



Exposé

Konzeptvergabe
zur Entwicklung des Casinos
im Sheridanpark in Augsburg



Entwickeln WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG

Exposé

Konzeptvergabe
zur Entwicklung des Casinos
im Sheridanpark in Augsburg

Weitere Informationen zum Casino und
Abruf der Ausschreibungsunterlagen:
[wohnbaugruppe.de/entwickeln/entwicklungsmassnahmen/
sheridancasino/investorenauswahlverfahren](http://wohnbaugruppe.de/entwickeln/entwicklungsmassnahmen/sheridancasino/investorenauswahlverfahren)



Gesamtprojektleitung

Stadt Augsburg
Referat für Stadtentwicklung, Planen und Bauen
Rathausplatz 1, 86150 Augsburg

Verfahrensbetreuung

Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH
Bürgermeister-Ackermann Str. 20, 86156 Augsburg

Projektentwicklung

im Auftrag der Stadt Augsburg



Entwickeln WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG

Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“
mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Bayern gefördert.



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



Gefördert durch
Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Vorwort



Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte wurden die im Laufe des 20. Jahrhunderts im Augsburger Westen entstandenen Militärstandorte wieder der Stadtentwicklung zur Verfügung gestellt. Anfang der 2000er-Jahre bestand in Augsburg zudem ein Flächenbedarf für Wohnraum insbesondere für junge Familien und Menschen, die bisher im ländlichen Raum gewohnt haben, aber in die Stadt zurückkehren wollten.

So ist auf dem Areal der ehemaligen Sheridan-Kaserne in den vergangenen Jahren ein moderner, attraktiver Standort mit qualitativ hochwertigen Wohn- und Gewerbeblächen entstanden – der Sheridanpark, der sich zu einem gefragten „IN“-Quartier entwickelt. Im Vordergrund der Planungen für den Standort Sheridanpark stand für die Stadt Augsburg immer der Anspruch, dass Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen miteinander verknüpft werden können. Zudem wurde die soziale Infrastruktur (Kinderkrippen, Kindergärten, Grundschule und Horte) zur Versorgung der Neubürgerinnen und Neubürger wie auch der Altbürgerinnen und Altbürger des angrenzenden Stadtteils Pfersees mitgeplant und geschaffen. Im Stadtteil Pfersee herrschte darüber hinaus ein erheblicher Mangel an öffentlichen Grünflächen, der mit dem Sheridanpark ebenfalls ausgeglichen wurde.

Die zahlreichen Spiel- und Freizeitelemente für alle Altersgruppen sowie seine auf die Jahreszeiten und die amerikanische Flora und Fauna ausgerichtete und mit dem Deutschen Landschaftsarchitekturpreis 2021 ausgezeichnete Landschaftsplanung wurde zum Identifikationsmerkmal des Gebietes. Der Park zieht zu allen Jahreszeiten nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner der umliegenden Quartiere, sondern auch Besucherinnen und Besucher aus der gesamten Metropolregion an. Heute stellt insbesondere das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungsarten sowie die kurzen Wege das Alleinstellungsmerkmal des Areals dar, was durch eine hohe Qualität der Architektur und der Freiflächen miteinander verflochten wird.

An die letzte Nutzung durch die US-Streitkräfte erinnern nach wie vor einige identitätsstiftende Bestandsgebäude. Eines davon ist das denkmalgeschützte ehemalige Offizierscasino. Am südlichen Eingang des Sheridanparks gelegen, bildet es das Portal zum gesamten Areal. Es wurde in den 30er Jahren erbaut und diente nach Kriegsende den in Augsburg stationierten amerikanischen Soldaten als Freizeiteinrichtung und Ort für kulturelle Veranstaltungen.

Mit dem Konzeptvergabeverfahren soll das ehemalige Offizierscasino nun aus seinem „Dornröschenschlaf“ geweckt und so das letzte „i-Tüpfelchen“ im Park gesetzt werden. Die Stadt Augsburg kommt damit auch dem Wunsch der Bürgerinnen und Bürger nach, die ein großes Interesse daran haben, dass sie „ihr“ Casino auch weiterhin in irgendeiner Form nutzen können.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Ausgezeichnet! Die Stadt Augsburg und ihre Treuhänderin, die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH sind auf der Suche nach Investoren, die dem ehemaligen Offizierscasino mit spannenden Konzepten wieder neuen Glanz verleihen. Hotel, Gastronomie und Tagungsbereich oder auch ergänzende Nutzungskonzepte – vieles ist hier denkbar.

Die Stadt Augsburg freut sich auf Ihre Ideen und innovativen Nutzungskonzepte. Kontaktieren Sie uns!

Handwritten signature of Eva Weber.

Eva Weber
Oberbürgermeisterin Stadt Augsburg

Handwritten signature of Steffen Kercher.

Steffen Kercher
Baureferent

Inhalt

1	Steckbrief	7
2	Lage und Umfeld	9
2.1	Örtliche Einordnung des Grundstücks	9
2.2	Grundstück	11
2.3	Bestehende Bebauung	14
2.4	Baumbestand und Freianlagen	15
2.5	Verkehr und Erschließung, Stellplätze	15
2.6	Immissionen	16
2.7	Ver- und Entsorgung, Sparten	17
2.8	Planungsrechtliche Vorgaben	17

Einführung

Die Stadt Augsburg hat durch ihre Treuhänderin und Entwicklungsträgerin, die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH, im Jahr 2005 die ehemals durch die U.S.-amerikanischen Streitkräfte genutzte Sheridan-Kaserne samt deren Bestandsimmobilien erworben.

