

Machbarkeitsstudie  
Schertlinhaus Burtenbach

Markt Burtenbach  
Rathausgäßchen 1  
89349 Burtenbach



## Impressum

lux architect

Prof. Dipl.-Ing. Manfred Lux  
Schlipsheimer Straße 137  
86356 Neusäss

[www.lux-architect.com](http://www.lux-architect.com)

in Zusammenarbeit mit

archevola, beraten - planen - bauen

Dipl.-Ing. Ibrahim Kaya  
Friedrich List Straße 3  
86153 Augsburg

Im Auftrag

Markt Burtenbach  
Rathausgäßchen 1  
89349 Burtenbach

Stand 13-06-2016

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
Aufgabenstellung	04
Objektbeschreibung	05
<b>Bestand</b>	
Fotodokumentation	06-21
Bestandspläne	22-30
<b>Machbarkeitsstudie</b>	
Konzeptpläne	31-37
Auswertung	38
Fazit	39-42

## **Aufgabenstellung**

Das Haus 1 auf dem Gelände der Rummelsberger Diakonie e.V. in Burtenbach kann ohne kostenintensiven Umbau nicht weiter als Alten- und Pflegeheim genutzt werden und steht deshalb seit mehreren Jahren leer. Die Eigentümerin versucht seit längerem, den Gebäudekomplex einer zukunftsorientierten Nachnutzung zuzuführen. Auch der Markt Burtenbach ist sehr daran interessiert, dass für die Zukunft eine sinnvolle und allgemeinverträgliche Lösung für das betreffende Areal gefunden wird. So hat sich die Kommune bereit erklärt, verschiedene Möglichkeiten zu prüfen, um eine Weiternutzung des Gebäudes möglich zu machen und gegebenenfalls neue Strukturen zu entwickeln und diese selbst zu steuern.

Dies hat dazu geführt, dass eine Machbarkeitsstudie mit unterschiedlichen Nutzungen auf diesem Areal erstellt werden soll.

Ein Teil dieser Studie betrifft die reinen Fakten: Es sollten Pläne und Schnitte und daraus resultierend sämtliche relevanten Massen zu diesem Projekt ermittelt werden.

Ein weiterer Teil dieser Machbarkeitsstudie betrifft den einfachen planerischen Vorgriff zur Darstellung z.B der Einheiten eines sozialen Wohnungsbaus.

Der letzte Teil soll grob die anfallenden Kosten eines möglichen Projektes in einer groben Kostenannahme beschreiben.

Diese Machbarkeitsstudie dient letztendlich dem Markt Burtenbach selbst, um als Bauherr für mögliche neue Nutzungen aufzutreten. Sie dient aber auch als Illustrationsbroschüre für mögliche weitere neue Investoren, die mit einem Großprojekt der Markt Burtenbach eine zusätzliche Qualität im Herzen des Ortes ermöglichen.

Manfred Lux

Im Juni 2016

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

Das Schertlinhaus steht auf einem Grundstück am Süd-Westhang im Zentrum des Ortes Burtenbach, in direkter Nähe liegen unter anderem das Rathaus und die Kirche des Ortes. Durch diese prominente Lage steht es direkt im öffentlichen Blick und Interesse.

### **Grundstück**

Das Grundstück umfasst folgende Flurstücke 132, 132/5, 134 und 147/25 und hat eine Gesamtgröße von 6.031,49 qm.

Es wird im Süden über den Schertlinweg, sowie im Westen über das Rathausgäßchen und den Kirchberg erschlossen. Auf dem Grundstück befinden sich zur Zeit 67 Stellplätze davon sind 4 barrierefrei.

### **Gebäude**

Das Schertlinhaus besteht aus 4 einzelnen Gebäuden, die zu unterschiedlichen Zeiten gebaut worden sind.

1. (Fotodokumentation S. 20) Das älteste Gebäude hat 5 Geschosse und ein Satteldach.
2. (Fotodokumentation S. 7/10) Ein Fachwerkhaus, mit 2 Geschossen und einem Satteldach.
3. (Fotodokumentation S. 6) Wurde als vorletztes Gebäude errichtet, es hat 4 Geschosse und ein Krüppelwalmdach und im Inneren ist eine Mehrzweckhalle untergebracht.
4. (Fotodokumentation S. 17) Das zuletzt errichtete Gebäude, es hat 8 Geschosse und zum Teil Pult- und Flachdächer.

## Fotodokumentation Bestand



## Fotodokumentation Bestand



## Fotodokumentation Bestand





## Fotodokumentation Bestand



## Fotodokumentation Bestand



## Fotodokumentation Bestand



## Fotodokumentation Bestand



## Fotodokumentation Bestand



## Fotodokumentation Bestand



## Fotodokumentation Bestand



## Fotodokumentation Bestand





## Fotodokumentation Bestand



## Fotodokumentation Bestand



## Fotodokumentation Bestand



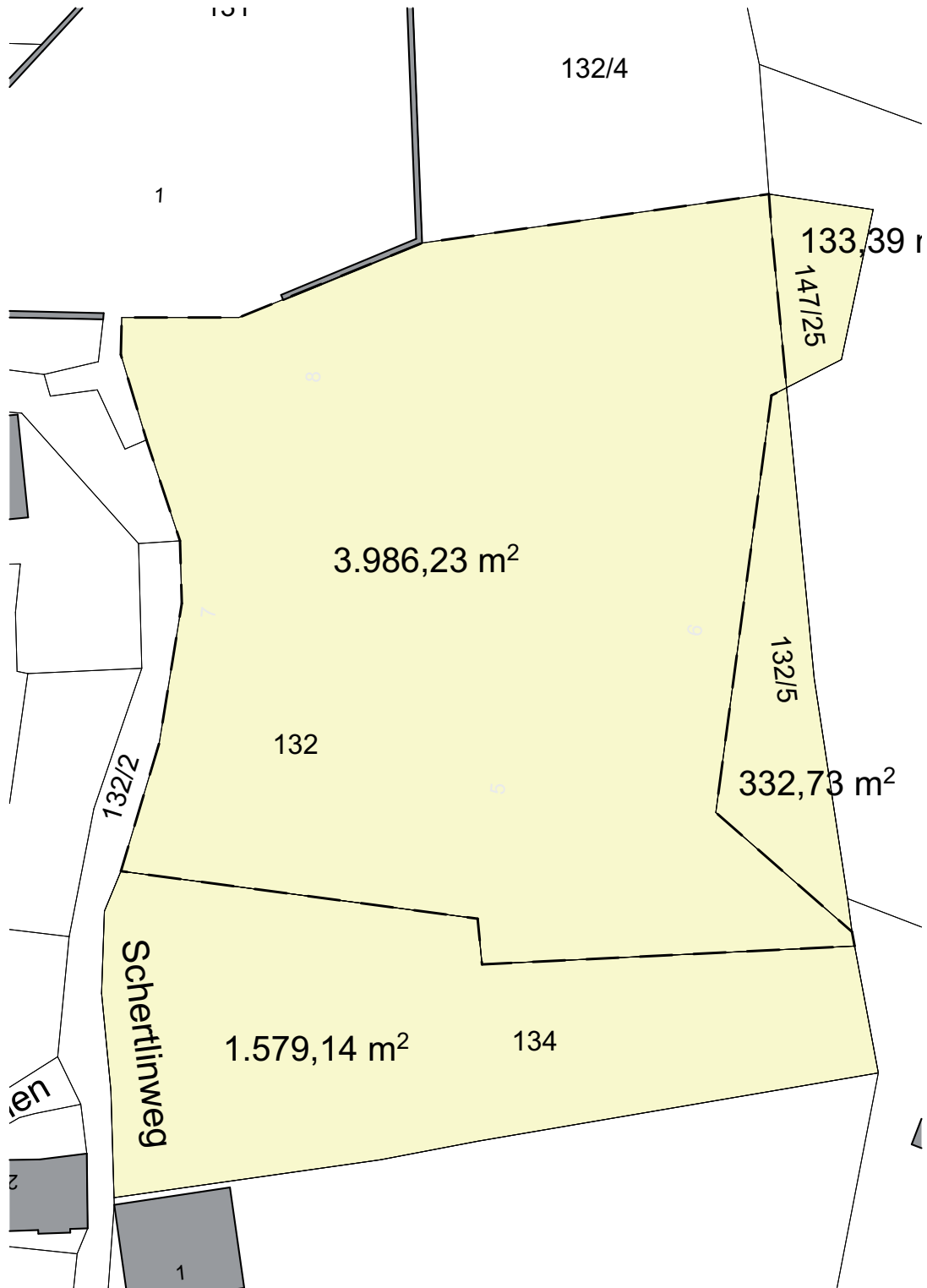
## Fotodokumentation Bestand



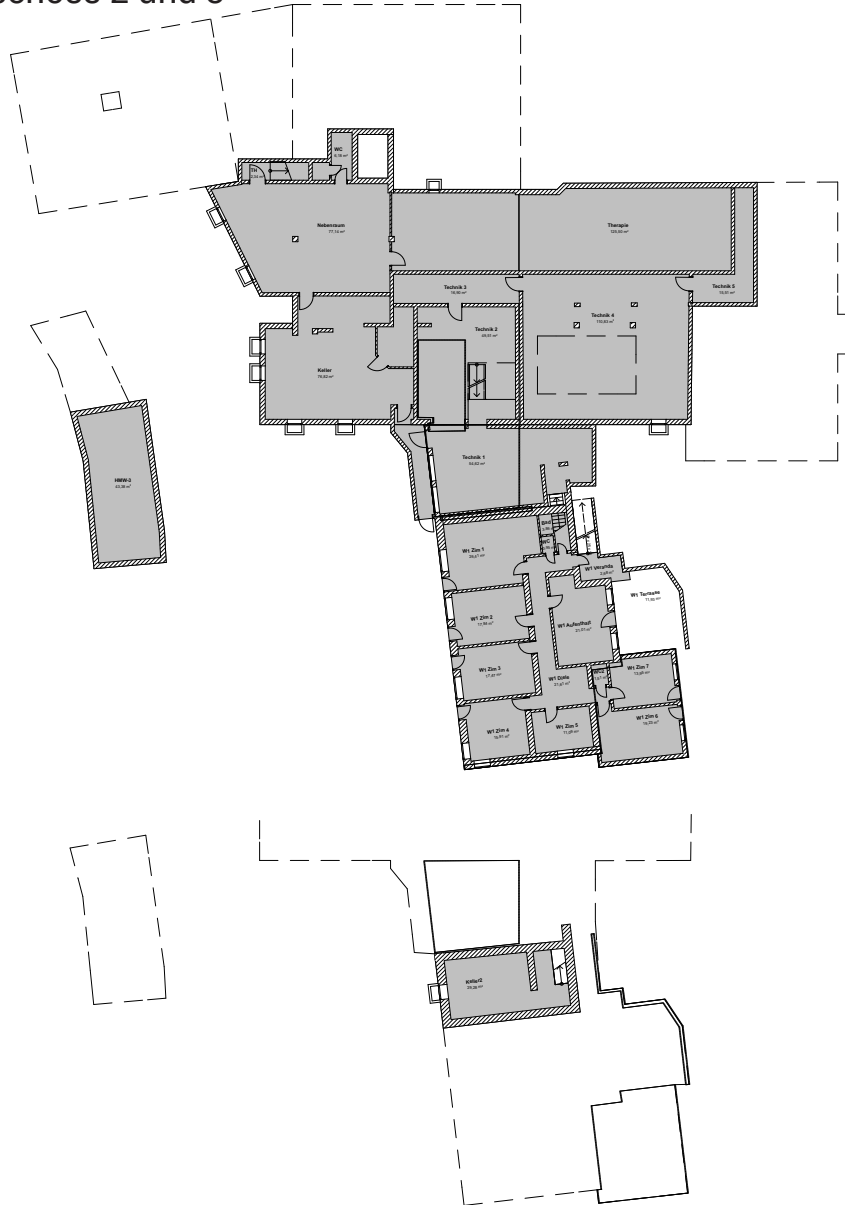
## Fotodokumentation Bestand



Grundstück

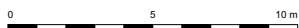
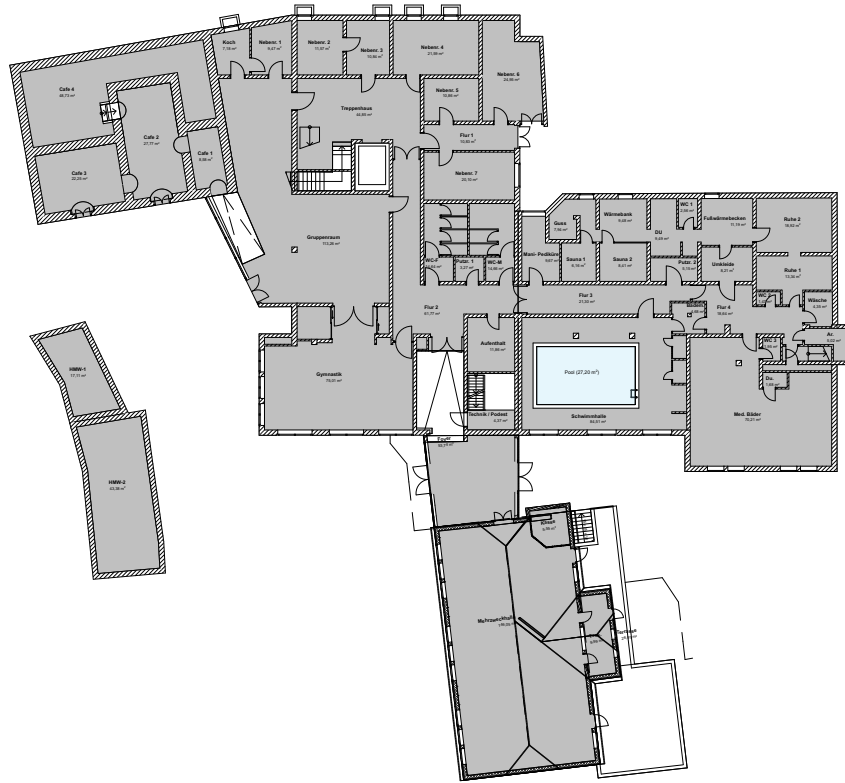


### Untergeschoss 2 und 3



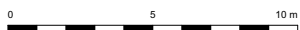
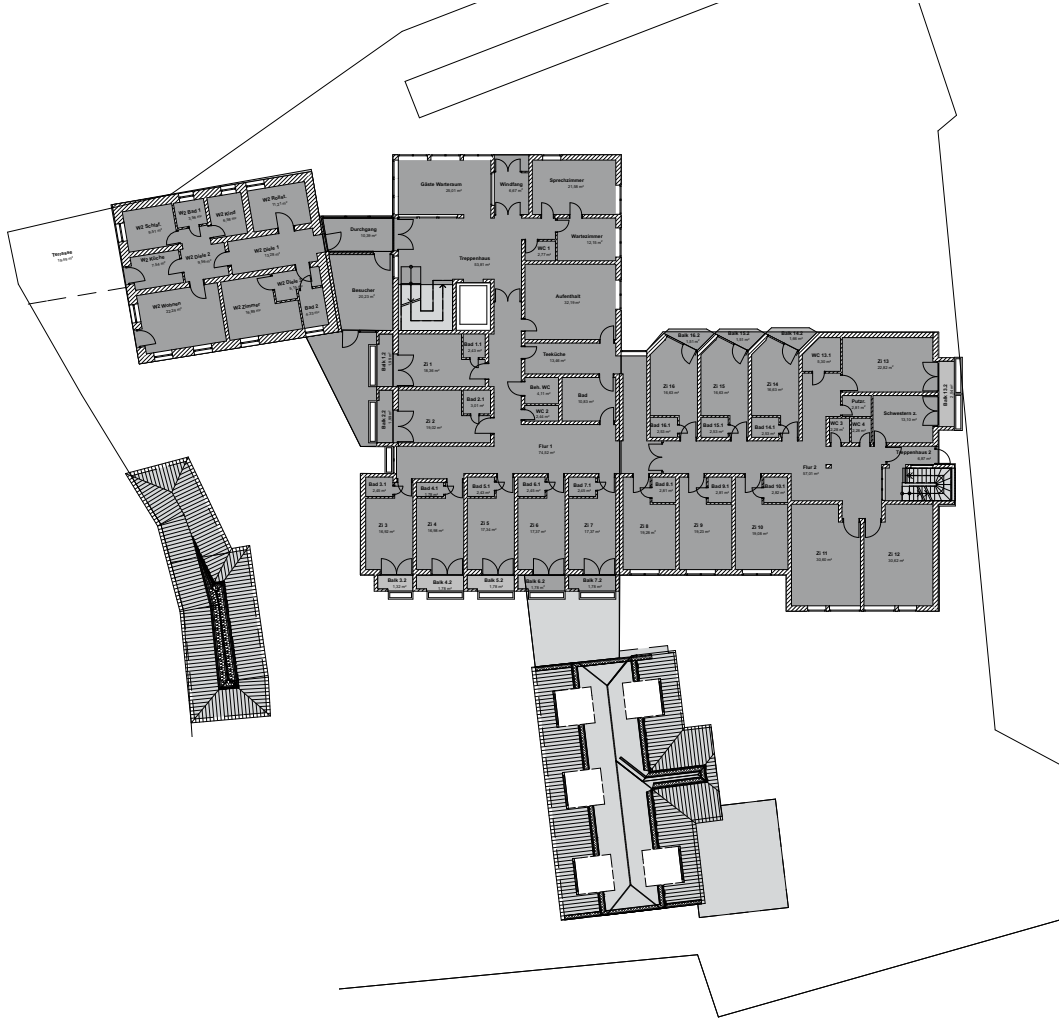
0 5 10 m

