



# Exposé

Kaserne

86159 Augsburg

Veräußerung gegen Gebot



© ImBy

Ansprechpartnerin:  
Renate Haak  
Immobilien Freistaat Bayern  
Regionalvertretung Augsburg

Telefon: +49 (821) 543129 26  
E-Mail: [Renate.Haak@immobilien.bayern.de](mailto:Renate.Haak@immobilien.bayern.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.



© (ImBy) Vielseitig nutzbare Säulenhalle

## Förderung

Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich sind, sind – sofern hierzu zuvor die Zustimmung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erteilt wurde – steuerlich begünstigt (Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG). Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Grundsatz denkbar.

## Von wegen ausgemustert - Der Nordflügel der ehemaligen Hindenburg-Kaserne hat mächtig was zu bieten!



© BLfD / ImBy



Nutzfläche: ca. 2.700 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 3.000 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1867 - 1870

### **Attraktiver Flügelbau der Hindenburg-Kaserne im Zentrum von Augsburg**

Stillgestanden! Augen geradeaus! Das hat man im Nordflügel der ehemaligen Hindenburg-Kaserne im Augsburger Antonsviertel – nahe des Wittelsbacher Parks – schon lange nicht mehr gehört. Die letzte militärische Nutzung des früheren Militärbaus reicht in die Zeit des zweiten Weltkriegs zurück. In den Jahren 1867 - 1870 wurde die ehemals mächtige Dreiflügelanlage errichtet und ihr verbliebener Nordflügel zuletzt als Wohnraum für Hilfesuchende genutzt. Was die Zukunft für den imposanten Bau bereit hält, liegt nun in Ihrer Hand. Sie haben nun die Möglichkeit das mächtige Baudenkmal – mit ca. 2.700 m<sup>2</sup> Nutzfläche – zu erwerben und einer neuen Nutzung im Bereich Wohnen, Gastronomie und/oder Gewerbe zuführen. Geben Sie Ihr Gebot ab und sorgen Sie dafür, dass die Zeit in der ehemaligen Kaserne nicht länger stillsteht!

**Das Baudenkmal**

Nordflügel der ehem. Hindenburg - Kaserne

Zustand: Altbau, instandsetzungsfähig, sanierungsbedürftig

Teilweise unterkellert

Dachboden

Teils historischer Fenster- und Türbestand

Historische Treppen

Holzdielen, Parkettboden, Steinboden

Hinterhof

Garten

Leerstehend

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Gas

Zentralheizung

**Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

Provisionsfrei

## Historische Spurensuche

Der zum Verkauf stehende Militärbau wurde in den Jahren 1867 - 1870 als Nordflügel der ehemaligen Artillerie-Kaserne errichtet. Er war Teil der mächtigen, aus Blankziegelsteinen errichteten Dreiflügelanlage, die mit ihren Eckpavillons das Stadtbild des Antonsviertels von Augsburg prägte.

Ursprünglich diente die Kaserne der Unterbringung des 4. Feldartillerie-Regiments „König“. In den 1930er Jahren wurde sie in Hindenburg-Kaserne umbenannt und bis Ende des 2. Weltkriegs weiter militärisch genutzt.

Nach 1945 fand die ehemalige Militäranlage als Flüchtlings- und Notunterkunft Verwendung. Zudem beherbergte sie zeitweilig verschiedene Behörden und städtische Ämter.

Seit den 1980er Jahren dienten die Bauten allein als Flüchtlingsunterkunft. Diese Nutzung wurde auch nach Abbruch des Haupt- und Südflügels im Jahr 1992 weitergeführt.

Seit 2016 steht das Gebäude leer und wartet auf eine neue Nutzung.

## **Imposanter Militärbau des 19. Jahrhunderts**

Der Nordflügel der ehemaligen Hindenburg-Kaserne präsentiert sich als mächtiger, dreigeschossiger Blankziegelbau mit Mezzanin und viergeschossigem, turmartigem Eckpavillon. Seine einprägsame Sichtziegelfassade und seine Gesimse, die das Erd- und Mezzaningeschoss von den beiden zusammengefassten Obergeschossen trennen, verleihen dem streng gegliederten Militärbau einen erhabenen Charakter. Nach Süden fügt sich ein mit drei Seiten eines Achtecks schließender Anbau an das beachtliche Bauwerk an, in dem entstehungsgeschichtlich Toiletten untergebracht waren.

Ebenso wie sein äußeres Erscheinungsbild hat sich auch das räumliche Gefüge des gleichmäßig gegliederten Baus erhalten. Das teilweise unterkellerte Gebäude verfügt über eine Nutzfläche von rund 2.700 m<sup>2</sup>.

Das Erdgeschoss erhebt sich über einem Sockel aus Sandstein und beherbergte vormals die Pferdestallungen der Kaserne. Die Räumlichkeiten sind vollständig gewölbt. Hierbei handelt es sich größtenteils um Muldengewölbe über gusseisernen Säulen. Die Belichtung erfolgt u. a. durch kleinere Metallfenster.

Die beiden oberen Geschosse sowie der nicht ausgebaute Dachraum werden durch zwei bauzeitliche Treppenhäuser erschlossen. Ursprünglich lagen die Räumlichkeiten der oberen Geschosse an einer Seite des Flurs, wobei die Anordnung zwischen Kasernenhof und Straßenseite wechselte. Im Rahmen späterer Umbauten wurden Räume zu beiden Seiten des Flurs ergänzt. Die Belichtung erfolgt durch zumeist hochrechteckige, mit Segmentbögen versehene Fenster, welche den repräsentativen Charakter der Räume unterstreichen.

Trotz seiner vielfältigen Nutzung stoßen Sie noch heute auf historische Ausstattung in dem ehemaligen Militärgebäude. Neben den teils noch bauzeitlichen Fenstern haben sich auch Türen erhalten, die noch aus der Entstehungszeit des Gebäudes stammen.

## **Vom historischen Militärgebäude zum stadtbildprägenden Vorzeigebau**

Schenken Sie dem Nordflügel der ehemaligen Hindenburg-Kaserne eine neue Zukunft! Beweisen Sie Ihren Ideenreichtum und leiten Sie eine neue Blütezeit dieses stadtbildprägenden Bauwerks ein! Der mächtige Massivbau liefert beste Voraussetzung, um Ihre Nutzungswünsche zu erfüllen.

In den äußerst attraktiven Gewölberäumen des Erdgeschosses ist eine gastronomische Nutzung ggf. vorstellbar. Auch an eine Gewerbenutzung – in Form eines Ateliers, Werkstatt etc. – kann gedacht werden. Die oberen Geschosse sind – in Absprache mit den zuständigen Behörden – bestens für eine Büro- oder Wohnnutzung geeignet.

Welche Pläne Sie auch verfolgen, Ihr zukünftiges Anwesen wird Sie nicht enttäuschen. Der stattliche Bau befindet sich grundsätzlich in einem ordentlichen, durchweg instandsetzungsfähigen Zustand, bedarf aber einer umfangreichen, denkmalgerechten Sanierung. Hierbei sollte Rücksicht auf den historischen Grundriss sowie die noch vorhandene historische Ausstattung genommen werden. Im Rahmen der Sanierung ist aufgrund des starken Wassereintritts an einzelnen Stellen eine Instandsetzung des Dachstuhls sowie eine Erneuerung der Dacheindeckung durchzuführen. Auch bezüglich der Statik des Gebäudes sind voraussichtlich umfangreichere Maßnahmen erforderlich.

Das Grundstück ist voll erschlossen. Strom-, Gas- und Wasseranschluss kommen aus öffentlicher Versorgung, ein Kanalanschluss ist gegeben.

Mögliche Altlasten im Gebäude – wie ggf. eine Kontaminierung des Dachstuhls durch Holzschutzmittel oder des Erdgeschosses durch Harnstoffe – sind noch zu untersuchen. Ob eine Entmunitionierung durchgeführt werden muss, wurde bislang noch nicht geprüft.

Auch die Existenz von altlastenverdächtigem Bodenmaterial ist nicht auszuschließen, wodurch im Rahmen einer Umnutzung weitere Untersuchungen und sonstige Maßnahmen aus abfall- und bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlich werden können. Eine etwaige Altlastenhaftung des Freistaats Bayern wird im Kaufvertrag ausgeschlossen.

Der zukünftigen Anbringung von moderner Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) steht nichts im Wege und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) kann gedacht werden.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des Baudenkmals dienen, können ggf. Steuervorteile sowie Fördermittel in Anspruch genommen werden.

### **Großzügiges Grundstück in bester Lage**

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 3.000 m<sup>2</sup> großen, noch zu vermessenden Grundstück in bester Lage.

Auf dem Grundstück sind zwei Biotopkartierungen (Nr. 1439-008 und Nr. 1440-001 Biotopkartierung Bayern), wobei es sich um Einzelbäume und Hecken handelt.

### **Planmaterial und Grundrisse des Anwesens**

Pläne und Grundrisse des Anwesens finden Sie auf der Homepage der Immobilien Freistaat Bayern unter [www.immobilien.bayern.de](http://www.immobilien.bayern.de)

Siehe:

[Denkmalgeschütztes Kasernengebäude in Augsburg \(bayern.de\)](#)

Diese sind unter folgenden Links abrufbar:

### **Planunterlagen**

[immobilien.bayern.de/mam/immobilien/verkaeufe/rv7/calmbergstr. 2a - planunterlagen.pdf](http://immobilien.bayern.de/mam/immobilien/verkaeufe/rv7/calmbergstr.2a-planunterlagen.pdf)

### **Grundrisse**

[calmbergstr. 2a - grundrisse.pdf \(bayern.de\)](http://immobilien.bayern.de/mam/immobilien/verkaeufe/rv7/calmbergstr.2a-grundrisse.pdf)

## **Veräußerung gegen Höchstgebot**

Schriftliche Angebote werden bis zum 27.09.2024 erbeten.

