

Neue Ideen für  
alte Häuser  
in der Region  
Kellerwald-Edersee

Pilotprojekt Wiederbelebung  
leerstehender Bausubstanz

34549 Vöhl  
Zentrum  
Arolser Straße 4

Fachwerkhaus in Hoflage  
mit Scheunengebäude und freiste-  
hendem Nebengebäude  
Baujahr zirka 1900  
Fachwerk mit Sandsteinsockel

Grundstücksgröße: 636 qm  
Wohnfläche: 168 qm  
Ferienwohnung 50 qm  
Außenanlage: 435 qm

### Planungsbüro

Brinckemper + Pijahn Architekten  
Bericher Weg 5  
35413 Waldeck  
Telefon 05623 973580  
brinckemper@b-p-architekten.de  
www.b-p-architekten.de

**VERKAUFT**

  
**Region**  
Kellerwald - Edersee e.V.



## Haus für mehrere Generationen Gemeinsames Wohnen in veränderbaren Zusammenhängen

### Bestandsanalyse

Das Anwesen Arolser Straße 4 in Vöhl besteht aus einem Wohnhaus mit angebautem Scheunengebäude und einem freistehenden Stallgebäude, die gegenüberliegend eine sich nach Süden öffnende attraktive Hofsituation bilden.

Das Wohnhaus verfügt auf zwei Etagen über zirka 136 qm Wohnfläche. Die Scheune wurde bisher nur im EG als Garage genutzt. Das Gebäude steht zurzeit leer. Die Bausubstanz des Scheunentraktes kann als hinreichend gut eingeschätzt werden, um eine Umnutzung zu Wohnzwecken als sinnvoll darzustellen.

Im Nebengebäude sind Schäden am Fachwerk zu verzeichnen, die als reparabel eingestuft werden.

Im Wohnhaus wurde am Fachwerk aktuell ein Pilzbefall entdeckt, der zurzeit analysiert wird. Alle hier dargelegten Umnutzungsplanungen und Kostenschätzungen gehen davon aus, dass dieser Pilzbefall isoliert und saniert werden kann. Die Kosten der Pilzsaniierung sind nicht Gegenstand unserer Untersuchung, sondern erhöhen die ermittelten Gesamtkosten entsprechend.

Auch muss in Folge der durch die Vorbesitzer vorgenommenen, teilweise nicht fachgerechten Sanierungsmaßnahmen (Verkleidungen von Decken und Wänden), mit zusätzlichem Sanierungsbedarf und entsprechenden Kosten gerechnet werden.

### Nutzungskonzept

Die Grundidee der Umnutzungsplanung ist das gemeinsame Wohnen von mehreren Generationen in veränderbaren Zusammenhängen.

Durch die gesellschaftlichen Veränderungen der letzten Jahrzehnte ist die klassische Großfamilie auch im ländlichen Raum passé. Dennoch existiert vielfach der Wunsch nach dem Zusammenleben mehrerer Generationen



**34549 Vöhl**  
**Zentrum**  
**Arolser Straße 4**

## Bestand



unter einem Dach, allerdings unter neuen Vorzeichen und unter flexibleren Rahmenbedingungen.

Das Umnutzungskonzept schafft im Wohnhaus, in der Scheune und im Nebengebäude Wohnungen unterschiedlicher Größe, die bei Bedarf zusammengeschaltet oder getrennt werden können. So können die zur Verfügung stehenden Wohnflächen im Laufe des Lebenszyklusses einer Familie analog zu den sich ändernden Bedürfnissen angepasst und neu zugeordnet werden. Es gibt Platz, sowohl für allein stehende und möglicherweise pflegebedürftige Großelternanteile, als auch für ältere und „flügge“ werdende Jugendliche, die sich nach und nach von der Familie abnabeln. Auch die völlige Abkopplung und zeitweise Fremdvermietung ganzer Wohnungen oder Wohnungsteile kann eine Antwort auf die sich rasch ändernden Familienstrukturen sein.

Als „Zentraleinheit“ fungiert die Wohnung im 1. OG des Wohnhauses, die in den Scheunentrakt ausgeweitet wird und so über fünf Zimmer und zirka 100 qm verfügt. Darunter liegt im EG eine barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung mit zirka 68 qm, die optional durch eine Treppe mit der „Zentraleinheit“ verbunden werden kann.

Die Kinderzimmer der zentralen Wohnung können bei Bedarf als eigenständige Kleinwohnung abgetrennt werden. Ebenso besteht im Dachgeschoss noch eine Ausbaureserve von zirka 60 qm, die entweder der zentralen Wohnung zugeordnet oder als eigenständige Wohnung genutzt werden kann. Im Nebengebäude entsteht eine ebenfalls barrierefreie 50 qm große Wohnung mit separatem Zugang, die entweder als weitere Wohnfläche für ein Familienmitglied oder als Ferienwohnung genutzt werden kann.

## Vöhl – Infrastruktur

Die Einwohnerzahl Vöhls liegt bei 1.128 Personen. In Vöhl befindet sich die Gemeindeverwaltung für die aus 15 Ortsteilen bestehende Großgemeinde. Die Entfernung zur Kreisstadt Korbach beträgt 14 km.

Das Dorf liegt nur einen Kilometer vom Edersee entfernt. Es bietet Gästen und Einwohnern eine große Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten (Urwaldsteig Edersee und Kellerwaldsteig) und Aktivitäten. Hierzu zählen: Ein gut ausgebautes Wanderwegenetz, gepflegte Teichanlagen im Stadtpark und am „Brunkel“, eine Reitanlage mit Reithalle, eine Kulturhalle (Henkelhalle), das neue, beheizte Henkel-Erlebnisfreibad mit 70-m-Rutsche, Sauna- und Solariumbereich, Sport-, Tennis- und Kinderspielplätzen sowie Leihbücherei mit Leseraum und Bundeskegelbahn. Gemütliche Gaststätten, eine Pizzeria und ein Cafe runden das Angebot ab.

Vöhl verfügt über eine gut funktionierende Infrastruktur. Ein Lebensmittel- und Getränkemarkt, Bäckerei und Metzger, Fahrradfachgeschäft, Friseure, Fahrschulen, Angelgeschäft und Blumengeschäft sowie weitere Handwerksbetriebe sind hier ansässig.

- Schulen / Kindergärten: Kindergarten und Grundschule vor Ort, weiterführende Schulen in Korbach oder Vöhl-Herzhausen
- ÖPNV: Linienbus nach Korbach, Schulbusanbindung, Anrufsammeltaxi (AST)
- Einkaufsmöglichkeiten, sonstige Dienstleistungen: Lebensmittel- und Getränkemarkt, Bäckerei und Metzgerei, Fahrradfachgeschäft, 2 Friseure, Apotheke, Fahrschulen, Angel- und Blumengeschäft
- Verfügbarkeit DSL: vorhanden, Handy-Empfang
- Vereine: Freiwillige Feuerwehr, Förderkreis Synagoge, Gesangsverein, IG Vöhl, Kirchenchor, Kneippkurverein, Laienspielgruppe, Posaenchor, Parforcehorn-Bläsercorps, Reit- und Fahrverein, Seniorenclub, Sportfischergemeinschaft, Tanzclub, Turn- und Sportverein, Verkehrs- und Heimatverein, Verkehrs- und Verschönerungsverein
- Ärztliche Versorgung: Zwei Allgemeinmediziner
- Einkehrmöglichkeiten: Pizzeria, ein Gasthaus

Infos unter [www.voehl.de](http://www.voehl.de)



