



- LEADER-Gebiet Dresdner Heidebogen
- Abriss und Ersatzneubau eines Wohnhauses
- Mehrgenerationenwohnen + Innenentwicklung + Ländliche Baukultur

Ersatzneubau in Großdobritz

Mehrgenerationenwohnen auf dem Dreiseithof

Die Sanierung und Umnutzung von Gebäuden ist seit jeher ein Schwerpunkt in der ländlichen Entwicklung. Wenn aber der Erhaltungszustand der Bausubstanz schlecht, der Sanierungsaufwand nicht wirtschaftlich bzw. die geplante Nutzung nicht erreichbar ist, können Abriss und Neubau eine Alternative sein. Ersatzneubauten tragen bei Beachtung und zeitgemäßer Neuinterpretation regionaltypischer Bauformen zur Verbesserung des Ortsbildes und Weiterentwicklung der Baukultur bei. Bauen im Bestand dient der Innenentwicklung und verringert den Flächenverbrauch.

Die Abwägung zwischen Sanierung und Neubau hängt grundsätzlich vom Einzelfall ab, der natürlich auch die Frage des Denkmalschutzes einschließt.



Der über 200 Jahre alte Dreiseithof am Dorfeingang prägt das Ortsbild von Großdobritz

Die Familie von Johannes Münch in Großdobritz baut ihren denkmalgeschützten Hof seit einigen Jahren schrittweise aus. Als erstes hat die Tochter von 2012-14 eine ehemalige Scheune für ihre vierköpfige Familie umgenutzt. Das Projekt wurde in der vorherigen EU-Förderperiode über das Programm Integrierte Ländliche Entwicklung (ILE) unterstützt.

Ab 2015 haben sich Johannes Münch und seine Frau Maria das ehemalige Auszugshaus (rechts von der Toreinfahrt) vorgenommen, um sich hier ihren Alterswohnsitz einzurichten. Das Gebäude war baufällig, so dass eine Sanierung nicht in Frage kam. Nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde konnte das Haus abgerissen und neu errichtet werden. Auflagen gab es hinsichtlich Kubatur, dreigeteilten Holzfenstern, Holzverkleidung des Giebels und Erhalt des anstehenden Torbogens, um den baulichen Charakter des Hofes zu bewahren.

Der Abriss und der Ersatzneubau wurden im Rahmen der LEADER-Entwicklungsstrategie der Lokalen Aktionsgruppe Dresdner Heidebogen mit Mitteln der Europäischen Union gefördert.

Bei beiden Bauprojekten brachten die Familien erhebliche Eigenleistungen ein.



Durch eine rückwärtige Erschließung wird der barrierefreie Zugang ins Obergeschoss möglich

„Wir haben uns ein schönes Heim geschaffen“, freut sich Johannes Münch. „Das Haus passt zum alten Hof, hat aber einen modernen Wohnkomfort und Standard.“

Zeitgemäße technische Lösungen sind zum Beispiel ein mehrschaliger Wandaufbau, Schallschutzfenster wegen der Lage an der vielbefahrenen Straße, eine Erdwärmeheizung und Barrierefreiheit im Haus.

Auf dem Hof wohnen jetzt drei Generationen. Weitere Ausbaumöglichkeiten bestehen mit dem ursprünglichen Wohnhaus, das zum Zeitpunkt der genannten Baumaßnahmen

nicht verfügbar war, und der großen Scheune, die den Hof abschließt.

Der Ersatzneubau ergänzt hier für eine spezifische Problemlösung die „klassischen“ baulichen Optionen Sanierung und Umnutzung. Durch die qualitätsvolle Ausführung gewinnen der Hof und das Ortsbild.



Förderung, die viel bewegt

Die LAG Dresdner Heidebogen nimmt mit der Förderung von Abriss und Ersatzneubau für Wohnzwecke in Sachsen eine Vorreiterrolle ein. Die Erfahrungen zeigen, dass damit bauliche wie demografische Ziele erreicht werden können.

Projekttitle	Ersatzneubau eines Gebäudes für Wohnzwecke auf einem denkmalgeschützten Hofensemble
LEADER-Gebiet	Dresdner Heidebogen, www.heidebogen.eu
Bewilligungsbehörde	Landratsamt Meißen
Projektträger	Johannes Münch
Vorhabensstandort	Dresdner Straße 37b, 01689 Niederau OT Großdobritz
Investitionsvolumen / LEADER-Förderung	212.500 EUR / 85.000 EUR (40 % der förderfähigen Kosten)
Realisierungszeitraum	2015 - 08/2019
Ansprechpartner	Johannes Münch johannes@fam-muench.de
Internet	Dieses Projektbeispiel wird in einem Video der DorfBaukultur-Werkstatt zum Thema Ersatzneubau unter https://www.laendlicher-raum.sachsen.de/veranstaltungen-7353.html vorgestellt.



Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete