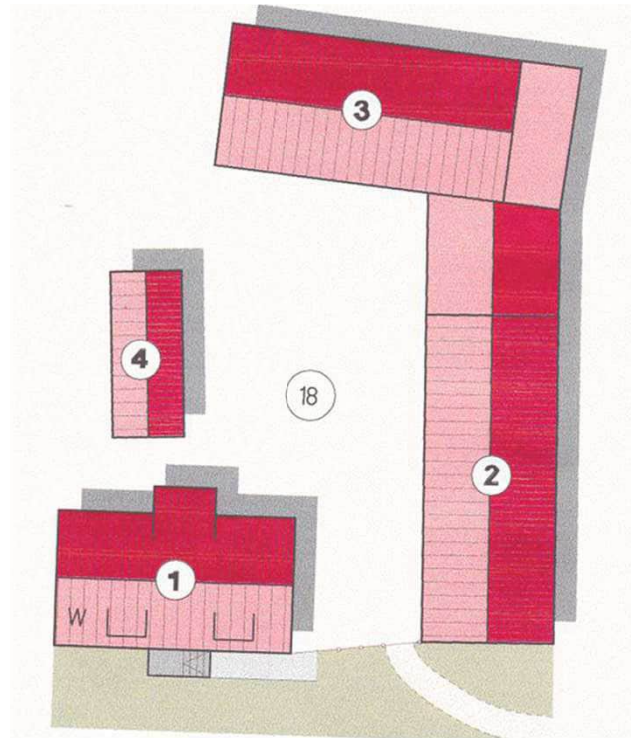




Neues Leben in alten Mauern

Wohnraumpotentiale in unseren Dörfern



architekturbüro civitas

Dr. Regina Bolck und Rüdiger Reißig

Ackerstraße 35, 10115 Berlin

architekten.civitas@t-online.de



Ausgangssituation:

Hofformen, Gebäude, Grundrisse – Potentiale

Rechtliche Rahmenbedingungen:

BauGB, Bauordnung, GEG, Brandschutz, Nachbarrecht

Beispiele

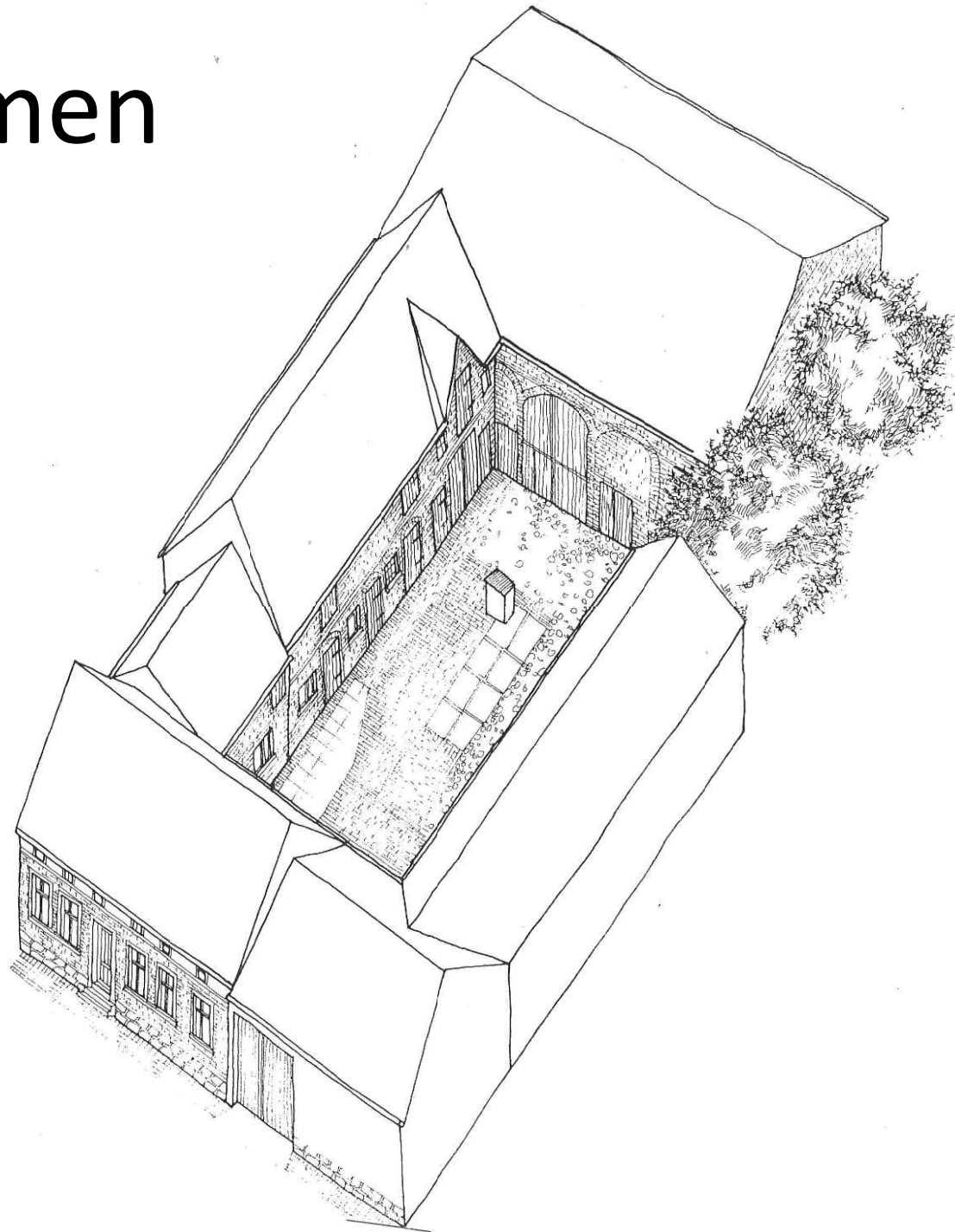
Potential

Gebäude	Anzahl	m ² BGFI/Gebäude (2 Geschosse) m ²	Gesamtfläche für 67% der Gehöfte m ²	Gesamtfläche für 100% der Gehöfte m ²	Abschlag für schlechten Bauzustand	gesamt
Scheune	107	260	27.820	41.522	0,51	21.176
Stall	135	250	33.750	50.373	0,55	27.705
Stallscheune	63	200	12.600	18.806	0,62	11.660
gesamt	305		74.170	110.701		60.541

