BAU

DENKMAL

EStG §7 h
+
Zuschüsse

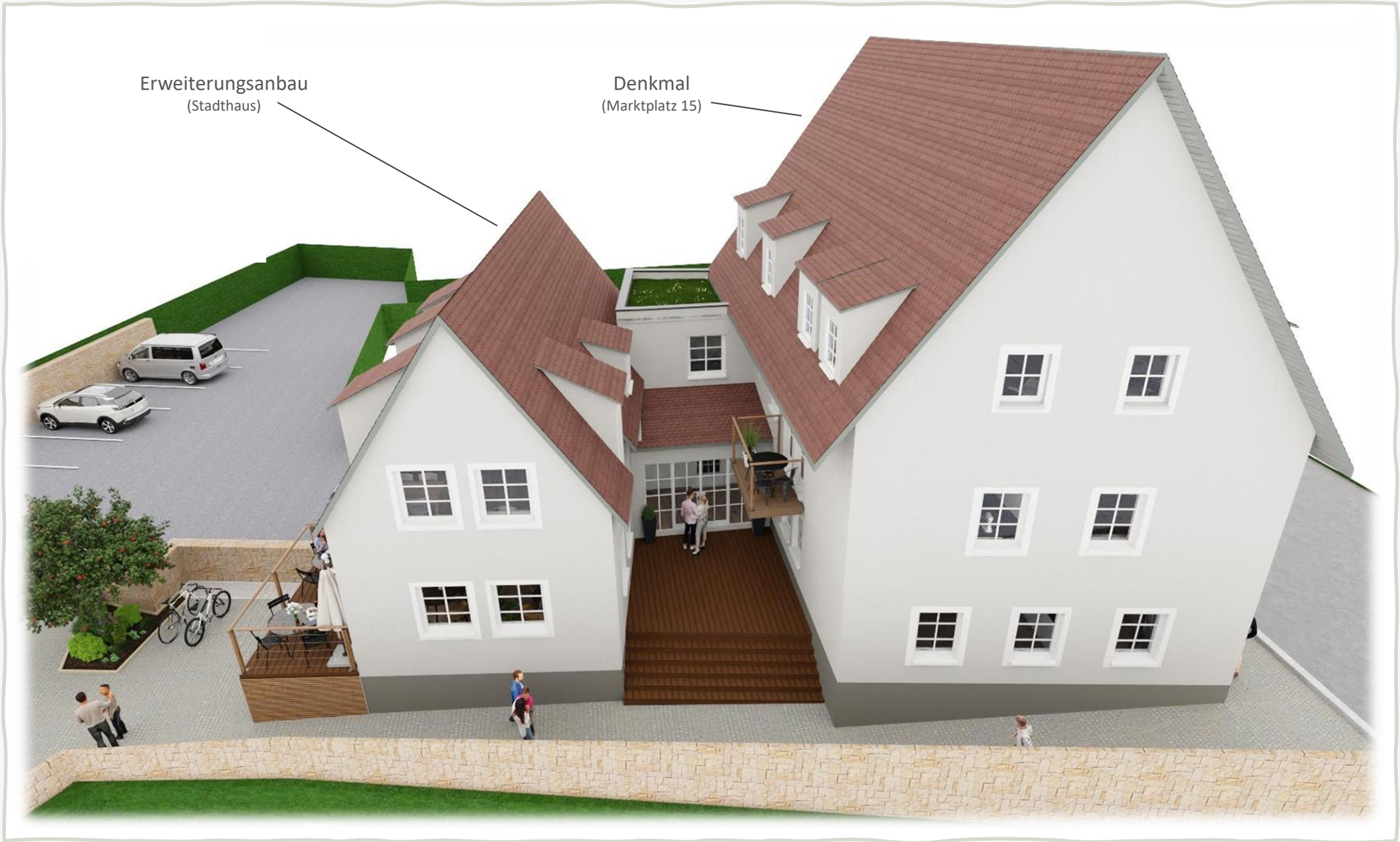
EINZIGARTIGES **BAUDENKMAL** mit Erweiterungsanbau

