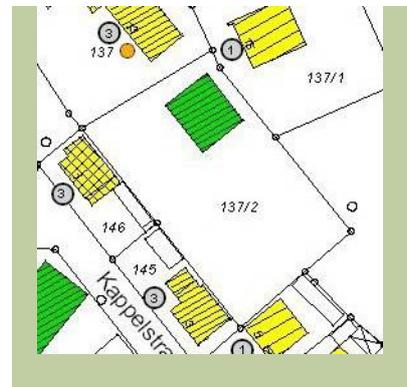


Gebäude Nr. 31: Alte Schreinerei in der Raiffeisenstrasse, Baujahr 1926**Bestand:**

Gebäude in der Substanz weitgehend intakt, Putzschäden.

Schöne, besondere Fenster und Türen. Dachdeckung: Gezwickte (Solnhofer Plattenkalk)

Steht auf grossem, eigenen Grundstück. Etwas für Liebhaber, sollte wegen seiner Besonderheit unbedingt erhalten bleiben. Solche Gebäude geben dem Dorf ein „Gesicht“. Als Wohngebäude möglich, stark sanierungsbedürftig.

**Weitere Ideen:**

Möglichkeit einer „Dorfwerkstatt“. Arrondierung mit Kappelstrasse 1 möglich, Erschließung über Kappelstrasse möglich.

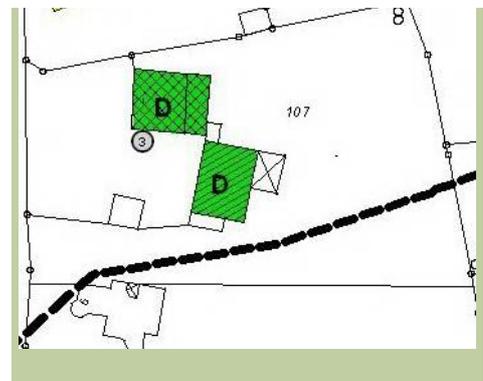


Gebäude Nr. 17: Denkmalgeschütztes Wohn-Stallhaus mit Scheune

Gundelsheimerstr. 7

Bestand:

Denkmal, Wohn-Stallhaus, scheint sehr alt zu sein. Steht leer. Das älteste Gebäude von Theilenhofen, (außer Kirche). Grundriss mit zentraler Küche zwischen zwei Stuben deutet ebenfalls auf hohes Alter.

**Weitere Ideen:**

Sanierung und Erhalt im Rahmen der Familie für Eigennutzung



Besichtigung am 20.6.08

Ergebnis der Besichtigung: Gundelsheimer Str. 7

Besonderheiten:

Der vermutlich bauzeitliche Flur im EG und OG, die Fachwerkwände mit Flechtwerk im 1. OG und der hintere Fachwerkgiebel. Auch Ausstattungen wie Türen und Fenster sind alt, Türen z.T. bauzeitlich und bestimmen den besonderen Charakter des Gebäudes, ebenso die Gaube und die Dachdeckung aus handgestrichenen Biberschwanzziegeln.

Geschätztes Alter entsprechend der Fachwerkverbindungen: Nicht älter als ca. 1750



Stube im EG. Vermutete Bohlen-Balkendecke unter Putz verborgen

Schäden:

Im EG sehr feucht. Die massiven Bruchsteinwände an zwei Seiten sehr durchfeuchtet, stellenweise morsch, und nicht mehr zu halten. (Nord- und Ostwand). Dachstuhl schwach.

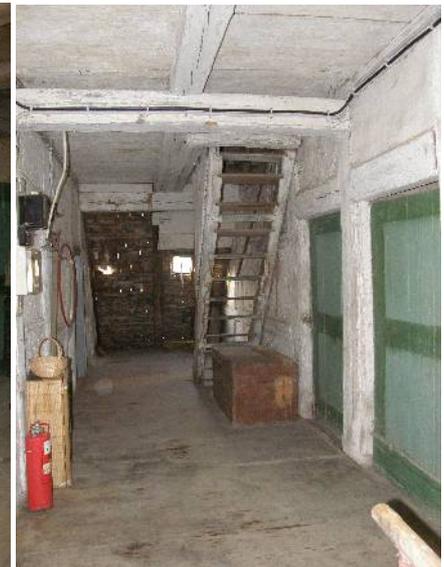
Böden und teilweise Innenwände und Aussenwände im EG müssen erneuert werden. Hinterer Giebel ist abgesackt wegen der abgesunkenen Wand im EG. Das Gebäude ist schon sanierbar, es erfordert aber grosse Behutsamkeit, um den Charakter des Gebäudes zu halten., und dabei die Aussenwände zu erneuern. Z.B. sollte am Flur nichts geändert werden. Derzeit ist die Familie daran nicht interessiert.