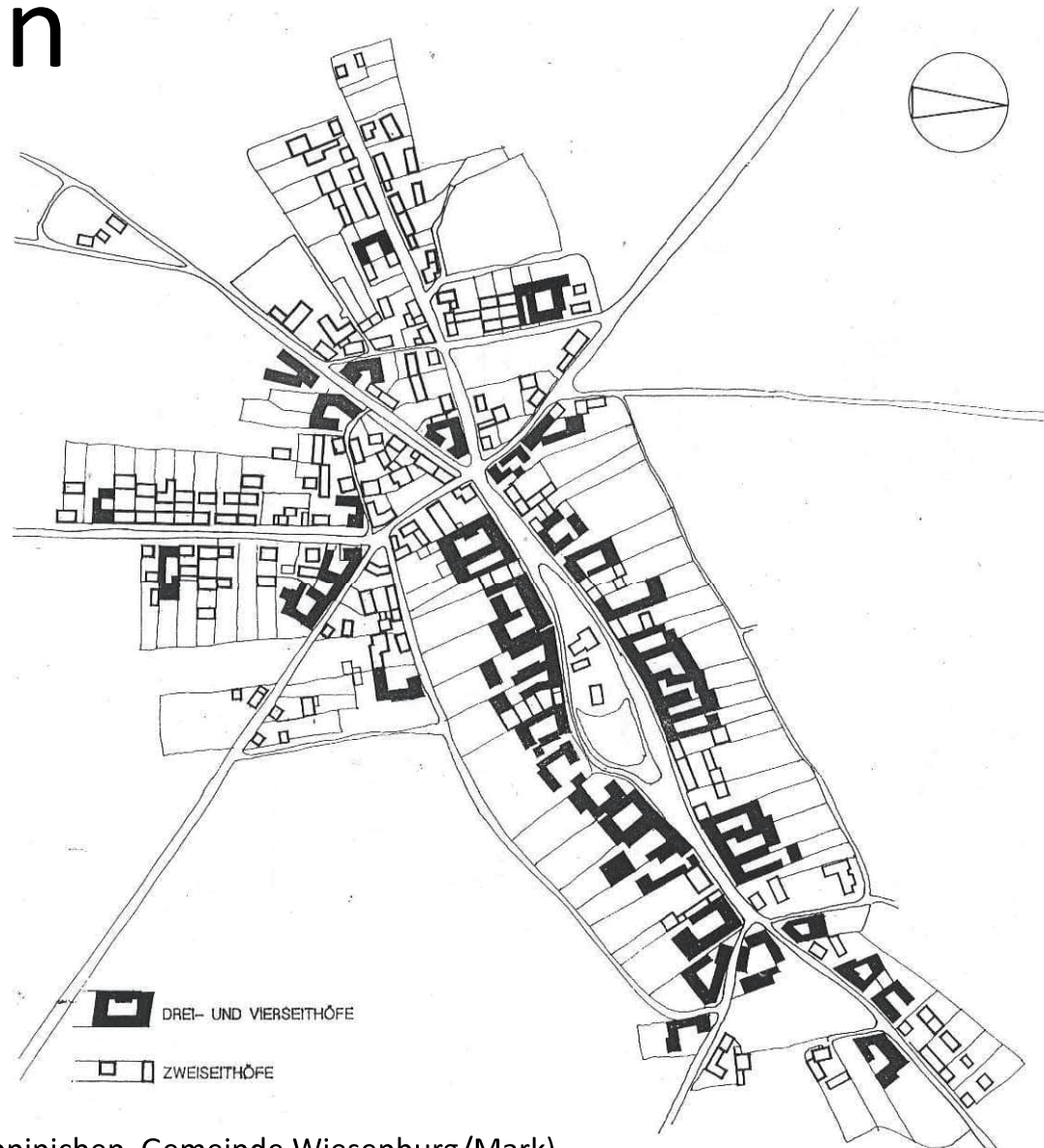
Erfassung in Reetz, Medewitz, Schlamau, Mützdorf, Reppinichen, Lehnsdorf, Grubo

architekturbüro civitas: Agrastrukturelle Entwicklungsplanung für den Bereich des Amtes Wiesenburg im Auftrag
Des Amtes für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung, Berlin, 1999

Hofformen

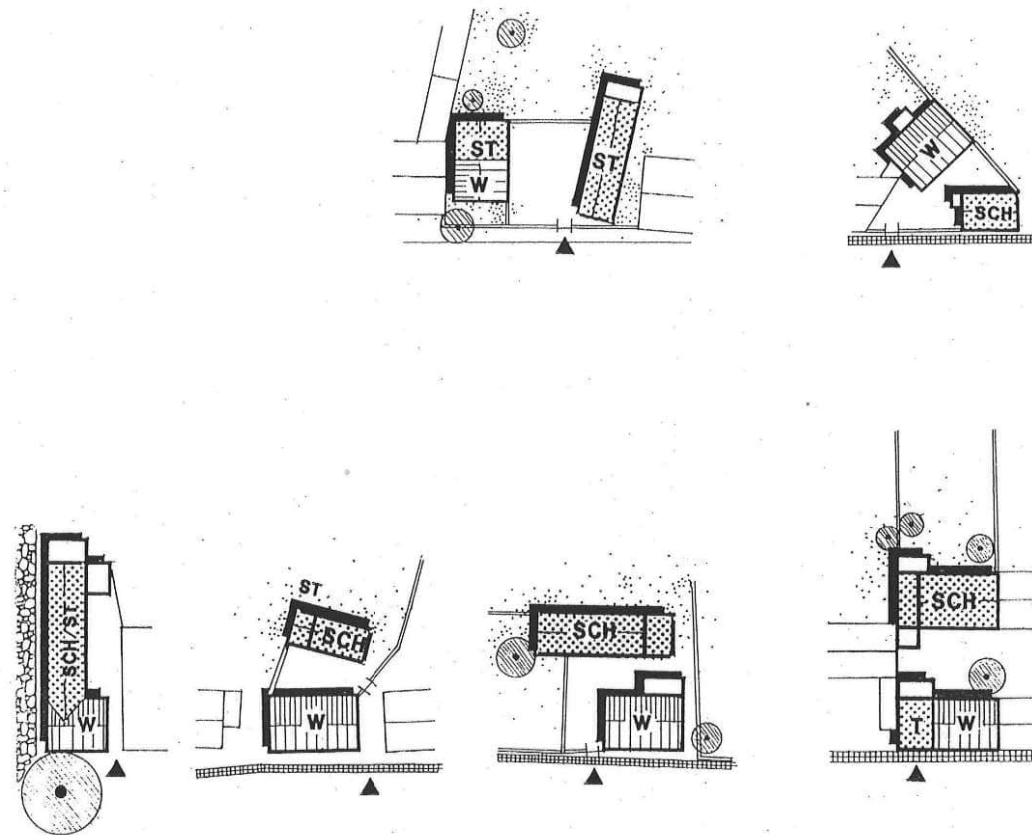


Hofformen



Verteilung der Gehöftformen (Reppinichen, Gemeinde Wiesenburg/Mark)

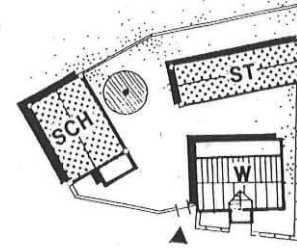
Hofformen



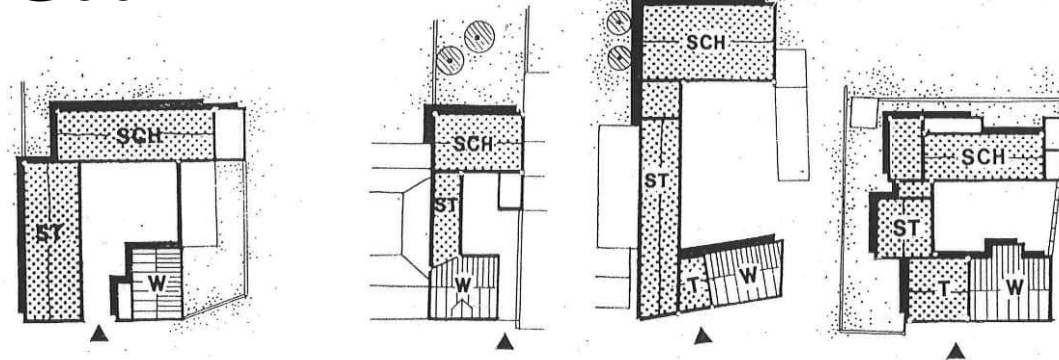
ZWEISEITHÖFE

W Wohnhaus
 SCH Scheune
 ST Stall
 T Torhaus

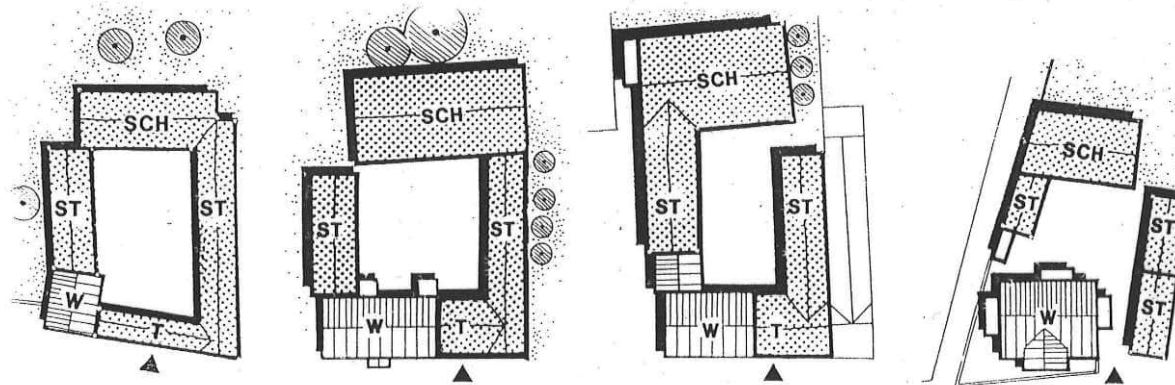
W Wohnhaus
 SCH Scheune
 ST Stall
 T Torhaus



