

Machbarkeitsstudie

Zwingergasse 10 + 12 Stadt Biberach

Machbarkeitsstudie Zwingergasse 10 +12 Stadt Biberach

Bestand 2020

Allgemein

- Eine bauhistorische Untersuchung mit Baualtersplänen aus dem Jahr 2012 von Herrn Dr.-Ing. Uhl liegt im pdf Format, handgezeichnet, vor.
- Eine Dokumentation über Schädigungen an der Dachkonstruktion und Fachwerkkonstruktion von Herrn Gotthard Geißer, Restaurator im Zimmerer-Handwerk von April 2019 liegt vor.
- Bisher war nur der Gebäudeteil Zwingergasse 10 ein eingetragenes Kulturdenkmal. Eine Denkmalüberprüfung durch das Landesamt für Denkmalpflege hat im August 2020 ergeben, dass beide Gebäudeteile als Doppelhaus unter Denkmalschutz gestellt werden.
- Die Bausubstanz der beiden Gebäudeteile ist stark angegriffen und schadhaft.
- Das Doppelhaus ist unbewohnt. Eine Nutzung ist aufgrund des schadhaften Zustandes momentan nicht denkbar.
- Nur im Gebäudeteil Zwingergasse 10 war eine Nutzung bis unter das Dach vorhanden.
- Die Gebäudetrennwand zwischen Nr. 10 und 12 stammt laut bauhistorischer Untersuchung aus dem 17. / Anfang 18. Jhdt. und bildet somit einen wichtigen Teil der erhaltenswerten Bausubstanz.

Zwingergasse 10

Erdgeschoss

- Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Nordseite über einen schmalen Flur, der in ein Treppenhaus mündet. Bei Eintritt geht man direkt eine Stufe hinunter.
- Vom Flur aus betritt man ein Zimmer mit zwei großzügigen Fenstern, ein Unterzug spannt sich in N-S Richtung zwischen den Fenstern.
- Rechts vom Treppenhaus findet über einen weiteren schmalen Flur die Verteilung auf die südlich ausgerichteten Räume des Erdgeschosses statt. Nach Süden ist momentan eine Küche angeordnet, die ebenfalls zwei großzügige Fenster und zentral einen Kamin besitzt. Am westlichen Ende des schmalen Flures befindet sich der Zugang zu einem Heizraum mit diversen Einbauten aus dem 20. Jhdt. Der Heizraum hat eine preußische Kappendecke mit sichtbaren Stahlträgern. Mittig im Flurbereich verspringt der Fußboden nochmals. In der Westwand des Heizraumes ist im 20. Jhdt. eine Öffnung zu einem Anbau erfolgt.
- Am Ende des Flures in der Westfassade befindet sich ein fast flurbreites Fenster.
- Die Deckenhöhen sind niedrig, die Decken hängen teilweise durch

Obergeschoss

- Im Obergeschoss befinden sich drei separate Räume, ein WC sowie ein großzügiger Bereich des Treppenhauses, in dem sich auch der Zugang zum Dachgeschoss befindet. Das Treppenhaus verfügt über zwei Fenster Richtung Süden.
- Zur Nordseite hin ordnen sich zwei Räume an, die durch eine Trennwand aus dem 20. Jhdt. geteilt sind. Das nordwestliche Zimmer ist dabei ein gefangener Raum, der von den südwestlich und nordöstlich angeschlossenen Zimmern erschlossen wird. Es sind zwei Fenster über Eck nach Nord – Westen angeordnet. Das Nord – Ost Zimmer verfügt über zwei Fenster nach Norden.
- An der Südfassade liegt ein schmales WC, dessen Handwaschbecken sich aufgrund der geringen Raumbreite im Treppenhaus befindet. Dieser Raum verfügt über ein Fenster nach Süden.
- Zentral wird der Kamin, der aus dem EG weitergeführt wird über ein Rohr in das Nordwestzimmer verdoppelt.
- An der ost-westlich verlaufende Trennwand gibt es einen Unterzug aus dem 17. Jhdt.

Dachgeschoss

- Die Gebäudetrennwand ist im Vergleich zu den darunter liegenden Geschossen nach Osten versetzt. Sie besteht aus einer mit Holz verkleideten Holzkonstruktion.
- Nach Süden gibt es eine Wiederkehrgaube über zwei Sparrenfelder. An der Südseite gibt es außerdem ein kleines Dachflächenfenster
- Nach Norden gibt es eine Schleppgaube
- Die Raumaufteilung ist kleinteilig, die Trennwände stammen aus dem 19. Jhdt.
- Die Westfassade verfügt mittig über zwei großzügige Fenster und seitlich über zwei kleinere Fenster
- Die Balkenlage ist auf das 17. Jhdt. datiert. Es handelt sich um ein Kaltdach.
- Der Kamin wird zentral über das Dach hinaus weitergeführt.

Zwingerasse 12

Erdgeschoss

- Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Nordseite über einen schmalen Flur, der in ein Treppenhaus mündet. Bei Eintritt geht man direkt eine Stufe hinunter.
- Die vorhandenen Trennwände datieren aus dem 19. Jhdt.
- Links vom Flur betritt man ein Badezimmer mit Einbauten aus dem 20. Jhdt. und geht von da aus in den Wohnbereich über. Zentral befindet sich ein Kamin aus dem 20. Jhdt.
- Nach Süden befindet sich ein eingeschobener Raum mit einem Zugang über Eck.
- Nach Süden orientiert sich die, laut bauhistorischer Untersuchung, älteste Fachwerkwand. Sie enthält zwei kleine Fenster. Die vorhandene Balkenlage der Decke datiert aus dem 17. / Anfang 18. Jhdt.
- Die nord-südlich verlaufende Trennwand sitzt an der Stelle der ehemaligen Außenwand. Daran anschließend wurde das Gebäude im 18. und 19. Jhdt. um eine Garage und einen weiteren Raum erweitert. Der südlich angeordnete Raum weist zur Südfassade hin eine Tür und möglicherweise weitere Öffnungen auf.

Obergeschoss

- Im Obergeschoss befinden sich fünf z. T. kleinteilige Räume sowie das Treppenhaus
- Vier Räume sind gefangene Räume, davon ist ein Raum komplett innenliegend ohne natürliche Belichtung
- Zentral befindet sich ein Kamin
- Ein Teil der Nordfassade stammt aus dem 20. Jhdt.
- Die Zimmer sind, außer dem o.g. Innenraum gut, zum Teil sogar über Eck belichtet.
- Mittig in Ost-West-Richtung verläuft ein aus dem 17. Jhdt. stammender Unterzug.
- Möglicherweise verläuft in Nord-Süd-Richtung ebenfalls ein aus dem 17. Jhdt. stammender Unterzug

Dachgeschoss

- Diese Seite des Dachgeschosses wurde nicht zu Wohnzwecken benutzt.
- Der Teil der Balkenlage bis zur ehemaligen Außenwand stammt aus dem 17. Jhdt.
- Zur Nordseite hin wurden zwei Sparren im 20. Jhdt. ausgetauscht, über die ganze Länge von Nr. 12 des nördlichen Dachstuhls wurde eine zusätzliche Fußpfette eingebaut
- In der Nord-Ost-Ecke befindet sich eine Stiege auf das zweite Dachgeschoss
- In der Ostfassade befindet sich ein Fenster und ein Lastenzug (Mastbaum?)
- Es handelt sich um ein Kaltdach
- Zentral angeordnet befindet sich ein Kamin
- Das Dachgeschoss der Zwingergasse 12 verfügt über keine Dachgauben und ist schlecht belichtet
- Es besteht nur eine räumliche Aufteilung in nord-südlicher Richtung.

VORSCHLAG

- zur wirtschaftlichen Nutzung mit möglichst geringen Eingriffen.

Allgemein

- Es erfolgt ein weitgehender Rückbau der Elemente des 20. Jhdt.
- Das Doppelhaus wird in zwei, alternativ in drei Wohneinheiten waagrecht oder senkrecht unterteilt:
 - V1: 3 WE, d.h. 2 Maisonette -Wohnungen (je EG + OG), eine Dachgeschosswohnung über Gebäudebreite, Erschließung DG über Außentreppe
 - V2: 3 WE, d.h. 2 Maisonette Wohnungen (je EG + OG), eine Dachgeschosswohnung über Gebäudebreite, Erschließung DG über Innentreppe
 - V3: Doppelhausvariante
 - V4: horizontale Aufteilung in 3 WE, Erschließung DG über Innentreppe
 - V5: horizontale Aufteilung in 3 WE, Erschließung DG über Außentreppe
- Varianten 1 und 2: Zwingergasse 10 (Wohnung 2), mit Erdgeschoss und Obergeschoss als eine Wohneinheit, Zwingergasse 12 (Wohnung 1), mit Erdgeschoss und Obergeschoss als eine Wohneinheit und das Dachgeschoss (Wohnung 3) über die gesamte Breite der beiden

Gebäudeteile als eine Wohneinheit mit einem separaten Eingang an der Westfassade und einer internen Galerie über den östlichen Gebäudeteil. Die Erschließung erfolgt über eine neue Treppe aus einer Stahlkonstruktion außen am Haus. Für diese Treppe wird eine Baulast erforderlich sein, sie kann jedoch auf dem eigenen Grundstück dargestellt werden. Für den Fall, dass diese Variante nicht genehmigungsfähig ist, wird eine alternative Erschließung innerhalb des Gebäudeteils Zwingergasse 10 für das Dachgeschoss vorgeschlagen. Diese erfordert hinsichtlich Brand- und Schallschutz einen höheren Aufwand und bedeutet Eingriffe in die historische Substanz der Decken über EG und über OG. Da sie sich im Anbaubereich befindet, handelt es sich nicht um Eingriffe in bauzeitliche Substanz.

- Die zwei Maisonette-Wohnungen im EG und OG bei der Variante „drei Wohneinheiten“ können wegen der geringen Raumhöhe und der nicht überall optimalen Belichtung voraussichtlich nicht als hochpreisige Mietwohnungen vermietet werden.
- Die DG-Wohnung kann einen gehobenen Standard erhalten, um generell eine breitere Klientel ansprechen zu können und einen höheren Mietpreis pro m² erzielen zu können als im EG und OG. Da im DG ein guter Dämm- und Schallschutzstandard ohne überzogenen Aufwand zu erreichen ist, bietet es sich an, dieser Wohnung die sehr kleine Garage im EG zuzuordnen.
- Zusammenfassung: diese beiden Varianten behalten im EG und OG ablesbar die ursprüngliche Teilung der beiden Haushälften bei. Das DG wird, da als eigenständige Wohnung genutzt, evtl. mehr Eingriffe (Gauben) benötigen als bei Variante 3. Die Außentreppe schont die Innensubstanz, ist jedoch als Fremdkörper am Denkmal nicht positiv zu bewerten. Die Innentreppe zur Erschließung des DG setzt größere Eingriffe in die Innensubstanz voraus. Brand- und Schallschutzmäßig sind diese Varianten anspruchsvoll, jedoch weniger als die Varianten 4 und 5.
- Variante 3: Es entstehen zwei Doppelhaushälften vom EG bis ins DG. Die Treppen werden, falls unvollständig, ersetzt oder erneuert, bleiben weitgehend am ursprünglichen Platz erhalten und somit ablesbar. Das DG kommt mit weniger Gauben aus als die Varianten 1 und 2 bzw. 4 und 5. Beide Grundrisse sind ähnlich strukturiert, allerdings ist Wohnung 2 (Zwingergasse 10) um ca. 35m² größer als Wohnung 1 (Zwingergasse 12). Die Garage könnte deshalb Wohnung 2 zugeordnet werden. Wohnung 2 hat außerdem die Möglichkeit eine kleine Terrasse nach Westen anzuordnen; Garage und Terrasse könnten den Standard dieser Wohnung noch erheblich steigern.
- Zusammenfassung: Die Doppelhaushälftenlösung bildet am besten die ursprüngliche Nutzung des Gebäudes ab, belässt wesentliche Elemente, wie die Treppen, an ihrem angestammten Platz und kommt mit weniger Dachaufbauten aus. Auch in Bezug auf die Grundrissanordnung kann weitestgehend auf Abbrüche verzichtet werden und die bestehenden Strukturen weiter genutzt werden. Hauptsächlich handelt sich bei den Abbrüchen um Substanz aus dem 20. Jhdt. bzw. aus dem 19. Jhdt. Die Entfernung der kleinteiligen Zwischenwände im DG Zwingergasse 12 lässt den Dachraum als großzügigen Raum erscheinen. Die Nutzung des Dachraumes der Zwingergasse 10 benötigt keinen Abbruch, da bis jetzt keine Nutzung als Wohnraum stattgefunden hat. Brand- und Schallschutzmäßig ist diese Lösung die anspruchsloseste, da nur die Haustrennwand aufgerüstet werden muss. Eine Außentreppe ist nicht notwendig. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist diese Variante zu bevorzugen, da sie am wenigsten Veränderungen an der bauzeitlichen Substanz vornimmt und somit das Kulturdenkmal schützt und eine Fortführung ermöglicht.

- Varianten 4 und 5: Es entstehen wie bei den Varianten 1 und 2 drei Wohneinheiten, jedoch erfolgt die Teilung geschoßweise über die gesamte Gebäudebreite und die Erschließung entweder von außen oder von innen.
- Diese Aufteilung erfordert hinsichtlich Brand- und Schallschutz einen hohen Aufwand und bedeutet Eingriffe in die historische Substanz der Decken über EG und über OG. Es entstehen allerdings drei gleichwertige Wohneinheiten mit unterschiedlichem Charakter. Die Erschließung des OG und DG durch eine Innentreppe begünstigt das äußere Erscheinungsbild des Denkmals, da keine Anbauten nötig sind. Die Erschließung des OG und DG über eine neue Außentreppe schont die Innensubstanz, ist jedoch als Fremdkörper am Denkmal nicht positiv zu bewerten.
- Zusammenfassung: bei dieser Variante ist die ursprüngliche Teilung in zwei Haushälften bzw. Haus und Ökonomiebereich nicht mehr ablesbar. Auch verschwindet zusätzlich die wesentliche Erschließung über zwei Treppen im Haus ganz. Brand- und Schallschutzmäßig ist diese Variante die anspruchsvollste. Die Außentreppe schont die Innensubstanz, ist jedoch als Fremdkörper am Denkmal nicht positiv zu bewerten. Die Gleichwertigkeit der drei WE kann hingegen als positiv gewertet werden.

