



# Exposé

## Firmengebäude

91710 Gunzenhausen

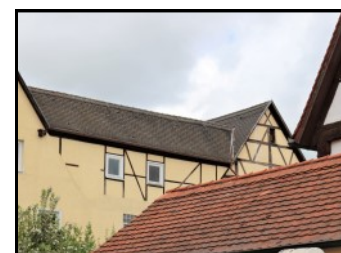


© G. Gronauer

Ansprechpartner:  
Gunar Gronauer  
Die Denkmalschutz Immobilie

Telefon: 09141 - 87 32 101  
E-Mail: [kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de](mailto:kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de)

## Schwarz auf weiß - diese ehemalige Buchdruckerei ist richtig gut angeschrieben!



© G. Gronauer

Kaufpreis: **999.000,00 €**, VB

Baujahr: 1680/81

Grundfläche: ca. 2.040 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 1.250 m<sup>2</sup>

### **Großzügiges Druckereiareal mit denkmalgeschütztem Geschäfts- und Wohnhaus in bester Innenstadtlage**

Platz für große Pläne! Beachtliche Produktionsstätten in bester Innenstadtlage! Darunter ein Baudenkmal mit großzügigen Wohn- und Geschäftsräumen! Solch begehrte Räumlichkeiten bietet das ehemalige Druckereiareal im Stadtkern von Gunzenhausen im Fränkischen Seenland. Die Entstehung des denkmalgeschützten Hauptgebäudes reicht bis ins Jahr 1680/81 zurück. Ursprünglich als Bürgerhaus errichtet, diente es als Kastenamt und lange Zeit als Buchdruckerei. Auch wenn die letzte Druckerschwärze längst getrocknet ist, die attraktive, teils im Ensemble Kirchenplatz gelegene Gebäudegruppe hat noch lange nicht ausgedient. Haben Sie die passende Nutzungsidee für diese interessante Industrieimmobilie!

<b>Das Baudenkmal</b>	Ehemaliges Bürgerhaus, Kastenamt, Buchdruckerei  Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig  Teilweise unterkellert  Dachgeschoss ausgebaut  Holzfenster  Anbau (Gebäude: Kirchenplatz 3: kein Einzeldenkmal)  Hofraum  Garagen  Frei
<b>Energie / Versorgung</b>	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig  Haustyp: Massivhaus  Zentralheizung
<b>Förderung</b>	Denkmalschutz-Afa  Sanierungs - Afa  Kapitalanlage
<b>Käuferprovision</b>	Ja

## **Attraktive Industrieimmobilie mit Geschichte und Zukunftspotential**

Lernen Sie das großzügige Druckereiareal in der Innenstadt von Gunzenhausen kennen! Dieses setzt sich aus dem Einzeldenkmal Kirchenplatz 5, dem angrenzenden Ensemblebau Kirchenplatz 3 sowie weiteren Anbauten zusammen, die sich teilweise im Denkmalensemble Kirchenplatz befinden. Alle Gebäude liegen zusammen auf einem ca. 1.250 m<sup>2</sup> großen Innenstadtgrundstück.

Bei dem Gebäude Kirchenplatz 5 handelt es sich um ein ehemaliges Bürgerhaus, das laut dendro-chronologischer Untersuchung in den Jahren 1680/81 entstanden ist. In den Jahren 1710 - 33 bildete der zweigeschossige Walmdachbau mit Zwerchhaus und Fachwerkgiebel einen Teil des Kastenamtes der Stadt Gunzenhausen. Von 1904 an wurde er als Buchdruckerei genutzt, im Laufe des 20. Jahrhunderts umgebaut und partiell in die Produktionsbereiche der Druckerei Riedel eingebunden.