Mit der Umwandlung des ehemaligen Kasernenareals wurde der Großteil der Gebäude abgebrochen und es entstand ein modernes und bestens erschlossenes Quartier für Wohnen und Arbeiten mit der besonderen „Wohlfühl“-Qualität eines rund 21 ha großen Stadtparks. Als Bestandteil des sog. Westparks wurde der Sheridanpark mit dem Deutschen Landschaftsarchitekturpreis 2021 ausgezeichnet. Dabei ist der Park als Herzstück des Areals bereits eine kleine Verbeugung vor der Geschichte des Ortes, an die auch durch den Verbleib einzelner historisch bedeutsamer Gebäude erinnert wird.

Eine dieser erhaltenswerten Immobilien ist das ehem. Offizierscasino an der Pröllstraße 2 im Süden des Areals, das ein Einzelbaudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes darstellt.

Am südlichen Eingang zum Sheridanpark sehr exponiert gelegen, empfängt das Casino Besucher mit seinem prägnanten architektonischen Erscheinungsbild. Bereits in seiner Vergangenheit war das Gebäude Treffpunkt und kultureller Veranstaltungsort. Die weitere Entwicklung des Gebäudes samt eines möglichen ergänzenden Neubaus ist daher auch künftig gerade im Hinblick auf die konkreten Nutzungen von besonderem öffentlichen Interesse. Ziel der Stadt ist es, einen Investor mit einem Nutzungskonzept zu finden, das dem Charakter der Immobilie gerecht wird. Gleichzeitig soll das Casino der Augsburger Stadtgesellschaft zumindest in Teilen zugänglich gemacht werden. So wurde auch von Seiten der Bevölkerung insbesondere auch der Wunsch nach einer gastronomischen Nutzung geäußert.

Aufgrund der architektonischen Besonderheiten des Gebäudes in Größe und Struktur sowie seiner städtebaulichen Bedeutung hat die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln verschiedene Voruntersuchungen in Auftrag gegeben. Diese zeigten auf, dass insbesondere der Dreiklang aus Gastronomie, Veranstaltung und Hotel marktfähig ist und zu einer wirtschaftlich tragfähigen Lösung geführt werden kann und die Nutzungen denkmalverträglich in die einzelnen Gebäudeteile integriert werden können. Es werden jedoch auch anderweitige innovative öffentliche und halböffentliche Nutzungskonzepte begrüßt.

1 Steckbrief

Fläche Projektgrundstück:	11 047 m ²
Verfahrensgegenstand:	Grundstück mit den Bestandsimmobilien ehemaliges Offizierscasino und Festsaal Pröllstraße 2, 86157 Augsburg
Lage Kataster:	Flurstücke Nr. 194/4 (11 998 m ²), Teilflächen Aus Fl. Nr. 194/63 und 194/64 der Gemarkung Pfersee
Bgf:	gesamt ca. 3 640 m ² , davon rd. 920 m ² UG Im Einzelnen: <ul style="list-style-type: none">• Casino-Bestandsgebäude, ab 1938 (ca. 1 570 m², ca. 1 020 m² EG, 1. OG/rd. 550 m² UG)• Casino-Anbau, ab 1952 (ca. 2 070 m², ca. 1 700 m² EG, 1. OG/rd. 370 m² UG)
Eigentümerin:	Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH
Bestehendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Nr. 270 „Knotenpunkt B 17/Leitershofer Straße“, rechtskräftig seit dem 05.09.2008 (GRZ 0,6/GFZ 0,8)
Planungsrecht gem. Bauvorbescheide:	
Variante 1A:	GRZ 0,6/GFZ 0,9 (Details siehe Anlagen 1)
Variante 1B:	GRZ 0,6m/GFZ 1,03 (Details siehe Anlagen 2)
Kaufpreis:	gem. Gutachten 1508580€ zzgl. Erwerbsnebenkosten
Vergabeverfahren:	Konzeptverfahren

(Bild: Eckhart Mattheaeus)



2 Lage und Umfeld

2.1 Örtliche Einordnung des Grundstücks

Stadt Augsburg

Die Stadt Augsburg geht auf eine römische Gründung zurück und kann auf eine 2000-jährige wechselvolle Geschichte zurückblicken. Augsburg liegt am Zusammenfluss der alpinen Flüsse Lech und Wertach sowie an der Schnittstelle überregional bedeutsamer Verkehrsachsen.

Als Verwaltungszentrum für den Regierungsbezirk Schwaben ist Augsburg neben München und Nürnberg die dritte Metropole in Bayern. Die Stadt vereint eine Vielzahl an unterschiedlichen Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten und ist Standort großer innovativer und zukunftsfähiger Branchen. Seit 2019 ist Augsburg UNESCO-Welterbe im Bereich des Wassermanagement-Systems.

Nach einem stetigen Bevölkerungswachstum in den vergangenen Jahren leben heute über 300 000 Einwohner in Augsburg und in den direkt angrenzenden Städten weitere 110 000 Einwohner.

Augsburg weist aufgrund seiner historischen Siedlungsentwicklung eine klare stadträumliche Gliederung auf. Die ehemalige Eigenständigkeit der Stadtteile ist daher bis heute im Stadtbild ablesbar.

