



**CDU** BRENSBACH

## „Neue Mitte Brensbach“

Entwicklungskonzept der CDU Brensbach für die Liegenschaften  
Heidelberger Straße 17, 19 und 21 (teilweise) im Ortskern von Brensbach



## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
Copyright / Impressum .....	3
Management Summary .....	4
Konzept „Service-Wohnen“ .....	5
Besitz- und Grundstücksverhältnisse.....	6
Lageplan und Flächen .....	7
Geplante Bebauung .....	9
Nutzungsvorgaben .....	10
Vorgaben für bauliche Maßnahmen.....	11
Nächste Schritte und Zeitplan.....	12
Anhang – Potentielle Bauträger / Investoren .....	14
Anhang – Bilder des Maklers.....	16
Anhang – Objektbeschreibung des Maklers .....	21

## Copyright / Impressum

Projekt:	„Neue Mitte Brensbach“
Projektkonzept:	Gemeindeverband Brensbach der Christlich-Demokratischen Union (CDU) Deutschlands
Geplanter Eigentümer u. Träger:	Privatwirtschaftlich / Eigentumswohnungen
Anschrift:	Heidelberger Str. 17-21 64395 Brensbach
Kontakt CDU Brensbach	Dr. Frank Volz (Fraktionsvorsitzender und stellv. Gemeindeverbandsvorsitzender) Affhöllerbacher Str. 8, 64395 Brensbach Tel. 0151-51527045, <a href="mailto:frank.volz@cdubrensbach.de">frank.volz@cdubrensbach.de</a>
Wohnungen:	ca. 60 barrierefreie Wohnungen zwischen 45 und 85 m <sup>2</sup>
Tiefgarage:	ca. 90 Stellplätze (je 1 pro Wohnung, 10 für Pflegedienst, 20 öffentlich verfügbar)
Sonstige Einrichtungen zur Vermietung/Verpachtung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Großküchenobjekt für Catering-Unternehmen (ca. 440 m<sup>2</sup>, inkl. Büro- und Sozialräume)</li><li>• 6 Gewerbeobjekte (Büros à 100 m<sup>2</sup>, ggf. hälftig teilbar), Nutzung z. B. für<ul style="list-style-type: none"><li>○ Pflegedienst,</li><li>○ Praxis (Arzt, Heilpraktiker, Kosmetik, med. Fußpflege, Therapeut</li><li>○ Büroservice / Virtual Office z. B. für Handwerk, Start-Ups</li><li>○ Schülerhilfe</li></ul></li><li>• 300 m<sup>2</sup> Vereins-, Seminar und Gesellschaftsräume<ul style="list-style-type: none"><li>○ 3 x 60 m<sup>2</sup> (à ca. 30 Personen / U-Bestuhlung innen und außen)</li><li>○ 3 x 20 m<sup>2</sup> (à ca. 10 Personen / Blocktafel)</li><li>○ Sanitärräume</li><li>○ gem. Küche zur Selbstversorgung</li></ul></li></ul>

*Die folgende Projektskizze wurde vom CDU-Gemeindeverband Brensbach unter Federführung ihres Fraktions- und stellv. Gemeindeverbandsvorsitzenden Dr. Frank Volz erarbeitet. Die alleinigen Rechte des Nutzungskonzepts liegen beim CDU-Gemeindeverband.*

## Management Summary

Die drei an der Heidelberger Straße gelegenen Wohngebäude mit den Hausnummern 17, 19, und 21 stellen ein ortskernprägendes Ensemble dar, für das hier ein Nutzungskonzept dargestellt wird.

Ziel ist es, auf der Gesamtfläche von rund 3.500 m<sup>2</sup> im Rahmen der Ortsinnenentwicklung und Nachverdichtung im größeren Umfang neuen Wohnraum zu schaffen sowie im Rahmen der Wirtschaftsförderung in neuen Gewerbeobjekten dringend benötigte Unternehmen anzusiedeln. Zusätzlich soll Parkraum entstehen.

Aufgrund der zentralen Lage ist eine behutsame Bauentwicklung anzustreben, die sich harmonisch in die bestehende Ortsbebauung einfügt und zumindest die Optik der weiterhin bestehenden Frontfassaden erhält.

