



Foto: H. Wenzel-Orf, Weimar, 2013; Blick von Norden

Verortet im „Mittleren Ilmtal“ südlich der Kulturstadt Weimar (18 km) und der Landeshauptstadt Erfurt (20 km), Ortsteil der Stadt Bad Berka (4 km) im Landkreis Weimarer Land (Apolda 30 km), im Landschaftsschutzgebiet mit ausgewiesenen Biotopen und Quellwassergebiet, in der „tiefen Grube“ 3-seitig umgeben von 4.000 cm hohen Hügeln

Rundplatzdorf Tiefengruben



Thüringen





Rundplatzdorf Tiefengruben



Foto: ISEK 2035
Bad Berka

Unser Dorf steht aufgrund seiner Geschichte von 1.000 Jahren, seiner Siedlungsform und seiner besonders gut erhaltenen Struktur und Substanz seit 1976 komplett unter **Flächendenkmalschutz**. Es ist das am besten erhaltene Rundplatzdorf Thüringens und eines der schönsten Dörfer landes- und bundesweit.

Der ehemalige Vierseithof befindet sich im inneren Teil des Dorfes direkt neben Bürgerhaus und Kirche. Das Wohnhaus Nr. 61 („Herrenhaus“) ist zusätzlich ein **Kulturdenkmal** nach ThürDSchG.



Das Grundstück ist 3.628 m² groß.

Es verfügt derzeit über

- . das sanierungsbedürftige Fachwerkgebäude „Herrenhaus“,
- . das bereits von 1996-99 umgebaute Stall- und Scheunengebäude zu einem 3-Maisonette-Mehrfamilienhaus,
- . 2-3 Bauplätzen für Neubauten (Wohn- und Nebengebäude o. a.),
- . Hof, Bauerngarten, Gemeinschaftsgarten mit Obstbäumen und Teich.



Rundplatzdorf Tiefengruben



Das Mehrfamilienhaus mit 3-Maisonette-Wohnungen, denkmalgerecht und baubiologisch umgebaut, mit 72, 120 und 125 m² großen Mietwohnungen.

Ansicht
vom Garten /
vom Hof
1995





Rundplatzdorf Tiefengruben



Das „Herrenhaus“ von ca. 1875:

- . der Keller mit 2 massiven Tonnengewölben aus Kalkstein
- . im Erdgeschoß: Wohnfläche von ca. 100 m², ein historischer Backofen, Fachwerk und massives Kalkstein-Mauerwerk
- . im Obergeschoß: Wohnfläche von ca. 100 m², Fachwerk
- . im Dach: ein ausbaufähiger Dachstuhl, ca. 70 m² WFl.

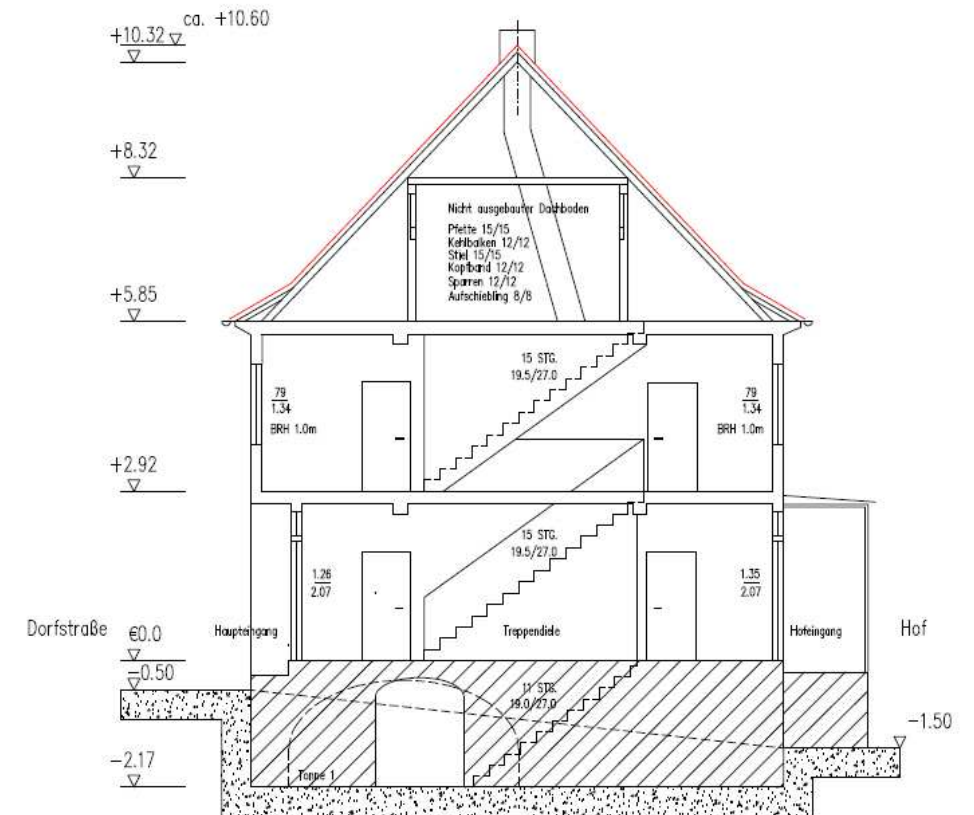
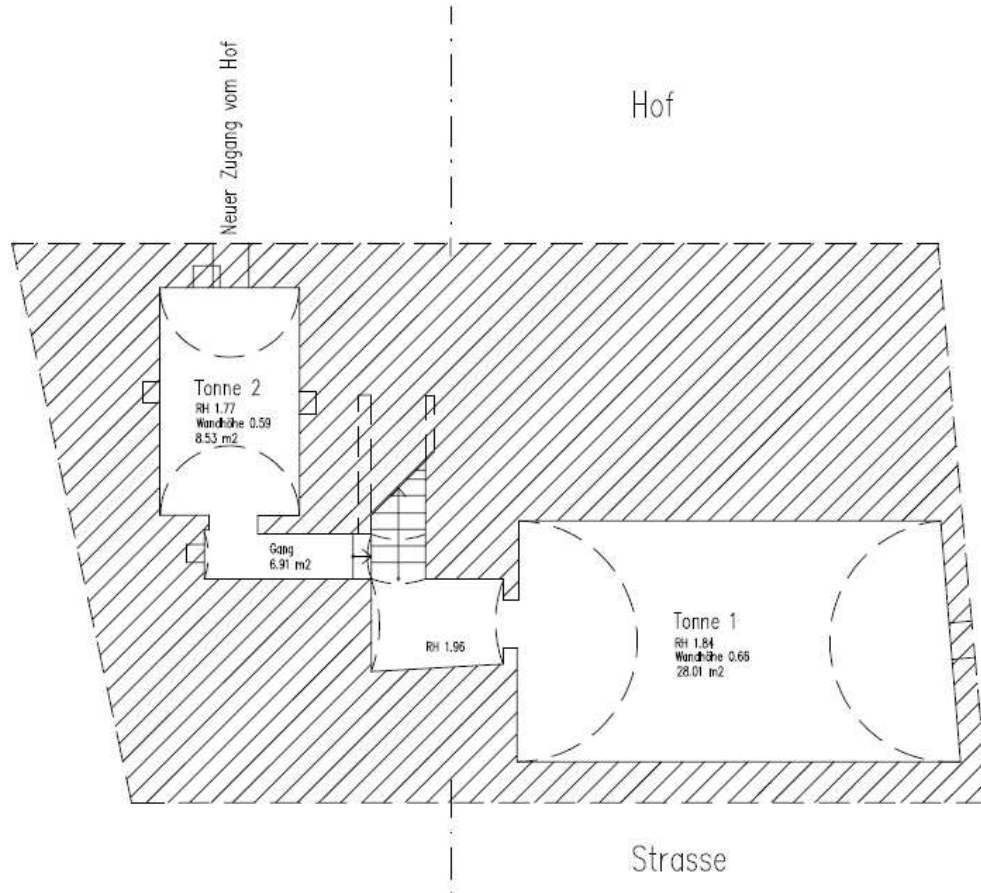
Ansicht von der Straße und vom Hof





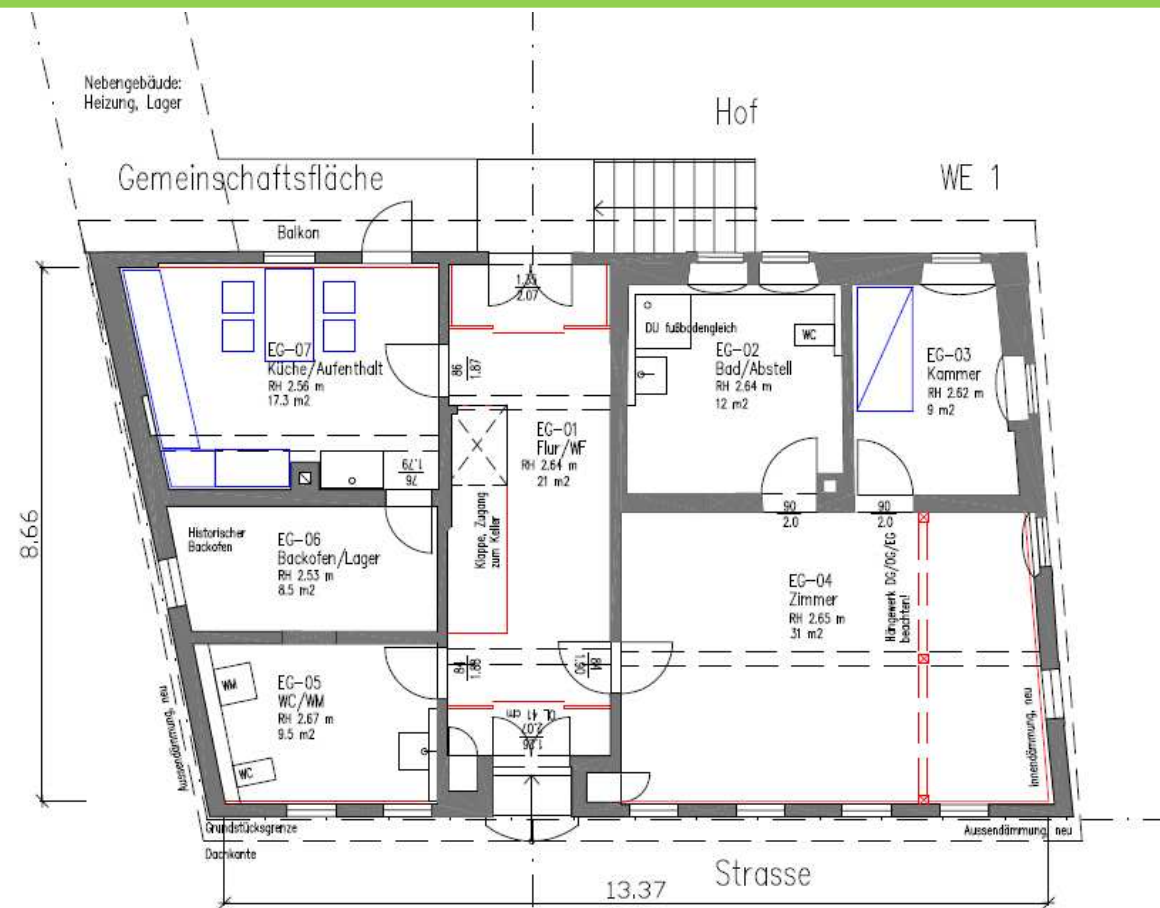
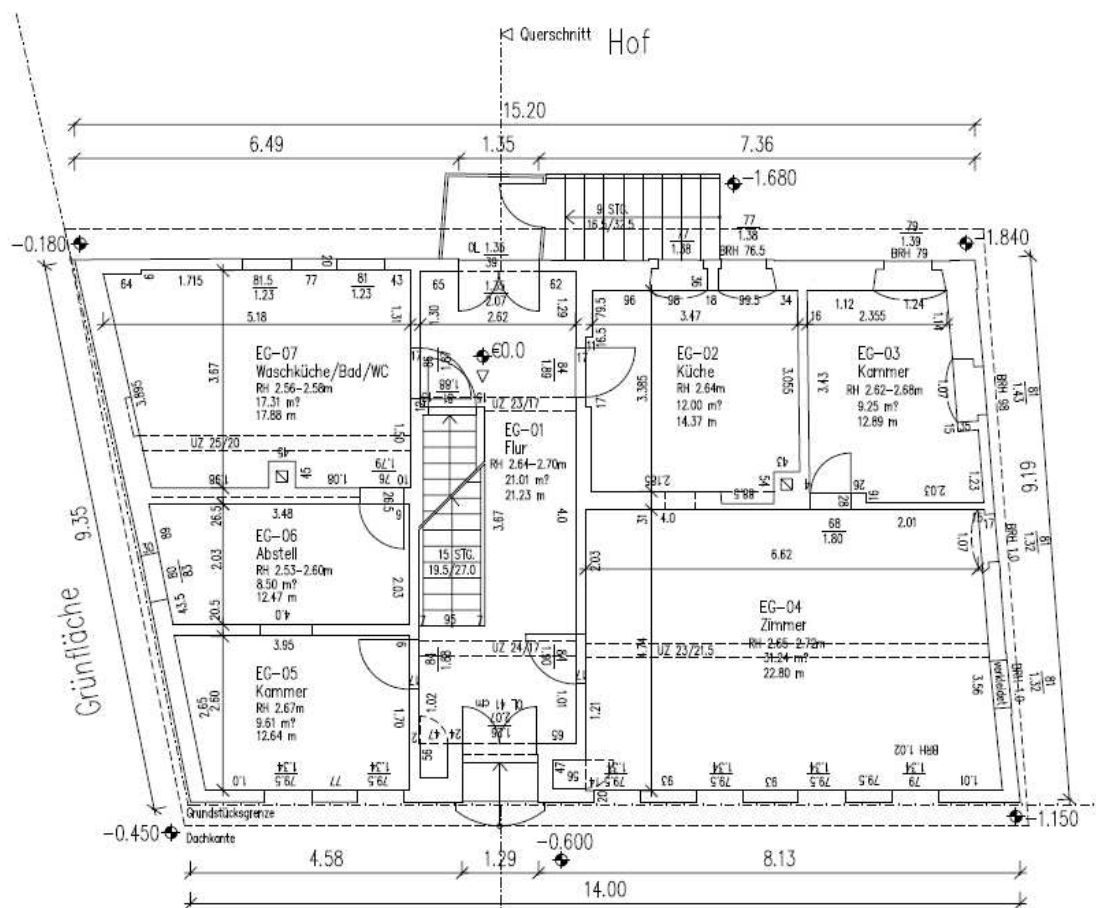
Herrenhaus, Grundriß Kellergeschoß und Schnitt, Bestand

Rundplatzdorf Tiefengruben



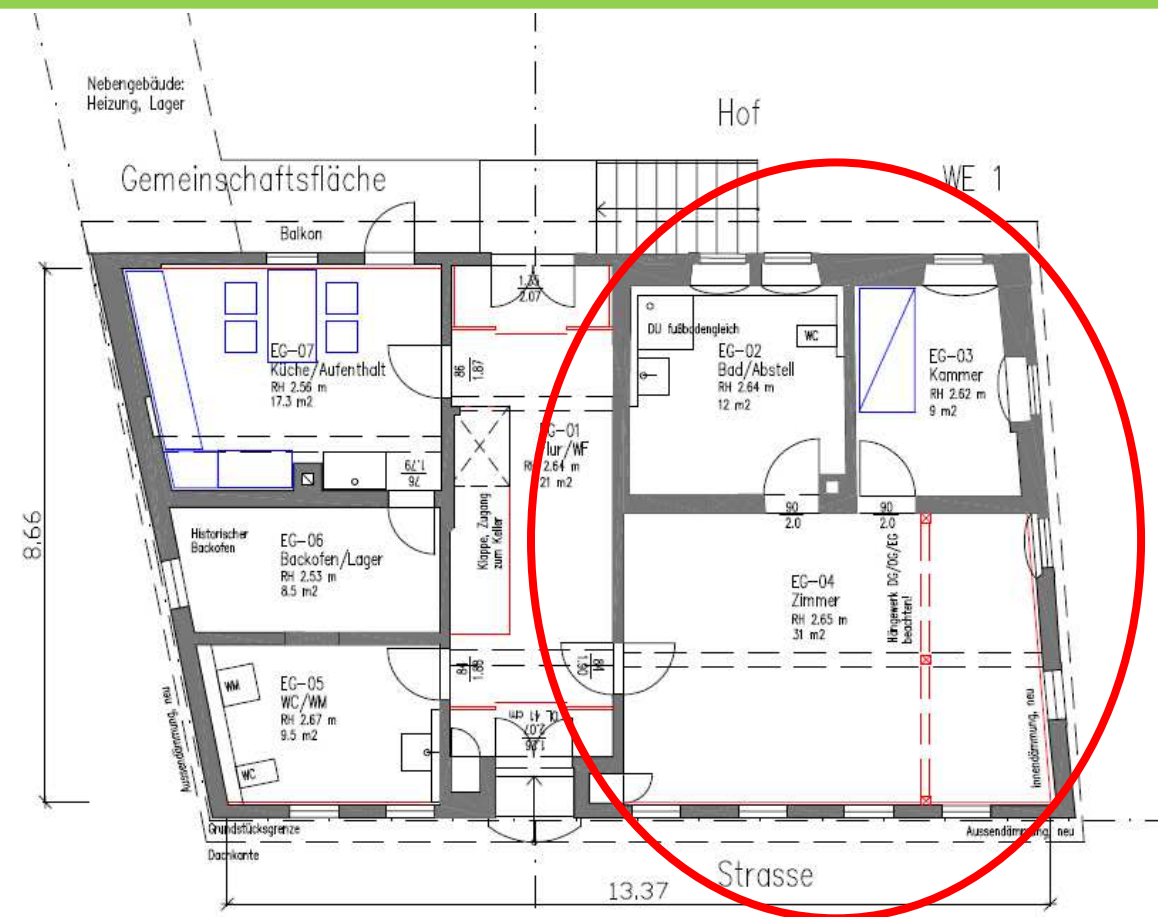
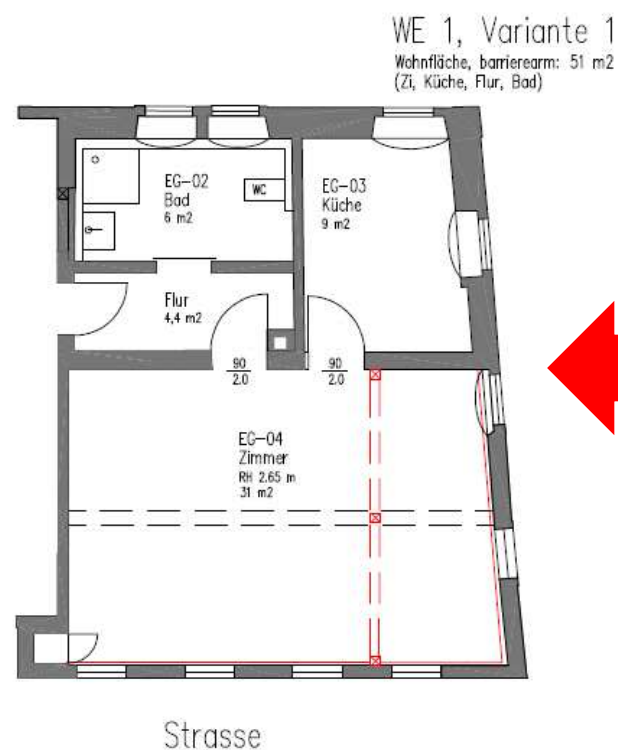
Herrenhaus, Grundriß Erdgeschoß, Bestand und Entwurf

Rundplatzdorf Tiefengruben



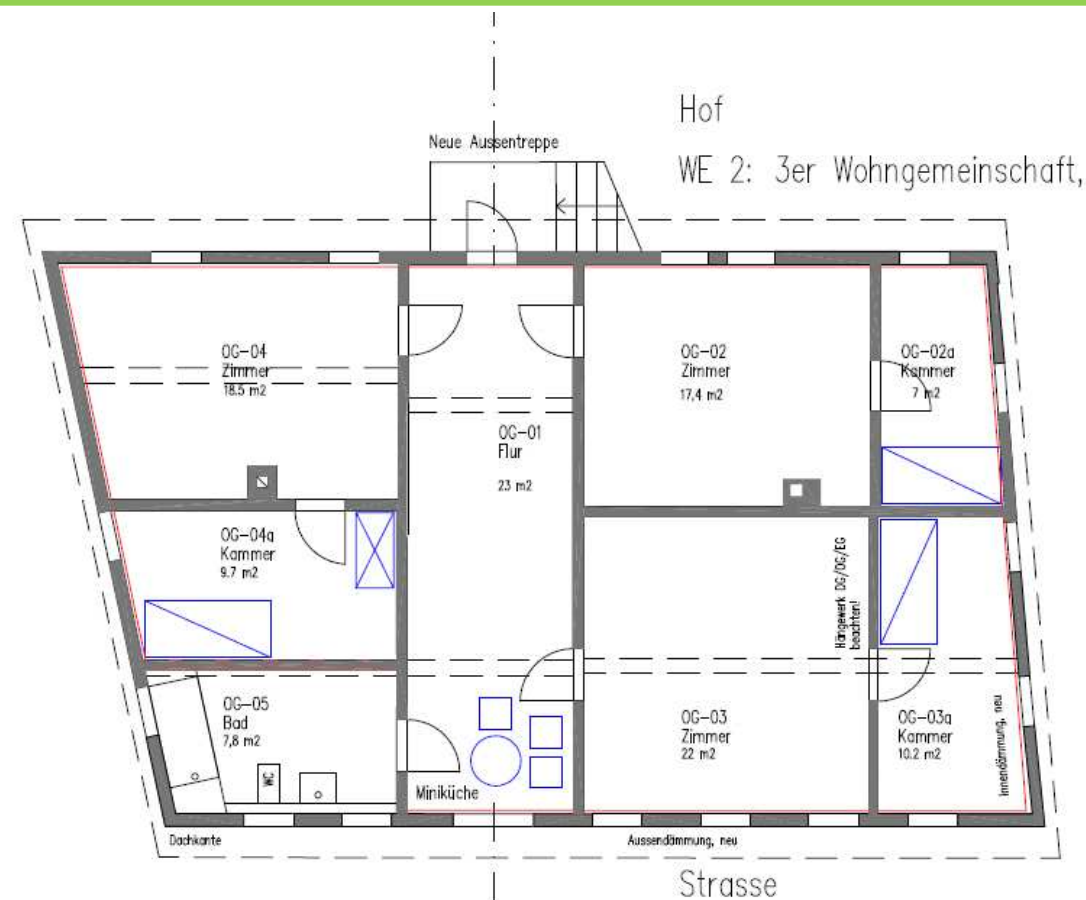
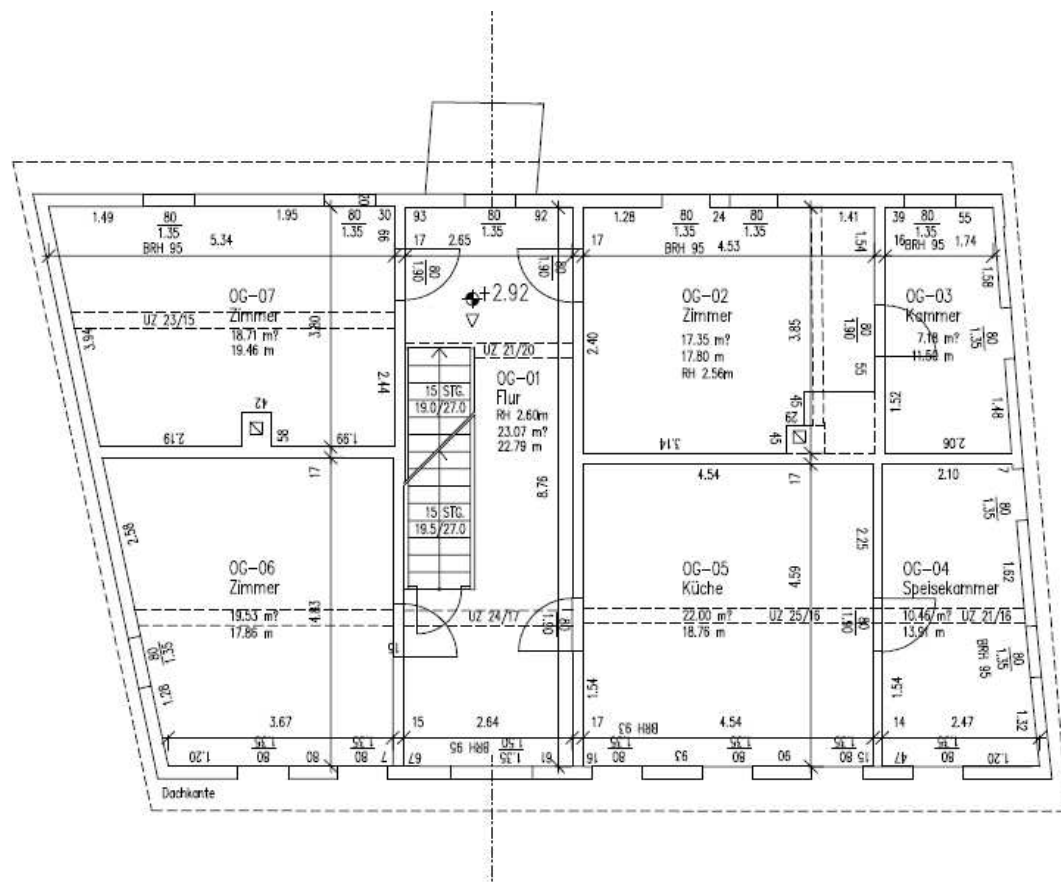
Herrenhaus, Grundriß Erdgeschoß, Entwurf und Variante Wohnung WE 1

Rundplatzdorf
Tiefengruben



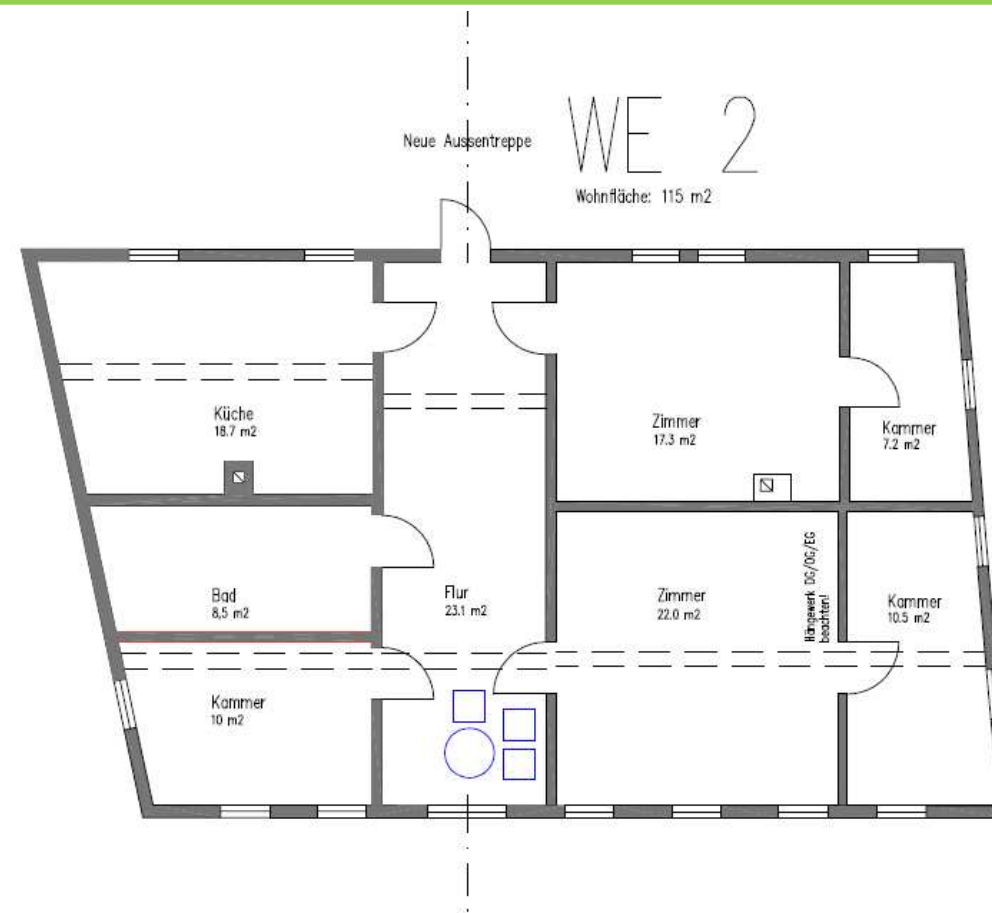
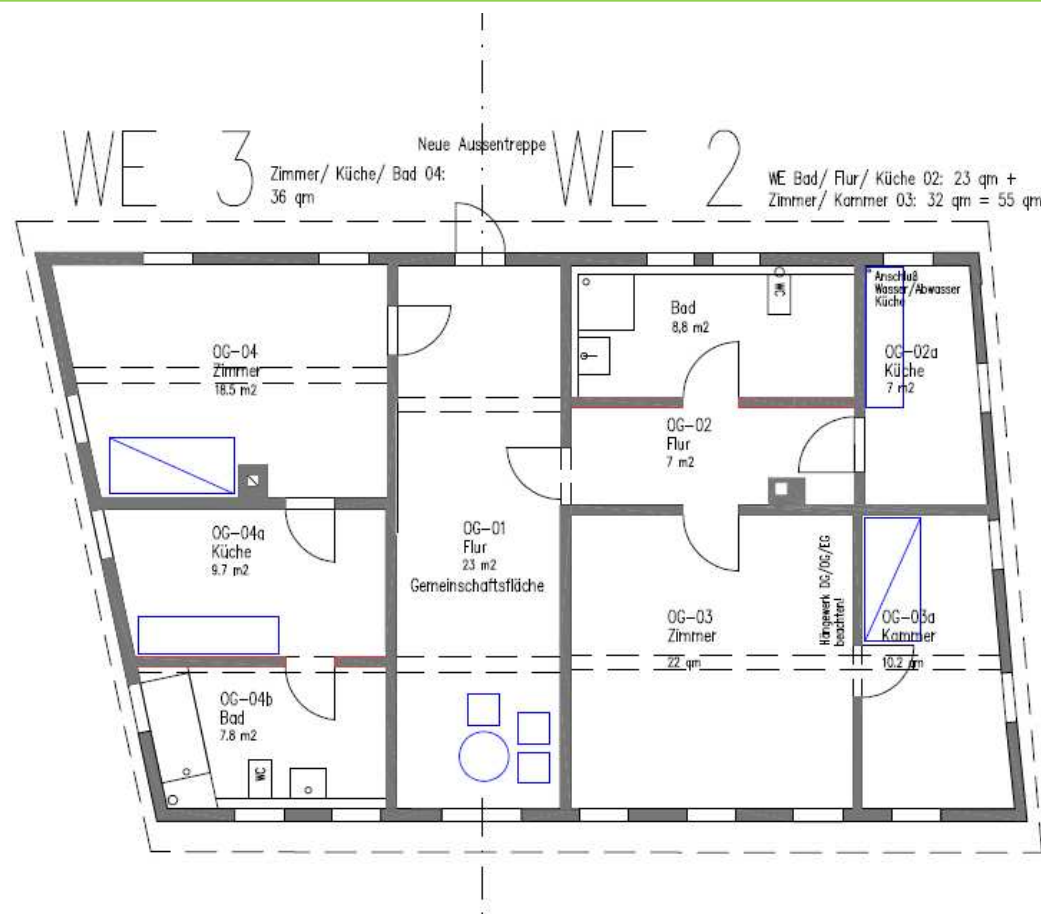
Herrenhaus, Grundriß Obergeschoß, Bestand und Entwurf WE 2: Wohngemeinschaft

Rundplatzdorf
Tiefengruben



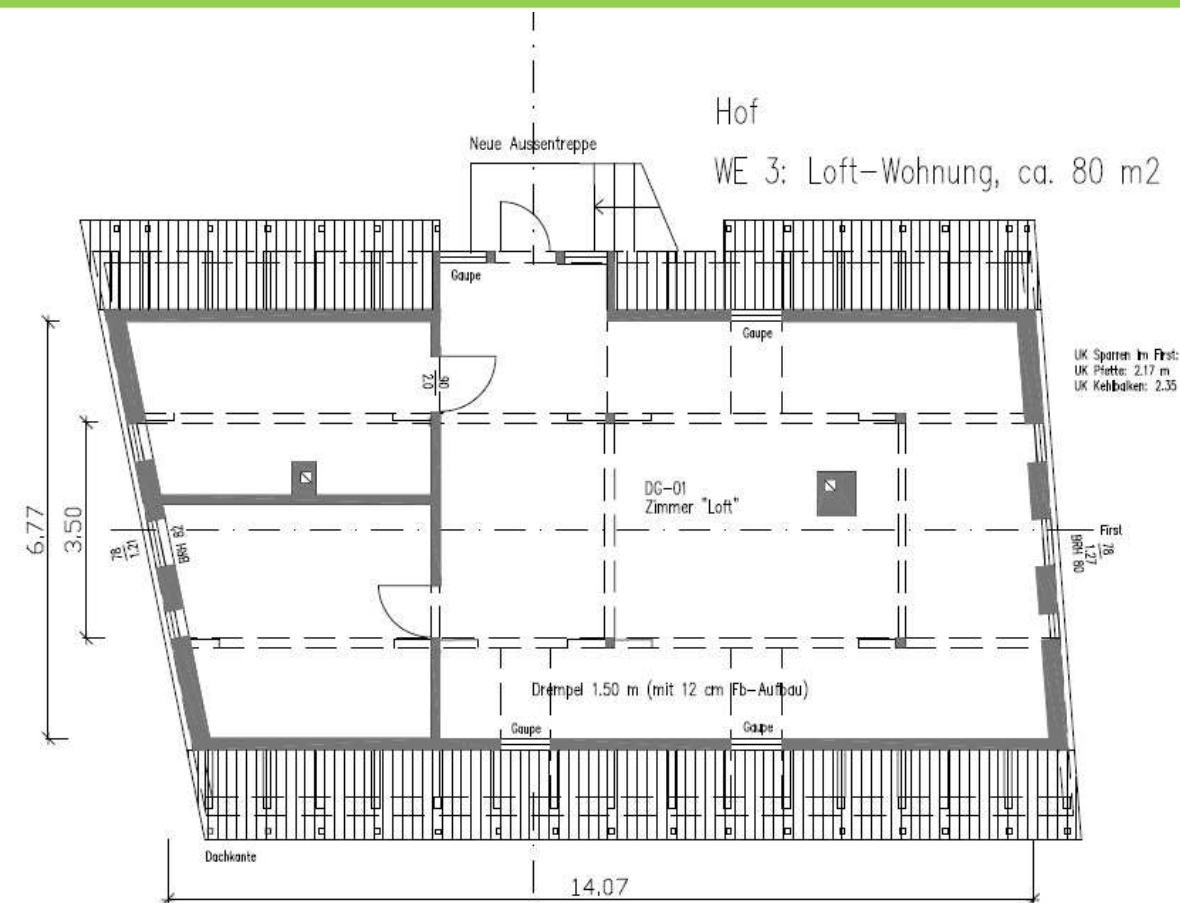
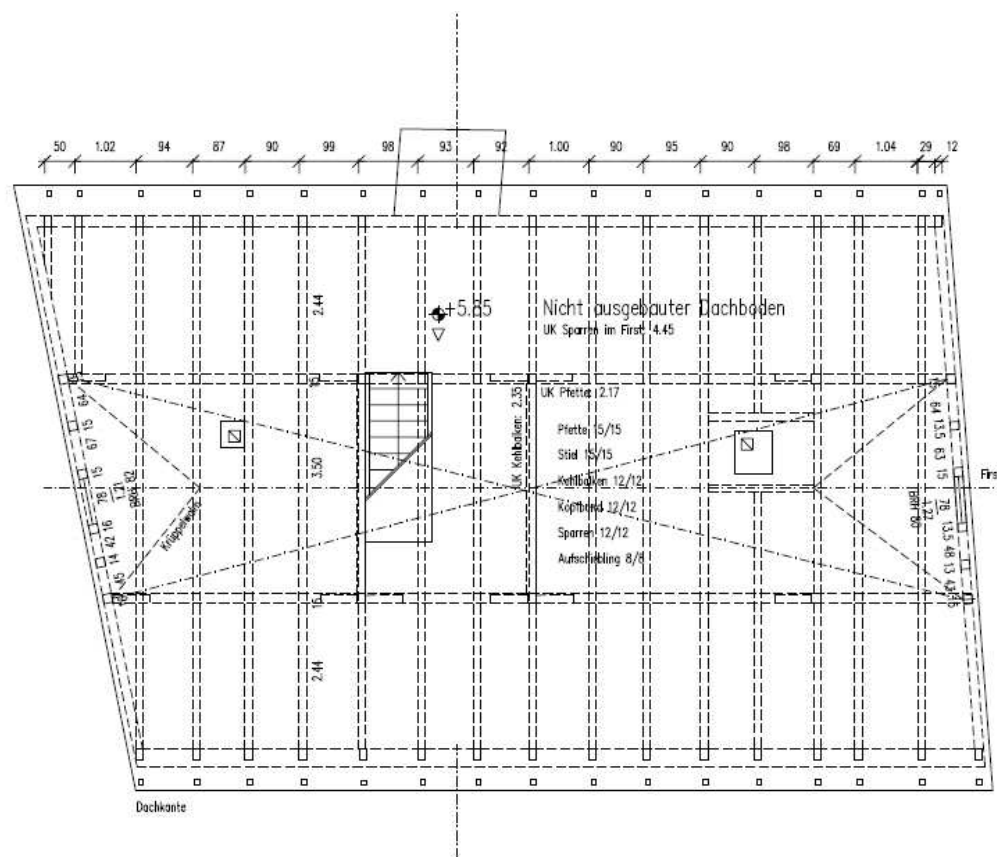
Herrenhaus, Grundriß Obergeschoß, Entwurf Varianten WE 2/ WE 3

Rundplatzdorf
Tiefengruben



Herrenhaus, Grundriß Dachgeschoß, Bestand und Entwurf WE „Loft“

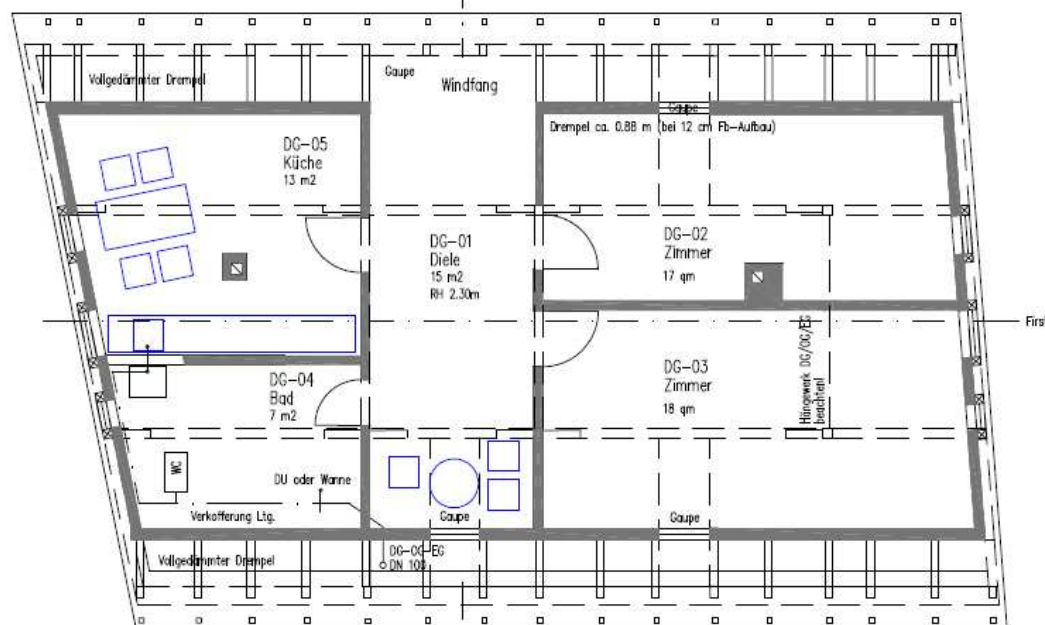
Rundplatzdorf
Tiefengruben



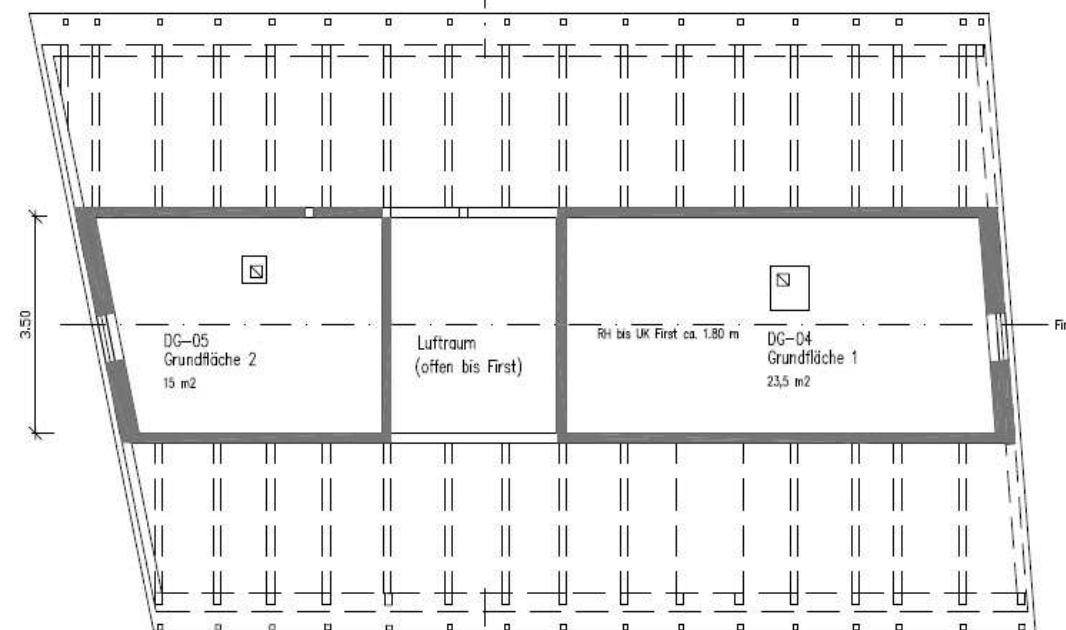


WE 4, Var. 1

Wohnfläche: ca. 70 m²
(zusätzlich ausbaufähiger Dachspitz (Empore) möglich)

