

Kommunales Denkmalkonzept Reckendorf



Reckendorf

Reaktivierung
erhaltenswerter Bauten
im historischen Ortskern

Pfarrgasse 9

Historischer Bestand auf dem Weg in die Zukunft



profiliertes, hölzernes Traufgesims



Figurennische mit Maria und Kind



Ansicht der Hauptfassade mit zentraler Erschließung des Gebäudes



Torzufahrt zum Grundstück und den hofseitigen Nebengebäuden

Das Wohnhaus stammt aus dem Jahr 1828 und verfügt über ein separat gelegenes Keller- und Brunnenhaus sowie einen Stall mit Holzlege. Der eingeschossige Bau mit ausgebautem Dachgeschoss und kleinem Spitzboden befindet sich traufseitig entlang der Pfarrgasse und ist von einem Grünstreifen und Zaun umgeben. Die Fassaden sind verputzt und hell gestrichen, mit einer dunklen Sockelabsetzung. Das Halbwalmdach ist mit Ziegeln gedeckt und verfügt über nachträglich eingebaute Dachflächenfenster. Über eine breite Toranlage

gelangt man nordwestlich in den Hof, der durch Nebengebäude gegliedert ist. Das Gebäude kann rückseitig erschlossen werden. Die historische Fensterteilung und Türausbildung der direkten Nachbarbebauung gibt Hinweise auf das ursprüngliche Erscheinungsbild.

