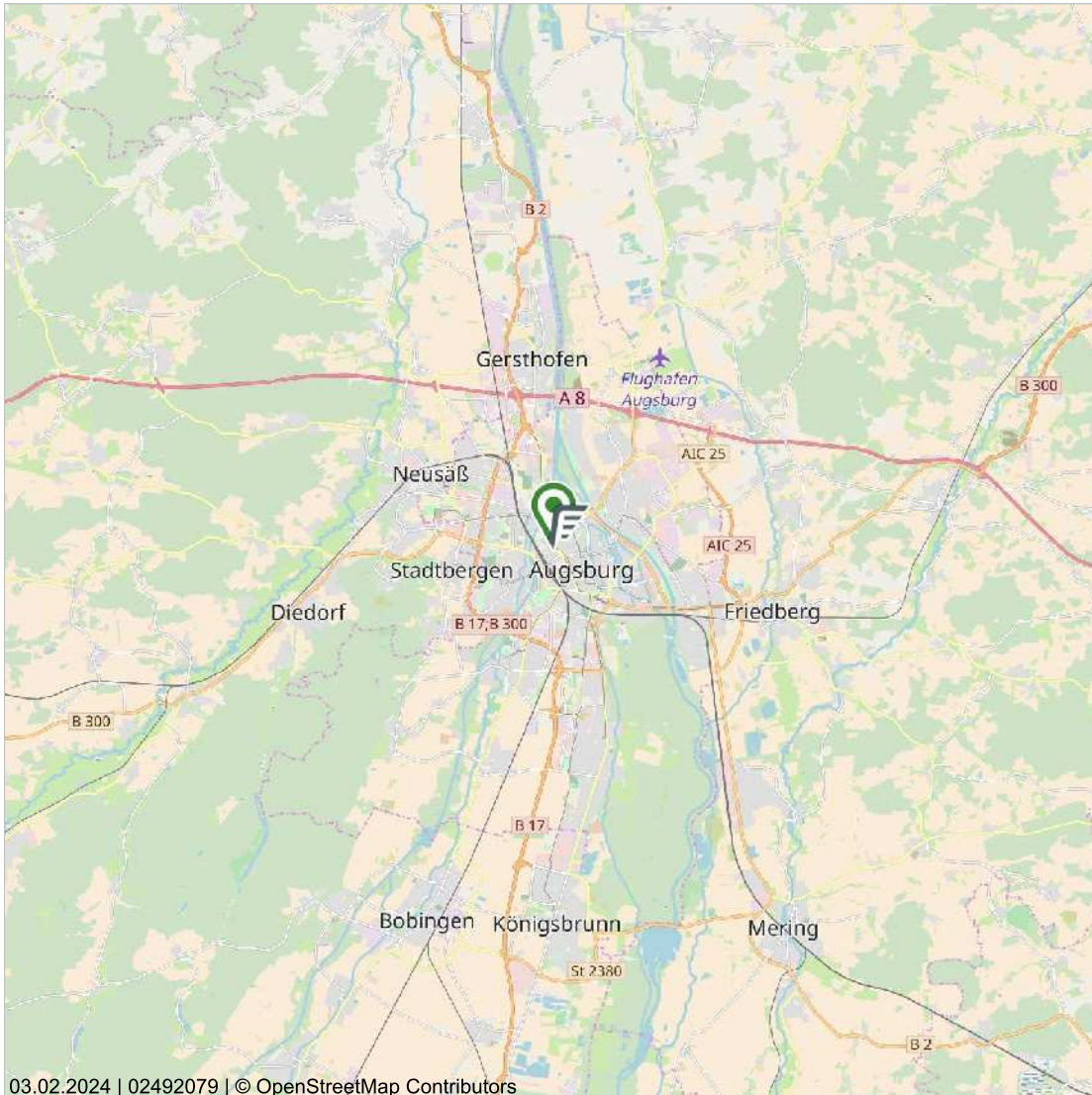


7 ANLAGEN

7.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86152 Augsburg, Nibelungenstr. 18



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

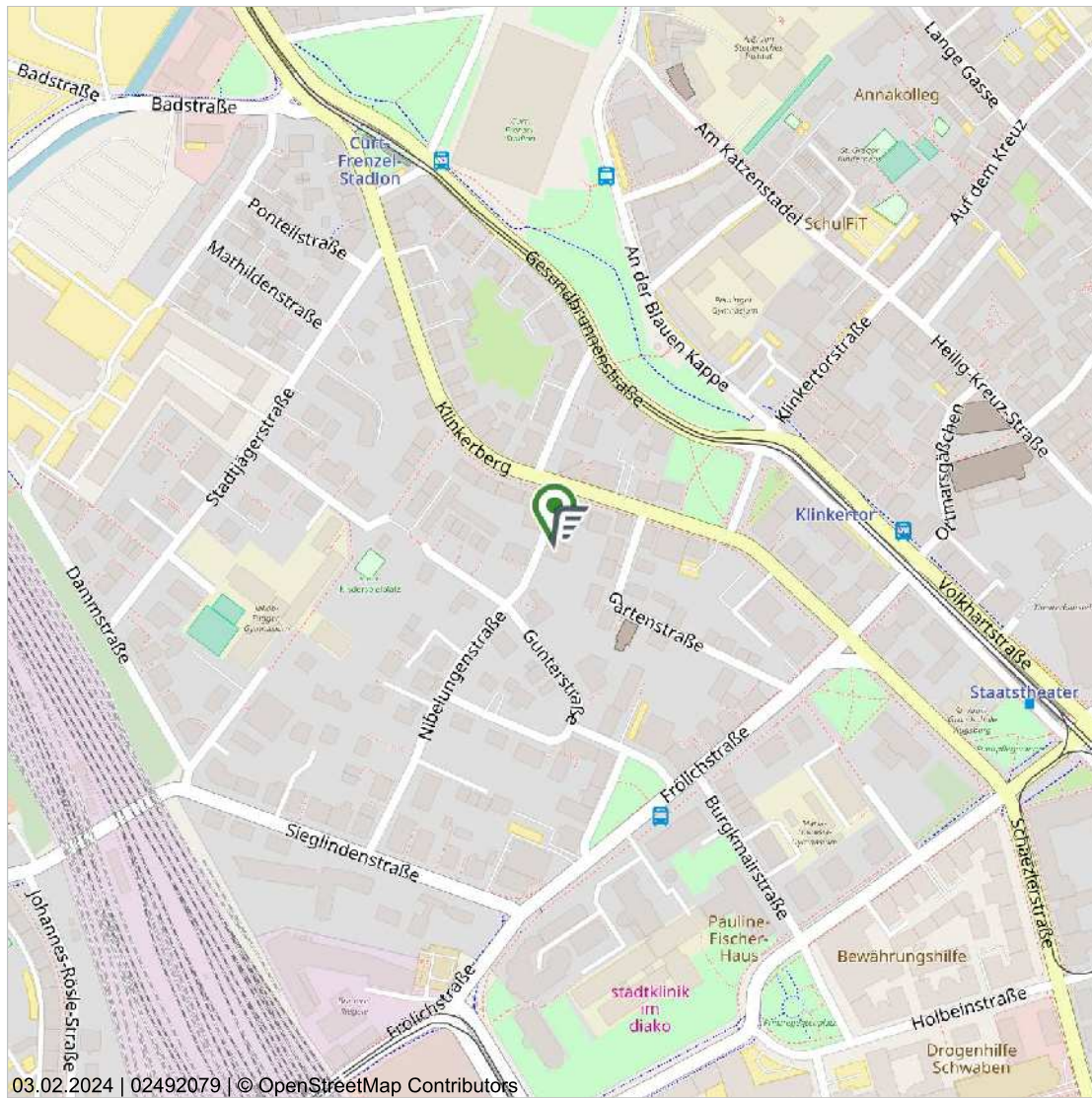
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