Hofformen

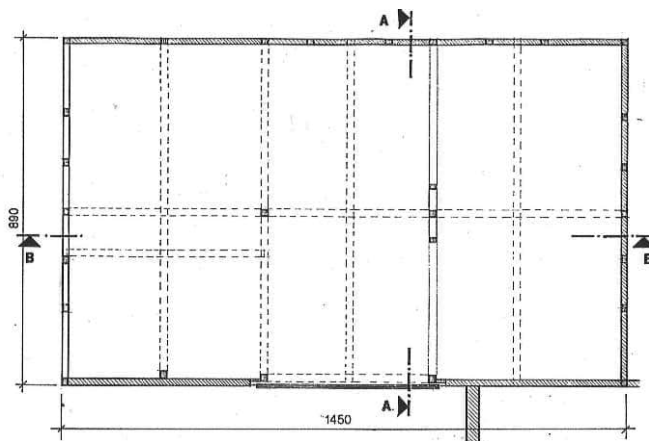


DREISEITHÖFE

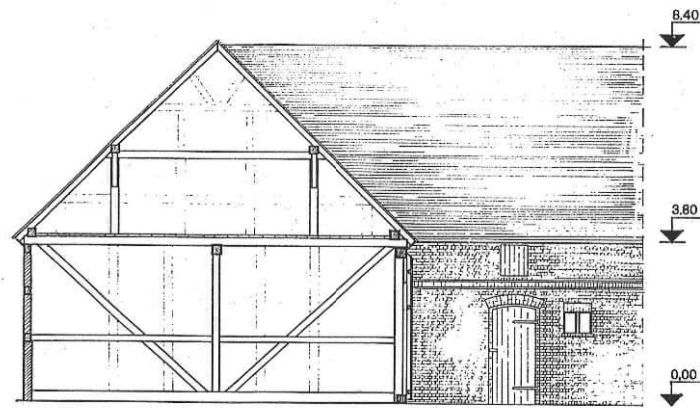


VIERSEITHÖFE

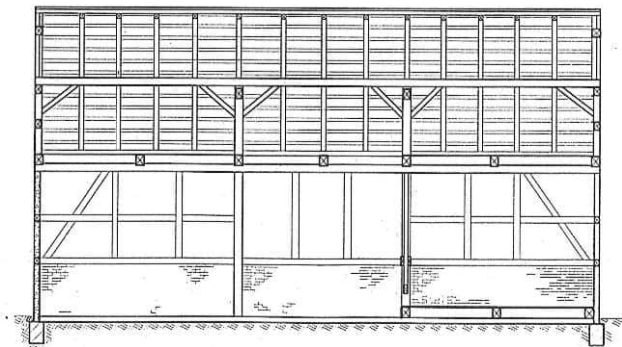
Gebäude - Scheunen



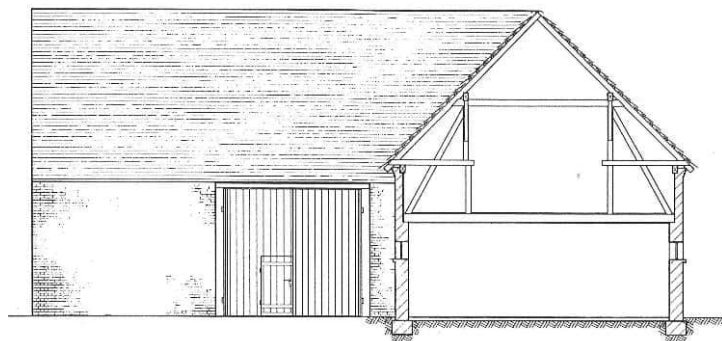
Grundriß M 1:100



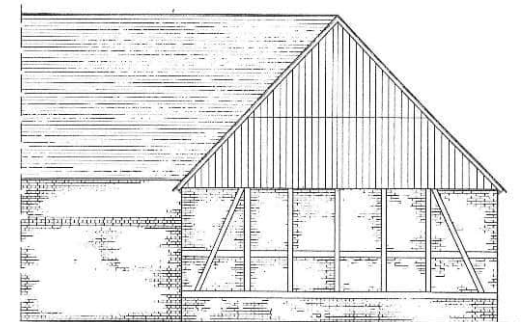
Schnitt A-A M 1:100



Schnitt B-B M 1:100



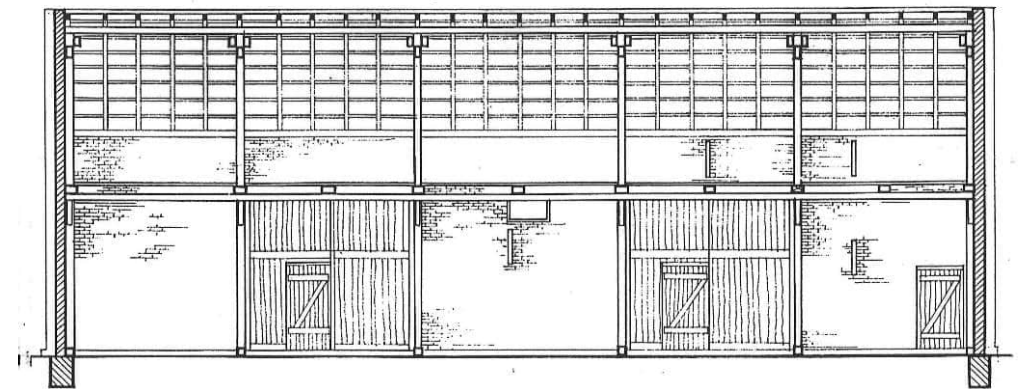
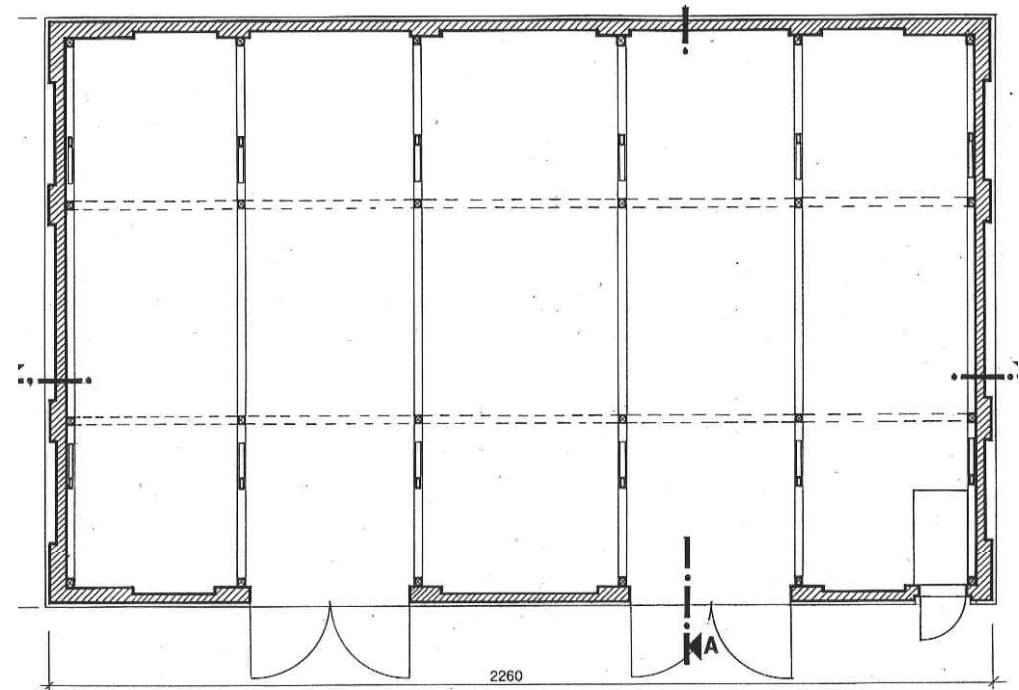
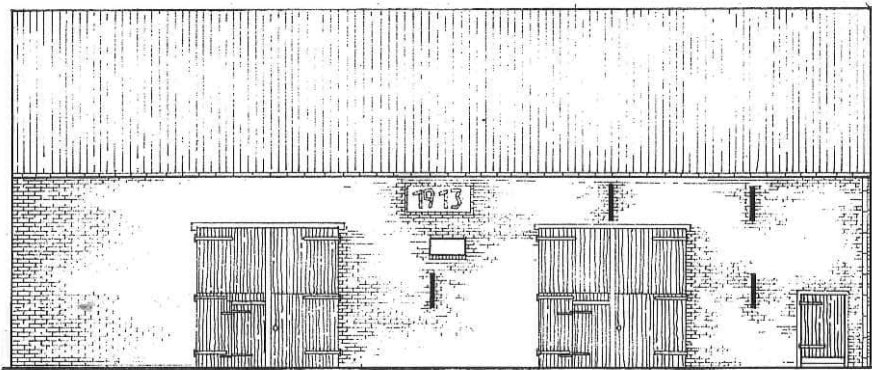
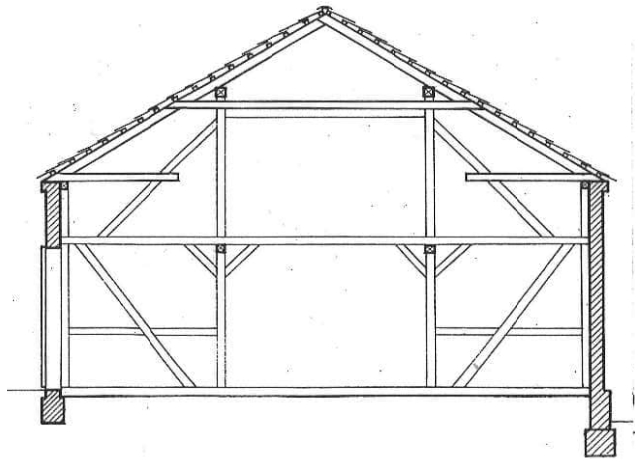
Ansicht Scheune / Hofseite M 1:100



Ansicht Scheune / Gartenseite M 1:100

Fachwerkscheune in Grubo 9*14,5 m

Gebäude - Scheunen



Klinkerscheune in Jeserig 14,5*22,6 m

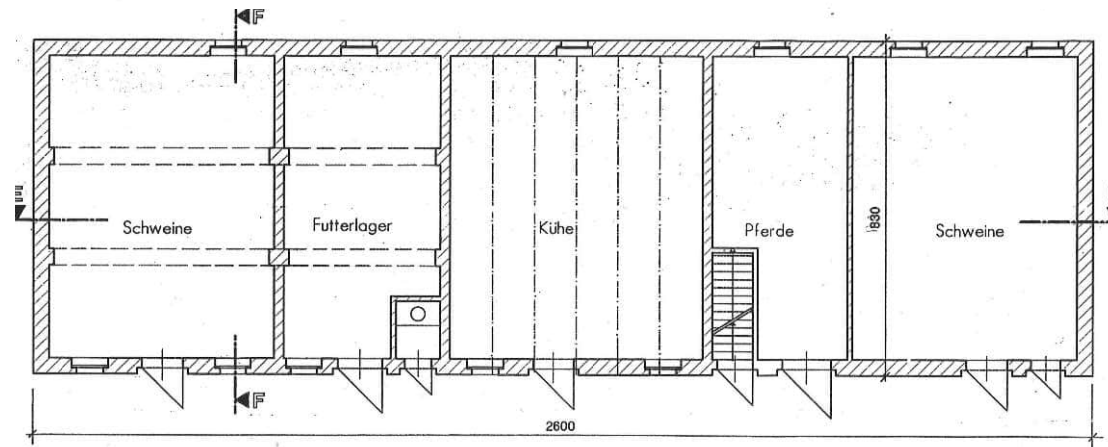
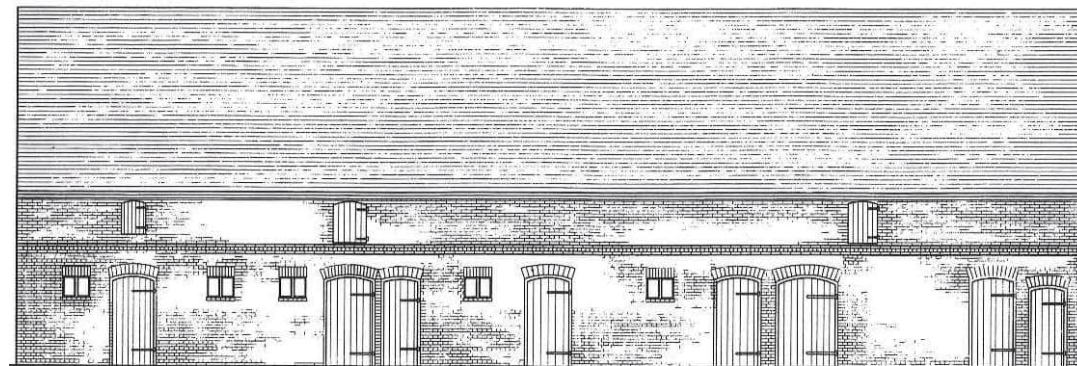
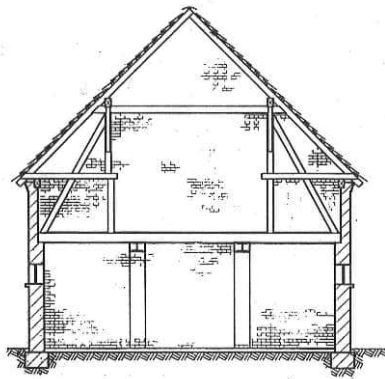
Gebäude - Scheunen



