



**STADT AUB**

*Kleine Stadt. Große Freude.*

# PROJEKT AUF MASS

*Denkmalgerechte  
Reaktivierung  
historischer Bausubstanz*

**ETZELSTR. 11 + 13**

BAYERISCHES  
LANDESAMT  
FÜR DENKMAL  
PFLEGE



Das Kommunale  
Denkmalkonzept  
(KDK)





- Markante Stuckdecken und Hausmadonna
- Romantischer Innenhof mit Garten individuell gestaltbar
- Erweiterungsbau zum Innenhof möglich
- Altersgemäßer guter Zustand
- Digitales Aufmaß und Sanierungsplanung vorhanden

## Bau und Geschichte

*Das Spannende an historischen Originalen ist immer auch die Nutzungsgeschichte, die dahinter liegt. In diesem Haus lebte Adalbert Urbach, der in seiner Werkstatt in den 1920er-Jahren Fahrräder reparierte. Später kamen Motorräder und Autos hinzu und in den 50er Jahren hatte er einen stattlichen Betrieb mit mehreren Gesellen aufgebaut.*

Wie so oft im Leben ist es der Blick auf die Details, der das Besondere zur Geltung bringt. So sind im Gebäude noch einige qualitätsvolle historische Ausstattungselemente erhalten – eine Stuckdecke

im Obergeschoss, eine Hausmadonna mit Kind über dem Eingangportal, teilweise Fenster aus dem 19. Jahrhundert.

Dendrochronologische Untersuchungen der Holzkonstruktion im Dachgeschoss ergaben, dass diese Holzbauteile auf das Jahr 1571 zu datieren sind.

Der Dachstuhl der Etzelstraße 11 wurde bereits Anfang der 2000er Jahre saniert und das unausgebaute Dach mit historischen Biberschwanz-Ziegeln in Einfachdeckung neu eingedeckt. Weitere Sanierungsmaßnahmen wurden damals nicht durchgeführt, der Bestand ist dem Alter entsprechend in einem guten Zustand.

Das Gebäude ist bereits umfassend untersucht und dokumentiert!







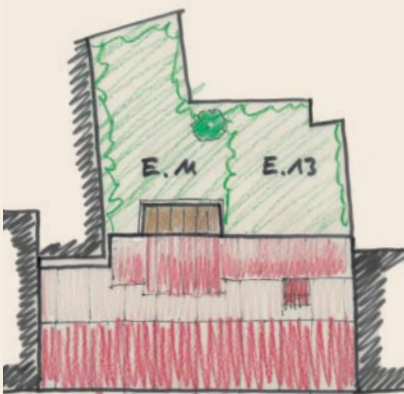
- Renaissance-Fachwerkgebäude
- Holzbauteile im Dachgeschoss aus dem 16. Jh.
- Viele historische Bauelemente
- Teilsanierter Dachstuhl
- Sanierungsvorschlag mit Büro-Nutzung

### Lage und aktueller Zustand

*Wenn der Denkmalschutz einem Bau sein Qualitätssiegel anhaftet, dann ist damit verbrieft, dass es sich um ein baugeschichtlich besonderes Objekt handelt, das es zu erhalten gilt. Denkmalgeschützte Bauten sind das Herz einer charakteristischen Stadtlandschaft. Und sie sind unwiederbringlich und daher so erhaltenswert.*

Das denkmalgeschützte Objekt Etzelstraße 11 + 13 ist ein Renaissance-Fachwerkhaus mit Bruchsteinmauerwerk im Erdgeschoss.

Das traufständige Haus wurde ehemals als ein durchgängiges Gebäude errichtet, später durch Erbschafts-Teilung in zwei eigenständige Nutzungseinheiten unterteilt.





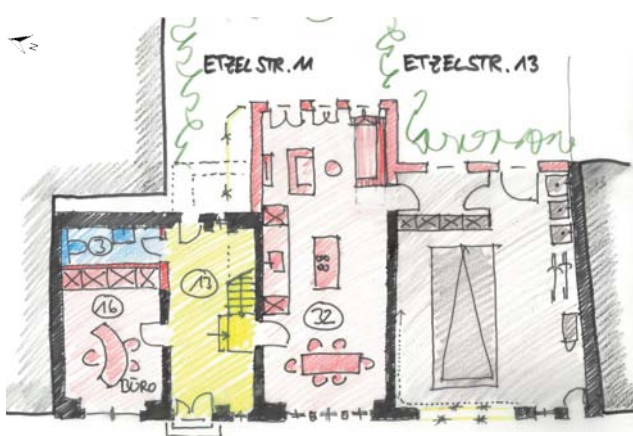
Mögliches Sanierungskonzept – und viel Raum für Ihre Ideen!