Nähere Erläuterungen der Varianten

Variante 1:

3 WE, 2 Maisonettewohnungen, eine Dachgeschosswohnung, Außentreppe

Zwingerstraße 10 (Wohnung 2, ca. 98m²)

Erdgeschoss

- Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Flur.
- Die Treppenführung der Treppe zum Obergeschoss wird geändert, so dass der Austritt über eine Viertelwendung erfolgt. Die Tür zwischen den beiden Fluren wird für eine einfachere Zirkulation entfernt.
- Das Nordzimmer bleibt bestehen
- Die Trennwand zwischen den südlichen Räumen wird teilweise entfernt, um einen großzügigen Küche-/Ess-/Wohnbereich zu schaffen. Der bestehende Kamin wird beibehalten. Hinter der Treppe entsteht ein Leitungsschacht, der sich vertikal durch das Gebäude zieht und die anderen Ebenen versorgt.
- Der schmale Verteilerflur wird verkürzt, so dass zur Westfassade hin ein geräumiges Bad mit natürlicher Belichtung entstehen kann. Nach Süden wird eine zusätzliche Trennwand zwischen dem neuem Bad und dem neuen Wohnbereich eingezogen.
- Das Entfernen der Ein-/und Anbauten aus dem 20.Jhdt. in der Westfassade wird genutzt, um eine neue Öffnung zu schaffen, so dass eine großzügige Belichtung des Wohnbereichs erfolgen kann.
- Die unterschiedlichen Höhen des EG werden ausgeglichen oder durch Stufen gelöst.
- Eine schwellenlose Ausführung kann nicht zugesichert werden zum jetzigen Zeitpunkt.

Obergeschoss

- Über die Viertel gewendelte Treppe tritt man in einen großen Wohnraum, der fast über die gesamte Gebäudebreite geht.
- Der Kamin wird beibehalten.
- Die süd-westliche WC Wand wird rückgebaut.
- Südlich der Treppe wird an die Gebäudetrennwand ein Duschbad mit natürlicher Belichtung gebaut.
- Nördlich entstehen zwei separate Zimmer, die vom Wohnbereich erschlossen werden. Die Verbindung zwischen den Räumen wird geschlossen. Die Belichtung der Zimmer bleibt unverändert.

Zwingerasse 12 (Wohnung 1, ca. 73m²)

Erdgeschoss

- Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Flur, die Treppenföhrung bleibt bestehen.
- Die Elemente aus dem 20. Jhdt. werden zurück gebaut.
- Vom Flur betritt man östlich einen langgezogenen Küchen-/Wohn-/Essbereich, der über die Mittelachse hinaus geht.
- Nach Norden wird in dem bestehenden Zimmer ein neues Badezimmer erstellt.
- Die Brüstung des Nord-Fensters soll auf ca. 90 cm über FFB nach unten gezogen werden.
- Der Kamin entfällt.
- Das Südostzimmer wird von der Wohneinheit abgetrennt, um einen von außen zugänglichen Abstell- und Hausanschlussraum für alle Wohneinheiten zu schaffen.
- Die Garage wird Teil der Dachgeschosswohnung.

Obergeschoss

- Die südliche Wand zum bestehenden Badezimmer wird entfernt, um einen Wohnbereich im Obergeschoss zu erhalten. In Verlängerung der Treppe wird ein Duschbad eingebaut.
- Die drei bestehenden Zimmer nach Norden und Osten werden beibehalten. Das Nord-Ost-Zimmer wird neu erschlossen. Die Verbindung zwischen den Nordzimmern wird geschlossen. Das Süd-Ost Zimmer erhält nach Osten ein neues Fenster, um die Fassade ausgeglichener wirken zu lassen.
- Der Kamin entfällt.

Dachgeschosswohnung über beide Gebäudeteile (ca. 102m²)

Allgemein kann gesagt werden, dass diese Wohnung in einen Küchen-/ Ess- /Wohnbereich und einen Schlafbereich unterteilt wird. Der Schlafbereich kann in zwei Zimmer unterteilt werden. Die Wohnung soll einen gehobeneren Standard erhalten als die beiden Wohnungen im EG und OG. Die

Garage wird der DG-Wohnung zugeordnet, um ein kleines Fahrzeug oder Fahrräder etc. abstellen zu können.

- Die Wohnung wird über eine neue Treppe auf der Westfassade erschlossen. Dabei entsteht eine neue Tür direkt in Zusammenhang mit dem mittig angeordneten Fenster. Das schmale Fenster zur Nordseite entfällt dann.
Achtung: die Treppe kann auf dem eigenen Grundstück dargestellt werden, kann jedoch nicht die notwendigen Abstandsflächen einhalten. Daher muss eine Baulast/Ablöse mit dem Nachbarn vereinbart werden oder eine Grenzbebauung erlaubt sein. Dies ist baurechtlich zu prüfen.
- Mit zwei eingezogenen Trennwänden wird ein Eingangsbereich geschaffen, der als Gardeoben- / Abstellbereich genutzt werden kann und der über eine Glaswand einen abgeschlossenen Eingangsbereich schafft.
- Nördlich wird bis zur Gebäudemitte eine L-förmige Küchenzeile unter der Dachschräge angeordnet. Eine Schleppgaube in diesem Bereich erlaubt eine bessere Belichtung und einen angenehmen Raumeindruck. Dabei wird die bestehende Schleppgaube erneuert.
- Auf der Südseite wird im Bereich der bestehenden Wiederkehrgaube der Essbereich angeordnet. Es wird vorgeschlagen in die Wiederkehrgaube Süd eine größere Fensteröffnung einzubauen. Die Wiederkehrgaube ist im 19. Jahrhundert dazu gekommen und könnte wie eine Aufzugsgaube betrachtet werden. Dazu passen würde eine längliche Öffnung, die das Heraufziehen von Lasten möglich gemacht hätte. Im südwestlichen Bereich kann das Wohnen stattfinden. Eine Schleppgaube könnte zusätzliche Belichtung bringen, wird aber zunächst nicht vorgesehen.
- Im westlichen Bereich bleibt der Dachstuhl bis unter den First sichtbar.
- Eine nord-südlich verlaufende Trennwand führt in einen schmalen Flur zu dem Schlafzimmer. Dieses kann optional in Firstrichtung unterteilt werden.
- Vom Flur ausgehend kann südlich ein WC und nördlich ein großzügiges Badezimmer erschlossen werden. Das Badezimmer erhält eine Schleppgaube.
- Das Schlafzimmer wird ebenfalls vom Flur aus erschlossen. Es erhält je zwei Schleppgauben auf der Nord- und Südseite. Die Belichtung im Schlafzimmer kann somit erhöht werden. Die Stiege zum 2. Dachgeschoss bleibt erhalten und ermöglicht die Erschließung einer Lesegalerie über dem Schlafbereich. Eine Schlafgalerie kann aus feuerschutzrechtlichen Gründen nicht empfohlen werden. Der vorhandene Kamin kann zu einem Solartube umgenutzt werden, um Licht in den Dachraum zu bringen.

Variante 2:

3 WE, 2 Maisonettewohnungen, eine Dachgeschosswohnung, Innentreppe

Zwingergasse 10 (Wohnung 2, ca. 98m²)

Erdgeschoss

- Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Flur.
- Die Treppenführung der Treppe zum Obergeschoss wird geändert, so dass der Austritt über eine Viertelwendung erfolgt. Die Tür zwischen den beiden Fluren wird für eine einfachere Zirkulation entfernt.

