

# SCHWERPUNKTGEMEINDE IGRERSHEIM

2018 - 2022

Entwurfsskizzen

im Rahmen der Konzeptumsetzung/ Beratungsleistungen



**Modernes Wohnen im ehemaligen Rathaus  
durch Umnutzung, Sanierung und Umbau  
Harthausen, Hauptstraße 40, Flst. Nr. 116 und 116/1**

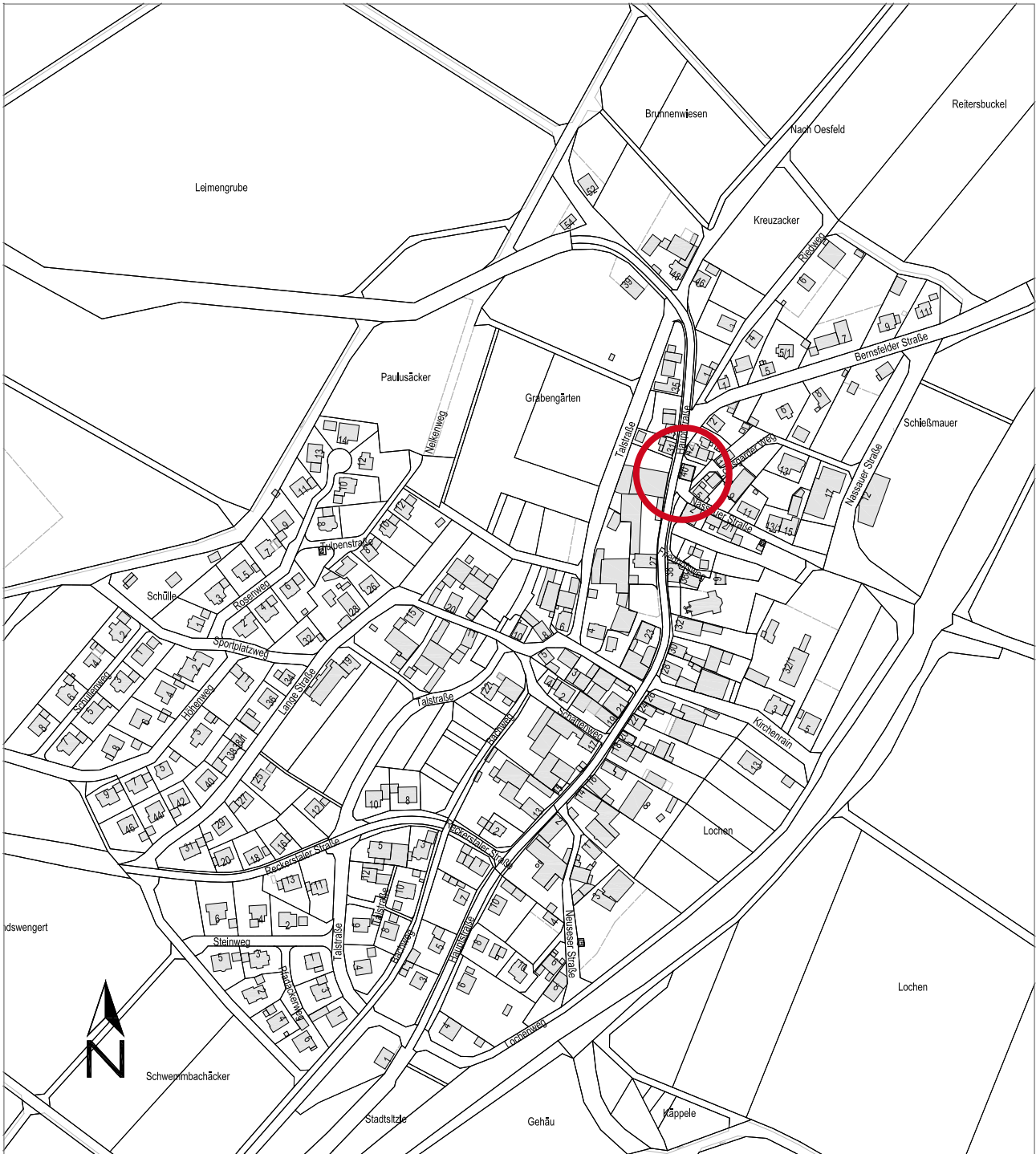


**Baden-Württemberg**

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM  
UND VERBRAUCHERSCHUTZ



# Innenentwicklung Igersheim



### Lage des Gebäudes

Auf Grundlage der Gebäudebesichtigung im Mai 2019 wurde nach Absprache mit der Ortschaftsverwaltung und der Gemeinde Igersheim ein Vorschlag zur Umnutzung des Gebäudes ausgearbeitet.

Die Karte zeigt die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück im Ortsteil Harthausen. Nach Abstimmung mit den Beteiligten konnte folgende Einzelmaßnahme zur angedachten Umnutzung, Sanierung und Umbau `Hauptstraße 40´ entwickelt werden. Das vorliegende Entwurfskonzept bezieht sich ausschließlich auf das ehemalige Rathaus.



### Momentane Nutzung der Gebäude

Das ehemalige Rathaus in Harthausen, das der Gemeinde Igersheim gehört, wird öffentlich genutzt. Die Nutzung ist jedoch gering. Es finden jährlich insgesamt ca. 15 Sitzungen des Ortschaftsrates und der Pfarrgemeinde statt. Ansonsten dient das Gebäude noch als Abstellraum und Archiv.

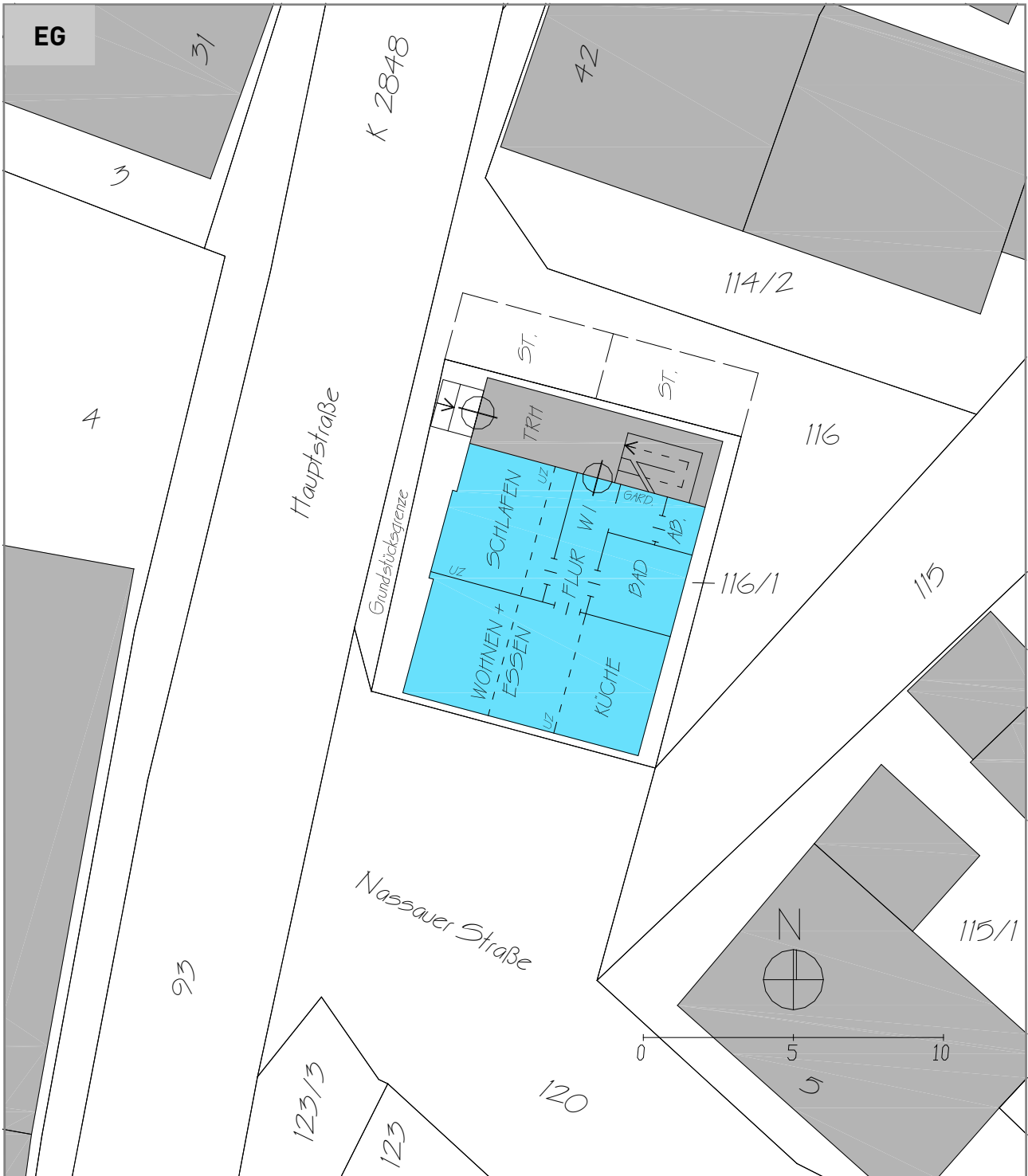
Die Eingangstüre befindet sich von der Hauptstraße aus im Erdgeschoss. Das Treppenhaus liegt Richtung Norden. Daneben befindet sich das Archiv der Kirchengemeinde (1 Raum) und ein großzügiger Abstellraum (nicht ausgebaut). Im 1. Obergeschoss sind neben Treppenhaus und WC vier weitere Räume angeordnet. Der größte Raum, der sich über die gesamte Giebelbreite der Südseite erstreckt, wird als Raum für Ortschaftsratssitzungen und auch für die Pfarrgemeinde genutzt. Daneben gibt es noch ein Archiv, ein Zimmer für den Ortsvorsteher und einen Abstellraum. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.