Massnahmen:

Verkauf ist wegen der Enge zum Neubau nicht denkbar. Alternativ ist einfach stehenlassen bis sich ein Liebhaber in der Familie findet. Hierfür muß für die Dichtigkeit der Dachhaut gesorgt werden. Längerfristig, Abbruch und Aufbau in derselben Kubatur und Fassadenaufteilung auch denkbar.



Lehm-Weiden-Flechtwerk



Flur im OG



abgesackter hinterer Fachwerkgiebel



Flur im EG

Eine 3. Alternative wäre es, das Gebäude zu sichern und für Touristen zur Besichtigung zu öffnen.

Gebäude Nr. 16 und Grundstücke an der B 13

Hauptstr. 13

Bestand:

Hübsches Wohn-Stallhaus, jedoch stark geschädigt. Scheune ebenso. Vermutlich nur noch Abbruch möglich.

Hauptstr. 11

Bestand:

Gebäude bereits abgebrochen. Beide Grundstücke geeignet für Gewerbe, jedoch dorftypisch, nicht gewerbegebietstypisch. Auch neuer Laden, Geschäft, Lage an B 13 nutzend. Für Wohnbebauung wegen B 13 weniger geeignet.

**Weitere Ideen:**

Neuordnung, geeignet als Gewerbe. Nachbar hat Interesse an Kauf, eventuell auch für einen neuen Stall.



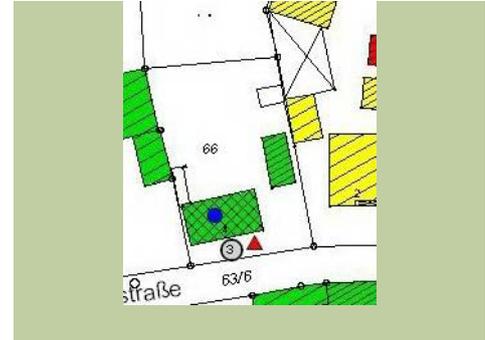
Gebäude Nr. 4: Wohn-Stallhaus

Photo fehlt noch

Schulstrase 4

Bestand:

Das kleine Wohn-Stallhaus ist stark renovierungsbedürftig. Es steht leer.

**Weitere Ideen :**

Günstig verkaufen für Neubau oder Sanierung als Wohnhaus

Grundstück Nr. 9 innerorts und Gebäude Nr. 23 (Nebengebäude)

Photo fehlt noch

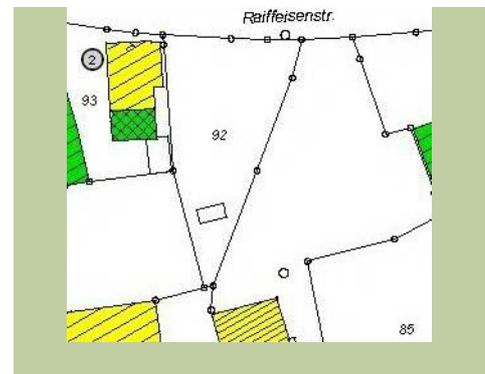
Raiffeisenstrasse 2

Bestand Nebengebäude:

Der Scheunenanbau der Raiffeisenstrasse 2 steht leer.
Das Gebäude ist nur durch die Eigentümer zu nutzen, ev. Einbau von Ferienwohnungen möglich.

Bestand Grundstück:

Es handelt sich um zwei Grundstücke, getrennt durch einen Weg, der die Anwesen Hauptstrasse 18 oder 22 von hinten erschließt. Vermutlich ist der Weg erforderlich, bzw. müsste verlegt werden. Ein Verkauf ist derzeit eher unrealistisch

**Weitere Ideen :**

Eine Bebauung durch Wohngebäude ist denkbar, entlang der Raiffeisenstrasse.

Gebäude Nr. 21 (Scheune) und Grundstück Nr. 5

Photo fehlt noch

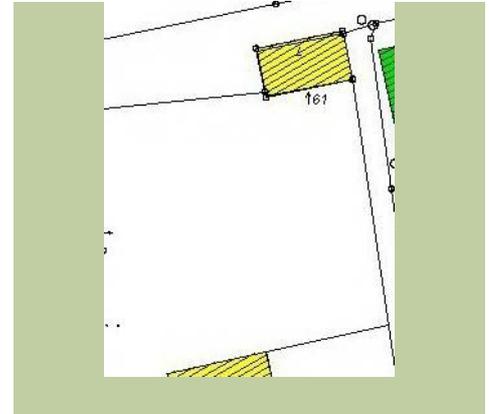
Strasse??

Bestand: Maschinenhalle, derzeitige Nutzung als Holzlager.
Eigentümer will verkaufen. Gebäude hat keinen Grund dabei.

Eternitdach, Halle sanierungsbedürftig.

Bestand:

Grundstück Nr. 5, eventuell für Neubebauung, verwendbar für Nachverdichtung



Weitere Ideen:

Lagermöglichkeit für einen Handwerker, öffentliche Zufahrt vorhanden.

Gebäude Nr. 22 Leerstehende Scheune

Photo fehlt noch

Birkenweg 3

Bestand:

Die grosse Scheune wird genutzt als Holzlager und als Lager für Wohnwägen., Eventuell ist der Eigentümer bereit zum Verkauf.

Abbruch oder Teilabbruch ist möglich. Frage der Abstandsflächen bei Umnutzung z.B. zu Wohnraum ist zu klären.



Weitere Ideen :

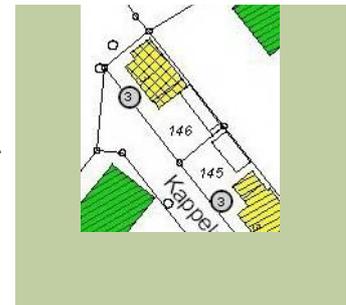
Grundstücksarrondierung ist denkbar, bei Abbruch der Scheune ist der Neubau eines Wohnhauses möglich. Auch ohne Arrondierung ist die Bebauung möglich bei einem 18m breiten Grundstück. Da das Gebäude an beiden Seiten an öffentlichen Grund grenzt, sind Abstandsflächen zum öffentlichen Grund nicht relevant. Daher kann ein neues Gebäude quer reingebaut werden.

Gebäude Nr. 13: Siedlungshaus

Kappelstr.1

Bestand:

Siedlungshaus aus den 60-iger Jahren. Mit kleinem Nebengebäude. Steht leer. Starke Setzungsrisse im Gebäude, Zustand schlecht. Kaum sanierungswürdig. Grundstück zu klein für Neubau, der die Abstandsflächen einhält. Aus diesem Grund kann das Grundstück nur genutzt werden, indem das Gebäude saniert wird.



Weitere Möglichkeit: Der Nachbar kauft das Grundstück, um sein Grundstück zu vergrößern.

Weitere Ideen:

Verkauf an den Nachbar, der eine Zufahrt für die Nr. 31 braucht, für den Fall, daß die Werkstatt genutzt wird. Das Grundstück ist geeignet als Garage und Zufahrt für die Nr. 31.
Alternative: günstig verkaufen, für Leute, die das Haus sanieren wollen.

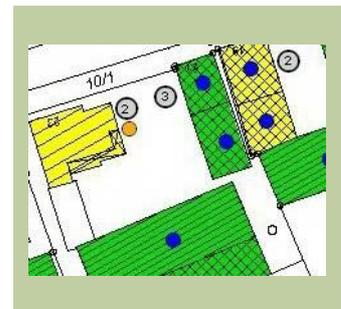
Gebäude Nr. 26: Korbhaus

Hauptstr. 21

Bestand:

Korbhaus

renovierungsbedürftig. Leerstand, keine Heizung vorhanden

**Weitere Ideen:**

„Kosmetik“ im Rahmen der Dorferneuerung, eventuell Nutzung als Werkstatt. Für Fremdnutzung und Vermietung ist das Gebäude zu klein. Eventuell zu einem späteren Zeitpunkt Büronutzung durch die Familie.