Städtebauliches Umfeld

Das Gebäude liegt im Süden der ehemaligen Sheridan-Kaserne im Stadtteil Pfersee im Westen Augsburgs. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt rund 3 km. Die rund 70 ha große Sheridan-Kaserne wurde mittlerweile nahezu vollständig von einer ehem. Militärbrache zu einem qualitativ hochwertigen, stark nachgefragten Quartier für Wohnen, Arbeiten und Leben entwickelt. Im östlichen Bereich ist ein attraktives Wohngebiet entstanden, das sich in den bestehenden Stadtteil Pfersee integriert. Der westliche Bereich entlang der vierströmligen Bundesstraße 17 ist ein moderner Dienstleistungsstandort.

Im Zentrum des Areals nimmt der Sheridanpark mit seinem Grün- und Freiraumband dabei ein Drittel der Gesamtfläche der ehemaligen Sheridan-Kaserne ein und wird so zum dominierenden öffentlichen Raum mit hohen Aufenthaltsqualitäten. Er bildet das Herzstück mit seinem alten Baumbestand und Wiesenflächen, den neuen Präiestaudenbeeten, dem mäandernden Hauptwegeband mit den darin zum Teil eingeschlossenen ausdifferenzierten Spiel- und Sportflächen und den innovativen Erlebnisbereichen für alle Generationen.

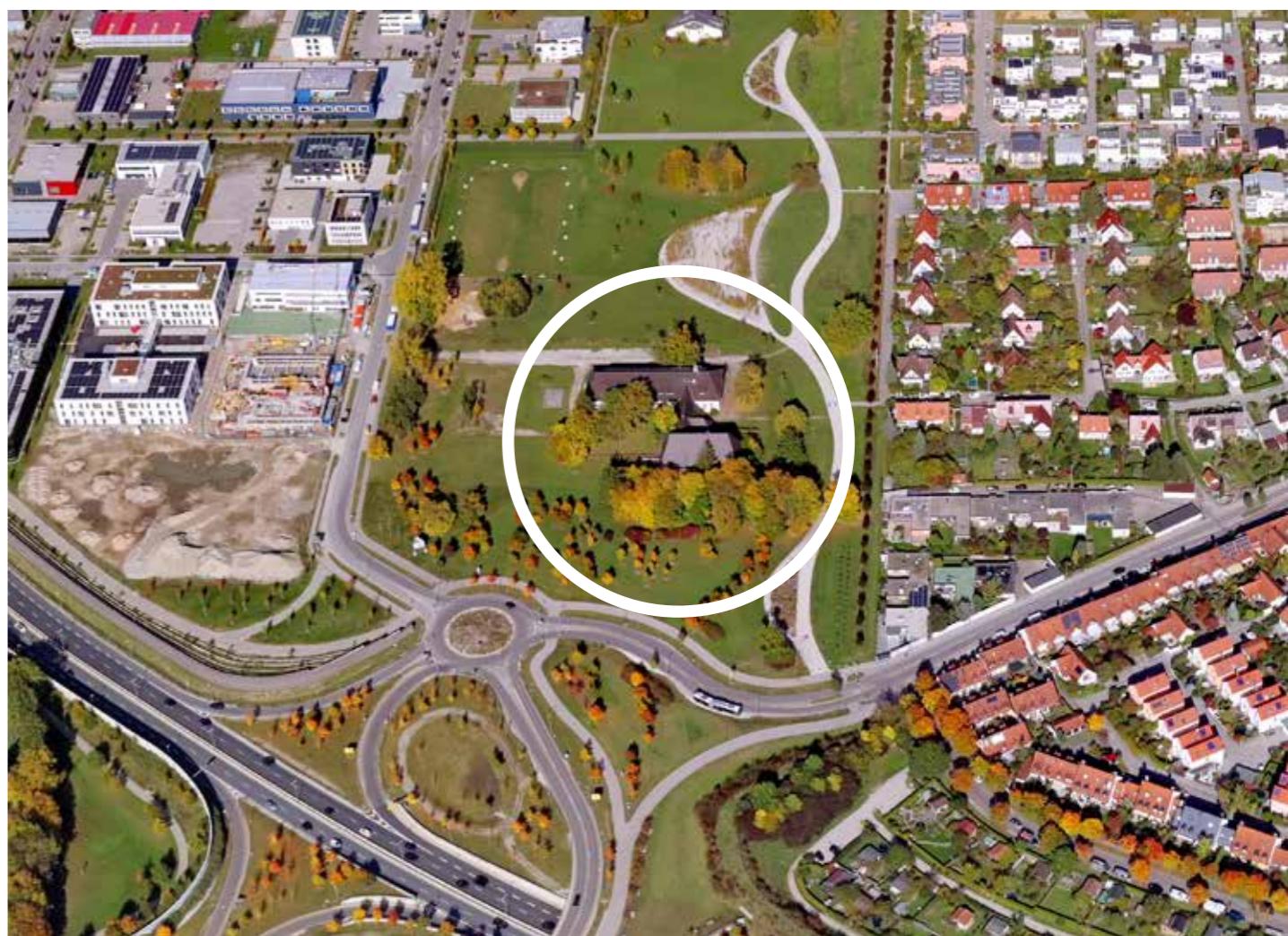
So bietet das Grün- und Freiraumband großzügige Spiel-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bewohner, auch die der angrenzenden dichten und mit wenig Grün ausgestatteten bestehenden Quartiere von Pfersee. Bei der Gestaltung der Spiel-, Sport- und Freiflächen wurde Wert auf eine generationübergreifende Benutzbarkeit gelegt, auf eine naturnahe Ausformulierung und freie und kreative Aneignung. Das Wegeband wird an sonnigen Tagen intensiv durch Besucher und Anwohner zum Flanieren, Sitzen, Spielen, Radfahren oder Skaten genutzt.

