



# Exposé

Alte Kaserne

85072 Eichstätt

Kaufpreis: 95.000 €, VB



© BLfD

Ansprechpartner:  
Gunar Gronauer  
Die Denkmalschutz Immobilie

Tel.: 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.



© (G. Gronauer) Altstadtbau des 18. Jahrhunderts

## Drei vom alten Schlag - Die „Alte Kaserne“ von Eichstätt lädt zum Appell!



© BLfD / G. Gronauer

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 812 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 1.156 m<sup>2</sup>

Baujahr: ca. 17. Jahrhundert

### **Historisch bedeutsame Gebäudegruppe am Rande der Eichstätter Altstadt**

Altes neu entdecken! Neues schaffen und doch an Altbewährtem festhalten! Dies lässt sich bestens in der historischen Altstadt von Eichstätt, der berühmten Residenz- und Bischofsstadt nördlich der Landeshauptstadt München, verwirklichen. Am Rande der historischen Altstadt wartet eine Gebäudegruppe der sog. „Alten Kaserne“ darauf, in die Zukunft zu starten. Ihr herausragender, turmartiger Gefängnisbau sowie ihr anschließender Süd- und Nordbau eröffnen vielfältige Möglichkeiten, neue Akzente in der Stadt zu setzen. Haben Sie Lust, zur denkmalgerechten Sanierung der „Alten Kaserne“ anzutreten?

<b>Das Baudenkmal</b>	<p>Sog. „Alte Kaserne“</p> <p>Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig, Räumung erforderlich</p> <p>Haus Nr. 9: 3 Etagen</p> <p>Haus Nr. 7 (Süd- und Nordbau): 2 Etagen</p> <p>Dachgeschoss im Nordbau ggf. ausbaubar</p> <p>Holzfenster, Sprossenfenster</p> <p>Holzdielen, Steinboden</p> <p>Wasseranschluss vorhanden</p> <p>Garagenbau</p> <p>Garten</p>
<b>Energie / Versorgung</b>	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivbau</p> <p>Energieträger: Anschluss an Gasleitung möglich</p>
<b>Förderung</b>	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Sanierungs-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
<b>Käuferprovision</b>	<p>Ja</p>

## **Bemerkenswerter Gebäudekomplex mit beeindruckender Geschichte**

Ihr zukünftiges Anwesen ist Teil der „Alten Kaserne“ von Eichstätt. Dieser beachtliche Gebäudekomplex wurde nach Westen hin schräg vor die Stadtmauer gesetzt. Er umfasst drei aneinandergebaute Gebäude, die zusammen ein einzigartiges Anwesen bilden. Ursprünglich befanden sich die Gebäude in unmittelbarer Nähe des nicht mehr bestehenden Buchtaltores, von dem heute allein Reste erhalten sind. Ihre äußere Erscheinung sowie ihre barocke Fassadengestaltung dürften noch auf einen der fürstbischöflichen Baumeister zurückzuführen sein.

Die in Jurabauweise errichtete Baugruppe besteht aus einem turmartigen, dreigeschossigen Gefängnisbau (Haus Nr. 9) und zwei angrenzenden, aneinandergebauten Nachbarbauten (dem Süd- und Nordbau von Haus Nr. 7). Der beachtliche Turmbau bildet dabei mit dem in einer Flucht stehenden Südbau ein langgestrecktes Gebäude, das den Zwingerplatz nach Norden hin abschließt.

