



© BLfD

# Exposé

Wohnhaus  
mit verbindlichem  
Sanierungskonzept

86641  
Rain am Lech

Kaufpreis:  
569.000 €,  
Verhandlungs-  
basis incl. Projek-  
tierung

Ansprechpartner:  
Gunar Gronauer  
Die Denkmalschutz Immobilie

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

## Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

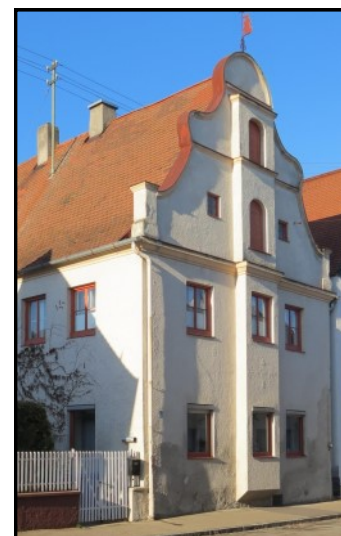
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

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.



© Computeranimation: Eigentümer des Anwesens

## Das Stemmer`sche Benefizium zu Rain am Lech - Wollen Sie diesem barocken Juwel eine Zukunft schenken?



© Eigentümer des Anwesens / BLfD

Wohn-/ Nutzfläche (unsaniert): ca. 368,07 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 313 m<sup>2</sup>

Geplante Wohn-/ Nutzfläche (saniert): ca. 419,99 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1750

### **Barockes Wohngebäude in bester Innenstadtlage bereit zum denkmalgerechten Ausbau**

Es gibt Gebäude, die begeistern auf den ersten Blick. Zu diesen Schmuckstücken zählt ohne Zweifel dieses historische Wohnhaus im Stadtzentrum von Rain am Lech nahe Augsburg. In der Nähe des kurfürstlich Wittelsbacher Schlosses ist der barocke Satteldachbau mit geschweiftem Volutengiebel und herrschaftlich anmutendem Flacherker seit etwa 1750 zu finden. Dieses Baudenkmal steht nun zusammen mit einem kompletten Sanierungskonzept zum Verkauf. Genehmigte Planungsunterlagen, ökonomische Berechnungen und Ausführungsangebote liegen bereits vor. Nun liegt es in Ihrer Hand, dieses Sanierungskonzept umzusetzen. Sind Sie bereit, diesen Schritt in eine wegweisende und nachhaltige Zukunft zu gehen?

**Das Baudenkmal**

Wohnhaus

Rechtskräftige Baugenehmigung mit Bescheid vom  
08.04.2022

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Gewölbekeller

Dachgeschoss ausbaufähig

Holzfenster, Sprossenfenster

Holzdielen, Parkettboden, Fliesenboden

Nicht denkmalgeschützter Anbau

Garten

**Das Sanierungskonzept mit professionellen Konzeptvorgaben eines Innen-  
architekten: (im Kaufpreis enthalten)**

Projektierungskonzept D-E-N

Genehmigter Bauantrag

Leistungsphasen 1 - 4 (§ 34 HOAI 2021)

Leistungsphasen 5 – 9 (Grundlagen und unterstützende

Begleitung, wenn Ausführung durch Fa. Taglieber, Oettingen  
erfolgt)

