

Westallgäuer Einfirstgebäude

Exposeé 6/2025

BAYERISCHES
LANDESAMT
FÜR DENKMAL
PFLEGE

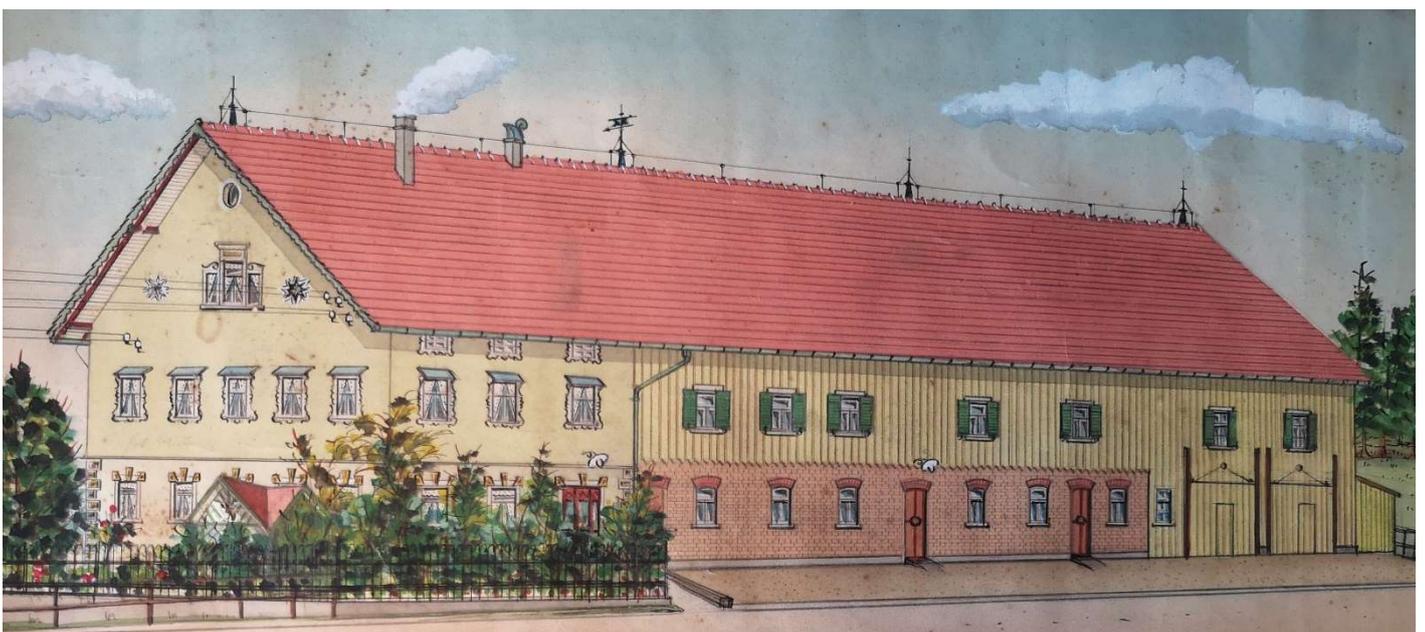
Mitterstallbau

Baudenkmal-Nr. D7-76-131-21

Der massive Bauzustand eignet sich auch heute
noch gut für kombinierte Wohn-Gewerbenutzung



© (J. Rädler) 9/2024



... und so sah das für kommerziellen Viehhandel erstellte Handelsgebäude aus

Baudenkmal

Es liegt im Flurstück **299** der Gemeinde Hergatz, das im rechtsgültigen Bebauungsplan als **Mischgebiet** ausgewiesen ist. Dies erlaubt innerhalb seiner Baugrenze einen jeweiligen Anteil von 50 % für Wohn-Gewerbenutzung.

Ausführung: **Einfirstgebäude** Mitterstallbau mit Satteldach und Kniestock

Solide **Massiv- und Holzbauweise** von **1898**

Türen, Tore, Fenster und Wandverkleidungen sind je nach gewünschtem Verwendungszweck und erstrebtem Aussehen sanierungsbedürftig.

Gebäudesanierung erfordert weder größere Abbruch- noch Entsorgungskosten.

