



# Exposé

Kloster

97520 Röthlein - Heidenfeld

Kaufpreis: auf Anfrage



© BLfD

Ansprechpartner:  
Martin Stapper  
Geschäftsführer  
Kongregation der Schwestern des Erlösers K.d.ö.R

Telefon: 0931 - 3514 - 2212  
Mail: [stapper@erloeserschwestern.de](mailto:stapper@erloeserschwestern.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.



© (BLfD) Atemberaubende Stuckarbeit eines italienischen Meisters des 18. Jahrhunderts

## Das Kloster „Maria Hilf“ im Maintal - Ein barockes Schmuckstück fränkischer Klostersgeschichte auf dem Weg in die Zukunft!



© M. Stürzenberger / BLfD / LRA Schweinfurt

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 7.980 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 34.000 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1723 - 1733, 1935

### **Imposante Klosteranlage von barocker Schönheit und beachtlichem Zukunftspotenzial**

Eine Klosteranlage von baulicher Schönheit und Erhabenheit! Ein nach den Plänen von Balthasar Neumann errichtetes Schmuckstück des Barock! Eine mächtige Vierflügelanlage, deren prachtvolle Innenräume die ehemalige Bedeutung des Klosters widerspiegeln! So lässt sich das Kloster „Maria Hilf“ der Kongregation Schwestern des Erlösers in Heidenfeld im Maintal, zwischen Schweinfurt und Volkach, bestens beschreiben. Die historischen Spuren des Klosters reichen bis ins Jahr 1069 zurück. Seine zwischen 1723 und 1733 entstandene Dreiflügelanlage ist ein Meisterwerk der Barockzeit, dessen Innenausstattung der architektonischen Schönheit des Bauwerks in nichts nachsteht. Mit Vollendung der Vierseitenanlage durch die Neuerrichtung des Südwest- und Südflügels erlangte die Klosteranlage im Jahr 1935 ihre unverwechselbare Form, welche eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten auf kirchlicher, sozialer, kultureller oder bildungsfördernder Ebene eröffnet. Möchten Sie es sein, der die Zukunft des Klosters „Maria Hilf“ in seine Hand nimmt?

**Das Baudenkmal**

Ehemaliges Augustinerchorherrenstift

Zustand: Altbau, saniert, renoviert, gepflegt

3 Etagen

Teilweise unterkellert: Gewölbekeller

Dachboden teilweise ausgebaut

Bad mit Dusche/Wanne, Bad und WC getrennt

Holzfenster, Sprossenfenster

Holzdielen, Steinboden, Fliesenboden, Parkettboden, Laminat

Barrierefrei

Aufzug im Nordost-, Nordwest- und Südflügel

Teilweise Rufanlage

WLAN im gesamten Gebäude

Seniorengerechtes Wohnen

Innenhof

Ehemalige Probstei

Nicht denkmalgeschützte Nebengebäude: Garage,

Scheune, Stallanlagen

Garten

Frei

<b>Energie / Versorgung</b>	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus Energieträger: Öl Zentralheizung
<b>Förderung</b>	Denkmalschutz-Afa Sanierungs-Afa Kapitalanlage
<b>Käuferprovision</b>	Provisionsfrei

## Bewegende Klostergeschichte

Das Kloster „Maria Hilf“ in Heidenfeld kann auf eine bewegte Geschichte zurückblicken, die bis ins Jahr 1069 zurückreicht. Laut einer Legende geht seine Gründung auf den Tod des Sohnes der Schweinfurter Markgräfin Alberada zurück. Als ihr kleiner Sohn beim Spielen im gefrorenen Main versank, legte sie das Gelübde ab, an der Stelle, an der er gefunden wird, ein Kloster zu errichten. Im Jahr 1069 wurde die Leiche des jungen Markgrafensohns bei Heidenfeld geborgen. Noch im selben Jahr erschienen die Marktgräfin und ihr Ehemann Hermann von Habsberg - Kastl vor Bischof Adalbero in Würzburg und stellten ihren Besitz in und um Heidenfeld sowie in 19 weiteren Dörfern für eine Klostergründung zur Verfügung. Bereits im Jahr 1071 zogen die ersten Augustiner Chorherren in das neuerrichtete Chorherrenstift und blieben dort bis zur Säkularisation im Jahr 1803.

