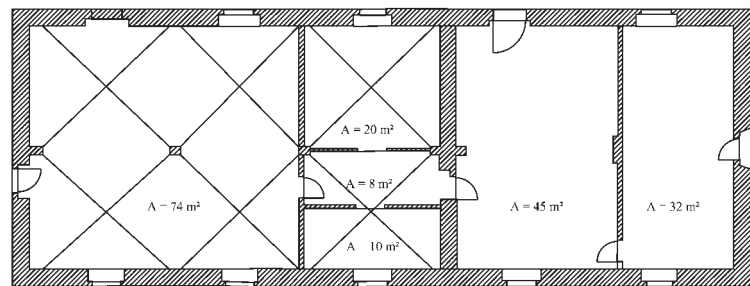
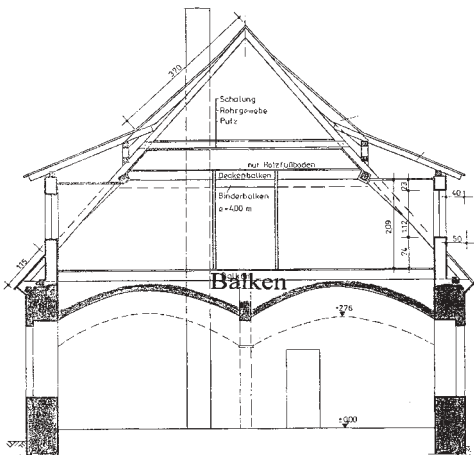
- Gewerbliche Nutzfläche: 444 m²
- Umbauter Raum: 3444 m³

Kosten der Baumaßnahme

Gesamtbaukosten: ca. 564.000 €

Eigenleistungen

Lehrausbildung direkt am Sanierungsobjekt durch das Berufsförderungswerk



Schnitt und Grundriss Erdgeschoss (vor Umnutzung)

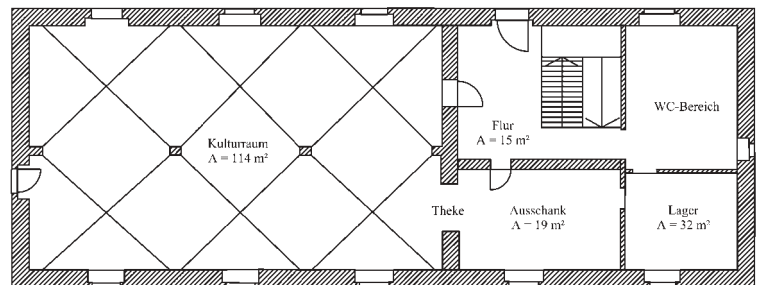
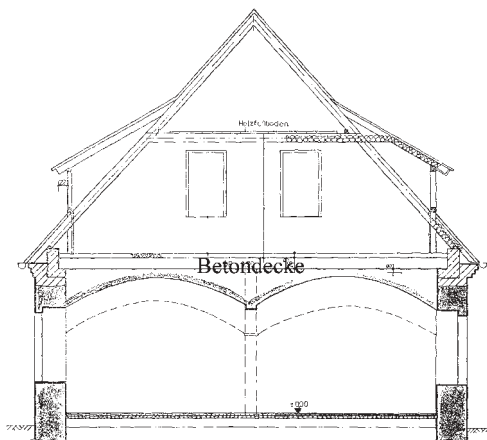


Ausgangssituation

Der Missionshof liegt zentral in Lieske und wird seit 105 Jahren für die Betreuung Behinderter genutzt. Der Kapellenbau wurde vor ca. 250 Jahren errichtet, ursprünglich als Pferdestall, später als Kolonialheim und in den vergangenen Jahre als Kapelle des Missionshofes genutzt. Der Dachstuhl und die Holzbalkendecke des Dachgeschosses waren stark durch Schadtierbefall geschädigt und der Nordostgiebel wies ebenfalls Schäden auf.

Aufgabenstellung

Bei weitgehender Wiederherstellung des ursprünglichen Äußeren und Reparatur der Bauschäden waren im Erdgeschoss ein Kulturraum, eine Kleinküche, Warenlager und Sanitärräume zu schaffen. Das Dachgeschoss sollte drei Gästezimmer sowie einen Sanitärtrakt und Abstellräume aufnehmen.



Schnitt und Grundriss Erdgeschoss (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

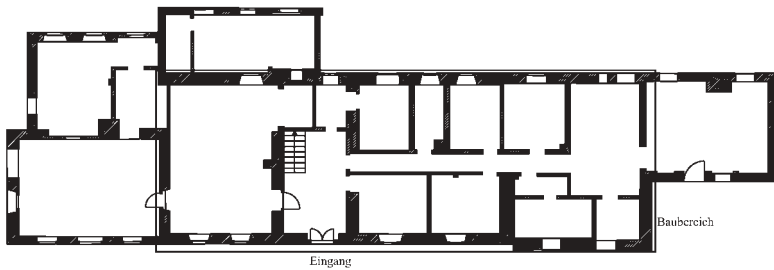
Dachstuhl, Dacheindeckung, Schornsteine und sämtliche Holzbalken des Dachgeschosses waren zu entfernen. Das Außenmauerwerk musste gereinigt und repariert werden, wobei im Sockelbereich die Spaltklinker entfernt wurden. Zur Stabilisierung des Bauwerkes und Entlastung des Kreuzgewölbes im Erdgeschoss musste ein bewehrter Ringanker eingezogen werden, der die durchgehenden Spannbetondeckenplatten aufnimmt. Das Dach wurde als Kehlbalkendach mit Hechtgauben auf den Längsseiten und Flachziegeldeckung ausgebildet. Sämtliche Fenster wurden durch neue sechsteilige Holzfenster ersetzt. Der Erdgeschossbereich wurde rollstuhlgerecht gestaltet.

Bau- und Gebäudedaten

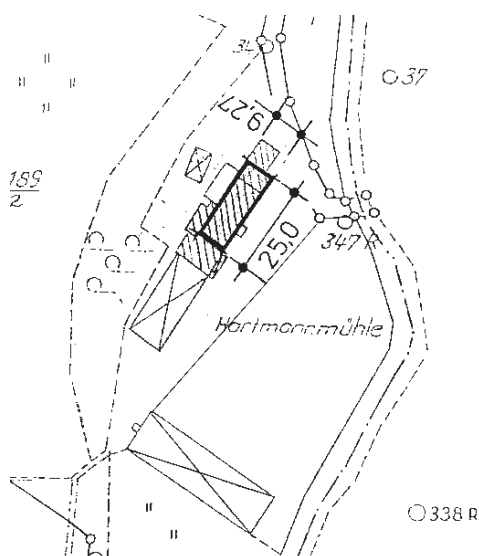
- Gesamtfläche: 240 m²
- davon ca. 100 m² Kulturraum in EG
- Bauzeitraum: 1994 bis 1995

Kosten der Baumaßnahme

- Gesamtkosten: 410.000 €
- Innenausstattung: ca. 51.000 €
- Realisierung z. T. durch den Missionshof (Teilleistungen: Dachstuhl und Abbrucharbeiten)



Grundriss Erdgeschoss (vor Umnutzung)

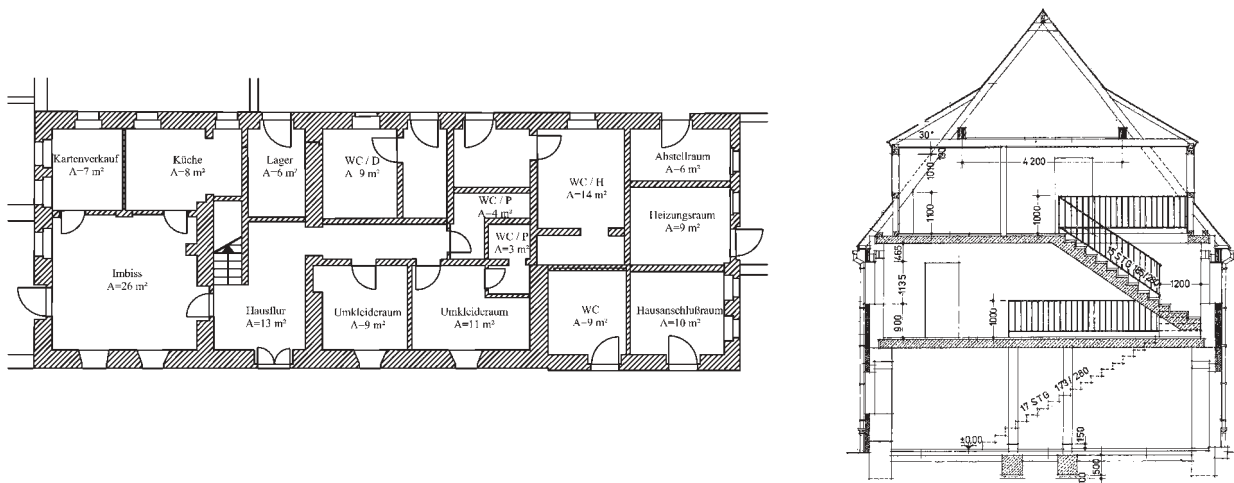


Ausgangssituation

Der 1838 als Mahl- und Schneidmühle errichtete Komplex wurde bereits ab 1840 als Erholungsheim, später als Gaststätte und zuletzt als Kinderferienlager genutzt. Der bauliche Zustand war sehr schlecht und der größte Teil der Bausubstanz abbruchreif.

Aufgabenstellung

Der Zweckverband Wildpark Osterzgebirge suchte einen Standort für eine Naturschutzschule, für Vereinsräume und eine Besucherversorgung. Die Lage der Hartmannmühle im Außenbereich erforderte die Erstellung eines Bebauungsplanes. Die Satzung des Zweckverbandes schrieb eine erzgebirgstypische Bauweise vor.



Grundriss Erdgeschoss und Schnitt (nach Umnutzung)

Baubeschreibung

Bis auf eine Wand war zunächst die alte Bausubstanz abzurechen und auf den bestehenden Fundamenten ein neues Gebäude zu errichten. Die Außenwände wurden überwiegend aus Naturstein, die Innenwände aus Kalkstein und Hochlochziegeln gemauert. Das Hauptdach wurde als Pfettendach mit 52° Dachneigung sowie Hechtgauben gestaltet und mit Kunstschiefer gedeckt. Die Außenwände im Erdgeschoss erhielten eine Wärmedämmfassade aus Leichtbauplatten und Mineralputz. Die Fassade im Bereich des Obergeschosses wurde senkrecht verbrettert. Eine alte Türeinfassung aus Granit konnte im Innenbereich verwendet werden. Das Erdgeschoss wurde zu Sozialräumen, Imbiss, Verkaufsbüro, Toiletten und Wirtschaftsräumen umgebaut. Das Obergeschoss beherbergt Schulungs- und Ausstellungsräume, ein Kaminzimmer, eine Heimatstube sowie Toiletten, das Dachgeschoss zwei Wohnungen. Der Außenbereich wurde als Eingang zum Wildpark und Spielplatz gestaltet.

Bau- und Gebäudedaten

- Gesamtfläche: 501 m²
- Bauzeitraum: 1996 bis 1997

Kosten der Baumaßnahme

- Gesamtkosten: 470.000 €

Eigenleistung

Vorbereitungsarbeiten durch Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen

Leitfaden Umnutzung

Welche Schritte muss ein Eigentümer bei der Umnutzung seines Gebäudes oder Gehöftes tun?

FRAGE 1: Was habe ich von einer Umnutzung?

So fragen sich viele Eigentümer von alten Gebäuden. Ist es nicht besser, das "Alte" abzureißen und ein neues Haus zu bauen?

Wir sollten jedoch bedenken, dass das bauliche Erbe, das wir von unseren Vorfahren übernommen haben, ein wichtiges Kulturgut ist, welches ohne die Bewahrung und Weiternutzung unwiederbringlich verloren geht. Viele große Gehöfte mit "Zahnlücken" zeugen von diesem Prozess.

Zudem wird gegenwärtig das "Alte" nicht durch neue Bau- und Gestaltqualitäten ersetzt. Dies spiegeln viele Neubauten wider, die auch in unseren Dörfern entstehen. Sie sind durch immer kürzere Lebenserwartungen und zunehmende Anteile umweltproblematischer Stoffe gekennzeichnet. Außerdem stellen sie zumeist ein Abbild "architektonischen Ödlandes" dar.

Nachhaltiges, ressourcenschonendes Bauen und damit letztendlich ökonomisches und ökologisches Wirtschaften ist die Erhaltung und gegebenenfalls der Umbau dessen, was existiert. Die größten Umweltbelastungen entstehen bei der Herstellung der Baustoffe.

Neben gestalterischen, ökonomischen und ökologischen Gründen sowie der Bewahrung unseres Kulturerbes gibt es auch beachtenswerte baurechtliche Argumente für eine Umnutzung. So könnte eine Umbaumaßnahme auf einem Grundstück realisiert werden, auf dem ein Neubau nicht zulässig ist. Damit wäre zum Beispiel die Schaffung von Wohnraum für Familienangehörige auf dem eigenen Grund und Boden möglich.

BEACHTEN

Auch bei Umnutzungen kann es Probleme geben, wenn sich das Gebäude aufgrund eines sehr hohen Sanierungsaufwandes, hinsichtlich seiner Größe, Geschosshöhen, Lage zu Nachbargebäuden oder seines Standortes im Dorf nicht für die gewünschte neue Nutzung eignet. Deshalb sollte man vor einer endgültigen Entscheidung unbedingt fachlichen Rat einholen und das Für und Wider gut abwägen.

FRAGE 2: Wen sollte ich bei der geplanten Umnutzung zu Rate ziehen?

Schon mit Beginn der ersten eigenen Vorstellungen und Pläne sollte man die Hilfe von Fachleuten in Anspruch nehmen.

Unterstützung können bieten:

- die Gemeinde- bzw. Stadtverwaltung
- die Baurechtsbehörde als untere Bauaufsicht im Landratsamt oder in kreisfreien Städten
- die Staatlichen Ämter für Ländliche Neuordnung in den drei Regierungsbezirken
- die im Auftrag der Gemeinden für die Beratung und Betreuung tätigen Dorfplaner
- in Altbausanierung und -umnutzung erfahrene Architekten und Bauingenieure.

Je nach Sachlage müssen weitere Fachleute bzw. Fachinstitutionen hinzugezogen werden:

- die Denkmalbehörde beim Landratsamt in Verbindung mit denkmalgeschützten Gebäuden oder Flächendenkmalen
- die Staatlichen Ämter für Landwirtschaft
- Fachingenieure, wie Statiker oder Vermesser
- Gutachter, wie Holzschutz- oder Wertgutachter
- Finanz- und Wirtschaftsberater oder Berater der Hausbank
- in Sanierung und Umnutzung erfahrene Bau- und Handwerksmeister.

BEACHT

Die angebotene Beratung sollte nicht als Einmischung oder Bevormundung betrachtet werden, sondern als Orientierungshilfe und fachliche Unterstützung.

FRAGE 3: Welche neue Nutzung benötige ich?

Bei vielen Umnutzungen ergeben sich neue Anforderungen an Grundstück, Gebäude oder einzelne Räume. So bei einer Umnutzung zu Wohnraum, aber auch bei gewerblichen Nutzungen oder Kombinationen aus Wohnen und Gewerbe.

Weitere Umnutzungsvorhaben betreffen öffentliche Zwecke, wie Verwaltungseinrichtungen,

Versammlungs- und Begegnungsstätten sowie kulturelle und sportliche Einrichtungen.

Die Übersicht enthält Beispiele neuer Nutzungen von Altgebäuden. Unter dem Aspekt einer vertretbaren Aufwand-Nutzen-Relation muss man vor jeder Planung überlegen, für welche Nutzung sich welches Gebäude eignet.

So kann eine große Scheune aufgrund ihrer Geschosshöhen und Kubatur eher für gewerbliche oder öffentliche Nutzungen taugen, ein ehemaliges Stall-Gesindehaus wäre für eine Nutzung als Wohnhaus oder Pension geeignet.

Man sollte versuchen, seine eigenen Vorstellungen und Wünsche aufzuzeichnen. Dabei können alte Bestandspläne, z. B. aus dem Bauarchiv der Gemeinde, sehr hilfreich sein.

NEUE NUTZUNGEN

WOHNZWECKE	GEWERBE	LANDWIRTSCHAFT	ÖFFENTLICHE UND SOZIALE ZWECKE	KULTURELLE/ SPORTLICHE EINRICHTUNGEN
z.B. - Wohnen für Eigenbedarf - Freizeitwohnen für Eigenbedarf - Mietwohnen für Familienangehörige	z.B. - Handel/ Versorgung - Gastronomie - Beherbergung - Handwerk - Dienstleistung - Medizinische Einrichtung - Büro - Wohnvermietung	z.B. - Lagerhaltung - Lagerhandel - Unterstellen von Geräten - Tierhaltung - Fischaufzucht - Urlaub auf dem Lande	z.B. - Verwaltung - Begegnungsstätten/ Bürgerhaus - Vereine/ Versammlung	z.B. - Kulturstätten wie Museen, Galerien, Heimatstuben - kulturelle Begegnungsstätten - Jugendclub - Sportstätten - Sportanlagen

BEACHTEN

Die vorgestellten Umnutzungsbeispiele aus den verschiedenen Regionen Sachsens sollen als Anregung dienen. Vielleicht findet sich ein Beispiel, das dem eigenen Gebäude und Anliegen entspricht. Warum nicht auch einmal das Gespräch mit dem jeweiligen Eigentümer über seine Erfahrungen suchen !

Keine überstürzten Umbaumaßnahmen oder Aufträge, sondern Zeit nehmen für die Abklärung der rechtlichen, planerischen und finanziellen Bedingungen und dabei verschiedene Varianten überdenken!

FRAGE 4: Muss ich für meine Umnutzung einen Antrag stellen?

Dies hängt von der Art der Umnutzung ab. Es gibt drei Arten der Nutzungsänderung:

1. die Benutzungsänderung
2. die Funktionsänderung
3. die Nutzungsänderung mit weitergehenden Anforderungen.

Lediglich die Benutzungsänderung ist genehmigungsfrei. Diese liegt immer dann vor, wenn die neue Nutzung die gleiche Funktion hat oder erfüllt wie die alte Nutzung (z. B. der Umbau vom Rinder- zum Pferdestall).

Bei einer Funktionsänderung unterscheidet man "mit Änderung" der Nutzung und "ohne Änderung" der Nutzung. Unter einer Funktionsänderung mit Änderung der Nutzung versteht man z. B. die Umnutzung eines Stalls in ein Wohnhaus, Funktion und Nutzung des

Gebäudes verändern sich, eine Baugenehmigung ist in jedem Fall notwendig.