Wohnteil: über **310 m²** Wohnfläche, teilweise unterkellert

Dachgeschoß zu kleiner Wohnung ausgebaut

Elektro- und Sanitäreanlagen erneuerungsbedürftig.

Teilweise historische Holzfenster

Holzdielen, Fliesenboden, Kunststoffboden

Vorgarten mit denkmalgeschützter Umzäunung

Wirtschaftsgebäudeteil: über **620 m²** betonierte Nutzfläche, z.T. vermietet.

Davon 294 m² Obergeschoßfläche mit 500 -1500 kg Bodenbelastbarkeit / m², die sogar **mit Schwerlastfahrzeugen** gut zugänglich und **befahrbar** ist.

Energie/Versorg.: Energieausweis für Baudenkmal nicht notwendig.

Energieträger: Öl, Erdgas und Holz möglich.

Für Anbringung von Solarzellen bestens geeignet.

Zentralheizung: Ergänzungs- und teilweise erneuerungsbedürftig.

Unterstützung: Denkmalschutz- Fördermittel und-
Steuerersparnis.

Beeindruckende Bauausführung zeugt

von aufstrebendem Handelsbetrieb



Ansprechpartner:

Josef Rädler Dipl.Ing.FH

Miteigentümer des Anwesens

Telefon 07544 / 1444

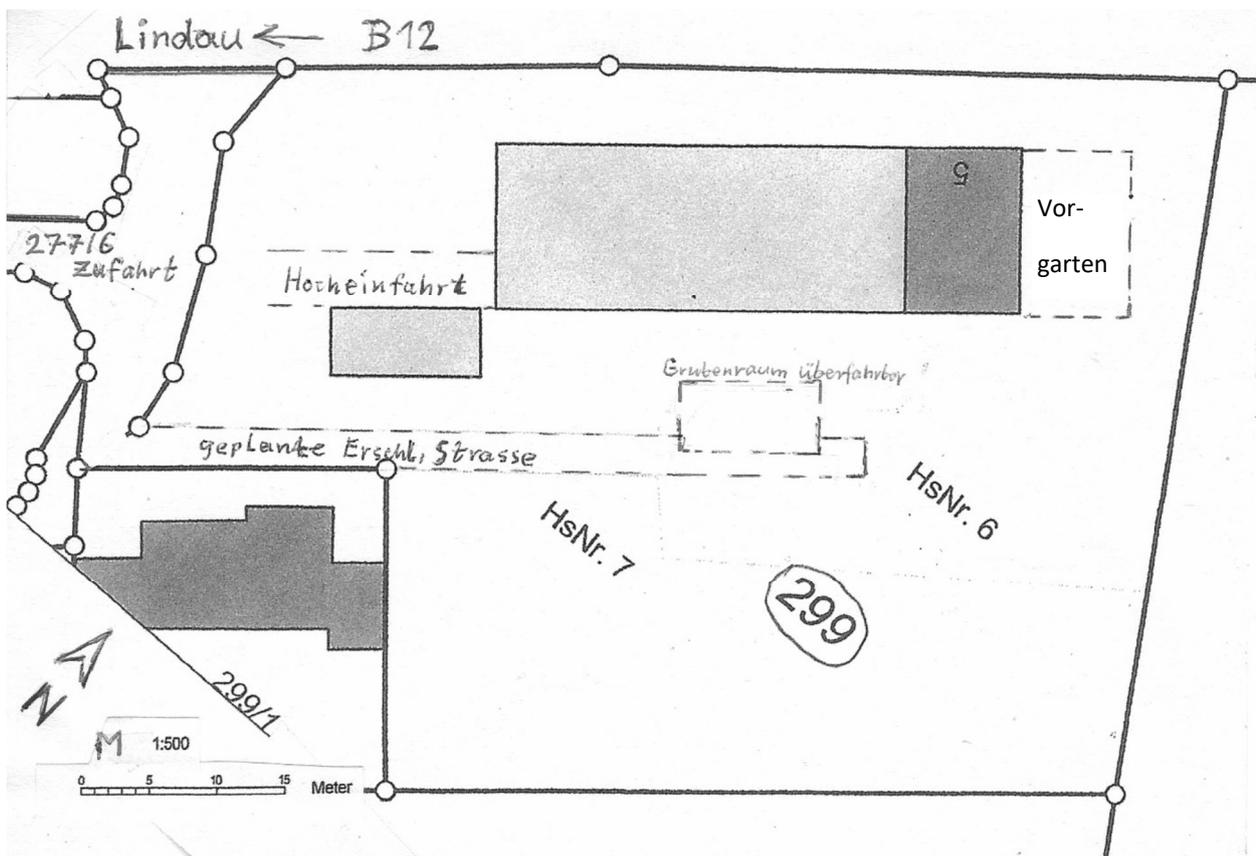
Email info@bioco.de

Lage und Bestandteile des Flurstückes 299:

Es grenzt nordseitig an den historischen Handelsweg der ehemaligen Römer/

Salzstraße an, der von Augsburg nach Bregenz führte und in diesem Bereich dem heutigen Verlauf der Bundesstraße 12 entspricht. Das Flurstück 299 umfasst **3562 m²**. Es **bietet** außer dem denkmalgeschützten Hauptgebäude **noch folgende Nutzungsmöglichkeiten:**

- * **Vorgarten** an der Ostseite des Hauptgebäudes, dessen historisch geschmiedete und niedrige **Umzäunung unter Denkmalschutz** steht und zu erhalten ist.
- * **Nebengebäude**, einzelstehend, zweistöckig an der Hocheinfahrt des Hauptgebäudes.
Dieses Gebäude ist nicht denkmalgeschützt.
- * **Grubenraum** 112m³ betoniert, überfahrbar im südlichen Hofraum des Hauptgebäudes.
Er könnte zur Energiespeicherung z.B. bei Solarnutzung dienen.
- * **große Abstellfläche** entlang dem Hauptgebäude.
- * **Grünfläche** weitläufig, südseitig, in die noch 2 weitere Gebäude mit den Haus-Nr. 6 +7.
für Wohn-/Gewerbenutzung gebaut werden dürften.
Für diese sind die vorläufigen Kanalherstellungsbeiträge bereits bezahlt.



Entstehung und Ausstattung des Denkmalgebäudes:

Die Urgroßeltern der Eigentümer wohnten in Wigratzbad und hatten dort größere Betriebsgebäude für Viehhandel und Metzgerei sowie zur Bewirtschaftung von 11 ha Grünland. Um den stark zunehmenden Bedarf an importierten Zuchtrindern aus Tirol, Vorarlberg und Graubünden künftig bewältigen zu können, ließen sie 1898 ein großes, besonders attraktives Gebäude in verkehrsgünstiger Lage im benachbarten Hergatz speziell für gewerblichen Viehhandel errichten. Für das in Hergatz gelegene Grünland mit nur 5,86 ha war der Neubau nicht nötig, da die kleine Fläche ausreichend von Wigratzbad aus bewirtschaftet werden konnte. Der Gewerbebetrieb bedurfte Dienstboten, was Wohnräume erforderte.

Heute präsentiert sich das mächtige Einfirstgebäude entsprechend der Gründerzeit mit spätklassizistischen Zügen. Dabei blieb der Mitterstallbau mit Wohnteil und Futterlagerraum sowie der westseitige Lagerteil in besonderer Vollständigkeit erhalten, so dass seine traditionelle Erscheinung kaum eingebüßt wurde.

Im Norden treffen Sie auf den Wohnteil, der sich durch ausreichend hohe Raumhöhen auszeichnet und durch sein verputztes Erdgeschoss mit Eckquaderungen und Gurtgesims sowie durch sein verschindeltes Obergeschoss begeistert. Eingangsportal und Fenster werden durch Tür- und Fensterrahmen hervorgehoben. Die Giebelfassade wird durch ihre Fenstergruppe aus 3 schmalen Fenstern nebst flankierenden kleinen Fenstern und einem Okulus in der Giebelspitze zum Blickfang.