In dem Grün- und Freiraumband angelagert sind beinahe alle sozialen und kulturellen Einrichtungen. Zum Teil finden sie ihre Bestimmung in erhaltenen und umgenutzten Bestandsgebäuden. Zum Beispiel ist die ehemalige Lager- und Panzerabstellhalle (Halle 116), insbesondere aufgrund ihrer Vergangenheit als KZ-Außenlagerstätte, unter anderem zu einem „Lernort Frieden“ umgewandelt worden. Die ehemalige Kommandantur hat sich zu einem Kirchenzentrum entwickelt. Dort werden, wie auf den nichtkommerziellen Angeboten der Spiel-, Sport- und Freiflächen, den Arbeitsplätzen, den öffentlichen und halbprivaten Räumen Begegnungen und das Zusammenleben unterschiedlicher Kulturen und sozialer Milieus gefördert. Also beste Rahmenbedingungen für alle am Stadtleben Beteiligten.

Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Mit dem Auto ist das Casino über die B 17 direkt an den Knoten B 17/Leitershofer Straße, der südlich des Casino-Grundstückes liegt, angebunden. Über die B 17 besteht Anschluss in Richtung Norden an die Autobahn A 8 Stuttgart-München und an den Flughafen Augsburg, in Richtung Süden an die Autobahn A 96 Lindau-München und die Messe Augsburg. Ferner wird das Gebiet mit den Buslinien Nr. 35 und Nr. 42 erschlossen. Zudem besteht an Samstagen, Sonn- und Feiertagen unter vorheriger Anmeldung beim Augsburger Verkehrsverbund die Möglichkeit zur Bestellung eines Anruf-Sammeltaxis (Linie 72 und 74). Ergänzend verläuft im Norden an der Stadtberger Straße die Straßenbahnlinie Nr. 6. Somit ist die Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 15 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Mit der Neubebauung des ehemaligen Kasernenareals wurden durch die weitläufige Parkanlage zahlreiche Fuß- und Radwegeverbindungen sowohl in Nord-Süd-Richtung wie auch in Ost-West-Richtung geschaffen. Damit befindet sich das Casino an der Nahtstelle attraktiver überörtlicher Radwege, die die Innenstadt mit dem Naherholungsgebiet Westliche Wälder, wie auch den Sheridanpark in Nord-Süd-Richtung an die Flusslandschaft der Wertach anschließen. Bahnhof und Innenstadt sind damit je nach Ausgangspunkt innerhalb von 10 bis 15 Minuten mit dem Rad erreichbar.



Lage im Süden des Sheridanparks an der Bundesstraße 17 (Bild: Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz)

2.2 Grundstück

Lage, Größe und Verkehrswert

Das Gesamtgrundstück umfasst derzeit die Flurstücke Nr. 194/4 (11 998 m²), Teilflächen aus Fl. Nr. 194/63 und 194/64 der Gemarkung Pfersee und hat eine Gesamtfläche von 12 371 m². Für die Bauvoranfrage wurde eine Grundstücksgröße von 11 047 m² bestimmt, die Gegenstand der Ausschreibung ist.

Als Festpreis zzgl. Erwerbsnebenkosten ist unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Gebäudezustands und des für das ca. 11 047 m² große Grundstück geltenden Baurechts ein Wert (Stand 02/2025) in Höhe von 1,51 Mio. € festzustellen. Dieser Wert berücksichtigt bereits die Kosten für die erstmalige Herstellung der wegemäßigen Erschließung, d.h. der Erschließungsanlagen im Sinne des Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 bis 5 KAG (insbesondere öffentliche Straßen, Wege und Plätze, Parkflächen und Grünanlagen, Straßenentwässerung und -beleuchtung) sowie Kosten für die erstmalige Herstellung der in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegten Versorgungseinrichtungen für Strom, Wasser, Fernwärme und Telekommunikation.

Topografie

Das Grundstück ist weitestgehend eben. Nach Norden hin besteht eine Abgrabung gegenüber der Parkanlage in Höhe von ca. 0,5 m, die beizubehalten ist. Zum östlich und südlich liegenden öffentlichen Park ist das Grundstück höhengleich angebunden.

Baugrund, Grundwasser und Altlasten

Im Sheridan-Areal ist unterhalb einer humosen Oberböden schicht mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 0,5 m bis 0,75 m üblicherweise kieshaltiger tragfähiger Boden vorzufinden.

Innerhalb des Grundstücks befand sich nach bisherigem Kenntnisstand zu keinem Zeitpunkt eine altlastenrelevante Nutzung. Die Bebauung erfolgte in den 1930er Jahren auf zuvor landwirtschaftlich genutzter Fläche. Es ist deshalb nicht anzunehmen, dass im Bereich des Casino-Grundstücks Bodenkontaminationen vorliegen, die eine Gefahr für das Grundwasser bzw. die menschliche Gesundheit darstellen. Eine gesonderte Untersuchung des Bodens erfolgte deshalb bisher nicht.