# Untergeschoss 1





# Erdgeschoss

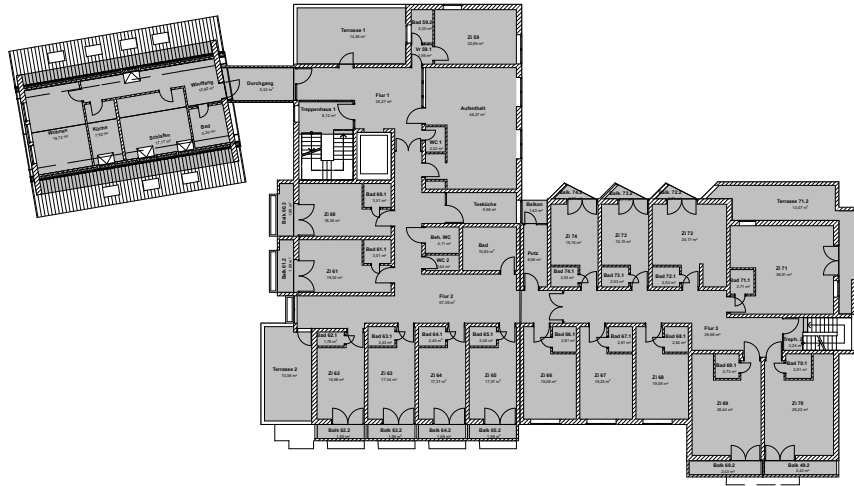




# Obergeschoss 2

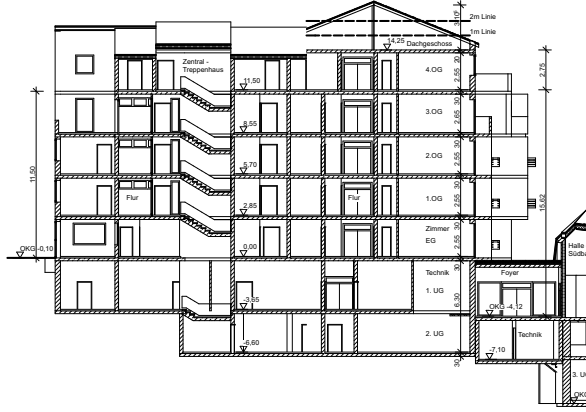


# Obergeschoss 3





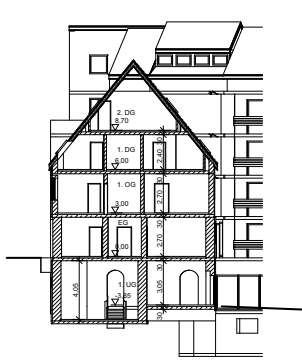
Schnitte



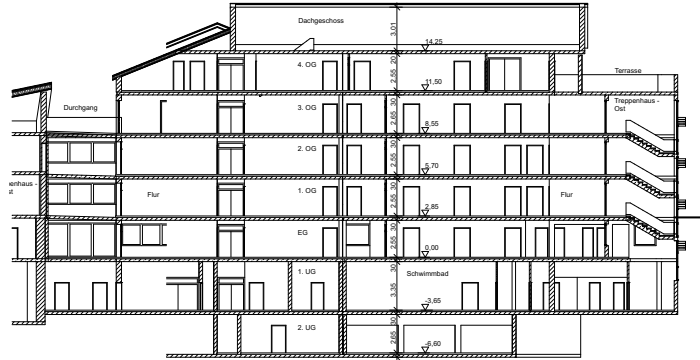
A-A Schnitt 1:200



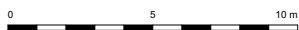
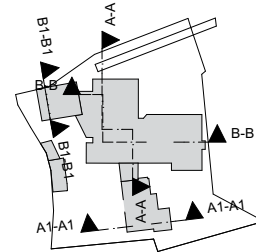
A1-A1 Schnitt 1:200