Gebäude Nr. 20: Altes Wohnhaus innerhalb eines Anwesens

Birkenweg Nr.6

Bestand:

Schönes, altes Wohnhaus, Substanz intakt, Ausbaustufe vor 1950. Stark sanierungsbedürftig. Zusammen mit dem Denkmal Gundelsheimer Str. 7, dem sanierten Denkmal Hauptstr. 32 mit eines der wenigen alten, schönen Häuser in Theilenhofen. Eine grosse Zahl dieser Häuser wurde in den den 60-iger und 70-iger Jahren durch wenig ortstypische neue Wohnhäuser ersetzt.

Verwendungsmöglichkeit: nicht abbrechen. Eventuell haben die Kinder mal Vesträndnis und Liebe für das Erbe. Verkauf ist hier kaum denkbar.

Weitere Ideen:

Das Gebäude wird von der Familie genutzt, die Familie hängt an diesem Haus, das Gebäude wird dadurch erhalten. Bestand ist gesichert.

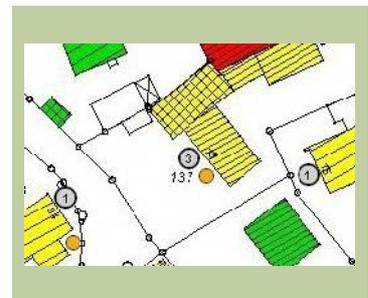


Gebäude Nr. 30: Wohn-Stallhaus mit Scheune

Raiffeisenstr. 13

Bestand:

Wohnstallhaus mit angebauter Scheune, stark verbaut, sanierungsbedürftig. Steht nicht leer, ist von einzelner Person bewohnt.

**Weitere Ideen :**

Das Anwesen wird wohl in Familienbesitz bleiben und zu einem gegebenen Zeitpunkt saniert oder abgebrochen werden. Wird deshalb als Projekt nicht weiter verfolgt.

Gebäude Nr. 7 – zwei kleine ehem. landwirtschaftliche Anwesen



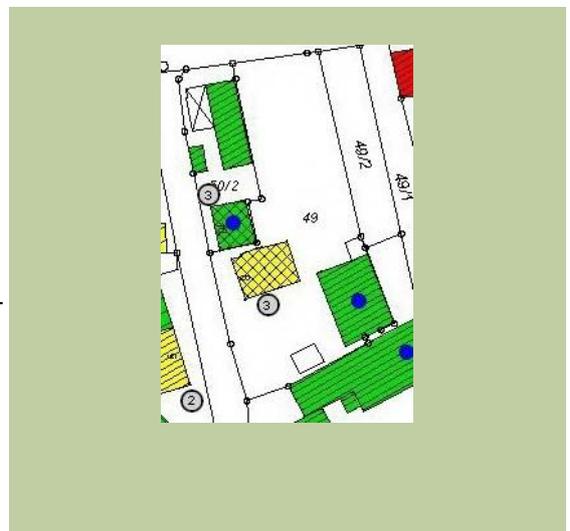
Birkenweg 8/10

Bestand:

Zwei leerstehende Wohn- und Nebengebäude, optimale Erschließung über Birkenweg und Schulstrasse. Ruhige Lage. Möglich ist Sanierung oder auch Abbruch.

Die Bausubstanz der Wohnhäuser ist stark sanierungsbedürftig. Die gebaute Situation ist ortsbild-prägend, auch mit dem kleinen Schuppen direkt an der Strasse.

Abbruch von Wohnhaus Nr. 8, das wenig wertvoll ist, würde die Gesamtsituation verbessern.



Weitere Ideen :

Umbau zu Ferienhäusern mit Freiflächen/Grünflächen.

Wohnen und Tierhaltung (Pferde oder Schafe/Ziegen)

Renovierung der Wohngebäude

Neuordnung und Aufteilung in zwei Grundstücke mit separater Erschließung ist auch denkbar. (Neubebebauung oder Renovierung)



Gebäude Nr. 1: Wohnstallhaus, Scheune und ehem. Schlosserei

Pföfelderstr. 4

Bestand:

Wohnstallhaus, Scheune, im hinteren Bereich ehem. Schlosserwerkstatt. Wohnhaus sanierungsbedürftig, Ausbaustufe vor 1970. Anwesen ist vollständig leer.