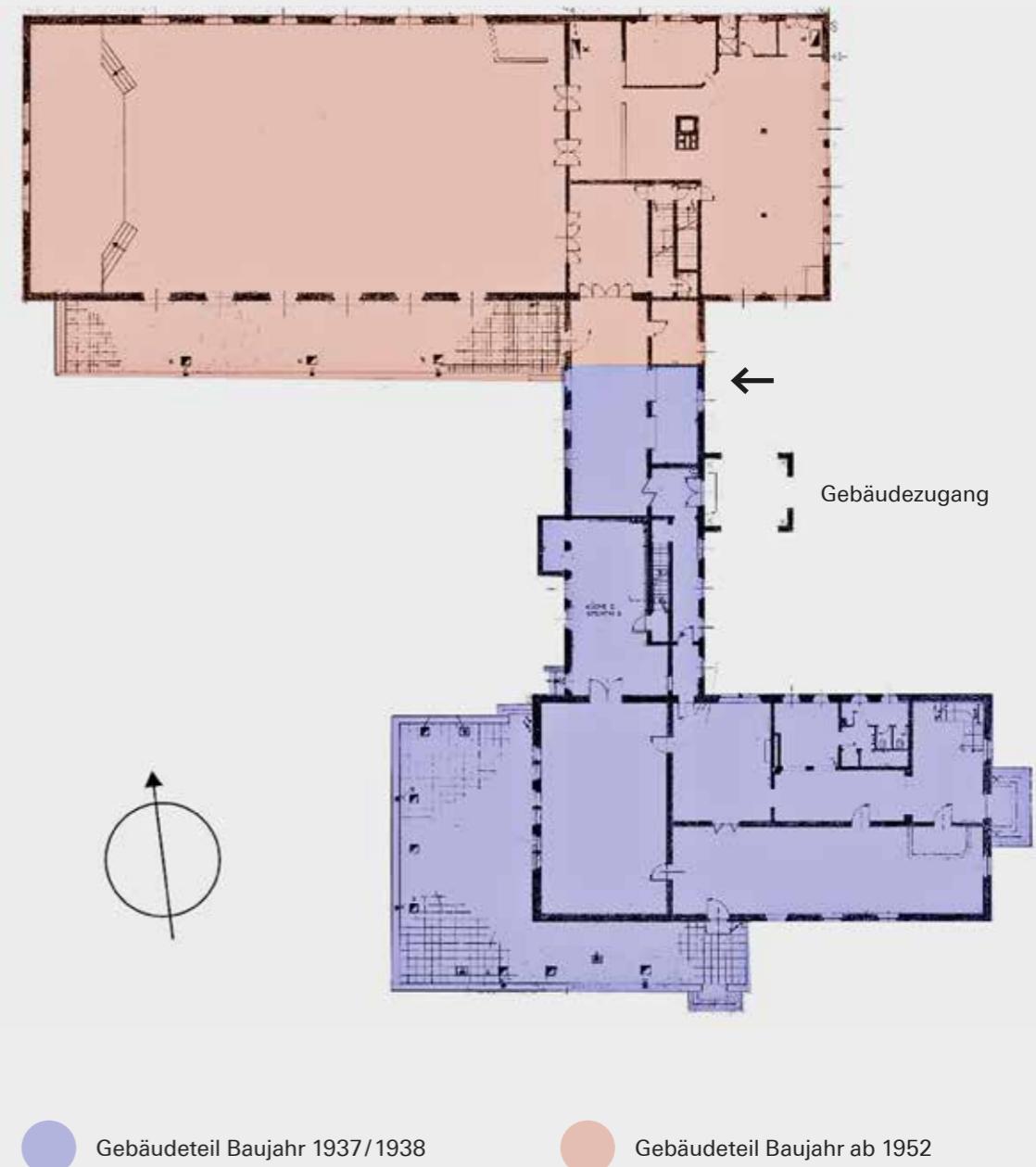
Nach Aufgabe der Kasernennutzung durch die amerikanischen Streitkräfte wurden mit Blick auf eine mögliche Weiternutzung des Gebäudes bereits mehrere Untersuchungen mit verschiedenen Fragestellungen durchgeführt.

Der höchste Grundwasserstand liegt zwischen 481 und 482 m ü. NN und damit ca. 1,5 m bis 3,0 m unter der Geländeoberkante von ca. 482,5 m ü. NN bis 484,0 m ü. NN.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist – sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist – über geeignete Sickeranlagen auf dem eigenen Grund zur Versickerung zu bringen.

Im Gewerbegebiet darf Niederschlagswasser nur bis zu einem Gesamtanschlussgrad von 10% der jeweiligen Grundstücksfläche in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

Bestandsgrundriss EG





1995 Ballsaal (Bild: Archiv Amerika in Augsburg e. V.)



Casino – Ansicht Haupteingang während der militärischen Nutzung des Areals (Bild: Amerika in Augsburg e. V.)

2.3 Bestehende Bebauung

Das insgesamt denkmalgeschützte Gebäude an der heutigen Pröllstraße ist ein ehemaliges Offizierscasino und besteht aus zwei Gebäudeteilen. Das ursprüngliche Casino entstand in den Jahren 1937/38 und umfasste nur den heutigen südlichen Gebäudeteil.