- Das Nordzimmer bleibt bestehen.
- Die Trennwand zwischen den südlichen Räumen wird teilweise entfernt, um einen großzügigen Küche-/Ess-/Wohnbereich zu schaffen. Der bestehende Kamin wird beibehalten. Die große Öffnung in der Westfassade kann als Fenstertür ausgebildet werden und Zugang zu einer kleinen Terrasse ermöglichen..
- Hinter der Treppe entsteht ein Leitungsschacht, der sich vertikal durch das Gebäude zieht und die anderen Ebenen versorgt.
- Der schmale Verteilerflur wird verkürzt, so dass zur Westfassade hin ein geräumiges Bad mit natürlicher Belichtung entstehen kann. Nach Süden wird eine zusätzliche Trennwand zwischen neuem Bad und dem neuen Wohnbereich eingezogen.
- Das Entfernen der Ein-/und Anbauten aus dem 20.Jhdt. in der Westfassade wird genutzt, um eine neue Öffnung zu schaffen, so dass eine großzügige Belichtung des Wohnbereichs erfolgen kann.
- Die unterschiedlichen Höhen des EG werden ausgeglichen oder durch Stufen gelöst.
- Eine schwellenlose Ausführung kann nicht zugesichert werden zum jetzigen Zeitpunkt.

Obergeschoss

- Über die Viertel gewendelte Treppe tritt man in einen großen Wohnraum, der fast über die gesamte Gebäudebreite geht.
- Der Kamin wird beibehalten.
- Die süd-westliche WC Wand wird rückgebaut.
- Südlich der Treppe wird an die Gebäudetrennwand ein Duschbad mit natürlicher Belichtung gebaut.
- Nördlich entstehen zwei separate Zimmer, die vom Wohnbereich erschlossen werden. Die Verbindung zwischen den Räumen wird geschlossen. Die Belichtung der Zimmer bleibt unverändert.

Zwingerasse 12 (Wohnung 1, ca. 73m²):

Erdgeschoss:

- Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Flur, die Treppenführung bleibt bestehen.
- Die Elemente aus dem 20. Jhdt. werden zurück gebaut.
- Vom Flur betritt man östlich einen langgezogenen Küche-/Wohn-/Essbereich, der über die Mittelachse hinaus geht.
- Nach Norden wird in dem vorhandenen Zimmer ein neues Badezimmer erstellt.
- Die Brüstung des Nord-Fensters soll auf ca. 90 cm über FFB nach unten gezogen werden.
- Der Kamin entfällt.
- Das Südostzimmer wird von der Wohneinheit abgetrennt, um einen von außen zugänglichen, separaten Treppenraum als Erschließung für die Dachgeschosswohnung zu erhalten als Alternative zur Treppenkonstruktion an der Westfassade.
- Die Garage wird allgemein zugänglicher Hausanschlussraum für alle Wohneinheiten.

Obergeschoss:

- Die südliche Wand zum bestehenden Badezimmer wird entfernt, um einen Wohnbereich im Obergeschoss zu erhalten. In Verlängerung der Treppe wird ein Duschbad eingebaut.
- Die beiden bestehenden Zimmer nach Norden werden beibehalten. Das Nord-Ost-Zimmer wird neu erschlossen. Die Verbindung zwischen den Nordzimmern wird geschlossen.
- Das Süd-Ost Zimmer wird von der Wohnung abgetrennt und als separater Treppenraum für die Dachgeschosswohnung genutzt.
- Der Kamin entfällt.

Dachgeschosswohnung über beide Gebäudeteile (ca. 102m²):

Allgemein kann gesagt werden, dass diese Wohnung in einen Küchen-/ Ess- /Wohnbereich und einen Schlafbereich unterteilt wird. Der Schlafbereich kann in zwei Zimmer unterteilt werden. Die Wohnung soll einen gehobeneren Standard erhalten als die beiden Wohnungen im EG und OG. Die Garage wird der DG-Wohnung zugeordnet, um ein kleines Fahrzeug oder Fahrräder etc. abstellen zu können.

- Die Wohnung wird über eine neue innenliegende Treppe von Süden erschlossen. Die bestehende süd-östliche Erschließung von außen wird dabei als Eingang zum separaten, innenliegenden Treppenraum für die Dachgeschosswohnung genutzt. Dazu wird die Trennwand zur Wohnung 1 im EG und OG brandschutz- und schalltechnisch angepasst.
- Über den Treppenraum tritt man in den Wohn-/ Ess-/ Küchenbereich. Die Küche wird L-förmig im Süden angesiedelt, zwei Schleppgauben erhellen den Bereich.
- Im Norden kann das Essen stattfinden. Dort wird zur besseren Belichtung eine Wiederkehrgaube vorgeschlagen. Da in diesem Bereich Sparren des 20 Jahrhunderts vorhanden sind, zerstört die Widerkehrgaube keine historische Substanz.
- Die bestehende Stiege ermöglicht einen Aufstieg zur Lesegalerie über dem östlichen Wohnbereich. Eine Schlafgalerie kann aus feuerschutzrechtlichen Gründen nicht empfohlen werden. Der vorhandene Kamin kann zur Solartube umgenutzt und belichtet die Lesegalerie.
- Die nord-südlich verlaufende Haustrennwand öffnet sich in einen schmalen Flur zum Schlafzimmer.
- Vom Flur ausgehend kann südlich ein WC und nördlich ein großzügiges Badezimmer erschlossen werden. Das Badezimmer erhält eine Schleppgaube.
- Die Widerkehrgaube im westlichen Bereich ist im 19. Jahrhundert dazu gekommen und könnte wie eine Aufzugsgaube betrachtet werden. Dazu passen würde eine längliche Öffnung, die das Heraufziehen von Lasten möglich gemacht hätte. Eine neue Schleppgaube nach Norden bringt zusätzliches Licht in den Schlafbereich. Das Schlafzimmer kann optional in Firstrichtung unterteilt werden.
- Im westlichen Bereich bleibt der Dachstuhl bis unter den First sichtbar.

Variante 3:

Doppelhaus

Zwingergasse 12 (Wohnung 1, ca. 98m²)

Erdgeschoss

- Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Flur, die Treppenführung bleibt bestehen.
- Die Elemente aus dem 20. Jhdt. werden zurück gebaut.
- Vom Flur betritt man östlich einen Garderoben- /Abstellbereich, der nördlich in ein Duschbad mündet und sich südlich zu einem großzügigen Zimmer öffnet. Dieses Zimmer könnte ein separates Eltern- oder Gästezimmer darstellen.
- Der südöstliche Raum wird von der WE abgetrennt und als allgemeiner, von außen erschließbarer, Hausanschlussraum genutzt.
- Die kleine Garage im Norden kann einer der beiden WE zugeschlagen werden.

Obergeschoss

- Das Obergeschoss erhält zentral eine Küche, die durch eine Öffnung mit dem Ess- /Wohnbereich nach Osten verbunden ist. Das Wohnen / Essen findet über die gesamte Gebäudetiefe nach Osten statt.
- Nach Norden bleibt ein separates Zimmer bestehen, dass jeweils vom Flur und vom Wohnbereich erschlossen werden kann und somit als Arbeitszimmer vorgesehen werden kann. Diese Zimmer könnte aber auch separat vom Flur erschlossen werden und so als Gästezimmer dienen.
- Nach Süden in Verlängerung der Treppe wird ein WC vorgesehen.
- Für die Nutzung des Dachgeschosses wird eine neue viertelgewendelte Treppe eingebaut.
- Der Kamin entfällt.