Wegen der zentralen Lage und des schwierigen Grundstückszuschnitts schwer verkäuflich, ev. an Gewerbebetrieb.

Gelände ev. als neuer Dorfplatz geeignet. Scheune und Werkstatt als Gemeinschaftsräume für das Dorf ausbaubar

Weitere Ideen :

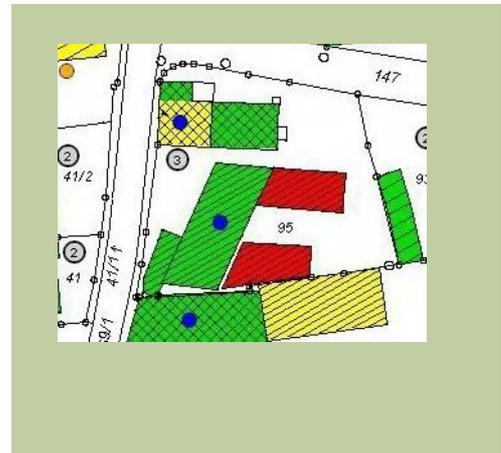
Abbruch Wohn-Stallhaus, Abbruch eines weiteren Nebengebäudes für Dorfplatz.

Erhalt der grossen Scheune und Umbau für gemeinschaftliche Nutzung als „Dorfscheune“ und Festhalle.

Erhalt der Werkstatt für Projekte mit Kindern und Jugendlichen.

Projekt: „Werkstattjugend“, Ferienprogramm

Besichtigung am 20.6.08



Ergebnis Besichtigung Anwesen Pfofelder Strasse 4:**Besonderheiten:**

Das Wohngebäude ist in einem gepflegten Zustand. Das Gebäude ist trocken, wurde in den 50-60-iger Jahren im Stil der Zeit saniert, ohne die Substanz zu verändern. Unter dem Verputz und den Gipskartonplatten ist eine ähnliche Substanz wie im Gebäude Gundelsheimer Strasse 7 mit Bohlenbalkendecke in der Stube und Fachwerkwände im Flur vorhanden. Der Dachstuhl ist auch ähnlich sparsam gebaut. Ausstattungen aus der Bauzeit (auch ca. 1780) sind nicht mehr vorhanden.

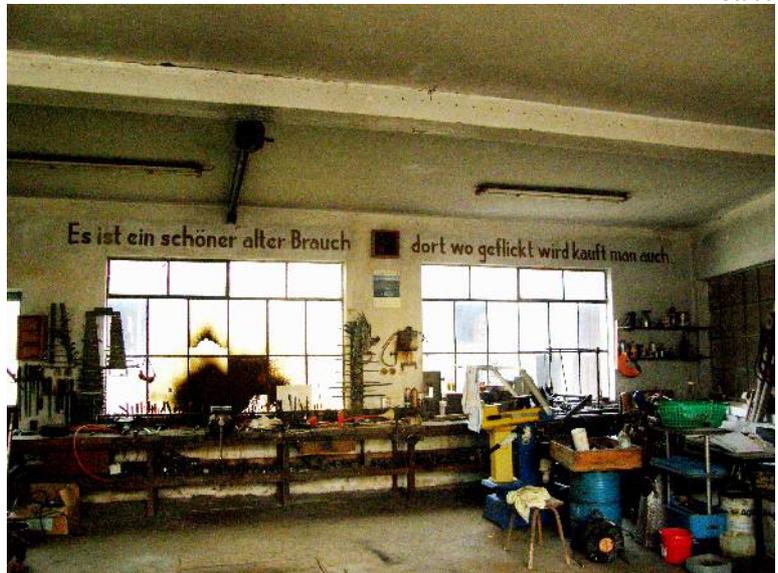


Stube

Massnahmen und Nutzung:

Die vorhandene Schlosserwerkstatt wäre gut geeignet als „Dorfwerkstatt“. Aber auch der Stall des Wohn-Stallhauses könnte für solche Zwecke genutzt werden.

Die Scheune, gedacht eventuell als Gemeindscheune, ausbaubar zum Saal ist äußerlich intakt, das Gebälk der Decken und der Dachstuhl ist zu schwach, müsste insgesamt deutlich verstärkt werden für den Ausbau zu einem ganzjährig nutzbaren Veranstaltungsraum.