Zuschläge nach § 36 HOAI

Konzeptvorgaben für Licht- und Steckdosenplanung

Konzeptvorgaben für Grundlagen Küchenplanung

Konzeptbegleitung bei Materialauswahl

## Energie / Versorgung

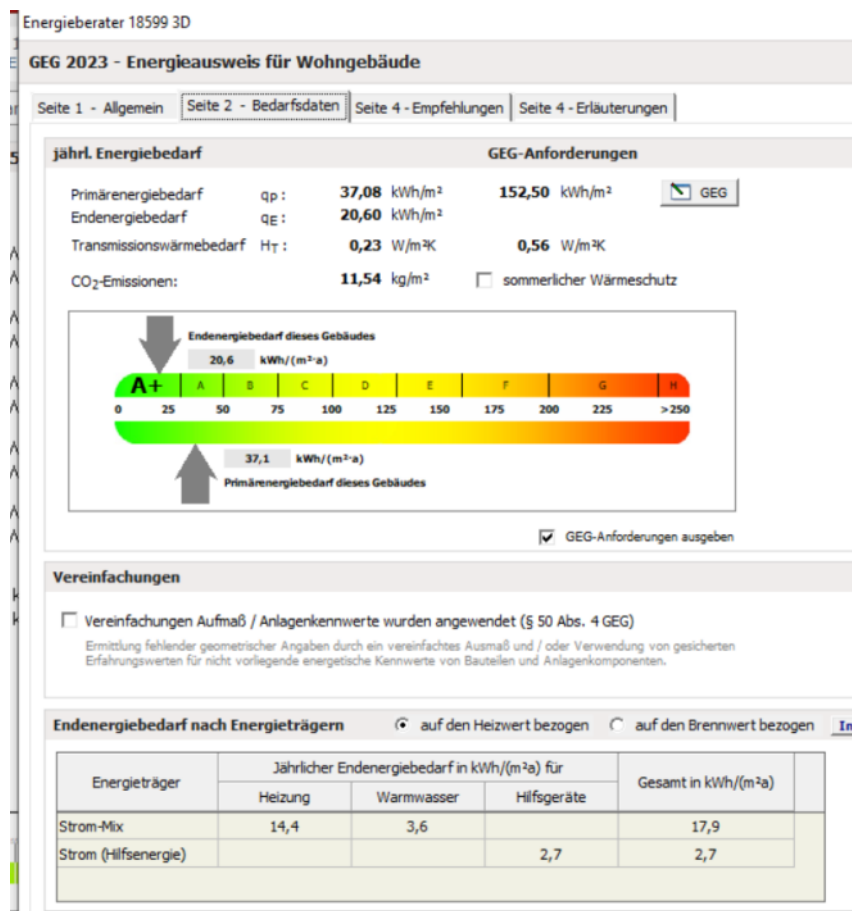
Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus, Anbau Holzrahmen (nach Sanierung im 1. OG)

Photovoltaik - Thermodach (nach Sanierung)

Das Photovoltaik- Thermodach versorgt das Gebäude nicht nur weitgehend mit Eigenstrom sondern auch mit Heizwärme durch die PV-Entlüftung. Auch wenn für ein Baudenkmal nicht notwendig so liegt dennoch eine Energiebedarfsberechnung mit Ergebnis KfW 55 für das Denkmal und KfW 40 für den Anbau vor.

Das bedeutet also beim Denkmal sensationelle  $37 \text{ kWh/m}^2 = \text{KfW 55}$  Endenergiebedarf  $20,6 \text{ kWh/(m}^2 \text{ a)} = \text{A+}$



**Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Fördermittel des BLfD, des Bezirks, des Landkreises,  
der Gemeinde, der Landesstiftung, der KfW erwartet und  
teils zugesagt

**Käuferprovision**

Ja

## Zustand nach Sanierung

Neuer Wohnraum im Dachgeschoss und im neuen Anbau-Penthaus

Attraktive Außenbereiche für jede Wohnung

Stellplätze für Fahrräder und KFZ

Wärmeschutz mind. auf Neubaustandard KFW 55 (Altbau-Teil) und KFW 40

(Penthaus-Teil)

Einbau einer Luft-Wärmepumpe-Heizung mit kontrollierter Wärmerückgewinnung

Heizung und Warmwassererzeugung durch Luft-Sole-Wärmepumpe und/oder Strom

Wärmeübertragung durch Fußbodenheizung

Warmwasserzeugung durch Solarthermie und Gas-Brennwerttechnik

Eigenstromerzeugung durch Photovoltaik

im Dachbereich:

Vollständig integrierte Photovoltaik- und Solarthermie-Anlage mit Modulen in Form und

Farbe von roten Biberschwanz Dachziegeln

(Rahmenlos und Entspiegelt)

im Fassadenbereich:

Balkonbrüstungen mit Lamellen-Photovoltaik

im rückläufigen Nebengebäude und auf nicht einsehbare Bereiche

## Historische Spurensuche

Tauchen Sie ein in die Geschichte dieses bemerkenswerten Stadthauses!