In seiner rund 950jährigen Geschichte hat das Heidenfelder Stift St. Mauritius – so sein damaliger Name – alle Höhen und Tiefen durchlebt. Ob Pestwelle (1349), Bauernkrieg (1524), Dreißigjähriger Krieg (1618 - 1648), Reformation und Gegenreformation, allen Epochen der Geschichte hat das Kloster standgehalten, obwohl es mehrfachen Brandschätzungen und Plünderungen ausgesetzt war.

Die barocke Dreiflügelanlage des Klosters, welche bis heute das äußere Erscheinungsbild der Klosteranlage bestimmt, ist in den Jahren 1723 - 1733 entstanden. Nach den Plänen von Balthasar Neumann, dem bekannten Baumeister des Barock, wurde zuerst das Konventgebäude – der Ostflügel der Klosteranlage – errichtet. Im Jahr 1728 wurde der verkürzte Westflügel, in dem das Dormitorium mit den Zellen der Chorherren untergebracht war, ergänzt. Vier Jahre später folgte der Nordflügel mit dem Refektorium des Klosters und der ab 1739 geschaffenen Klosterbibliothek. Der Südflügel blieb zum damaligen Zeitpunkt der Klosterkirche, die dem Hl. Mauritius geweiht war, vorbehalten.

Das vorläufige Ende des Klosters kam mit dem Reichsdeputationshauptschluss von 1803. Die Klosteranlage ging 1805 an den Grafen von Türkheim, der den Abriss der Klosterkirche veranlasste. Die äußerst hochwertige Ausstattung von Kirche und Kloster wurde in Teilen verkauft und auch die Bücher der berühmten Klosterbibliothek fanden ihren Weg bis nach Schweden und in die USA.

Von 1807 bis 1901 befand sich die Klosteranlage im Besitz der Freiherren von Bodeck - Ellgau, bevor sie 1901 an die Frauenkongregation der Schwestern des Erlösers überging. Diese ließ 1935 die durch den Kirchenabbruch entstandene Baulücke schließen, indem sie den kürzeren Westflügel erweiterte und den Südfügel neu errichtete. Auf diese Weise entstand die bis heute zu bestaunende Vierflügelanlage, die einen fast quadratischen Innenhof mit mittig angebrachten Brunnen umschließt.

Der mächtige Klosterbau diente zunächst als Erholungsheim und wurde im Anschluss als Alten- und Pflegeheim für die Angehörigen der Kongregation genutzt. Dazu wurde in den frühen 1970er Jahren sowie von 2002 - 2005 ein neues Pflegeheim errichtet, das mit dem Kloster verbunden ist. Eine umfangreiche Sanierung des Klosters mit Erneuerung der Fenster, Ausstattung und Oberflächen einschließlich Fassaden erfolgte in den Jahren 2005 - 2010.

Zuletzt diente das Kloster als Altersruhesitz für die verbliebenen Schwestern des Ordens sowie als Flüchtlingsunterkunft. Aufgrund des Mangels an Nachwuchs beabsichtigte die Kongregation, das Kloster aufzugeben und verfolgt seither seinen Verkauf.

## **Herausragende Klosteranlage des bekannten Baumeisters Balthasar Neumann**

Das Kloster „Maria Hilf“ präsentiert sich als imposante Vierflügelanlage von beachtlicher Größe. Diese besteht aus drei barocken, im frühen 18. Jahrhundert entstandenen Gebäudeflügeln und wurde im Jahr 1935 durch die Erweiterung des Westflügels sowie die Neuerrichtung des Südflügels komplettiert.

### **Das Konventgebäude (Ostflügel)**

Den Haupttrakt der Klosteranlage bildet der beachtliche Ostflügel, dessen Bau in seiner bestehenden Form im Jahr 1723 unter Probst Sigmund Derleth begann. Dieser schuf ein dreistöckiges Konventgebäude mit einer Länge von 21 Fensterachsen, das durch seine leicht hervortretenden Mittel- und Eckrisalite beeindruckt. Im Mittelrisalit befindet sich das Hauptportal der Klosteranlage. Dieses wird von ionischen Pilastern flankiert und mit einem Segmentgiebel abgeschlossen. Zudem besticht der Mittelrisalit durch seinen Dreiecksgiebel sowie seine markante Pilastergliederung, welche auch an den Eckrisaliten mit ihren abschließenden Mansarddächern wiederaufgenommen wird.