Die Funktionsänderung ohne Änderung der Nutzung liegt zum Beispiel bei der Umnutzung eines ehemaligen Altenteilhauses eines Landwirtschaftsbetriebes in ein Wohnhaus vor, auch hier kann u. U. eine Baugenehmigung notwendig werden.

Bei Nutzungsänderungen mit weitergehenden Anforderungen ändert sich weder die Funktion noch die Nutzung, trotzdem ist das Vorhaben in der Regel genehmigungspflichtig. Wird z. B. ein Wohnhaus mit einer Wohnung so aufgeteilt, dass danach zwei Wohneinheiten entstehen, bedarf dies einer baurechtlichen Prüfung, da nun u. a. die doppelte Anzahl Stellplätze gefordert sind, also eine weitergehende Anforderung.

BEACHTEN

Die Sächsische Bauordnung (SächsBO) geht grundsätzlich davon aus, dass die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen genehmigungspflichtig sind.

Auch wenn eine Maßnahme nicht genehmigungspflichtig ist, müssen alle anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, z. B. ist ein Gerüst an der Straße so zu stellen, dass der Verkehr nicht gefährdet wird.

FRAGE 5: Welche Bedeutung hat der Standort des Gebäudes für die Genehmigungsfähigkeit meines Vorhabens?

Gleichzeitig mit den Überlegungen zur Art der neuen Nutzung sollte sich jeder Eigentümer oder Käufer anschauen, an welcher Stelle das Gebäude oder Gehöft im Ort steht. Die Lage des Anwesens entscheidet mit über die zulässige neue Nutzung.

Prinzipiell muss das Gebäude oder Gehöft durch eine öffentliche oder rechtlich gesicherte private Zufahrt erschlossen sein, über welche Feuerwehr, Rettungswagen, Müllabfuhr, Polizei u. ä. zum Gebäude gelangen können. Weiterhin muss i. a. R. die Elektro-, Wasser-, Abwasser- und Löschwasserversorgung gesichert sein. Aber auch immissionsschutzrechtliche und baurechtliche Belange sind zu beachten.

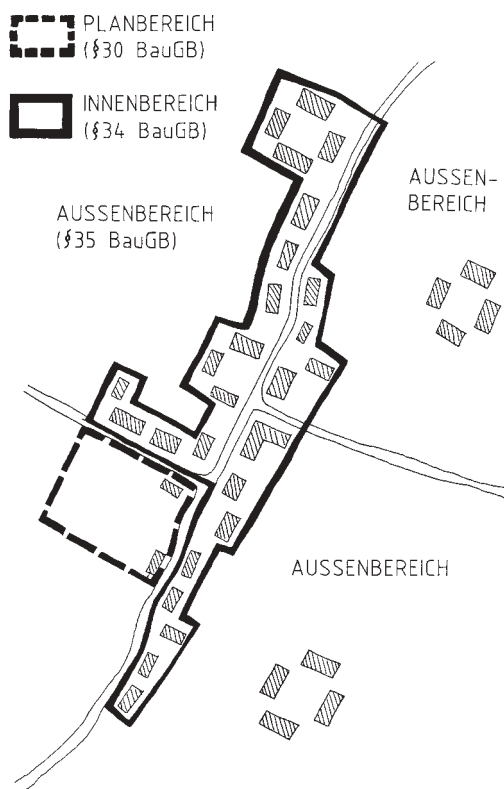
Gesetzliche Grundlage bildet das Bundesbaugesetzbuch. Seine Bestimmungen besagen, ob ein Gebäude gebaut bzw. in der gewünschten Art umgenutzt werden darf. Das Baugesetzbuch (BauGB) unterscheidet dazu drei Bereiche im Ort:

1. das Gebäude liegt im Planbereich eines Bebauungsplanes,
2. das Gebäude liegt im Innenbereich,
3. das Gebäude liegt im überwiegend nicht bebaubaren Außenbereich.

In aller Regel trifft der Fall 1 bei Umnutzungen bestehender Gebäude nicht zu, da die wenigsten historisch bebauten Ortslagen Bebauungsplanfestsetzungen unterworfen sind.

Im Fall 2 liegt das Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes, im sogenannten Innenbereich. Diese Rechtsgrundlage ist in dicht bebauten Orten die Regel. Die Zulässigkeit der Maßnahme richtet sich in diesem Fall nach der Frage, ob das Gebäude in die bestehende Umgebung passt. Der Text des § 34 BauGB lau-

tet: "Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, ... in die Eigenheit der näheren Umgebung einpasst...! Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."



Art und Nutzung, die z. B. in einem Dorfgebiet zulässig sind, werden durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt. So darf z. B. ein Stall in ein Wohnhaus umgenutzt werden, wenn in der näheren Umgebung schon Wohnnutzungen vorhanden sind.

bei einer Umnutzung die Außenabmessungen nicht verändert, steht einer Genehmigung aus o. g. Gründen nichts im Wege. Erst wenn das Gebäude aufgestockt, verlängert oder verbreitert wird, muss geprüft werden, ob das umgebaute Gebäude sich noch in das Dorfbild einfügt.

Die Umnutzung muss sich aber auch nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügen. Werden

BEACHT

Mit "Zusammenhang" ist eine nacheinanderfolgende Bebauung gemeint. Ausschlaggebend ist der objektive Eindruck der Geschlossenheit einer Anzahl von Gebäuden im Sinne von Zusammengehörigkeit.

Unter "Einfügen" versteht man die Rücksichtnahme bei Sanierung, Um- oder Neubau auf die vorhandene Bebauung in der unmittelbaren Umgebung. Bei Unsicherheiten hinsichtlich des Standortes im Dorf sollte vorrangig das Gespräch mit der Gemeinde, dem Bauamt und dem Dorfplaner gesucht werden.

FRAGE 6: Was muss ich bei Gebäuden oder Gehöften beachten, die sich im sogenannten Außenbereich befinden?

Grundstücke, die sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches befinden, werden regelmäßig im Bauplanungsrecht dem sog. Außenbereich gemäss § 35 BauGB zugeordnet. Neben sog. privilegierten Vorhaben, wie z. B. Land-, Forst- und Gartenbaubetriebe, gibt es Vorhaben, die mit Einschränkungen zulässig sind (teilprivilegiert). Dazu gehört u. a. die Nutzungsänderung eines erhaltenswerten,

das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gehöftes oder Einzelgebäudes. In Wohngebäuden können bis zu zwei Wohnungen zum Eigenbedarf entstehen und zulässigerweise errichtete Gewerbestandorte angemessen erweitert werden. Grundsätzlich muss aber auch hier die Erschließung (siehe Frage 5) gesichert sein.

Bei Nutzungsänderungen landwirtschaftlicher Gebäude bzw. Gehöfte sind insgesamt acht Bedingungen zu beachten:

1. Nutzungsänderung erhaltenswerter Bausubstanz, das heißt, es muss noch ein wirtschaftlicher Wert vorhanden sein
2. Zweckmäßigkeit der neuen Nutzung muss gegeben sein, das heißt, das Gebäude muss in seiner Gestalt und von den technischen Gegebenheiten her der beabsichtigten Nutzung objektiv und langfristig genügen
3. im Wesentlichen Bewahrung der äußeren Gestalt des Gebäudes
4. die Aufgabe der bisherigen Nutzung darf nicht mehr als sieben Jahre zurückliegen, diese Einschränkung ist jedoch in Sachsen bis 2004 ausgesetzt
5. das zu ändernde Gebäude muss vor dem 27.08.1996 zulässigerweise errichtet worden sein
6. das Gebäude muss in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hofstelle stehen, Feldscheunen z. B. erfüllen diese Forderung nicht
7. bei Wohnnutzung sind zu den bisher dem Landwirtschaftsbetrieb dienenden Wohnungen bis zu drei Wohnungen zusätzlich pro Hofstelle möglich
8. es darf keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung erfolgen, es sei denn, dies ist zur Betriebsentwicklung unbedingt erforderlich.

BEACHTEN

Sehr wichtig für die Genehmigungsfähigkeit im Außenbereich ist die Darstellung durch Bauherr und Architekt, dass das geplante Vorhaben dem Grundanliegen des Außenbereichs- und Bodenschutzes nicht entgegensteht. Das heißt, dass man mit der vorhandenen Gebäude- und Infrastrukturausstattung auskommt und dadurch weiteren Flächenverbrauch und zusätzliche Versiegelung verhindert sowie prägende Bausubstanz erhalten bleibt.

Die Baubehörde prüft jedes Vorhaben im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung und sucht gemeinsam mit dem Bauherrn und dem Architekten nach einer positiven Lösung. Jedoch muss insbesondere bei Umnutzungen zu gewerblichen Zwecken ggf. mit Problemen gerechnet werden.

FRAGE 7: Was muss ich tun, um eine Baugenehmigung zu erhalten?

Diese Frage kann mit dem zuständigen Bauamt geklärt werden, da das Baugenehmigungsverfahren von der Art und dem Umfang der Umnutzung abhängt. Um eine rasche, sichere Antwort zu erhalten, ist es ratsam, einen Antrag auf Vorbescheid, eine sog. Bauvoranfrage zu stellen. Damit können grundsätzliche baurechtliche Belange geklärt werden und man erspart sich die aufwendigen Formalitäten des Bauantrags. Auf der Grundlage der Bauvoranfrage wird entschieden, ob die Maßnahme genehmigungspflichtig ist und - wenn ja - in welcher Form der Antrag auf Baugenehmigung erfolgen soll. Die Sächsische Bauordnung (SächsBO) unterscheidet dazu drei baurechtliche Verfahren.