Bitte verwenden Sie das im Exposé der Immobilien Freistaat Bayern als Anlage beigefügte „Kaufpreisangebot“ unter: [20240312 Exposé Verkauf Calmbergstr. 2a - NF korrigiert.docx \(bayern.de\)](#)

Eine Objektbesichtigung kann nach telefonsicher Vereinbarung zunächst an folgenden Tagen erfolgen:

Mittwoch, 20.03.2024

Dienstag, 26.03.2024

Donnerstag, 11.04.2024

Montag, 15.04.2024

### **Ansprechpartner:**

Immobilien Freistaat Bayern  
Regionalvertretung Augsburg  
Zeuggasse 3  
86150 Augsburg

Allg. E-Mail: [poststelle.a@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle.a@immobilien.bayern.de)

Frau Renate Haak

Tel.: +49 (821) 543129 26

Fax: +49 (821) 543129 11

E-Mail: [Renate.Haak@immobilien.bayern.de](mailto:Renate.Haak@immobilien.bayern.de)

Für Rückfragen erreichen Sie Frau Haak grundsätzlich Montag - Donnerstag, jeweils von 9 - 15 Uhr.

## Lagebeschreibung

Die zu erwerbende Immobilie finden Sie im Stadtgebiet von Augsburg, im Stadtteil Antonsviertel, neben dem Polizeipräsidium Schwaben-Nord, nahe des Wittelsbacher Parks. Mit seinen rund 300.000 Einwohnern ist Augsburg die drittgrößte Stadt Bayerns. Ihre hervorragende Infrastruktur, ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung und ihre attraktiven Naherholungsgebiete machen die bayerische Schwabenmetropole nahe der Landeshauptstadt München zum beliebten Wohnort bei Jung und Alt.

Nahezu alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig von Ihrem neuen Anwesen erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Augsburger Innenstadt sowie der Bahnhof liegen nur ca. 1,2 km Luftlinie entfernt. Ebenso in fußläufiger Entfernung befindet sich der Wittelsbacher Park und das direkt am Park neben dem Hotelturm („Maiskolben“) gelegene Kongresszentrum „Kongress am Park“. Die Stadt verfügt über Schulen jedes Bildungszweiges bis hin zur Universität. Ein Gymnasium befindet sich in der direkten Umgebung. Dazu ist eine hervorragende medizinische Versorgung mit Fachärzten und Kliniken im Stadtgebiet garantiert.

Auch das Freizeitangebot in Augsburg und Umgebung spricht für sich. In den zahlreichen Parks – allem voran im nahe gelegenen Wittelsbacher Park – und den Naherholungsgebieten rund um die Stadt lässt sich Erholung und Entspannung finden. Wer dazu sportlich aktiv werden möchte, dem bieten die unterschiedlichen Sporteinrichtungen beste Möglichkeiten. Auch für Kulturfreunde hat Augsburg mit seiner fast 2.000jährigen Geschichte jede Menge zu bieten. Das Rathaus, der Goldene Saal und das Maximilianmuseum lassen Sie in die Geschichte der Stadt eintauchen und die Theater der Stadt versprechen vorzüglichen Kulturgenuss.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Augsburg garantiert. Über die Bundesstraßen B 2, B 17 und B 300 sowie zwei Anschlussstellen an die A 8 ist Augsburg gut an das überregionale Straßennetz angebunden. In nur einer Fahrstunde gelangen Sie per Pkw in die Münchner Innenstadt (ca. 87 km) sowie zum Münchner Flughafen (ca. 96 km). Für den Weg nach Regensburg (ca. 145 km), Nürnberg (ca. 150 km) oder Stuttgart (ca. 163 km) müssen Sie etwa zwei Fahrstunden einplanen.

Dazu ist ihr zukünftiges Anwesen gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Straßenbahnhaltestelle der Linie 1 mit direkter Anbindung zur Stadtmitte (Königplatz) und auch Richtung Hauptbahnhof ist fußläufig in ca. 3 Minuten erreichbar. Zum Augsburger Hauptbahnhof gelangen Sie zu Fuß in ca. 20 Minuten. Per Bahn (ICE, IC oder EC) erreichen Sie die Münchner Innenstadt in weniger als einer Fahrstunde.



© (ImBy) Nordflügel der ehem. Hindenburg-Kaserne



© (BLfD) Mächtiger Blankziegelbau in bester Lage



© (ImBy) Hinterhof mit rückwärtigem Anbau



© (ImBy) Großzügiger Raum mit Parkettboden



© (ImBy) Repräsentativer Wohnraum



© (ImBy) Zugang zu den historischen Räumlichkeiten



© (ImBy) Atemberaubende Säulenhalle



© (ImBy) Vielseitig nutzbarer Saal



© (ImBy) Ansprechendes Kellergewölbe



© (ImBy) Historischer Treppenaufgang



© (ImBy) Großzügiger Dachbereich