Die Faszination der äußeren Erscheinung setzt sich im Inneren des Gebäudetrakts fort. Südlich des Eingangsportals ist das über drei Geschosse reichende, kunstvoll stuckierte Treppenhaus zu finden. Eine freitragende Podesttreppe mit schmiedeeisernem Geländer, weist den Weg in die oberen Etagen. Die ehemaligen Amts- und Wohnräume in allen drei Geschossen liegen an der Ostseite und werden durch den Flur an der Westseite erschlossen. Die Räumlichkeiten weisen hochwertige Stuckarbeiten auf, die auf die berühmten italienischen Stuckateure Giovanni Bajerna und Materno Bossi zurückgehen. Besonders hervorzuheben sind hierbei die herrschaftlichen Wohnräume der früheren Pröbste, die durch ihre aufwändig stuckierten Decken und ihre gemalten Leinwandtapeten beeindrucken.

Im 2. Obergeschoss des Konventgebäudes ist der Prunksaal des Klosters zu finden. Dieser begeistert durch seine reich stuckierte Spiegeldecke sowie seine herausragenden Stuckarbeiten mit Laub und Bandwerk, Putten und Medaillons mit gemalten Allegorien.

### **Das Dormitorium (Westflügel)**

Der im Jahr 1728 erbaute Westflügel beherbergt das sog. Dormitorium, die Schlafstätten der Ordensschwester. Das Erdgeschoss blieb zudem der Sakristei und dem Kapitelsaal des Klosters vorbehalten. Auch das Dachgeschoss des ursprünglich kürzeren Flügelbaus war ausgebaut und wurde zu Wohnzwecken genutzt.

### **Das Refektorium (Nordflügel)**

Der Nordflügel der Klosteranlage geht auf das Jahr 1732 zurück. Seine Fassadengliederung entspricht der des Ostflügels, wobei das Giebelfeld des Mittelrisalits ein Chronostichon ziert. Im Erdgeschoss des Nordflügels ist das sog. Refektorium, der Speisesaal des Klosters, zu finden. Dieser beachtliche Raum ist ebenfalls reich stuckiert und mit Laub- und Bandwerk, kleinen Reliefszenen aus dem Leben des Hl. Augustus sowie Putten und Emblemen geschmückt. In den oberen Geschossen befand sich die ab 1739 eingerichtete Bibliothek des Klosters.

### **Der neuerrichtete Südflügel**

Anstelle der abgebrochenen Klosterkirche entstand im Jahr 1935 ein moderner Südflügel, der heute die Hauskapelle beherbergt.

## **Atemberaubendes Klostergrundstück von beachtlicher Größe**

Die Klosteranlage befindet sich auf einem ca. 34.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Neben der barocken Vierflügelanlage zählt die alte Probstei zum Klosteranwesen. Der ebenfalls denkmalgeschützte Bau des 16. Jahrhunderts erstreckt sich südwestlich des Klosters und ist durch einen Anbau mit der Vierflügelanlage verbunden. Besonders hebt sich das zweigeschossige Gebäude durch seinen markanten, polygonen Treppenturm hervor.

Auch ein Brunnen im Innenhof der Vierflügelanlage, überdacht von einer auf drei toskanischen Säulen ruhenden Kuppel, darf nicht fehlen. Des Weiteren ist im Klosterhof die Skulptur eines Kreuzschleppers aus dem 18. Jahrhundert zu finden. Zudem hat sich ein Bildstock – das sog. „Stechersmaterla“ aus dem Jahr 1871 – direkt an der westlichen Klostermauer erhalten.

Weiter gehören eine Reihe nicht denkmalgeschützter Nebengebäude unterschiedlicher Größe zu Ihrem zukünftigen Anwesen. Diese können ggf. – in Absprache mit den zuständigen Behörden – entfernt und durch denkmalverträgliche Neubauten ersetzt werden.

Das Pflegeheim aus jüngerer Zeit ist nicht Teil des Verkaufsobjekts.