Ambiente prägende Details mit Potenzial - Der Hof



Rückwertige Ansicht mit Erschließung der Hofanlage



Brunnen im Nebengebäude



Hof mit Nebengebäuden, rechts Keller und Brunnenhaus

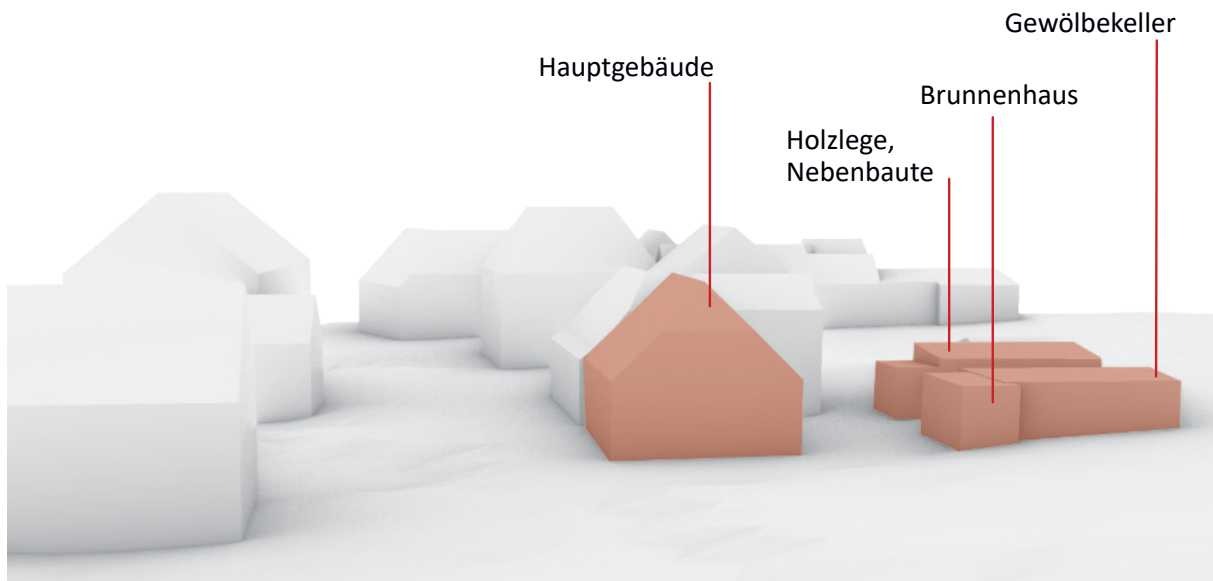


Abgang zum Gewölbekeller

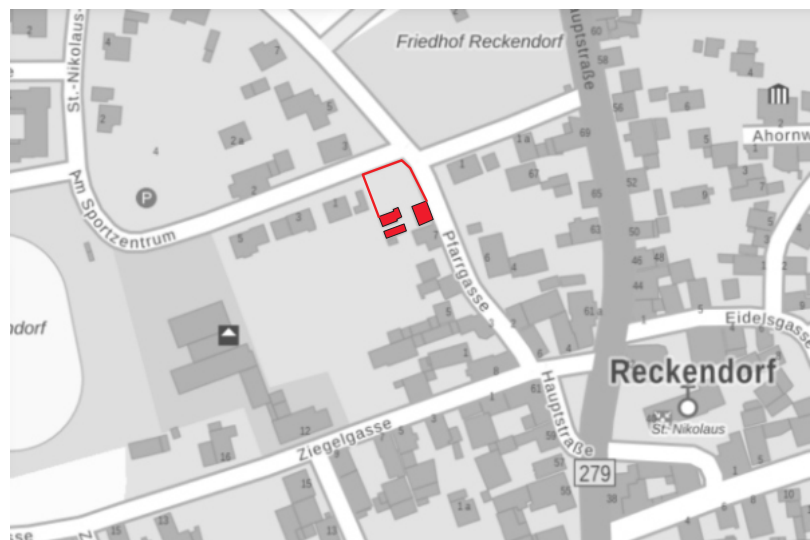
Besonders erhaltenswert ist der Gewölbekeller mit vorgelagertem Brunnenhaus. Links befindet sich eine schlichte Holzlege mit anschließenden Nebenbauten, die nach einem Rückbau Platz für moderne Technik bieten könnten. Eine Garage oder ein Carport sind denkbar. Der Gewölbekeller bietet Möglichkeiten zur klassischen Lagerung von Getränken und Lebensmitteln und kann mit der

richtigen Beleuchtung zu einem Highlight des Hof-Ensembles werden. Zusammen mit dem eigenen Brunnen erzählt der Ort Reckendorfer Geschichte.

Die Lage



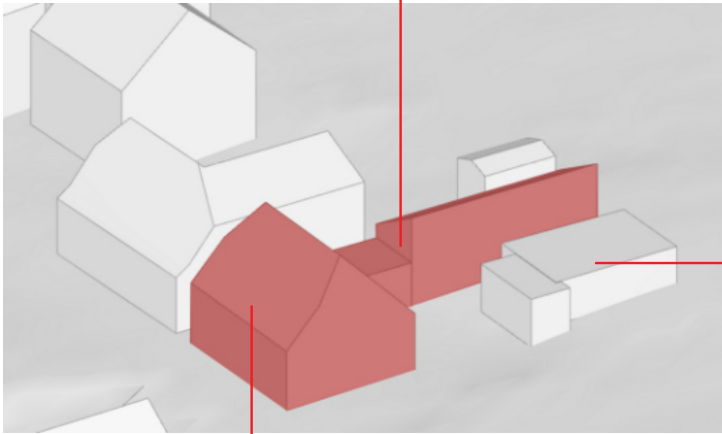
Das Grundstück samt Hauptgebäude und Keller ist auf dem Urkatasterplan von 1849 verzeichnet und bestätigt den historischen Bestand (gem. Mod.1: 1828). Die Pfarrgasse entspricht weitgehend der ursprünglichen Bebauungslinie und ist ein wichtiger Faktor im historischen Gesamtbild des Ortes. Der geschichtliche Hintergrund bietet großes gestalterisches Potenzial für das Hauptgebäude, den Hof und eine eventuelle Neugestaltung des Gartens auf der freien Wiese in nordwestlicher Richtung.