Betrachtet man die Gebäudegruppe, so sticht der beachtliche „Gefängnisturm“ sofort ins Auge. Seine historischen Wurzeln dürften bis ins 17. Jahrhundert zurückreichen. Ursprünglich wurde er wohl als zweigeschossiger Bau auf Teilen der alten Zwingeranlage errichtet. Eine Aufstockung um eine Etage erfolgte im 18. Jahrhundert und von 1786 - 1806 diente er als Soldatenarresthaus und später als Zollkassierswohnung. Eine Gußplatte an seiner Nordseite erinnert noch heute an seine Gefängnisnutzung im Jahr 1786. Wohl dieser Nutzung geschuldet, weist der dreigeschossige Bau – mit drei bzw. vier Fensterachsen zur Traufseite sowie einer Fensterachse zur Schmalseite – erst in den oberen Geschossen eine durchgehende Befensterung auf. Zugänglich ist das Gebäude mit flachem Walmdach durch den angrenzenden Südbau. Eine Treppe in der rechten Gebäudeecke – unmittelbar an einen jüngeren Anbau grenzend – erschließt beide Bauten.

Der angrenzende Südbau mit seinem jurahaustypischen Flachsatteldach – mit 5 Fensterachsen zur Traufseite – dürfte ebenfalls im 17. Jahrhundert entstanden sein. Seine ältesten datierten Ständer gehen noch auf die Zeit um 1646 bzw. 1700 zurück.

Der sog. Nordbau wurde firstparallel an der Rückseite des Südbaus ergänzt. Laut dendrochronologischer Datierung geschah dies in den Jahren 1701/02. Der zweigeschossige Bau mit hohem Satteldach ist zum Ökonomiehof hin ausgerichtet und diente vormals als Wohn- und Werkstattgebäude. Letzte Renovierungen fanden im 20. Jahrhundert statt. Zugänglich ist der historische Bau durch sein eindrucksvolles Eingangsportal mit Oberlicht, das mit ihrer ehemaligen Türrahmung an die Vergangenheit erinnert. Ggf. ist – in Absprache mit den zuständigen Behörden – ein Ausbau des Dachgeschosses denkbar.

Ebenfalls zum Anwesen gehört ein ehemals landwirtschaftliches Nebengebäude, das allein unter Ensembleschutz steht. Der kleine, mit Pultdach und Kalkplattendach ausgestattete Bau befindet sich in unmittelbarer Nähe zur sehr hohen, spätmittelalterlichen Stadtmauer. Er dürfte noch im 18. Jahrhundert entstanden sein und wurde vor einigen Jahrzehnten zum Garagenbau umgebaut.

## **Per Sanierung zum innerstädtischen Schmuckstück**

Erwecken Sie ein herausragendes Stück Stadtgeschichte zu neuem Leben! Setzen Sie ein Zeichen mit diesem historisch bedeutsamen Anwesen an der Eichstätter Stadtmauer! Nicht allein der historische Charakter des Anwesens begeistert, die kreative Aneinanderreihung der Bauten eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine gewerbliche Nutzung – im Bereich Büro, Kunsthandwerk, Atelier etc. – lässt sich bestens mit innovativer Wohnnutzung verbinden. Ihr Ideenreichtum ist nun gefragt, denn vieles ist möglich in dieser außergewöhnlichen Immobilie.

Was immer Sie planen, eine denkmalgerechte Sanierung der historischen Bauten ist der Schlüssel zum Erfolg. Die Gebäude zeigen derzeit große statische Schäden. Einige Decken sind bereits eingestürzt oder geben teilweise nach, daher sind dringende statische Notsicherungsmaßnahmen im Inneren vorzunehmen. Eine Notsicherung der jurahaustypischen Legschieferdächer des Gefängnisbaus sowie des Südbaus ist durch die Anbringung von Blechdächern bereits erfolgt. Neben der Behebung bestehender Schäden ist der historische Grundriss der Gebäude im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen zu respektieren und noch vorhandene historische Ausstattung – wie historische Türen, Fenster, Böden, Putze, Stuck etc. – zu erhalten.

An modernem Wohnkomfort muss es in Ihrem zukünftigen Anwesen auf keinem Fall fehlen. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch die Durchführung von denkmalgerechten, energetischen Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) ist denkbar.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung der Gebäudegruppe dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel – u. a. im Rahmen der Städtebauförderung – hoffen.

## Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt im Baudenkmal Ensemble Altstadt Eichstätt sowie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

Für die Gebäudegruppe aus Haus Nr. 7 und Nr. 9 (drei Einzeldenkmäler im Ensemble) 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).

Für das Nebengebäude (im Ensemble, aber kein Einzeldenkmal) gilt das Gleiche mit der Einschränkung, dass etwaige Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalförderung und Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. § 10g EStG von vornherein nur für solche Instandsetzungsmaßnahmen denkbar sind, die das äußere Erscheinungsbildes des Ensembles betreffen (ggf. also z. B. Fassaden, Dächer, Giebel oder Fenster).

## Lagebeschreibung

Diese historische Gebäudegruppe finden Sie in Eichstätt, der berühmten Residenz- und Bischofsstadt nördlich der Landeshauptstadt München. Ihre ausgezeichnete Lage am östlichen Rand der historischen Altstadt verspricht eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre bei gleichzeitig schneller Erreichbarkeit aller städtischen Einrichtungen.

Eichstätt überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und ihre hohe Lebensqualität. Ihre barocke Altstadt, der Dom, die fürstbischöfliche Residenz sowie die barocken Bauten, Plätze und Springbrunnen begeistern nicht allein die 13.000 Einwohner, sondern locken jährlich tausende Besucher in die Stadt. Dazu ist Eichstätt als Universitätsstadt vor allem bei jungen Leuten beliebt.

In Ihrer neuen Heimatstadt warten umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältige Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebote auf Sie. Eine ausgezeichnete Kinderbetreuung mit Schulen jedes Bildungszweiges bis hin zur Universität ist ebenso gewährleistet wie eine gute medizinische Versorgung.

Eichstätt liegt im Naturpark Altmühltal. Dieser bietet ein Naturschauspiel, das sich bestens beim Wandern, Radfahren oder Bootwandern auf der Altmühl erleben lässt. Die fischreichen Gewässer der Umgebung laden zudem zum Angeln, die nahegelegenen Steinbrüche zum Sammeln von Fossilien ein.

Eine hervorragende Verkehrsanbindung ist in Eichstätt garantiert. Hierfür sorgen die Nähe zur B13 und A9 (Autobahnanschlüsse Kinding / Lenting in ca. 20 km Entfernung). Ingolstadt – die attraktive Industriestadt – liegt nur 30 km / 40 Fahrminuten südlich von Eichstätt. Die Stadt Nürnberg (ca. 80 km) erreichen Sie in etwa einer Fahrstunde. Für den Weg nach Augsburg (ca. 90 km) müssen Sie etwas mehr als eine Stunde, für die Strecke nach München (ca. 110 km) rund 90 Minuten einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Eichstätt bestens angebunden. Der Bahnhof Eichstätt liegt an der Bahnstrecke München - Nürnberg (RB) mit stündlicher Verbindung in die bayerischen Zentren. Da der Bahnhof ca. 6 km außerhalb der Stadt liegt, sorgt eine Zubringerbahn (BRB) für die direkte Erreichbarkeit der Innenstadt.



© (BLfD) Die „Alte Kaserne“ in der Eichstätter Altstadt



© (G. Gronauer) Dreigeschossiger, turmartiger Gefängnisbau in Jurabauweise



© (G. Gronauer) Angrenzender Südbau mit Flachsatteldach



© (BLfD) Historisches Eingangsportal mit Steinrahmung



© (G. Gronauer) Attraktives Anwesen am Rande der Altstadt



© (BLfD) Ehemaliges Wohn- und Werkstattgebäude (Nordbau)



© (BLfD) Historischer Südbau mit angrenzendem Gefängnisturm



© (G. Gronauer) Zweigeschossiger Nordbau mit hohem Satteldach



© (G. Gronauer) Historischer Garagenbau



© (G. Gronauer) Historischer Flurbereich



© (G. Gronauer) Wohnraum mit beeindruckendem Tonnengewölbe



© (G. Gronauer) Neugestaltbarer Wohnraum



© (G. Gronauer) Großzügiger Dachbereich