Sobald Sie das langgestreckte Gebäude durch das einige Stufen erhöhte Eingangsportal betreten, besticht die repräsentative Haustür, durch ihre Felderung mit aufgesetzten, kleinen Löwenköpfen und führt in den **Wohnteil**. Der quer zum First laufender Hausflur ist mit bauzeitlicher, wandhoher Vertäfelung bzw. Einbauschränken ausgekleidet. Entlang der nördlichen Giebelseite stoßen Sie auf Wohnräume, die auch als Büro genutzt wurden. Im Anschluss folgt die Küche mit Zugang zum Hinterhof. Über eine einläufige Treppe geht es ins Obergeschoss, das im Wohnteil den gleichen Grundriss wie im Erdgeschoss zeigt und weitere Wohnräume bietet. Das 2. OG des Wohngebäudeteiles wurde in den 1970er Jahren zu einer eigenen Wohnung voll ausgebaut, wobei der bauzeitliche Dachstuhl erhalten blieb.

Wohin Sie auch schauen, die historische Ausstattung entführt Sie in die Vergangenheit. Seien es die Vierfeldertüren, ein Großteil der Fenster, das Treppenhaus, sowie der unter dem Wohnbereich gelegene Keller, der mit preußischem Kappengewölbe überfangen ist.

An den Wohnteil schließt der zweigeschossige **Wirtschaftsgebäudeteil** an. Dessen Traufseiten sind über dem ziegelsichtigen mit Stichbogenöffnungen belichteten Erdgeschoß mit einer Lattung versehen, hinter denen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten verbergen. Im Erdgeschoß wurden ehemalige Stalleinbauten entfernt. Der Boden weitgehend eingeebnet und betonierte.

Die **stützenfreie, riesige Obergeschossfläche** mit 3 - 5 m nutzbarer Raumhöhe bietet einen riesigen Lagerraum und weist einen hochbelastbaren ebenen Betonboden auf. Dieser ist nicht nur mit Stapler gut befahrbar, sondern auch über eine gerade Hocheinfahrt und großem Tor sogar mit Schwerlastfahrzeugen gut zugänglich. Das südwestseitig weit ausladende Vordach bietet zusätzliche begehrte Lagermöglichkeiten.

Das Hauptgebäude bedarf je nach gewünschtem Verwendungszweck und Ausbauzustand einer bedarfsgerechten Sanierung. Dem Einzug von modernem Wohnkomfort steht nichts im Wege. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro, Solarnutzung) kann angebracht werden. Die Denkmalsvorschriften verlangen jedoch keine Luxusausführung.

Die Außenwände des Obergeschoßes können je nach Dämmwertbedarf mit leicht anzubringender Vertäfelung denkmalgerecht verkleidet werden. Dem Lärmeinfluss des Straßenverkehrs kann durch denkmalverträgliche Fenster entgegengewirkt werden.

Standortvorteile:

Das Anwesen liegt am südlichen Ortsrand von Hergatz, im bayrischen Landkreis Lindau. Ca. 2.500 Einwohner hat die malerische Westallgäuer Gemeinde, die in der beliebten Ferien- und Wirtschaftsregion zwischen den Bayerischen Alpen, den Königsschlössern und dem Bodensee liegt.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie in der Umgebung von Hergatz. Ihre Einkäufe für den täglichen Bedarf lassen sich in den Hofläden und Supermärkten erledigen. Auch kulinarisch können Sie sich rund um Hergatz bestens verwöhnen lassen. Ihre Kinder können die örtliche Kindertagesstätte in Maria Thann oder die Grundschule in Wohmbrechts besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Wangen, Isny, Lindenberg oder Lindau offen. Eine ärztliche Versorgung ist durch Allgemeinmediziner, Fachärzte und Krankenhäuser in Wangen gewährleistet.

In der herrlichen Allgäuer Berglandschaft finden Jung und Alt zu jeder Jahreszeit Erholung und Entspannung. Ob Wander- oder Mountainbike-Touren, Kletterspaß und Skivergnügen, im Westallgäu kommen Liebhaber des Outdoor Sports auf ihre Kosten. Für alle Wassersportliebhaber ist der Bodensee der ideale Ort, ihrem Hobby nachzugehen. Wer dazu angenehme Gesellschaft sucht, ist in zahlreiche Vereinen in und um Hergatz herzlich willkommen.

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung für Personen- und Frachtverkehr ist garantiert!

Die Nähe zu der Bundesstraßenkreuzung B12 / B32, den Anschlüssen der Autobahn A96 sowie der voll elektrisierte Eisenbahnknotenpunkt Hergatz ermöglichen für Nah- und Fernverkehr beste Verbindungen in alle Richtungen:

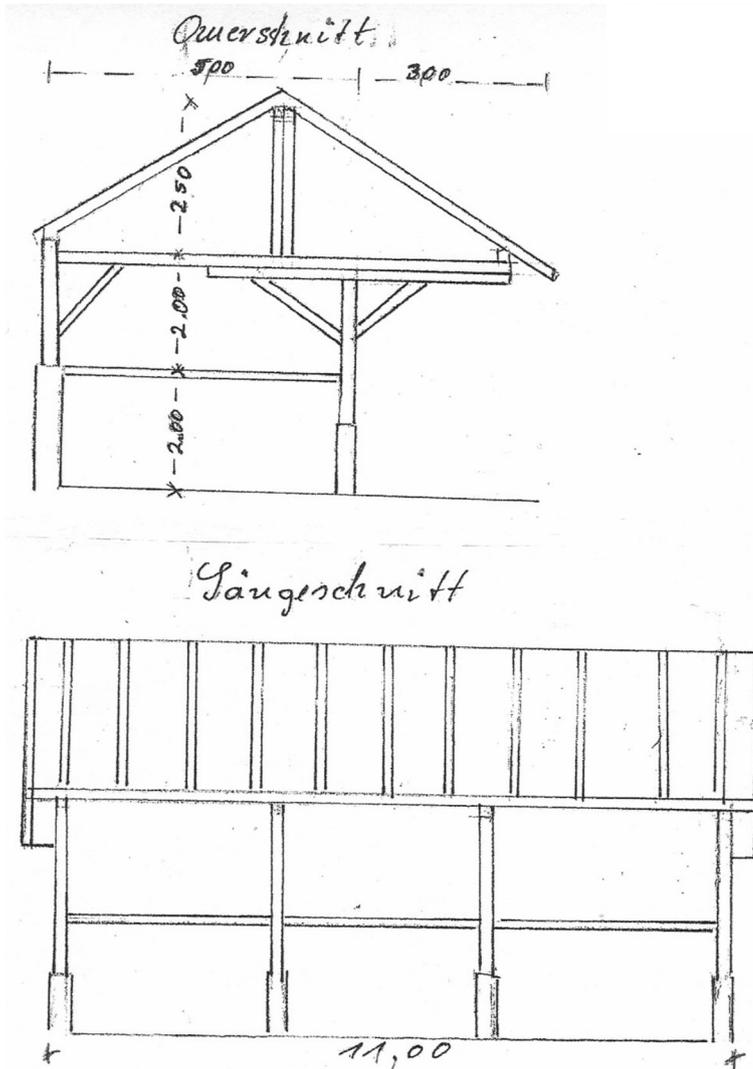
Mit Auto sind es 5 Minuten zur Stadt Wangen, 10 Minuten nach Lindenberg, 15 Minuten nach Lindau, ca. 20 Minuten nach Bregenz und Isny, ca. 30 Minuten nach Ravensburg und ca. 40 Minuten zu den Flughäfen Friedrichshafen oder Memmingen.

Auch die Nachbarländer Österreich, Schweiz, und Liechtenstein sind auf kurzem Wege erreichbar. Dazu ist Hergatz bestens an den ÖPNV angebunden. Der Bahnhof Hergatz liegt an der Bahnstrecke München- Buchloe- Lindau (RE 70, 96), über die Sie in einer Viertelstunde nach Lindau und in 2 Stunden in die Landeshauptstadt München gelangen.

Die gute Verkehrsanbindung macht das straßenseitig gut einsehbare Anwesen für gewerbliche Nutzung werbewirksam und attraktiv. Die nahe gelegenen Firmen Thomann und Soltop Energie nutzen bereits diesen Standortvorteil.

Freistehendes Nebengebäude mit Dachziegeln

Es liegt südwestlich des denkmalgeschützten Hauptgebäudes, Es wurde **1948** mit massiven Balken zweigeschossig und mit südseitigem hohen weitausladenden Vordach, **genehmigungsfrei erstellt**. Es ist nicht denkmalgeschützt.



© (F. Rädler) Freistehendes Nebengebäude bietet viele Lagermöglichkeiten.

Förderung:

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des denkmalgeschützten Einfirstgebäudes dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel hoffen.

Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Baudenkmales erforderlich sind, können gemäß Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG, steuerlich begünstigt werden, wenn zuvor das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege seine Zustimmung erteilt.

Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Grundsatz denkbar.

Im Rahmen der jetzigen Grundsteuererklärung wurde ein Antrag zur Grundsteuerbefreiung/-ermäßigung gemäß BayGrSt 4 gestellt: (Ermäßigung der Grundsteuermesszahl laut Liste der Ermäßigungen der Grundsteuermesszahl, da sich gemäß Nr. 02 von Art.4 Abs. 3 Bayerisches Grundsteuergesetz auf dem Grundstück ein Baudenkmal befindet).

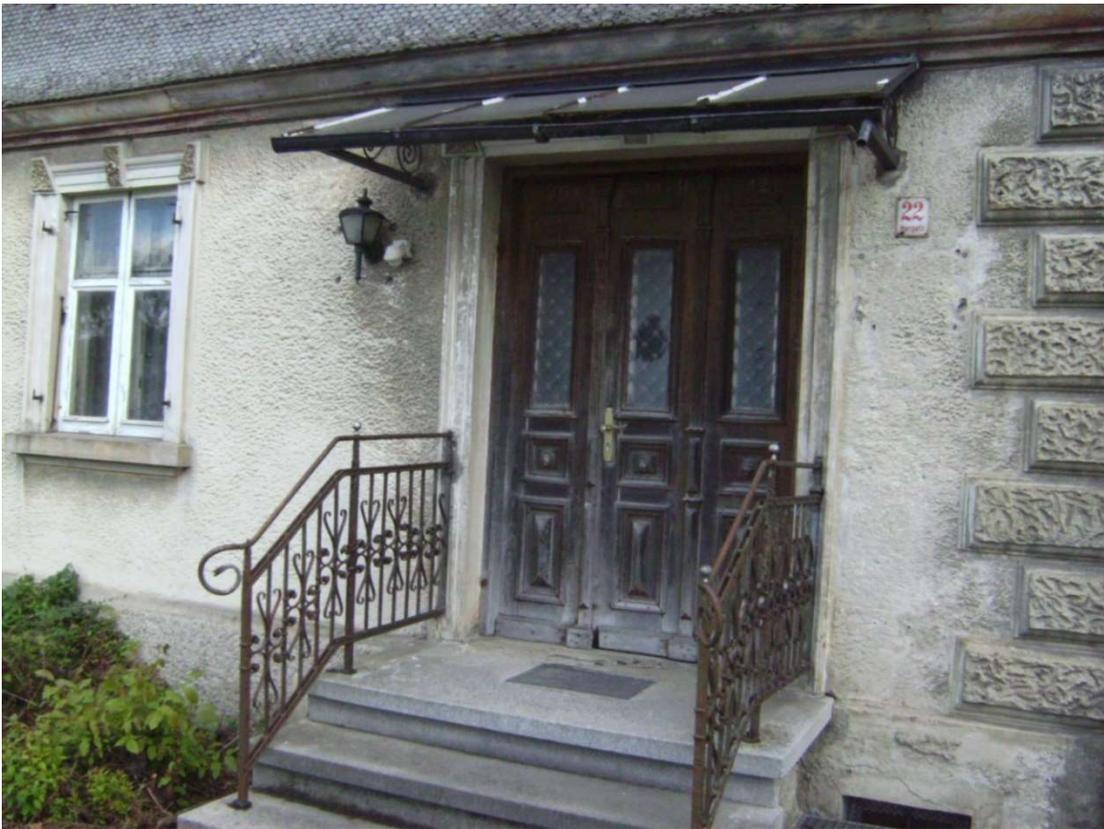
Hinweis:

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.