### Derzeitige Situation

- Das ehemalige Rathaus `Hauptstraße 40´ steht prägnant in der Ortsmitte von Harthausen auf dem Flurstück 116/1 (Grundstücksgröße 113 m<sup>2</sup>). Das Grundstück ist von Norden, Osten und Westen von Flurstück 116 (Grundstücksgröße 115 m<sup>2</sup>) umgeben. Dieses Grundstück stellt eine Freifläche dar. Beide Grundstück sind im Eigentum der Gemeinde Igersheim.
- Im Westen ist das Anwesen über die Hauptstraße und im Süden über die Nassauer Straße erschlossen.
- Das ortsbildprägende, historische Gebäude ist in der Denkmalschutzliste nach §2 als denkmalgeschütztes Gebäude aufgenommen: (Flst.Nr. 0-116/1) Rathaus. Massivbau mit Mittelrisalit und Dachreiter in Ecklage. Obergeschoss mit geohrten Fenstern. 1854
- Das Gebäude wurde 1854 errichtet und befindet sich grundsätzlich in einem guten baulichen Zustand, jedoch besteht Sanierungsbedarf.
- Das ehemalige Rathaus wird wie beschrieben öffentlich nur noch wenig genutzt. Die Ortschaftsverwaltung und die Gemeinde wünschen sich daher eine zukunftsfähige Nutzung. Als Idee/ Vorschlag wird die Einrichtung von zwei Wohnungen im Gebäude aufgezeigt.
- Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Ein Ausbau wird auch nicht empfohlen, da die lichte Raumhöhe vom Fertigfußboden bis zur Unterkante des Deckenbalkens nur 2,07 m beträgt. Das Gebäude ist nicht unterkellert.
- Neben dem Gebäude befinden sich zwei Stellplätze Richtung Norden.
- Alte Planunterlagen sind nicht vorhanden. In einem Grobmaß wurde die Tragkonstruktion ermittelt, um Entwurfsskizzen erstellen zu können.





### Mögliche Revitalisierung

Schaffung von zwei Wohneinheiten im Bestand durch Umnutzung, Sanierung und Umbau

### Baujahr des Wohnhauses

1854

### Baulicher Zustand

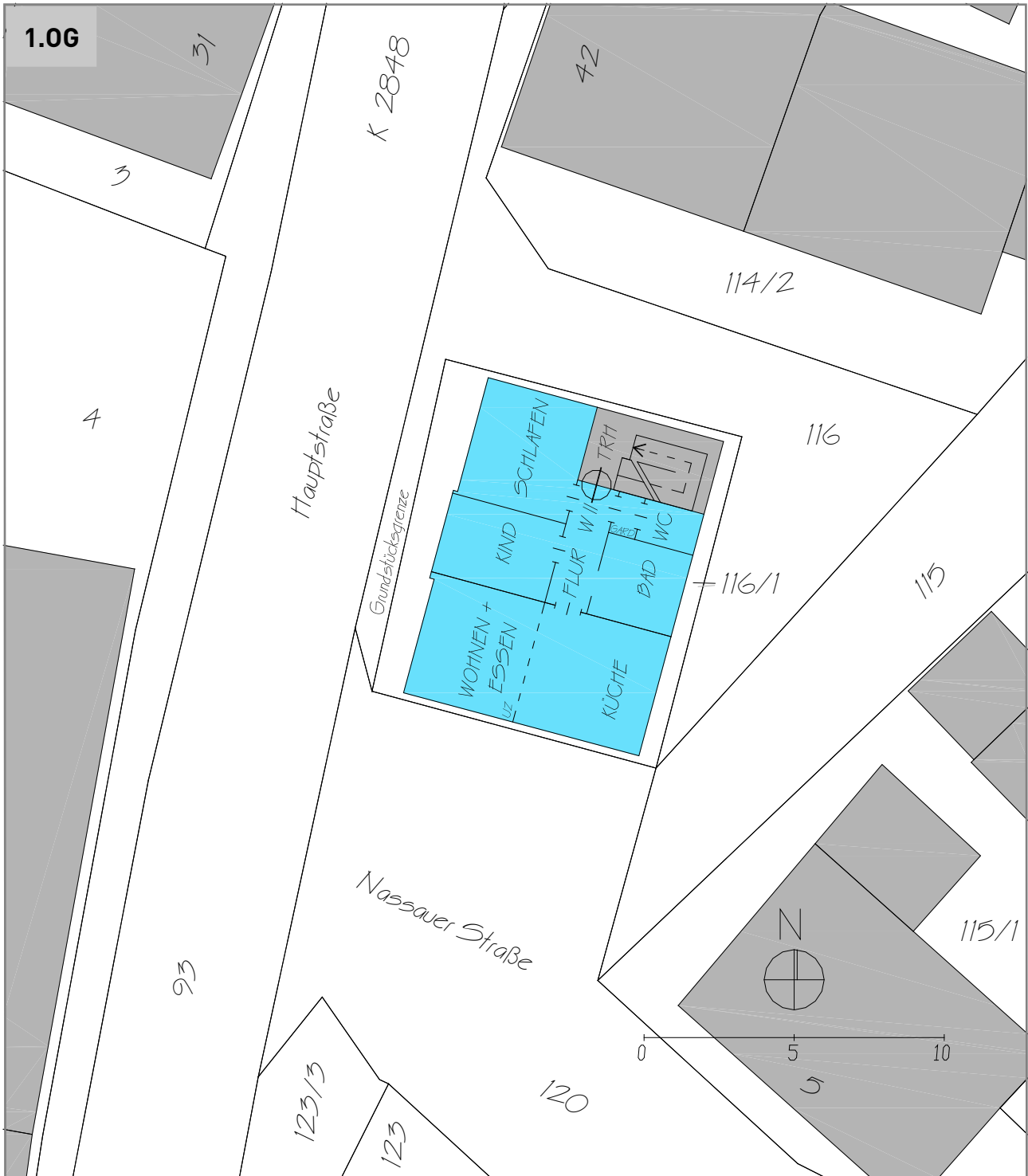
Die Außenwände des Gebäudes wurden massiv mit ca. 50 cm Mauerwerk gemauert. Der vorhandene Dachstuhl ist in Teilen sanierungsbedürftig. Das Dach ist nicht wärmegeklämt. Das Gebäude besitzt eine gute, solide Bausubstanz. Eine Sanierung steht jedoch dringend an.