Während der Besatzungszeit durch die Amerikaner wurde der südliche Gebäudeteil nicht verändert. Ab 1952 wurde im Norden der große Festsaal einschließlich einiger Zimmer im Dachgeschoss angebaut.

Das Casino diente der Versorgung der Offiziere, insbesondere aber auch kulturellen und repräsentativen Zwecken. Daraus resultiert die Raumabfolge und die weitestgehend originale Ausstattung, die der seinerzeitigen Gebäudetypologie entsprach.

Im südlichen Gebäudeteil befindet sich ein kleinerer Saal (sog. Lechfeldsaal) mit einem imposanten Ölgemälde, das die Schlacht auf dem Lechfeld aus dem Jahre 955 zeigt. Diesem sind weitere Funktionsräume zugeordnet. Die Innengestaltung des südlichen Gebäudeteils entspricht der Formensprache des Dritten Reiches. Dieser Gebäudeteil hat eine Bruttogeschoßfläche von ca. 1570 m². Hierbei entfallen rund 550 m² auf die Kellerräume.

Der Mitteltrakt mit Eingangsbereich, Garderobe, Flur und kleiner Küche verbindet den südlichen mit dem nördlichen Gebäudeteil. Der nördliche Gebäudeteil besteht im Wesentlichen aus einem 570 m² großen Festsaal mit angeschlossener Küche und trägt die Handschrift der amerikanischen Streitkräfte. Im Untergeschoss befinden sich lediglich Lagerräume und eine zum Festsaal gehörende Toilettenanlage. Im Obergeschoss befinden sich zehn Gästezimmer mit jeweils nur einem Waschbecken, der gemeinschaftliche Sanitärraum befindet sich auf gleichem Stockwerk. Dieser Gebäudeteil weist eine Gesam;bruttogeschoßfläche von ca. 2070 m² auf. Hierbei entfallen rund 370 m² auf die Kellerräume.

Das in Massivbauweise errichtete Gebäude besitzt an den Flügeln jeweils Walmdächer und Gauben im Nordflügel sowie ein Satteldach und Gauben im Mittelbau. Nord- und Südflügel sind jeweils nur teilweise unterkellert. Der Mittelbau ist vollständig unterkellert. Im Keller des Südflügels befindet sich eine Übergabestation der Fernwärmeversorgung. Über dem Erdgeschoss liegt bereits im Dachbereich das Obergeschoss. Der darüber liegende Dachspitz ist nicht ausgebaut.

Das Gebäude befindet sich trotz seines Alters und des bereits langen Leerstandes in einem guten baulichen Zustand. Nahezu alle Fenster und Türen wurden 1984/85 erneuert. Die gesamte technische Ausstattung des Gebäudes stammt ebenfalls aus dieser Zeit und ist aufgrund des längeren Leerstands aber auch aufgrund neuer Mindeststandards vollständig zu erneuern. Das Gebäude weist eine Zwei-fachverglasung in den Fenstern und Türen auf.

Die Innenausstattung unterliegt ebenfalls dem Denkmalschutz und muss in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege erhalten werden. Im Obergeschoss befinden sich drei Gästezimmer mit bescheidener Ausstattung und kaum original erhaltenen Oberflächen. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und bietet einen offenen Dachstuhl.

Eine statische Gebäudeuntersuchung aus dem Jahr 2020 bestätigt, dass sich aus statisch-konstruktiver Sicht das Gebäude in einem guten baulichen Zustand befindet und keine augenscheinlichen Schäden ersichtlich sind.

2.4 Baumbestand und Freianlagen

Auf dem Grundstück befinden sich geschützte Bäume, die der Baumschutzverordnung unterliegen. Sie sind (mit Ausnahme der nachfolgend genannten maximal 14 Bäume) zwingend zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei sämtlichen Baumaßnahmen entsprechend zu schützen. Bei der Veränderung der Oberflächen ist die DIN 18920 zu beachten.

Die Umsetzung der Baumschutzmaßnahmen ist vor Baubeginn beim Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen anzuseigen und abnehmen zu lassen.

Für maximal 14 Bäume innerhalb der öffentlich festgesetzten Grünfläche im Bereich zwischen der westlichen Grundstücksgrenze und der Pröllstraße ist eine Beseitigung oder Verpflanzung unter Einhaltung der gem. Vorbescheiden genannten Auflagen möglich.

2.6 Immissionen

Die von der Leitershofer Straße bzw. der B 17 sowie dem Gewerbegebiet auf das Grundstück einwirkenden Immissionen wurden im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“ und Nr. 270 „Knotenpunkt B 17/Leitershofer Straße“ ermittelt. Um den Schutz der benachbarten Wohnbebauung zu gewährleisten, sind nur solche Betriebe zulässig, deren Schallemission den maximalen Schallleistungspegel tagsüber von 59dB(A) und nachts von 45dB(A) je m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Im Rahmen der Bauvoranfrage mit einer höheren Ausnutzung als die Festsetzungen des BP Nr. 270 festlegen, wurden allgemeine Aussagen zu Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Demnach sind insbesondere für die oberen Stockwerke des künftigen westlichen Neubaus passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig, um die zulässigen Schallpegel in den Räumen – abhängig von der jeweiligen Nutzung – einzuhalten.