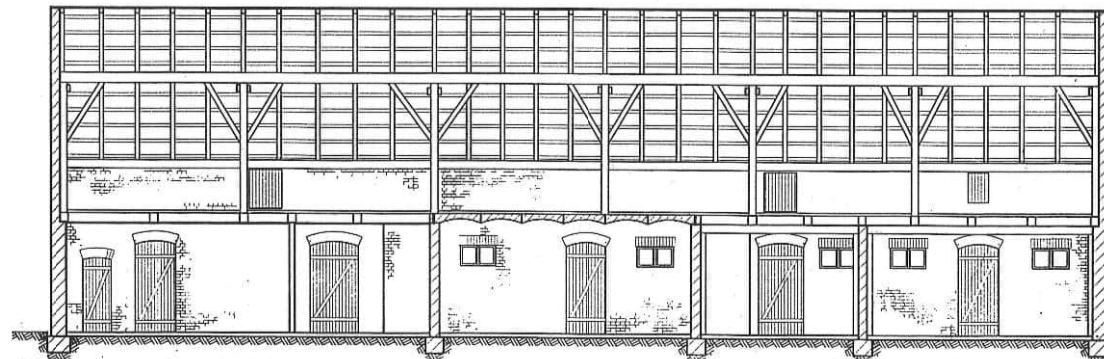
Gebäude - Scheunen



Gebäude - Ställe



Klinkerstall in Grubo 9*26 m



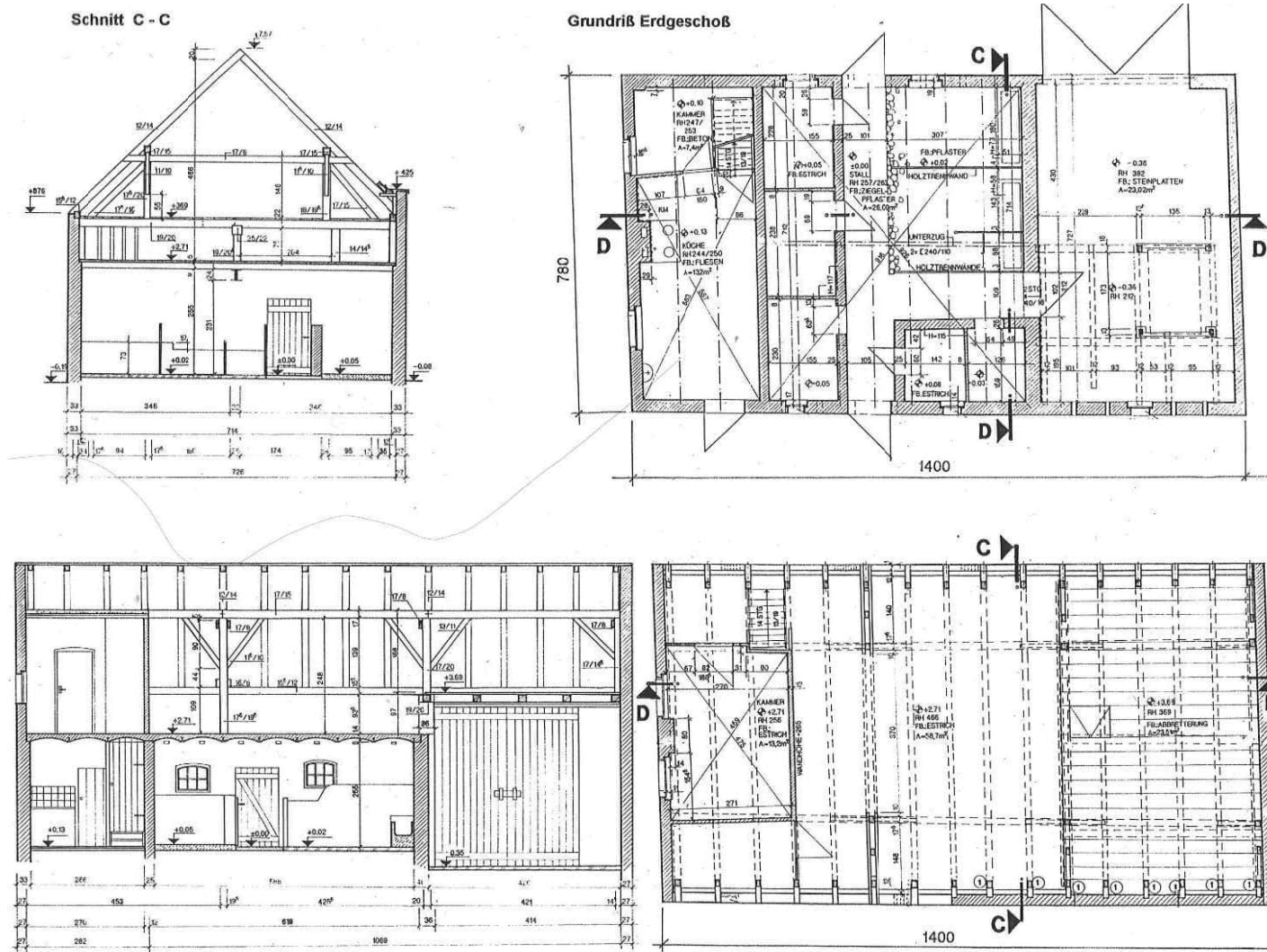
Gebäude - Ställe



Gebäude - Ställe

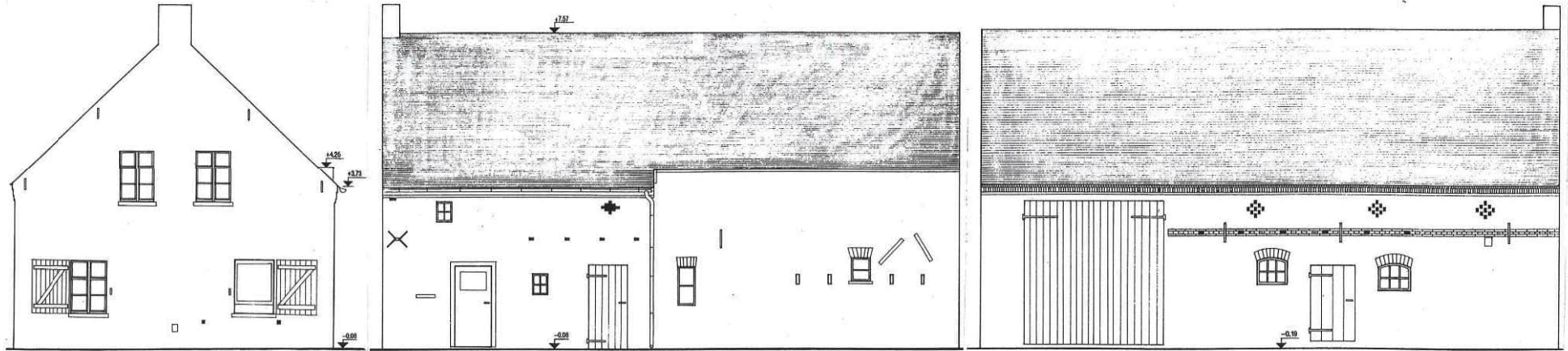


Gebäude - Stallscheunen



Stallscheune in Schlamau 7,7 * 14 m

Gebäude - Stallscheunen



Rechtliche Rahmenbedingungen

Baugesetz BauGB / Baunutzungsverordnung BauNVO

- Einfügung nach Art und Maß der baulichen Nutzung
- Zulässigkeit von Nutzungen
- Innen- oder Außenbereich
- Privilegierung von landwirtschaftlichen Gebäuden und zu Hofstellen gehörenden Wohngebäuden

Rechtliche Rahmenbedingungen

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) § 59

§ 59
Grundsatz

(1) Die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt sind, bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist.

- Gebäudeklasse
- Anforderungen an Aufenthaltsräume
- Anordnung auf dem Grundstück, Zugänge und Zufahrten
- Abstandsflächen, Abstände
- Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung (Standicherheit, Brandschutz, Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz)
- Stellplätze
- Barrierefreies Bauen

Rechtliche Rahmenbedingungen

Gebäudeenergiegesetz GEG

§ 48 - 50 GEG Änderung beheizter Gebäude:

Anforderung bei bestehenden Gebäuden bei Änderung nur an die

- Wärmedurchgangskoeffizienten der geänderten Außenbauteile (Anlage 7 GEG) oder Nachweis des gesamten Gebäudes unter Berücksichtigung der Anlagentechnik, dann darf das Niveau eines gleichartigen Neubaus um 40% überschritten werden

§ 51 GEG Erweiterung und Ausbau um beheizte oder gekühlte Räume:

- Bei Wohngebäuden Anforderung an Transmissionswärmeverlust der Außenbauteile

ABER bei Nichtwohngebäuden

- Beträgt die neu hinzu gekommene zusammenhängende Nutzfläche mehr als 100 % der bisherigen Nutzfläche sind die Anforderungen nach § 18 und 19 GEG einzuhalten

Rechtliche Rahmenbedingungen

Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG)

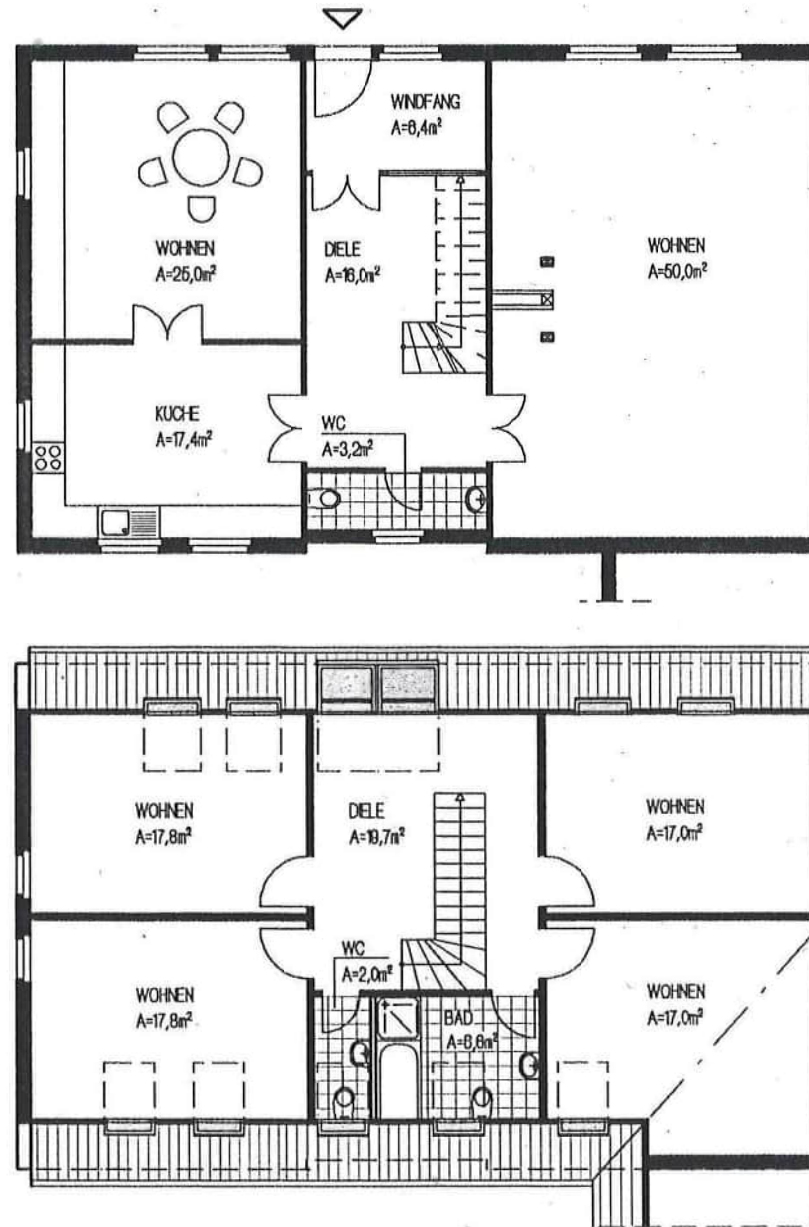
- Nachbarwand
- Grenzwand
- Hammerschlags- und Leiterrecht
- Dachtraufen und Abwässer
-