© (BLfD) Ansprechender Wohnteil mit verputztem EG und verschindeltem OG



© (J. Rädler) Nordseitiger Hauseingang mit historischen Details



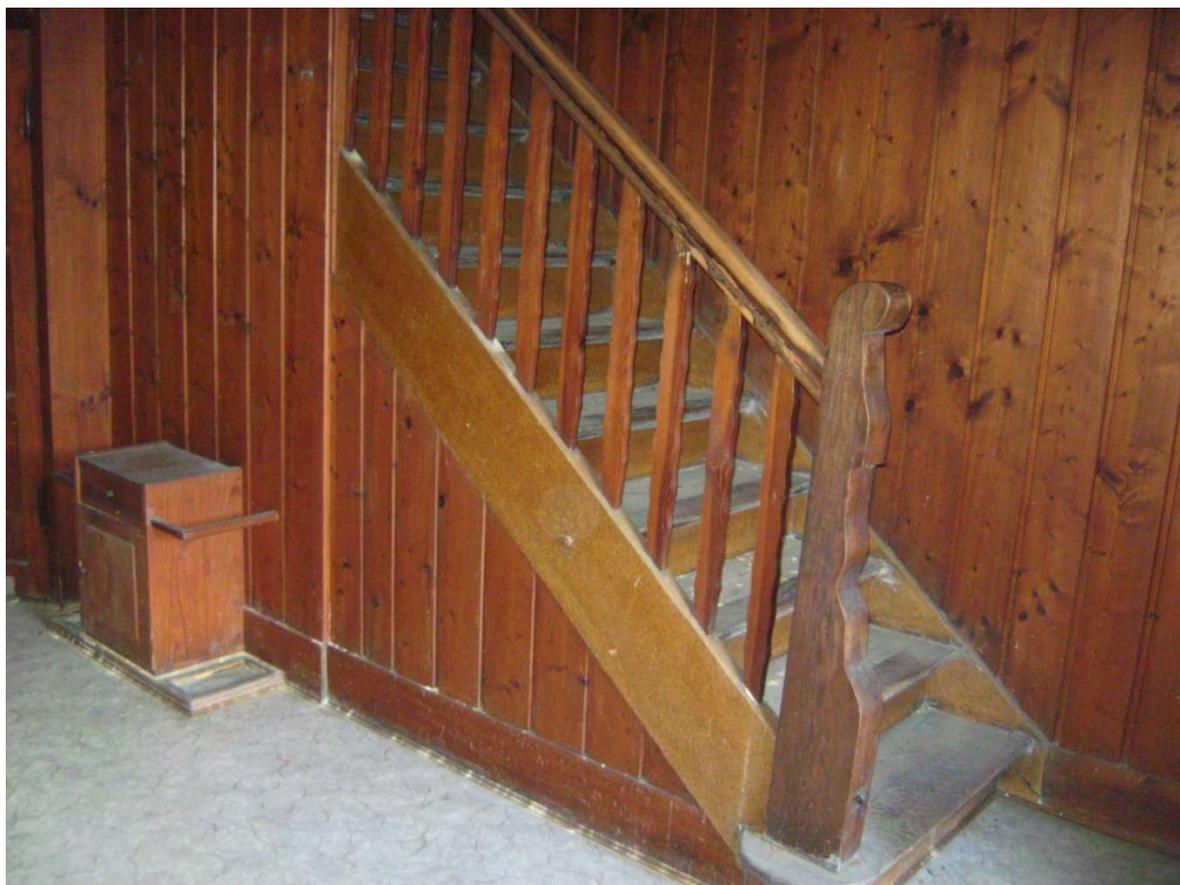
© (J. Rädler) Zugang vom südöstlichen Hofraum in Küche und Keller



© (BLfD) Küche mit Zugang zum südlichen Hofraum



© (BLfD) nordseitiges Zimmer im EG mit Zugang zur Küche



© (J. Rädler) Flur im EG mit Treppe zum 1.OG



© (F. Rädler) Großzügiger Wohnraum im 1.OG



© (F. Rädler) Wohnraum mit Türe zum Balkonzimmer im 1. OG



© (J. Rädler) Zimmer mit kleinem Kachelofen im 1. OG, Beheizung vom Flur im 1.OG



© (BLfD) Historischer Spitzboden über dem 2. OG im Wohngebäudeteil



© (F. Rädler) Beachtlicher Nutzraum mit Betonboden im OG des Wirtschaftsgebäudeteiles



© (J. Rädler) Beachtliche Lagerfläche im OG mit offenem Tor



© (J. Rädler) Breite Hocheinfahrt am Nebengebäude zum OG des Wirtschaftsteils



© (J. Rädler) Südseitiger Eingang zum Vorgarten der mit Ziergeländer eingrahmt ist.



© (F. Rädler) Südseitige Grünfläche der Kauffläche