„Im Ortskern von Hallstadt – AM MARKTPLATZ“

WILLKOMMEN AM MARKTPLATZ

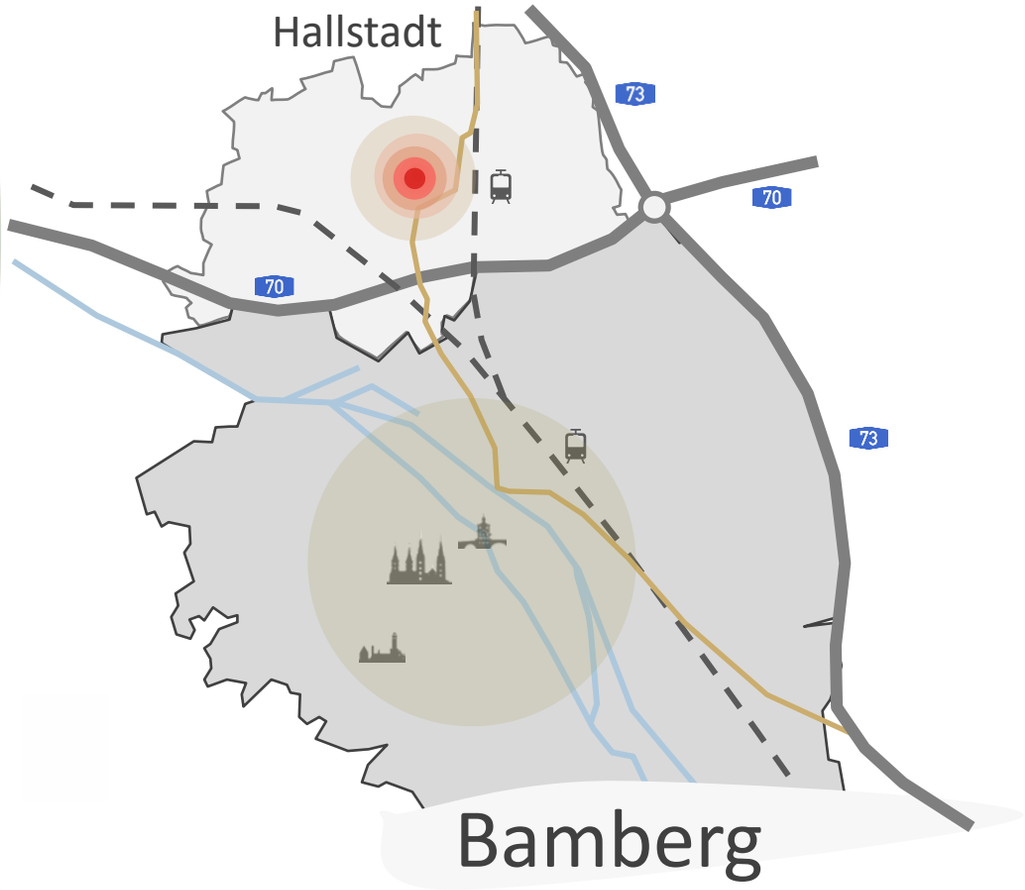
Bildquelle: Eigene Visualisierung

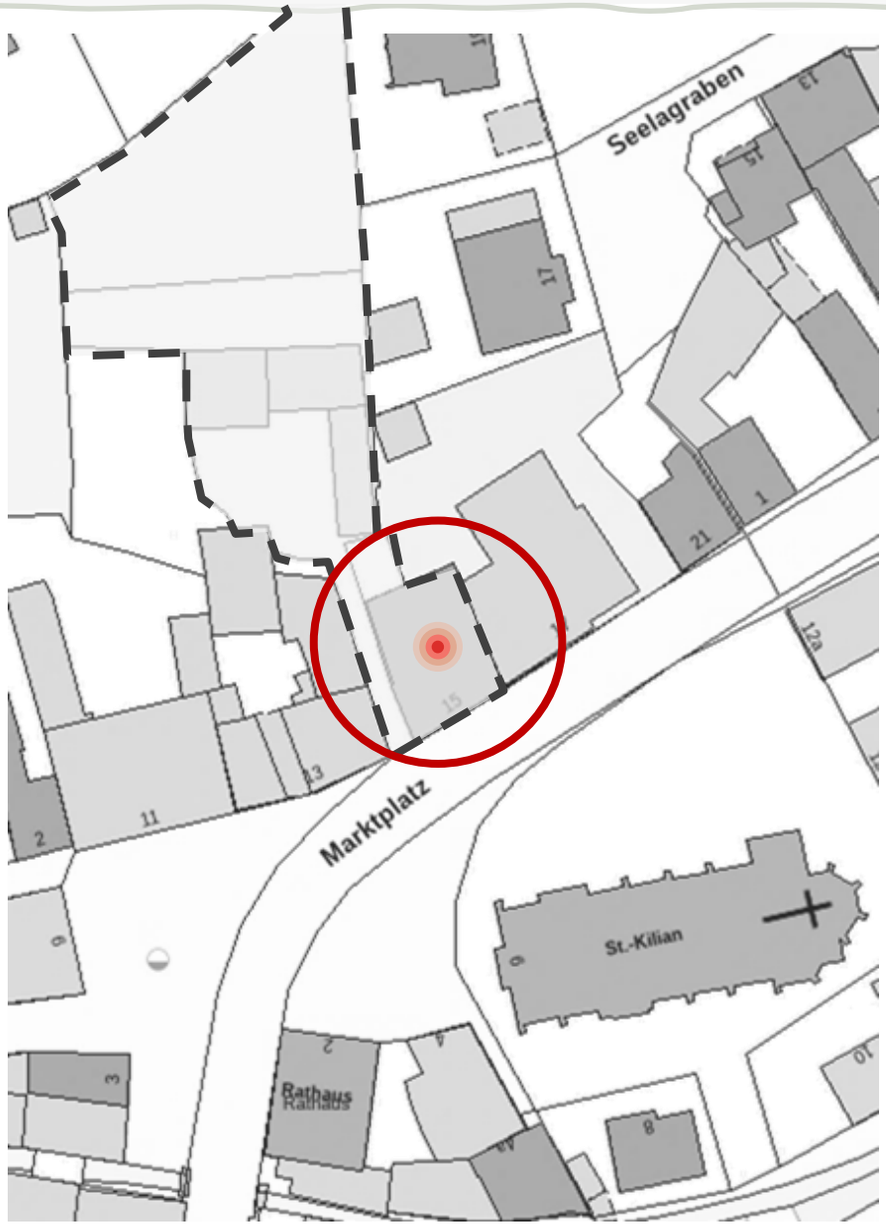
WILLKOMMEN AM MARKTPLATZ



Bildquelle: Eigene Visualisierung

DIE LAGE IM ÜBERBLICK



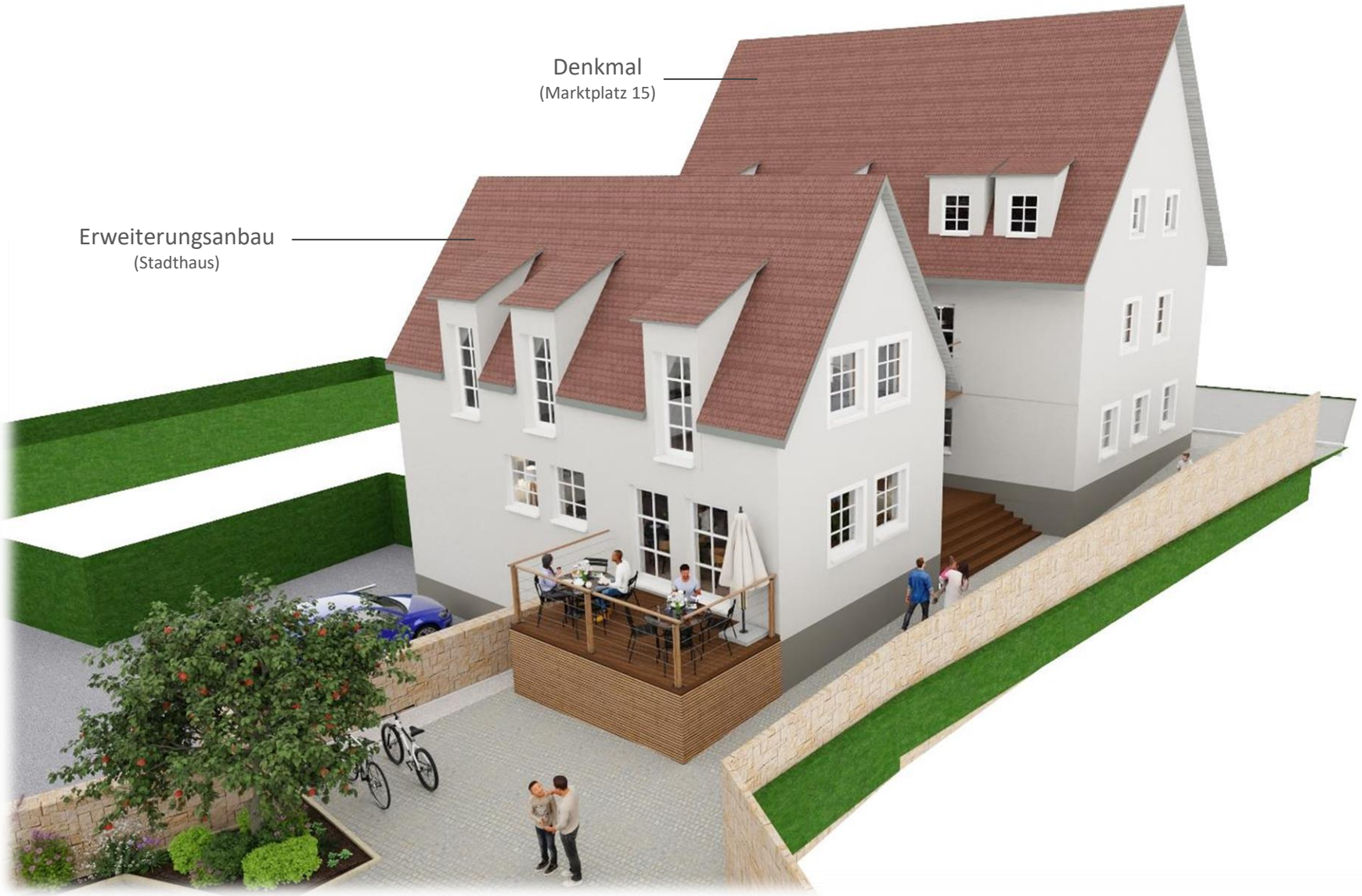


Lageplan: Quelle BayernAtlas

ENTWURF DES HINTERHAUSES

Bildquelle: Eigene Visualisierung

ENTWURF DES HINTERHAUSES



Bildquelle: Eigene Visualisierung

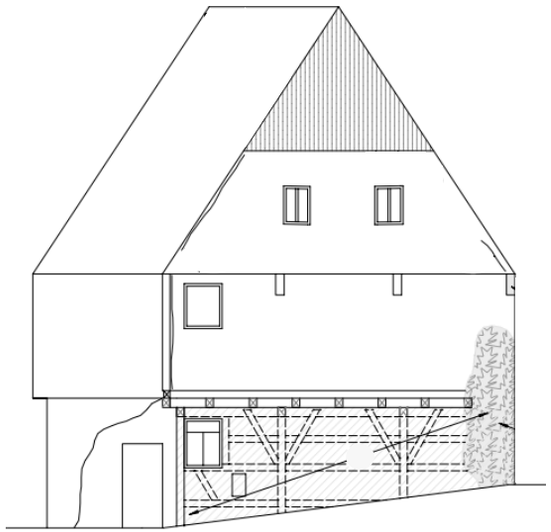
ENTWURF DES HINTERHAUSES

Bildquelle: Eigene Visualisierung

DIE OBJEKTDATEN IM ÜBERBLICK

ANNO

1531 / 1532



Anschrift:	**Marktplatz 15 - 96103 Hallstadt**
Flur Nr.:	59 / Gemarkung Hallstadt
Grundstücksgröße:	ca. 236 m²
Objektart:	Baudenkmal – Wohnhaus – III - Satteldach – Fachwerk verputzt
Erweiterung:	Anbau eines Stadthauses - II - Satteldach mit Verbindungstrakt
Nutzfläche:	Denkmal ohne Keller ca. 240 m²
	+ Erweiterung eines Stadthauses (inkl. Keller) ca. 111 m²
	+ Verbindungstrakt mit Treppenhaus ca. 27 m²
	Gesamtfläche ca. 378 m²
Stellplätze:	3 x Parkplätze
Besonderheit:	Das Baudenkmal liegt im Sanierungsgebiet „Altstadt“
Steuerl. Abschreibung:	**EStG § 7h - Erhöhte Absetzungen der Herstellungskosten**
	EStG § 7 Abs. 5a – Degressive Afa (Neubau)
Fördergelder / Zuschüsse:	ja – (siehe Seite 27)
