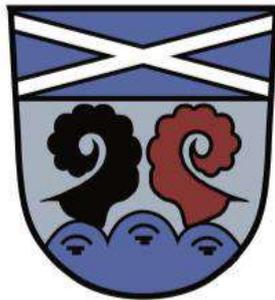


Mitteilung an sämtliche Haushalte in der Gemeinde Baierbach -

Sonderheft

der Gemeinde Baierbach
zur Umnutzung und Instandsetzung
des Wiesmerhauses



Bauherr



Gemeinde Baierbach
Kirchplatz 1, 84171 Baierbach

Gefördert mit
Mitteln



der Bundesrepublik
Deutschland

und



des Freistaates Bayern

Unterstützung



Amt für Ländliche Entwicklung
Niederbayern

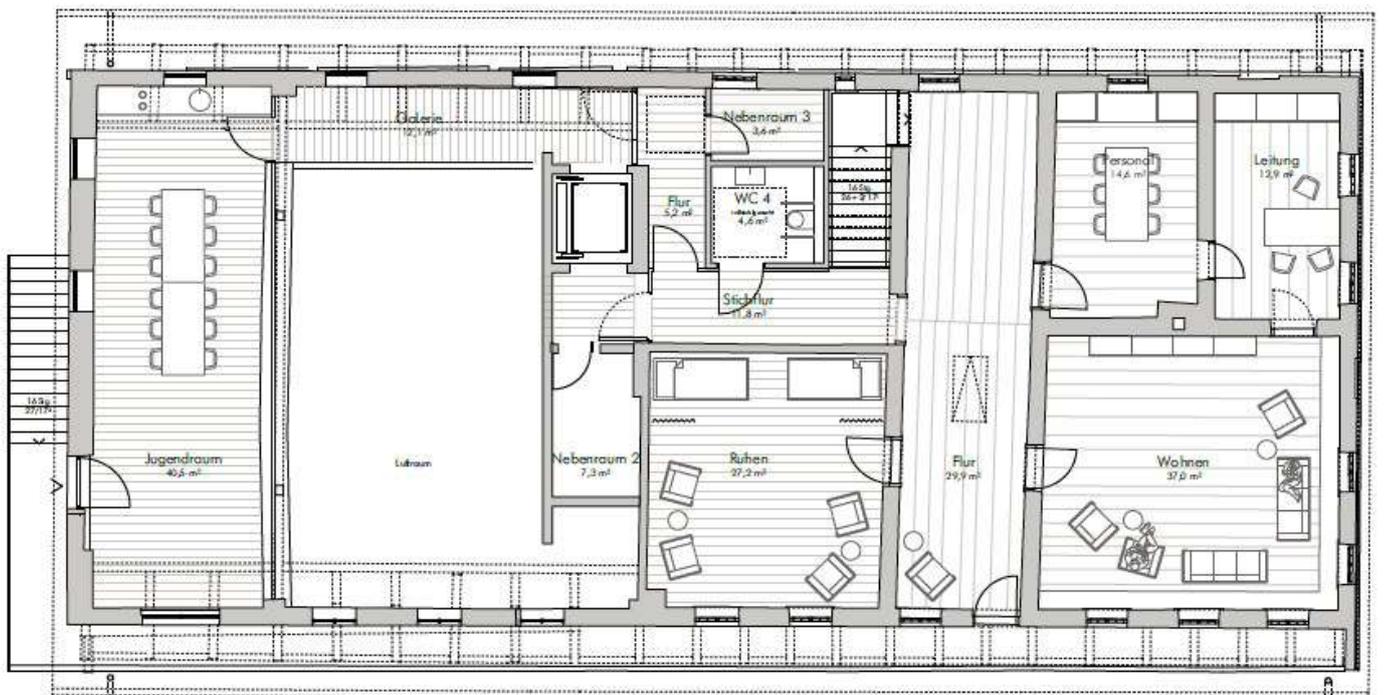


Bayerisches Landesamt
für Denkmalpflege

Erdgeschoss:



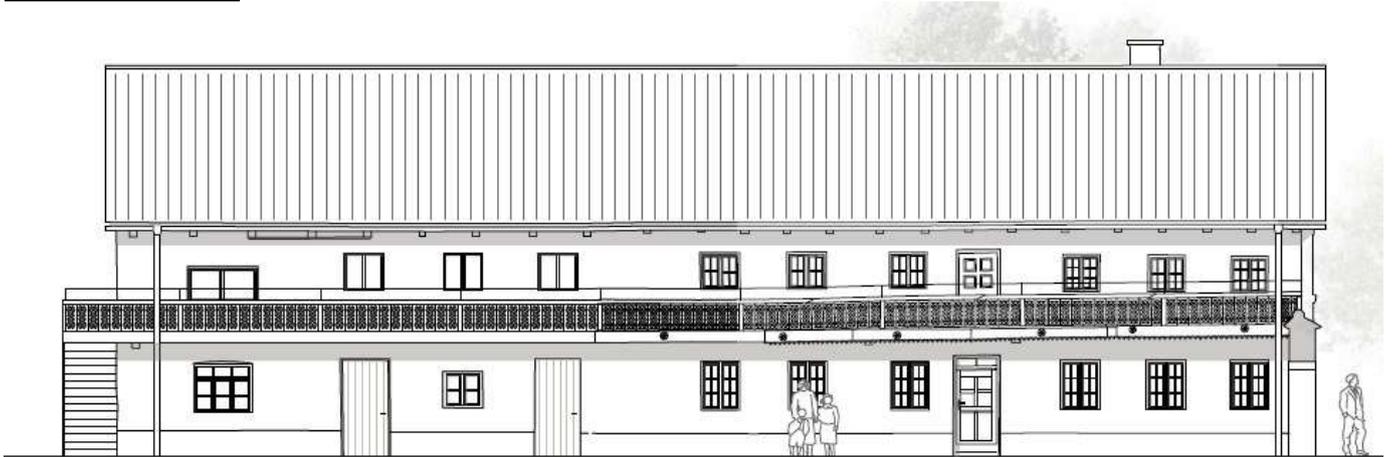
Obergeschoss:



Ansicht Ost:



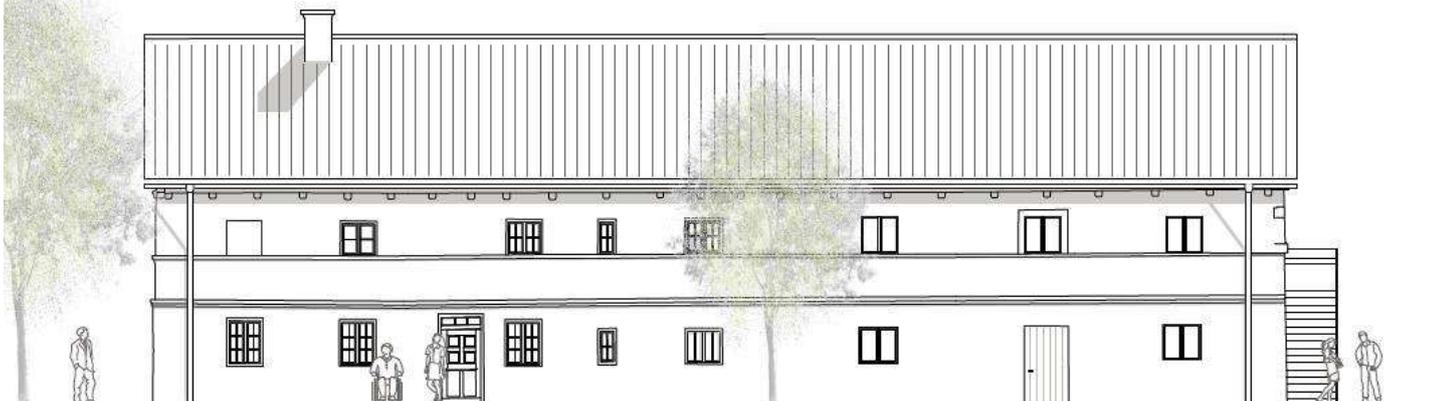
Ansicht Süd:



Ansicht West:



Ansicht Nord:

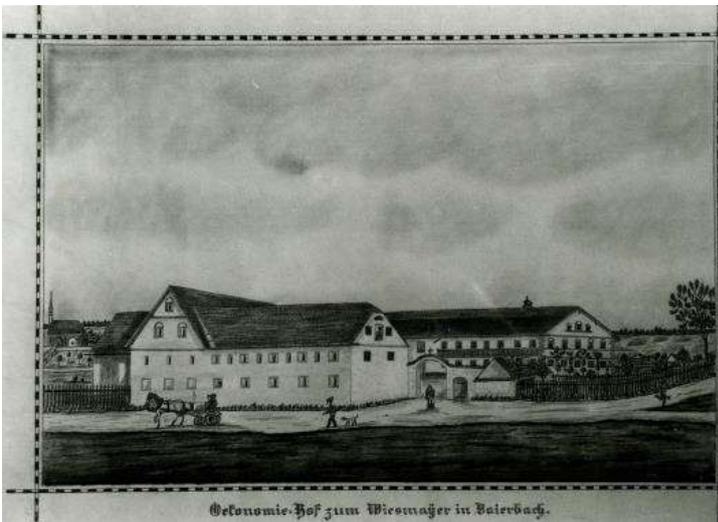




Torbogen mit Backhaus (abgebrochen) im Hintergrund die Pfarrkirche



Wiesmerhaus von Süden mit den ehemaligen Bewohnern



Postkarte, Zeichnung der ursprünglichen Gesamtanlage des Wiesmerhofes, Blick von Süden



Luftfoto des Wiesmerhofes von Nordosten, im Hintergrund der Wiesmerstadel, der heutige Bauhof und die Remise (abgebrochen)

Kostenübersicht

MICHAEL FEIL A R C H I T E K T E N INSTANDSETZUNG UND UMNUTZUNG EHEM. WIESMERHOF BAIERSBACH KOSTENÜBERSICHT -02.12.2020

Hinweise:

- 1) Die Kostenberechnung ist aufgrund einer anderen Struktur nur bedingt mit dem Kostenvoranschlag (bepreisten LV) vergleichbar.
- 2) Die Dachdeckungsarbeiten wurden mit den Zimmerarbeiten zusammengeführt.
- 3) Die Anstrich- und Kirchenmalerarbeiten sind in der Kostenberechnung die Gruppe Putz- und Anstricharbeiten
- 4) Die Holzrestauratorarbeiten (Schrot, Dielen, Fenster, Türen) entspricht in der Kostenberechnung den Schreinerarbeiten Restaurator.
- 5) Die Schreinerarbeiten - Fenster und Türen wurden im Verlauf der weiteren Bearbeitung aufgeteilt.
- 6) Die Baumeisterarbeiten wurden mit der Baustelleneinrichtung allgemein und den Trockenbauarbeiten zusammengeführt.
- 7) Die Aufzugarbeiten waren ursprünglich Teil der Elektroarbeiten.

Schreinerarbeiten - Fenster	162.130,00 ^{1,5}	62.546,40	72.191,35	72.191,35
Holzrestaurator - Fenster	^{1,4}	29.475,11	40.085,15	40.085,15
Schreinerarbeiten - Innenausbau	43.321,00			43.321,00
Schreinerarbeiten - Möbeleleinbauten	71.950,00			71.949,99
Holzrestaurator - Türen	^{1,4}	17.626,28	22.482,67	22.482,67
Schreinerarbeiten Türen	^{1,5}	59.120,00		59.120,00
Baureinigung	2.990,00			2.990,01
GESAMT KG 300	1.779.222,15	1.618.212,79	1.555.269,48	1.803.896,48

KG 400 – BAUWERK – TECHNISCHE ANLAGEN

Elektroarbeiten	205.462,50	144.817,73	143.679,41	143.679,41
Blitzschutzarbeiten	5.966,30			5.966,30
Aufzuganlage	^{1,7}	49.664,65	63.989,39	63.989,39
HLS	196.405,60	184.982,12	156.910,34	156.910,34
GESAMT KG 400	407.834,40	379.464,50	364.579,14	370.545,44

KG 500 – AUSSENANLAGEN

AUSSENANLAGENARBEITEN	172.012,50		134.762,10	Kostenberechnung, abzüglich der im LV Baumeister enthaltenen Kosten
GESAMT KG 500	172.012,50		134.762,10	