Bereits im frühen 16. Jahrhundert ist an der Stelle des heutigen Wohnhauses ein Vorgängerbau urkundlich erwähnt. Im Jahr 1505 wurde das ehemalige Benefizium von dem Gerichtsschreiber und Grenzmautner Paul Stemmer gestiftet. Im September 1649 brannte es zusammen mit nahezu 40 weiteren Gebäuden infolge einer Explosion des nahegelegenen Pulverturms vollständig nieder. Fortan wurde das Anwesen als „Brandstätte“ geführt. 1717 ging es in den Besitz eines Gerichtsamtmanns über, bevor es im Jahr 1755/56 durch die Witwe Barbara Mauermayer zurück an das Stemmer'sche Benefizium fiel.

Das Wohngebäude in seiner heutigen Form dürfte um ca. 1750 entstanden sein. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Keller des abgebrannten Gebäudes für den Neubau wieder Verwendung fand. Aus dem Jahr 1803 sind Umbauplanungen und Berechnungen eines Maurermeisters bekannt. Bei dem angebotenen Umbau könnte der interne Höhenversatz im Erdgeschoss entstanden sein, bedingt durch die Errichtung von Wänden in Erd- und 1. Obergeschoss, die im Ursprung von 1750 wohl noch nicht vorhanden waren.

Laut der weiteren Historie pachtete die derzeitige Eigentümerfamilie das Haus in den 1950er Jahren von der Katholischen Stadtpfarrfründestiftung St. Johannes Baptist.

Inzwischen konnte das Haus von der Kirche abgelöst werden und befindet sich seit 18.10.2022 im privaten Besitz von Dipl.- Ing. (FH) Peter Würmseher M.Sc. Architektur und Umwelt, der auch das vorgestellte Modernisierungskonzept erarbeitet hat.



## **Einprägsames Stadthaus von beeindruckender, baulicher Schönheit**

Der ansprechende Satteldachbau aus der Zeit um 1750 ist ein bauliches Schmuckstück. Seine ansprechenden Proportionen, seine attraktiven Fassadenseiten, sein geschweifeter Volutengiebel, sein Flacherker und seine Giebelgesimse verleihen dem Gebäude seine herrschaftlich anmutende Erscheinung. Im rückwärtigen Bereich besitzt das Gebäude einen rechtwinklig angrenzenden, nicht denkmalgeschützten Anbau (ca. 84,56 m<sup>2</sup>), der in das zukünftige Wohnkonzept integriert ist.

Das unterkellerte Stadthaus besticht durch seine grundsolide und ästhetische Bauqualität. Im Inneren bietet es derzeit eine Wohnfläche von ca. 368,07 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss (ca. 66,39 m<sup>2</sup>) des traufseitig erschließbaren Gebäudes treffen Sie auf vier Zimmer unterschiedlicher Größe, die von der mittig angebrachten Diele zugänglich sind. Zur Rechten stoßen Sie auf das beachtliche Wohnzimmer mit ca. 22 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gefolgt von einem Schlafräum. Zur Linken finden Sie die Waschküche sowie den Heizungsraum. Ein WC ist im Dielenbereich anzutreffen, ebenso wie der Treppenaufgang ins Obergeschoss. Im Obergeschoss (ca. 73,36 m<sup>2</sup>) warten vier Wohnräume – ein großes Wohnzimmer (ca. 24 m<sup>2</sup>), Küche, Schlaf- und Kinderzimmer – auf Sie. Das Badezimmer liegt im Flurbereich. Die beiden anschließenden Dachgeschosse (ca. 104,59 m<sup>2</sup>) sind nicht ausgebaut.