7.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86152 Augsburg, Nibelungenstr. 18



03.02.2024 | 02492079 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0

500 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar. Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

7.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Augsburg

Fronhof 12
86152 Augsburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

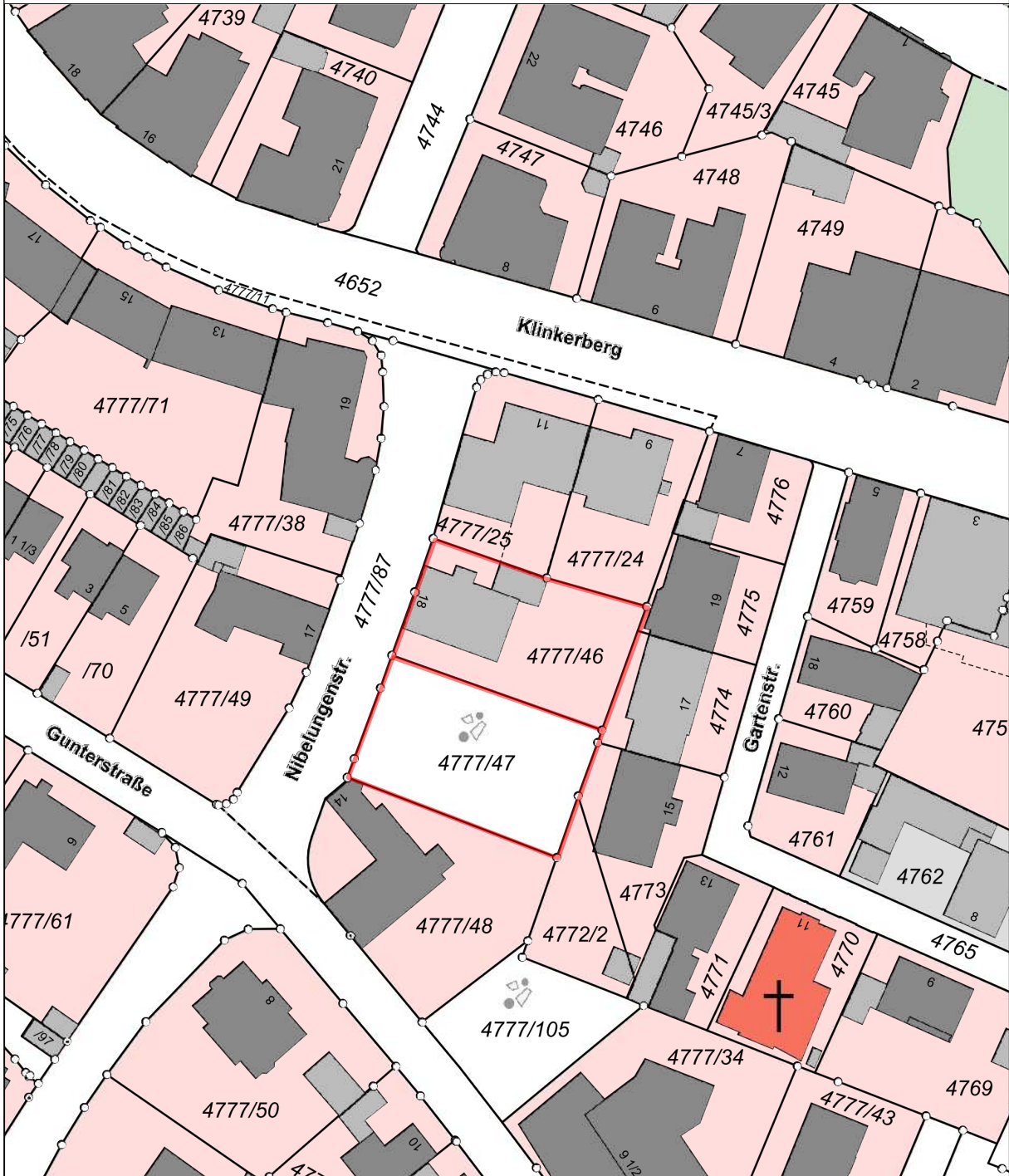
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 21.09.2023

Flurstück: 4777/46
Gemarkung: Augsburg

Gemeinde: Stadt Augsburg
Landkreis: Kreisfreie Stadt Schwaben
Bezirk: Schwaben

5355

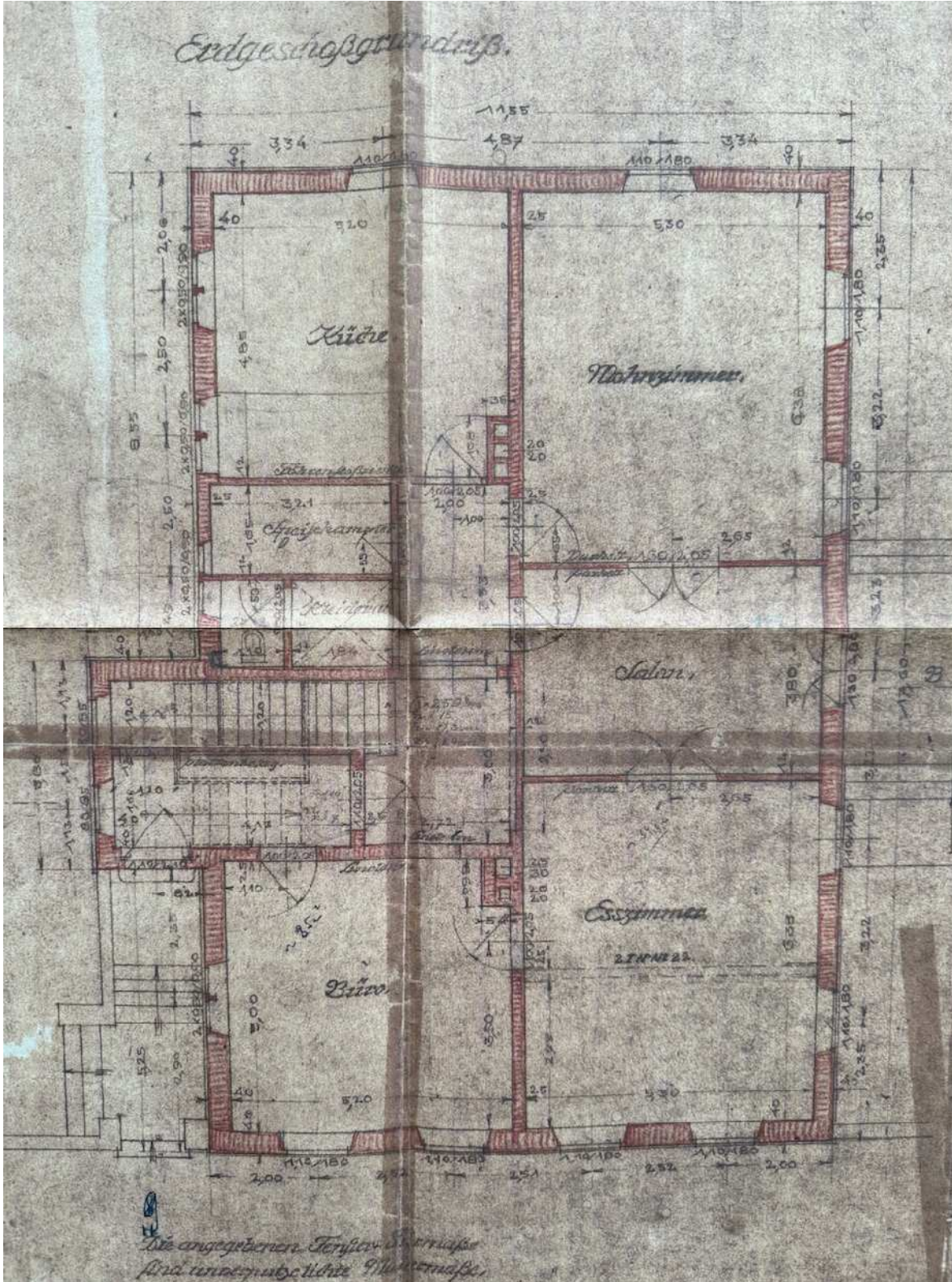


Auszug aus dem Liegenschaftskataster; © LVG, Nr. 2295/2009

7.4 Grundrisse / Schnitt

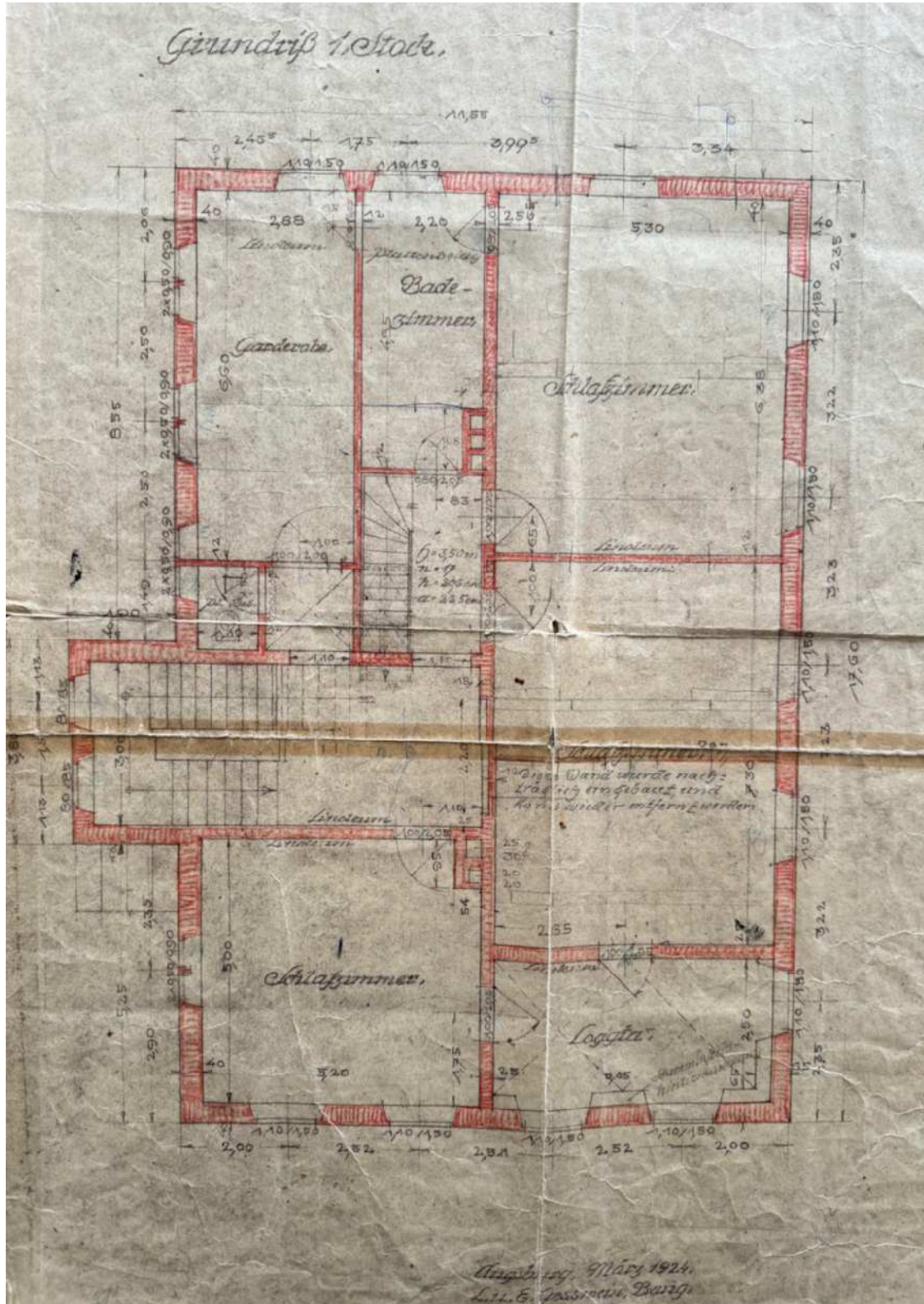
7.4.1 Erdgeschoss

(ohne Maßstab)



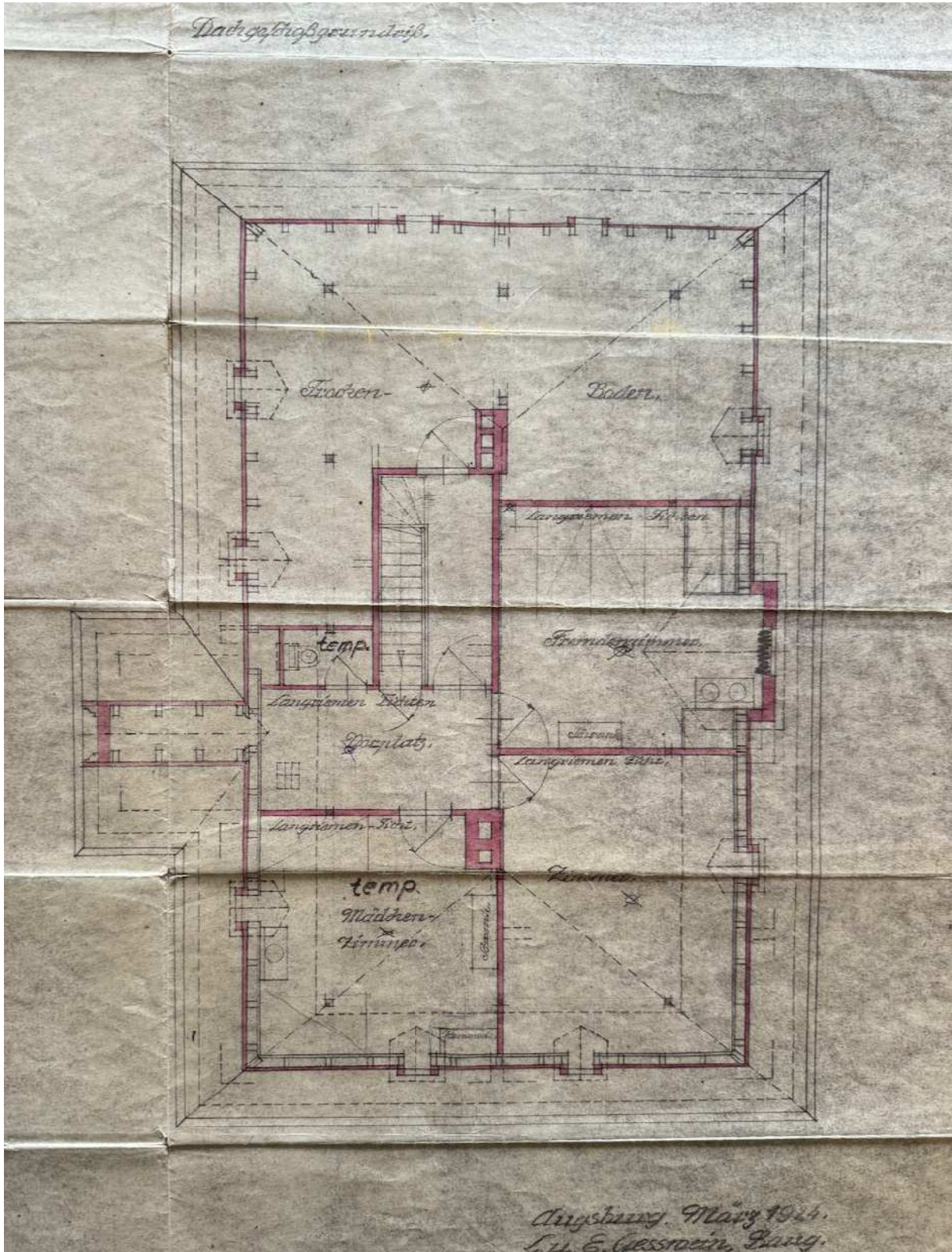
7.4.2 Obergeschoss

(ohne Maßstab)