KG 600 – AUSSTATTUNG UND KUNSTWERKE

LOSE MÖBLIERUNG	39.310,00		39.310,00	
GESAMT KG 600	39.310,00		39.310,00	

GESAMTKOSTEN KG 300-600

	2.404.479,05	2.036.987,29	1.919.848,62	2.348.514,02
--	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

KG 700 – BAUNEBEKOSTEN

HONORARE	460.177,39		460.177,39	
ARCHÄOLOGIE	10.480,00		10.480,00	
BAUBEGLEITENDES HOLZGUTACHTEN	1.675,00		1.675,00	
SONSTIGE NEBEKOSTEN	7.000,00		7.000,00	
GESAMT KG 700	479.332,39		479.332,39	

GESAMTKOSTEN

	2.883.811,44	2.036.987,29	1.919.848,62	2.827.846,41
--	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Kammer im Erdgeschoss des Wohnhauses, Putzabbruch, in der hinteren Ecke wird ein Rundbogen in der Wand zum Stall freigelegt



Abstellraum mit temporärer Sicherung der Wand zum Stall



Stube, Putzabnahme



Wiesmerhaus mit Bauzeitenverspannung,
Blick von Südwesten



Nordfassade des Wiesmerhauses mit Bauzeitenverspannung



Stube, der Putz wurde bereits abgenommen und die ehemaligen Heizkörpernischen zugemauert



Wiesmerhaus von Nordwesten mit teilweise erneuertem Mauerwerk



Abbrucharbeiten an der Wand zwischen Stall und den Stallnebenräume



Neubau der Wand zwischen Stall und den Stallnebenräumen



Blick an die Nordwand des ehemaligen Stalles mit teilweise erneuertem Mauerwerk

Sockelbereich an der Süd-
fassade nach teilweise
Mauerwerksaustausch und
erfolgter Fugensanierung



Anschluss der neuen Hofmauer
an den bestehenden Torbogen



Außenwand im Stall
mit stark ausbau-
chender Nordfassade
und stark zerrüttetem
Mauerwerk und
Wandanschluss



Stallnebenräume, Tür
in der Westfassade,
Austausch von ge-
schädigtem Mauer-
werk mit temporärer
Sicherung der Wand
im ersten Oberge-
schoss



Hautür des Wiesmerhauses in der Werkstatt des Holzrestaurators



Fensterflügel der Stockrahmenfenster des Wiesmerhauses mit unterschiedlichen Instandsetzungsmethoden, links: aktueller Zustand der Fensterflügel, mittig: vollständige Farbabnahme des Fensterrahmen und ergänzte Bleiruten, rechts: Festrahmen angeschliffen



Südfassade mit Bauzeiten-
verspannung und Mauer-
werkssanierungsarbeiten



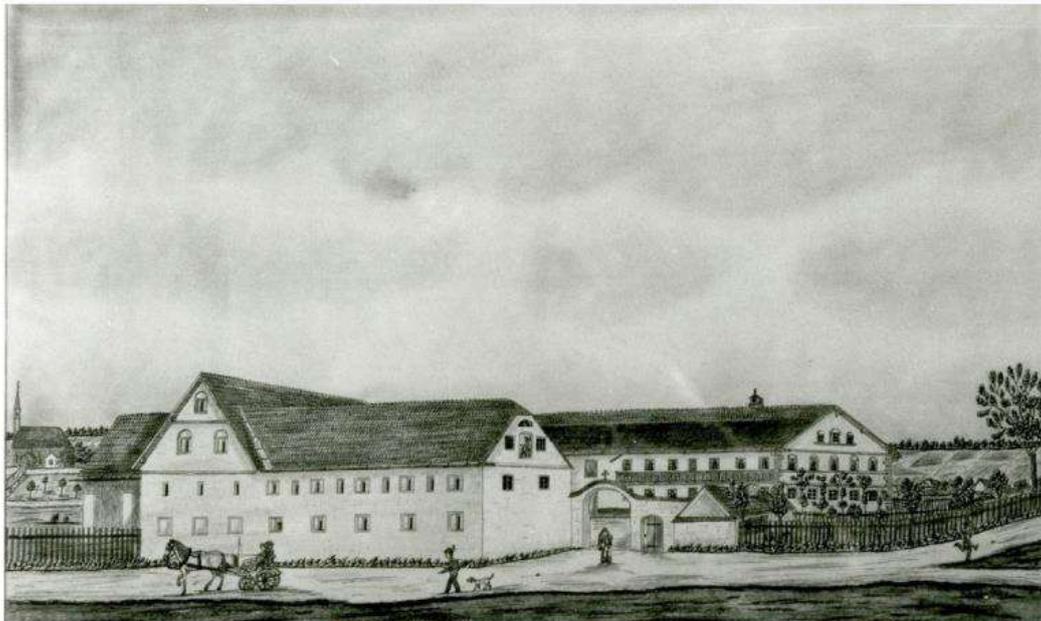
Neubau der Wand zwischen Stall und den Stallnebenräume



Befundöffnung im Hausflur mit 24 Fassungschichten

Erste Informationsveranstaltung 2019:

Einladung zur Informationsveranstaltung „Sanierung Wiesmerhaus“



„Oekonomie-Hof zum Wiesmayer in Baierbach“ – um 1940

**09. Januar 2019
19.30 Uhr
Gasthaus Ippisch**

Vorstellung des Ergebnisses der Voruntersuchung

Präsentation eines möglichen Nutzungskonzeptes

Diskussionsmöglichkeit



Gemeinde
Baierbach

11. Januar 2021



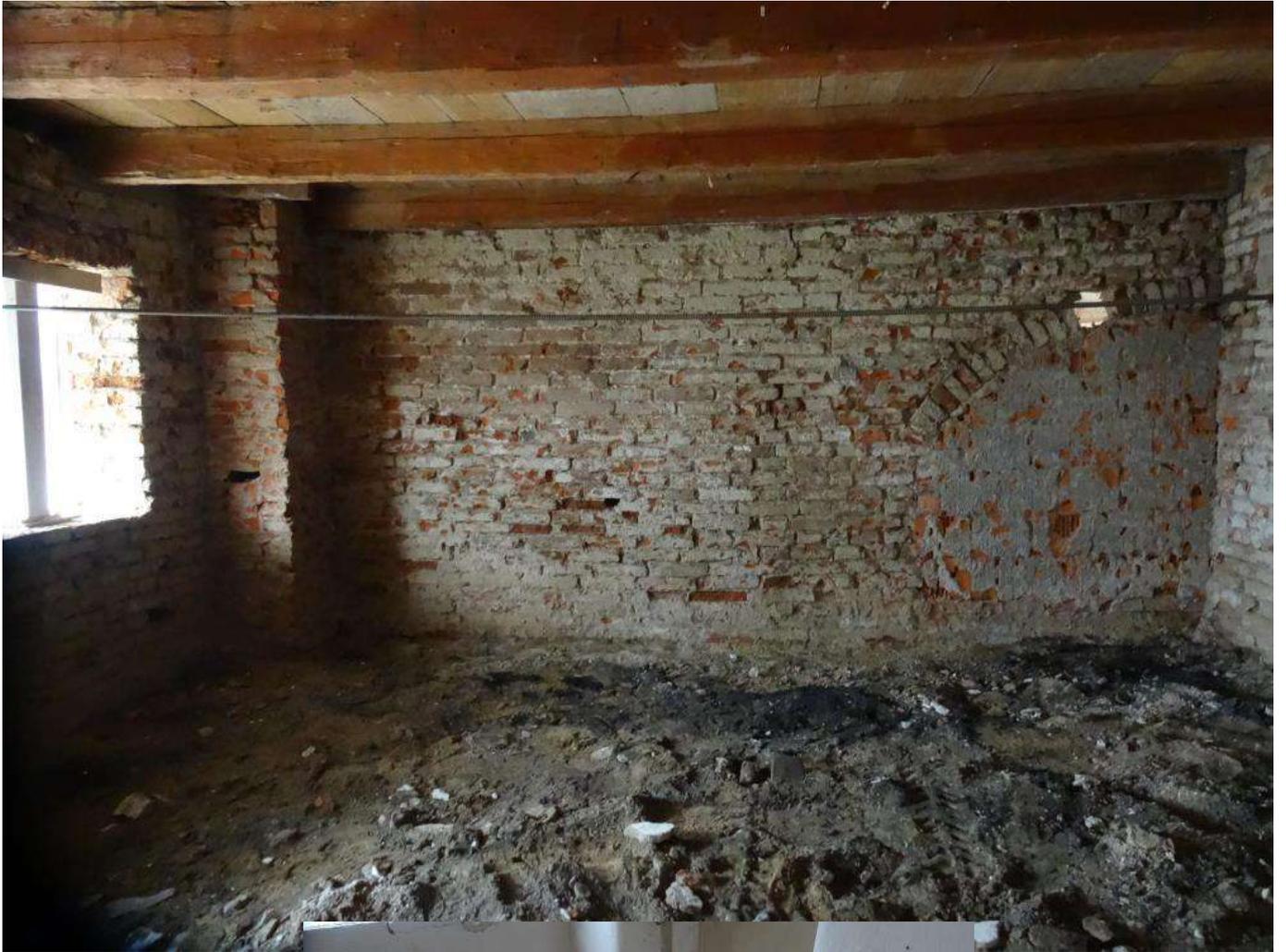
18. Januar 2021



01. Februar 2021







03. Februar 2021



08. Februar 2021



16. Februar 2021



22. Februar 2021



08. März 2021



15. März 2021



26. März 2021



20. April 2021

Bagger in der Stube des
Wiesmerhauses



Baugeschichte

Das Gebäude ist in der Denkmalliste mit folgender Beschreibung erfasst:

„Ehem. Wiesmerhof; Wohnstallhaus der ehem. Dreiseit-Hofanlage, zweigeschossiges Gebäude mit Flachsatteldach, massiv, mit Ziegelbändern, Putzgliederung und Traufschrot, 2. Hälfte 18. Jh.“

Durch Frau Salzberger wurden in eingeschränktem Umfang Informationen zur Geschichte des Gebäudes zusammengestellt. Den bereits bekannten Fakten zu den Besitzverhältnissen konnten jedoch keine wesentlich neuen Erkenntnisse hinzugefügt werden.

Die Hofanlage ist in der Beschreibung der Reichsherrschaft von Fraunhofen von 1682 und 1758 erwähnt. Als Pächter und Träger des Erbrechts ist 1682 die Familie Wiesmüller genannt. Grundeigentümer war bis ins frühe 19. Jahrhundert die Landshuter Pfarrei St. Martin. Ab 1800 ist die Familie Rottenwallner im Besitz des Hofes. Ein Verkauf erfolgte in den 1970er Jahren; Im Jahr 1990 wurde das gesamte Gebäudeensemble von der Gemeinde Baierbach erworben. Es erfolgte der Abriss von Nebengebäuden. Der ursprünglich völlig umschlossene Hofraum wurde durch den Abbruch aufgegeben, das zweigeschossige, ehemalige Wohnstallhaus mit seinem Wohnteil im Osten und dem Stall-/ Wirtschaftsteil im Westen steht seit dieser Zeit frei. Von den Nebengebäuden verblieb lediglich ein großer Stadel an der westlichen Grundstücksgrenze, der vom örtlichen Bauhof und als „Feststadel“ für verschiedene öffentliche Veranstaltungen genutzt wird. Das Wohnstallhaus des ehemaligen Wiesmerhofes wurde in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts erbaut. Dendrochronologische Untersuchungen zeigen ein weitgehend einheitliches Fälldatum der Hölzer im Winter 1851/52.

Aufgrund eigener Beobachtungen am Objekt wird angenommen, dass das Gebäude anstelle eines Vorgängerbaus um 1852/53 neu errichtet wurde. Ablesbare Veränderungen im Wohnhaus, vermutlich in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, zeigen sich an verschiedenen Bauteilen, beispielsweise dem Einbau einer Zwischenwand im Flur des Fletzes. Erforderlich war damit auf der Westseite auch eine Verkleinerung der Bogenöffnung zur Treppe. Vermutlich im Zuge dieser Maßnahme erfolgten Veränderungen der beiden Treppen in das Obergeschoss bzw. in den Dachraum. Die Öffnung des ehemaligen Treppenaufgangs zum Dachgeschoss im Flur des Obergeschosses, Nordseite, wurde verschlossen. In den 1970er Jahren erfolgte der Einbau eines Badezimmers. Dadurch entstand die Abtrennung des großen Lagerraums, vermutlich eine Speisekammer im Nordwesten des Wohnhauses.

Größere Veränderungen fanden in dieser Zeit auch in den Räumen im Erdgeschoss mit dem Austausch von Fenstern und Innentüren, dem Einbau neuer Bodenbeläge, Deckenverkleidungen und einer teilweisen Erneuerung des Putzes statt. Seit den 1990 Jahren erfolgen großflächige Öffnungen der Fußbodenaufbauten und eine Abnahme der Deckenverkleidungen, die das Bemühen der Gemeinde zur Untersuchung des Bauzustands und geplanten Instandsetzungen dokumentieren.

Text aus der Bau- und Maßnahmenbeschreibung Architekturbüro Michael Feil

Nutzungskonzept

Geplant ist, in das bestehende denkmalgeschützte Gebäude verschiedene, voneinander getrennte Nutzungseinheiten - eine Tagespflege für bis zu 15 Besucher, einen Gemeinderaum mit Spülküche und WC's und einen Jugendraum – einzubauen. Dabei sollen bestehende Raumstrukturen weitgehend beibehalten und die neue Nutzung unter Schonung der Bausubstanz sensibel integriert werden.

Als Planungsgrundlage für die Tagespflege wurde ein detailliertes Raum- und Anforderungsprogramm durch die Gemeinde Baierbach zur Verfügung gestellt. Das vorliegende Konzept wurde vorab mit der Heimleitung des Seniorenzentrums Altfraunhofen abgestimmt, es findet die volle Zustimmung der möglichen Nutzer. Das Entwurfskonzept sieht vor, in den östlichen, früher als eine Wohneinheit genutzten Gebäudeteil die Tagespflegeeinrichtung über zwei Geschosse einzubauen. Im Erdgeschoss befinden sich ein Ess-/Therapieraum und eine große Küche, behindertengerechte WC's, ein Bad und eine Garderobe.

Zur besseren Nutzung soll das Erdgeschossniveau um ca. 20 cm abgesenkt werden. Das umliegende Geländeniveau ist dazu anzupassen. Im Obergeschoss befinden sich ein Ruheraum, ein Wohnzimmer, Personal- und Leitungszimmer und ein Lagerraum. Erschlossen werden die Räume durch eine neue Treppe und einen Aufzug, der die barrierefreie Erschließung sicherstellt. Das Dachgeschoss wird nicht ausgebaut. Geplant ist eine Dämmung der Decke des 1. Obergeschosses zum Dachraum hin. Der Zugang erfolgt über eine Treppe vom Lagerraum aus. Sichergestellt werden muss bei der geplanten Nutzung eine uneingeschränkte Barrierefreiheit. Die Türen sind schwellenlos umzubauen. Ein liches Durchgangsmaß von min. 85 cm ist sicherzustellen. Im westlichen, früher als Stall genutzten Gebäudeteil soll ein Gemeinderaum mit Spülküche, WC's und einem Lager eingebaut werden. Der knapp 70 Quadratmeter große Gemeinderaum erstreckt sich in seiner Höhe über 2 Geschosse. Die eingebaute Zwischenebene soll dazu rückgebaut werden.

Im westlichen Bereich soll über den Nebenräumen ein Jugendraum im 1. Obergeschoss eingebaut werden. Der Zugang erfolgt von Westen über eine neue Außentreppe. Der sich ursprünglich über die gesamte Traufseite erstreckende Schrot soll wieder ergänzt und um die Ecke an der Westfassade verlängert werden. Die Dämmung über Gemeinderaum und Jugendraum erfolgt über eine neue Geschossdecke. Der Dachraum bleibt wiederum unbeheizt. Das Gebäude wird um ein einfaches Nebengebäude ergänzt. Es besetzt die Stelle der ursprünglichen Remise, schließt an das bestehende Torfragment an und schafft zusammen mit dem bestehenden Stadel einen dreiseitig gefassten Hofraum. Hier soll neben überdachten Parkplätzen ein Lagerraum eingebaut werden.

Von Seiten der Gemeinde wurde überlegt, im Zuge der geplanten Maßnahmen eine Heizzentrale im Bereich nördlich des vom Bauhof genutzten Stadels zu schaffen. Ausführungsvarianten mit einer Wärmezeugung mit Holzpellets, Holzhackschnitzel oder einer Grundwasserwärmepumpe wurden bereits durch ein Ingenieurbüro untersucht. Möglich wäre die Schaffung eines kleinen Nahwär-

menetzes mit einem möglichen weiteren Anschluss des Gemeindehauses, des Bauhofs, des Pfarrhauses und der Pfarrkirche. Eine externe Wärmeenergieerzeugung des Wiesnerhauses wäre damit sichergestellt, so dass Technikräume nur in geringem Umfang nachgewiesen werden müssen.