## **Objektsensible Nutzung der Klosteranlage**

Das Kloster „Maria Hilf“ in Heidenfeld ist eine bedeutende Klosteranlage der Region. Seine mehr als 950jährige Geschichte und seine kunstgeschichtliche Bedeutung verlangen eine sensible Neunutzung des Baudenkmals.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten stehen – nach Schaffung entsprechender bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen – offen. Das Gebäude kann im Bereich der Alten- und Krankenpflege, in der Gastronomie, als Tagungs- oder Hotelbetrieb genutzt werden. Auch als Einrichtung für kirchliche, kulturelle und bildungsfördernde Zwecke ist das Anwesen bestens geeignet. Zudem bietet sich die Nutzung durch Dienstleistungen im Verwaltungsbereich – einschließlich Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung – an. In den herrschaftlichen Räumlichkeiten – insbesondere im Prunksaal des Klosters – ist die Durchführung von Ausstellungen und Veranstaltungen möglich. Der großzügige Innenhof kann für kulturelle Freiluftveranstaltungen wie etwa Freilichtspiele oder Konzerte herangezogen werden. Zugleich ist auch eine Wohnnutzung auf gehobenem Niveau nicht ausgeschlossen.

## **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

Das Kloster „Maria Hilf“ finden Sie in Heidenfeld, einem Ortsteil der Gemeinde Röthlein, auf halbem Wege zwischen Schweinfurt und Volkach. Rund 1.415 Einwohner sind in dem idyllisch gelegenen Dorf am östlichen Rand des Maintals Zuhause. Der kleine Ort liegt am alten Main und lässt Sie die ganze Schönheit der malerischen Flusslandschaft erleben. Wer ein Refugium in reizvoller Mainlage sucht, ist in Heidenfeld genau am richtigen Ort!

Alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs warten in den beiden nahegelegenen Gemeinden Röthlein und Schwebheim auf die zukünftigen Bewohner der Klosteranlage. Dort treffen Sie auf Supermärkte, eine Bäckerei, eine Apotheke sowie zahlreiche Dienstleister. Für Kinder stehen die Kindergärten oder die Grundschulen beider Gemeinden offen. Weiterführende Schulen sind im nahegelegenen Volkach oder Schweinfurt zu finden. Ein Allgemeinmediziner ist direkt in Heidenfeld ansässig und garantiert zusammen mit seinen Kollegen in den umliegenden Gemeinden eine gute ärztliche Versorgung.

Die ausgezeichnete Lage von Heidenfeld ist ein Garant für Erholung und Entspannung in der herrlichen Landschaft entlang des Mains. In südlicher Richtung beginnt einer der ruhigsten und idyllischsten Abschnitte des Maintals, der bis zur Volkacher Mainschleife reicht. Dieser lässt sich bestens beim Wandern oder Radfahren oder einem kurzen Spaziergang erkunden. Auch das Vogelschutzgebiet Garstadt liegt in unmittelbarer Nachbarschaft. Wer seine Zeit auf dem Golfplatz verbringen möchte, kann dies in Mainsondheim oder Schweinfurt tun. Wie immer Sie Ihre Freizeit gestalten möchten, in Heidenfeld und Umgebung haben Sie die Gelegenheit dazu.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Heidenfeld garantiert. Das kleine Dorf liegt an der Verbindungsstraße zwischen Schweinfurt und Volkach und befindet sich in unmittelbarer Nähe zur A70 (Anschlussstelle Schweinfurt/Berggrheinfeld in 8 km Entfernung). Nur rund 5 Minuten trennen Sie von Röthlein (ca. 3 km) und bereits in 8 Minuten kommen Sie in Schwebheim (ca. 5 km) an. Von Schweinfurt (ca. 12 km), Volkach (ca. 14 km) oder Wertach (ca. 13 km) sind Sie nur etwa eine Viertelstunde entfernt und in ca. 40 Minuten erreichen Sie Würzburg (ca. 39 km), Kitzingen (ca. 31 km) oder Bad Kissingen (ca. 42 km). Für den Weg nach Bamberg (ca. 64 km) müssen Sie rund 45 Minuten, für die Strecke nach Nürnberg (ca. 125 km) an die 90 Minuten einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Heidenfeld gut angebunden. Tägliche Busverbindungen sorgen für eine gute Erreichbarkeit der Gemeinden Röthlein und Schwebheim (Bus 8137) sowie der Städte Schweinfurt und Volkach. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Schweinfurt mit guter Zuganbindung (RB, RE) in die unterfränkischen Zentren.