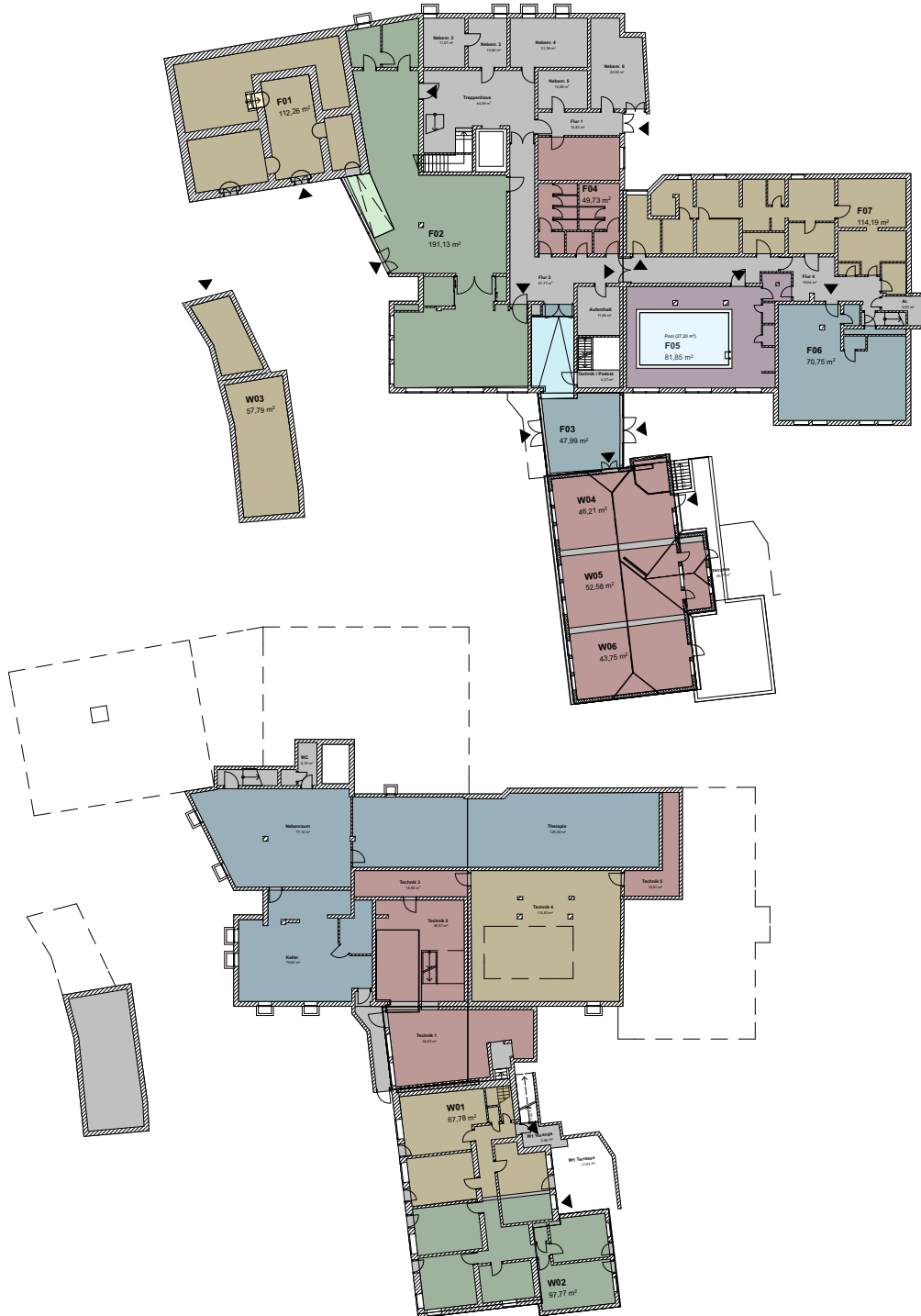
B1-B1 Schnitt 1:200



B-B Schnitt 1:200



## Varianten Untergeschoss 1 und 2



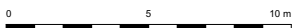
## Variante Erdgeschoss



0 5 10 m



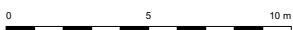
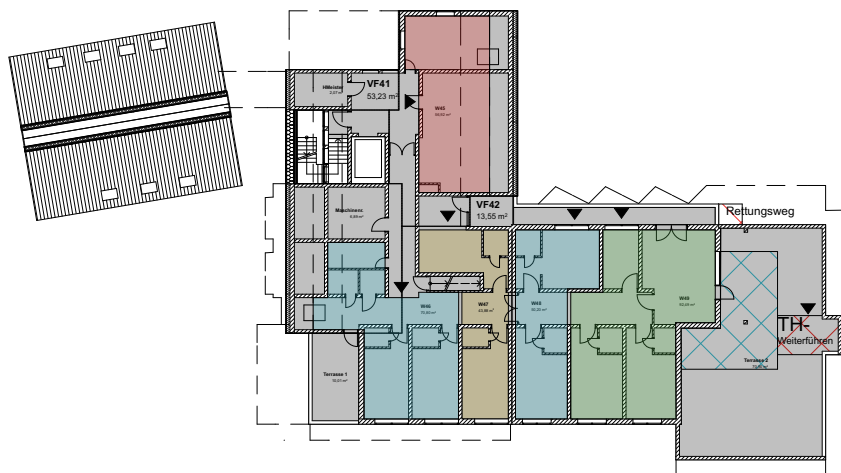
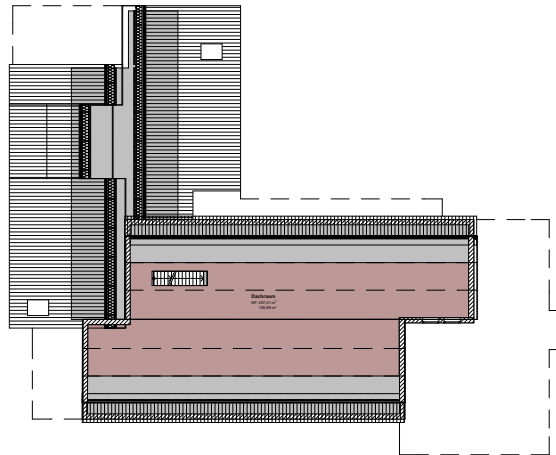
## Variante Obergeschoss 1



## Variante Obergeschoss 2 und 3



## Variante Obergeschoss 4 und Dachgeschoss



## Raumnutzungen

### Wohnungen:

Bauliche Gegebenheiten; Heimbau ca. gleichgroße Aufenthaltsräume mit Sanitärbereich.  
 Gut geeignet für Wohnungseinbau, jedoch verhältnismäßig geringe Aussenfläche bei weiten Gebäudetiefen.  
 Innenliegende Räume ohne natürliche Belichtung und Belüftung geeignet für Bäder und Abstellflächen.  
 Durch die gleichmässige Reihung im Bestandsstruktur empfiehlt es sich im Zentralgebäude Zweispännerlösung und Nord-Süd Wohnungen zu planen.  
 Wohnräume sowie Schlafräume sind gleichbreit.

Kleine Apartments in geringer Anzahl sind möglich.

Im westlichen Nebenbau können im EG 2 WE jeweils von Westen von der Terrasse und vom Hauptbau erschlossen werden. Im OG und DG sind jeweils eine Wohnung pro Geschoss.  
 Im Südbau können im UG 2 - Hanglage 2 WE und in den Geschossen darüber 2 bzw. 3 Maisonettewohnungen eingebaut werden. (Jedoch kann der Hallenbau auch für Nicht-Wohnzwecke genutzt werden.)

