



HAUSANSICHTEN



BEBAUUNGSPLAN

Keine Angst vor Altlasten!

Auf einer Industriebrache wird in Neusäß bei Augsburg ein bedeutendes Wohnbauprojekt von überregionaler Bedeutung realisiert. Die Schweizer ITP-Gruppe schafft auf dem Gelände eines ehemaligen Mineralölhandels die Voraussetzungen für einen modernen Wohnpark mit 280 Einheiten.

Von wegen: „Schaffe, schaffe. Häusle baue.“ So einfach wie einst, ist das heute nicht mehr. Die Zeiten haben sich geändert. Bezahlbarer Wohnraum wird immer knapper. Vor allem im Süden der Republik. Zusammenhängende große Baugebiete sind dort inzwischen so selten wie ein Sechser im Lotto. So konnte Stephan Winkler sein Glück kaum fassen, als ihm ein Geschäftspartner aus Düsseldorf von einem Areal in Neusäß erzählte: „Andreas Patscheider hatte die Industriebrache entdeckt und über Nutzungsmöglichkeiten nachgedacht.“ Drei Hektar Gewerbefläche, die darauf warteten, aus ihrem Dornröschenschlaf wachgeküsst zu werden. Doch ein Prinz war lange Zeit nicht in Sicht. Die Tatsache, dass hier zuvor ein Mineralölhandel beheimatet war sowie die Größe des Vorhabens hatten bislang viele Interessenten zögern lassen.

Wo andere nur die Schwierigkeiten mit den Altlasten sahen, erkannte Winkler das Potenzial sofort. Seine ITP-Gruppe sei schon lange auf der Suche nach einem solchen Projekt gewesen, verrät der geschäftsführende Gesellschafter. Die Firma mit Sitz in Zürich hat sich auf Unternehmensfinanzierungen und -beteiligungen sowie auf die Entwicklung innovativer Immobilienvorhaben spezialisiert. Stephan Winkler ist ein Mensch, der klare Strukturen liebt. Schnelle Entscheidungen schätzt und um den Vorteil direkter Wege weiß. Zur 2002 gegründeten ITP-Gruppe gehört deshalb auch die „ITP Real Estate GmbH“. Das Münchener Immobilienunternehmen setzt auf ganzheitliche Konzepte nicht nur für die ITP-Projektgesellschaften, sondern auch für Dritte. „Und zwar von der Beschaffungen passender Objekte über deren Entwicklung bis hin zur Realisierung des Ganzen“, erklärt Geschäftsführer Jörg Siebert. Dazu zählt auch, so der Diplom-Ingenieur, dass für das Vorhaben am nordwestlichen Stadtrand von Augsburg die „ITP Wohnpark Neusäß GmbH & Co. KG“ gegründet wurde.

Im April 2014 erwarb das Unternehmen das sogenannte Sailer-Areal von der gleichnamigen Stiftung. „Verkauft wurde es, wie es im Fachjargon heißt, wie es steht und liegt“, erläutert Siebert. Gemeint ist damit, dass alle Altlasten auf den neuen Eigentümer übergingen und somit auch die Verantwortung, sich kompetent damit auseinander zu setzen: „Wir haben umgehend detaillierte Boden- und Grundwasseruntersuchungen veranlasst. Unser erklärtes Ziel war, das Gelände vollständig zu sanieren und dadurch eine wohnwirtschaftliche Nachnutzung zu ermöglichen. Hinzu kam die Herausforderung, dort einen kleinen Gewerbeanteil zu integrieren.“

Gesagt, getan. Was nun folgte, beschreibt er gern als lehrbuchmäßig. „Transparenz war uns dabei enorm wichtig“, betont der Diplom-Ingenieur. Man müsse vor Ort sein. Sein Gesicht zeigen. Vertrauen aufbauen. Enge Absprachen mit allen Beteiligten sind ihm dabei wichtig: „Seine Zusagen sollte man aber auch halten. Alles andere ist kontraproduktiv.“ Aus Erfahrung weiß er, ohne die tatkräftige

Unterstützung durch Bürgermeister Richard Greiner, Verwaltung und Politik auf der einen Seite und die in mehreren intensiven und kompromissorientiert geführten Gesprächsrunden erzielte hohe Akzeptanz der Anwohner auf der anderen Seite ist es schwer, ein solches Vorhaben zeitnah umzusetzen: „In Neusäß haben wir letztlich mit unserem Konzept überzeugen können. Daher wird der geplante Wohnpark jetzt nicht als Fremdkörper in einer gewachsenen Bebauungsstruktur angesehen. Darüber freuen wir uns natürlich sehr.“

Auf Basis eines Sanierungsplans wurden erfolgreich sämtliche erforderlichen Maßnahmen vorgenommen: „Bereits Ende 2015 konnte das Sailer-Areal deshalb aus dem Altlastenkataster entlassen werden.“ Alle vorhandenen Gebäude des ehemaligen Mineralölhandels waren zuvor ebenfalls rückgebaut worden. Geschwindigkeit sei in diesem Fall keine Hexerei, sondern der Beweis, dass ein kleines Team, das eine Vision verfolgt, äußerst effektiv arbeitet, unterstreicht Jörg Siebert, der sich in diesem Zusammenhang für die professionelle Zusammenarbeit bei Andreas Patscheider bedankt.

Am 26. Januar hat der Rat der Stadt Neusäß die Anpassung des Flächennutzungsplans und den neuen Bebauungsplan für das Gelände „Nördlich der Beethovenstraße“, so der offizielle Name, beschlossen. Aus dem Gewerbegebiet wird ein Wohngebiet. Auf diese Weise verwandelte sich eine Industriebrache in ein attraktives zukunftsweisendes Wohnquartier im Herzen Neusäß, das schon jetzt auf die gesamte Metropolregion Augsburg-München ausstrahlt: „Seit Monaten gibt es täglich Anfragen für diese Wohnungen.“

Die nächste Stufe der Projektentwicklung, also die Vermarktung und die Realisierung der Baumaßnahme, übernimmt ein namhafter regionaler Bauträger, der das Areal zwischenzeitlich erworben hat. Dort werden zukünftig 14 Wohngebäude mit insgesamt circa 280 Wohnungen entstehen. „Etwa 40 Einheiten sollen dabei“, so Bürgermeister Richard Greiner, „als sozial geförderter Wohnraum realisiert werden. Der Neusäßer Stadtrat erwartet, dass dieser Bauabschnitt, wie im städtebaulichen Vertrag vereinbart, nun zügig umgesetzt wird, damit der dringend benötigte bezahlbare Wohnraum entsteht“. Die „ITP Real Estate GmbH“ behält sich dabei vor, diese im Bebauungsplan vorgesehenen Sozialwohnungen selbst zu realisieren. „Wir sehen dies als Teil unserer gesellschaftlichen Verantwortung. Es liegt uns besonders am Herzen, diesen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen“, bringt es ITP-Chef Stephan Winkler auf den Punkt.