2.5 Verkehr und Erschließung, Stellplätze

Die an das Grundstück anschließende Pröllstraße ist eine vollständig ausgebauten und asphaltierte öffentliche Straße mit je einer Fahrspur in jede Richtung sowie beidseitigen Gehwegen und Grünstreifen.

Die für die jeweilige Nutzung erforderliche Anzahl von KFZ-Stellplätzen wie auch Fahrradstellplätzen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg in der jeweils gültigen Fassung.

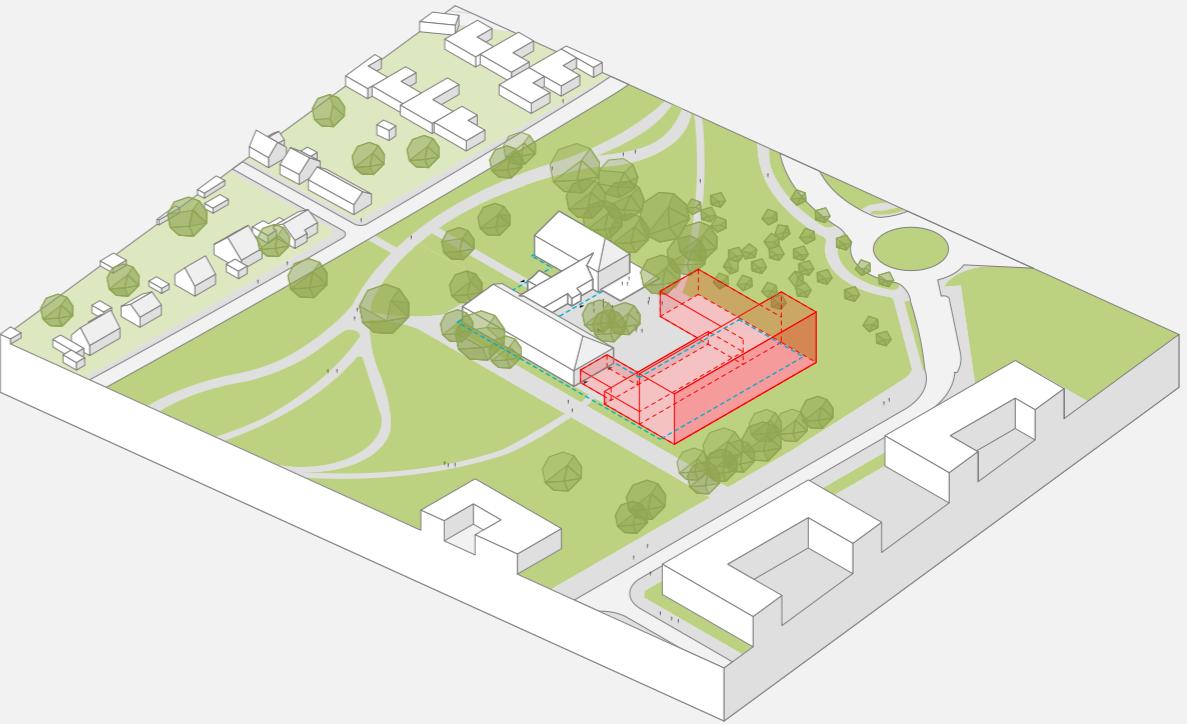
Die notwendigen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück, bevorzugt in Tiefgaragen, aber auch oberirdisch innerhalb der festgesetzten Grenzen und mit der nach Bebauungsplan erforderlichen Begrünung nachzuweisen.

Beim Nachweis sinnvoller Synergieeffekte (zeitlich versetzte Nutzungen, gleiche Nutzer mehreren Einrichtungen) könnten Stellplätze auch doppelt genutzt werden, um die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze zu minimieren.

2.7 Ver- und Entsorgung, Sparten

Die Sparten Kanal, Fernwärme, Wasser, Strom und Telekommunikation liegen bis zur Grundstücksgrenze an. Das Gebäude ist derzeit zwar bereits an die Sparten Strom, Wasser und Fernwärme angeschlossen, allerdings bestehen die auf dem Grundstück vorhandenen Versorgungsanschlüsse entsprechend ihrem Zweck als Übergangslösung teilweise noch aus alten Leitungsabschnitten und sind ggf. auszutauschen bzw. an die zukünftigen Anforderungen anzupassen.

Neben der FernwärmeverSORGUNG ist auch die Installation von Wärmepumpen (Luft, Wasser) möglich. Die WärmeverSORGUNG mittels Holz Pelletheizungen ist aus Luftreinhaltegründen nicht erwünscht.