HH					
Treppenhaus: Hauptgebäude					
Raumname	Raumnummer	Gemessene Fläche	Putzabzug	Abzug nach WohnFIVO	Berechnete Fläche (NGF)
W01	WF-2.01	77,64 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	67,78 m <sup>2</sup>
W02	WF-2.02	111,99 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	97,77 m <sup>2</sup>
W03	WF-1.4.01	66,20 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	57,79 m <sup>2</sup>
W04	WF-1.3.01.1	34,98 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	31,48 m <sup>2</sup>
W04	WF-1.3.01	52,93 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	46,21 m <sup>2</sup>
W05	WF-1.3.02	60,22 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	52,58 m <sup>2</sup>
W05	WF-1.3.02.1	37,09 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	33,38 m <sup>2</sup>
W06	WF-1.3.03	50,11 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	43,75 m <sup>2</sup>
W06	WF-1.3.03.1	32,02 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	28,81 m <sup>2</sup>
W07	WF.0.2.01	71,78 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	62,66 m <sup>2</sup>
W08	WF.0.2.02	92,11 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	80,41 m <sup>2</sup>
W09	WF.0.1.03	77,49 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	69,75 m <sup>2</sup>
W10	WF.0.1.04	21,80 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	19,03 m <sup>2</sup>
W11	WF.0.1.05	77,41 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	67,58 m <sup>2</sup>
W12	WF.0.1.06	70,83 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	61,84 m <sup>2</sup>
W13	WF.0.1.07	111,58 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	97,41 m <sup>2</sup>
W14	WF.0.1.08	110,02 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	99,02 m <sup>2</sup>
W15	WF.0.1.09	64,37 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	57,94 m <sup>2</sup>
W16	WF.0.1.10	83,83 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	73,18 m <sup>2</sup>
W17	WF.1.2.01	139,40 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	121,70 m <sup>2</sup>
W18	WF.1.1.01	56,44 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	49,27 m <sup>2</sup>
W19	WF.1.1.02	52,72 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	46,02 m <sup>2</sup>
W20	WF.1.1.03	23,07 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	20,76 m <sup>2</sup>
W21	WF.1.1.04	77,41 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	67,58 m <sup>2</sup>
W22	WF.1.1.05	70,83 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	61,84 m <sup>2</sup>
W23	WF.1.1.06	111,58 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	97,41 m <sup>2</sup>
W24	WF.1.1.07	110,01 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	99,01 m <sup>2</sup>
W25	WF.1.1.08	77,75 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	69,97 m <sup>2</sup>
W26	WF.1.1.09	73,84 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	64,46 m <sup>2</sup>
W27	WF.1.2.01	121,52 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	106,09 m <sup>2</sup>
W28	WF.2.1.01	56,44 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	49,27 m <sup>2</sup>
W29	WF.2.1.02	52,72 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	46,02 m <sup>2</sup>
W30	WF.2.1.03	23,13 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	20,82 m <sup>2</sup>
W31	WF.2.1.04	77,41 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	67,58 m <sup>2</sup>
W32	WF.2.1.05	70,83 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	61,84 m <sup>2</sup>
W33	WF.2.1.06	111,58 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	97,41 m <sup>2</sup>
W34	WF.2.1.07	110,02 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	99,02 m <sup>2</sup>
W35	WF.2.1.08	77,75 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	69,97 m <sup>2</sup>
W36	WF.2.1.09	73,84 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	64,46 m <sup>2</sup>
W37	WF.3.2.01	66,78 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	58,30 m <sup>2</sup>
W38	WF.3.1.01	82,71 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	72,21 m <sup>2</sup>
W39	WF.3.1.02	81,59 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	71,23 m <sup>2</sup>
W40	WF.3.1.03	70,83 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	61,84 m <sup>2</sup>
W41	WF.3.1.04	109,29 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	95,41 m <sup>2</sup>
W42	WF.3.1.05	106,53 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	95,88 m <sup>2</sup>
W43	WF.3.1.06	54,15 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	48,74 m <sup>2</sup>
W44	WF.3.1.07	68,39 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	59,71 m <sup>2</sup>
W45	WF.4.1.01	65,20 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	56,92 m <sup>2</sup>
W46	WF.4.1.02	81,11 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	70,80 m <sup>2</sup>
W47	WF.4.1.03	50,27 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	43,88 m <sup>2</sup>
W48	WF.4.1.04	57,50 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	50,20 m <sup>2</sup>
W49	WF.4.1.05	105,94 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	92,49 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>3.872,99 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00%</b>	<b>10,00%</b>	<b>3.406,46 m<sup>2</sup></b>

HH					
Treppenhaus: Hauptgebäude					
Raumname	Raumnummer	Gemessene Fläche	Putzabzug	Abzug nach WohnFIVO	Berechnete Fläche (NGF)
F01	GwF-1.1.02	128,59 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	112,26 m <sup>2</sup>
F02	GwF-1.1.02	218,94 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	191,13 m <sup>2</sup>
F03	GwF-1.1.02	54,97 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	47,99 m <sup>2</sup>
F04	GwF-1.1.02	56,96 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	49,73 m <sup>2</sup>
F05	GwF-1.1.02	93,75 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	81,95 m <sup>2</sup>
F06	GwF-1.1.02	81,04 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	70,75 m <sup>2</sup>
F07	GwF-1.1.02	130,81 m <sup>2</sup>	0,00%	10,00%	114,19 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>765,06 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00%</b>	<b>10,00%</b>	<b>667,90 m<sup>2</sup></b>

**Gemeinschaftlich / Gewerblich:**

Ausbaubar nach lokalen Bedürfnissen und Potentialen z.B.: Verein für Bildung, Kultur und Sport  
Begegnungscafé, Kindertagesstätte, Seniorentreff, Tanztreff etc.  
Übungsräume, Ausstellungsräume, Kletterwand, Whirlpool, Sauna, Praxisräume, etc.

**Sonderflächen / ausbaubare Nebenflächen:**

Kellerräume, ausbaubarer Dachgeschoss, etc.