Werkstatt aus den 50-iger Jahren

Fazit:

Es ist denkbar, das Wohnhaus für einen neuen Dorfplatz abzubrechen, aber auch schade. Eine Kosten/Nutzen-Abwägung ist hier erforderlich.



Stall mit intakter preussischer Kappendecke



Scheune

Gebäude Nr. 18: Gasthaus Rotes Ross

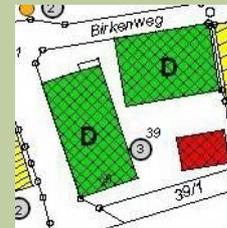
Hauptstrasse 39

Bestand: Vollständiger Leerstand. Denkmalschutz für das Hauptgebäude, verkehrsgünstige Lage für Gasthaus.

Durch die Eternitverkleidung ist die ursprünglich sehr schöne alte Bausubstanz kaum mehr erkennbar.

Stark sanierungsbedürftig. Als Gasthaus mit Beherbergung ist ein hoher Sanierungsaufwand zu erwarten.

Grundstück ist sehr klein, wenig Möglichkeit für Stellplätze, riesige Nutzflächen in den Gebäuden. Im Dorf besteht der grosse Wunsch nach einem Gasthaus. (siehe Haushaltsbefragung)

**Weitere Ideen**

Verkauf und Wiederbelebung als Gasthaus, Investor suchen, Erlebnissgastronomie, Vermarktung des bestehenden Schwimmbades in den Kellergewölben: „Baden bei den Römern“.

Nutzungsvorschläge:

Gasthausbetrieb, eventuell in Kombination mit Antiquitätenhandel in der Scheune, Ausbau von Wohnungen im DG, kombinierte Nutzung als Gasthaus und Gemeindezentrum, (Saal)

Abriss des kleinen Nebengebäudes im Hof

Besichtigung am 20.6.08



Ergebnis der Besichtigung von Anwesen Hauptstrasse 39:

Das Haupthaus konnte nicht besichtigt werden.

Ein Blick durch das Fenster zeigte die vorhandene Bohlen-Balkendecke in der Gaststube. Das Äussere lässt insgesamt auf starken Sanierungsbedarf schließen.

Die Scheune verfügt über starkes Gebälk, wenig geschädigt, jedoch durch Umbauten wurden grosse Teile des Deckengebälks entfernt. Die notwendigen Zugeverbindungen zur Entlastung der Aussenwände blieben jedoch erhalten.

Eine weitere Bewertung, bzw. realistische Nutzungsvorschläge sind ohne Besichtigung des Haupthauses nicht möglich.



Scheune

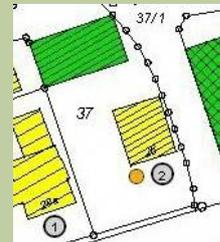


Gebäude Nr. 19, Wohnhaus

Hauptstrasse 37

Bestand:

'Wohngebäude aus den 70-iger Jahren. Steht leer, Zustand o.k.

**Weitere Ideen:**

Vermietung, dafür ist die Verlegung des Eingangs zu empfehlen, damit der Hofraum durch den Eigentümer ungestört genutzt werden kann.

Dann eventuell spätere **Nutzung des Hauses durch Kinder des Eigentümers** (Hauptstr. 28 a)

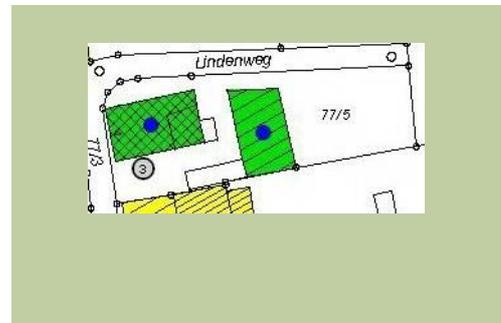
Gebäude Nr. 29: Bäckerei

Lindenweg 4

Bestand:

Altes Wohn-Stallhaus mit Scheune, wird noch als Bäckerladen und Backstube genutzt, sonst unbewohnt, sanierungsbedürftig

Sanierung dieses dorftypischen Hofes wäre wünschenswert.