Dachgeschoss

- Im Dachgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer und ein offen gestalteter Arbeitsbereich im Treppenraum.
- Außerdem wird ein großzügiges Duschbad vorgesehen. So erhalten alle drei Etagen Naßzellen, was für die Nutzung positiv zu bewerten ist.
- Der Kamin kann als Solartube genutzt werden, um mehr Licht in das Dachgeschoss zu bringen.

Zwingergasse 10 (Wohnung 2, ca. 135m²)

Erdgeschoss

- Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Flur. Die Treppenführung der Treppe zum Obergeschoss wird geändert, so dass der Austritt über eine Viertelwendung erfolgt. Die Tür zwischen den beiden Fluren wird für eine einfachere Zirkulation entfernt. Nach Süden im Anschluss an die Treppe entsteht hier ein Duschbad mit Abstellmöglichkeiten sowie eine Garderobe.
- Der Kamin bleibt erhalten.
- Die Elemente aus dem 20. Jhdt. werden zurück gebaut.
- Nach Norden bleibt das bestehende Zimmer erhalten, wird jedoch zum Küchen-/Essbereich hin geöffnet.
- Der Küchen-/ Essbereich erhält eine größere Öffnung in der Westfassade zu einer kleinen Terrasse.

Obergeschoss

- Man verlässt die Treppe in einen Lesebereich, der nach Westen in ein separates Zimmer übergeht. Die südliche Wand zum ehemaligen Badezimmer wird entfernt.
- Nach Norden entsteht ein Verteilerflur, der in ein großzügiges Badezimmer mit Abstellmöglichkeiten und ein weiteres Zimmer mündet. Die Verbindung der beiden Zimmer wird für eine unabhängige Nutzung geschlossen.

Dachgeschoss

- Im Dachgeschoss werden alle Einbauten aus dem 20. Jhdt entfernt.
- Nach Norden entsteht ein geräumiges Zimmer mit zwei neuen Gauben (davon ersetzt eine die bestehende Gaube).
- Nach Süden entsteht im Treppenraum ein offener Arbeitsbereich. Hinter der Treppe kann eine weitere Abstellmöglichkeit vorgesehen werden.
- Der Kamin kann als Solartube genutzt werden, um mehr Licht in das Dachgeschoss zu bringen.

Variante 4

3 WE, Geschossweise Trennung über beide Haushälften, Innentreppe

Wohnung 1 (76m²)

Erdgeschoss

- Die Erdgeschosswohnung wird über den bestehenden Eingang der Haushälfte Zwingergasse 10 erschlossen. Im schmalen Flurbereich soll eine kleine Garderobe entstehen, in dem eine Nische in die Nordwand gebaut wird.
- Das nach Norden ausgerichtete Zimmer wird Küche, die in den Wohn-/Essbereich nach Süden übergeht. Aus dem Wohn-/Essbereich kann man auf eine kleine Terrasse heraustreten.

- Der ehemalige schmale Verteilerflur in Nord-Süd-Richtung wird zu einem innenliegenden WC umgebaut und zum Wohnraum hin geschlossen.
- In Verlängerung des Hauseingangsflurs wird ein geräumiger Garderobenbereich angeordnet, der in das Bad mündet.
- Über zwei Durchbrüche in der Haustrennwand erreicht man zwei separate Zimmer.
- Die Garage wird als allgemeiner Hausanschlussraum umgenutzt.
- Im Süd-Osten entsteht mit separaten Hauseingang das innenliegende Treppenhaus zur Erschließung der beiden oberen Geschosse.
- Alternativ (V4b) kann das Nordzimmer unterteilt werden in Garderobe und WC, beides vom Hauseingangsflur zu erschließen und Badezimmer vom Verteilerflur aus zu erschließen. In dem Fall würde der Küchen-/Ess-/Wohnbereich komplett nach Süden verlagert werden. Die Möglichkeit einer kleinen Terrasse bleibt gleich.

Wohnung 2 (98m²)

Obergeschoss

- Die Wohnung wird von Osten her über das neue innenliegende Treppenhaus erschlossen. Die bestehende süd-östliche Erschließung von außen wird dabei als Eingang zum separaten, innenliegenden Treppenraum für beide Obergeschosse genutzt. Dazu wird das Treppenhaus brandschutz- und schalltechnisch angepasst. Man gelangt direkt in eine offene Küche, die nach Norden in ein Esszimmer übergeht.
- Nach Süden ordnet sich im ehemaligen Bad eine offene Garderobe an. In der Verlängerung wird ein WC mit Tageslicht angeordnet.
- Über einen Durchbruch in der Haustrennwand gelangt man in die Wohnbereiche. Nach Norden ordnen sich zwei separate Zimmer an, nach Süden wird ein großzügiges Bad eingebaut. Im Süd-Westen erhält man einen offenen Wohnbereich, der aber auch abgetrennt als zusätzliches Zimmer genutzt werden kann.
- Alternativ (V4b) gelangt man in eine Diele mit Garderobe, die sich nach Norden zur Küche hin öffnet. Die Küche ist mit dem im Nord-Osten liegenden Esszimmer verbunden und erhält an der Stelle der ehemaligen Treppe eine von der Küche aus begehbare Speisekammer.
- Nach Süden bleibt das ehemalige Bad als WC mit Abstellmöglichkeiten erhalten. Direkt im Anschluss ordnet sich ein Badezimmer an, das jedoch einen größeren Eingriff in die Haustrennwand benötigt, so aber einen großzügigeren Wohnbereich nach Süden ermöglicht.
- Nach Norden bleiben die zwei separaten Zimmer erhalten.

Wohnung 3 (93m²)

Dachgeschoss

- Die Wohnung wird über das neue innenliegende Treppenhaus von Süden erschlossen.
- Über den Treppenraum tritt man in den Wohn-/ Ess-/ Küchenbereich. Die Küche wird L-förmig im Süden angesiedelt, zwei Schlepplampen erhellen den Bereich.

- Im Norden kann das Essen stattfinden. Dort wird zur besseren Belichtung eine Wiederkehrgaube vorgeschlagen. Da in diesem Bereich Sparren des 20. Jahrhunderts vorhanden sind, zerstört die Widerkehrgaube keine historische Substanz.
- Die bestehende Stiege ermöglicht einen Aufstieg zur Lesegalerie über dem östlichen Wohnbereich. Eine Schlafgalerie kann aus feuerschutzrechtlichen Gründen nicht empfohlen werden. Der vorhandene Kamin kann zur Solartube umgenutzt werden und belichtet die Lesegalerie.
- Die nord-südlich verlaufende Haustrennwand wird einmal durchbrochen und öffnet sich in einen schmalen Flur zum Schlafzimmer.
- Vom Flur ausgehend kann südlich ein WC und nördlich ein großzügiges Badezimmer erschlossen werden. Das Badezimmer erhält eine Schleppgaube.
- Die Widerkehrgaube im westlichen Bereich ist im 19. Jahrhundert dazu gekommen und könnte wie eine Aufzugsgaube betrachtet werden. Dazu passen würde eine längliche Öffnung, die das Heraufziehen von Lasten möglich gemacht hätte. Eine neue Schleppgaube nach Norden bringt zusätzliches Licht in den Schlafbereich. Das Schlafzimmer kann optional in Firstrichtung unterteilt werden.
- Im westlichen Bereich bleibt der Dachstuhl bis unter den First sichtbar.