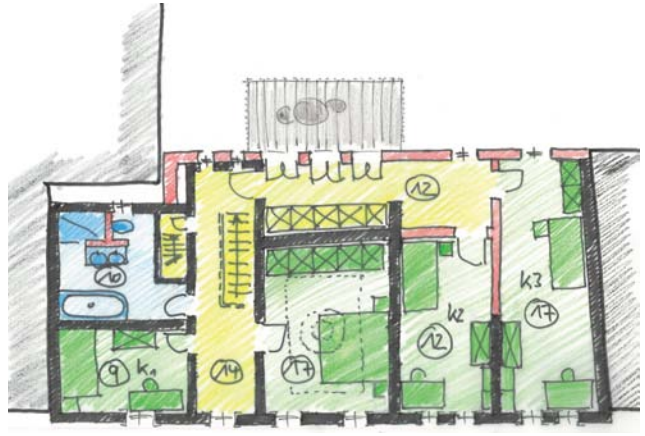
Ansicht Nord-Ost zum Garten hin



Ansicht Süd-West zur Straße hin



Erdgeschoss



Obergeschoss

## Und so könnte es aussehen: Das Sanierungskonzept

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

Der Sanierungsvorschlag sieht eine Wiederzusammenlegung der beiden Nutzungseinheiten Etzelstraße 11 + 13 vor, dabei bleiben historische Kleinodien erhalten. Die beiden Gebäude können mit Erd- und Obergeschoss zu einer zeitgemäßen Wohneinheit umstrukturiert werden.

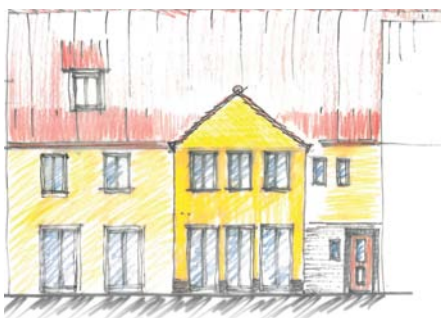
Das Erdgeschoss kann durch einen Anbau zum Hof hin zu einem großzügigen Wohn-, Ess- und Küchenbereich ausgebaut werden, der sich durch lichte, zwei-flügelige Fenstertüren ins Grüne hinein öffnen lässt. Der Raum mit dem markanten Fenster zur Straßenseite, das erhalten bleiben kann, ist für eine Nutzung als Büro ideal. Ein WC ist im Erdgeschoss ebenfalls vorgesehen.

Die im engen Straßengefüge oft prekäre Parksituation wird durch eine integrierte Garage geschickt gelöst. So entsteht zusätzlich noch Stauraum für Kinderwagen, Fahrräder, Gartenmöbel etc.

Vom Garagenraum aus gelangt man direkt zur Gartenhoffläche und – geschützt durch einen Windfang – in den Wohnbereich.

Im oberen Geschoss sind dann Elternschlafzimmer, 3 Kinderzimmer sowie ein Bad untergebracht. Zusätzlich bestünde die Möglichkeit, auf dem dachseitigen Gebäudeabschluss des Hofanbaus eine Balkonfläche anzuordnen. Das Dachgeschoss bleibt generell unausgebaut, kann jedoch bei Bedarf für Technikzwecke teilgenutzt werden. Das Objekt verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>. Die Nutzfläche für die Garage beträgt ca. 33 m<sup>2</sup>.

Durch die Zusammenlegung der beiden Grundstücke können individuelle, ruhige Aufenthalts- und Freiräume mitten in der Stadt entstehen. Der Erweiterungsbau auf der Hofseite trägt zur Steigerung der Wohlfühlqualität bei. Durch die Sanierung sind Ansprüche an eine moderne Wohnqualität bestens erfüllt.