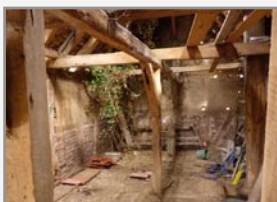


**34549 Vöhl**  
**Zentrum**  
**Arolser Straße 4**

## Fördermöglichkeiten / Zuschüsse

- Energetische Sanierungen: Zuschüsse und Darlehen des Landes Hessen [www.hessenenergie.de](http://www.hessenenergie.de), der BAFA [www.bafa.de](http://www.bafa.de) und der KfW [www.kfw.de](http://www.kfw.de)
- LEADER: Informationen siehe [www.kellerwald-verein.de/regionalentwicklung/foerderangebot.php](http://www.kellerwald-verein.de/regionalentwicklung/foerderangebot.php)
- Wirtschaftsförderung Waldeck-Frankenberg: Informationen über [www.wfg-hessen.de](http://www.wfg-hessen.de) und [sacher@kassel.ihk.de](mailto:sacher@kassel.ihk.de)
- Agentur für Arbeit Korbach: Informationen über [www.arbeitsagentur.de](http://www.arbeitsagentur.de)
- Denkmalpflege: Informationen über [walter.schumann@landkreis-waldeck-frankenberg.de](mailto:walter.schumann@landkreis-waldeck-frankenberg.de)

## Bestand



## Kosten

Die Sanierungskosten beziehen sich auf das dargestellte Planungsbeispiel. Bei der Realisierung von Teilabschnitten, anderen Lösungsansätzen oder dem Einbringen von Eigenleistung verändern sich die Kosten entsprechend.

Kaufpreis	VERKAUFT
Sanierungskosten Brutto	287.000 Euro

## Finanzierung

Die Konditionen für Darlehen werden von Seiten der Hausbanken individuell berechnet.

[www.kasselerbank.de](http://www.kasselerbank.de)  
[www.waldecker-bank.de](http://www.waldecker-bank.de)  
[www.sparkasse-wa-fkb.de](http://www.sparkasse-wa-fkb.de)  
[www.kfw.de](http://www.kfw.de)



34549 Vöhl  
Zentrum  
Arolser Straße 4

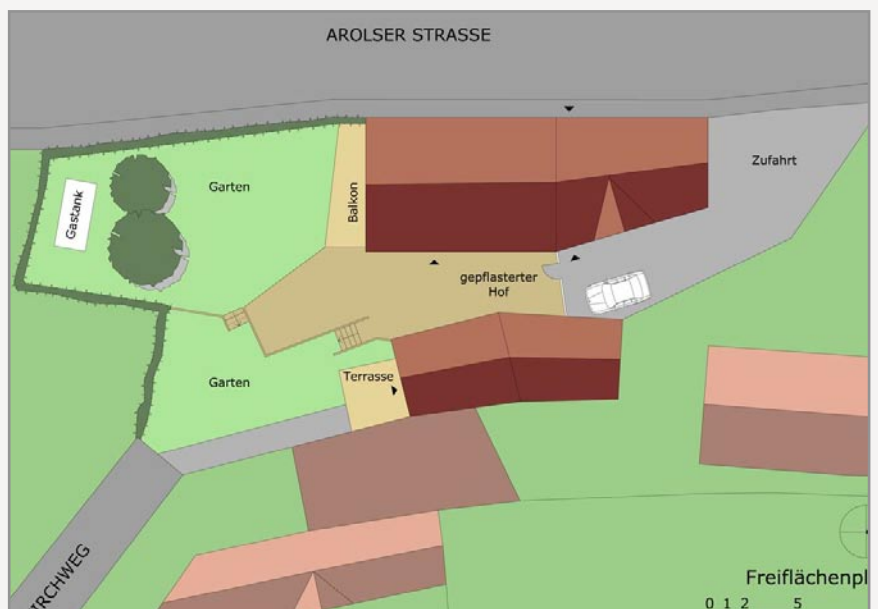
## Vision



Hofansicht



Straßenansicht



**Region**  
Kellerwald - Edersee e.V.





34549 Vöhl  
Zentrum  
Arolser Straße 4

## Vision