Bebauungsplan:	Satzungsbeschluss des BBP Nr.4D „Peunt/Gründleinsbach“ vom 11.09.2023
	Bauantrag ist derzeit noch nicht eingereicht (abhängig von der Nutzung)
Gutachten:	Statische Voruntersuchungen + Tachymetrisches Aufmaß
Objektzustand:	Sanierungsbedürftig – das Objekt ist entkernt und steht leer
Kaufpreis:	**Gesamt: 268.000 €**
	(Hinweis: Der Kaufpreis beinhaltet ein unsaniertes Denkmalobjekt mit Entwurfsplanung)

DIE HISTORIE IM ÜBERBLICK

ANNO

1531 / 1532

1. Bauphase um d= 1531 / 32

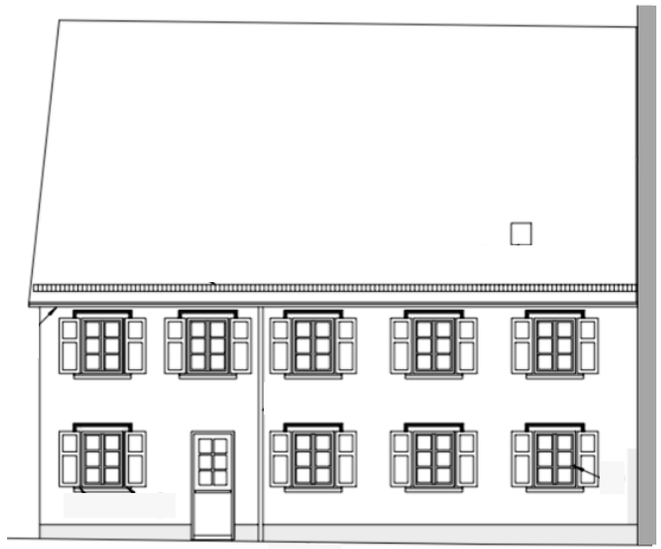
Erbauungszeit des Vordergebäudes um 1531/32. Später (Mitte 16. Jh. – Ende 17. Jh.) Ausbau einer Kammer im Dachgeschoss. Um **1560** ist das Gebäude erstmals als **Gasthaus** erwähnt. (s. Wachterchronik)

2. Bauphase um d= 1631 / 32

Erweiterung der erdgeschossigen Bohlenstube nach Osten. Einzug eines dreiteiligen profilierten Unterzuges für einen großen Gastraum. (Vgl. Wachterchronik, die von einem Wiederaufbau des Gasthauses um 1649 spricht)

3. Bauphase um 1712 - 1800

Anbau des westlichen Seitengebäudes, möglicherweise als überbaute Durchfahrt zum Hof mit Laubengang, frühestens um 1701/1702 (d). Straßenseitig wurde die spätgotische Fachwerkwand zugunsten einer bracken Fassade ersetzt.



4. Bauphase um 1800 - 1900

Im EG und OG erfolgten Auswechselungen der Lehmgefache sowie Änderung der Grundrissstruktur im Obergeschoss.

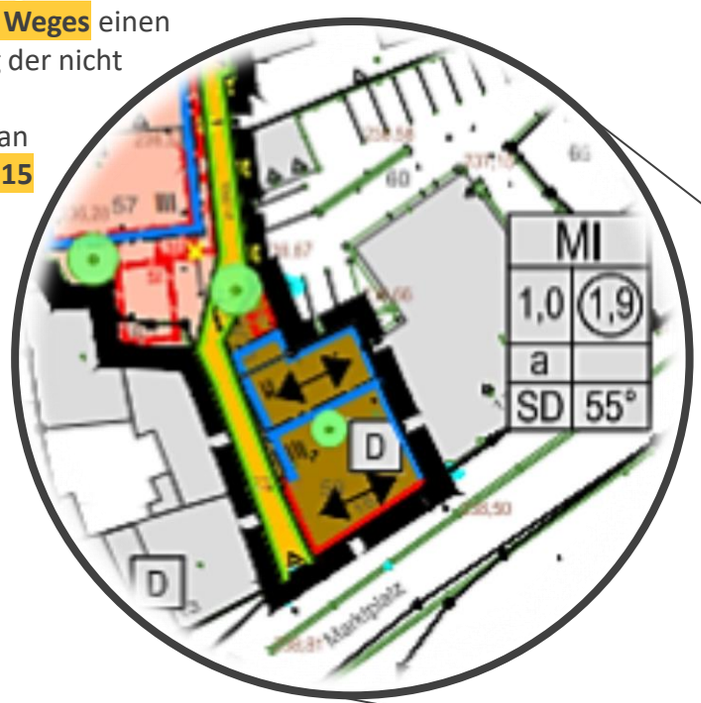
5. Bauphase um 1900 - heute

Nach Einbau der heutigen Kamine erfolgte eine Nutzungsänderung zu Wohnzwecken. Eine Erschließung des Obergeschosse war nur über Innenhof möglich.

Quelle: Auszug aus Bauhistorischen Voruntersuchungen 2009 bzw. Nachtrag 2023

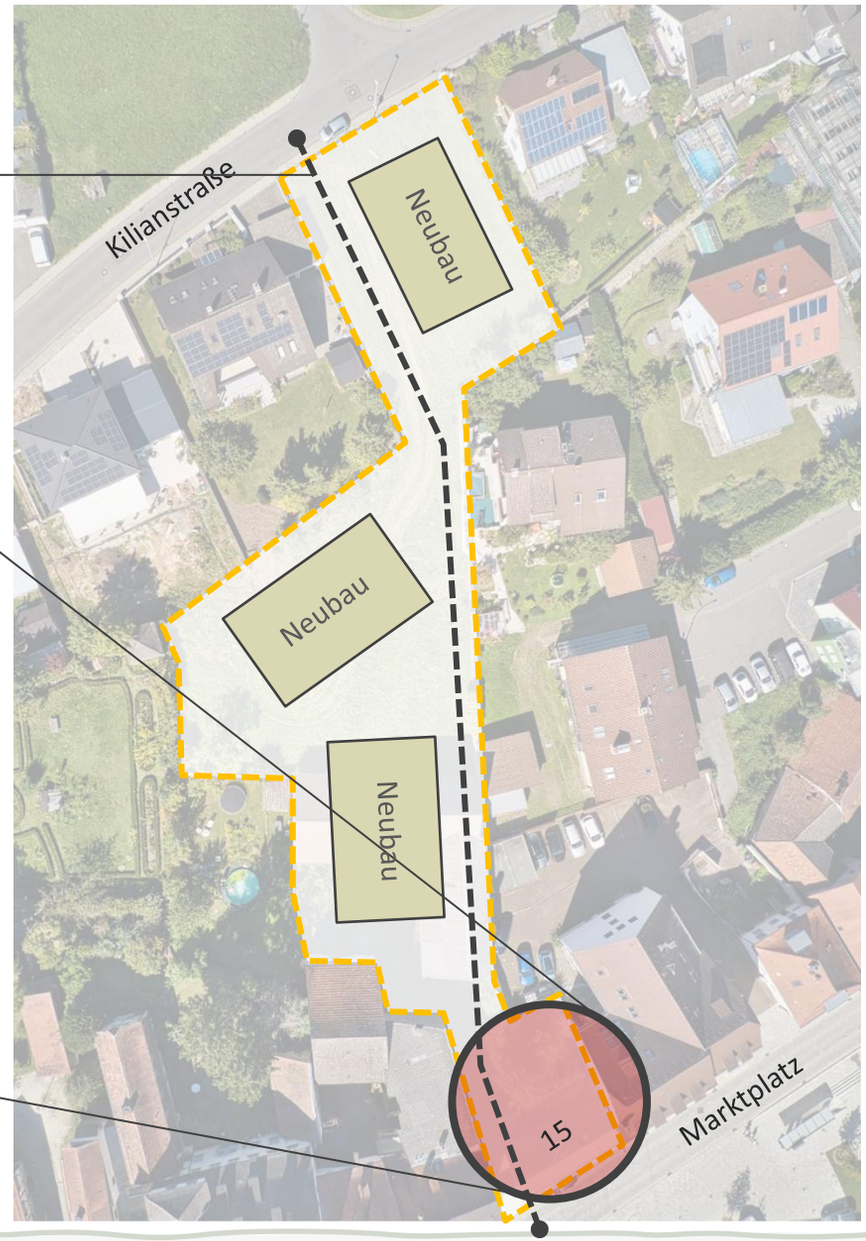
PLANUNGSVERLAUF IM ÜBERBLICK

"Im Bereich zwischen Marktplatz und Kilianstraße, der noch unbebaute Parzellen aufweist, ist durch die Überarbeitung des Bebauungsplans (BBP) „Peunt / Gründleinsbach“ der Stadt Hallstadt eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen, die im Sinne der Innenverdichtung mit einer **Erschließung eines öffentlichen Weges** einen Beitrag zur effektiveren Nutzung der nicht vermehrbaren Ressource Boden darstellt**.** In diesen Bebauungsplan ist das Baudenkmal **Marktplatz 15** mitsamt dem **Erweiterungs-anbau** (Stadthaus) mit einbezogen."



BESCHLUSS!

"Die Stadt Hallstadt hat mit Beschluss des Bau, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 11.09.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.09.2023 als Satzung beschlossen."



Bildquelle: Eigene Aufnahme

ÖFFENTLICHER WEG

MARKTPLATZ – KILIANSTRASSE

Bildquelle: Eigene Visualisierung

DIE MÖGLICHKEITEN DER NUTZUNG

1. WOHNHAUS

DENKMAL (nicht unterkellert)

EG	ca. 88 m²
OG	ca. 86 m²
DG	ca. 66 m²
GESAMT	ca. **240 m²**

STADTHAUS (unterkellert)

EG	ca. 58 m²
OG	ca. 53 m²
GESAMT	**ca. 111 m²**

TREPPENHAUS ca. 27 m²

2. CAFÉ + KUCHEN

DENKMAL

EG	Eingangsbereich
	Tresen / Verkauf / Küche
	Speiseraum für Gäste
OG	Speiseräume
DG	Privat

ERWEITERUNG

UG	Technik / Lager
EG	Speiseraum
	Toiletten
OG	Privat / Nebenraum

3. BÜRO

DENKMAL

EG	Eingangsbereich
	Arbeitsräume
OG	Büroräume
	Besprechungsraum
DG	Arbeitsräume / IT-Server

ERWEITERUNG

UG	Technik / Lager
EG	Arbeitsräume
	Toiletten
OG	Büroküche / Nebenraum

4. GALLERIE

DENKMAL

EG	Eingangsbereich
	Ausstellung
	Nebenraum
OG	Ausstellung
DG	Ausstellung

ERWEITERUNG

UG	Technik / Lager
EG	Ausstellung
	Toiletten
OG	Nebenraum

Quelle. Bilder IStock

ENTWURF INNENRAUM EG

Bildquelle: Eigene Visualisierung

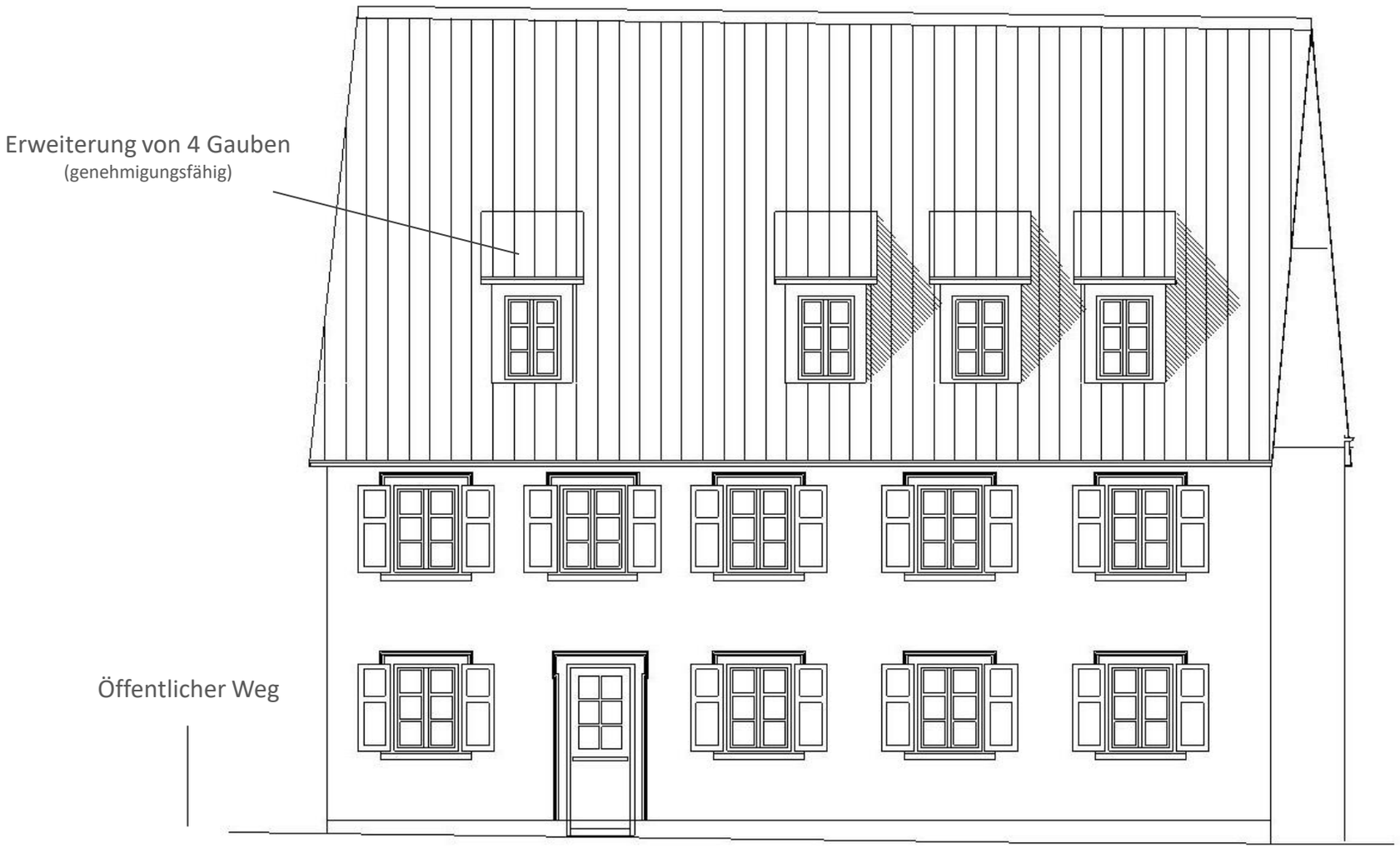
ENTWURF INNENRAUM EG

Bildquelle: Eigene Visualisierung

ENTWURF INNENRAUM EG

Bildquelle: Eigene Visualisierung

ANSICHT SÜDSEITE - MARKTPLATZ



Bildquelle: Eigene Visualisierung

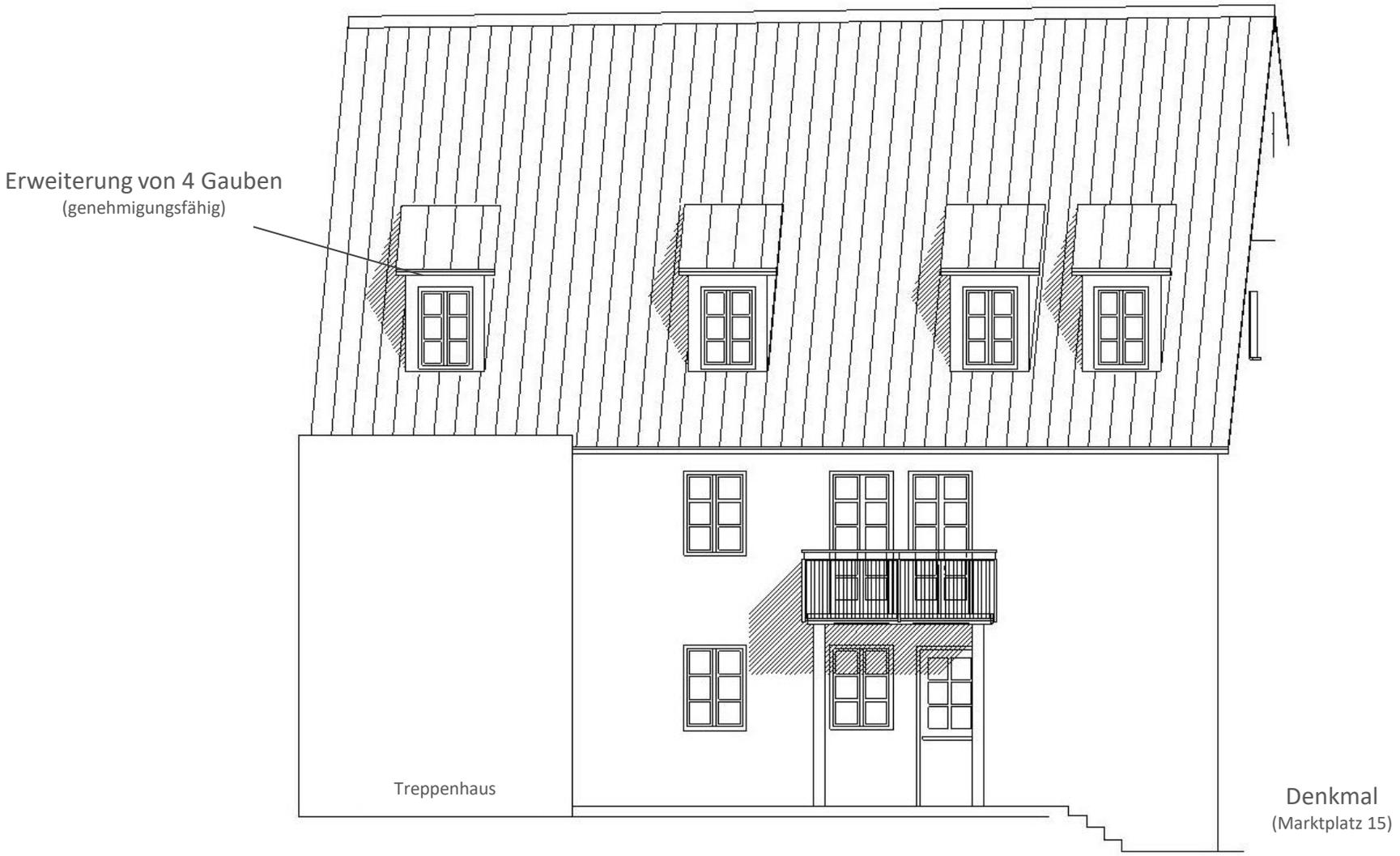
POTENTIAL DURCH ERWEITERUNGSANBAU

Bildquelle: Eigene Visualisierung

LAGEPLAN MIT UMGRIFF

Bildquelle: Eigene Aufnahme

ANSICHT NORDSEITE - INNENHOF



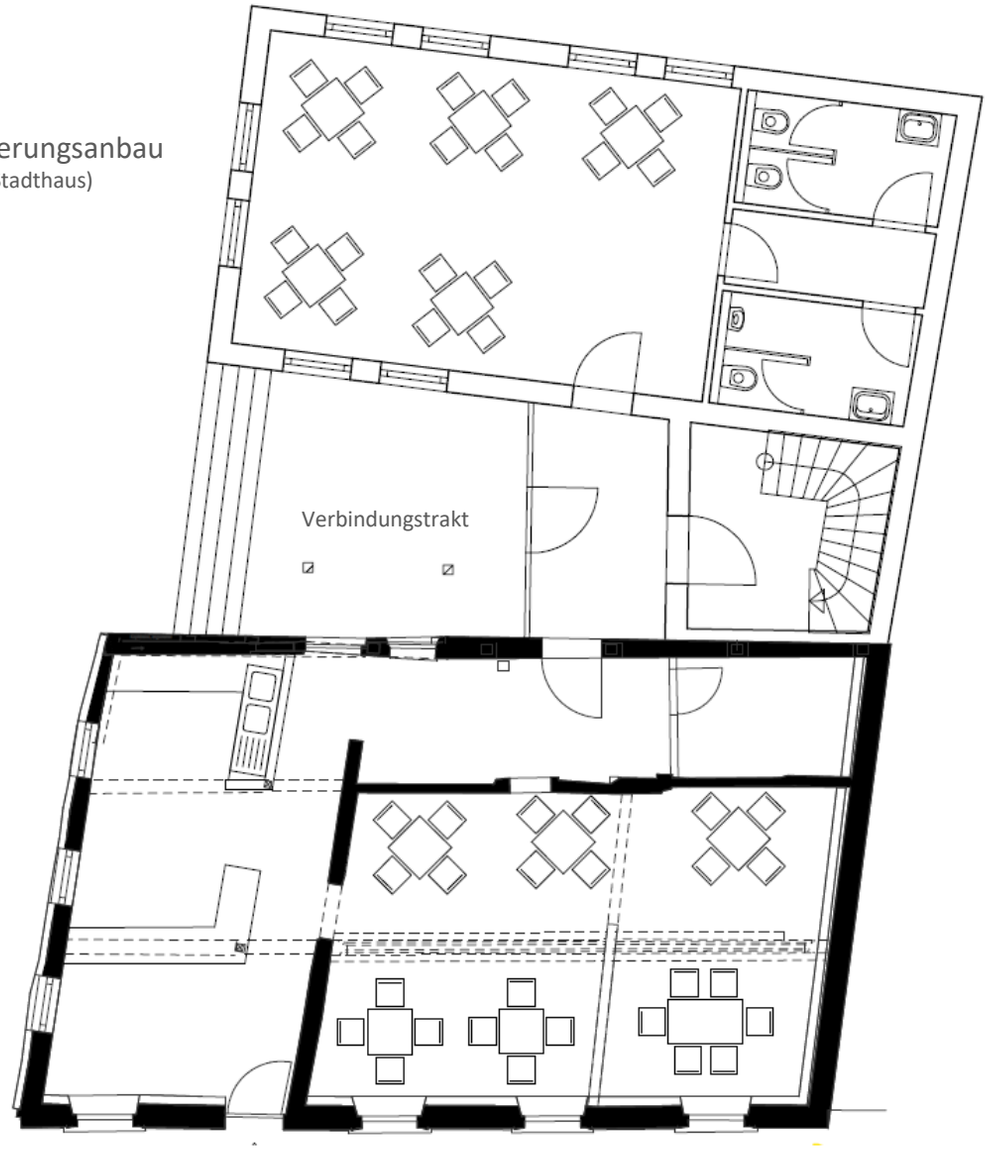
Bildquelle: Eigene Graphik

3D-GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Bildquelle: Eigene Visualisierung