Rückansicht Hofraum / Garten –  
Planungsalternative zum Balkon



Sanierte historische Fassade mit integrierter Garagennutzung

Verbindungen aus Historisch und Modern haben besonderen Charme



Beispielfotos WTI plan³ GmbH, Fotostudio Mernt

Einmalige, authentisch gealterte Materialien

Zeitgemäßer Innenausbau



## Mit Phantasie, Fachunterstützung und Förderung zum Traumobjekt

*Die Kombination von historischem Bestand und moderner Nutzung machen aus diesem Objekt eine vielfältig nutzbare Immobilie mit Charakter. Durch die exponierte Lage und das große Schaufenster bietet sich auch eine Nutzung als Büro an.*

Die vielfältig gestaltbaren Grundrisse, der Gartenhof als attraktiver privater Freiraum direkt am Haus, die Garage mit Abstellflächen und die Dachterrasse schaffen Wohnqualitäten, wie sie in einer historischen Altstadt nur selten zu finden sind.

Mit dem richtigen Team an der Seite steht am Ende der Sanierungsmaßnahmen ein einmaliges Objekt, das sich in die Zeitgeschichte einfügt und modernen Ansprüchen gerecht wird.

**Wir unterstützen Sie** mit langjährig erfahrenen Fachleuten der verschiedenen Disziplinen, die in enger Abstimmung mit dem beteiligten Landesamt für Denkmalpflege und der Städtebauförderung arbeiten.

## Fördermöglichkeiten:

Städtebauliche Denkmalpflege Regierung Unterfranken:

- Förderung der nichtrentierlichen Kosten einer Vollsanierung

Kommunales Förderprogramm Stadt Aub

- Zuschuss bis max. 15.000 Euro für Fassadensanierungen

Denkmalzuschüsse

Bayerisches Landesamt f. Denkmalpflege

- Gebäude als Einzeldenkmal nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Denkmalliste aufgeführt
- Inanspruchnahme des Entschädigungsfonds unter Berücksichtigung der persönlichen Zumutbarkeit möglich

Sonderabschreibung Sanierungsgebiet

- Erhöhte Abschreibung für Eigennutzung und Vermietung gemäß EStG

KfW-Kredit Sanierungsgebiet

- Zuschuss pro Wohneinheit, möglicher Tilgungserlass

Innenentwicklungsstrategie des Landkreises Würzburg

- Förderung von Reaktivierung leerstehender Gebäude
- Förderung von Entsorgungskosten





- Städtisches Förderprogramm für historische Immobilien – mit Architekten- und Steuerberatung
- Erhöhte Steuerabschreibungen
- Finanzielle Fördermöglichkeiten
- Individuelle Nutzungsmöglichkeiten als Wohnraum, Büro, Atelier, Werkstatt, Flächen für Dienstleistung etc.



*Die lange Geschichte der Stadt Aub ist bis heute im Stadtbild ablesbar. Über Jahrhunderte hinweg hat sie ihren historischen Charme unverfälscht behalten. Das macht die besondere Atmosphäre dieser Stadt aus, in der es noch viele verwunschene und verwinkelte Ecken zu entdecken gibt.*

Mit den wehrhaften Türmen, der fast vollständig erhaltenen Stadtmauer und den spitzgiebeligen Fachwerkhäusern hat Aub sein mittelalterliches Ortsbild erhalten. Der großzügige Marktplatz wird von der barocken Mariensäule und dem Marktbrunnen geprägt. Das spätgotische Rathaus und die Stadtpfarrkirche umrahmen dieses einmalige Ensemble. Das stattliche Schloss und Amtshaus der Würzburger Fürstbischöfe setzt im Südwesten der Altstadt einen weiteren städtebaulichen Akzent.

Um diesen Charme auch weiterhin zu bewahren, hat die Stadt Aub zur Förderung der Sanierung historischer Gebäude ein spezielles Programm mit kostenloser, intensiver Beratung durch Städteplaner, Architekten und Steuerberater aufgelegt.

## Kontaktdaten und Ansprechpartner:

Stadt Aub  
Erster Bürgermeister Roman Menth  
Marktplatz 1  
97239 Aub

Tel.: 09335/9710-0  
Fax: 09335/9710-44  
E-Mail: [info@vgem-aub.bayern.de](mailto:info@vgem-aub.bayern.de)  
Internet: [www.stadt-aub.de](http://www.stadt-aub.de)

Der Imagefilm der Stadt Aub auf YouTube:

