



Exposé

Amtsgebäude

95632 Wunsiedel

Kaufpreis: 90.000 €, VB



© BLfD 2013

Ihr Ansprechpartner:
Marco Hollmann
Landratsamt Wunsiedel i. Fichtelgebirge

Tel.: 09232 - 80 - 481
Mail: marco.hollmann@landkreis-wunsiedel.de

Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.



© (M. Hollmann, Foto: 5-10 Jahre alt) Städtliches Amtsgebäude von seiner Rückseite

Von wegen von gestern - Das alte Landratsamt hat jede Menge zu bieten!



© M. Hollmann (Fotos: 5-10 Jahre alt), BLfD 2013

Städtliches Amtsgebäude mit separatem Nebengebäude in reizvolle Altstadttrandlage

Der Amtsschimmel hat längst ausgewiebert. Niemand muss mehr eine Nummer ziehen, um gehört zu werden. Im ehemaligen Landratsamt von Wunsiedel, der malerischen Kreisstadt im Fichtelgebirge, stehen die Weichen auf Zukunft! Am Rande des Altstadtensembles wartet das bemerkenswerte Anwesen – bestehend aus einem historischen Verwaltungsgebäude und einem rechtwinklig folgenden Ökonomiebau – auf seine neue Nutzung. Das alte Amtsgebäude – ein zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit kunstvoll übergiebeltem Mittelrisalit – setzt Zeichen in Erscheinung und Größe. Zusammen mit seinem Ökonomiehof – einem eingeschossigen Halbwalmdachbau, der vormals u. a. als Pferdestall diente – bildet er ein eingefriedetes Eckanwesen mit Hofraum und Gartenfläche. Hier kann ein Wohnparadies am Rande der Altstadt entstehen. Oder wie denken Sie über eine geschickte Kombination aus Wohnraum und Gewerbe? Welche Richtung Sie nach denkmalgerechter Sanierung auch einschlagen möchten, liegt nun in Ihrer Hand. Sie müssen nur den ersten Schritt wagen!

Das Baudenkmal	<p>Ehem. Landratsamt mit Nebengebäude</p> <p>Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig</p> <p>Wohn-/ Nutzfläche (Amtsgebäude): ca. 1.130 m²</p> <p style="padding-left: 40px;">Erdgeschoss: ca. 361,03 m²</p> <p style="padding-left: 40px;">Obergeschoss: ca. 380,95 m²</p> <p style="padding-left: 40px;">Dachgeschoss: ca. 388 m²</p> <p>Wohn-/ Nutzfläche (Nebengebäudes): ca. 191,22 m² (EG)</p> <p>Grundstücksfläche: ca. 1.709 m²</p> <p>Baujahr: 1832</p>
Energie / Versorgung	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivhaus</p> <p>Energieträger (Amtsgebäude): Gas</p> <p>Zentralheizung (z. T. 2010/11 erneuert)</p>
Förderung	<p>Denkmalschutz-AfA</p> <p>Sanierungs-AfA</p> <p>Kapitalanlage</p>
Käuferprovision	<p>Provisionsfrei</p>

Imposantes Verwaltungsgebäude des 19. Jahrhunderts

Das ehemalige Landratsamt und vormals Bezirksamt des Landkreises Wunsiedel kann auf eine rund 200jährige Geschichte zurückblicken. Im Jahr 1832 wurde es wohl nach dem Entwurf des Geistlichen Johann Andreas Ritter errichtet. Seine Außen- und teils Innenmauern sind im Untergeschoss aus Bruch- und Backstein, in den übrigen Etagen aus Backstein gemauert, während im Dachgeschoss ausgemauerte Holzständer zum Einsatz kamen. Seither beeindruckt der zweigeschossige Halbwalmdachbau durch seine beachtliche Größe – mit 13 Fensterachsen zur Traufseite – und sein repräsentatives Erscheinungsbild. Besonders hervorzuheben ist sein übergiebelter Mittelrisalit, über den das ehemalige Amtsgebäude zugänglich ist. Dazu wird der Bau durch Ecklisene sowie dezente Fenster- und Türrahmungen verziert, welche den Charakter des Gebäudes unterstreichen.

Betreten Sie nun das historische Bürogebäude von seiner Traufseite! Sobald Sie das mittig angebrachte Eingangsportal durchschreiten, gelangen Sie vom Eingangsbereich zum Längsflur, der das gesamte Gebäude durchzieht. An diesem reihen sich im Erdgeschoss zu beiden Seiten die Verwaltungsräume – mit angemessenen Raumhöhen von ca. 3,30 m – an. Insgesamt 6 Amtsräume unterschiedlicher Größe sind zur Straßenseite hin zu finden. Sechs weitere Zimmer folgen auf der gegenüberliegenden Seite des Flurs, darunter die teilweise bereits ausgebauten Sanitäreinrichtungen. Zugleich haben Sie über eine Treppe Zugang zum Gewölbekeller des teilunterkellerten Gebäudes.

Eine zweiläufige Holztreppe mit Halbpodest führt Sie vom Flur weiter ins Obergeschoss. Dort treffen Sie auf weitere 6 Amtszimmer zur Straßenseite sowie 7 Räume an der gegenüberliegenden Seite des Flurs. Drei weitere Räume schließen sich am Giebel an.

Der anschließende Dachbereich mit Spitzboden ist teilweise ausgebaut und wird über Dachgauben belichtet.

Historischer Ökonomiehof

Neben dem ehemaligen Amtsgebäude gehört ein freistehendes, im 90° Winkel folgendes Wirtschaftsgebäude zu Ihrem zukünftigen Anwesen. Der eingeschossige, in Massivbauweise errichtete Halbwalmdachbau mit Schiefereindeckung dürfte zeitgleich zum Amtshaus entstanden sein. Hierbei handelt es um den ursprünglichen Ökonomiehof des ehemaligen Bezirksamtes, in dem vormals ein Pferdestall, eine Wohnung und Lagerräume untergebracht waren. Diese waren sowohl im Erdgeschoss als auch im teilweise ausgebauten Dachbereich zu finden. Während in der Wohnung Holzbalkendecken vorherrschen, sticht der ehemalige Stallbereich durch sein Tonnengewölbe hervor.

Attraktives Innenstadtgrundstück

Das eingefriedete Eckgrundstück liegt auf einem ca. 1.709 m² großen Grundstück in attraktiver Innenstadtlage. Dieses ist befahrbar und grenzt an zwei ausgebaute Straßen mit Gehweg und Parkstreifen an.

Zur Rechten der beiden Gebäude befindet sich ein Hofraum sowie ein Garten. Die Gartengestaltung umfasst eine Rasenfläche, in den Randbereichen Laubbäume sowie vereinzelt Ziergehölze. Dies macht das Anwesen insb. für eine zukünftige Wohnnutzung attraktiv. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit bis zu 10 Stellplätze zu schaffen.

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen (das ehemalige Landratsamt sowie sein Nebengebäude) liegt im Baudenkmal Ensemble Altstadt Wunsiedel sowie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

Für beide Gebäude (jeweils ein Einzeldenkmal im Ensemble) kommen bei Instandsetzung neben etwaigen Zuschüssen (z. B. aus staatlicher Städtebau- oder Denkmalförderung) nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers Steuererleichterungen nach § 7h EStG oder §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. § 10g EStG in Betracht.

Per Sanierung in eine vielversprechende Zukunft

Das ehemalige Landratsamt und sein Ökonomiegebäude haben noch viel vor. Eine denkmalgerechte Sanierung lässt Sie in eine vielversprechende Zukunft blicken. Wie diese aussehen wird, hängt von Ihnen ab. Ob der Gebäudekomplex zur modernen Wohnnutzung dienen soll oder eine gewerbliche Nutzung auch in Kombination mit Wohnnutzung angedacht ist, Sie treffen die Entscheidung, welchen Weg die beiden Gebäude einschlagen.

Bei der Instandsetzung und Umnutzung beider Gebäude sollte der historische Grundriss respektiert und nur in Absprache mit den zuständigen Behörden geändert werden. Zudem soll, sofern technisch möglich, noch verbliebene historische Ausstattung weiter in beiden Gebäuden erhalten bleiben.

Vor Beginn der Sanierung wird die Durchführung einer Voruntersuchung empfohlen, Ein statisches Gutachten liegt bereits vor.

Im Rahmen der Sanierung sind in beide derzeit notgesicherten Gebäude fachgerecht instandzusetzen und wieder einer Nutzung zuzuführen. Das ehemalige Amtsgebäude verlangt nach Maßnahmen zur Beseitigung des massiven Schwammbefalls im Dachgeschoss sowie der Behebung der punktuellen Senkungen im Erdgeschoss des Westflügels. Weiter ist eine Instandsetzung der Dachhaut sowie der Kaminkopfdurchdringen in beiden Gebäuden vorzunehmen.

Während im Amtsgebäude eine Modernisierung der Haustechnik (u. a. Erneuerung der Heizungsrohre sowie sämtlicher Leitungen) vorzunehmen ist, ist diese (Heizung, Sanitär, Elektro) im Ökonomiegebäude neu anzubringen. Zudem ist die Durchführung denkmalgerechter energetischer Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) für beide Gebäude anzustreben.

Für alle Maßnahmen, die der Instandsetzung der beiden Baudenkmäler dienen, dürfen Sie nach vorheriger Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel hoffen.

Lagebeschreibung

Die zum Verkauf stehende Immobilie finden Sie in der oberfränkischen Kreisstadt Wunsiedel im Nordosten Bayerns. Rund 9.000 Einwohner leben in der oberfränkischen Kleinstadt im Herzen des Fichtelgebirges. Diese liegt am Fuße der Kösseine, des malerischen Mittelgebirgsmassivs in der beliebten Fremdenverkehrsregion Hohes Fichtelgebirge. Zugleich ist Wunsiedel durch seine zentrale Lage in Europa – in unmittelbarer Nähe zu den mittel- und osteuropäischen Ländern – ein aufstrebender Wirtschafts- und Hochschulstandort, der sich vor allem auf dem Energiesektor engagiert.

Was immer das tägliche Leben angenehm macht, ist in Wunsiedel anzutreffen und von Ihrem neuen Anwesen fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. In der Altstadt stoßen Sie auf zahlreiche kleinere und größere Geschäfte und natürlich sind auch mehrere Supermarktketten in der Stadt präsent. Ihre Kinder können die Kindertagesstätten sowie Schulen jedes Bildungszweiges direkt in Wunsiedel besuchen. Zudem ist für eine gute ärztliche Versorgung durch mehrere ortsansässige Allgemein- und Fachärzte gesorgt.

Zudem begeistert die Stadt Wunsiedel durch ihr Erholungs- und Freizeitangebot. Ihre zahlreichen Parks, Plätze und Sehenswürdigkeiten machen das Leben in der Stadt so angenehm. Dazu sorgt ein vielseitiges Gastronomieangebot – mit Cafés, Gaststätten mit fränkischen und internationalen Spezialitäten sowie gemütlichen Biergärten – dafür, dass Sie kulinarisch auf nichts verzichten müssen. Die herrliche Landschaft des Fichtelgebirges – insbesondere das gigantische Granitsteinmeer des Felsenlabyrinths Luisenburg – lässt sich bestens beim Wandern erkunden. Aber auch Fahrrad- und Mountainbike-Freunde kommen auf ihre Kosten. Nach beendeten Touren findet man im Freibad der Stadt oder im nur wenige Kilometer entfernten Alexbad beste Entspannungsmöglichkeiten. Auch Kulturliebhaber kommen in Wunsiedel nicht zu kurz. Für sie bieten insb. die jährlich stattfindenden Luisenfestspiele auf der Luisenburg ein attraktives Unterhaltungsprogramm.

Eine gute Verkehrsanbindung ist in Wunsiedel dank der Nähe zur A93 und A9 garantiert. Nur 10 Minuten trennen Sie von Marktredwitz (ca. 9 km) und in knapp einer halben Fahrstunde kommen Sie in Münchberg (ca. 29 km), Hof (ca. 47 km) oder Tirschenreuth (ca. 35 km) an. Die Städte Bayreuth (ca. 44 km) oder Kulmbach (ca. 52 km) erreichen Sie in rund 45 Minuten. Für den Weg nach Bamberg (ca. 98 km) müssen Sie ca. eine Stunde Fahrzeit einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Wunsiedel gut angebunden. Vom Busbahnhof Wunsiedel bestehen zahlreiche Busverbindungen in die nähere Umgebung. Vom Bahnhof Wunsiedel - Holenbrunn haben Sie eine stündliche Zusanbindung (Bahnstrecke: Bayreuth - Bad Steben) in die umliegenden Städte und darüber hinaus.



© (BLfD, Foto: 2013) Das ehemalige Landratsamt von Wunsiedel



© (M. Hollmann, Foto: 5-10 Jahre alt) Langgestreckter Verwaltungsbau des frühen 19. Jhs.



© (M. Hollmann, Foto: 5-10 Jahre alt) Grozügiger Bau mit beeindruckendem Eingangsportal



© (BLfD, Foto: 2013) Malerischer, übergiebelter Mittelrisalit



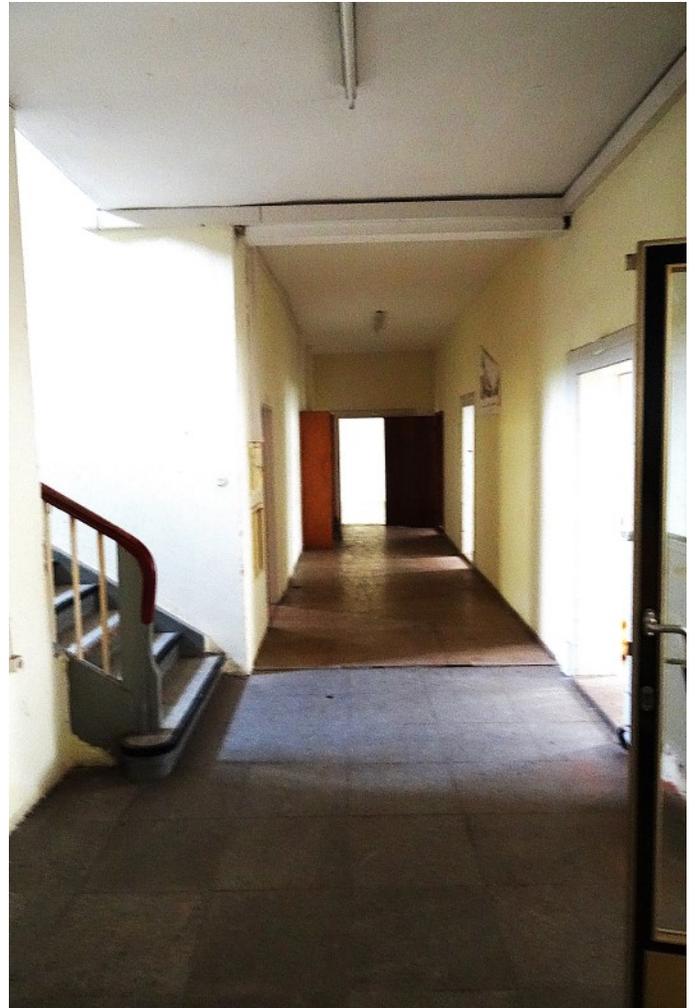
© (M. Hollmann: Foto: 5 -10 Jahre alt) Das Bürogebäude von seiner Rückseite



© (M. Hollmann: Foto: 5-10 Jahre alt) Rückwärtiges Eingangsportal mit Zugang zum Garten



© (M. Hollmann, Foto: 5-10 Jahre alt) Historischer
Bürraum



© (M. Hollmann, Foto: 5-10 Jahre alt) Flurbereich
des ehemaligen Amtsgebäudes



© (M. Hollmann, Foto: 5-10 Jahre alt) Sanierungsbedürftiger Verwaltungsraum



© (M. Hollmann, Foto: 5-10 Jahre alt) Dachboden des Nebengebäudes



© (M. Hollmann, Foto: 5-10 Jahre alt) Ehemaliger Ökonomiehof



© (M. Hollmann, Foto: 5-10 Jahre alt) Historischer Stall mit Tonnengewölbe



© (M. Hollmann, Foto: 5-10 Jahre alt) Zugang zum ehemaligen Stallbereich