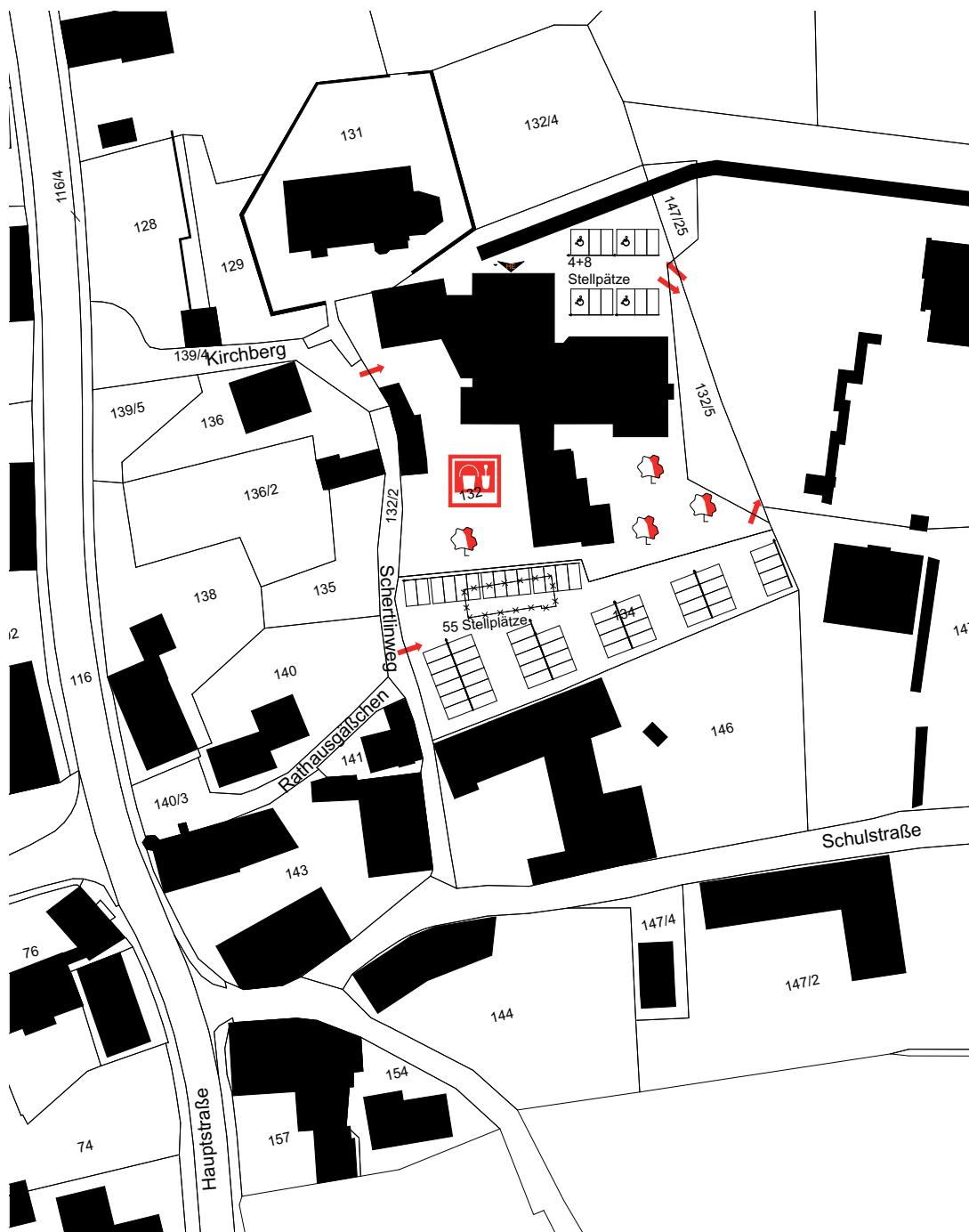
**Verkehrsflächen:**

barrierefreie Erschließung, Fluchtwege, Brandabschnitte Sonderflächen

HH							
Treppenhaus: Hauptgebäude							
Raumname	Raumnummer	Gemessene Fläche	Abzugsflächen	Reduzierte Fläche	Putzabzug	Abzug nach WohnFIVO	Berechnete Fläche (NGF)
Ar.	FF.1.-1.36	5,18 m²	0,16 m²	5,02 m²	3,00%	0,00%	5,02 m²
Aufenthalt	FF.1.-1.18	12,23 m²	0,37 m²	11,86 m²	3,00%	0,00%	11,86 m²
Dachraum	FF.1.5.01	297,06 m²	141,06 m²	155,99 m²	3,00%	0,00%	155,99 m²
Flur 1	FF.1.-1.24	11,17 m²	0,34 m²	10,83 m²	3,00%	0,00%	10,83 m²
Flur 2	FF.1.-1.24	63,68 m²	1,91 m²	61,77 m²	3,00%	0,00%	61,77 m²
Flur 4	FF.1.-1.24	19,22 m²	0,58 m²	18,64 m²	3,00%	0,00%	18,64 m²
HMeister	FF.1.4.23	5,72 m²	1,58 m²	4,13 m²	3,00%	0,00%	4,13 m²
Keller	FF.1.-2.10	79,19 m²	2,38 m²	76,82 m²	3,00%	0,00%	76,82 m²
Keller2	FF.1.-3.1	30,19 m²	0,91 m²	29,28 m²	3,00%	0,00%	29,28 m²
Maschinenr.	FF.1.4.23	14,57 m²	0,79 m²	13,78 m²	3,00%	50,00%	6,89 m²
Nebenr. 2	FF.1.-1.24	11,93 m²	0,36 m²	11,57 m²	3,00%	0,00%	11,57 m²
Nebenr. 3	FF.1.-1.24	11,18 m²	0,34 m²	10,84 m²	3,00%	0,00%	10,84 m²
Nebenr. 4	FF.1.-1.24	22,25 m²	0,67 m²	21,59 m²	3,00%	0,00%	21,59 m²
Nebenr. 5	FF.1.-1.24	11,19 m²	0,34 m²	10,86 m²	3,00%	0,00%	10,86 m²
Nebenr. 6	FF.1.-1.24	25,72 m²	0,77 m²	24,95 m²	3,00%	0,00%	24,95 m²
Nebenraum	FF.1.-2.10	79,52 m²	2,39 m²	77,14 m²	3,00%	0,00%	77,14 m²
Technik / Podest	FF.1.-1.18	4,60 m²	0,14 m²	4,37 m²	3,00%	0,00%	4,37 m²
Technik 1	FF.1.-2.10	56,31 m²	1,69 m²	54,62 m²	3,00%	0,00%	54,62 m²
Technik 2	FF.1.-2.10	51,04 m²	1,53 m²	49,51 m²	3,00%	0,00%	49,51 m²
Technik 3	FF.1.-2.10	17,42 m²	0,52 m²	16,90 m²	3,00%	0,00%	16,90 m²
Technik 4	FF.1.-2.10	114,26 m²	3,43 m²	110,83 m²	3,00%	0,00%	110,83 m²
Technik 5	FF.1.-2.10	15,99 m²	0,48 m²	15,51 m²	3,00%	0,00%	15,51 m²
Therapie	FF.1.-2.10	129,38 m²	3,88 m²	125,50 m²	3,00%	0,00%	125,50 m²
Treppenhaus	FF.1.-1.24	46,24 m²	1,39 m²	44,85 m²	3,00%	0,00%	44,85 m²
WC	FF.1.-2.10	6,37 m²	0,19 m²	6,18 m²	3,00%	0,00%	6,18 m²
<b>Summe</b>		<b>1.141,52 m²</b>	<b>168,17 m²</b>	<b>973,35 m²</b>			<b>966,46 m²</b>

HH							
Treppenhaus: Hauptgebäude							
Raumname	Raumnummer	Gemessene Fläche	Abzugsflächen	Reduzierte Fläche	Putzabzug	Abzug nach WohnFIVO	Berechnete Fläche (NGF)
VF01	VF.0.1.099	112,29 m²	3,37 m²	108,92 m²	3,00%	0,00%	108,92 m²
VF02	VF.0.1.098	16,40 m²	0,00 m²	16,40 m²	3,00%	0,00%	16,40 m²
VF11	VF.1.1.099	72,89 m²	0,00 m²	74,67 m²	3,00%	0,00%	74,67 m²
VF12	VF.1.1.098	21,54 m²	0,00 m²	21,54 m²	3,00%	0,00%	21,54 m²
VF21	VF.2.1.099	72,89 m²	0,00 m²	74,67 m²	3,00%	0,00%	74,67 m²
VF22	VF.2.1.098	21,54 m²	0,00 m²	21,54 m²	3,00%	0,00%	21,54 m²
VF31	VF.3.1.099	72,89 m²	0,00 m²	74,67 m²	3,00%	0,00%	74,67 m²
VF32	VF.3.1.098	21,84 m²	0,00 m²	21,84 m²	3,00%	0,00%	21,84 m²
VF41	VF.4.1.099	53,23 m²	0,00 m²	53,23 m²	3,00%	0,00%	53,23 m²
VF42	VF.4.1.099	27,93 m²	0,84 m²	27,09 m²	0,00%	50,00%	13,55 m²
<b>Summe</b>		<b>493,43 m²</b>	<b>4,21 m²</b>	<b>494,56 m²</b>			<b>481,01 m²</b>