Isometrie Variante 1a

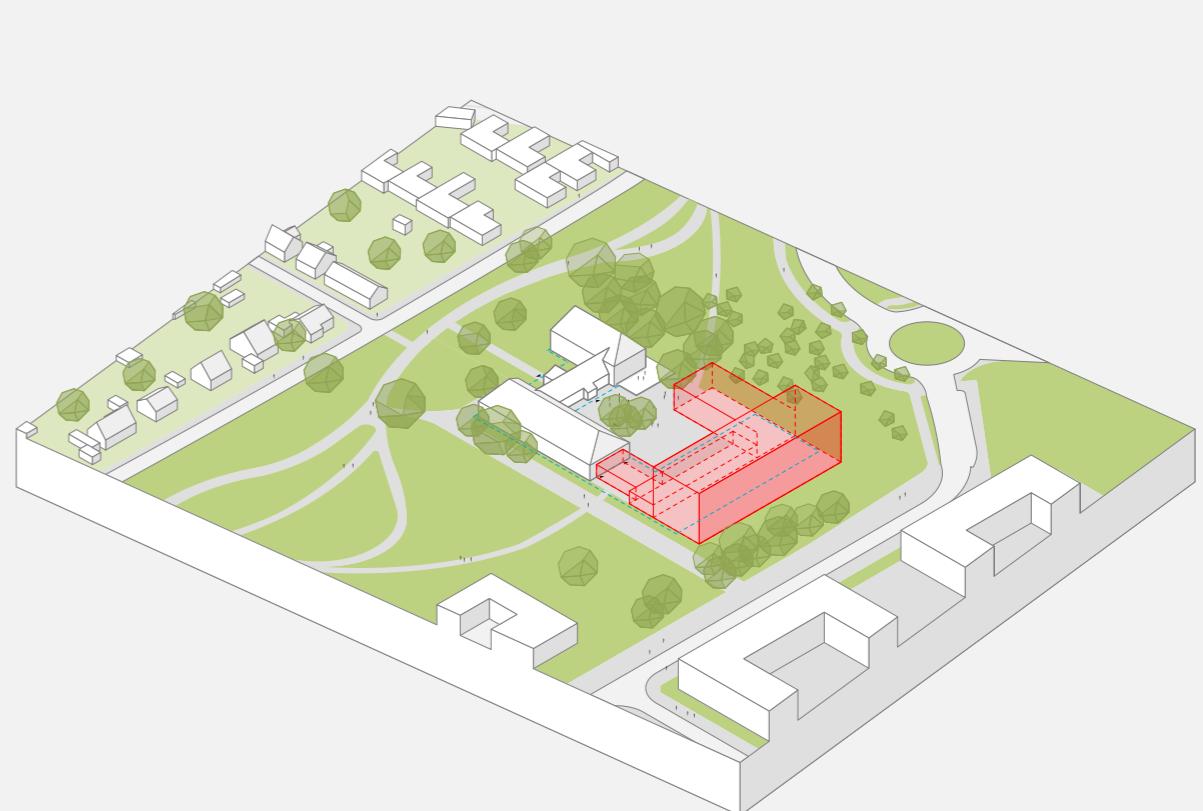
2.8 Planungsrechtliche Vorgaben

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 270 „Knotenpunkt B 17/Leitershofer Straße“, rechtskräftig seit dem 05.09.2008. Die Bau- und Stellplatzflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die höchstzulässige GFZ beträgt gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes 0,8, die höchstzulässige GRZ 0,6.

Um die Wirtschaftlichkeit für die Nachnutzung und Erweiterung der Immobilie zu optimieren, wurde das Maß der baulichen Nutzung erweitert. Hierzu wurden für zwei Varianten Bauvoranfragen erstellt, diese unterscheiden sich v.a. hinsichtlich der Gebäudetiefen des Erweiterungsbau: für Variante 1A beträgt diese maximal 16m, für Variante 1B 20m. Damit wird der Umsetzung unterschiedlicher Typologien Rechnung getragen.

Für Variante 1A beträgt die zulässige GFZ nun 0,9, für Variante 1B 1,03. Die zulässige GRZ wird für beide Varianten eingehalten.

Die Vorbescheide liegen den Ausschreibungsunterlagen bei.



Isometrie Variante 1b



Casino – Ansicht von Westen (Bild: Amerika in Augsburg e.V.)



Casino – Ansicht von Westen (Bild: Amerika in Augsburg e.V.)

Entwicklungssatzung

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich einer rechtkräftigen Entwicklungssatzung. Damit sind sämtliche Vorhaben nach § 14 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) gemäß § 144 BauGB genehmigungspflichtig. Ausgleichsbeiträge werden nicht mehr erhoben, da mit dem künftigen Kaufpreis (Endwert) die Ausgleichsbeiträge abgegolten sind.

Denkmalschutz

Das Ensemble, bestehend aus dem zweigeschossigen Altbau, Baujahr 1938, dem hohen Saalanbau, Baujahr 1952, und einem ebenerdigen Verbindungs- trakt steht einschließlich der Ausstattung unter Denkmalschutz. Es ist deshalb in Gänze zu erhalten und denkmalgerecht umzubauen.

Die im Rahmen der Bauvoranfragen vorgegebene städtebauliche Struktur und Gebäudehöhen wurden grundsätzlich mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt. Abweichungen hiervon bedingen eine erneute Abstimmung.

Sämtliche Baumaßnahmen werden in engem Ein- vernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen sein. Die Raumfolge ist aus denk- malfachlichen Gründen grundsätzlich zu erhalten; bauliche Eingriffe in das Denkmal sind intensiv abzustimmen. Der zukünftige Käufer verpflichtet sich, für bauliche Maßnahmen einen mit Denkmalpflege vertrauten Planer, Architekten zu beauftragen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Sind Sie der kluge Kopf, der das ehemalige Offizierscasino aus seinem Dornröschenschlaf weckt und mit einem wegweisenden Konzept in die Zukunft führt? Dann freuen wir uns, wenn Sie Ihre Idee in die Konzeptvergabe einbringen und Kontakt zur Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH unter sheridancasino@wohnbaugruppe.de aufnehmen.



(Bild: Eckhart Mattheaeus)