Das Gebäude zeigt sich schon im aktuell noch unsanierten Bestand im Inneren der Zeit angepasst. Allein das Kehl balkendach mit doppelt verstärktem liegenden Stuhl und die Fachwerkträger mit Andreaskreuzen bezeugen heute noch die historische Qualität des Stadthauses.

## **Per Sanierung zum modernen Wohnraum**

Dieses historische Wohnhaus hat das Zeug, sich zu einem wahren Wohnraum zu entwickeln. Die Erhaltung des historischen Gebäudes und die zielgerechte Anpassung an moderne Wohnbedürfnisse stehen dabei im Vordergrund und machen eine Revitalisierung dieser bedeutenden Immobilie mit gleichzeitiger Aufwertung des Gesamtkomplexes möglich.

Das perfekte Raumkonzept in attraktiver Lage schafft die Basis für die Top-Adresse in Rain! Hierfür wurde von einem erfahrenen Architekturbüro ein Sanierungskonzept erstellt, das Denkmalschutz, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit aufs Beste miteinander verbindet. Nach genehmigtem „D-E-N-Konzept“ (= Denkmalschutz - Energieeffizienz - Nachhaltigkeit) kann ein Um-/Ausbau des Vordergebäudes mit drei Wohneinheiten erfolgen. Zudem kann der nicht denkmalgeschützte Anbau im Erdgeschoss zum Carport, im Obergeschoss zu einer weiteren Wohnung ausgebaut werden. Auf diese Weise ist eine Steigerung der Wohnfläche auf ca. 419,99 m<sup>2</sup> möglich.

Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist eine barrierefreie Wohnung - Rollstuhl-geeignet nach DIN 18040 R - mit ca. 58,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich, die ein Studio, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer und einen Garten bietet. Im 1. Obergeschoss folgt eine ca. 76,07 m<sup>2</sup> große Wohnung mit Wohnküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad und teilüberdachtem Dachgarten über dem Anbau. Die anschließende Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss böte – auf ca. 95,76 m<sup>2</sup> - einen großzügigen Wohn-/ Ess-/ Kochbereich, dazu einen Hauswirtschaftsraum und ein Badezimmer. Das dazugehörige Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer befänden sich im 3. Obergeschoss. Dazu besteht Zugang zum teilüberdachten, großzügigem Dachgarten.

Eine weitere Wohnung – mit ca. 50,53 m<sup>2</sup> – könnte durch Aufstockung des nicht denkmalgeschützten Anbaus geschaffen werden. Im Obergeschoss des Anbaus ist ein Studio mit Wohn- und Schlafbereich sowie Bad und teilüberdachtem Dachgarten möglich.

Das rund 270 Jahre alte Gebäude wird nach der möglichen Sanierung auf technisch aktuellstem Stand sein. Heizung, Sanitär, Wärmerückgewinnung, effiziente Dämmung mit natürlichen, gesunden und nachhaltigen Materialien -, aber alles abgestimmt auf die denkmalgeschützte Schönheit des Gebäudes.

Selbstverständlich ist auch der Anschluss an alle aktuellen, technischen Versorgungsmöglichkeiten wie z. B. Glasfaseranschluss und eine Eigenstromversorgung durch Sonnenenergie, die von Photovoltaik-Modulen in Form und Farbe von Biberschwanz-Dachplatten gewonnen werden. Die dabei entstehende Abwärme wird für Heizung und Warmwassergewinnung genutzt. Regenwasser wird nicht primär in den städtischen Kanal geleitet werden, sondern über eigene Retention der Natur zurückgeführt. Zudem ist die Verbindungen zwischen Innen- und Außenbereichen von Bedeutung, um den zukünftigen Wohnkomfort zu steigern.

Das komplette Sanierungskonzept - mit genehmigten Planunterlagen, Berechnungen der zu erwartenden Kosten für Sanierung, Rentabilität und den gesamten Lebenszyklus (LCC), Wertgutachten des Bestands nach dem Bewertungsgesetz (BewG) im Sachwertverfahren und toxikologische Untersuchung - ist im Kaufpreis enthalten.