Potential

- Ein Gebäude steht zur Verfügung
- Das Gebäude ist für die neue Nutzung geeignet
- Der Eigentümer hat den Wunsch umzunutzen und die finanziellen Mittel
- oder die Bereitschaft zu verkaufen
- Es gibt einen Bedarf für die neue Nutzung, die Umnutzung erweist sich als
- Wirtschaftlich sinnvoll

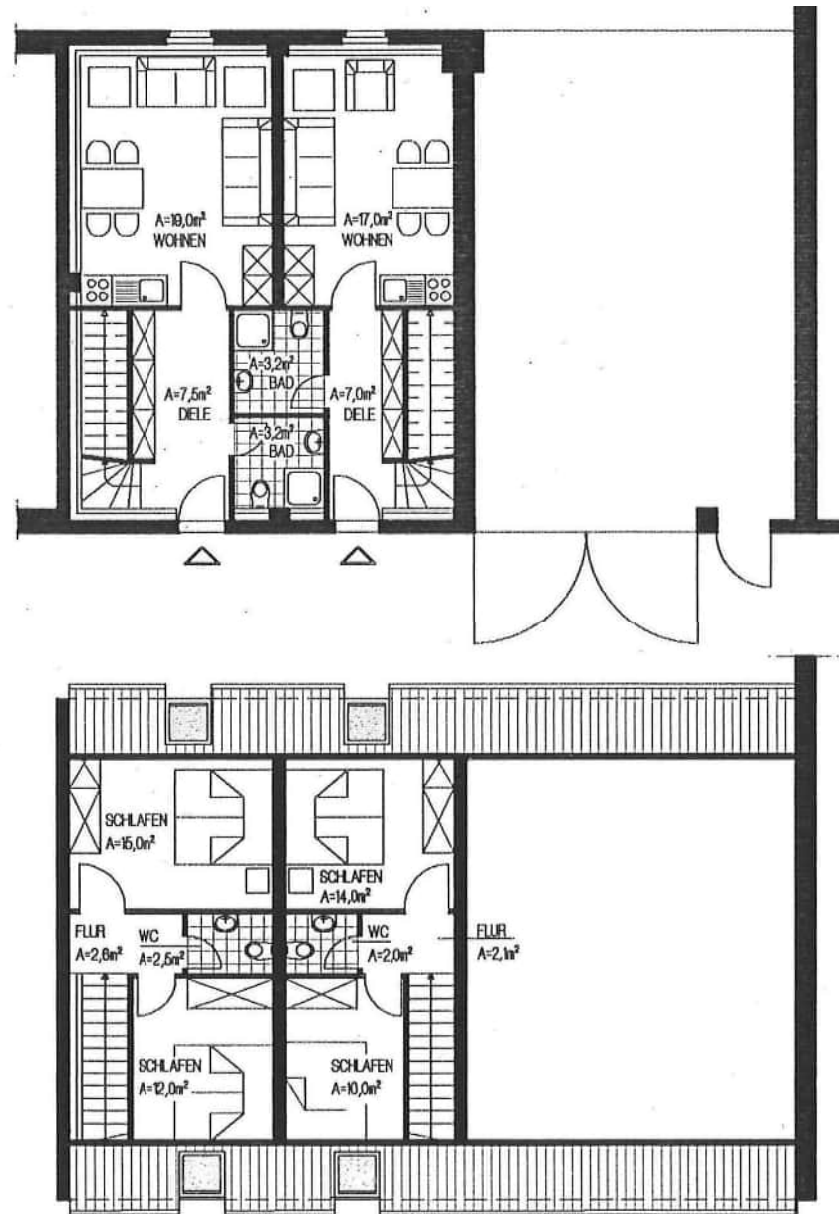
architekturbüro civitas: Agrastrukturelle Entwicklungsplanung für den Bereich des Amtes Wiesenburg im Auftrag des Amtes für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung, Berlin, 1999

