

Exposé

Bahnhofsgebäude
63869 Heigenbrücken
Kaufpreis: auf Anfrage



© Gemeinde Heigenbrücken

Ansprechpartner:
Gemeinde Heigenbrücken
Bürgermeister Jochen Drechsler

Tel.: 06020 - 97 10 - 0
E-Mail: rathaus@vg-heigenbruecken.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.



© (Gde. Heigenbrücken) Der alte Bahnhof von Heigenbrücken

Förderung

Laut Planung der Gemeinde Heigenbrücken wird Ihr zukünftiges Anwesen in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet liegen. Für das Bahnhofsgebäude samt Anbauten (ein Einzeldenkmal) kommen bei Instandsetzung neben etwaigen Zuschüssen (z. B. aus staatlicher Städtebau- oder Denkmalförderung) dann nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers Steuererleichterungen nach § 7h EStG oder §§ 7i, 10f, 11b bzw. § 10g EStG in Betracht.

Ein Hauch von Eisenbahn-Romantik - Für diesen alten Bahnhof ist der Zug noch lange nicht abgefahren!



© Gde. Heigenbrücken

Ehemaliges Bahnhofsgebäude aus der Mitte des 19. Jahrhunderts im Herzen des Spessarts

Probleme im Bahnverkehr! Verspätungen! Zugausfälle! Dies war im Jahr 1854 auf der Strecke der Ludwigs-Westbahn von Bamberg nach Aschaffenburg wohl selten ein Thema. Gemütlich und beschaulich ging es auf dem Bahnhof von Heigenbrücken zu, in der fränkischen Gemeinde mitten im Spessart, unweit von Aschaffenburg. So manche Geschichte aus dieser Zeit kann Ihnen das bis 2017 von der Deutschen Bahn genutzte Bahnhofsgebäude erzählen. Kurz nach Eröffnung der Bahnstrecke – etwa um 1857 – wurde der stattliche Backsteinbau mit Rotsandsteingliederung von dem für Bahnhofsbauten namhaften Architekten Gottfried von Neureuther errichtet. Sein ansprechendes Erscheinungsbild und seinen historischen Charme hat sich der dreigeschossige Bau aus heimischen Rotsandstein und Ziegeln bis heute bewahrt, auch wenn die Bahnstrecke längst verlegt wurde und sich der neue Bahnhof längst an einer anderen Stelle im Ort befindet. Wenn Sie trotzdem der Meinung sind, dass die Signale für dieses Baudenkmal immer noch auf Grün stehen, steht seiner Zukunft nichts im Wege!

Das Baudenkmal	Bahnhofsgebäude Baujahr: ca. 1857 Grundstücksfläche: ca. 1.200 m ² Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig Gewölbekeller 3 Etagen Dachboden Bad mit Dusche / Wanne Holzfenster Holzdielen, Steinboden Garten Leerstehend
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus
Förderung	Denkmalschutz-AfA Sanierungs-AfA (geplant) Kapitalanlage
Käuferprovision	Provisionsfrei

Historische Spurensuche

Tauchen Sie ein in die Vergangenheit des alten Bahnhofs von Heigenbrücken! Noch heute befindet sich vor dem Bahnhofsgebäude eine Tafel, die von der Geschichte des Bahnverkehrs auf der sog. „Spessartrampe“ zwischen Heigenbrücken und Laufach erzählt.

Nachdem im Jahr 1835 die erste deutsche Eisenbahnstrecke zwischen Nürnberg und Fürth eröffnet wurde, startete von Franken aus der Triumphzug der Deutschen Eisenbahn. In den 1850er Jahren arbeitete man an der Errichtung der Ludwigs-Westbahn, die Bamberg über Schweinfurt und Würzburg mit Aschaffenburg verband. Die erste Probefahrt auf dem neu erbauten Streckenabschnitt zwischen Würzburg und Aschaffenburg fand am 25. September 1854 statt. Hierfür wurde auf der sog. „Spessartrampe“ zwischen Heigenbrücken und Laufach“ der 926 m lange Schwarzkopftunnel errichtet, der direkt hinter Heigenbrücken den Spessartkamm durchquerte.

Das bis heute zu bestaunende Bahnhofsgebäude am alten Bahnhof von Heigenbrücken geht auf die Zeit um 1857 zurück. Die Anbindung der Gemeinde an den Personen- und Güterverkehr brachte den gewünschten Aufstieg für die ganze Region. Fortan fanden die Spessarter in den Fabriken von Aschaffenburg Arbeit, wodurch die Ludwigs-Westbahn allein im Personenverkehr täglich mit mehr als 400 Personen ausgelastet war.

