

## Verkauf des denkmalgeschützten Gebäudes **Altes Gefängnis** (An der Stadtmauer 18) in Künzelsau



Die Stadt Künzelsau sucht einen privaten Investor, der das denkmalgeschützte Gebäude modernisieren möchte.

Da sich das Grundstück im Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt“ befindet, ergeben sich besondere Zuschussmöglichkeiten und Sonderabschreibung auf der Grundlage von §§ 7h und 10 f EStG.

⇒ Interessenten werden gebeten sich mit **David Hägele** von der Stadt Künzelsau unter der Telefonnummer: 07940 129-422 oder unter [david.haegele@kuenzelsau.de](mailto:david.haegele@kuenzelsau.de) in Verbindung zu setzen.

Gerne steht Ihnen auch **Julia Model** von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH als Sanierungsträger der Stadtverwaltung für weitere Auskünfte zur Verfügung (Tel.: 07141 149-324).

### Anlagen

Übersicht Objektdaten

Lageplan, Lageplan An der Stadtmauer 18

Grundrisse und Ansichten, Fotodokumentation

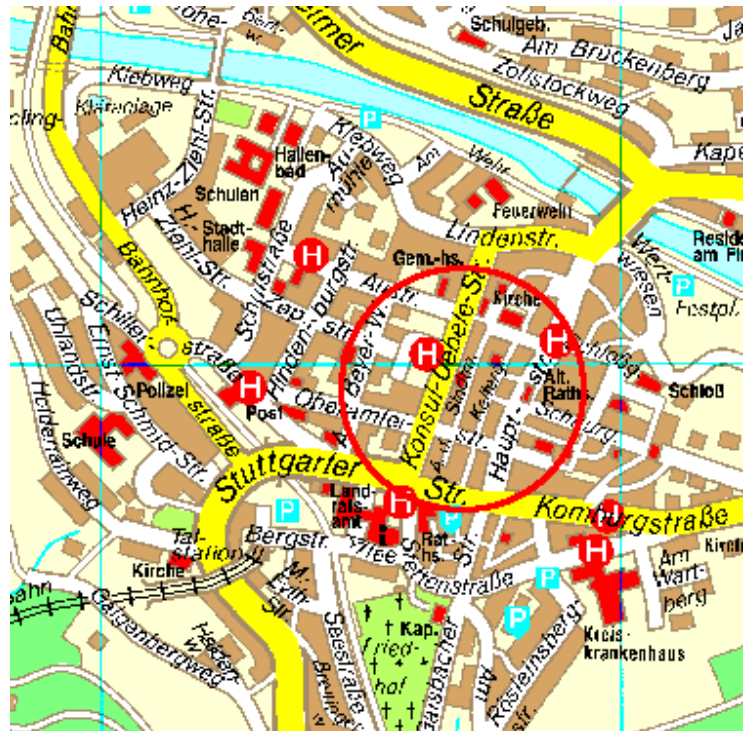
## Übersicht Objektdaten\*

<b>Gebäude</b>	An der Stadtmauer 18
<b>Flurstücksbezeichnung</b>	Teilfläche des Flst. Nr. 163/3
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 293 m <sup>2</sup> - von Neubebauung Quartier an der Stadtmauer abhängig; Festlegung erfolgt zeitnah
<b>Nutzungskonzeption</b>	Die Stadt Künzelsau hat selbst keine Verwendung (öffentliche Nutzung ausgeschlossen). Spielstätte nicht erlaubt. Studentenwohnungen, Radlerherberge oder ähnlich (Erlebnishotel) erwünscht.
<b>Baurecht</b>	Das Baurecht richtet sich nach § 34 BauGB.
<b>Gesamtnutzfläche</b>	UG, EG, OG, DG gesamt ca. 300 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	Gemäß Verkehrswertgutachten vom 25.02.2016: <b>83.000,00 €</b> (je nach Grundstücksflächenanteil geringe Abweichungen noch möglich)
<b>Gebäudebeschreibung</b>	Das Gebäude steht unweit des Gerichtsgebäudes und wurde 1829 als Kriminalgefängnis für das neugeschaffene Oberamt Künzelsau erbaut. Der dreigeschossig verputzte, teils massive, teils in Fachwerkkonstruktion errichtete Bau, stellt ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG dar. Ein Brand im 2. OG hat einige Schäden verursacht. Das Gebäude steht derzeit leer.
<b>Besonderheiten</b>	Quartier An der Stadtmauer Auf der direkt angrenzenden Freifläche erfolgt eine Neubebauung durch einen Projektentwickler (ca. 3.000 m <sup>2</sup> - TG, Einzelhandel, Büro) Dienstleistungen und Wohnungen). Das Baugesuch wird derzeit erstellt, so dass 2017 mit dem Bau begonnen werden soll. Eine enge Abstimmung des Baustellenmanagements ist zu berücksichtigen.
<b>Abwicklung / Verfahren</b>	Grundstücksoption bzw. <b>Grundstückskaufvertrag mit angeschlossener Modernisierungsvereinbarung</b> ; die Zuschusshöhe richtet sich nach der vorgelegten Konzeption.  Kaufpreisangebote mit geplantem Nutzungskonzept können eingereicht werden. Die Stadt behält sich die freie Auswahl unter den Interessenten vor.

\*Angaben unverbindlich / ohne Gewähr

## Lage

Künzelsau ist Kreisstadt des Hohenlohekreises im Nordosten von Baden-Württemberg und zählt rund 15.000 Einwohner. Das Grundstück befindet sich in der Innenstadt von Künzelsau an der Straße „An der Stadtmauer“, die nach Norden weiter als Fußweg verläuft.

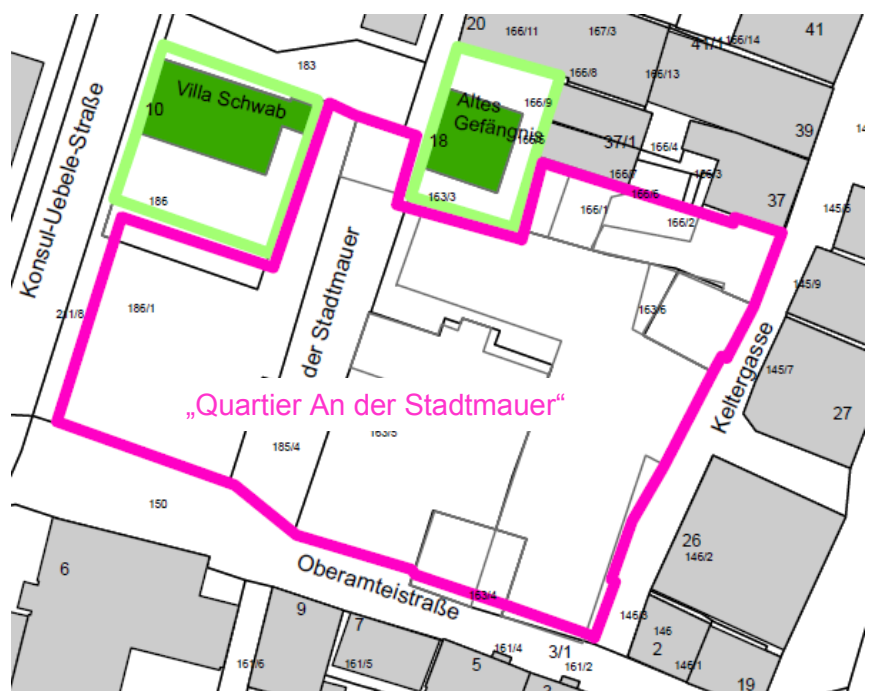


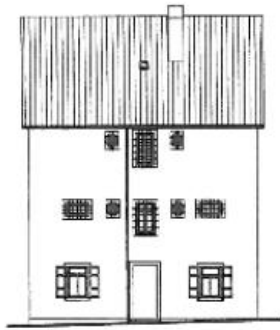
Kartografie: © Städte-Verlag E. v. Wagner & J. Mitterhuber GmbH – 70736 Fellbach, [www.1001-stadtplan.de](http://www.1001-stadtplan.de)

## Lageplan Grundstück und geplante angrenzende Bebauung

Im Rahmen eines Auswahlverfahrens hat die Stadt einen Investor für die Bebauung des angrenzenden „Quartiers an der Stadtmauer“ ausgewählt. Auf diesem Grundstück soll eine Neubebauung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden mit Tiefgarage erfolgen.

Die Vertragsverhandlungen und Planungen sind noch nicht abgeschlossen.





Ansicht von Westen



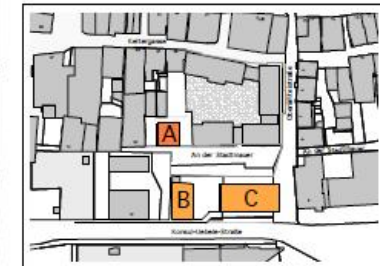
Ansicht von Süden



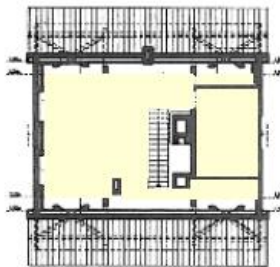
Ansicht von Osten



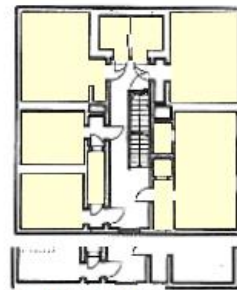
Ansicht von Norden



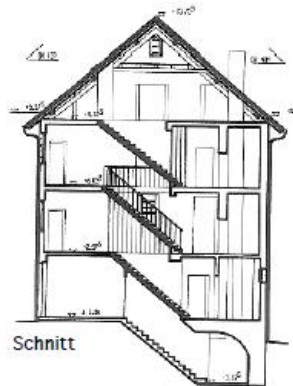
- A An der Stadtmauer 18
- B Konsul-Uebele-Straße 10
- C Konsul-Uebele-Straße 8



Dachgeschoss



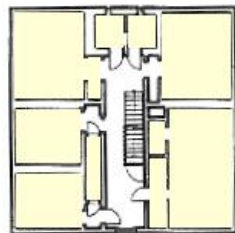
2. Obergeschoss



Schnitt

Fläche Baugrundstück: ca. 260qm  
Bestandsgebäude Baujahr 1829  
Erdgeschoss in Mischmauerwerk,  
Obergeschosse in Holzfachwerk ausgemauert

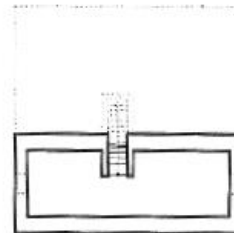
Bruttogrundfläche gesamt: ca. 482qm  
Nutzfläche EG - DG gesamt: ca. 228qm  
- 4 Geschossebenen zuzüglich Teilunterkellerung  
- Erhebliche Substanzschäden  
- Jahrzehntelanger Leerstand  
- Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss

Stadt Künzelsau  
Machbarkeitsstudie

**A** An der Stadtmauer 18  
(ehem. Gefängnis)

Bestand

M 1:200

11.02.2011

Architekten  
Partnerschaft  
Stuttgart  
**ARP**  
Rotebühlstraße 18/11  
70197 Stuttgart  
Tel. 0711/94889-200  
Fax: 0711/94889-200  
www.arp-stuttgart.de