Der Eigentümer und architektonische Planer legen wegen der sehr hohen gesellschaftlichen und architektonischen Zukunftsbedeutung größten Wert auf die weitgehend originalgetreue Realisierung des Planungskonzeptes. Die Realisierung mit den bereits bestens involvierten Ausführungsbetrieben wird empfohlen.

## **Förderung**

Ihr zukünftiges Anwesen liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Für das Gebäude (ein Einzeldenkmal) 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. nach § 10g EStG in Betracht (d. h. Instandsetzungsausgaben könnten binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden).

## Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie in Rain am Lech nahe Augsburg, im Landkreis Donau-Ries. An die 9.238 Einwohner leben in dem kleinen Städtchen nahe der Mündung des Lechs in die Donau. Das Stadtbild wird geprägt von gut erhaltenen historischen Bauwerken wie dem Rathaus oder den Wohngebäuden der Altstadt. Das zu erwerbende Baudenkmal ist in einer ruhigen Straße zu finden. Hier lässt sich zwischen Eisdielen, Restaurant und dem immer attraktiven Schlossbereich sowie den angrenzenden Parkanlagen an der Stadtmauer der unvergleichliche Charme und die kleinstädtische Idylle der schwäbischen Kleinstadt erleben.

Rain am Lech überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur. Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens sind direkt vor Ort zu finden. Eine gute Kinderbetreuung – in Kindertagesstätten, Grund-, Mittel- und Realschule – ist garantiert. Weiterführende Schulen können in Donauwörth oder Neuburg a. d. Donau besucht werden. Ein großzügiges Angebot an Arbeitsplätzen durch ortsansässige Firmen – wie die Dehner GmbH, die Südzucker AG, das IT Unternehmen 4Sellers, IFA Technology oder das Kartoffel-Center Bayern – sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – von kleinen Geschäften, Supermärkten bis zum Dehner-Garten-Center – machen das Leben in Rain angenehm. In zahlreichen Gaststätten und Restaurants kann man sich kulinarisch verwöhnen lassen und auch für eine gute ärztliche Versorgung – mit Allgemein-, Zahn- und Tierärzten – ist gesorgt.

Erholung-, Sport- und Freizeitspaß kommen in Rain am Lech nicht zu kurz. Ob Jung oder Alt, hier ist für jeden etwas geboten. Die herrliche Landschaft der Donau-Lech-Region lässt sich zu Fuß oder auf dem Rad bestens entdecken und der Dehner Blumenpark und der Natur-Lehrgarten bringen ihre Besucher zum Staunen. Auch das Hallenbad und die städtische Bibliothek sind gerne besucht. Dazu rufen zahlreiche Vereine zu einer abwechslungsreichen Freizeitgestaltung im Bereich Sport, Kultur oder Soziales auf.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Rain am Lech gewährleistet. Nur ca. 18 Minuten trennen Sie von Donauwörth (ca. 15 km) und in etwa 27 Minuten kommen Sie in Neuburg a. d. Donau (ca. 20 km) an. Für den Weg nach Augsburg (ca. 40 km) müssen Sie etwa eine halbe Fahrstunde einplanen und auch nach Ingolstadt (ca. 45 km) brachen Sie keine Fahrstunde. Die Landeshauptstadt München (ca. 100 km) liegt gerade mal 80 Minuten von Rain am Lech entfernt.

Auch an den ÖPNV ist Rain am Lech bestens angebunden. Die Stadt liegt an der Bahnstrecke Ulm - Ingolstadt (agRB16) und bietet einen stündlichen Anschluss in beide Richtungen.