Beispiele



Kleine Scheune – Ausbau zu einer 6 – Zimmer -Wohnung

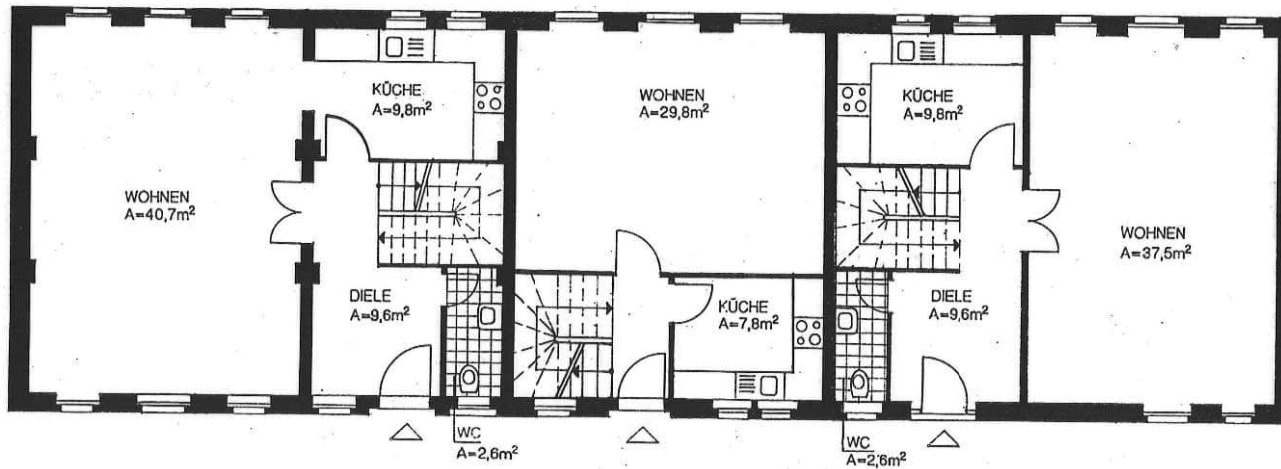
Beispiele



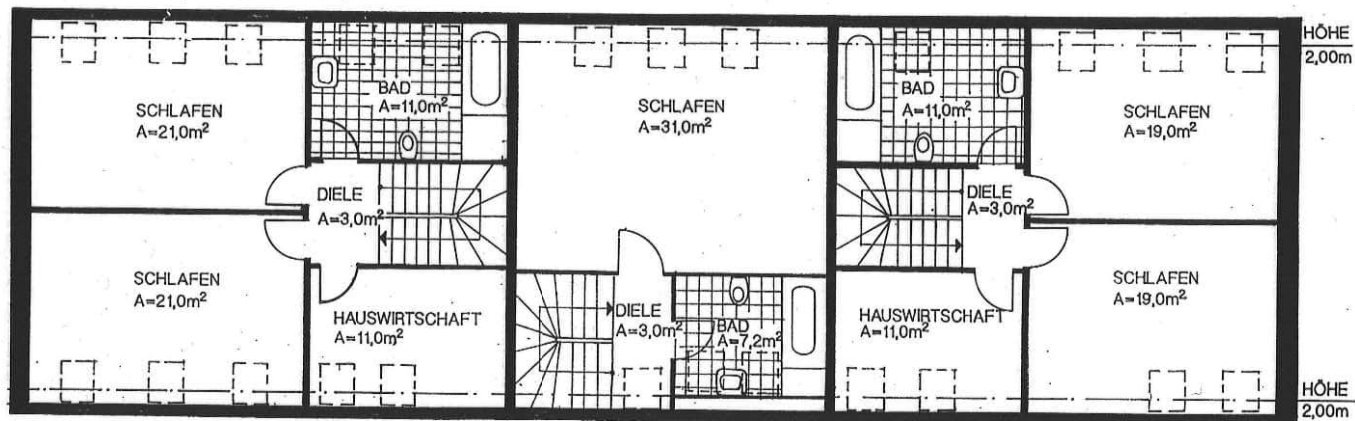
Torhaus – Ausbau zu 2 Ferienwohnungen

Beispiele

Grundriß Erdgeschoß

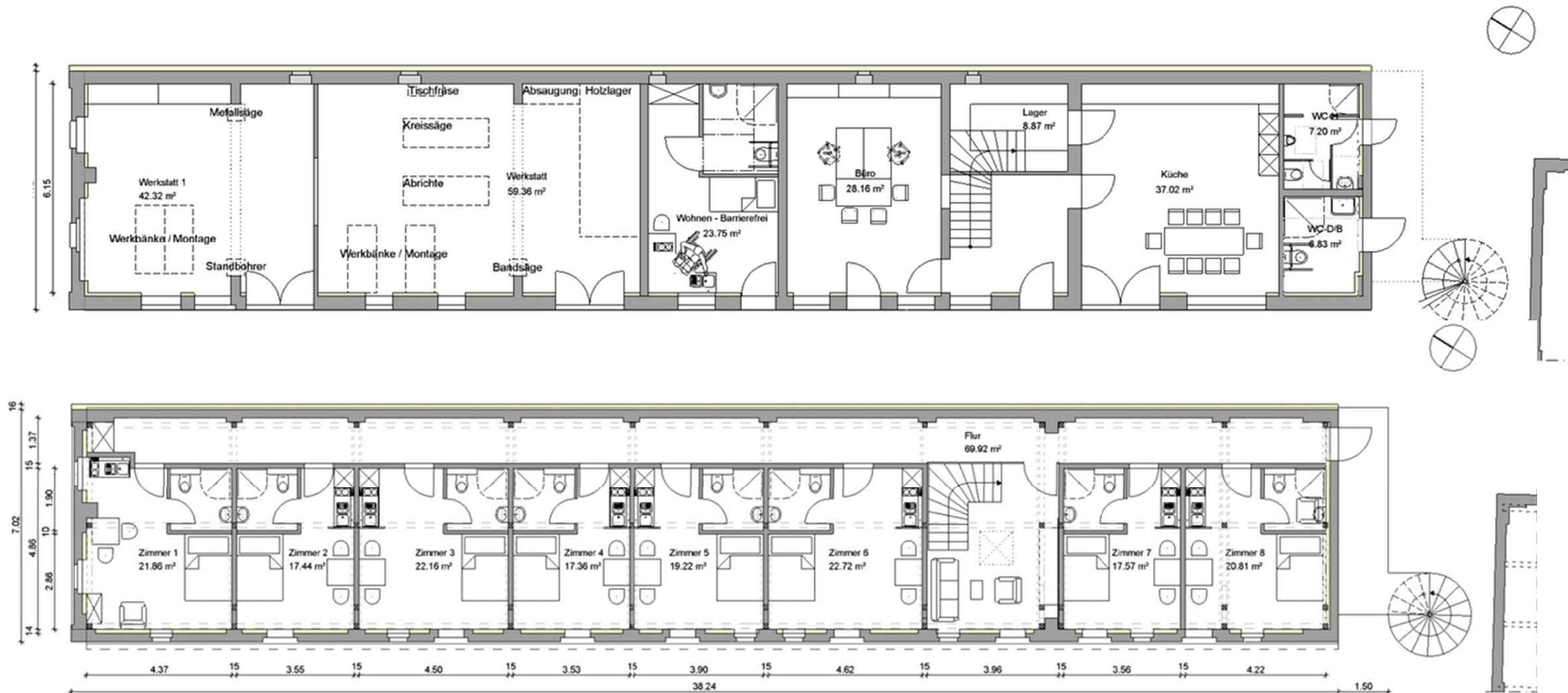


Grundriß Obergeschoß



Stall – Ausbau zu einem Reihenhaushaus mit 3 Wohnungen

Beispiele



Umnutzung eines Stallgebäudes in Kurzlippsdorf zu Werkstatt und Apartments

Beispiele



Umnutzung eines Stallgebäudes in Kurzlippsdorf zu Werkstatt und Apartments

Beispiele



Beispiele



Ausgebaute Scheune in Wiesenburg

Beispiele



Dachgeschossausbau über dem Torhaus in Fredersdorf

Beispiele



Ausbau einer Stallscheune zur Wohnung (Gemeinde Wiesenburg)

Beispiele



Aufstockung und Umnutzung einer Werkstatt in Jeserig

Beispiele



Sauen Umnutzung eines Stallgebäudes

Beispiele



Sauen Umnutzung eines Stallgebäudes zu Seminar- und Internatsräumen

Beispiele



Behlendorf Umnutzung von Wirtschaftsräumen des Gutes zu Wohnungen

Beispiele



Groß Rietz Umnutzung von Wirtschaftsräumen des Gutes zu Wohnungen



Danke für die Aufmerksamkeit!