**Weitere Ideen:**

Notwendige Abstandsflächen müssen bei einer eventuellen Umnutzung beachtet werden.

Beschluss:

Solange die Bäckerei in Betrieb ist, wird sich am Status Quo nichts ändern, voraussichtlich nicht in den nächsten 15 Jahren, bis der Bäcker in Rente geht.

Gebäude Nr. 28, Ehemaliges Gasthaus „Stallingwirt“

Hauptstrasse 32

Bestand:

Noch bewohnt von einer Bewohnerin, riesiges ehemaliges Gasthaus, zum Teil leerstehend.

Stark ortsbildprägendes Gebäude.

Vorschlag war Altenpflegeheim. In Anbetracht der Verkehrslage ist diese Nutzung nicht einfach, zumindest ohne kleiner Freifläche, die gefahrlos betreten werden kann.

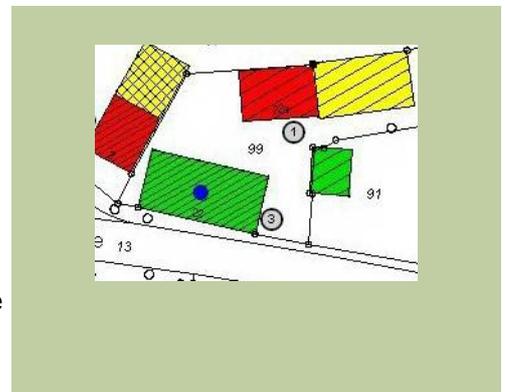
Weitere Ideen:

Senioreneinrichtung, Hospiz. - schwierig wegen der Lage an der B 13. zumindest müsste Ausgang in den Hof vorhanden sein.

Mietwohnungen, und erdgeschossig Läden, mit Bäckerei-Filiale, Cafe, Metzger, etc.

für diese Versorgungseinrichtungen ist Bedarf, spätestens, wenn die Bäckerei am Ort schließt. Stellplätze sind im Hof, und gegenüber am Dorfplatz möglich.

Besichtigung am 20.6.08



Besichtigung des Gebäudes Hauptstrasse 32:

Dieses Gebäude erwies sich bei der Besichtigung als so hochwertig, daß hier eine Photodokumentation beigefügt ist, die mehr als eine Seite umfasst. Der seitens des Eigentümers angedachte Abbruch dieses Gebäudes führte übrigens zu der Zukunftswerkstatt. Der Abbruch ist vorerst vom Tisch, der Eigentümer wünscht sich jedoch Beratung und Unterstützung bei der Frage nach einer möglichen Nutzung.



Ehemalige Wirtsstube im EG

Besonderheiten:

Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand. Das rührt vor allem von der ausgesprochen hochwertigen, fast herrschaftlichen Ausführung aus der Bauzeit ca. 1770, und der seither erfolgten ständigen Bau-erhaltung und Pflege. Das Gebäude wurde als Wirtshaus gebaut.



Deckendetails der Wirtsstube

Das erstaunliche ist, daß das Gebäude keinen Stall hat. Die Ställe und die Scheune befanden sich hinter dem Wirtshaus, und wurden vor ca. 5 Jahren teilweise abgerissen für einen Neubau.

Die Decken der Bauzeit sind alle noch vorhanden, im EG sowie im OG.



Decke der Schlafstube im EG (rechts vom Flur)

Türen im OG allesamt historisch. Zwei Räume verfügen über breite Dielenböden.

Auch im OG befanden sich Gaststuben, und auch diese Gaststuben verfügen über Bohlen-Balkendecken.



Ehemalige Gaststube im OG

Der Saal im OG ist noch vorhanden. Hier wurde in den 50-iger Jahren die zentrale tragende Säule ausgebaut.



Saal im OG mit neuwertigem Eiche-Parkett, unter dem vermutlich breite Dielen liegen

Auch die Keller sind eindrucksvoll. Das ganze Gebäude ist unterkellert mit grossen Gewölbekellern. Einer der Keller ist von aussen zugänglich.