Zwischen den drei Verfahren gibt es keine Wahlmöglichkeit:

- das normale Baugenehmigungsverfahren
- das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren
- das Anzeigeverfahren.

Entscheidend für die Genehmigungsfähigkeit sind neben den bauplanungsrechtlichen Belangen, wie sie in den Fragen 5 und 6 erläutert wurden, auch bauordnungsrechtliche Belange.

BEACHTEN

Antragsteller für eine Baugenehmigung ist in jedem Fall der Bauherr. Er muss für die Erstellung der Planunterlagen einen in die Listen der Architekten- bzw. Ingenieurkammer eingetragenen Architekten oder Bauingenieur beauftragen, welcher je nach vereinbartem Leistungsumfang auch die Klärung des Baugenehmigungsverfahrens übernimmt.

FRAGE 8: Ich möchte Teile eines Gehöftes kaufen. – Was muss ich beachten?

Die Notwendigkeit eines erschlossenen Grundstücks, wie in Frage 5 erläutert, bezieht sich auch auf Einzelgrundstücke mit Gebäuden, die z. B. im Rahmen einer Hofteilung entstehen sollen. Das heißt, jedes einzelne Gebäude oder Gebäudeteil muss für sich separat die Erschlos-

senheit nachweisen. Neben der Sicherung auf dem dazugehörigen Grundstück kann dies u. a. über eine Baulasteintragung auf dem Nachbargrundstück oder über Wegerechte zur Mitbenutzung einer Zufahrt erfolgen.

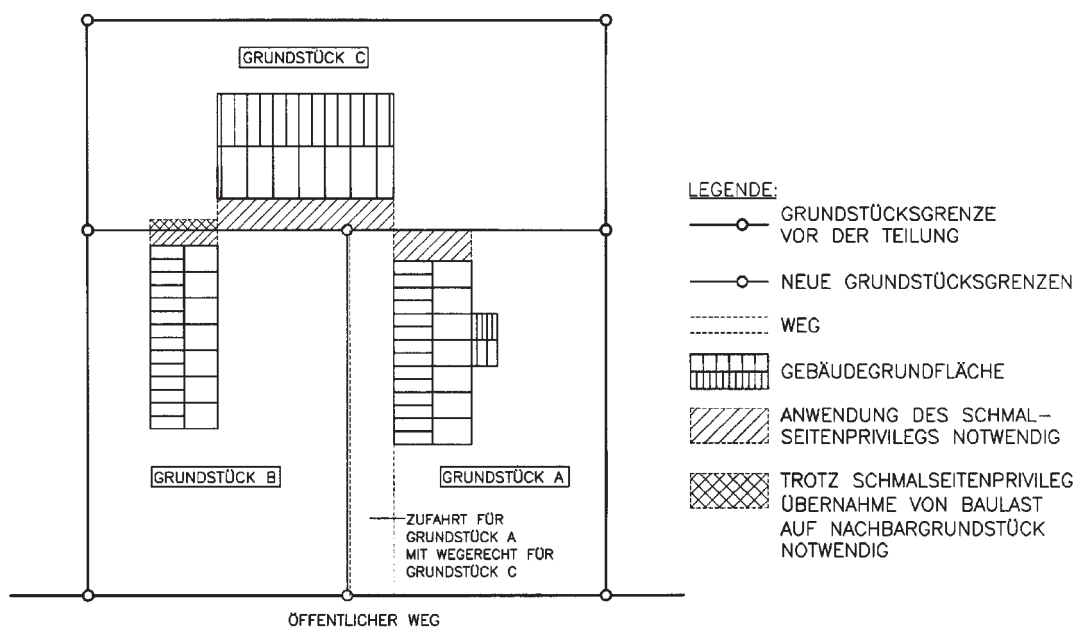
Neben der Erschließung gehören insbesondere die Einhaltung der Gebäudeabstandsflächen sowie die Absicherung von Brandschutzaufgaben zu den hierbei wesentlichen Forderungen aus der Sächsischen Bauordnung.

Bei fehlenden oder unzureichenden Abstandsflächen bieten sich z. B. an:

- Anwendung des zweifachen Schmalseitenprivilegs von 3 m bei Gebäuden nicht länger als 16 m;

- Baulastenübernahme von Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück mit Zustimmung des Eigentümers.

Unbeschadet solcher Regelungen sind die Brandschutzforderungen mit den entsprechenden Abständen einzuhalten. So dürfen z. B. die Abstände zwischen zwei Gebäudegiebeln mit Fensteröffnungen auf einem gemeinsamen Grundstück 5 m nicht unterschreiten.



Drei Nachbarn im Dreiseithof



Der Eigentümer des ortsbildprägenden Dreiseithofes am Ortsrand von Kleinhartmannsdorf (Lkr. Freiberg) wollte nicht zusehen, wie die ungenutzten Wirtschaftsgebäude langsam verfallen. Zur gleichen Zeit suchten zwei junge Familien alte Gebäude für eine Wohnnutzung im Dorf.

Die Lösung: Jede Familie erwarb nach Hofteilung ein Nebengebäude nebst Grundstück vom Eigentümer, dem weiter das Wohnhaus und auch der Zufahrtsweg gehören. Die neuen Nachbarn bekamen ein Wegerecht ins Grundbuch eingetragen. Zusammen errichteten sie eine vollbiologische Kleinkläranlage.

Drei Nachbarn: "Für ein solches Vorhaben braucht es von Anbeginn klare Verhältnisse und langfristig den gemeinsamen Willen für ein gutes Miteinander."

Neben der funktionellen überzeugt auch die gestalterische Lösung: der Ausbau der Scheune (links im Bild) wurde 1997 im Sächsischen Landeswettbewerb "Landwirtschaftliches Bauen – Erhalten – Pflegen – Gestalten" prämiert.

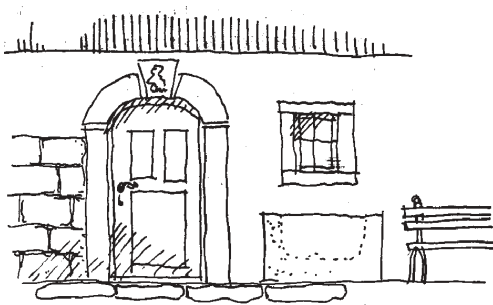
BEACHTEN

Vor einer Hofteilung sollte unbedingt die zuständige Baurechtsbehörde aufgesucht werden, um frühzeitig im Rahmen der Einzelfallprüfung mit den zuständigen Bearbeitern Wege und Möglichkeiten einer konfliktfreien und rechtssicheren Lösung zu finden. Wichtig ist bei einer Hofteilung das verständnisvolle Wollen aller Beteiligten und gegenseitige Rücksichtnahme auf die verschiedenen Belange neuer und alter Nutzer und Eigentümer.

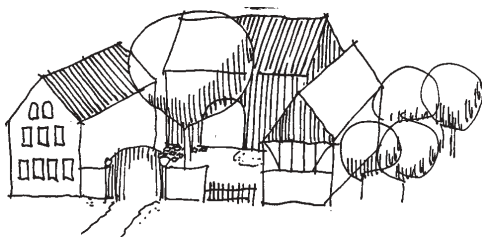
FRAGE 9: Was muss ich bei der Gestaltung des Gebäudes beachten?

Ein Gebäude ist Teil der gebauten Umgebung und der Ortshistorie und sollte sich in diesen Zusammenhang einfügen, ohne sich prahlerisch hervorzuheben. Trotzdem soll es seinen individuellen Charakter betonen.

Je mehr von einem Gebäude erhalten werden kann, desto mehr wird die Identität des Hauses bewahrt und können die Umbaukosten verringert werden.

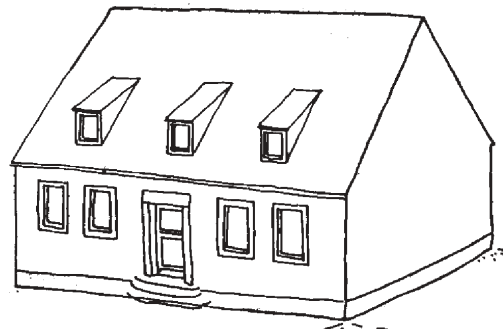


Diese Identität und Individualität lässt sich nur durch das Bewahren regionaler oder gebäudeeigener Besonderheiten, wie z. B. Natursteingewände, Holzklapppläden, stehende Fensterformate oder symmetrische Anordnung von Türen und Fenstern in der Fassade erreichen.

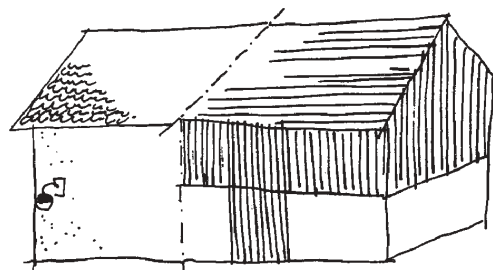


Dabei sollte ländliche Architektur nicht mit blumengefüllten Mistkarren oder Wagenrädern als Balkonverkleidung verwechselt werden. Ebenso wenig passen Zierrasen und Koniferen ins Dorfbild.