### Entwurfskonzept (EG)

#### Modernes Wohnen durch Umnutzung und Sanierung

- Durch das bestehende Treppenhaus ist die Anordnung von zwei Wohneinheiten im Gebäude sehr gut möglich. Im Erd- und 1. Obergeschoss kann jeweils eine Wohneinheit untergebracht werden. Die Geschosshöhe im Dachgeschoss eignet sich nicht, um dieses auszubauen und eine weitere Wohnung unterzubringen.
- Über den Eingangsbereich und das Treppenhaus ist die neue Wohneinheit (WI) im Erdgeschoss zu erreichen. Die Wohnung beinhaltet neben Flur und Garderobe, einen Abstellraum, ein Bad, einen offenen Wohnbereich mit Küche, Essen/ Wohnen und ein Schlafzimmer.
- Die bestehende Tragkonstruktion mit den Unterzügen bleibt erhalten. Durch das Einziehen von Wänden wird die neue Wohnung gegliedert.
- Nach der Baumaßnahme steht den zukünftigen Bewohnern im Erdgeschoss moderner Wohnraum zur Verfügung. Die Wohneinheit verfügt über eine Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>.
- Ein Pkw-Stellplatz ist neben dem Gebäude vorgesehen.





### Entwurfskonzept (1.0G) Modernes Wohnen durch Umnutzung und Sanierung

- Über das Treppenhaus sind auch die Wohnung (WII) im 1. Obergeschoss, Wohnfläche ca. 57 m<sup>2</sup>, und das Dachgeschoss zugänglich.
- In der Wohnung des 1. Obergeschosses sind nach dem Umbau ein WC, ein Bad, ein offener Wohnbereich mit Küche, Essen/ Wohnen, ein Kinderzimmer und ein Schlafzimmer sowie der Flur mit Garderobe angeordnet.
- Das Dachgeschoss dient als Abstellraum.
- Die bestehende Haupttragkonstruktion bleibt erhalten. Zwei Zwischenwände werden abgebrochen und versetzt. Zum einen, die Wand zwischen dem bestehenden Abstellraum-Ortsvorsteherraum (Schlafen-Kind) und zum anderen, die Wand zwischen WC-Archiv (WC-Bad). Durch das Versetzen der Wände ist die Funktionalität des Schlafzimmers (Eltern) und eines größeren WC´s gegeben.
- Ein Pkw-Stellplatz für die Wohnung ist neben dem Gebäude vorgesehen.

#### Fazit:

Mit der Umnutzung wird ein Teilleerstand in zentraler Ortslage von Harthausen beseitigt und zeitgemäßer Wohnraum im Bestandsgebäude von 1854 geschaffen. Die Maßnahme ist ein möglicher Baustein für die Zukunft des Gebäudes `Hauptstraße 40`, das hierdurch wieder belebt wird.

#### Zeitrahmen:

- Noch nicht bekannt

#### Empfehlung:

Die Ausarbeitung eines Modernisierungsfahrplans für das Anwesen mit Energieberatung nach den Richtlinien des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausführungkontrolle (Vor-Ort-Beratung Bafa) mit dem Ziel einer energetischen Gesamtanierung des Gebäudes wird angeregt. Mögliche Zuschüsse und Förderungen im Rahmen der KfW-Bankengruppe gilt es zu prüfen.

#### Empfehlungen zur Nachhaltigkeit- Schonender Umgang mit der Natur- Ökologische Qualität:

Das Bauen mit zukunftsweisendem Energiekonzept wird ermöglicht durch eine Wärmedämmung des Daches. Ein geringer CO<sub>2</sub>-Ausstoß kann durch eine risikoarme und weitgehend natürliche Materialwahl erzielt werden. Zur Ressourcenschonung kann eine regenerative Energieversorgung beitragen, zum Beispiel durch den Bau von Solarthermie- oder Photovoltaikanlage. Zur Reduktion des Frischwasserverbrauchs wird die Regenwassernutzung empfohlen. Die Außenraumgestaltung kann durch Einsatz von Natursteinen erfolgen. Die Oberflächen könnten teilweise mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden, z.B. die Hoffläche mit Pflasterbelag.

#### Allgemeine Empfehlung:

Für den Ortsteil Harthausen wird vorgeschlagen ein ganzheitliches zukunftsfähiges Nutzungskonzept aller öffentlichen Gebäude (ehem. Rathaus, Dorfgemeinschaftshaus, ehem. Schule, Feuerwehrgebäude) zu entwickeln. Es soll ermittelt werden, welche Gebäude in welcher Weise sinnvoll öffentlich genutzt werden können und welche nicht mehr für die Öffentlichkeit benötigt werden.