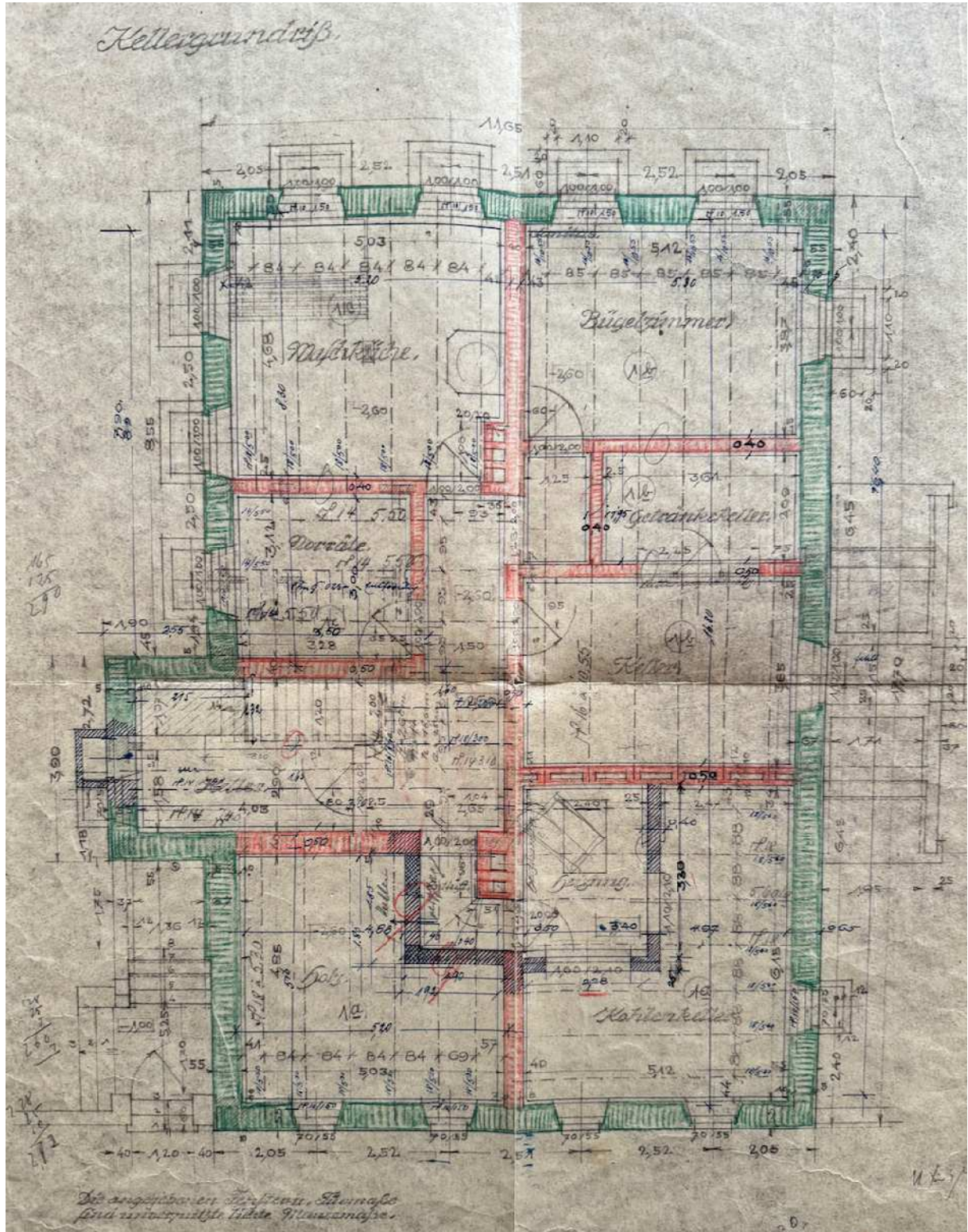
7.4.3 Dachgeschoss

(ohne Maßstab)



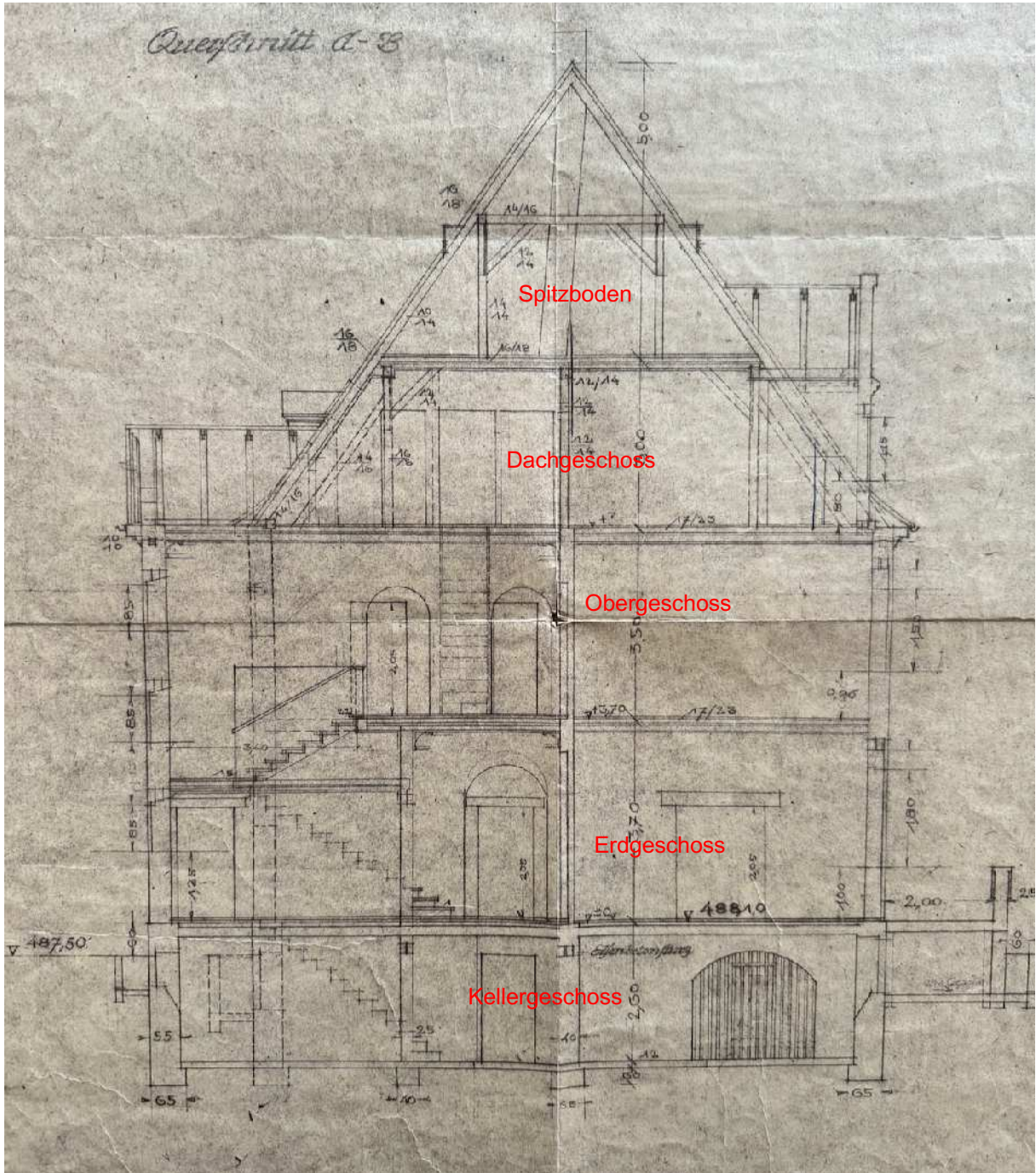
7.4.4 Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



7.4.5 Schnitt

(ohne Maßstab)



7.5 Berechnung der Bruttogrundfläche

Vorbemerkung:

Als Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der Bruttogrundflächen nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Nicht zur Bruttogrundfläche gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen.

Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (qm)
Kellergeschoss	+	11,650	17,700	206,21
	+	1,900	3,900	7,41
Erdgeschoss	+	11,550	17,600	203,28
	+	1,900	3,800	7,22
Obergeschoss	+	11,550	17,600	203,28
	+	1,900	3,800	7,22
Dachgeschoss	+	11,550	17,600	203,28
Spitzboden (überschlägig)	+	7,550	13,600	102,68
Summe	=			940,58

7.6 Wohnflächenzusammenstellung

Die Flächenangaben wurden aus den Bauzeichnungen ermittelt, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Geschoss	Raumbezeichnung		Länge (m)	Breite (m)	Teilfläche (qm)	Wohnfläche (qm)	
EG	Küche	+	5,200	4,850	25,22		
EG		-	0,360	1,080	-0,39	24,83	
EG	Wohnzimmer	+	5,300	6,380	33,81	33,81	
EG	Speisekammer	+	3,210	1,650	5,30	5,30	
EG	WC	+	1,100	1,500	1,65	1,65	
EG	Vorraum	+	1,840	1,500	2,76	2,76	
EG	Flur	+	2,000	3,330	6,66	6,66	
EG	Salon	+	5,300	3,800	20,14	20,14	
EG	Diele	+	2,720	3,000	8,16	8,16	
EG	Eingang	+	4,130	1,680	6,94	6,94	
EG	Büro	+	5,200	5,000	26,00		
EG		-	0,540	0,990	-0,53	25,47	
EG	Esszimmer	+	5,300	6,380	33,81	33,81	
Summe		=					169,53
./ 3 % Putzabzug		-					-5,09
Wohnfläche Erdgeschoss		=					164,44
Geschoss	Raumbezeichnung		Länge (m)	Breite (m)	Teilfläche (qm)	Wohnfläche (qm)	
OG	Garderobe	+	2,880	6,600	19,01	19,01	
OG	Badezimmer	+	2,200	4,850	10,67		
OG		-	0,360	1,080	-0,39	10,28	
OG	WC	+	1,100	1,500	1,65	1,65	
OG	Vorraum	+	1,600	1,500	2,40	2,40	
OG	Flur	+	1,200	3,250	3,90	3,90	
OG	Schlafzimmer	+	5,300	6,380	33,81	33,81	
OG	Schlafzimmer	+	5,300	7,300	38,69	38,69	
OG	Diele	+	3,000	3,750	11,25	11,25	
OG	Schlafzimmer	+	5,200	5,000	26,00		
OG		-	0,540	0,950	-0,51	25,49	
OG	Loggia	+	5,050	2,500	12,63	12,63	
Summe		=					159,11
./ 3 % Putzabzug		-					-4,77
Wohnfläche Obergeschoss		=					154,33

Geschoss	Raumbezeichnung		Länge (m)	Breite (m)	Teilfläche (qm)	Wohn- fläche (qm)
DG	überschlägig	=				95,00
Wohnfläche Dachgeschoss		=				rd. 95,00
<hr/>						
Zusammenfassung		Erdgeschoss				164,44
		Obergeschoss				154,33
		Dachgeschoss				95,00
		Summe Wohnfläche				413,78

7.7 Schreiben des Landesamts für Denkmalpflege vom 18.12.2023



BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE - Hofgraben 4 - 80539 München

Stadt Augsburg
Rathausplatz 1
86150 Augsburg

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
		V-Z 2023-552-1_501	18.12.2023

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Denkmalliste – Teil A: Baudenkmäler – Kreisfreie Stadt Augsburg;
hier: Nibelungenstraße 18
(Inv.Nr.: D-7-61-000-1978)
Nachtrag in die Denkmalliste

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei folgendem Objekt handelt es sich um ein Baudenkmal nach Art. 1 BayDSchG. Es ist daher in die Denkmalliste nachzutragen:

D-7-61-000-1978.
Wohnhaus, über Kellersockel gestellter, zweigeschossiger Massivbau mit
Walmdach, für Direktor Otto Fessmann, von Baugeschäft L. u. E. Gesswein 1924;
mit Einfriedung.
Fl.Nrn. 4777/46; 4777/47; 4777/87 [Gmkg. Augsburg]

Die Lage und Ausdehnung des Baudenkmals entnehmen Sie bitte dem Bayerischen Denkmal-Atlas (www.denkmal.bayern.de).

1. Anlass, Baugeschichte und Baubeschreibung

a. Anlass

Die Prüfung der Denkmaleigenschaft des Gebäudes erfolgte auf Anregung eines interessierten Bürgers. Zu diesem Zweck fand am 23.11.2023 eine Ortseinsicht statt; an dem Termin nahmen Frau Marz (Eigentümerin), die Herren Fritsch und Huber (Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Augsburg) und die Unterzeichnete teil. Das Gebäude konnte hierbei vollständig begangen werden. Der denkmalfachlichen Bewertung des Bestands lagen im Weiteren die Baupläne des Gebäudes zugrunde. Die Eigentümerinnen beabsichtigen, das Gebäude zu verkaufen.

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

–
Dienststelle München:

Hofgraben 4

80539 München

Postfach 10 02 03

80076 München

–
Tel.: 089 2114-0

Fax: 089 2114-300

–
www.blfd.bayern.de

–
Bayerische Landesbank München

IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15

BIC BYLADE33

**b. Baugeschichte und Baubeschreibung**

Das Gebäude liegt im Nordwesten der Altstadt im sogenannten Nibelungenviertel unweit der ehemaligen Wallanlagen vor dem Klinkertor, in dessen Bereich ab 1890 ein Wohnquartier mit vornehmer Mietshausbebauung angelegt worden war. Das betreffende Wohnhaus wurde im Areal des einstigen sog. Maurerschen Gartengut im südlich des Klinkerbergs verlaufenden Abschnitt der Nibelungenstraße erbaut; die repräsentative südlich und westlich benachbarte Villenbebauung wurde zeitnah errichtet. Bei dem Maurerschen Gartengut handelte es sich um einen außerhalb der Stadtmauern zwischen Stadtjägerstraße, Klinkerberg, Frölichstraße und Sieglindenstraße gelegenen, ausgedehnten Park, der von der für Augsburg bedeutenden Stifterin Stephanie Guiot de Ponteil mit strengen Auflagen an deren Hausangestellte Franziska und Georg Maurer vermacht worden war.