Besonderes Augenmerk sollte auf die Art der Dachbelichtung bei Dachausbauten in Verbind-



ung mit Umnutzungen gelegt werden. Die meisten Dächer historischer Gebäude im Dorf hatten keine oder nur wenige kleine Dachbelichtungen. Bei einem nachträglichen Einbau von Dachaufbauten (Gauben) sollten die verbleibenden Dachflächen überwiegen und die Gauben symmetrisch angeordnet als Sattel-, Hecht- oder Schleppegauben ausgebildet werden. Dachflächenfenster sollte man vermeiden.



Die Gestaltung des Gebäudes ist auch bei einer Umnutzung der baulichen Situation und historischen Nutzung anzupassen. So darf z. B. ein zu einem Wohnhaus umgenutztes schlichtes Wirtschaftsgebäude in seiner neuen Gestaltung nicht mit einem städtischen Neubau konkurrieren wollen.

Sollte ein An- oder Erweiterungsbau an das Altbau notwendig sein, so muss dieser nicht auf alt "getrimmt" werden, sondern kann ehrlich als eingepasster Neubau erscheinen.

BEACHTE

Wer ein Altgebäude liebevoll sanieren will, sollte seine Anregungen nicht aus dem Katalog entnehmen, sondern sie sich eher in einem Freilicht- oder Bauernmuseum suchen. Als gute Lösungen werden zumeist die Umnutzungen genannt, bei denen es gelungen ist, regional- und ortstypische Gestaltungselemente und -formen mit funktionsorientierten, wirtschaftlichen und zeit(menschen-)gemäßen Ansprüchen zu verbinden. Örtliche Entwicklungskonzepte und Ortgestaltungssatzungen geben Auskunft über Bau- und Gestaltungsregeln im Dorf. Sie sind bei der Gemeinde zu erfragen. Neben dem Bauherrn und dem Architekten sollten auch die am Bau beteiligten Handwerker die Grundsätze der Gestaltung von Altbauten beachten.

Frage 10: Was muss ich beim Artenschutz an Gebäuden beachten?

Umbau und Außensanierung hat häufig Auswirkungen auf geschützte Tiere, denn Gebäude sind zwar naturferne Bauwerke, stellen aber je nach Lage, Alter und Vorhandensein von Nischen und Öffnungen ideale Ersatzbiotope für eine ganze Reihe von Tierarten dar. Viele sind auf solche "Kulturfelsen" geprägt und aus dem Siedlungsbereich, insbesondere der ländlichen Gebiete, nicht mehr wegzudenken. Ein klassisches Beispiel eines solchen Kulturfolgers ist der Weißstorch (Foto unten), der sich von einem ehemaligen Baumbrüter zum Bewohner hoher Gebäude, Schornsteine und Türme gewandelt hat.



Ähnlich verhält es sich bei den Rauch- sowie Mehlschwalben, die in Ställen bzw. außen an Gebäuden brüten. Im städtischen Bereich nutzen Mauersegler, Dohlen und Turmfalken Nischen z. B. unter Dachtraufen und Mauersimsen als Nistplatz, während die Schleiereule nahezu auf Scheunen und Kirchtürme geprägt zu sein scheint.



Da sich die Schleiereule (Foto oben) fast ausschließlich von Mäusen (überwiegend Feldmäuse) ernährt, ist es nicht nur ein Gebot des Naturschutzes, ihr weiterhin Einflugmöglichkeiten in den genannten Gebäuden offen zu halten. Glei-

ches gilt auch für Rauchschnalben, die in Folge des Rückgangs der Tierhaltung und folgender Umnutzung alter Ställe mehr und mehr Hausflure, Garagen oder Durchfahrten als Nistplatz wählen und sich dort teilweise durch Kotablagerungen unangenehm bemerkbar machen. Dieses Problem lässt sich aber durch ein unter dem Nest angebrachtes Brett leicht lösen. Allen genannten Vogelarten sind in den letzten Jahren durch Sanierung und Umnutzung der Gebäude Wohnstätten verloren gegangen, wobei es jedoch mit etwas gutem Willen ohne weiteres möglich ist, preiswert Ersatz durch spezielle Nisthilfen (Nistkästen, Lochsteine ...) zu schaffen.

Ebenfalls von Quartiermangel betroffen sind in den letzten Jahren eine Reihe von Fledermausarten. Holzschutzmittel, eingesetzt zur Fortpflanzungszeit, sind ihnen ebenso abträglich wie "dichte Dächer". Hier lässt sich beim Dach-

decken mit sogenannten Fledermausziegeln (Lüftungsziegel) Abhilfe schaffen. Für diese unter Naturschutz stehenden, überaus nützlichen Tiere ist der Verlust an geeigneten Winterquartieren in Kellergewölben ein nächstes Gefahrenmoment - hier ist es wieder wichtig, bei Anwesenheit von Fledermäusen das Einflugloch zu erhalten bzw. bei Umbauten Rücksprache mit der Naturschutzbehörde zu nehmen.

Neben den großen, auffälligen Tierarten finden auch viele Insektenarten (u. a. Wildbienen) wichtige Brut- und Überwinterungsplätze in Lehm und Holz der Fachwerkbauten sowie Schilf- bzw. Strohdächern. Mit dem Abriss alter Gebäude oder der Renovierung mit Zementputz und dem Ersatz von Schilfdächern durch Dachziegel werden solche Refugien selten - Abhilfe kann durch einfache Nisthilfen für Insekten geschaffen werden.

BEACHTÉ

Das Sächsische Naturschutzgesetz vom 16. Dezember 1992 schreibt u. a. im § 25 den Schutz wildlebender Tierarten fest und verbietet im Abs. 1 Pkt. 2 "wildlebende Tiere ohne vernünftigen Grund zu beunruhigen" und im Abs. 1 Pkt. 3 "ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wildlebender Tierarten zu beeinträchtigen oder zu stören".

Das heißt also, dass auch Umbauten an ländlichen Gebäuden einer Prüfung auf Vorhandensein von Nist-, Brut- und Wohnstätten oder Winterquartieren bedürfen. Ist dies der Fall, bedarf es einer Einzelfallentscheidung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde. In Ergänzung zu § 25 sei noch Abs. 5 genannt, in dem es u. a. heißt "Schutzmaßnahmen für Lebensstätten vom Aussterben bedrohter Arten innerhalb von baulichen Anlagen sind insoweit zulässig, als sie für den Eigentümer zumutbar sind".

FRAGE 11: Welche Maßnahmen zum Wärmeschutz soll ich anwenden?

Diese Frage beschäftigt viele Eigentümer von Althäusern und von Gebäuden, die bisher nicht für Wohn- und Aufenthaltszwecke bestimmt waren und nun umgenutzt werden sollen. Diese Gebäude entsprechen in der Regel nicht den Anforderungen der geltenden Energieeinsparverordnung, haben diese aber in Verbindung mit der Nutzungsänderung i. a. R. zu beachten. Mit Wärmeschutzmaßnahmen und modernen Heizsystemen lassen sich deutliche Einsparungen der Heizkosten erreichen und damit Rohstoffverbrauch und Umweltbelastungen reduzieren.

Die Energieeinsparverordnung ermöglicht im Gegensatz zur bisher gültigen Wärmeschutzverordnung variabelere Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der Primärenergieeinsparung, welche vorwiegend durch die Qualität des Heizsystems und die Dichtheit des Gebäudes bestimmt wird. So kann der Bauherr durch die Wahl einer besonders sparsamen Heiztechnik, z. B. Erdgas-Brennwerttechnik, von den hohen Anforderungen an den Wärmeschutz entlastet werden.

Nachträglicher Wärmeschutz ist die Maßnahme, welche bei Nichtbeachtung der Veränderung bauphysikalischer Eigenschaften des Gebäudes zu schwersten Bauschäden führen kann und bei nicht gebäudegerechter Anwendung die stärk-

sten Veränderungen bis zur Unkenntlichkeit der historischen Fassade verursacht.

Insbesondere ist zu beachten, dass unter Wärmeschutzmaßnahmen nicht nur die Dämmung der Fenster, Türen und Außenwände zu verstehen ist. Dazu zählen auch Schutzmaßnahmen im Haus, z. B. die Dämmung von Geschossdecken, Erdgeschossfußböden und Warmwasserrohren. Die Notwendigkeit von Außenwanddämmungen hängt von der Stärke und dem Aufbau des vorhandenen Mauerwerks ab. Die Vermeidung von Wärmebrücken ist ein weiterer Schwerpunkt des Wärmeschutzes.

Außenwanddämmung sollte stets nur auf trockenem Untergrund aufgebracht werden. Dabei sind nur solche Dämmmaterialien zu verwenden, die einen Feuchtetransport nach außen erlauben.

An denkmalgeschützten Gebäuden, zur Erhaltung von Sichtfachwerk, von Steinwänden oder historischen Putzprofilierungen macht sich u. U. eine Innenwanddämmung notwendig. Sie ist jedoch mit Vorsicht anzuwenden, da ins Mauerwerk eingedrungene Feuchtigkeit durch den fehlenden Wärmetransport nicht entweicht und es zu einer Verlagerung des Taupunktes in das Mauerwerk kommen kann.

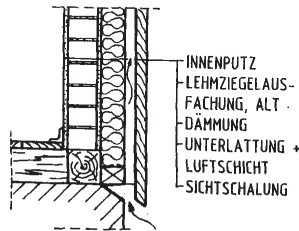
BEACHTEN

Mit der neuen Energieeinsparverordnung werden auch die Verluste des eingesetzten Energieträgers bei der Umwandlung von Primär- zu Endenergie betrachtet. Aus diesem Grunde ist z. B. das Heizen mit Strom nur noch unter starken Auflagen möglich. Bei der Planung von Wärmeschutzmaßnahmen sollte unbedingt eine fachgerechte, produkt- und auftragsunabhängige Beratung in Verbindung mit einer gestalterischen Beratung eingeholt werden.