Variante 5

3 WE, Geschossweise Trennung über beide Haushälften, Außentreppe

Wohnung 1 (76m²)

Erdgeschoss

- Die Erdgeschosswohnung wird über den bestehenden Eingang der Haushälfte Zwingerstraße 10 erschlossen. Im schmalen Flurbereich soll eine kleine Garderobe entstehen, in dem eine Nische in die Nordwand gebaut wird.
- Das nach Norden ausgerichtete Zimmer wird Küche, die in den Wohn-/Essbereich nach Süden übergeht. Nach Westen wird eine großzügige Fensteröffnung vorgesehen.
- Der ehemalige schmale Verteilerflur in Nord-Süd-Richtung wird zu einem innenliegenden WC umgebaut und zum Wohnraum hin geschlossen.
- In Verlängerung des Hauseingangsflurs wird ein geräumiger Garderobenbereich angeordnet, der in das Bad mündet.
- Über zwei Durchbrüche in der Haustrennwand erreicht man zwei separate Zimmer.
- Die Garage kann einer Wohneinheit zugeschlagen werden.
- Im Süd-Osten entsteht ein allgemein nutzbarer, von außen erschließbarer, Hausanschlussraum für alle Parteien.
- Zur Erschließung der beiden oberen Geschosse wird eine neue einläufige Stahltreppe an der Westfassade vorgesehen, für deren Errichtung eine Baulast vorgesehen werden muss, die jedoch auf dem Grundstück erstellt werden kann.

Wohnung 2 (98m²)

Obergeschoss

- Die Obergeschosswohnung wird über die neu errichtete Stahltreppe an der Westfassade betreten. Man betritt den Küchen-/Eingangsbereich. Die vier Räume des ehemaligen Hauses Zwingerstraße 10 werden alle miteinander verbunden. Nach Süden grenzt an die Küche der Essbereich an, nach Norden ein Wohn-/Arbeitsbereich.
- Durch einen Durchbruch in der Haustrennwand gelangt man in den „privaten Bereich“, der drei separate Zimmer aufweist, die über einen Flur erschlossen werden sowie ein Badezimmer und ein WC mit Abstellmöglichkeiten.
- Alternativ (V5b) gelangt man in einen Eingangsbereich mit Garderobe und Abstellbereich sowie einem Duschbad. Im Anschluss daran ordnet sich die Küche an, die sich nach Norden in den Essbereich öffnet und in einen Wohnbereich mit Arbeiten übergeht. Das Arbeitszimmer kann gegebenenfalls auch als separates Gästezimmer genutzt werden.
- Durch einen Durchbruch in der Haustrennwand gelangt man in den „privaten Bereich“, der drei separate Zimmer aufweist, die über einen Flur erschlossen werden sowie ein Badezimmer.

Wohnung 3 (93m²)

Dachgeschoss

- Die Dachgeschosswohnung wird über die neue Treppe an der Westfassade erschlossen. Dabei entsteht eine neue Tür direkt in Zusammenhang mit dem mittig angeordneten Fenster. Das schmale Fenster zur Nordseite entfällt dann.
Achtung: die Treppe kann auf dem eigenen Grundstück dargestellt werden, kann jedoch nicht die notwendigen Abstandsflächen einhalten. Daher muss eine Baulast/Ablöse mit dem Nachbarn vereinbart werden oder eine Grenzbebauung erlaubt sein. Dies ist baurechtlich zu prüfen.
- Mit zwei eingezogenen Trennwänden wird ein Eingangsbereich geschaffen, der als Gardeoben- / Abstellbereich genutzt werden kann und der über eine Glaswand einen abgeschlossenen Eingangsbereich schafft.
- Nördlich wird bis zur Gebäudemitte eine L-förmige Küchenzeile unter der Dachschräge angeordnet. Eine Schleppgaube in diesem Bereich erlaubt eine bessere Belichtung und einen angenehmen Raumeindruck. Dabei wird die bestehende Schleppgaube erneuert.
- Auf der Südseite wird im Bereich der bestehenden Wiederkehrgaube der Essbereich angeordnet. Es wird vorgeschlagen in die Wiederkehrgaube Süd eine größere Fensteröffnung einzubauen. Die Wiederkehrgaube ist im 19. Jahrhundert dazu gekommen und könnte wie eine Aufzugsgaube betrachtet werden. Dazu passen würde eine längliche Öffnung, die das Herausziehen von Lasten möglich gemacht hätte. Im südwestlichen Bereich kann das Wohnen stattfinden. Eine Schleppgaube könnte zusätzliche Belichtung bringen, wird aber zunächst nicht vorgesehen.
- Im westlichen Bereich bleibt der Dachstuhl bis unter den First sichtbar.
- Die nord-südlich verlaufende Haustrennwand führt in einen schmalen Flur zu dem Schlafzimmer. Dieses kann optional in Firstrichtung unterteilt werden.
- Vom Flur ausgehend kann südlich ein WC und nördlich ein großzügiges Badezimmer erschlossen werden. Das Badezimmer erhält eine Schleppgaube.

- Das Schlafzimmer wird ebenfalls vom Flur aus erschlossen. Es erhält je zwei Schleppgauben auf der Nord- und Südseite. Die Belichtung im Schlafzimmer kann somit erhöht werden. Die Stiege zum 2. Dachgeschoss bleibt erhalten und ermöglicht die Erschließung einer Lesegalerie über dem Schlafbereich. Eine Schlafgalerie kann aus feuerschutzrechtlichen Gründen nicht empfohlen werden. Der vorhandene Kamin kann zu einem Solartube umgenutzt werden, um Licht in den Dachraum zu bringen.

Zusammenfassung:

Die Gebäude Zwingergasse 10 und 12 können gut in zwei bzw. drei Wohneinheiten aufgeteilt werden, ein Doppelhaus oder zwei Maisonette-Wohnungen mit ca. 73 und 100 m² Wohnfläche sowie eine DG-Wohnung mit rund 100m² Wohnfläche und Nutzflächen von rund. 17 m². Die historische Haustrennwand kann erhalten und brandschutztechnisch ertüchtigt werden. Eine weitere Form der Nutzung ist eine geschossweise Aufteilung in drei Wohneinheiten, die jedoch die größten Eingriffe in die historische Substanz nach sich ziehen würde.

Das Dachgeschoß ist kein Vollgeschoß, da es auf eine Höhe von 2,30 m weniger als 75% des darunter liegenden Geschoßes bedeckt. Der Bebauungsplan Ulmer Tor Straße/Zwingergasse gilt für die Zwingergasse 10+12 nicht, schließt jedoch direkt an diese an und sieht eine Anzahl der Vollgeschoße mit II vor. Das Haus Zwingergasse 10+12 entspricht in den Vorschlägen der Machbarkeitsstudie dieser Vorgabe.

Eine andere Nutzung der beiden Gebäude als zu Wohnzwecken bzw. teilweise möglicherweise als Büro scheint nicht zielführend. Trotz des in Teilbereichen recht schlechten Zustandes der vorhandenen Bausubstanz kann durch die Nutzung des gesamten, großzügigen Dachraums entweder als Schlafbereich in der Doppelhauslösung oder als eine hochwertige Wohnung, eine wirtschaftliche Nutzung erreichbar sein. Da seit 2020 beide Gebäudeteile unter Denkmalschutz stehen können Zuschüsse und der Anreiz von Steuerabschreibungen einem Erhalt der Häuser entgegenkommen.