Von einem kleinen Hofraum haben Sie Zugang zu diesem historischen Kern des Druckereiareals. Im Erdgeschoss des Gebäudes treffen Sie u. a. auf einen Teil der Produktionsräume der ehemaligen Buchdruckerei. Das repräsentative Treppenhaus bringt Sie weiter zu den Büroräumen im Obergeschoss. Diese sind über einen Treppenvorplatz erreichbar, der sich durch eine außerordentlich qualitätvolle Stuckdecke aus der Erbauungszeit auszeichnet. Das Obergeschoss hat – als einziger Teil des Hauses – im Wesentlichen seine historische Grundrisstruktur beibehalten. Hier stoßen Sie auf die ehemaligen Büroräume, in denen die Text-, Anzeigen- und Foto-Montage sowie die Schlusskorrektur der Druckerzeugnisse erfolgte. An diese schließen weitere Räumlichkeiten für Betriebsleitung, Belegschaft und Sanitäranlagen an. Im ausgebauten Dachgeschoss des ursprünglichen Bürgerhauses ist eine geräumige Wohnung mit insgesamt 4 Zimmern zu finden. Zusätzlicher Stauraum steht im darauffolgenden Spitzboden zur Verfügung.

Direkt an das Gebäude Kirchenplatz 5 ist der Ensemblebau Kirchenplatz 3 angebaut. Das teils zweigeschossige Gebäude diente im Erdgeschoss als Produktionsstätte und lieferte im Obergeschoss Platz für Büroräume. Zusammen mit seinen Anbauten bildet es ein großzügiges Druckereiareal, das vielfältige Nutzungsoptionen eröffnet.

Um zur weiteren Verwertung genaue Planungsunterlagen für eine Nachfolgenutzung des Denkmalbestandteils zu erhalten, sollte eine Voruntersuchung zur umfassenden Bestandsaufnahme mit genauem Aufmaß und schematischem Baualtersplan erstellt werden. Diese kann ggf. vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefördert werden.

## Lagebeschreibung

Das große Druckereiareal finden Sie im Stadtkern von Gunzenhausen im Fränkischen Seenland unweit von Nürnberg. Die ca. 16.600 Einwohner zählende Kleinstadt verbindet kleinstädtisches Flair mit einer guten Infrastruktur und zukunftsorientierten Arbeitsplätzen. Dazu zeichnet sich der staatlich anerkannte Erholungsort am Altmühlsee durch seine gute Erreichbarkeit aus. Dies macht ihn zum attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region südlich von Nürnberg.

Alles, was das tägliche Leben angenehm macht, ist direkt vor Ort zu finden. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleister und Handwerksbetriebe sind ebenso anzutreffen wie ein breitgefächertes Angebot an gastronomischen Betrieben. Dazu bietet die fränkische Kleinstadt eine hervorragende Kinderbetreuung mit Kindertagesstätten und Schulen jedes Bildungszweiges. Für eine gute ärztliche Versorgung ist durch Allgemeinmediziner, Fachärzte und Krankenhaus gesorgt.

Darüber hinaus begeistert der staatlich anerkannte Erholungsort durch sein attraktives touristisches Angebot. Gunzenhausen liegt am Altmühlsee, der zu Wassersport aller Art oder zu einer Fahrt auf dem Personenschiff „MS-Altmühlsee“ aufruft. Im nördlichen Teil des Sees befindet sich eine ca. 120 ha große Vogelschutzinsel, die bei einer ornithologischen Führung erkundet werden kann. Zudem lädt Gunzenhausen – an der Pforte zum Altmühltal – zum Radeln und Wandern ein. Von hier lässt sich die reizvolle Landschaft entlang des Limes, des Altmühltals oder des Fränkischen Seenlandes bestens erkunden.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Gunzenhausen garantiert. Die Kleinstadt liegt nur etwa eine halbe Autostunde von Weißenburg (ca. 23 km) oder Ansbach (ca. 28 km) entfernt. Etwas weniger als eine Fahrstunde müssen Sie für die Fahrt nach Nürnberg (ca. 58 km) einplanen.