BEISPIELE FÜR WANDAUFBAUTEN MIT WÄRMESCHUTZ AN FACHWERKHÄUSERN

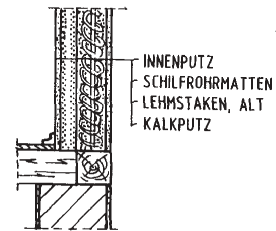
Wärmeschutz durch Außendämmung

- Verlust des sichtbaren Fachwerks
- Holzverkleidung oder Schalung mit Schiefer hat in vielen Regionen Sachsens Tradition
- In Verbindung mit ökologisch unbedenklichen Dämmmaterialien mit hinterlüfteter Schalung



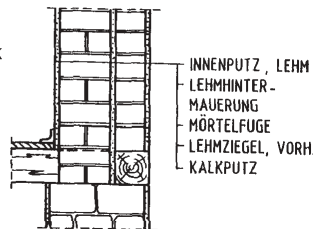
Ausfachung mit Lehmwickelstaken oder Ziegel

- Innen vorgesetzte Leichtlehmziegel oder gebranntes Material bündig mit Fachwerkwand
- Doppellagiges Aufbringen von Schilfrohrmatten auf Fachwerk (bei notwendig geringen Lastabtragungen, z.B. darunterliegenden Bohlenstuben oder bei Räumen mit geringem Wärmebedarf, z.B. Schlafräume)



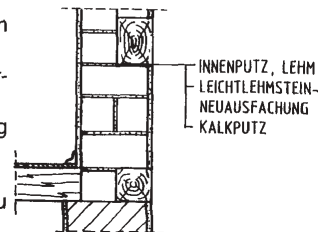
Wärmeschutz durch Innendämmung

- Sichtfachwerk bleibt erhalten bzw. wird wieder sichtbar
- Wichtig bei sehr schönem Fachwerk oder Denkmalschutzauflagen



Ausfachung mit Leichtlehmsteinen

- Bei Neuausfachungen oder Teilneuausfachungen mit 30 cm Wanddicke, vor allem an Südseiten zu empfehlen, an Wetterseiten ist eine Außenverschalung angebracht, um Heizverluste ausreichend gering zu halten.



FRAGE 12: Wofür benötige ich Pläne und Zeichnungen?

Das Gebäude steht, die neue Nutzung passt in die vorhandenen Räumlichkeiten. Wir bauen Stück für Stück um! Wozu also Pläne und Zeichnungen? So wird mancher Alteigentümer fragen. Andererseits sind Neueigentümer eines Althauses oftmals sehr schnell bestrebt, Umbaupläne zu erstellen und mit der Umnutzung zu beginnen. Mit den heutigen technischen Mitteln ist dies auch ohne Probleme möglich. Aber wenn einmal umgebaut wurde, ist kaum noch etwas zu ändern. Beide Arten des Herangehens an die Umnutzung eines Altgebäu-

des bergen Gefahren in sich. Das "Stück für Stück" - Umbauen ohne ein verbindendes Konzept, ohne eine Gesamtplanung, kann ebenso wie das zu schnelle Planen und Bauen zu funktionalen, gestalterischen und baulichen Mängeln führen.

Die erste Regel bei der Umnutzung eines Gebäudes heißt also: Zeit nehmen. Mit dem Gebäude, seiner Konstruktion und seiner bisherigen Nutzung vertraut werden. Dies funktioniert am besten, wenn man das Gebäude selbst aufmisst und sich Skizzen zu möglichen neuen

Raum- und Nutzungsaufteilungen, ein sog. Nutzungskonzept macht. Dieses Nutzungskonzept kann man variieren, gedanklich ausreifen lassen, damit "schwanger gehen".

In diese Phase sollte, wenn möglich, schon ein in Altbausanierung und -umnutzung erfahrener Architekt einbezogen werden, denn Altbauerneuerung hat ihre eigenen Gesetze, die es zu beachten gilt. Alte Baustoffe und Materialien brauchen oft eine andere Technik als neue.

Mit einer guten Planung, die auf ausgereiften Vorstellungen des Bauherrn fußt, lassen sich in

den allermeisten Fällen unliebsame Überraschungen vermeiden und vor allem die Planungs- und Baukosten reduzieren.

Ähnlich verhält es sich bei den einzelnen Gewerken, zu deren Ausführung man sich den Rat eines in Altbausanierung erfahrenen Fachingenieurs oder Handwerksmeisters einholen sollte, um die den technischen Anforderungen gerechten Lösungen mit der vorhandenen Altsubstanz in geeigneter Weise zu verbinden.

BEACHTÉ

Wenn man ein eigenes Gebäudeaufmaß erstellt, sollte man so exakt als möglich Maß nehmen und darauf achten, dass Altgebäude nicht immer den Gesetzen des rechten Winkels gehorchen.

FRAGE 13: Wie lange kann ein Umbau dauern?

Die Umnutzungsdauer für ein Altgebäude lässt sich im Gegensatz zu einem Neubau nicht immer konkret benennen. Die Dauer einer Umnutzungsmaßnahme hängt vorrangig von der Art und dem Umfang der notwendigen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an einem Gebäude ab. Weitere Einflussgrößen können sein:

- Dauer der Planungsphase
- Dauer bis zur Baugenehmigung bzw. Baufreigabe
- Dauer bis zur Erstellung und Sicherung des Finanzierungsplans, insbesondere bei der Einplanung öffentlicher Zuschüsse, aber auch bei

der Inanspruchnahme freier oder gestützter Kredite

- Dauer der Angebote für Bauleistungen (Ausschreibungsdauer).

Die reine Bauzeit kann innerhalb des Zeitfahrplans bei guter Abstimmung aller beteiligten Gewerke (Bauablaufplanung) den gleichen Zeitanteil wie die Vorbereitungsphase einnehmen. So wären für die Sanierung und den Umbau eines Stall-Gesinde-Hauses zum Wohnhaus je nach Einflussgrößen eine Vorbereitungszeit von ca. neun Monaten bis zu einem Jahr und eine reine Bauzeit von ca. ein bis zwei Jahren anzusetzen.

BEACHTÉ

Die Umnutzung dauert in aller Regel um so kürzer, je besser alle notwendigen Vorleistungen erfolgten, sowohl geistiger und technischer Art, als auch von rechtlicher und behördlicher Seite.

FRAGE 14: Mit welchen Kosten muss ich bei einer Umnutzung rechnen?

Frühestmögliche Kostenermittlungen sind die Grundlage für Planung und Ausführungsentscheidungen. Eine Kostenermittlung umfasst

- Kostenschätzung
- Kostenberechnung
- Kostenanschlag und
- Kostenfeststellung.

Dies sind Leistungen des Architekten, die er laut HOAI (Honorarordnung) zu erbringen hat.

Kostenschätzungen ergeben sich aus aktuellen Erfahrungswerten, diese fehlen bei Umbaumaßnahmen oft, so dass vorab ein Sicherheitszuschlag von 20 - 25 % auf die Gesamtsumme ratsam ist. Auf dieser Grundlage kann ein erster Finanzierungsplan erstellt werden.

Im Rahmen der Kostenberechnung erfolgt die angenäherte Ermittlung der Gesamtkosten. Voraussetzungen dafür sind:

- genaue Bedarfsplanung für die neue Nutzung
- umfassende Bauaufnahme mit Ermittlung aller Schäden
- Ermittlung geeigneter Schadensbehebung
- Vorentwurfs- oder Entwurfspläne zu den Umbaumaßnahmen
- Beschreibung von Bauteilen, soweit aus Plänen nicht ersichtlich.

Die Gesamtkosten gliedern sich laut DIN 276 in sieben Kostengruppen:

1. Grundstück (z. B. Grundstückswert)
2. Herrichten und Erschließung (z. B. öffentliche Erschließung)
3. Bauwerk - Baukonstruktionen (z. B. Dächer)

4. Bauwerk - Technische Anlagen (z. B. Heizungsanlagen)
5. Außenanlagen (z. B. befestigte Fläche)
6. Ausstattung und Kunstwerke
7. Baunebenkosten (z. B. Planungskosten)

Richtige Kostenplanung und die Ermittlung des Einsparungspotenzials sind eng miteinander verbunden. Einsparungen lassen sich erreichen durch:

- kostenbewusstes Herangehen an die Umplanung
- ein angemessenes Raumprogramm, das heißt, Größe und Anzahl der Wohn- und Nebenräume haben entscheidenden Einfluss auf die Baukosten sowie auf die Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten
- exakte Bauaufnahme, da durch versteckte Bauschäden, die erst bei der Bauausführung erkannt werden, die Kosten erhöht und der Bauablauf verzögert werden
- Verzicht auf Neubaustandards, d. h., die Einsicht ist notwendig, dass der Altbau entsprechend seiner Bauart und Gestaltung zu behandeln ist und nicht alles Alte neu und nicht alles Schiefe gerade werden muss
- Einholen mehrerer Kostenangebote je Gewerk aufgrund von Ausschreibungen, damit man Verhandlungsspielräume ausnutzen kann
- Vorliegen aller Kostenangebote vor Beginn der Gesamtbaumaßnahme, dadurch kann

- ein realer Kostenanschlag erfolgen und möglichen Überschreitungen der Gesamtbau-
summe vorgebeugt werden
- gute handwerkliche Fähigkeiten
 - Zeit und Ausdauer
- Eigenleistungen bei nachfolgenden Voraussetzungen:
- entsprechende Geräte
 - kein Termindruck

BEACHTEN

Wer sparsam bauen will, muss ganz am Anfang der Planung damit beginnen. Je weiter Planung und Bau fortgeschritten sind, desto weniger kann noch geändert und eingespart werden.