Im Einzelnen sollen entstehen:

- Etwa 60 barrierefreie 2-3-Zimmerwohnungen zwischen 45 und 85 m<sup>2</sup>
- Nutzung schwerpunktmäßig für Best-Agers, Senioren und Personen mit Handicap, mit der Möglichkeit eines erweiterten Angebots (Service-Wohnen)
- Circa 10 Wohnungen könnten außerdem im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus mit Mietpreisbindung an bedürftige Personen vergeben werden.
- Gewerbeobjekte für ein Gesundheits-, Pflege- oder Dienstleistungszentrum, d. h.
  - Pflegedienst
  - Großküche
  - Büroservice / Virtual Office
  - Praxen
  - Schülerhilfe
- Parkraum für Anwohner der Liegenschaft sowie Besucher des Brensbacher Ortskerns (KleinKunstKneipe, Theater, Gastronomie)

Für die Entwicklung des Quartiers mit Wohnungen, Gewerbeobjekten und Gemeinschaftsflächen soll ein Investor bzw. Bauträger gefunden werden.

Die Wohnungen können vermietet oder alternativ in Form von Eigentumswohnungen vermarktet werden, während die Gewerbeobjekte und Gemeinschaftsflächen ausschließlich eine Vermietung bzw. Verpachtung durch den Investor bzw. die Betriebsgesellschaft vorgeschlagen wird.

Eine Beteiligung der Gemeinde Brensbach – z. B. in Form einer Einlage der Grundstücksflächen – wäre im Rahmen einer Public-Private-Partnership denkbar. Im Gegenzug zur Investition würde die Gemeinde Parkraum, Vereins-, Seminar und Gesellschaftsräume sowie Sozialwohnungen nutzen können.

## Konzept „Service-Wohnen“

Die langjährige Erfahrung zeigt, dass auch im steigenden Alter die Möglichkeit eines selbstbestimmten Lebens von den Menschen absolut präferiert wird. Jedoch äußern viele Personen – zum Teil auch schon mit dem Eintritt ins Rentenalter und damit noch weit weg von jeder Gebrechlichkeit – die Sorge, im Alter den Alltag nicht mehr vollständig alleine bewältigen zu können bzw. in Notsituationen keine Hilfe erhalten zu können.

Hinzu kommt, dass gerade im ländlichen Raum der demografische Wandel noch stärker greift, d. h. oft bleibt die ältere Generation zurück, während Kinder und Enkel – zumindest zeitweise – in die Städte abwandern.

### Genau zwischen Eigenheim und Altenheim setzt unser Konzept des Service-Wohnens an.

Wir gehen davon aus, dass sich Menschen auch im besten Alter noch bewusst für eine Wohnform entscheiden können, oder auch wollen. Diese soll ein selbstbestimmtes Leben mit all seinen Vorzügen ermöglichen, aber auch das gewisse „Extra“ kleiner Alltagshilfen sowie eine zusätzlichen Sicherheit in Notsituationen bieten.

Wir setzen an dem Punkt an, wo aufgrund der Lebensumstände die Einsicht gereift ist, dass vorhandene Wohnimmobilien – im ländlichen Raum häufig Einfamilienhäuser oder größer – für den eigenen Bedarf zu groß und zu arbeitsintensiv werden, bzw. möglicherweise familienintern für die Folgegenerationen besser zu nutzen wären.

Wir wollen den Menschen der Gemeinde Brensbach in dieser Lebenssituation zwischen dem dritten und vierten Lebensabschnitt die Möglichkeit bieten, in der gewohnten Umgebung Ihrer Heimatgemeinde bleiben zu können und sich nochmals neu einzurichten. Wir wenden uns an Menschen, denen ihre Privatsphäre wichtig ist, aber die auch gleichzeitig eine Gemeinschaft suchen. Wir bieten ein Heim für diejenigen, die die Vorsorge für sich und ihre Zukunft selbst in die Hand nehmen und nicht darauf warten wollen, dass eine Notsituation sie selbst oder ihre Angehörigen in Zugzwang bringt.

Unsere Wohnungen bieten dazu alle die folgenden, über den reinen Wohnwert hinausgehenden Zusatznutzen an:

- Hausnotrufsystem mit fest installierten Notklingeln sowie einer Funkzelle pro Wohnung
- Haushalts- und Einkaufsservice
- Essensservice
- kleine Handreichungen im Haushalt

Die Verfügbarkeit dieser Leistungen wird über eine monatliche Servicegebühr sichergestellt und die genutzten Leistungen dann nach tatsächlicher Nutzung abgerechnet. Verschiedene „Flatrate“-Modelle werden angeboten.

Wir wollen keine alten Bäume verpflanzen, sondern beste Rahmenbedingungen für diejenigen schaffen, die selbst und aktiv eine solche Entscheidung treffen wollen.