*Eintrag im Grundsteuerkataster:
Alte Hausnummer 139 Flurnr. 232
Pfarrgasse 9, Michael, Johann Baptist
Chirurg --- 232: Wohnhaus mit Stall,
Kellerhaus und Hofraum. 0,065*

Die Lage Neubau und Erhalt

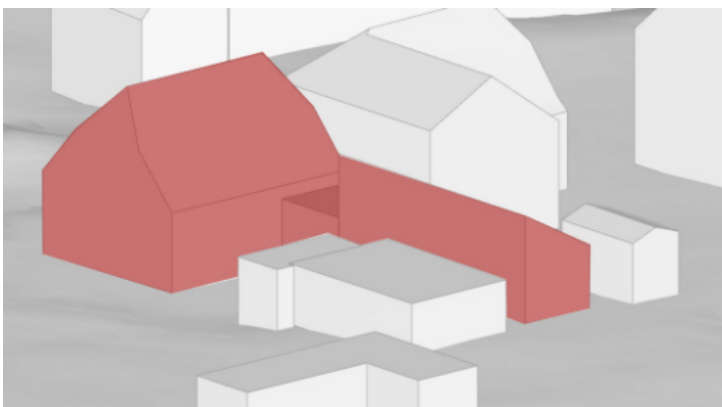
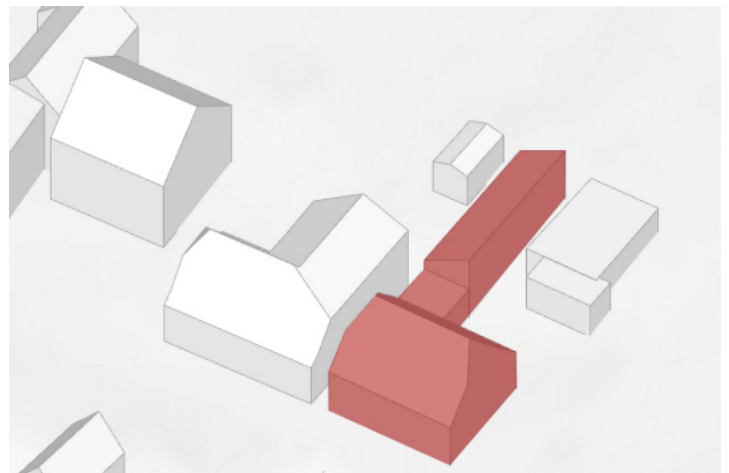
**Mögliche
Gebäudeerweiterung**



**Erhalt des Kellers und
des Brunnenhauses**

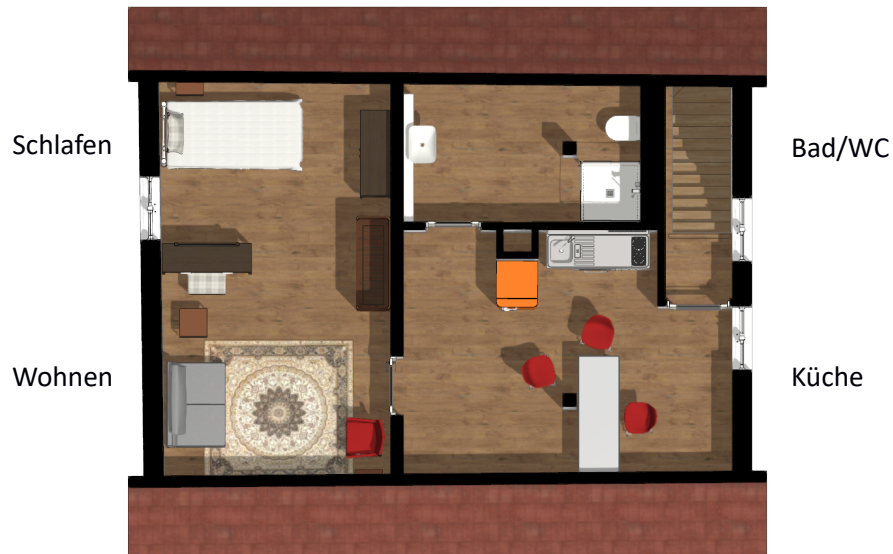
**Umbau des
Wohnhauses**

Eine Variante mit direktem Anbau an das Bestandsgebäude erhält, soweit möglich, die Belichtungssituation des Nachbargebäudes, in dem es sich im Bereich der Fenster baulich zurücknimmt (Höhenentwicklung) und erst im hinteren Teil eine Höhe mit Pultdach entwickelt. Der Bestandsbau bleibt trotz Anbau in ursprünglicher Form lesbar.