Die baulichen Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf die notwendigen Veränderungen im Bereich der Erschließung (Treppen, Aufzugsanlage), eine Verbreiterung der Türen für die durch die Bewohner genutzten Räume und die Verbreiterung und Ergänzung des Schrots für die behinderten- freundliche Erschließung der Jugendraums über die Tagespflegeeinrichtung und die Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges.

Das vorliegende Nutzungskonzept wurde mit den Vertretern der Denkmalpflege abgestimmt. Mit den Nutzungsüberlegungen und der bisherigen Planung besteht Einverständnis.

Text aus der Bau- und Maßnahmenbeschreibung Architekturbüro Michael Feil

Beteiligte Firmen

Bis dato

Architekt: Michael Feil Architekten, Regensburg	Projektleitung: Daniel Viehmann
--	--

Voruntersuchungen:	
Bestandsaufmass: Messbildstelle GmbH, Dresden	Restauratorische Untersuchungen: Claudia Salzberger, Eichendorf
Holzschutzgutachten: Susann Gürtler, Plauen	Dendrochronologische Untersuchung: Frederike Gschwind, Planegg
Statik Voruntersuchung: BBI Ingenieure GmbH, Landshut	

Fachbauleitung:	
Statik: Ingenieurbüro Hofmann & Tibad, Regensburg	Elektro: Ingenieurbüro Ossner, Velden
HLS: Ingenieurbüro Rudolf Goderbauer, Landshut	Brandschutz: Brandschutzbüro Zellner, Geisenhausen
Energieberatung: Ingenieurbüro Florian Baierl, Riedenburg	SiGeKo: Ferdinand Fuchs, Zeitlarn

Firmen:	
Baumeisterarbeiten: Schaak GmbH, Landshut	Zimmer- und Dachdeckungsarbeiten: Grabrucker GmbH & Co. KG, Kirchberg
Gerüstarbeiten: Sax Gerüstbau GmbH, Eching	Spenglerarbeiten: Hartmut Bartl Spenglerei, Altfraunhofen
Kirchenmalerarbeiten: Joh. Kallinger Kirchenrestaurierung GmbH, Vilshofen	Anstricharbeiten: Deinböck GmbH & Co. KG, Geisenhausen
Holzrestaurator – Dielen, Schrot Max Knidlberger, München	Estricharbeiten: Unger Thermo-Boden GmbH, Unterschleißheim
Natursteinarbeiten: Birkenseer Natursteine GmbH, Lappersdorf	Fliesenarbeiten: Fritz Niedermaier, Altdorf
Schreinerarbeiten – Fenster: Schreinerei Simbürger GbR, Obersüßbach	Holzrestaurator – Fenster, Türen: Andreas Kassalitzky, Restaurierung, Regenstauf
Elektroarbeiten: Elektro Granich Christian, Velden	Aufzugsanlage: Kone GmbH, Germering
HLS: Josef Kirschner, Oberpörling	

Förderungen

Gesamtkosten (Stand April 2021)	2.908.000,00 €
Förderung Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern	2.200.000,00 €
Bayerische Landesstiftung	70.000,00 €
Bezirk Niederbayern	30.000,00 €
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	30.000,00 €
Anteil Kosten für Gemeinde	578.000,00 €

Vielen Dank

Vielen Dank an das Architekturbüro Michael Feil aus Regensburg, das uns für die Erstellung des Sonderheftes die Pläne, Fotos, Texte etc. zur Verfügung gestellt hat.

Herausgeber: Gemeinde Baierbach, c/o VG Altfraunhofen, Rathausplatz 1, 84169 Altfraunhofen
Tel. 08705 / 928-0, Fax 08705 / 928-99, E-Mail: poststelle@vg-altfraunhofen.de
Verantwortlich für den Inhalt: Erste Bürgermeisterin Luise Hausberger
Telefon 08705 / 338 - Handy 0152-22914947