Auch per Bahn ist Gunzenhausen gut erreichbar. Vom Bahnhof Gunzenhausen (Bahnstrecke: Treuchtlingen - Würzburg und Gunzenhausen - Pleinfeld mit Anschluss nach Nürnberg) stehen Ihnen zahlreiche Bahnverbindungen (RB) offen. Zudem ist Gunzenhausen durch den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

## **Förderung**

Das Anwesen Kirchenplatz 5 (Einzeldenkmal), Kirchenplatz 3 (Ensemblebau) und seine Anbauten liegen in einem städtischen Sanierungsgebiet sowie zum Teil im Bereich des Denkmalensembles Kirchenplatz. Für die Gebäude können – unbeschadet der Möglichkeit von Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG sowie Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Denkmalpflegefördermitteln) für das Einzeldenkmal Kirchenplatz 5, den Ensemblebau Kirchenplatz 3 und zum Teil für den direkt angrenzenden Anbau – ggf. Zuschüsse aus dem Städtebauförderungsprogramm sowie Steuererleichterungen nach § 7h EStG im Einvernehmen mit der Stadt Gunzenhausen in Anspruch genommen werden, d.h. Sanierungsausgaben können dann binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden. Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG wären dann allerdings ausgeschlossen.

Für das Gebäude Kirchenplatz 3 und den südlichen Teil des angrenzenden Anbaus ist allein die Inanspruchnahme von Zuschüssen im Rahmen des Ensembleschutzes denkbar. Durch den Ensembleschutz sind dabei Baumaßnahmen einkommensteuerlich begünstigt, die zur Erhaltung des Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe bzw. der Gesamtanlage – z. B. zur Erhaltung von Fassaden, Dächern, Giebeln oder Fenstern – denkmalfachlich erforderlich und vor deren Beginn mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege einvernehmlich abgestimmt worden sind.

## **Nutzung, Sanierung, Zuschüsse**

Auf Wunsch erstellt Ihnen Herr Gronauer, Die Denkmalschutz Immobilie, gerne ein Nutzungskonzept und beantragt für Sie die zur Sanierung erforderlichen Fördermittel und Zuschüsse. Nach dem Kauf der Immobilie ist er Ihnen auch gerne bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen nach den Richtlinien des Denkmalschutzes behilflich.

Nähere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte der Website:

[www.die-denkmalschutz-immobilie.de](http://www.die-denkmalschutz-immobilie.de) (unter „Sanierung Unsere Dienstleistungen“).

## **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.



© (G. Gronauer) Reizvoller Fachwerkgiebel



© (G. Gronauer) Historische Buchdruckerei



© (G. Gronauer) Zugang vom kleinen Hofraum



© (G. Gronauer) Historischer Eingang



© (G. Gronauer) Angebautes Nebengebäude





© (G. Gronauer) Historische Räumlichkeiten



© (G. Gronauer) Frühere Druckerei



© (G. Gronauer) Großzügiger Produktionsraum



© (G. Gronauer) Vielseitig nutzbare Räume



© (G. Gronauer) Lichtdurchfluteter Firmenraum



© (G. Gronauer) Repräsentativer Treppenaufgang



© (G. Gronauer) Großer Treppenvorplatz



© (G. Gronauer) Ansprechende Stucktreppe



© (G. Gronauer) Historisches Arbeitsgerät



© (G. Gronauer) Großzügiger Büroraum



© (G. Gronauer) Beachtlicher Büroraum



© (G. Gronauer) Großzügiges Großraumbüro



© (G. Gronauer) Vielseitig nutzbare Räumlichkeiten



© (G. Gronauer) Früherer Bürotrakt



© (G. Gronauer) Ehemalige Räume zur Text-, Foto- und Anzeigenmontage



© (G. Gronauer) Große DG-Wohnung



© (G. Gronauer) Attraktive Wohnräume



© (G. Gronauer) Ansprechender Wohnraum



© (G. Gronauer) Herrliche Räumlichkeiten



© (G. Gronauer) Attraktiver Wohnraum von beeindruckender Größe