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Denkmal
+
Stadthaus



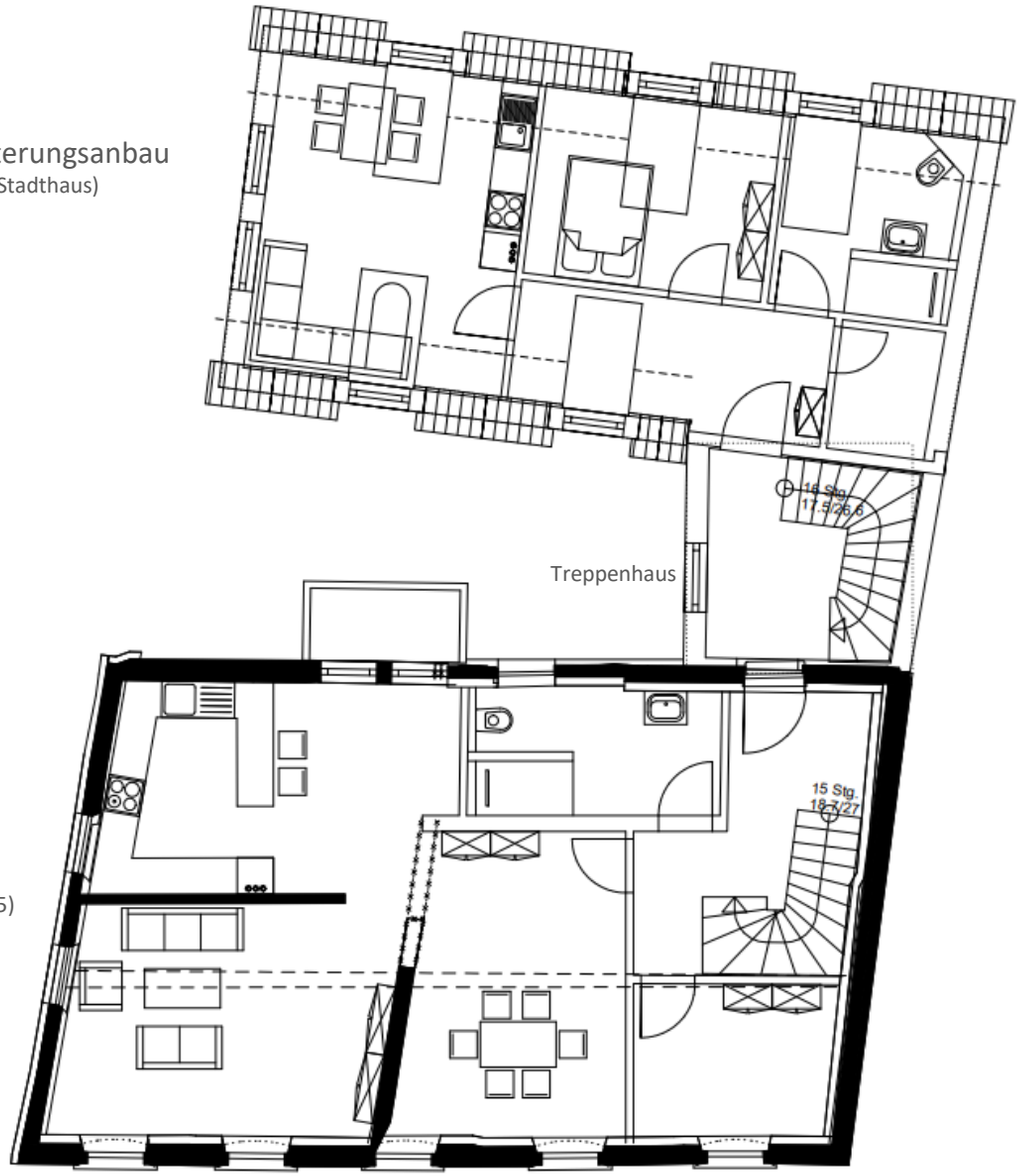
DENKMAL	**87,76 m²**
Theke - Verkauf	30,54 m²
Raum	41,28 m²
Durchgang	10,23 m²
Lager	5,71 m²
Erweiterungsanbau	**58,26 m²**
großer Raum	41,73 m²
Flur	4,27 m²
WC Damen	6,28 m²
WC Herren	5,98 m²
Verbindungstrakt	**14,94 m²**
Treppenhaus	6,30 m²
Lichtgang	8,64 m²

3D-GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Bildquelle: Eigene Visualisierung

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Denkmal + Stadthaus

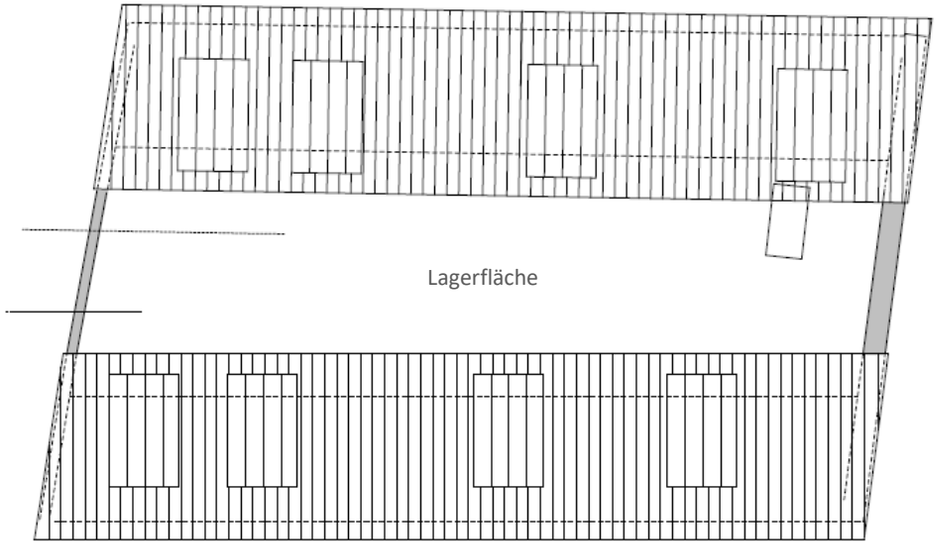


DENKMAL	**85,90 m²**
Flur / Diele	9,59 m²
Abstellraum	8,19 m²
Küche	19,25 m²
Essen	18,22 m²
Wohnen	20,50 m²
Bad	8,68 m²
Balkon (1/2)	1,47 m²
Erweiterungsanbau	**53,40 m²**
Flur	9,93 m²
Bad	8,80 m²
Schlafen	11,23 m²
Abstellraum	3,54 m²
Küche / WZ / Essen	19,90 m²
Verbindungstrakt	
Treppenhaus	6,30 m²

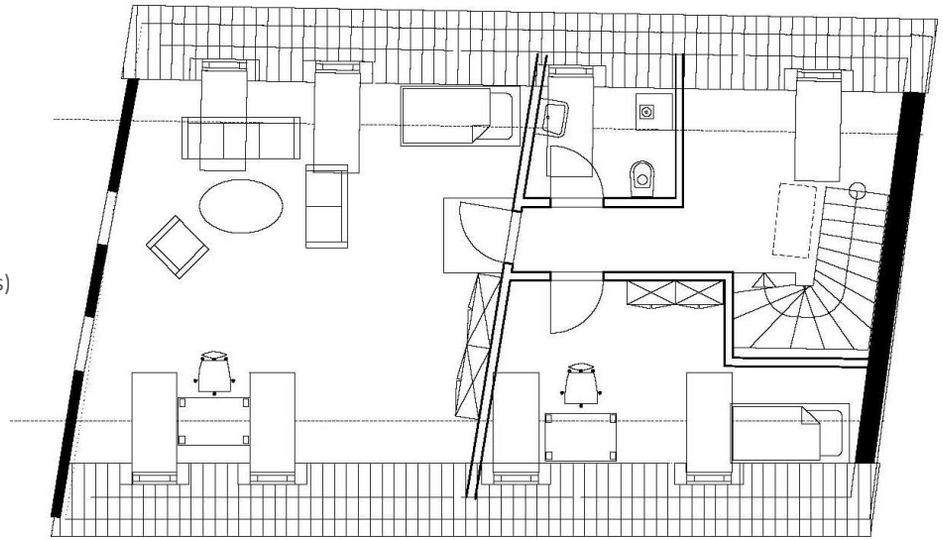
GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Denkmal
+
Stadthaus