Die, bei den vorgestellten Möglichkeiten, notwendigen Veränderungen an den Fassaden sind folgende

- Im Osten: Einbau eines neuen Fensters im OG. Dies ist nicht zwingend notwendig für die Nutzung, würde der Fassade jedoch mehr Ausgeglichenheit geben.
- Im Osten: Einbau eines neuen Fensters im Erdgeschoss. Dies ist nicht zwingend notwendig für die Nutzung, würde der Fassade jedoch mehr Ausgeglichenheit geben.
- Im Osten: Aufweitung des vorhandenen Fensters.
- Im Westen: Einbau einer Tür neben die vorhandene Fensteröffnung. Entfernen des kleinen Nordfensters.
- Im Westen: Anbau einer neuen Treppenkonstruktion.
- Im Westen: Abriss der angebauten Garage, Nutzung der Wandöffnung als Fenster zur Belichtung.
- Im Süden: Vergrößerung des Fensters in der Widerkehrgaube zu einer Ladelukenöffnung.
- Im Süden: Vergrößerung der zwei kleinsten Fenster im EG. Dies nur, falls die umgebende Mauer (bauzeitlich) hier sowieso Schäden aufweist (wie das Restauratorengutachten nahelegt) und ausgebessert werden müsste.
- Im Süden: Vergrößerung der zwei kleinen Fenster im Westen. Dies ist nicht zwingend notwendig für die Nutzung.

- Im Norden: Brüstung des EG Fenster Zwingergasse 12 nach unten ziehen auf ca. 90 cm über FFB.
- Im Dach Norden: Einbau von höchstens drei weiteren Schleppgauben, Sanierung der vorhandenen Schleppgaube oder Erneuerung. Alternativ: Einbau von einer weiteren Schleppgaube und einer Widerkehrgaube. In dem Bereich, in dem die Widerkehrgaube vorstellbar ist, sind im 20 Jhd. Sparren ausgetauscht worden. Es würde mit dem Einbau der Widerkehrgaube keine Altsubstanz zerstört.
- Im Dach Süd: Einbau von zwei neuen Schleppgauben. Alle Schleppgauben sollten maximal Sparrenbreit sein und würden keine Altsubstanz zerstören.
- Exemplarisch finden Sie im Anhang drei Detailzeichnungen von denkmalgerechten Schleppgauben ohne Dachrinnen, mit schmalen Sparren im Dachüberstand und mit der Möglichkeit, bei sehr schmalen Sparrenabstand, durch Ausklinken der Pfosten die Glasbreite um 7 cm in der Breite und 3,5 cm in der Höhe zu verbreitern ohne die Gaube breiter gestalten zu müssen.
- Nach Rücksprache mit der oberen Denkmalschutzbehörde wurde eine Präferenz für V3 deutlich. Diese Variante hat auch Brandschutztechnisch deutliche Vorteile, da sie nur die Ertüchtigung der Haustrennwand erfordert. Darüber hinaus ist diese Variante am nächsten an der ursprünglichen Nutzung.

Platz für erneuerbare Energien in Form von Fotovoltaik oder WW Thermie sieht die Verfasserin nicht. Wärmepumpen könnten, wegen dem geringen unbebauten Teil des Grundstücks im Außenbereich nur schwerlich aufgestellt werden. Eine Pelletanlage scheidet an der mangelnden Fläche. Eine Versorgung der Wohnungen mit Gas /Biogas scheint aktuell die einzige Möglichkeit erneuerbare Energien zu berücksichtigen. Ergänzt durch ein Sanierungsgutachten können damit die aktuell vorgeschriebenen 15% regenerative Energien nachgewiesen werden.

Ob eine Erdgasversorgung in diesem Bereich der Zwingergasse vorhanden ist, wurde nicht überprüft. Falls dies der Fall ist, wäre eine gesonderte Gastherme für jede Wohnung vermutlich die wirtschaftlichste Lösung. Ein gemeinsamer Technikraum ist nicht vorhanden. Wasser- und Erdgas könnten im EG im sogenannten Hausanschlussraum/Abstellraum Süd untergebracht werden, der für alle Bewohner von außen zugänglich ist. Hier könnten auch Fahrräder abgestellt werden.

Eine artenschutzrechtliche Einschätzung der geplanten Maßnahme in Bezug auf das mögliche Vorkommen geschützter Arten im Dach oder an der Fassade ist im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie nicht erfolgt. Sie sollte vor einer Bauplanung vorgenommen werden. Fledermäuse, Mauersegler, Schwalben etc. können in und an alten Häusern ihren Lebensraum haben.

Der Bodenrichtwert für die Zwingergasse 10+12 liegt laut Geoportal der Stadt Biberach bei 270 €/m². Bei einer Grundstücksfläche von rund 140 m² wäre der Grundstückspreis damit bei 37.800,-€. Mit Haus könnte der Kaufpreis bei rund 150.000,-€ liegen.

Kosten

Das vorliegende Gutachten des Holzrestaurators Geißer vom April 2019 beziffert die Kosten der holzrestauratorischen Arbeiten auf rund 151.000,-€ brutto (19% MwSt) inkl. Neudeckung des Daches gesamt mit naturroten Biberschwanzziegeln. Aktuell sind dort Falzziegel und Biberschwanzziegel verlegt.

Die Gesamtkosten für die Sanierung und den Umbau der Wohnungen sowie den Ausbau des Kaldaches zu Wohnzwecken belaufen sich nach Kostenschätzung vom 15.12.2020 auf rund 802.000€.

Dazu sind Nebenkosten für Voruntersuchungen, Schadensgutachten, Statik, Architekt etc. in Höhe von ca. 24% der Baukosten (KG 300 und 400) sowie Abbruchkosten für den Schopfanbau zu rechnen, so dass Gesamtkosten (ohne einen evtl. Erwerb durch Dritte) in Höhe von rund 980.000€ anzunehmen sind.

Da es sich bei den Kosten um eine Kostenschätzung handelt, können diese Kosten für alle Varianten angenommen werden.

Förderfähig, da beide Häuser als eine Einheit unter Denkmalschutz stehen, wären wohl vor allem die Holzrestauratorischen Arbeiten plus historische Fenster, Türen, Läden und Faschen um die Fenster. Da es keinerlei Rechtsanspruch auf eine Förderung im Bereich Denkmal gibt und die zur Verfügung stehenden Mittel auch von Jahr zu Jahr variieren, kann hier nur eine Möglichkeit aufgezeigt werden.

Nach aktueller Kostenschätzung wären evtl. rund 170.000,-€ denkmalbedingte Mehrausgaben bei der genannten Planung darstellbar. Für einen privaten Bauherrn würde das eine Maximalförderung von 50% bedeuten, also von rund 85.000,-€, bei einem öffentlichen Bauherrn 33,3% also rund 56.600,-€. Ergänzend kann gesagt werden, dass eine Maximalförderung sehr selten möglich ist.

Ob die vorhandene Bausubstanz des Hauses eine Drittmittelförderung möglich macht, wagt die Verfasserin zu bezweifeln.

Mittel aus dem Denkmalschutzprogramm der Stadt Biberach wären, wenn diese Mittel zum Zeitpunkt des Bauens von der Stadt zur Verfügung gestellt werden, generierbar.

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, da es sich um ein gesamtes Denkmal handelt, wären für Privatleute ein Anreiz für die Sanierung.