Wie damals üblich wurde der Bahnbetrieb mit Dampfeisenbahnen betrieben. Zu einer Elektrifizierung des Schienenverkehrs kam es 1957 und im Jahr 2006 wurde eine Neubaustrecke mit neuer Streckenführung konzipiert. Diese neue Bahnstrecke – mit neuem Bahnhof in Heigenbrücken – ist seit 2017 in Betrieb.

Seither hat das alte Bahnhofsgebäude seine ursprüngliche Funktion verloren. Das denkmalgeschützte Gebäude blieb jedoch als Relikt des Deutschen Eisenbahnzeitalters erhalten und wartet heute auf seine neue Nutzung.

Ehemaliges Bahnhofsgebäude des 19. Jahrhunderts im Rundbogenstil

Lernen Sie das frühere Bahnhofsgebäude im für seine Zeit typischen Rundbogenstil kennen! Dieses präsentiert sich als stattlicher, dreigeschossiger Backsteinbau mit Rotsandsteingliederung, flachem Walmdach sowie jeweils eingeschossigem Anbau zur Rechten und Linken des Haupthauses. Erbauer war Gottfried von Neureuther (1811 - 1887), ein deutscher Architekt der sog. Neorenaissance, der u. a. zahlreiche Bahnhofsgebäude in Nordbayern sowie das Eisenbahndirektionsgebäude in Ludwigshafen entwarf.

Zugänglich ist das bis 2017 als Bahnhofsgebäude genutzte Bauwerk von seiner Traufseite mit weit vorkragendem Vordach. Das Erdgeschoss des Mitteltrakts mit seinen markanten Stichbogenfenstern wurde in heimischem Rotsandstein errichtet, während die Anbauten zu beiden Seiten in Ziegelstein ergänzt wurden. Seine Räumlichkeiten dienen zur Abwicklung des Bahnbetriebs. So treffen Sie im Erdgeschoss sowohl auf die ehemalige Schalterhalle als auch auf zwei Warteräume und Sanitäranlagen. Dazu besitzt der Hauptbau einen Gewölbekeller, der in mehrere kleinere und größere Kellerräume unterteilt ist.

Die beiden anschließenden Obergeschosse sind aus Ziegelstein gemauert und wurden seit jeher als Wohnraum genutzt. Im 1. Obergeschoss treffen Sie auf eine geräumige Wohnung, deren sechs Zimmer und zusätzliche Kammern durch ihre beachtliche Raumhöhe begeistern. Seine stilgetreuen, hohen Fenster unterstreichen den besonderen historischen Charme der Räume. Das nahezu entsprechende 2. Obergeschoss bietet gleichsam sechs Wohnräume unterschiedlicher Größe. Es ist jedoch einfacher ausgeführt und verfügt über niedrigere Raumhöhen. Bis in die Jahre 2022 bzw. 2023 waren die beiden Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss bewohnt.

Der anschließende Dachbereich unter dem niedrigen Walmdach ist nicht ausgebaut und bietet zusätzlichen Stauraum.

Nächster Halt Zukunft!

Die Signale stehen auf Grün für den alten Bahnhof in Heigenbrücken. Selbst wenn er seit 2017 alleine zu Wohnzwecken genutzt wurde, so führt seine Reise nicht aufs Abstellgleis. Im Erdgeschoss kann – in Absprache mit den zuständigen Behörden – nicht nur neuer Wohnraum geschaffen werden, auch an eine gewerbliche oder gastronomische Nutzung ist ggf. zu denken. Selbst die Nutzung als Ausstellungsfläche würde sich u. U. anbieten. Die Wohnnutzung in den beiden oberen Geschossen kann ggf. neu geplant werden.

Um Ihre Nutzungswünsche umzusetzen, bedarf es einer Generalsanierung des denkmalgeschützten Gebäudes. Hierbei sollte der Grundriss weitestgehend respektiert werden und vorhandene historische Ausstattung (wie Treppen, Türen, Fenster, Böden, Putze etc.) erhalten bleiben.

Ein Tragwerkgutachten wurde im Dezember 2024 erstellt und kann über die Gemeinde eingesehen werden. Vor Beginn der Sanierung ist eine Voruntersuchung mit Schadenskartierung und Instandsetzungsplanung durch ein denkmalerfahrenes Planungsbüro anzustreben.

Schäden im Dachbereich an den Holzbauteilen sind zu beheben und eine Neueindeckung des Walmdaches ist vorzunehmen. Hierbei kann das Schieferdach ggf. durch ein Metaldach ersetzt werden. Im Dezember 2024 wurde das Dach provisorisch abgedichtet und Sicherungsmaßnahmen bereits ausgeführt.