© (E. d. A.) Barockbau mit geschweiftem Giebel



© (E. d. A.) Historisches Schmuckstück in Schloss-nähe



© (G. Gronauer) Attraktives Innenstadtanwesen



© (G. Gronauer) Denkmalgeschütztes Wohnhaus mit Anbau und Garten in idealer Innenstadtlage



© (G. Gronauer) Historischer Gewölbekeller



© (G. Gronauer) Neugestaltbarer Wohnraum



© (G. Gronauer) Sanierungsbedürftiger Lagerraum



© (G. Gronauer) Großzügiger Dachbereich





© (G. Gronauer) Rückwärtiger Anbau



© (G. Gronauer) Kleiner Garten neben dem Wohngebäude



© (E. d. A.) Planung EG



© (E. d. A.) Planung 1. OG



© (E. d. A.) Planung 2. OG



© (E. d. A. ) Planung 3. OG (Galerieebene)



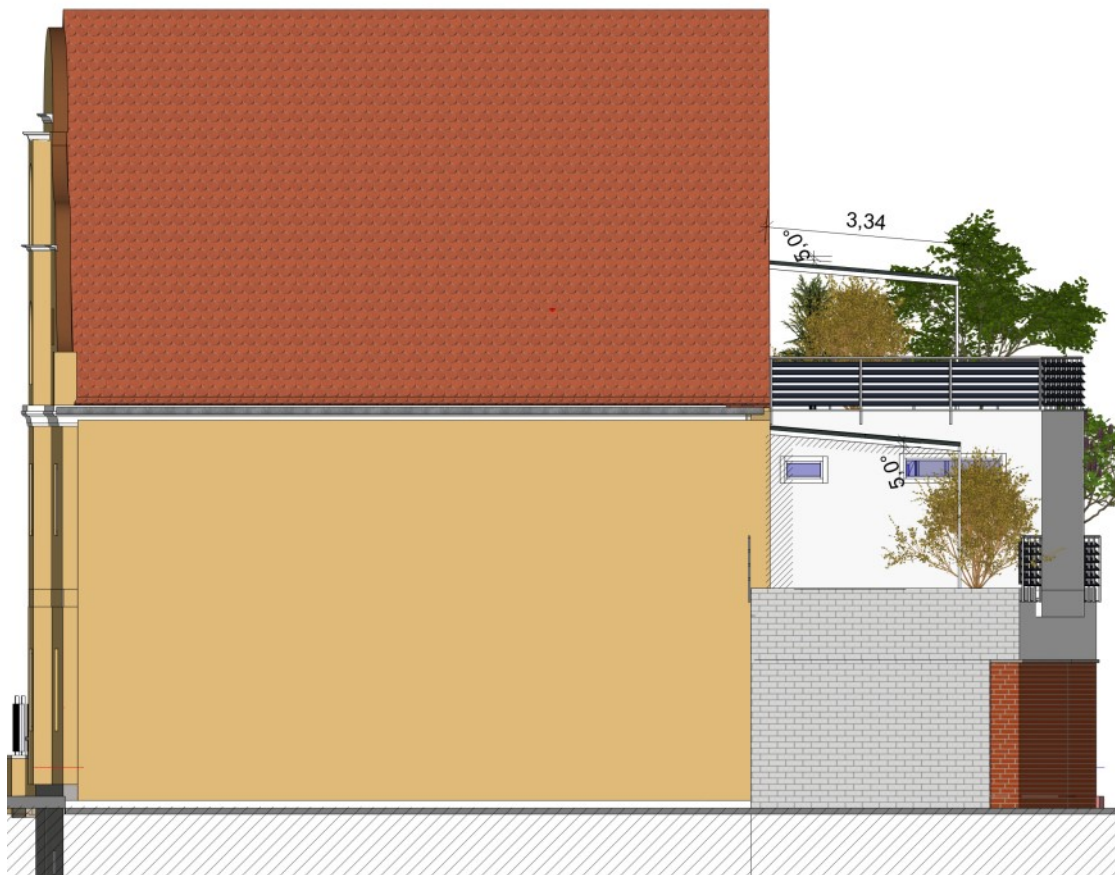
© (E. d. A.) Ansicht Südseite



© (E. d. A.) Ansicht Ostseite



© (E. d. A.) Ansicht Westseite



© (E. d. A.) Ansicht Nordseite