Empfehlung

Durch eine gemäßigte Nutzung der beiden Haushälften mit insgesamt zwei Wohneinheiten als Doppelhaus, die die historische Substanz des Hauses berücksichtigt, könnten beide Häuser und viel Originalsubstanz erhalten werden. Vor einer Bearbeitung z.B. für ein Baugesuch wird empfohlen ein digitales Aufmaß anfertigen zu lassen. Das Handaufmaß ist schon recht alt und hat Probleme bei der Übernahme in die CAD.

Überlingen, den 31.12.2020

Dipl.-Ing. univ. Corinna Wagner

Freie Architektin, Überlingen

Anlagen:

Pläne EG, OG, DG, alle Ansichten M 1:100 pdf und dwg Format

Kostenschätzung vom 15.12.2020

Massenermittlung zu den Plänen

Exemplarische Darstellung Schlepplgauben denkmalgerecht

(BV Wischmann Konstanz, BV Ackermann Sipplingen)

Massenermittlung MBKS Stadt Biberach vom
15.12.2020 Flächen per CAD ermittelt

Bruttorauminhalt

Wohnungen	920,00
Gesamt	920,00 m³

Variante 1 und 2

Wohn- und Nutzfläche

Wohnung 1 (Zwingergasse 12)

EG

Eingang	5,00
Küche/Essen	18,00
Bad	5,00
	28,00 m²

OG

Flur	2,00
Bad	3,00
Wohnen	11,00
Zimmer 1	10,00
Zimmer 2	10,00
Zimmer 3	9,00
	45,00 m²

Gesamtsumme Wohnung 1 **73,00 m²**

Wohnung 2 (Zwingergasse 10)

EG

Eingang	7,00
Zimmer	15,00
Küche/Essen/Wohnen	23,00
Bad	5,00
	50,00 m²

OG

Wohnen	19,00
Bad	3,00
Zimmer 1	13,00
Zimmer 2	13,00
	48,00 m²

Gesamtsumme Wohnung 2 **98,00 m²**

Wohnung 3 Dachgeschosswohnung

DG

Eingang	6,00
Küche/Essen/Wohnen	26,00
Gäste WC	2,00
Bad	7,00
Zimmer	31,00
Lesegalerie	21,00
Treppenaufgang (nur bei Außentreppe)	9,00
	102,00 m²

Gesamtsumme Wohnung 3 **102,00 m²**

gemeinsame Nutzfläche

Hausanschlussraum	9,00
Garage	8,00

Gesamtsumme gemeins. Nutzfläche **17,00 m²**

Gesamtsumme Wohn- u. Nutzfläche **290,00 m²**

Variante 3

Wohn- und Nutzfläche

Wohnung 1 (Zwingergasse 12)

EG

Eingang	5,00
Garderobe /Abstellen	6,00
Bad	4,00
Zimmer	13,00
	28,00 m²

OG

Küche	13,00
WC	2,00
Essen / Wohnen	19,00
Zimmer	10,00
	44,00 m²

DG

Zimmer	12,00
Bad	7,00
Arbeiten	7,00
	26,00

Gesamtsumme Wohnung 1 **98,00 m²**

Wohn- und Nutzfläche

Wohnung 2 (Zwingergasse 10)

EG

Eingang / Garderobe / Abstellen	15,00
Duschbad	4,00
Wohnen	15,00
Küche / Essen	16,00
	50,00 m²

OG

Lesen	9,00
Flur / Abstellr.	4,00
Bad	8,00
Zimmer	13,00
Zimmer	13,00
	47,00 m²

DG

Zimmer	21,00
Abstellr.	2,00
Arbeiten	15,00
	38,00

Gesamtsumme Wohnung 2 135,00 m²

gemeinsame Nutzfläche

Hausanschlussraum	9,00
Garage	8,00

Gesamtsumme gemeins. Nutzfläche 17,00 m²

Gesamtsumme Wohn- u. Nutzfläche 271,00 m²

Variante 4 und 5

Wohnung 1

EG

Eingang / Garderobe / Abstellen	11,00
WC	2,00
Bad	6,00
Zimmer	14,00
Zimmer / Arbeiten	14,00
Essen / Wohnen	16,00
Küche	13,00
	76,00 m²

OG

Küche	21,00
Essen	10,00
Garderobe / Abstellr.	4,00

20-020 Stadt Biberach
Machbarkeitsstudie

Massenermittlung

Dipl.-Ing. Corinna Wagner
Freie Architektin
Im Kirchleösch 31
88662 Überlingen

WC	2,00
Bad	6,00
Wohnen	20,00
Zimmer	13,00
Zimmer	13,00
Zimmer (V5)	9,00
	98,00 m²

DG

Küche / Essen / Wohnen	33,00
WC	2,00
Bad	7,00
Zimmer	30,00
Lesegalerie	21,00
	93,00

gemeinsame Nutzfläche

Hausanschlussraum	9,00
Garage	8,00

Gesamtsumme gemeins. Nutzfläche 17,00 m²

Gesamtsumme Wohn- u. Nutzfläche 284,00 m²

Kostenschätzung DIN 276 Wohnungen

Grundlage: Machbarkeitsstudie vom 15.12.2020

Stand: 15.12.2020

100 Grundstück	Anteil	0 €
-----------------------	---------------	------------

im Besitz des Auftraggebers
Bodenrichtwert laut Stadt Biberach 270 €/m² in diesem Bereich

200 Herrichten und Erschließen	4.000 €
---------------------------------------	----------------

Abbruch Schopf West
Baulast Treppe West, Verhandlungssache, nicht berücksichtigt
Sonstige Erschließungskosten müssen erst ermittelt werden bei der Gemeinde und den Versorgungsunternehmen

300 Bauwerk – Baukonstruktionen	601.000 €
--	------------------

	Menge	Preis/Einheit	Summe
1) BRI Bruttorauminhalt	920	600,00 €	552.000,00 €
2) WF/NF Wohn- und anteilige Nutzflächen Mittelwert	300	2.000,00 €	600.000,00 €
Treppe West	1	psch	25.000,00 €

400 Bauwerk – Technische Anlagen	182.000 €
---	------------------

	Menge	Preis/Einheit	Summe	Ansatz wegen Bestand
1) BRI Bruttorauminhalt	920	200,00 €	184.000,00 €	
2) WF/NF Wohn- und anteilige Nutzflächen Mittelwert	300	600,00 €	180.000,00 €	
			182.000,00 €	

500 Außenanlagen	5.000 €
-------------------------	----------------

Minimal im Bereich der Außentreppe

600 Ausstattung und Kunstwerke *)	wird vom Bauherrn ergänzt *)
700 Baunebenkosten	187.920 €
Hier sind Leuchtmittel, Einbauküchen, Einbauschränke etc. zu berücksichtigen	
Architekt für Leistungsphasen 1-8, Statiker, HLS Planer, Brandschutz, Genehmigung, Baustrom, Versicherung, VU's, ohne Prüfstatik, ohne Finanzierungskosten pauschal ca. 24 % der anrechenbaren Kosten aus KG 300+400	
Gesamtkosten **)	brutto inkl. 19% MWSt. 979.920 €

*) Kosten werden vom Bauherrn ergänzt

**) Die Gesamtkosten beinhalten nicht die Kosten für Bewirtschaftung, Versicherungen und Finanzierung

alle Kostenangaben brutto in EURO

Anlagen zur Kostenschätzung:
Grundrisse EG, OG, DG und Massenermittlung

aufgestellt
am 15.12.2020

Dipl.-Ing. Corinna Wagner
Im Kirchleösch 31
D-88662 Überlingen
Telefon 07551-9471020

Stempel - Unterschrift