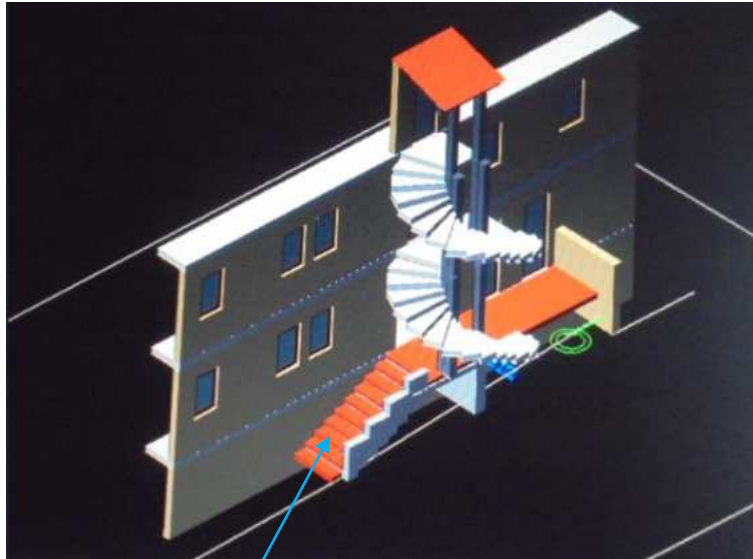


WE 4: Fläche im Dachspitz



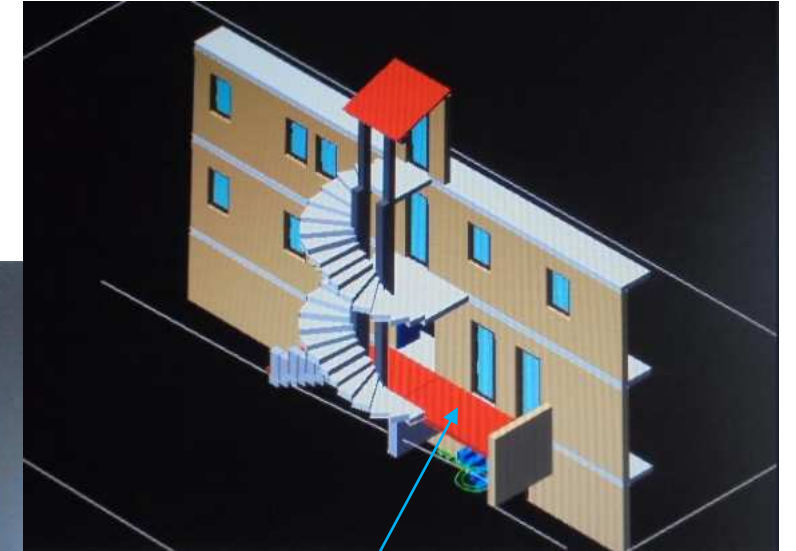
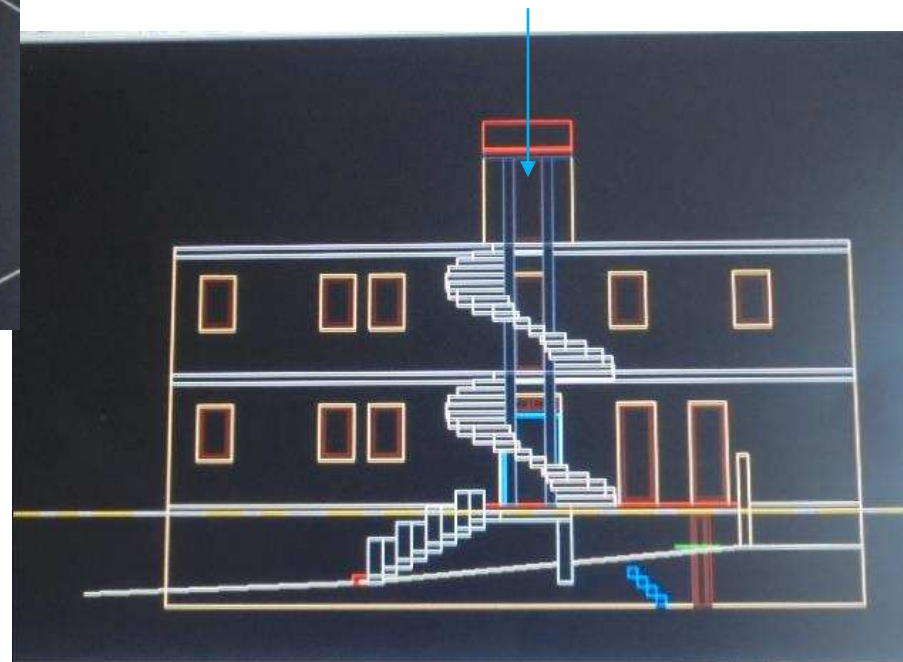
Herrenhaus, Errichtung einer Außentreppe im Hof für das Ober- und Dachgeschoß zur Schaffung von „abgeschlossenen Wohnungen“

Rundplatzdorf
Tiefengruben



Vorhandene Treppe zum Erdgeschoß im Hof

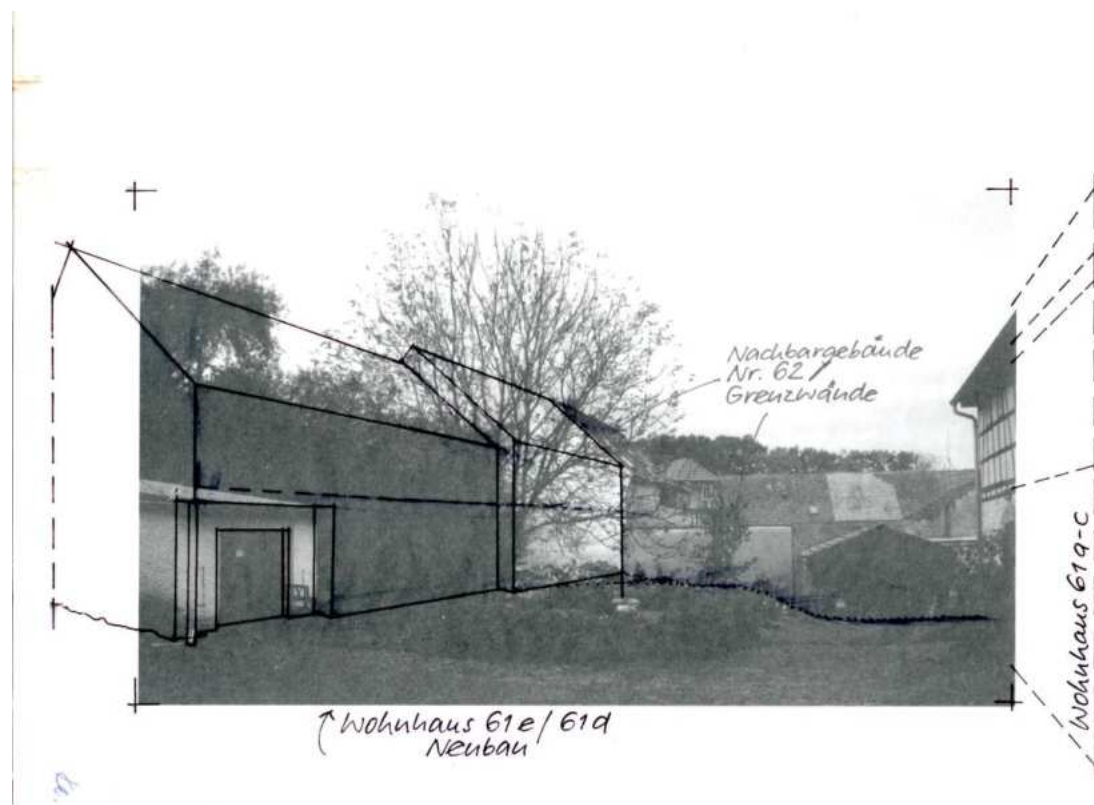
Neue, große Dachgaube mit Tür und seitlichen Fenstern im Dach



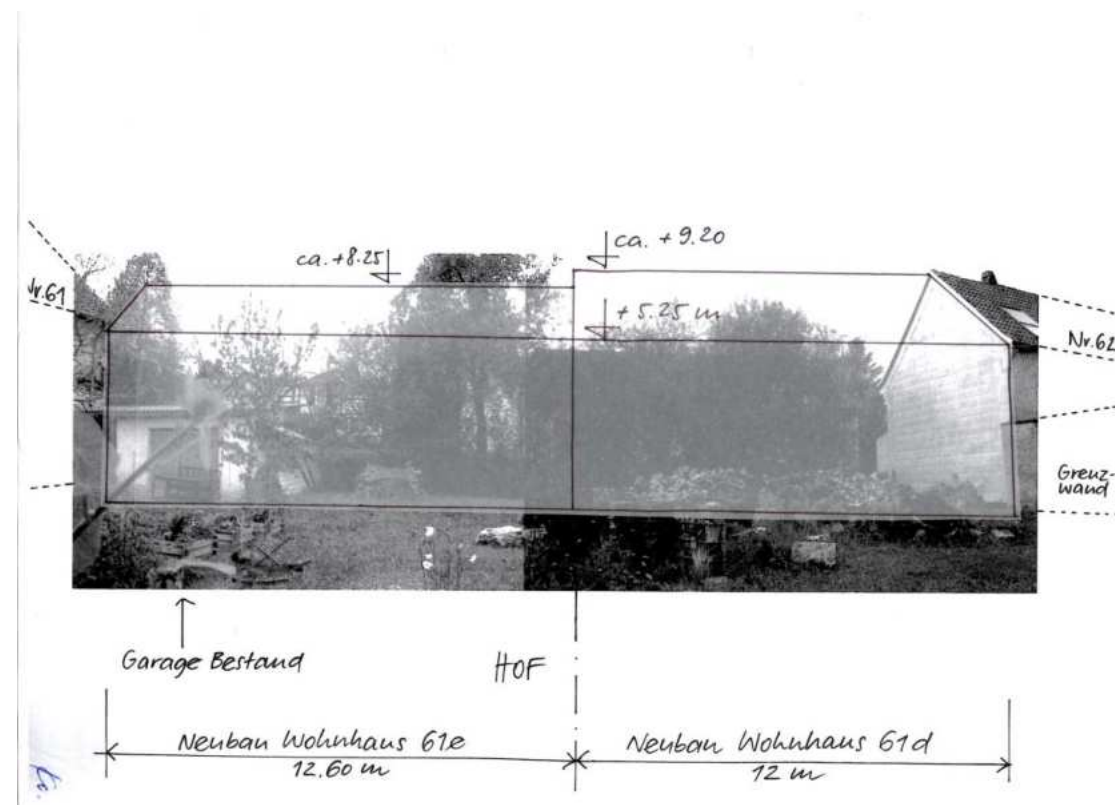
Neuer Balkon mit Hublift (barrierefrei) für Gemeinschaftsfläche und Kleinwohnung WE 1 im Erdgeschoß

Freie Bauplätze für 2 Neubauten, z. B. mit Wohnungen, Gemeinschaftsräumen, Werkstatt, Nebenräumen (Lager, Waschküche, Sauna etc.)

Rundplatzdorf
Tiefengruben



Entwurf aus einer genehmigten Bauvoranfrage, 2020





Erdgeschoß, Wohnzimmer: mit brüstungshoher Lamperie aus Holz, Lehmputz, breiten Holzdielen (unter Teppichbelag)



Fotos vom Mehrfamilienhaus mit Mietergärten, Südseite

Rundplatzdorf
Tiefengruben



61 a



61 b



61 c



Blick von den Mietergärten 61 a-c zu Kirche, Gemeinschaftsgarten, Nachbargebäuden

Rundplatzdorf
Tiefengruben



Im Frühling



Im Sommer

Fotos vom Bauerngarten

Rundplatzdorf
Tiefengruben

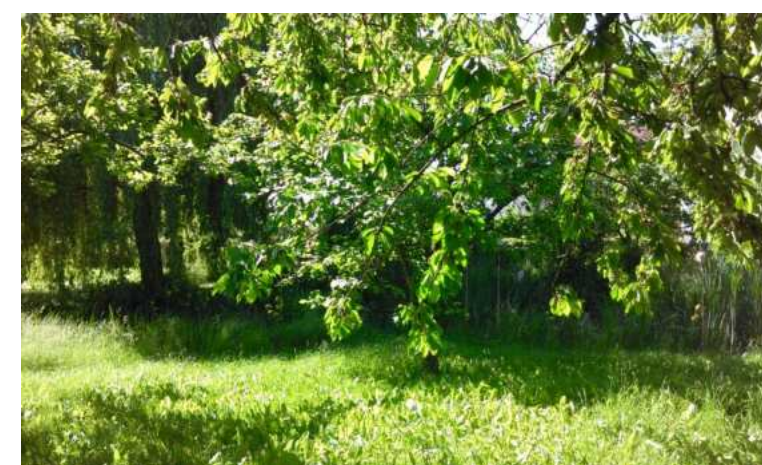


Im Frühsommer



Fotos vom Gemeinschaftsgarten

Rundplatzdorf
Tiefengruben



Zahlen und Fakten

Rundplatzdorf Tiefengruben



Sachverständigengutachten zur Feststellung des Verkehrswertes 23.09.2022

Flur 1
Flurstück 12
3.628 m²

Wohnhaus 61, 1.209 m² Hof- und Gartenfläche	155.000,00 €
Wohnhaus 61 a-c, 1.209 m² Hof- und Gartenfläche	360.000,00 €
Neu bebaubare Fläche mit 2 Bauplätzen (d-e), 1.210 m² Hof- und Gartenfläche	75.000,00 €
Summe	590.000,00 €

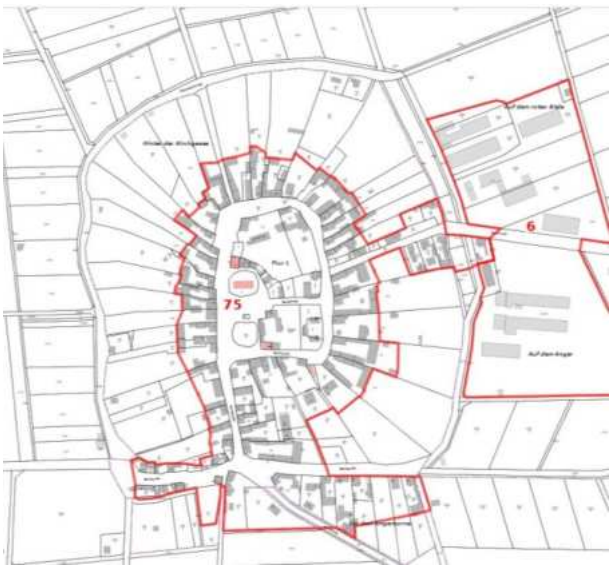
Kosten der Sanierung und Modernisierung Herrenhaus:

Wohnfläche ca. 270 m² à 1.500 €/m² 400.000 €

Unterstützung durch Denkmalpflege-Fördermittel,
Steuerliche Abschreibung durch §§ Denkmalschutz
und Sanierungsgebiet



Auszug aus dem Sachverständigengutachten



Bodenrichtwert: 75 €,
Quelle: Bodenrichtwert-
Informationssystem Thüringen BORIS-TH,
Stichtag: 01.01.2024, Abruf: 15.09.2024

„Wir lieben alte Häuser.“ IgB e. V.

Rundplatzdorf
Tiefengruben



Foto: H. Wenzel-Orf, Weimar, 2013; Blick von Westen

Kontakt:

Dr.-Ing. Architektin
Rosel Günther

Mitglied der Architektenkammer Thüringen
Baubiologin (IBN)
Fachplanerin für ökologisches Planen und Bauen
Prüferin „Fachkraft im Lehm-bau“ der
Handwerkskammer Thüringen Ost
Mitglied IgB e. V.
Mitglied Dachverband Lehm e. V.

Dorfstraße 61a
99438 Bad Berka/ Tiefengruben
036458 31391
guenther@cts-home.de