Der mögliche Anteil an Eigenleistungen sollte nicht überschätzt werden, i. d. R. sind Eigenleistungen über 30 % der Gesamtleistung kaum realisierbar.

Als Eigenleistungen bieten sich Arbeiten an, die manuell auszuführen und sehr zeitintensiv sind, wie kleinere Abbrucharbeiten, Ausschachtungsarbeiten, Maler- und Tapezierarbeiten etc.

FRAGE 15: Wie kann eine Umnutzung finanziert werden?

Grundlage jeder Baufinanzierung ist die Abdeckung der Gesamtkosten eines Bauvorhabens mit Geldmitteln, d. h. eine geschlossene Finanzierung.

Da Eigenkapital und Eigenleistung oft nicht ausreichen, die Gesamtkosten zu decken, sind Fremdmittel nötig, um die Lücke zu schließen.

In einem Finanzierungsplan muss zusammengefasst werden, welche Fremdmittel, ggf. auch öffentliche Fördermittel, neben Eigenkapital und Eigenleistungen beansprucht werden müssen.

Nachfolgende Fragen sind vor der Aufstellung des Finanzierungsplanes unbedingt zu klären:

1. Sind alle anfallenden Kosten in der Aufstellung für die Gesamtkosten enthalten (siehe Frage 14)?
2. Welche Eigenmittel stehen zur Verfügung

bzw. in welchem Zeitraum können sie in Anspruch genommen werden (z. B. wann wird der Bausparkredit zuteilungsfähig)?

3. Wie hoch können Eigenleistungen (Eigenhilfe) real eingeschätzt werden?
4. Wie hoch ist der Bedarf an Fremdmitteln nach Abzug von Eigenkapital und Eigenleistung?
5. Stehen Fördermittel der öffentlichen Hand zur Verfügung (zinsgünstige Kredite des Landes, nicht rückzahlbare Zuwendungen, z. B. aus dem Dorfentwicklungsprogramm)?

Der Finanzierungsplan muss die jährlichen Zahlungen an Zinsen und Tilgung beinhalten, um zu erkennen, ob das Einkommen (ggf. auch Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung und Bewirtschaftung) ausreicht, die Zahlungen über

Jahre abzusichern und eine Bewirtschaftung des Objekts zu gewährleisten.
Weiterhin ist zu beachten, dass die Kreditinstitute ihre Kredite an das Grundstück binden, das heißt, bei Erwerb eines desolaten Altbaus kann es passieren, dass der Wert und damit die Beleihungsgrenze sehr niedrig angesetzt wird. In diesem Fall ist es sehr wichtig, eine aussagefähige Bauplanung und Kostenberechnung vorzulegen. Beliehen wird dann das Gebäude in seinem geplanten Endzustand, ähnlich wie bei einem Neubau.

hungs-grenze sehr niedrig angesetzt wird. In diesem Fall ist es sehr wichtig, eine aussagefähige Bauplanung und Kostenberechnung vorzulegen. Beliehen wird dann das Gebäude in seinem geplanten Endzustand, ähnlich wie bei einem Neubau.

BEACHTEN

Für die Umnutzung von Gebäuden können nachfolgende Fördermöglichkeiten zutreffen. Welche davon im Einzelfall einrechenbar sind, wie sie ggf. kombiniert werden können bzw. sich gegenseitig ausschließen und wie sie zu beantragen sind, ist rechtzeitig mit den zuständigen Institutionen zu klären:

- zinsgünstige Darlehen aus dem Landeswohnungsbauprogramm
- steuerliche Abschreibungen bei Schaffung von Mietwohnungen
- steuerliche Abschreibungen bei Baudenkmalen
- nicht rückzahlbare Zuwendungen aus dem Dorfentwicklungsprogramm des Landes
- nicht rückzahlbare Zuwendungen aus dem Denkmalförderprogramm des Landes

UMNUTZUNGSKOSTEN BEEINFLUSSENDE FAKTOREN

Art der Umnutzung	Umfang der Umnutzung	Bauzustand des Gebäudes	Erschließung Außenanlage	Erwerb, Teilung, Umschreibung, Erbpacht etc.	sonstige Nebenkosten wie z. B. Planung
UMNUTZUNGSKOSTEN					



FINANZIERUNG ÜBER			
Eigenleistung, Eigenhilfe	Eigenmittel, Bauspardarlehen	Rückzahlbare Kredite wie Hausbankkredit, geförderter Kredit (KfW, SAB)	nicht rückzahlbare öffentliche Zuwendungen wie Fördermittel für Dorfentwicklung und Denkmalschutz

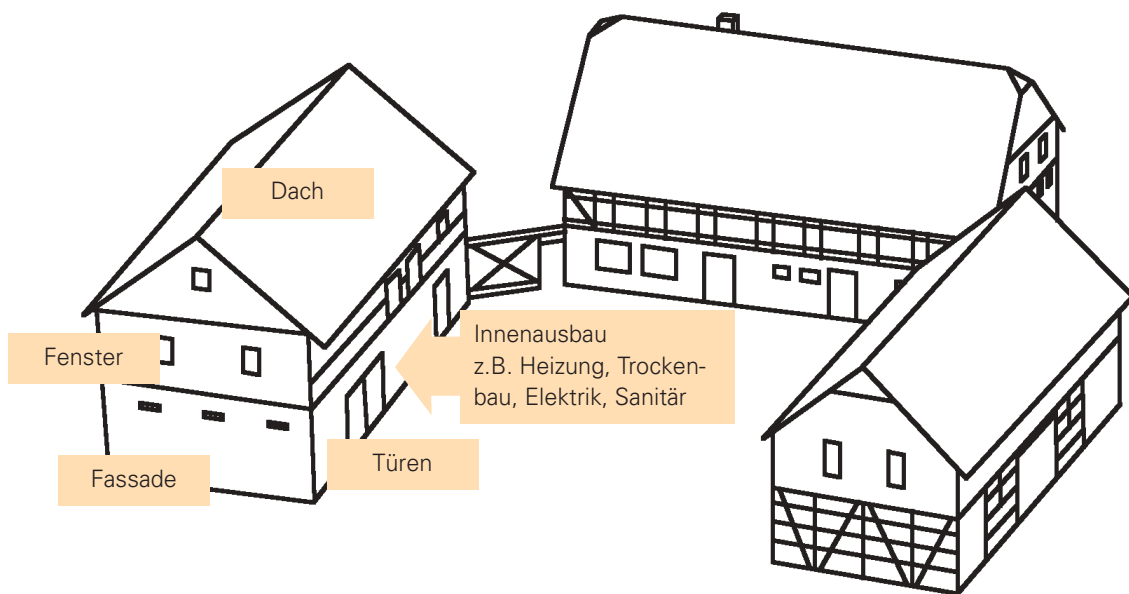


LANGFRISTIGE FINANZIERUNG ÜBER				
- Einkommen	- Vermietung	- Verpachtung	- Bewirtschaftung	- steuerliche Vergünstigungen

Frage 16: Was wird bei der Umnutzung von Gebäuden im Rahmen der Dorfentwicklung gefördert (Schwerpunkte)?

Umnutzung ländlicher Bausubstanz (Wohnung, Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, öffentliche Zwecke) einschl. umfassender Außenrenovierung unter Beachtung ortstypischer Materialien und Gestaltung

Erwerb leerstehender Gebäude durch junge Familien (Hauptwohnsitz) sowie für öffentliche Zwecke