Es gilt zu beachten, dass bei einer Neubebauung des Grundstücks der vorgeschriebene Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze nicht eingehalten wird und Absprache mit Nachbar und Bauordnungsbehörde bedarf.

Die Planung Altengerechte Wohngemeinschaft



DACHGESCHOSS

ERDGESCHOSS



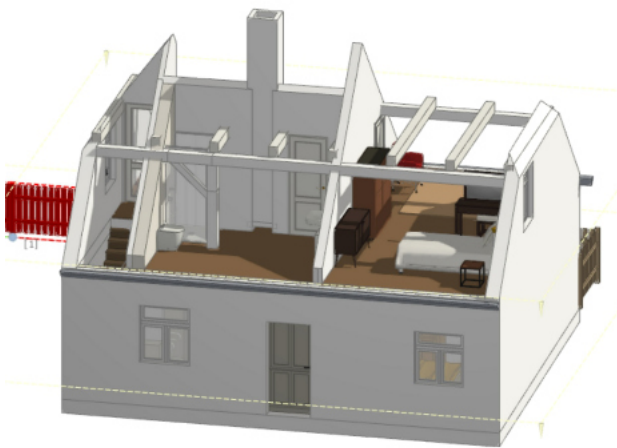
Das Gebäude mit Nebenbauten bietet eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten durch Um- und/oder Anbauten zur Vergrößerung des Bauvolumens. Eine interessante Variante wäre

die Schaffung einer altengerechten Wohnung für eine Person im Erdgeschoss und eines Studios im Dachgeschoss für eine/n Student:In, der/die die ältere Person mitbetreut.

Die Planung Perspektiven

Kostenerläuterung:

Ermittlung nach BKI Baukostenindex (2022), es wurden unterschiedlich vergleichbare Beispiele betrachtet und aus deren jeweiliger Kosten das Mittel errechnet. Zuzüglich Indexierung ~ 5% für Kosten 2023



BKI Baukostenplaner 2022, 2.Quartal

Beispiel 1: 6100-0946

BGF 1.534,00 €/m²

Beispiel 2: 6100-1285

BGF 1.855,00 €/m²

Beispiel 3: 6100-0948

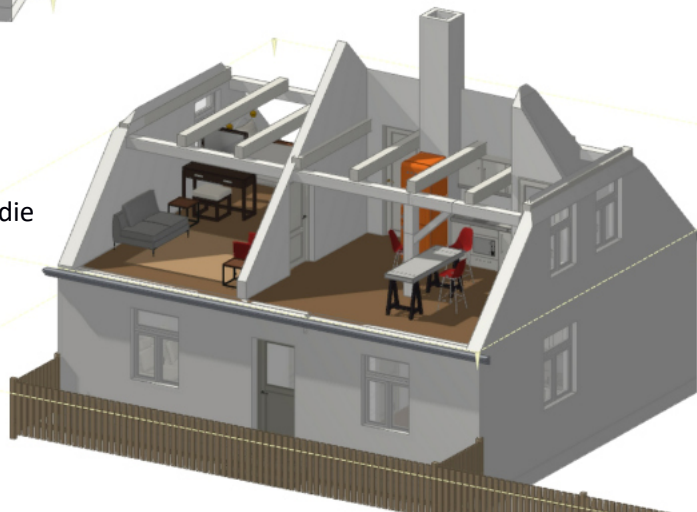
BGF: 1.580 €/m²

Beispiel 4: 6100-0993

BGF 1.375 €/m²

Kosten:

Im Mittel ergibt sich ein Schätzwert für die Kostengruppen 300 und 400 von BGF 1.665,30 €/135,66m² = 226 T € zzg. Erschließungs- und Nebenkosten.



Gebäudedaten

Umbauter Raum: ca. 355.72 m³

Grundfläche: 67.37

Bruttogeschossfläche: 135.66 m²

Konstruktionsfläche:

EG: ca. 12.72 m²

DG: ca. 10.69 m²

Nettofläche:

EG: ca. 55.11 m²

DG: ca. 51.69 m²

Bruttofläche:

EG: 67.83 m²

DG: 67.83 m²