Denkmal
(Spitzboden)



Denkmal
(Dachgeschoss)

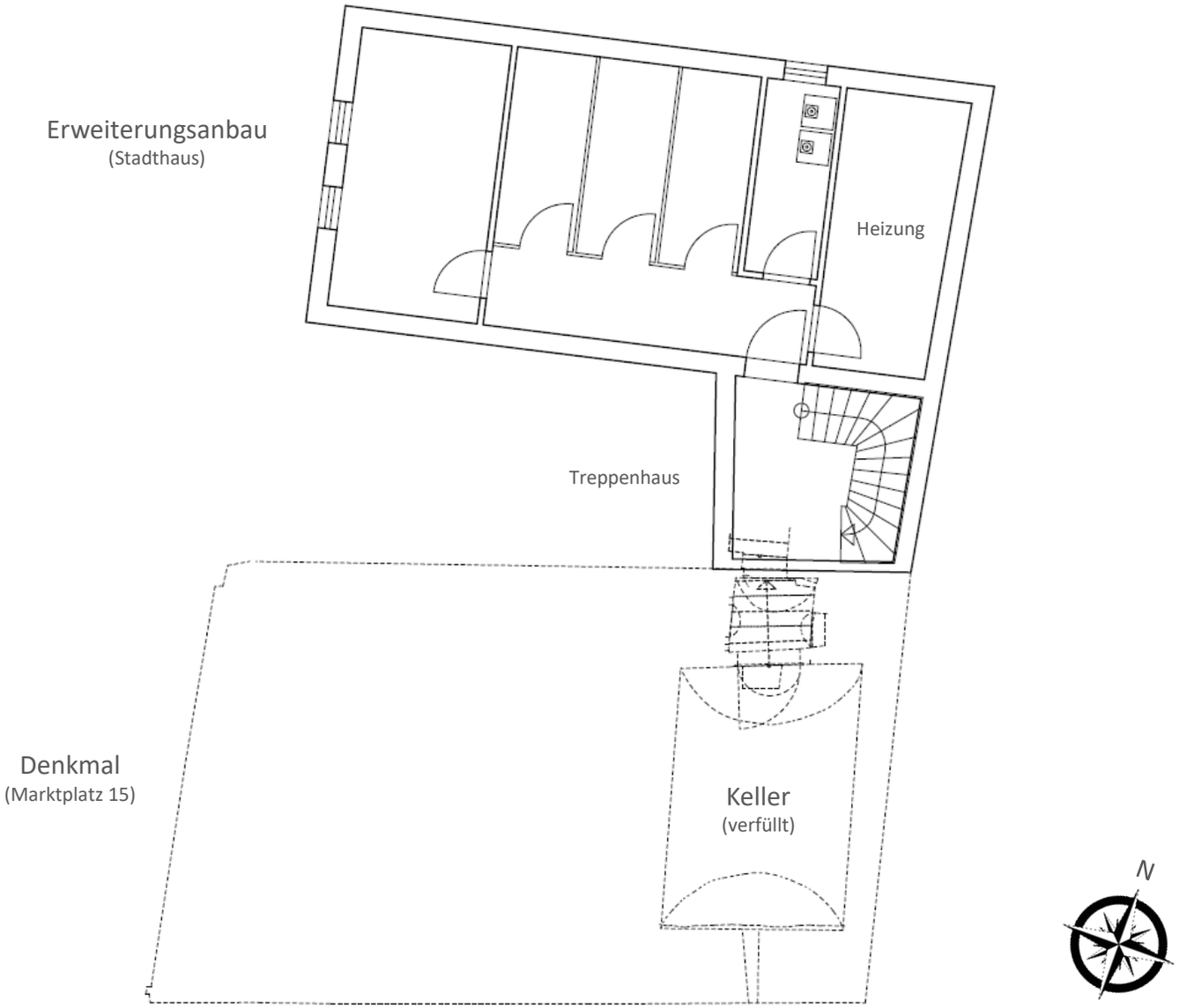


DENKMAL	**65,91 m²**
Dachgeschoss	
Flur	10,93 m²
Büro	13,37 m²
Studio	37,93 m²
Bad	3,68 m²

DENKMAL	
Spitzboden	Lagerfläche

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

Denkmal
+
Stadthaus



DENKMAL

keinen Keller, da verfüllt

Erweiterungsanbau	**57,65 m²**
Heizung	11,81 m²
Gang	9,18 m²
Waschhaus	5,06 m²
Kellerabteile	16,17 m²
Abstellraum	14,93 m²

Verbindungstrakt

Treppenhaus	6,30 m²

ÜBERSICHT GESAMTFLÄCHEN

Wohnfläche

Erdgeschoss	146,02 m²
Obergeschoss	139,30 m²
Dachgeschoss	65,91 m²
Gesamt	**351,23 m²**

Nebenfläche

Untergeschoss Neubau (Keller)	45,84 m²

Technikfläche

Untergeschoss Neubau (Keller)	11,81 m²

Verbindungstrakt

KG Treppenhaus	6,30 m²
EG Treppenhaus	6,30 m²
OG Treppenhaus	6,30 m²
EG Lichtgang	8,64 m²
Gesamt	**27,54 m²**

Bildquelle: Eigene Visualisierung

DIE FÖRDERUNG IM ÜBERBLICK

1.

Förderung durch Landesamt für Denkmalpflege

2.

Zuwendung der Oberfrankenstiftung

3.

Kommunales Förderprogram der Stadt Hallstadt zur Wiederbelebung des Altortbereichs

4.

Mögliche KfW-Förderung

(Effizienzhaus oder Einzelmaßnahmen – je nach Vorhaben)

5.

Einkommensteuer gesetz (EStG)

§ 7h Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

8 Jahre 9%

4 Jahre 7%

der Herstellungskosten (Denkmal)

+

§ 7 Abs. 5a Degressive Afa von

5%

der Gesamtkosten (Neubau)

Unverbindliche Visualisierung

Ihr persönlicher Ansprechpartner

Franz Schmitt (Geschäftsführer)
Tel. 0951 / 299 590 - 13
franz.schmitt@wohnkapital.de

Gesellschaft für Wohnkapital Projekte HM15 GmbH & Co.KG
Hainstraße 1
96047 Bamberg

Telefon 0951 / 299 590 – 0
Telefax 0951 / 299 590 – 19

info@wohnkapital.de
www.wohnkapital.de

WOHNKAPITAL