BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Exposé

Ehem. Spital

91737 Ornbau

Kaufpreis: 49.000 €, VB



© Stadt Ornbau

Ansprechpartner:
1. Bgm. Marco Meier
Stadt Ornbau

Tel. 09826 - 62 20 - 70
E-Mail: rathaus@ornbau.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.



© (Stadt Ornbau) Historische Aufnahme des ehem. Krankenhauses

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Kranksein war gestern -
Starten Sie mit diesem Spital voll Elan in die Zukunft!!






© Stadt Ornbau

Wohnfläche: ca. 178 m²

Grundstücksfläche: ca. 221 m²

Baujahr: 2. Hälfte 18. Jahrhundert

Ensemblegeschütztes Wohlfahrtsgebäude in reizvoller Altstadtlage im Fränkischen Seenland

Der Gedanke an ein Krankenhaus ist selten mit Euphorie verbunden. Ganz anders ist dies, wenn es sich um ein historisches Spital handelt. Um einen Altstadtbau, der sich in Ihr persönliches Wunschanwesen verwandeln kann. Im Altstadtensemble von Ornbau – dem reizenden Städtchen am Tor zum Fränkischen Seenland – ist das zum Verkauf stehende Gebäude zu finden. Wohl im 18. Jahrhundert wurde der nahezu quadratische, zweigeschossige Walmdachbau errichtet. Sein Erscheinungsbild lässt nicht vermuten, dass seine Errichtung auf die Initiative der Almosenstiftung der Stadt zurückging. Vielmehr verspricht der unter Ensembleschutz stehende Bau relative Freiheit bezüglich seiner Nutzung im Inneren. Ob Wohngebäude, Gewerbeimmobilie oder eine Kombination aus beiden, haben Sie das passende Zukunftskonzept für dieses besondere Baudenkmal?

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMAL PFLEGE

Das Baudenkmal	Ehem. Spital
	Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig
	Nicht unterkellert
	2 Etagen
	10,5 Zimmer
	Dachboden
	Bad mit Wanne / Dusche
	Holzfenster
	Parkettboden, Fliesenboden, Laminat
	Nebengebäude: Schuppen
	Kleiner Garten
	Frei
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig
	Haustyp: Massivhaus
	Energieträger: Holz
	Ofenheizung
Förderung	Denkmalschutz-AfA
	Sanierungs-AfA
Käuferprovision	Provisionsfrei

Bemerkenswerter Bau des 18. Jahrhunderts

Das ehemalige Spital und Armenhaus in Ornbau wurde wohl in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts errichtet. Es diente über lange Zeit der Versorgung von Bedürftigen und Kranken in der kleinsten Stadt Mittelfrankens.

Wie viele ähnliche Einrichtungen dieser Zeit stand es unter dem Einfluss der wohlfahrtspolitischen Entwicklungen des 18. Jahrhunderts, die sowohl kirchliche als auch staatliche Maßnahmen zur Unterstützung der Armen und Kranken vorsahen. 1792 befand es sich im Besitz der Ornbauer Almosenstiftung, die wohl als Erbauer gelten dürfte. In den Jahren 1888 bis 1905 wurde das Gebäude als Krankenhaus und für mittellose Personen genutzt.

Das ehemalige Spital und Armenhaus in Ornbau repräsentiert in seiner Gestaltung den zeittypischen Charakter, der den Übergang vom Barock hin zum Klassizismus widerspiegelt. Typisch für den Baustil der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts ist, dass Gebäude schlichter und klarer in ihren Formen wurden, als dies noch zur Barockzeit der Fall war. Die Fassaden waren weniger prunkvoll, aber dennoch harmonisch gestaltet, mit Betonung auf Funktionalität und ausgewogenen Proportionen. Typisch sind rechteckige, häufig auch quadratische Gebäude mit schlichten Fassaden und symmetrischen Fensterachsen.

Das ehemalige Spitalgebäude präsentiert sich als nahezu quadratischer, zweigeschossiger Walmdachbau. Sein hoch aufragendes Walmdach, seine beiden symmetrischen Kamine verleihen dem Baudenkmal seine bemerkenswerte Präsenz. Ursprünglich dürfte das Gebäude in Fachwerkbauweise entstanden sein. Erst während einer Umbauphase – wohl Mitte des 19. Jahrhunderts – kam es zur Versteinerung des Erdgeschosses. Während Erd- und Obergeschoss vormals verputzt waren, ist heute im Obergeschoss das regionaltypische Sichtfachwerk erkennbar. Dieses rückt umso mehr in den Fokus des Betrachters, da das Gebäude architektonisch schlicht gehalten ist und lediglich ein profiliertes, umlaufendes Traufgesims aufweist.

Seit einer jüngeren Umbauphase erschließt sich der Bau von seiner Nordseite. Sobald Sie den Eingang durchschreiten, empfängt sie ein zentraler Flez, der sich ursprünglich quer von Norden nach Süden durch das gesamte Gebäude erstreckte. Der südliche Teil des Flurs wurde abgetrennt, wodurch ein zusätzlicher Raum entstand, der heute als Badezimmer dient. Die übrigen vier, nahezu gleichgroßen Räume sind spiegelbildlich angeordnet. Die Innenwände sind in Fachwerkbauweise ausgeführt, deren Gefache mit Ziegelsteinen ausgemauert. In den beiden Räumen gen Süden sind historische Bohlen-Balkendecken zu finden, was auf eine Wohnnutzung schließen lässt. Die ursprüngliche Küche ist in einem der beiden gegen Norden gerichteten Räume zu finden.

Eine Holztreppe führt Sie weiter ins Obergeschoss. Wie auch im Erdgeschoss wurde der südliche Bereich des breiten Korridors abgetrennt und in ein Bad umfunktioniert. Die Raumaufteilung im Obergeschoss ist nahezu identisch jener im Erdgeschoss. Einzige Ausnahme ist ein schmaler Raum im Nordwesten. Welche Funktion dieser heute als Abstellkammer genutzte Raum einst hatte, ist nicht eindeutig. Auch im Obergeschoss befindet sich in den beiden südlichen Räumen eine historische Bohlen-Balkendecke, die jedoch neuzeitlich mit Gipskartonplatten verblendet wurde.

Der anschließende, zweigeschossige Dachboden ist nicht ausgebaut und diente wohl allein als Stauraum. Die Dachkonstruktion ist als Walmdach mit zwei Binderachsen aus liegenden Stühlen konzipiert und dürfte noch aus der Erbauungszeit im 18. Jahrhundert stammen.

Attraktives Innenstadtgrundstück

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 221 m² großen Grundstück an der nordwestlichen Stadtbefestigung der Altstadt.

Neben dem ehemaligen Spitalgebäude zählt ein kleiner Schuppen zu Ihrem zukünftigen Anwesen. Dieser erdgeschossige Massivbau grenzt gegen Norden an das Hauptgebäude an und steht ebenfalls unter Ensembleschutz.

Zudem rundet ein kleiner Garten das reizende Anwesen ab.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMAL PFLEGE

Vom historischen Spitalgebäude zum modernen Wohn- und Geschäftssitz

Verhelfen Sie dem historischen Krankenhaus zum Start in die Zukunft! Geben Sie dem sanierungsbedürftigen Altstadtbau die Chance, sein volles Potenzial zu entfalten! Da das Gebäude nur dem denkmalschutzrechtlichen Ensembleschutz unterliegt, ist allein sein äußeres Erscheinungsbild – d. h. seine Fassade, sein Dach, seine Fenster etc. – geschützt. Im Inneren hingegen haben Sie in Abstimmung mit den Denkmalbehörden weitgehend freie Hand, Ihre Nutzungswünsche zu verwirklichen.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in dem ehemaligen Wohlfahrtsgebäude auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch der Durchführung denkmalverträglicher energetischer Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) steht nichts im Wege.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des Spitalgebäudes dienen und mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorab abgestimmt wurden, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel hoffen.

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt im Baudenkmal Ensemble Altstadt Ornbau sowie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

Für das ehemalige Spitalgebäude samt Anbau (kein Einzeldenkmal jedoch 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. Etwaige Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalförderung und Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. § 10g EStG sind von vornherein nur für solche Instandsetzungsmaßnahmen denkbar, die das äußere Erscheinungsbildes des Ensembles betreffen (ggf. also z. B. Fassaden, Dächer, Giebel oder Fenster).

Lagebeschreibung

Das ehemalige Spital finden Sie im Altstadtensemble von Ornbau, dem malerischen Städtchen in der Nähe des Altmühlsees. Die am Tor zum Fränkischen Seenland gelegene Kleinstadt ist eine der kleinsten und zugleich reizendsten Städte Bayerns. Rund 1.700 Einwohner leben in dem familienfreundlichen Städtchen an der Altmühl. Ursprünglich als vorgeschobene Bastion der Fürstbischöfe von Eichstätt errichtet, zeichnet sie sich durch ihre mittelalterliche Altstadt mit Stadtmauer, Toren und Türmen aus. Direkt an dieser Stadtmauer liegt das ehemalige Spital, das schon bald Ihnen gehören kann.

Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens sind direkt in Ornbau anzutreffen und fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Eine gute Grundversorgung mit Gastronomie, Metzgereien, Bäckereien und einem Supermarkt sorgt für eine hohe Lebensqualität. Für Familien besonders attraktiv: Kita und Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe, nur etwa zwei Gehminuten vom ehemaligen Spital entfernt. Auch der Campus Triesdorf mit seiner renommierten Hochschule ist weniger als vier Kilometer entfernt. Dazu ist durch zwei Allgemeinärzte und einen Tierarzt eine gute ärztliche Versorgung gewährleistet.

Direkt an der Altmühl gelegen, bietet Ornbau ideale Bedingungen für Freizeitaktivitäten in der Natur und ist hervorragend an das überregionale Radwandernetz angebunden. Im Flussschwimmbad an der Altmühl im Ortsteil Gern ist Freizeitspaß garantiert und auch der nahegelegene Altmühlsee bietet beste Voraussetzungen für Segler, Surfer und Kiter. Zudem sorgen ein aktives Vereins- und Gemeinschaftsleben dafür, dass Sie sich in Ornbau schnell zuhause fühlen.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort gegeben. Nur 5 Minuten trennen Sie von Triesdorf (ca. 3 km), 10 Minuten von Muhr am See am Altmühlsee (ca. 8 km) oder von Bechhofen (ca. 10 km). In etwa einer Viertelstunde kommen Sie in Gunzenhausen (ca. 11 km) oder Ansbach (ca. 17 km) an. Dinkelsbühl (ca. 31 km) erreichen Sie in einer halben Stunde und auch für die Stecke nach Schwabach (ca. 47 km) oder Weißenburg (ca. 35 km) brauchen Sie nicht viel mehr Zeit. Selbst für die Fahrt nach Nürnberg (ca. 70 km), Rothenburg o. d. Tauber (ca. 55 km) oder Nördlingen (ca. 48 km) müssen Sie weniger als eine Fahrstunde einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Ornbau gut angebunden. Es bestehen regelmäßige Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden. Der nächste Bahnhof befindet sich in Triesdorf / Merkendorf an der Bahnstrecke Würzburg - München.



© (Stadt Ornbau) Ehemaliges Spitalgebäude gleich bei der Stadtmauer



© (Stadt Ornbau) Attraktiver Wohlfahrtsbau mit Fachwerk-Obergeschoss



© (Stadt Ornbau) Hinreißender Altbau mit malerischem Fachwerk



© (Stadt Ornbau) Zugang von der Nordseite des Gebäudes



© (Stadt Ornbau) Historische Aufnahme mit ehemaligem Eingang an der Südseite



© (Stadt Ornbau) Nahezu quadratischer Bau im Altstadtensemble mit angrenzendem Nebengebäude



© (Stadt Ornbau) Hereinspaziert in Ihr neues Zuhause!



© (Stadt Ornbau) Treppe ins OG



© (Stadt Ornbau) Ehemalige Küche im EG



© (Stadt Ornbau) Wohnräume im EG



© (Stadt Ornbau) Zimmer im EG



© (Stadt Ornbau) Flur im OG



© (Stadt Ornbau) Frühere Küche im OG



© (Stadt Ornbau) Wohnraum im OG