Wenn zu einem späteren Zeitpunkt eine professionelle Pflege bzw. Betreuung mit entsprechenden, individuell abgestimmten Pflege- und Versorgungsleistungen nötig werden sollten, steht mit dem gegenüberliegenden Oberscholzenhof der AWO eine entsprechende Einrichtung zur Verfügung.

## Besitz- und Grundstücksverhältnisse

Die Liegenschaften Heidelberger Straße 17-21 in Brensbach entstanden aus ehemals drei Immobilien.

Während die Hausnummern 17 und 19 aus ursprünglich einem Bauernhof entstanden sind, in dessen Historie ein zweites Wohnhaus und vielfältige Nebengebäude gebaut wurden, waren Wohnhaus und Freifläche mit der Hausnummer 21 Teil einer Gärtnerei.

Die Hausnummern 17 und 19 sind in Privatbesitz und stehen zurzeit zum Verkauf ([https://www.legrum-immobilien.de/index.php4?cmd=searchDetails&objq\[cursor\]=5&katalias=haus&kaufartids=1&obercmd=search\\_alias\\_alle\\_haus\\_nur\\_kauf&icmd=14483653113958](https://www.legrum-immobilien.de/index.php4?cmd=searchDetails&objq[cursor]=5&katalias=haus&kaufartids=1&obercmd=search_alias_alle_haus_nur_kauf&icmd=14483653113958)),

Gebäude und Grundstück mit der Hausnummer 21 befinden sich im Besitz der Gemeinde Brensbach.

Der zentral gelegene Hof sowie die ehemaligen Nebengebäude, in denen sich früher ein Kino befand, werden heute als Theater genutzt und sind im Besitz des Theatervereins.

Durch die Trennung der Gesamtimmoblie ist in der Vergangenheit die Situation entstanden, dass zum bestehenden Wohnhaus Heidelberger Straße 21 kein weiteres Grundstück mehr gehört, d. h. die Freifläche beschränkt sich auf die 2 m<sup>2</sup> Eingangsfläche vor der Haustür. Zusätzlich ist das rückwärtige, hinter dem ehem. Kino gelegene Freigelände von der Heidelberger Straße nicht mehr erreichbar.

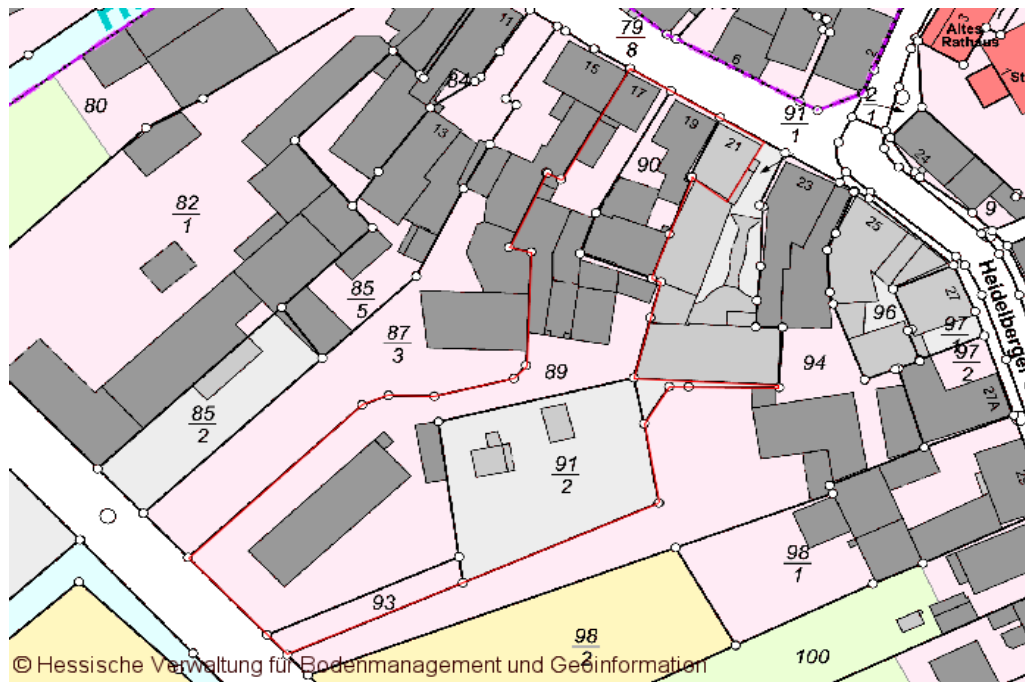
Die Kombination der Grundstücke Heidelberger Straße 21 sowie Heidelberger Straße 17 + 19 erlaubt nun eine gemeinsame städtebauliche Entwicklung auf einer Fläche von rund 3.500 m<sup>2</sup>.

Hierbei ist es möglich, im Rahmen einer Neubebauung das optisch ortskernprägende Ensemble in den wesentlichen Elementen der Fassaden, d. h. giebelständige Gebäudefront, Holzschindeln, Holzfenster und -fensterläden, passend zum Ortsbild zu erhalten. Dies trifft insbesondere für die Wohngebäude Heidelberger Straße 21 und 19 zu, falls für diese eine neue Bebauung nach Abriss vorgesehen wird.

## Lageplan und Flächen

### Gemeinde Brensbach, Gemarkung Brensbach

Flur	Zähler/Nenner	Fläche	Anmerkungen
1	89/0	1898 m <sup>2</sup>	
1	90/0	345 m <sup>2</sup>	
1	91/1	772 m <sup>2</sup>	nur teilweise (Wohngebäude Hausnummer 21 + ggf. Teile der kleinen rückwärtigen Fläche hinter dem Bannoser-Theater)
1	91/2	853 m <sup>2</sup>	
1	93/0	146 m <sup>2</sup>	
<b>Geschätzte Gesamtfläche</b>		<b>ca. 3.300 m<sup>2</sup></b>	



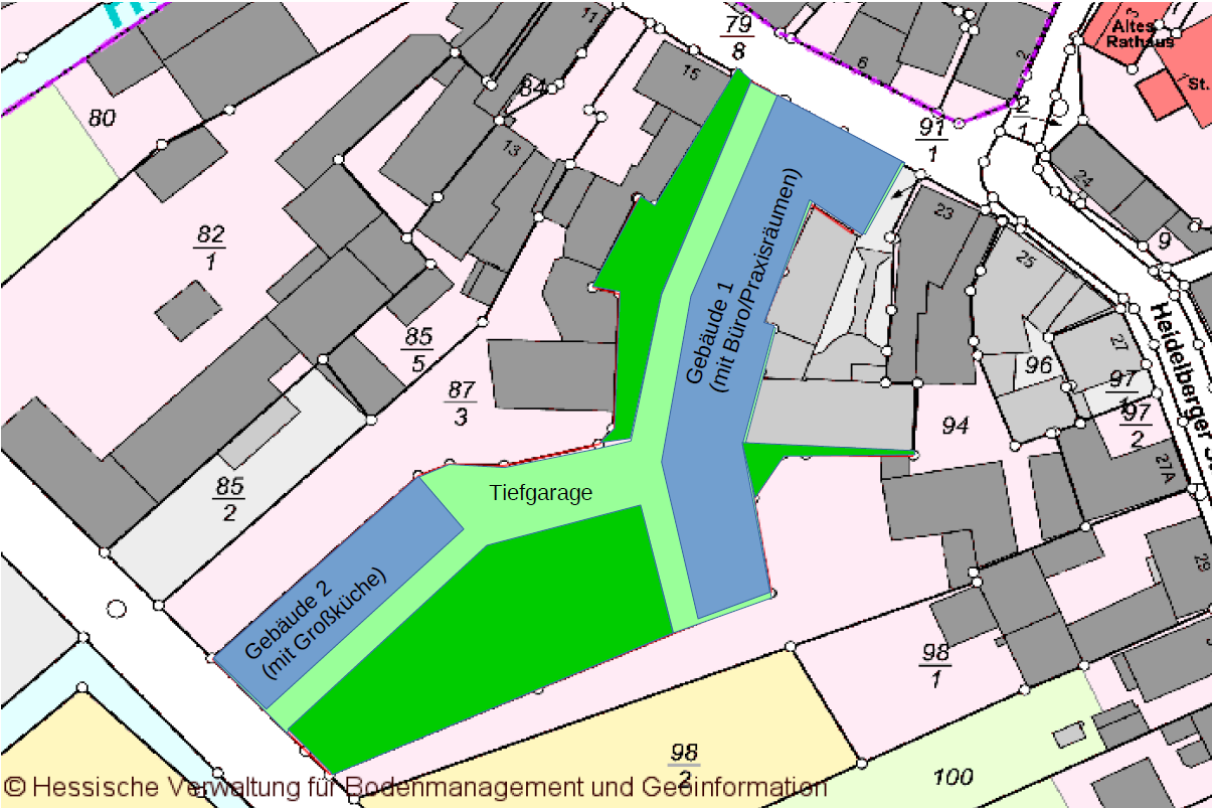
Luftbild der bestehenden Bebauung:



Bildquelle: Google Maps



# Geplante Bebauung



## Nutzungsvorgaben

Im Rahmen der Ortsinnenentwicklung und Nachverdichtung soll im größeren Umfang neuer Wohnraum geschaffen werden. Im Unterschied zur typischen Ausweisung von Neubaugebieten für Einfamilienhäuser entstehen hier ausschließlich 2-3-Zimmerwohnungen mit Größen zwischen 45 und 85 m<sup>2</sup>. Diese etwa 60 Einheiten werden barrierefrei ausgeführt, das Angebot richtet sich primär an Best-Agers, Senioren und Personen mit Handicap, mit der Möglichkeit eines erweiterten Angebots („Service-Wohnen“). Ein kleiner Anteil (ca. 10 Einheiten) könnte außerdem im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus mit Mietpreisbindung an bedürftige Personen vergeben werden.

Im Rahmen der Wirtschaftsförderung entstehen im Erdgeschoss der beiden Gebäudeblöcke neue Gewerbeobjekte. In diesem Gesundheits-, Pflege- und Dienstleistungszentrum können neue Unternehmen in Brensbach angesiedelt werden bzw. finden bestehende Betriebe ansprechende neue Räumlichkeiten.

Für das Konzept des „Service-Wohnens“ unerlässlich sind die Ansiedlung der Unternehmenszentrale eines Pflegedienstes sowie eines Caterers bzw. einer Großküche. Beide sollen mit der Ansiedlung die im jeweiligen Servicevertrag mit den Bewohnern vereinbarten Leistungen übernehmen. Lediglich zur Nachtzeit wäre der vorgesehene Hausnotruf z. B. über eine Notrufzentrale bzw. den AWO Oberscholzenhof abzudecken. Der Caterer sollte sowohl die Anwohner der Anlage, als auch das Altenwohnheim, ortsansässige Unternehmen plus ggf. die Kindergärten und Schulen mit Ganztagsangebot der Umgebung versorgen. Hier wäre neben einer Neuansiedlung auch an eine Erweiterung bestehender, ortsansässiger Metzgereibetriebe zu denken, die teilweise bereits Catering anbieten.

Aufgrund der bestehenden digitalen Infrastruktur, d. h. des vollflächigen Breitbandausbaus mit der zusätzlichen Möglichkeit eines FTTB, das heißt einer Glasfaserverbindung bis ins Gebäude, besteht in Brensbach die Möglichkeit einen echten Innovationsstandort zu entwickeln. Ein solches Angebot wird oft auch durch StartUp-Unternehmen genutzt. Wer aber zu Hause in der Garage startet oder sich gerade als Handwerker selbständig macht, dem fehlt es regelmäßig an der Möglichkeit, Privat- und Geschäftsadresse zu trennen. Es mangelt an Zeit und Kompetenz für die Bearbeitung von Tagespost bzw. für die Büroorganisation. Außerdem fehlen üblicherweise eine ansprechende Umgebung für Besprechungen mit Kunden, idealerweise mit Konferenzservice, oder auch jemand, der schlicht tagsüber das Telefon besetzt. Deshalb wäre die Ansiedlung eines Büroservices oder „Virtual Offices“ äußerst wünschenswert.

Die weiteren Flächen stehen für Praxen und/oder Büros zur Verfügung. Zielgruppen könnten hier neben Wellness- und Gesundheitsservices durchaus auch Ingenieurbüros, Werbeagenturen o. ä. sein, die ebenfalls vom Brensbacher Standortvorteil der schnellen Internetverbindung profitierten bzw. diese benötigen.

Zusätzlich sollen Parkraum für die Anwohner der Liegenschaft und die Gewerbebetriebe sowie etwa 20 öffentlich verfügbare Stellplätze für Besucher des Brensbacher Ortskerns (KleinKunstKneipe, Theater, Gastronomie) entstehen.

Für Entwicklung des Quartiers mit Wohnungen, Gewerbeobjekten und Gemeinschaftsflächen sollte in professionelle Hände gegeben werden. Deswegen muss ein Investor bzw. Bauträger gefunden werden, der die Gebäude plant, erstellt und vermarktet. Die Wohnungen können vermietet oder alternativ in Form von Eigentumswohnungen vermarktet werden, während für die Gewerbeobjekte und Gemeinschaftsflächen ausschließlich eine Vermietung bzw.

Verpachtung durch den Investor bzw. eine noch zu gründende Betriebsgesellschaft vorgeschlagen wird.

Eine Beteiligung der Gemeinde Brensbach – z. B. in Form einer Einlage der Grundstücksflächen – wäre im Rahmen einer Public-Private-Partnership denkbar. Im Gegenzug zur Investition würde für die Öffentlichkeit neuer Parkraum sowie – falls umgesetzt – auch Sozialwohnungen entstehen; auch die Nutzung der vorgesehenen 300 m<sup>2</sup> Vereins-, Seminar und Gesellschaftsräume wäre denkbar.

## Vorgaben für bauliche Maßnahmen

- Die aktuellen Wohn- und landwirtschaftlichen Nebengebäude sind abzurechen.
- Die geplanten Gebäude sind mit 4 Vollgeschossen auszuführen.
- Gebäude 1 ist zur Heidelberger Straße hin um mindestens ein Vollgeschoss abzustufen. Durch die verringerte Gebäudehöhe, kann die bisherige Optik der Gebäude Heidelberger Straße 19 + 21 in ihrer ortstypischen Form so gut als möglich erhalten werden.
  
- Ein öffentlicher (Fußgänger-)Durchgang von der Heidelberger Straße zum Ortsringweg ist zu schaffen.
  
- Zusätzlich zu den für die Wohnungen und die Gewerbebetriebe (10 Stellplätze allein für Pflegedienst) benötigten Parkplätzen sind ca. 20 weitere, öffentliche PKW-Parkplätze zu schaffen.
- Dazu sind die neu zu errichtenden Gebäude voll mit einer entsprechenden Tiefgarage zu verbinden.
- Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt von der Heidelberger Straße aus über die Freifläche im Hof.
- Für den Gewerbetreibenden im EG von Gebäude 2 (Caterer / Großküchenbetreiber) sollte eine zusätzliche Einfahrt vom Ortsringweg ermöglicht werden.
- alle Stellplätze sind großzügig, d. h. mit einer Breite von ca. 3,00 m zu gestalten.
  
- In den neuen Gebäuden ist ein 100 % barrierefreier Zugang zu allen Gebäudeebenen (Aufzug) zu gewährleisten.
- Alle Gebäudeteile sind durch geeignete Maßnahmen auf den Stockwerksebenen soweit möglich fußläufig zu verbinden.
- Eine Niedrigenergie- bzw. Passivbauweise ist anzustreben.
  
- Alle Wohnungen sind für Senioren bzw. Rollstuhlfahrer zu planen, d. h.
  - Eingangstüre und Zimmertüren sind 101cm bzw. 88,5cm breit (Rohbaumaß)
  - Raumeinteilungen sind Rollstuhlgerecht und barrierefrei geplant, alle Zimmer sind bequem erreichbar.
  - Terrassen- bzw. Balkontüren erhalten barrierefreie Türschwellen

- Bodendusche großzügig gemauert, mit Schlitzrinne, mit Rollstuhl befahrbar
- Zu jeder Wohnung ist ein Lagerkeller zu planen
  
- Auf der Freifläche im unteren, grünen Bereich wäre eine Sitzfläche mit Baum o. ä. einzurichten.
- Außerdem sollten eine Anzahl (Nutz-)Gartenparzellen im Freigelände entstehen.
  
- Im Erdgeschoss des orts-/straßenseitigen Gebäudes 1 sind Büro- und sonstige Nutzflächen zur Gewerbenutzung vorzusehen
- Im rückwärtigen (Neubau-)Bereich ist eine Gewerbe-/Großküche einzuplanen
  - Versorgung der Anwohner der Wohnanlage
  - Versorgung des Altenwohnheims über die Straße
  - Betrieb durch ortsansässigen Metzger o. ä.

## Nächste Schritte und Zeitplan

Um die Option einer Umsetzung dieses Konzepts zu erhalten, müssten einige Schritte kurzfristig eingeleitet werden. Ein möglicher Zeitplan wäre deshalb:

Lfd. Nr.	To Do	Zeitplan der Umsetzung
1	Einbringung des Konzepts in die Gemeindevertretung der Gemeinde Brensbach – nach § 11 Abs. 2 bzw. 4 der Geschäftsordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Brensbach direkt zur vorbereitenden Beratung im Haupt- und Finanzausschuss	Antragseingang, 13. 12. 2018  Sitzung am 17. 01. 2019
a.	Bereitstellung der Mittel für den Ankauf der Grundstücke Heidelberger Straße 17 + 19 im Haushalt 2019 der Gemeinde Brensbach	GVE-Sitzung am 24. 01. 2019
b.	ggf. Auftrag zur Erstellung eines Bebauungsplans für die Grundstücke Heidelberger Straße 17, 19 und 21 (siehe Flurstücksliste oben)	24. 01. 2019
c.	ggf. Erlass einer Veränderungssperre für den genannten Geltungsbereich	24. 01. 2019
2.	Information an die IMAKOMM Akademie über sich künftig veränderndes Angebot (Wohnungen, Gewerbeobjekte) zur Einarbeitung ins Entwicklungskonzept für den Brensbacher Ortskern	25. 01. 2019

Lfd. Nr.	To Do	Zeitplan der Umsetzung
3.	Ankauf des Objekts Heidelberger Straße 17 + 19	Q1/2019
4.	Auftrag an den Gemeindevorstand, einen geeigneten Investor zu finden	Kann parallel zum Grundstückskauf beginnen
5.	Abriss der bestehenden Gebäude	TBD – in Absprache mit Investor
6.	Bauphase	2020 - 2022
7.	Verkauf Wohneigentum	Ab Fertigstellung Planunterlagen / Eingang Baugenehmigung
8.	Erstbezug	ca. Sommer/Herbst 2022

## Anhang – Potentielle Bauträger / Investoren

Als kommunales Immobilienunternehmen der Stadt Darmstadt kümmert sich die bauverein AG seit 150 Jahren darum, der Bevölkerung in und um Darmstadt preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Ein Fokus lag dabei stets auf gefördertem Wohnraum (aktuell: 46 % des Bestands mit Mietpreisbindung). Neben der Vermietung ist die bauverein AG aber auch im Bauträrgeschäft und in der Quartiersentwicklung tätig.

### **bauverein AG**

Siemensstraße 20  
64289 Darmstadt

Telefon: 06151 / 28 15-0  
Telefax: 06151 / 28 15-244  
Mail: [info@bauvereinag.de](mailto:info@bauvereinag.de)  
Internet: <http://www.bauvereinag.de>

Mögliche weitere Bauträger sind auch die **Mitgliedsunternehmen des BFW** Landesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.:

### **Depant Bauträger GmbH & Co. KG**

Wiesecker Weg 75  
35396 Gießen

Telefon: 0641 / 93 11 60  
Telefax: 0641 / 93 11 61 0  
Mail: [info@depant.de](mailto:info@depant.de)  
Internet: [www.depant.de](http://www.depant.de)

### **GEFI-BAU Gesellschaft für individuelles Bauen mbH**

Bahnhofstraße 40  
63500 Seligenstadt

Telefon: +49 (0)6182 929117  
Telefax: +49 (0)6182 929199  
E-Mail: [info@gefi-bau.de](mailto:info@gefi-bau.de)  
Internet: [www.gefi-bau.de](http://www.gefi-bau.de)

### **Nibelungenwohnbau Bauträger GmbH**

Konrad-Adenauer-Allee 2  
D-64653 Lorsch (Hessen)

Telefon: 06251-984554 + 580986  
Telefax: 06251-586876  
E-Mail: [info@niebelungenwohnbau.de](mailto:info@niebelungenwohnbau.de)  
Internet: [www.nibelungenwohnbau.de](http://www.nibelungenwohnbau.de)

Dylla Bauträger GmbH  
Philipp-Reis-Straße 5  
63674 Altenstadt

Telefon: 06047-971100  
Telefax: 06047-  
E-Mail: [info@dylla-bautraeger.de](mailto:info@dylla-bautraeger.de)  
Internet: [www.dylla-bautraeger.de](http://www.dylla-bautraeger.de)

GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen  
Westerbachstraße 33  
60489 Frankfurt/Main

Telefon: 0 69 / 9 75 51 – 0  
Telefax: 0 69 / 9 75 51 - 1 50  
E-Mail: [info@gwh.de](mailto:info@gwh.de)  
Internet: [www.gwh.de](http://www.gwh.de)

Hinzu kommen die in der Region aktiven Mitgliedsunternehmen der AGW (Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen). Auch diese halten, entwickeln und veräußern Immobilien und Immobilienbestände und sind aktive und gestaltende Partner der Länder und Kommunen in der Stadtentwicklung, der Quartiersentwicklung und der Inwertsetzung von Stadtquartieren.

Ein Verzeichnis der Mitgliedsunternehmen ist unter <https://www.agw-online.de/mitgliedsunternehmen/> zu finden.