Die ursprüngliche Planung des Gebäudes wurde vom Baugeschäft L. & E. Gesswein für Direktor Otto Fessmann gefertigt, der das Anwesen in den Jahren 1924–26 besaß. Dabei waren verschiedene Planungsvarianten ausgearbeitet worden, von denen eine etwa die Gestaltung der straßenseitigen Fassade mit zwei Ecktürmen zeigt. Wohl vor dem Hintergrund der Weltwirtschaftskrise veräußerte Fessmann das Anwesen bereits 1926 an Kommerzienrat und Bankdirektor Arnold Maser.

Das verwirklichte, plastisch wenig durchgebildete Gebäude wurde von der Straßenflucht zurückversetzt als traditionalistisch gegliederter, verputzter und zweigeschossiger Massivbau über befenstertem Kellersockel errichtet. Das Gebäude wird von einem hohen Walmdach über profiliertem Traufgesims überfangen und von einem Lisenengestell eingefasst. Die zur Nibelungenstraße ausgerichtete, vierachsige Fassade weist abgesehen von schlichten Abschlussgesimsen der Erdgeschossfenster keine Fassadengliederung auf. Die nach Süden zum Garten weisende Fassade ist besonders repräsentativ mit von einem gesprengten Giebel überfangenem Portal in der Mittelachse gestaltet. Den oberen Abschluss dieser Achse bildet eine Gaube, die von einem markanten Schweifgiebel überfangen wird. Nach Norden weist die Fassade einen übergiebelten Treppenhausrisalit auf, dessen Dreiecksgiebel wiederum von einem markanten Gesims umfangen und von einem kleinen Okulus belichtet wird.

Der originale Fensterbestand ist nahezu vollständig mit Rolllädenkästen erhalten; einige Fenster weisen die bauzeitliche Vergitterung auf. Die insgesamt schlichte Fassade entbehrt weiterer Gliederungselemente. Dennoch zeugt die Fassadengliederung noch heute von dem hohen Gestaltungsanspruch des Bauherrn. Der straßenseitige Hauptzugang ist über eine Außentreppe mit gemauerter Brüstung erschlossen; das Türblatt der Haustüre ist als Sterntür mit mittigem Türklopfer in Gestalt eines Frauenkopfes gestaltet. Das bauzeitliche Vordach ist von stilisierten Lambrequins umsäumt.

Die bauzeitliche Grundrissdisposition ist ohne nennenswerte Veränderungen überliefert. Über das schmale Foyer mit erneuertem Fliesenbodenbelag erreicht man das Treppenhaus, das eine gegenläufig zweiläufige Treppe mit Zwischenpodeste und gemauerter Brüstung birgt. Der Antrittsposten der repräsentativen Treppe wird von einem kugelbesetztem Kegel bekrönt; an den Pfosten schließt ein kurzes Element einer hölzernen Brüstung mit Vergitterung an. Nach Osten öffnet sich das Foyer einem kurzen, firstparallelen Mittellängsflur.



Im Erd- und Obergeschoss waren die Wohn- und Empfangsräume der Familie vorgesehen. Die Räume des Erdgeschosses waren als Wohnräume mit einem mehr halböffentlichen, bürgerlich-repräsentativem Charakter konzipiert und daher noch aufwendiger gestaltet. Dabei ist die großzügige Raumsequenz von Esszimmer, Salon und Wohnzimmer in Form einer Enfilade entlang der südlichen Gebäudeseite hervorzuheben. Auf der gegenüberliegenden Nordseite reihen sich die kleineren Wohn- und Versorgungsräume; in der südwestlichen Ecke des Erdgeschosses ist ein Büro eingerichtet. Eine besondere Nobilitierung erfährt die Ausstattung im Bereich des achsensymmetrisch angelegten Esszimmers: In diesem Raum hat sich eine hölzerne Kassettendecke mit mittigem Sternelement, erhalten. Je zwei Fenster auf der westlichen und südlichen Gebäudeseite belichten den Raum. Der Grundriss des Obergeschosses ist gleichartig angelegt, wobei sich anstelle des Esszimmers eine zugunsten des anschließenden Schlafzimmers kleinere einstige Loggia befindet, die von einem zweijochigen Kreuzgratgewölbe überfangen wird.

Das erste Dachgeschoss war bereits zur Bauzeit mit großzügigen, lichten Bediensteten- und Gästezimmern ausgebaut, der östliche Bereich diente als Trockenboden. Die bauzeitliche Dachkonstruktion ist im Wesentlichen überliefert und lediglich durch die Erneuerung einiger Dachgauben und der Deckung geringfügig verändert. Der sehr großzügige Keller mit beträchtlicher Raumhöhe ist von flachen Betondecken überfangen; in den Bauplänen sind etwa die ursprüngliche Nutzung als Kohlen-, Holz-, Getränke- und Vorratsraum ausgewiesen; der Heizraum ist im Bodenniveau noch abgeteilt. Eine Besonderheit stellen im Weiteren eine ebenfalls aus der Bauzeit überlieferte Waschmaschine und ein Zerwirk-Schrank dar, die sich gleichsam als Ausstattungselemente in dem Gebäude erhalten haben.

Der Ausbaustandart des repräsentativen Wohnhauses des der Zwischenkriegszeit ist in der Gesamtheit anschaulich überliefert: Dies betrifft die baugebundene Ausstattung mit der Haustür, teils verglasten, teils zweiflügeligen Feldertüren, Fischgrätparkettböden (im Erdgeschoss), die Treppen, jene im Obergeschoss mit Einbauschrankelement, das Gewölbe der einstigen Loggia, die Waschmaschine und der Zerwirk-Schrank im Keller, den großen Teil der bauzeitlichen Verbundfenster wie auch einige Fensterziergitter. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang auch der Stuckdekor in Form von profilierten gefüllten Vouten über den Wohnräumen; von besonderer Qualität zeigt sich wiederum das Esszimmer mit repräsentativer kassettierter Decke aus der Bauzeit.

