



© Achim Mende

# EXPOSÉ

BÖNNIGHEIM | Michaelsbergstraße 25/5





# WOHNBAUGRUNDSTÜCK

---

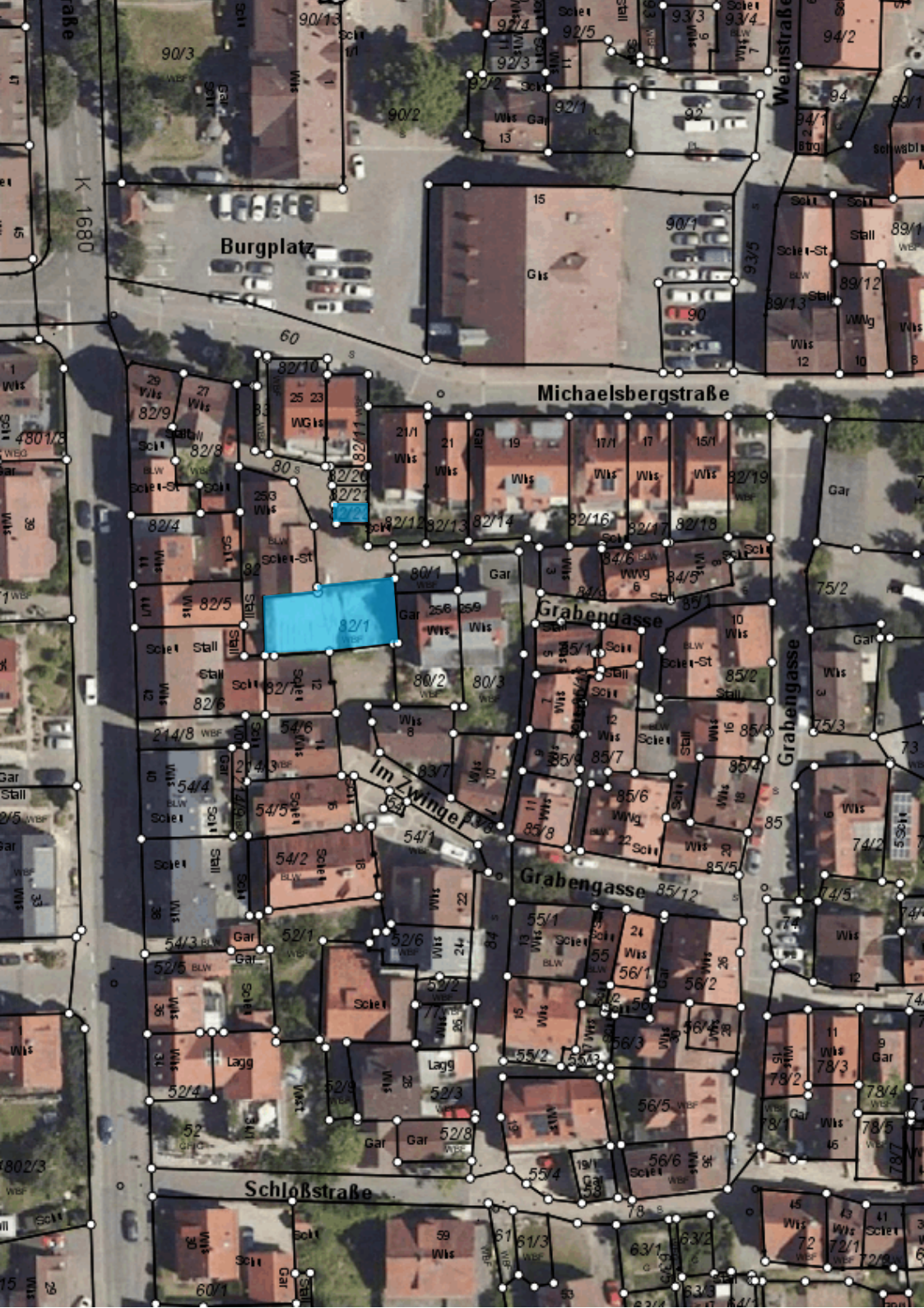
## WEINKELLER zu HAUSE

Die Stadt Bönningheim bietet im Südwesten der Altstadt, im Liebensteiner-Viertel ein attraktives Grundstück zum Verkauf und Neubebauung an.

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Aus Norden ist die Michaelsbergstraße 25/5 in Höhe des Burgplatzes sowie aus südlicher Richtung von der Sackgasse Im Zwinger zugänglich. Es verfügt über ein Abschnitt denkmalgeschützter Stadtmauer und einen Kellerhals mit einem historischen Gewölbekeller.

Die ca. 200m<sup>2</sup> eignen sich hervorragend für den Neubau eines Wohnhauses. Der Gewölbekeller ist ein Schmankerl für jeden Liebhaber und Feinschmecker regionaler Produkte. Die kühlen, stabilen Temperaturen eines Gewölbekellers sind perfekt für die Lagerung von Wein und Käse, sodass hier ein einzigartiges Ambiente für Genuss und Entspannung geschaffen werden kann.





# WOHNBAUGRUNDSTÜCK

---

## VERKÄUFER

Stadtverwaltung Bönningheim  
Kirchheimer Str. 1 | 74357 Bönningheim

## FLURSTÜCK

Wohnbebauung FIST.: 82/1  
Pkw- Stellplatz FIST.: 82/22 (optional)

## ANSCHRIFT

Michaelsbergstr. 25/5 | 74357 Bönningheim

## GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Wohnbaufläche 207 m<sup>2</sup> inkl. 14m<sup>2</sup> Stadtmauer  
Gewölbekeller 152 m<sup>2</sup> (16m x 9,5m)  
• Scheitelhöhe ca. 3,35 m

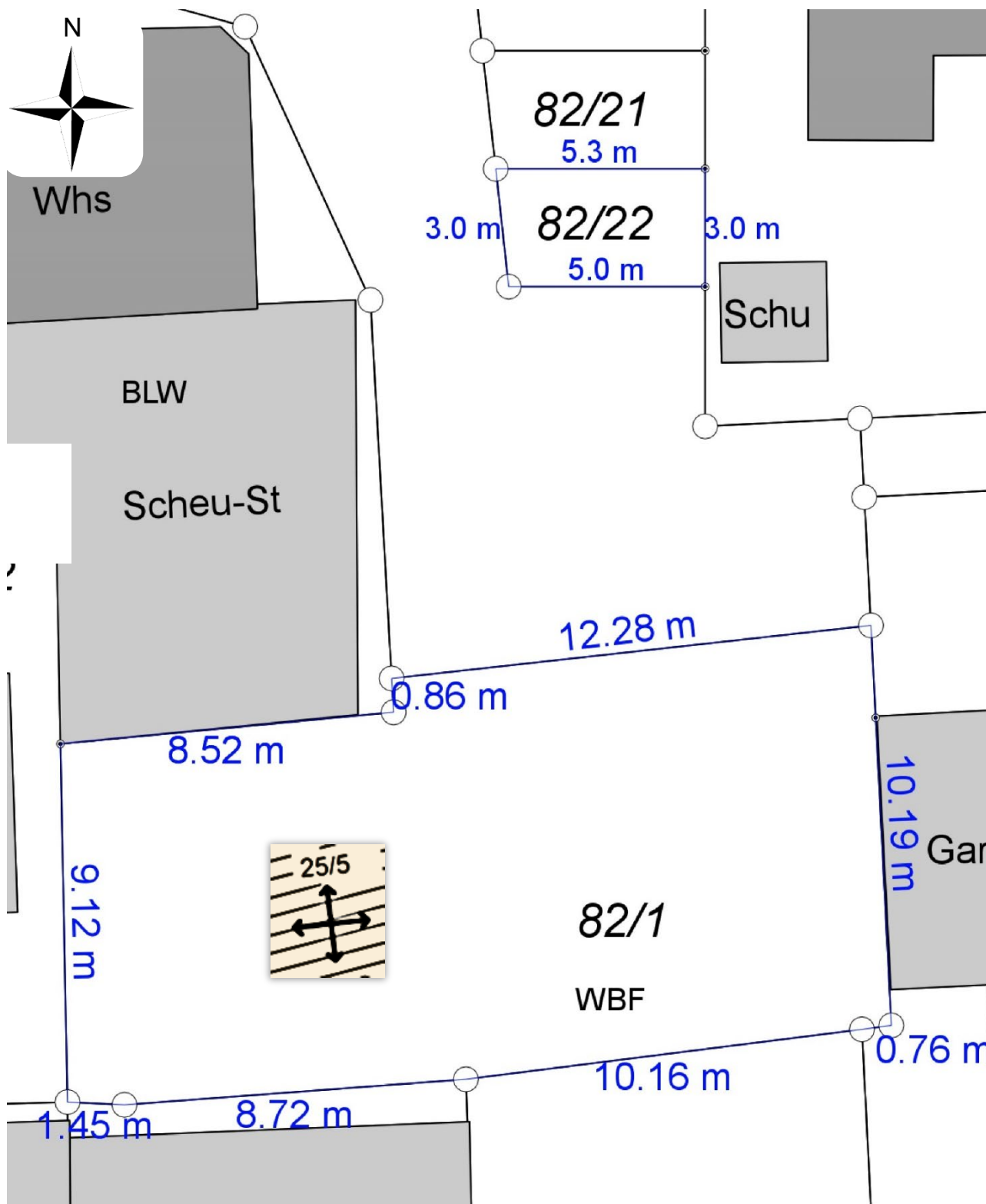
Stellplatz 15 m<sup>2</sup> (optional)

## KAUFPREIS

Wohnbaufläche: 110.000 Euro Mindestgebot  
Stellplatz: 10.000 Euro (optional)

## BEKANNTMACHUNG und VERMARKTUNG

Bekanntgabe über städtische Website und Mitteilungsblatt  
Vermarktung über das Online-Portal: Baupilot.com



# GRUNDSTÜCK

## BAUVORSCHRIFTEN

Die Art und der Umfang der möglichen Bebauung orientiert sich an den **Bebauungsplan „Altstadt“** 23.05.2019 Plan und Textteil.

Der Erwerber verpflichtet sich, das Grundstück innerhalb der vorgegebenen Frist mit einer **Wohnbebauung** (Gebäudeklasse 2) zu versehen.

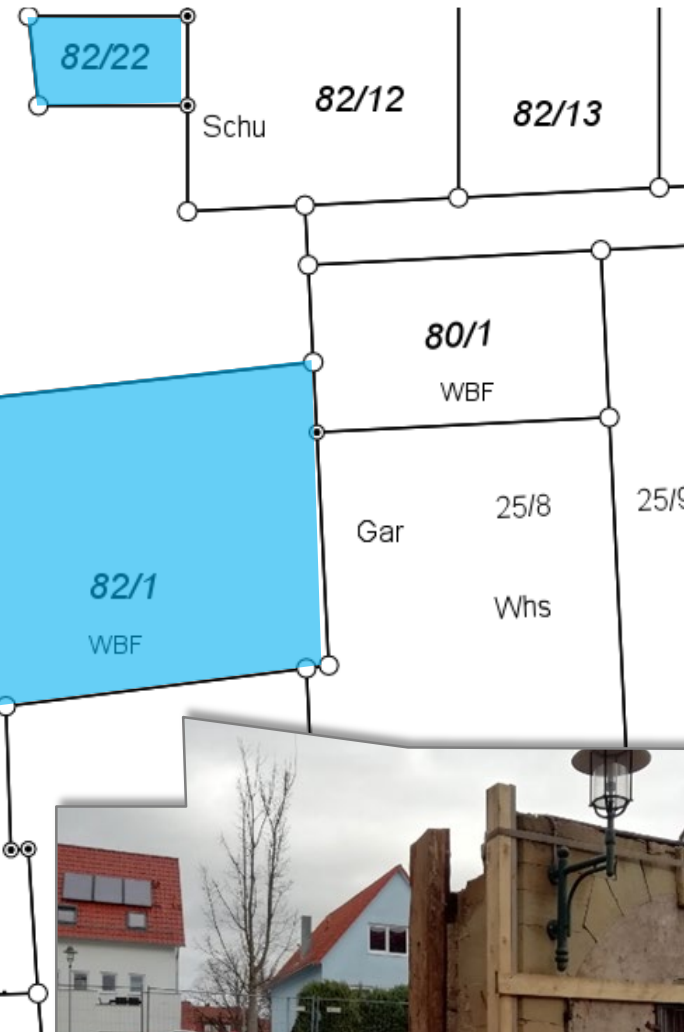
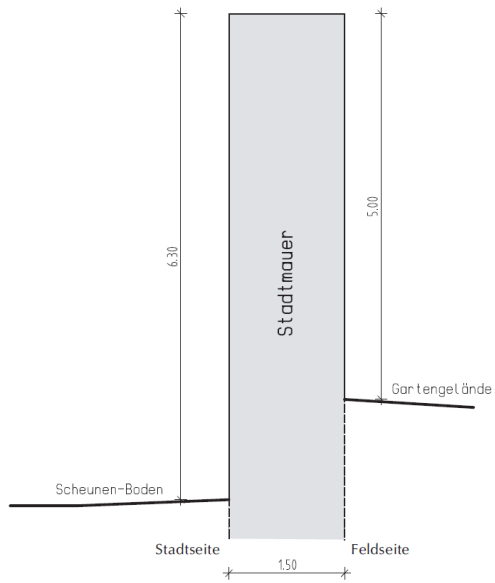
Die Planung ist mit der **Stadt** (Städteplaner) und der **Denkmalschutzbehörde** abzustimmen.

Es ist eine **Baulast** in Bezug auf den Brandschutz einzureichen. Die dafür erforderlichen Maßnahmen wurden bereits vom Ingenieurbüro für Brandschutz IB Nolte in Abstimmung mit dem Landratsamt Ludwigsburg formuliert.

Die **Unterhaltungslast** der denkmalgeschützten und umfänglich sanierten Stadtmauer geht auf den Käufer über.



# BESONDERHEITEN







# Abriss FACHWERKSCHUNE

Aus der historischen Ortsanalyse geht folgendes hervor:

*„Unterkellerte Fachwerkscheune mit Satteldach und Kniestock; neben dem mittig liegenden Tor ehemalige Rundbogenportal mit Keilstein, bez. 1811, in jüngerer Zeit das Portalgewände bez. auf den Keilstein entfernt und die Öffnung verkleinert.“*

*Die Fachwerkscheune ist von dokumentarischem Wert für die bis weit ins 19.Jh. andauernde Bedeutung der Landwirtschaft in Bönningheim. Durch ihre Größe und als einstiger Bestandteil eines großen Bauernanwesen (Michaelsbergstraße 25/3) ist sie zudem ein Spiegel der historischen Sozialstruktur des Viertels.“*

Historische Ortsanalyse Fr. Baier; transform Bamberg

2020 musste diese baufällige Fachwerkscheune aus Verkehrssicherheitsgründen abgebrochen werden. Dabei ist der Blick auf die historische Stadtmauer und dem Gewölbekellerzugang frei geworden.

*Bilder vor/während dem Abriss der Fachwerkscheune.*





## NEBENGEBÄUDE

---

Auf dem Grundstück Michaelsbergstraße 25/5 (Flurstück 82/1) wurde die ehemalige Fachwerkscheune 2020 rückgebaut. Die gemeinsame Giebelwand mit dem angrenzenden Nachbargebäude (Michaelsbergstraße 25/3) ist direkt auf der Grundstücksgrenze sichtbar. An dieser verbliebenen Scheune ist keine Außenwand mehr vorhanden.

Bei einer zukünftigen Bebauung der Michaelsbergstraße 25/5 ist baulich sicherzustellen, dass ein Brandüberschlag auf das angrenzende Nachbargebäude verhindert wird.

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes wurden bereits vom Ingenieurbüro Nolte in Abstimmung mit dem Landratsamt Ludwigsburg formuliert. Mit dem Antrag auf Baugenehmigung ist diese Baulast einzureichen – zu Lasten des Grundstücks 82/1 und zu Gunsten des Grundstücks 82/0.







# STADTMAUER

---

Die Stadtmauer ist als Stadtbefestigung ein Kulturdenkmal gemäß §2 DschG (Sachgesamtheit).

Die Stadtmauer von Bönningheim hat eine interessante Geschichte, die eng mit der Entwicklung der Stadt verbunden ist. Ursprünglich im Mittelalter erbaut, diente die Mauer dem Schutz der Stadt vor Feinden und Übergriffen. Sie ist ein bedeutendes Zeugnis der Stadtgeschichte und spiegelt die defensive Architektur jener Zeit wider.

Im Laufe der Jahrhunderte wurde die Stadtmauer mehrfach erweitert und restauriert, um den sich verändernden Bedürfnissen der Stadt gerecht zu werden. Teile der Mauer sind bis heute erhalten und zeugen von der historischen Bedeutung Bönningheims.

Im Zeitraum September 2022 bis Januar 2023 wurde das beschädigte Stadtmauersegment grundlegend saniert und bietet dem Grundstückseigentümer einen privaten Einblick auf die Geschichte der Stadt.

Sie hat eine Höhe von ca. 5,5m und weist eine Stärke von ca. 1,60 m auf.



# GEWÖLBEPORTAL

---

Das Gewölbeportal ist ein beeindruckendes architektonisches Element und gewährt Zugang zum unterirdische Gewölbekeller aus südlicher Richtung.

Ein besonderes Merkmal des Portals ist der zentrale Keilstein, der nicht nur funktional ist, sondern auch ästhetisch hervortritt. Der Keilstein, der in der Mitte des Gewölbebogens platziert ist, sorgt für die Stabilität des Gewölbes und verteilt das Gewicht gleichmäßig. Er ist auf das Jahr 1811 datiert.

*„In jüngerer Zeit wurde das Portalgewände bis auf den Keilstein entfernt und die Öffnung verkleinert.“*

Historische Ortsanalyse Fr. Baier; transform Bamberg

Bei der Neubauplanung und bei Bodeneingriffe muss die Denkmalschutzbehörde beteiligt werden. Die Gründung eines Neubau ist so auszuführen, dass keine Lasten auf dem Keller aufgebracht werden.







# GEWÖLBEKELLER

---

Der einzigartige Gewölbekeller mit historischem Charme erstreckt sich über das gesamte Grundstück und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die mögliche **Nutzungsart** ist mit der zuständigen Behörden abzustimmen.

Weinkeller: Ein Gewölbekeller eignet sich hervorragend zur Lagerung von Wein oder Käse. Die kühle, dunkle Umgebung ist ideal, um Weine zu lagern und zu reifen.

Kunst- oder Musikstudio: Die akustischen Eigenschaften eines Gewölbekellers können ihn zu einem großartigen Ort für Musik oder einen kreativen Raum für Künstler machen.

Wellnessbereich: Der Keller kann zu einem Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad oder Ruheraum umgestaltet werden.

Lagerraum: Natürlich kann der Gewölbekeller auch als praktischer Lagerraum für Vorräte, Werkzeuge oder Dekorationen genutzt werden.

Eventraum: Der besondere Charme eines Gewölbekellers macht ihn zu einem einzigartigen Ort für kleine Feiern oder Weinverkostungen.





# INSPIRATIONEN

---



© chatGPT (KI generiert)







**Stadtverwaltung Bönningheim**  
Zentrales Gebäudemanagement  
Frau Anne-Marei Sieber  
Tel.: 07143/273 355  
[Anne-Marei.Sieber@boennigheim.de](mailto:Anne-Marei.Sieber@boennigheim.de)

**Stadtverwaltung Bönningheim**  
Bauamt / Baulasten / Baupläne  
Frau Anke Mul  
Tel.: 07143/273 445  
[Anke.Mul@boennigheim.de](mailto:Anke.Mul@boennigheim.de)

 **Stadt  
Bönningheim**  
Wein- und Museumsstadt