Eine Vergrößerung der Räume im Erdgeschoss zu Gewerbe- oder Ausstellungszwecken bedarf einer separaten statischen Untersuchung.

Was immer Sie planen, auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem neuen Anwesen auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht oder erneuert werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) ist zu denken.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des Bahnhofsgebäudes dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel hoffen.

Lagebeschreibung

Das Bahnhofsgebäude finden Sie in der aufstrebenden Gemeinde Heigenbrücken inmitten des Naturparks Spessart, auf halbem Wege zwischen Frankfurt a. Main und Würzburg. Rund 2.300 Einwohner leben in der malerischen Ortschaft. Diese zeichnet sich durch ihre intakte Natur aus, welche geprägt ist von Waldlandschaften mit offenen, naturnahen Berg- und Feuchtwiesen. Zugleich liegen die Städte Aschaffenburg, Würzburg und Frankfurt a. Main in attraktiver Entfernung und sind per Pkw und ÖPNV für Berufspendler bestens erreichbar.

Was immer Sie für den täglichen Bedarf benötigen, finden Sie direkt an Ihrem neuen Heimatort. In Heigenbrücken treffen Sie auf einen Supermarkt mit Poststelle, zwei Bankfilialen und eine Apotheke. Zudem freuen sich mehrere Gastronomiebetriebe im Ortskern über Ihren Besuch. Ihre Kinder können den Kindergarten und die Grundschule direkt im Ort besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Aschaffenburg, Lohr a. Main und den naheliegenden Städten offen. Zudem ist eine gute ärztliche Versorgung – vom Hausarzt und Zahnarzt bis hin zur Sport-Reha Klinik – an Ihrem neuen Wohnort gewährleistet.

Auch Erholung und Entspannung werden in Heigenbrücken großgeschrieben. Allem voran können Sie die herrliche Naturlandschaft des Spessarts in der Freizeitanlage Bächlesgrund genießen. Auf dem 20 ha großen Gelände treffen Sie auf einen Wildpark mit Klettergarten, einen Wasserspielplatz im nahen Bachlauf, ein Naturschwimmbad sowie gut ausgeschilderte Wander- und Radwege. Wer zudem weiter in angenehmer Gesellschaft sportlich, kulturell oder sozial aktiv werden möchte, den heißen die zahlreichen Vereine im Ort herzlich willkommen.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist dank der Nähe zur B26 sowie zur A3 an Ihrem neuen Wohnort selbstverständlich. Nur 20 Minuten trennen Sie von Lohr a. Main (ca. 21 km) und bereits in einer halben Fahrstunde kommen Sie in Aschaffenburg (ca. 26 km) an. Für den Weg nach Hanau (ca. 53 km) müssen Sie nur ca. 40 Minuten, für die Strecke nach Offenbach (ca. 55 km) und zum Frankfurter Flughafen (ca. 66 km) rund 45 Minuten einplanen. Auch die Frankfurter Innenstadt (ca. 63 km) oder die Stadt Würzburg (ca. 76 km) erreichen Sie in weniger als einer Fahrstunde.

Besonders an den ÖPNV ist Heigenbrücken bestens angebunden. Vom Bahnhof Heigenbrücken bringt Sie die Regionalbahn im Halbstundentakt nach Aschaffenburg (Fahrzeit: 12 Minuten) und im Stundentakt nach Würzburg (Fahrzeit: 44 Minuten) oder Frankfurt a. Main (Fahrzeit: 55 Minuten).



© (Gde. Heigenbrücken) Historisches Bahnhofsgebäude im Spessart



© (Gde. Heigenbrücken) Dreistöckiger Massivbau des 19. Jahrhunderts



© (BLfD) Attraktives Bauwerk in Rundbogensil



© (Gde. Heigenbrücken) Bahnhofsgebäude mit weitem Vordach und Schaffnerhäuschen



© (Gde. Heigenbrücken) Historischer Massivbau aus Rotsandstein (EG des Mittelbaus) und Ziegelbauweise



© (Gde. Heigenbrücken) Ehem. Warte- und Schalterhalle des Bahnhofs



© (Gde. Heigenbrücken) Ehem. Fahrkartenausgabe und Bereich des Bahnhofsvorstehers



© (Gde. Heigenbrücken) Ehem. Bereich des
Bahnhofsvorstehers



© (Gde. Heigenbrücken) Ehem. Bereich des
Fahrdienstleiters



© (Gde. Heigenbrücken) Zimmer im 2. OG



© (Gde. Heigenbrücken) Wohnraum im 2. OG