Der Garten verfügt zwar über alten Baumbestand, der noch dem Maurerschen Gartengut entstammt, allerdings weist dieser in seiner heutigen Anlage keine erkennbare planvolle historische Gestaltung und keine Denkmaleigenschaft auf. Aus der Bauzeit überliefert und somit Teil des Baudenkmals ist indes die Einfriedung in Form einer Gartenmauer mit gitterartig angeordneten Zaunelementen. Im Gartenbereich auf der Fl.Nr. 4777/47 befindet sich der historisch zum betreffenden Wohnhaus zugehörige Gartenpavillon, eine schlichte hölzerne Konstruktion mit flachem Haubendach, der 1986 allerdings substantziell stark überformt wurde und – analog zu der 1972 nordöstlich an das Gebäude angeschlossenen Garage – nicht Teil des Baudenkmals ist.



2. Begründung der Denkmaleigenschaft

Baudenkmäler sind nach Vorgabe des Art. 1 BayDSchG Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

a. Denkmalfähigkeit

Sämtliche im Denkmallistentext genannten baulichen Anlagen und Anlageteile stammen aus vergangener Zeit.

b. Denkmalbedeutung

Folgende Bedeutungen gem. Art. 1 Abs. 1 BayDSchG wurden erkannt:

Geschichtliche Bedeutung

Das Gebäude hat eine besondere stadtbaugeschichtliche Bedeutung: Das in der Zwischenkriegszeit errichtete Gebäude ist als herrschaftliches Wohngebäude in modern traditionalistischen Formen anschaulich überliefert. Es handelt sich um ein charakteristisches Gebäude, wie diese in den neuen zentrumsnahen großbürgerlichen Stadtquartieren in den 1920er Jahren erbaut wurden. Das standes- und zeitgemäße Wohnhaus wurde für den vermögenden Bauherrn Direktor Otto Fessmann errichtet und ist Zeugnis der Wohn- und Lebensverhältnisse des gehobenen Augsburger Bürgertums im frühen 20. Jahrhundert. Das Gebäude überliefert anschaulich den hohen ästhetischen Anspruch, mit dem sich das Bürgertum für die Stadtentwicklung und Stadterweiterung engagierte. Zugleich legt das Gebäude Zeugnis ab von den Schwierigkeiten der Wirtschaftskrise, da es kurz nach der Erbauung verkauft werden musste und seit diesem Zeitpunkt nicht mehr nur von einer Familie, sondern eine zweite Wohneinheit im Obergeschoss eingerichtet wurde.

Künstlerische Bedeutung

Das Wohnhaus besitzt architektonisch-künstlerische Bedeutung: Anfang des 20. Jahrhunderts, d. h. bereits vor dem Ersten Weltkrieg, entwickelte sich eine sich vom dekorationsfreudigen Historismus des ausgehenden 19. Jahrhunderts abwendende, gleichzeitig aber an traditionelle Bauweisen festhaltende und teilweise noch historisierende Stilelemente aufgreifende Architektur. Diese wird als späthistoristisch bezeichnet, kann aber auch mit dem Begriff des Reformstils oder auch mit der Bezeichnung des historisierenden Heimatstils bezeichnet werden. Diese Architektur vermeidet einen direkten Stilverweis, assoziiert aber regionale Bautraditionen mit barockisierenden oder klassizisierenden Tendenzen, greift also auf barocke oder klassizistische Formen zurück, vermeidet aber bei gleichzeitigem stark sachlichen Bezug einen dekorativen Aufwand.

Das in der Zwischenkriegszeit errichtete Gebäude Nibelungenstraße 18 in Augsburg ist als charakteristisches repräsentatives Wohngebäude jener Ära anschaulich erhalten; auch der bauzeitliche Ausbaustandard, der in der Gesamtheit typischerweise verhältnismäßig schlicht blieb, ist noch gut erkennbar. Bei dem Gebäude handelt es sich somit um ein Zeugnis für ein standesgemäßes, qualitativvolles, wenngleich im Inneren dezent ausgestaltetes Wohnhaus. Die überwiegend nüchtern-sachliche Ausgestaltung im weitgehenden Verzicht auf



Dekorationselemente bei der Fassadengestaltung sind ebenfalls von der Reformbewegung beeinflusst.

Das Gebäude repräsentiert damit bis heute besonders anschaulich und authentisch den historisierenden Heimatstil bzw. Reformstil der Zwischenkriegszeit in Augsburg, kurz bevor die in diesen Jahren entstandene Architekturströmung des „Neuen Bauens“ resp. des sog. Bauhauses auch die Architektur von Eigenheimen in Augsburg beeinflusste. In diesem Zusammenhang sei auf die 1930 in unmittelbarer Nachbarschaft nach Plänen von Fritz Landauer errichtete Villa Strauß hingewiesen, die ebenfalls als Baudenkmal in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnet ist (vgl. Inv.-Nr. D-7-61-000-1229).

c. Denkmalwürdigkeit

Aufgrund seiner besonderen geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung liegt die Erhaltung des Objekts im Interesse der Allgemeinheit.

3. Verfahrenserläuterung

Dieses Schreiben dient der nach Art. 2 Abs. 1 BayDSchG vorgesehenen Herstellung des Benehmens mit der Gemeinde. Sie bekommt so Gelegenheit, sachliche Ergänzungen oder Korrekturen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, das für die Führung der Denkmalliste zuständig ist, mitzuteilen.

Dabei können nur fachlich begründete Hinweise berücksichtigt werden, die sich auf die Denkmaleigenschaft i. S. d. Art. 1 BayDSchG beziehen (z. B. Datierung, inhaltliche Ergänzungen oder Korrekturen). Diese werden durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege darauf hin geprüft, ob und inwieweit hierdurch die vorliegende Denkmaleigenschaft berührt wird.

Einwendungen, die sich gegen die Folgen der erkannten Denkmaleigenschaft richten, sind hingegen erst in einem Genehmigungs- bzw. denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren zu würdigen; erst hier sind das Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit und andere öffentliche oder private Belange gegeneinander abzuwägen. Bei der Eintragung in die Denkmalliste können solche Einwendungen nicht berücksichtigt werden.

4. Frist zur Herstellung des Benehmens nach Art. 2 BayDSchG

Wir bitten Sie, uns Ihre Äußerungen bis zum

1. April 2024

mitzuteilen. Sofern uns bis dahin keine Rückmeldungen vorliegen, gehen wir davon aus, dass aus Sicht der Gemeinde keine fachlichen Korrekturen oder Ergänzungen erforderlich sind.

Wir bitten, die Eigentümerinnen über dieses Ergebnis zu informieren.