## Lageplan und Stellplätze



- Insgesamt 67 Stellplätze - ebenerdig, davon 4 barrierefrei
- Bestehende Garagenanlage - Abbruch
- 55 Stellplätze auf Flur-Nr. 134 mit Einfahrt von Schertlinweg
- 12 Stellplätze nahe Haupteingang und Ausfahrt über Ringverkehr - Altenheim zur Schulstraße

## Auswertung

### Massenermittlung

Bruttogeschossfläche = 6.835 qm  
Bruttorauminhalt = 17.455 qm

### Optionen

49 Wohnungen hauptsächlich 3 - 4 Zimmer  
49 + x kleinere Wohnungen

2 Untergeschosse Nutzfläche ca. 2.000 qm

### Kostenschätzung Gebäudesanierung

1. Gehobener Aus- und Umbau  
Fassadendämmung, neue Fenster

BGF 6.538 qm x 1.300,00 € = 8.449.400,00 €

2. Einfacher, sachlicher Aus- und Umbau

Balkone bleiben, Fenster bleiben, mit neuer Dachdämmung  
neuer Heizung sowie neuen Bädern.

BGF 6.538 qm x 700,00 € = 4.576.600,00 €

3. Sparpotenzial

Verwendung einer Fernwärmeheizung

## Fazit

### Variante 1: Sozialer Wohnungsbau

Durch die Nähe zu Günzburg ist eine Ansiedlung neuer Anwohner aufgrund des Wohnungsmarktes absehbar. Die Größe des hier untersuchten Objektes bietet die Möglichkeit ca. 50 Wohnungen in den Obergeschossen zu realisieren. Die Flächen im Erd- und Untergeschoss bieten zudem genügend Fläche um dort zusätzlich soziale Angebote unterzubringen.

Für die umliegende Infrastruktur bedeutet ein Wohnungsbau ein größeres Verkehrsaufkommen sowie die Anpassung der Anzahl von Kindergarten- und Schulplätzen. Dafür könnte ein integrativer und inklusiver Austausch zwischen den Bürgern und Neubürgern entstehen. Für die Zukunft könnte das nicht nur eine Belebung der kulturellen und privaten Angebote bedeuten, sondern auch Landwirtschaft und Handwerk stärken (neue Jobs, eventuell auch neue Unternehmen).

Um das Gebäude im Sinne eines Wohnungsbaues umzustrukturieren müsste das Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Kosten für eine hochgradige Sanierung liegen bei ca. 1.500,00 € pro qm, bei einer raumbildenden Sanierung bei ca. 700,00 €.



## Fazit

### **Variante 2: Mutter-Kind bzw. Familien-Kur bzw. eine andere therapeutische Einrichtung und Familienhotel**

Durch den städtischen Stress steigt die Nachfrage an kostengünstigen Erholungs- und Therapieeinrichtungen (genaue Bedarfsermittlung über statistische Ermittlung angefragt). Nicht nur die ruhige Lage, das hohe Maß an landschaftlichen Erholungsqualitäten und die gute Verkehrsanbindung, sondern auch das großzügig gestaltete Gebäude mit einem überschaubaren Raumangebot, sind für solch eine Art von Projekt ideal.

Die bestehenden baulichen Strukturen könnten weitestgehend erhalten bleiben, allerdings wäre eine Instandsetzung des Schwimmbads und eine energetische Sanierung (Fassade, Balkone) von Nöten.

So eine Einrichtung hat außerdem positive Auswirkungen auf die Wirtschaft im Ort, durch eine überregionale Bekanntheit des Ortes ist ein höheres Aufkommen an Besuchern möglich. Der Bedarf an Cafe's, Gaststätten und Übernachtungsmöglichkeiten steigt. Eine Ausweitung des Angebotes an Kultur- und Freizeiteinrichtungen wäre zu erwarten.

## Fazit

### **Variante 3: Erholungs- und Treffheim für dezentral strukturierte Vereine und Verbände sowie Fahrradhotel**

Die Nähe zu Günzburg und die gute Verkehrsanbindung sowie die landschaftlich reizvolle Lage mit hohem Erholungswert sind ideal für ein Fahrradhotel mit Erholungsangebot sowie Räumlichkeiten für Vereine und Verbände.

Die bestehende Gebäudestruktur müsste nur geringfügig angepasst werden, eine gute Durchmischung von Gemeinschaftsbereichen, Gast-, Funktions-, Lager-, und Sonderräumen ist umsetzbar. Vereine, speziell solche die in erster Linie raumunabhängig sind (im Internet), suchen vermehrt Räume für persönliche Treffen.

Durch die Einbindung in solche Netzwerke steigt das Potenzial einer überregionalen Bekanntheit. Für den Ort bedeutet dies nicht nur ein erhöhtes Aufkommen an Besuchern, sondern auch ein größeres Freizeitangebot. Für ein solches Vorhaben reicht eine geringfügige Sanierung der Fassade und Innenräume sowie die Installation einer neuen Heizungsanlage.

## Fazit

### Variante 4: Abbruch und Neuerschließung des Grundstückes

Ein Abbruch und eine Neuerschließung des Grundstückes ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll !

#### **Wert des Grundstückes**

6.031,49 qm x 100,00 € (ca. Grundstückspreis pro qm) = 603.149,00 €

#### **Kosten für einen Abbruch**

ca 500.000,00 €

Zudem bietet die gut erhaltene Gebäudesubstanz, welche zugleich über eine klare Raumstruktur verfügt, sehr gute Möglichkeiten für eine einfache Sanierung.