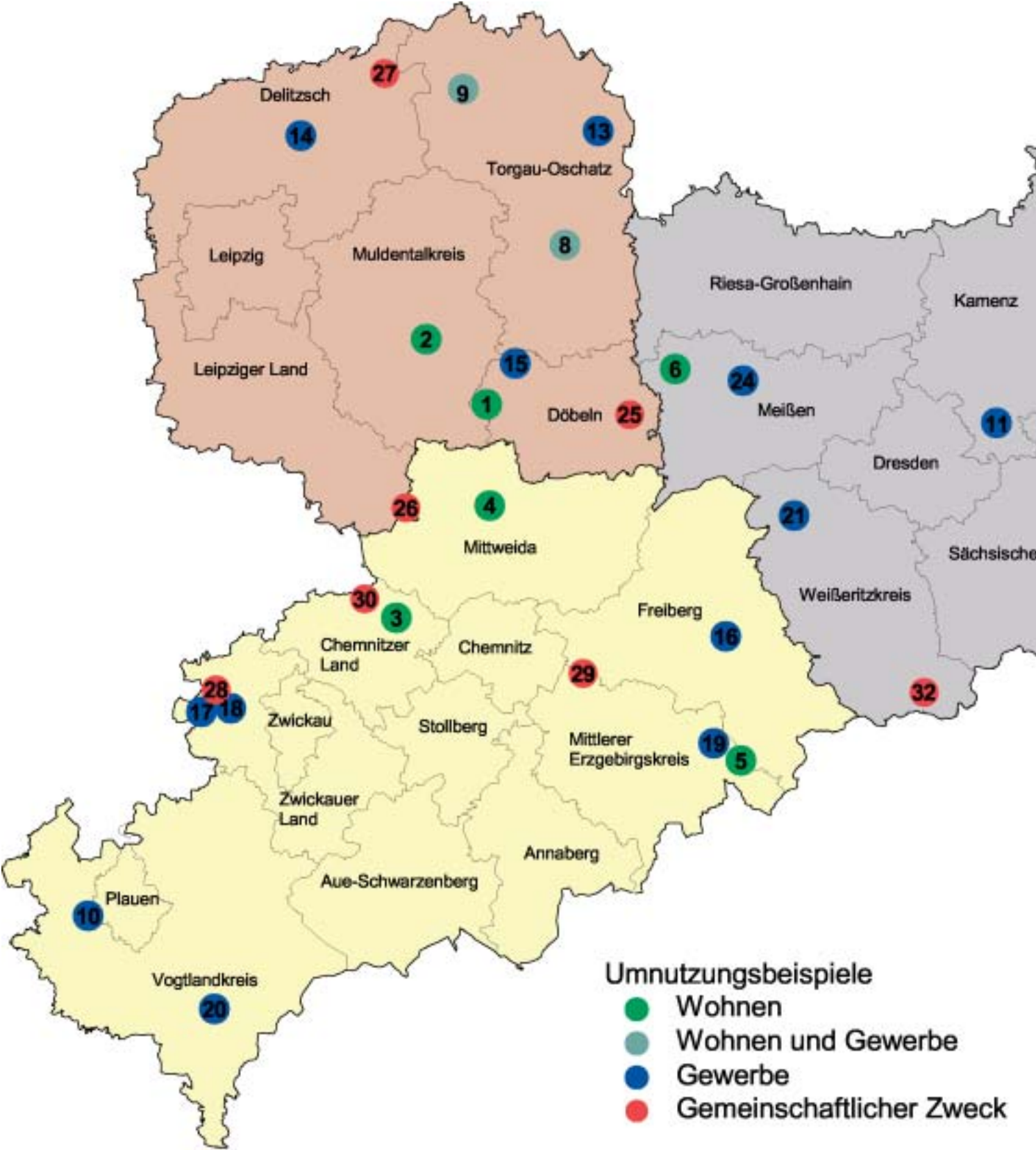


Abbruch von baulichen Anlagen in Verbindung mit zuwendungsfähigen Maßnahmen der Dorfentwicklung

denkmal- sowie naturschutzbedingter Mehraufwand, soweit keine Fachförderung erfolgt

- ➡ Förderung erfolgt durch Zuschüsse oder zinsverbilligte Darlehen
- ➡ weitere Informationen bei den Staatlichen Ämtern für Ländliche Neuordnung (Adressen siehe Seite 90) sowie unter www.landwirtschaft.sachsen.de

Standorte der Um



nutzungsbeispiele



- ALN-Bereiche**
- Kamenz
 - Oberlungwitz
 - Wurzen
 - Landkreise

Nr.	Ort
1	Leisnig OT Brösen
2	Grimma OT Döben
3	Limbach-Oberfrohna OT Bräunsdorf
4	Erlau OT Naundorf
5	Heidersdorf
6	Lommatzsch OT Jessen
7	Kreba-Neudorf OT Tschernske

Nr.	Ort
8	Cavertitz OT Lampertswalde
9	Dreiheide OT Weidenhain

Nr.	Ort
10	Weischlitz OT Kloschwitz
11	Arnsdorf OT Wallroda
12	Hochkirch
13	Arzberg OT Adelwitz
14	Schönwölkau OT Görlitz
15	Bockelwitz OT Dobernitz
16	Lichtenberg/Erzgeb. OT Weigmannsdorf
17	Langenbernsdorf
18	Langenbernsdorf
19	Pfaffroda
20	Mühlental OT Hermsgrün
21	Tharandt OT Pohrsdorf
22	Sohland a. Rotstein
23	Eibau OT Walddorf
24	Käbschütztal OT Jesseritz

Nr.	Ort
25	Mochau
26	Narsdorf
27	Kossa OT Authausen
28	Langenbernsdorf OT Niederalbetsdorf
29	Augustusburg OT Hennersdorf
30	Waldenburg OT Schlagwitz
31	Oßling OT Lieske
32	Geising

Autoren Leitfaden

Außer Frage 10 und 16

Dr. Kersten Kruse
Architektur- und Ingenieurbüro
Limbacher Straße 357
09117 Chemnitz
kruse@dr-kruse-plan.de

Frage 10

Naturschutzbund Deutschland
Landesverband Sachsen e.V.
Herr Dr. Oertner
Löbauer Str. 68
04347 Leipzig
landesverband@nabu-sachsen.de

Frage 16

Verfasser

Quellen

Fotos, Zeichnungen, Skizzen und Pläne für die Umnutzungsbeispiele wurden durch die Verfasser teilweise gefertigt und die nachfolgend genannten Quellen genutzt:

- Bauherren und Objektplaner
- Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft
- Archive der Staatlichen Ämter für Ländliche Neuordnung

Wichtige Adressen

Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft
Archivstraße 1
01097 Dresden
info@smul.sachsen.de

Staatliches Amt für Ländliche Neuordnung
Kamenz
Garnisonsplatz 9
01917 Kamenz
poststelle@alnd.aln.smul.sachsen.de

Staatliches Amt für Ländliche Neuordnung
Oberlungwitz
Erlbacher Straße 4a
09353 Oberlungwitz
poststelle@alnc.aln.smul.sachsen.de

Staatliches Amt für Ländliche Neuordnung Wurzen
Lüptitzer Straße 39
04808 Wurzen
poststelle@aln1.aln.smul.sachsen.de

Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft
August – Böckstiegel – Straße 1
01326 Dresden
poststelle@pillnitz.lfl.smul.sachsen.de

Sächsische Akademie Ländlicher Raum
Schlossgasse 2
01768 Reinhardtsgrμμα

Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
Augustusstraße 2
01067 Dresden
post@LFD.SMWK.sachsen.de

Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.
Wilsdruffer Straße 1
01067 Dresden
lv-saechsischer-heimatschutz@t-online.de

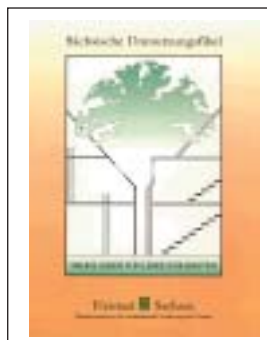
NABU Landesverband Sachsen
Landesgeschäftsstelle
Löbauer Str. 68
04347 Leipzig
landesverband@nabu-sachsen.de

Ergänzende Literatur

Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (Hrsgb.):

Sächsische Umnutzungsfibel (Teil I, 1997)

AUTOREN-
GE-
MEINSCHAFT



Broschüren der Preisträger Landeswettbewerb „Ländliches Bauen – Erhalten – Pflegen – Gestalten“

SCHREIBER, R. L.: Tiere auf Wohnungssuche pro Natur-Buch, Deutscher Landwirtschaftsverlag

STEINBACH, G.: Werkbuch Naturschutz Kosmos Verlag

REICHHOFF, I.: Siedlungsraum - Steinbachs Biotopführer Mosaik-Verlag

Sächsisches Land-Bilderbuch (1997)

MEHNERT, A.
MEHNERT, F.
KOLBE, B.



NABU-Broschüren 2001:

SPECHT, R.: Wohnvergnügen – Für mehr Natur im Haus

BOSCH, St.: Gartenlust – Für mehr Natur im Garten

Sächsisches Land-Farbenbuch

BENDIN, E.
MEHNERT, A.
MEHNERT, F.



Impressum

Herausgeber:	Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft, 01075 Dresden Internet: www.smul.sachsen.de
Öffentlichkeitsarbeit:	Telefon: (0351) 564 6814, Fax: (0351) 564 2074 e-mail: info@smul.sachsen.de
Bearbeitung:	Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft Fachbereich Ländlicher Raum, Betriebswirtschaft und Landtechnik Madeleine Haase, Ulf Jäckel, Markus Thieme Leipziger Straße 200, 04178 Leipzig Telefon: (0341) 4472 372 Telefax: (0341) 4472 314 e-mail: ulf.jaeckel@fb03.lfl.smul.sachsen.de Internet: www.smul.sachsen.de/lfl
Redaktionsschluss:	November 2002
Auflagenhöhe:	10.000 Exemplare
Gestaltung:	Starke & Sachse GbmH Offsetdruckerei, Großenhain
Druck:	Starke & Sachse GbmH Offsetdruckerei, Großenhain
Papier:	Gedruckt auf 100 % Recycling-Papier
Kostenlose Bestelladresse:	Zentraler Broschürenversand der Sächsischen Staatsregierung Hammerweg 30, 01127 Dresden Telefon: (0351) 2103671 Telefax: (0351) 2103681 e-mail: Publikationen@sachsen.de
Karte:	„Darstellung auf der Grundlage der Übersichtskarte von Sachsen 1:200.000 mit Genehmigung des LVA Sachsen; Genehmigungsnummer DN V20/00, Änderungen und thematische Ergänzungen durch den Herausgeber. Jede weitere Vervielfältigung bedarf der Erlaubnis des LVA Sachsen.“

Verteilerhinweis

Diese Informationsschrift wird von der Sächsischen Staatsregierung im Rahmen ihrer verfassungsmäßigen Verpflichtung zur Information der Öffentlichkeit herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von deren Kandidaten oder Helfern im Zeitraum von sechs Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für alle Wahlen. Erlaubt ist jedoch den Parteien, diese Informationsschrift zur Unterrichtung ihrer Mitglieder zu verwenden.