Einer von drei Kellern

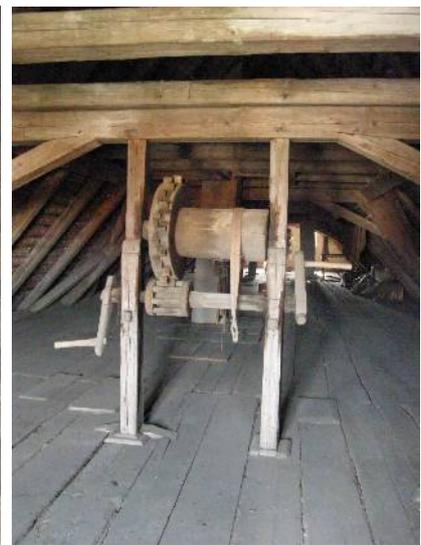
Die spektakulärste Ausstattung befindet sich auf dem Weg zum Dachboden:

Der Rest der bis in die 60-iger Jahre vorhandenen massiven Eichentreppe mit einem reich verzierten Geländer, das die Herrschaftlichkeit dieses Gebäudes besonders dokumentiert. Aus Sicherheitsgründen zwangen die Behörden die Wirtsleute zum Ersatz dieser Treppe.



Eichentreppe

Im dreistöckigen Dachstuhl, der stabiler gebaut ist als mancher Kirchendachstuhl, befinden sich noch manche Schätze, wie z.B. die hölzerne Winde.



Hölzerne Winde

Der mehrfach ausgesteifte stützfreie, liegende Stuhl. Das Gebäude weist kaum Risse, und so gut wie keine Verformungen auf.

Einige wenige Risse gibt es an den Ecken der Aussenwände vermutlich im Bereich der Eckquadern, die durch Panzenkonvois entstanden waren. Das Gebäude ist vollständig trocken, sogar weitgehend im Keller.



Erstes Dachgeschoss

Die alte Eingangstüre ist noch da, und wertvolle Bierkrüge.



Vorschlag:

Dieses Gebäude ist so wertvoll und identitätsstiftend, daß dafür eine sinnvolle Nutzung auf jeden Fall gefunden werden sollte. Der Eigentümer sollte in seinem Wunsch nach Beratung unterstützt werden, eventuell auch durch ein Aufmaß.

Wenn die Gemeinde einen grossen Saal benötigt, würde sich hier der Dachboden anbieten, oder der vorhandene Saal im Obergeschoss. Eine Teilnutzung durch die Gemeinde sollte hier vielleicht überdacht werden – wegen der zentralen Lage, und auch wegen des grossen Wertes dieses alten Wirtshauses.

Die Kosten für die Bauhaltung sind für eine Privatperson, die das Gebäude nicht nutzt, definitiv hoch, aber für eine öffentliche oder gewerbliche Nutzung wegen der guten Substanz sehr überschaubar. Die Räume sind so gross, daß eine Innendämmung (aber nur mit diffusionsoffenen Holzweichfaserplatten) problemlos möglich ist.

Ein weiteres Wirtshaus wird in Theilenhofen gewünscht.

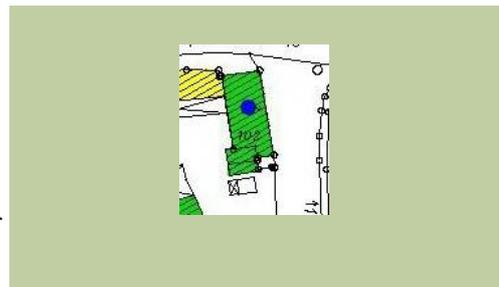
Gebäude Nr. 2: Feuerwehrhaus:

Gundelsheimerstr. 2

Feuerwehrhaus: leicht sanierungsbedürftig

Bestand:

Lagerraum, gemeindliche Viehwage, Garage, günstige Lage an der B 13 und Gundelsheimer Strasse. (Radwege kreuzen)

**Nutzungsvorschlag:**

Info-Point für Touristen, Radfahrer

Ideen:

Tore öffnen bzw. entfernen, und teilweise durch Glas ersetzen. Ein Schauraum, der bei Nacht beleuchtet ist, mit Hinweisen und (unechten) Exponaten zum Limes, Römerbad und Römerlager. Unterstellmöglichkeit für Radfahrer. Siehe auch bereits erarbeitetes Konzept im Arbeitskreis Dorfbild.

Sonstiges:

Förderantrag über Dorferneuerung stellen, Eigenleistung einbringen, die Maßnahme scheint für eine baldige Umsetzung geeignet.