## Anhang – Bilder des Maklers

Fotos der Wohngebäude Nr. 17 (rechts) und 19 (links),  
Bildquelle: [www.legrum-immobilien.de](http://www.legrum-immobilien.de)  
Straßenansicht





Hofansicht



Nebengebäude



Hofansicht Nr. 17



Scheunendurchgang



Garage



Wiesenfläche



Maschinenhalle



Toreinfahrt Ortsringweg



## Anhang – Objektbeschreibung des Maklers

(Quelle: [www.legrum-immobilien.de](http://www.legrum-immobilien.de)):

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um zwei landwirtschaftlich genutzte Bauernhöfe, die vereint wurden. Das Anwesen umfasst somit insgesamt 2243 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die zum größten Teil bebaut ist. Der gemeinsame abgeschlossene Hof dient als Mittelpunkt im Außenbereich, von hier aus begeben Sie die beiden Wohnhäuser mit seitlichen Anbau für die Werkstätten.

Haus Nr. 19:

Diese vollunterkellerte Immobilie begeben Sie über eine Außentreppe. Das Erdgeschoss bietet Ihnen einen offenen Wohnbereich mit Zugang in ein kleineres Zimmer, das als Büro genutzt werden kann. Über den Flur begeben Sie die offene Garderobe. Im Anschluss daran, befindet sich die Küche mit separatem Ausgang in den Hof, so wie ein Wirtschaftsbereich als Durchgang und ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Die geschlossene Holzterrasse im Flur führt Sie in das Obergeschoss, das über ein weiteres Durchgangszimmer und drei Schlafzimmer verfügt. Eine weitere Holzterrasse führt in das Dachgeschoss.

Haus Nr. 17:

Diese Immobilie ist vollunterkellert und ist auch über eine Außentreppe begehbar. Im Erdgeschoss befinden sich vier Durchgangszimmer. Eine weitere Außentreppe führt Sie in eine Zwischenebene mit Flur und einem Zimmer, der Flur verfügt über eine weitere Holzterrasse, die Sie in eine weitere Ebene mit drei Räumen und dem Dachgeschoss führen. Diese Immobilie ist komplett sanierungsbedürftig!

Der durch zwei große Tore abgeschlossene Außenbereich verfügt über drei große Scheunen. Auf den unteren Ebenen befinden sich ein Natursteinkeller und mehrere Stallungen und im oberen Bereich befinden sich Heu und Strohlager. Die Scheunen wurden verbunden und bieten somit noch einen überdachten Durchgang in den Garten. Der Garten erstreckt sich auf zwei Flächen, die durch einen betonierten Gehweg getrennt wurden. Im vorderen Bereich, direkt an der Scheune angrenzend, befinden sich die erste Grünfläche und ein Hühnerstall. Der betonierte Gehweg führt Sie vorbei an Ihrer großen massiven Garage, im Anschluss daran befindet sich ein weiteres Gebäude, das über zwei Ebenen verfügt, dieses wurde ebenfalls massiv errichtet und diente als Unterstellfläche für Traktor, Anhänger und Wohnwagen. Insgesamt können mehr als sieben Fahrzeuge untergestellt werden. Über ein großes Schiebetor erhalten Sie den Zugang für Ihre Fahrzeuge, von der hinteren beruhigten Seitenstraße. Die zweite Grünfläche befindet sich neben und hinter diesem Gebäude.

### **Ausstattung**

Haus Nr. 19:

Diese Immobilie mit Baujahr 1933, verfügt über Kunststofffenster, die zum größten Teil zweifach verglast sind. Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung. Die Böden im unteren Bereich variieren zwischen Linoleum und Fertigparkett. Die Treppe und das Obergeschoss wurden mit Auslegeware und Fertigparkett versehen. Die Zimmerdecken wurden komplett mit dunklem Holz verkleidet. Das Dachgeschoss ist nicht isoliert.

Haus Nr.17:

Dieses Fachwerkhaus stammt von 1900 und muss komplett saniert werden.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich im alten Ortskern von Brensbach. In der Gemeinde findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Grundschule, ein Kindergarten und Ärzte sind im Ort vorhanden. Über die B38 sind Sie schnell in Reichelsheim, Groß-Bieberau, Reinheim, Darmstadt und Michelstadt. Durch die Odenwaldbahn und gut getakteten Busverkehr ist die Fahrt nach Darmstadt sowie nach Frankfurt als Direktverbindung ebenso ein Vorteil, wenn man die Hektik der Großstadt entfliehen will.