© (BLfD) Das Kloster „Maria Hilf“ in Heidenfeld



© (BLfD) Barocke Klosteranlage des frühen 18. Jahrhunderts



© (M. Stürzenberger) Mächtiger Vierflügelbau von überragender Größe und historischer Bedeutung



© (LRA Schweinfurt) Prachtvolles Eingangsportal des Ostflügels



© (LRA Schweinfurt) Stilvoll gestalteter Garten des vor dem Kloster gelegenen Pflegeheims



© (BLfD) Historischer Brunnen im Innenhof



© (M. Stürzenberger) Nahezu quadratischer Innenhof mit Begrü-  
nung



© (M. Stürzenberger) Herrschaftliche Treppe mit kunstvoll gestaltetem, schmiedeeisernem Geländer mit Arkanthusblüten.



© (M. Stürzenberger) Repräsentativer Flur mit stuckierter Decke



© (M. Stürzenberger) Großzügiger Flurbereich mit Zugang zu den ehemaligen Amtsräumen



© (BLfD) Prachtvolle Stuckarbeiten im sog. Prunksaal



© (M. Stürzenberger) Herrschaftlicher Saal im Konventgebäude



© (BLfD) Historisch bedeutsame Stuckarbeiten italienischer Künstler



© (BLfD) Herausragende Stuckarbeit über dem Kamin des Prunksaals



© (M. Stürzenberger) Refektorium mit prächtiger Stuckdecke



© (M. Stürzenberger) Ansprechend gestalteter Flur



© (M. Stürzenberger) Flurbereich mit historischen Türen



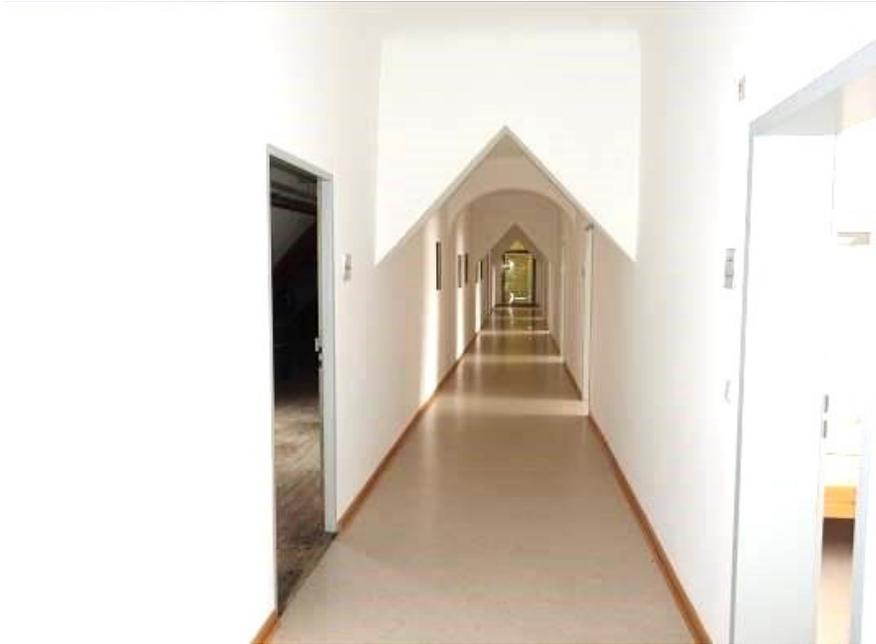
© (M. Stürzenberger) Neueingerichtete Klosterkapelle im Südflügel



© (M. Stürzenberger) Herrschaftlicher Wohnraum des Probstes



© (M. Stürzenberger) Atemberaubende Stuckdecke von beeindruckender Schönheit



© (M. Stürzenberger) Zugang zu den Zimmern



© (M. Stürzenberger) Zimmer im Kranken-/ Pflegebereich



© (M. Stürzenberger) Modernisierte Sanitäranlagen



© (M. Stürzenberger) Tageslichtbad mit Badewanne und WC



© (BLfD) Ehemalige Probstei mit markantem Treppenturm



© (BLfD) Das „Stechersmaterla“ an der Klostermauer



© (BLfD) Sog. „Kreuzschlepper“ in der Klosteranlage



© (LRA Schweinfurt) Beeindruckende Klosteranlage in traumhaft schöner Lage am alten Main



© (LRA Schweinfurt) Stimmungsvolles Anwesen in idyllischer Mainlandschaft