

Spitalstadt wächst aus dem Boden

Erste Mieter sollen im Dezember einziehen

Rund 20 Jahre wurde geplant und diskutiert, verhandelt und wieder verworfen – jetzt ist es endlich soweit: Die Spitalstadt wächst aus dem Boden. Viel wurde in den letzten Jahren über die mögliche Gestaltung des zentral gelegenen neuen Eichstätter Stadtteils gesprochen und diskutiert. Inzwischen sind die meisten Weichen gestellt und das neue Viertel rund um den zukünftigen Franz-Xaver-Platz und den Anger soll bereits in den nächsten zwei bis drei Jahren in die Höhe wachsen. Die ersten Bewohner werden bereits in diesem Jahr in das neue Viertel einziehen.

VON STEPHAN ZENGERLE

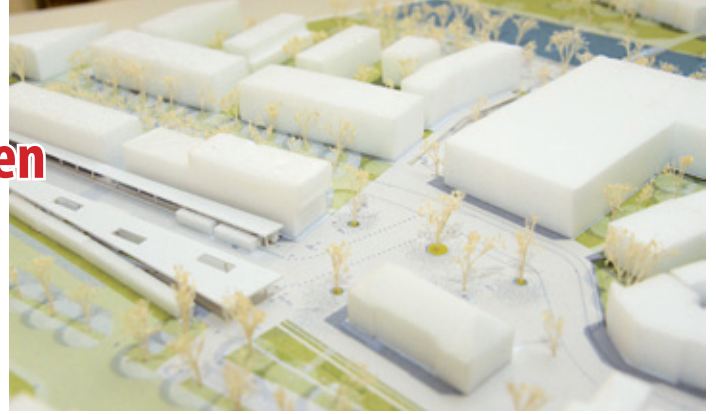
Der Wind weht noch kräftig und eiskalt an diesem Tag im Spätmärz über der Baustelle. Es ist winterlich kalt, auch wenn die Sonne rechtzeitig zum Frühlingsanfang an Kraft gewinnt und die Stadt in ein mildes Abendlicht taucht. Von hier oben wird schnell klar, warum die Spitalstadt seit Jahren immer wieder als „Eichstätter Filetstück“ bezeichnet wurde. Das massive Gebäude ist zwar längst noch nicht fertig. Der Blick auf das Kloster Sankt Walburg, die Domtürme, Spitalkirche und den Rathausturm im sanften Abendlicht aber begeistert auch im spätwinterlichkalten Rohbau. Der Weg in die Altstadt ist nicht weit vom Baufeld „W1“, einem von mehreren Bauabschnitten des städtebaulichen Kleinods, wie man die Spitalstadt immer wieder eingestuft hat – und zwar sicher nicht zu Unrecht.

Selten hat eine Stadt von der Größe Eichstätts die Möglichkeit, ein so großes Areal von rund 25.000 Quadratmetern in bester Lage von Grund auf neu

zu planen und aufzubauen. In Eichstatt ist das spätestens seit die Stadt im März 2004 das daher auch „Bahnhofsgelände“ genannte Areal von der Deutschen Bahn übernommen hatte, der Fall. Es sollte allerdings Jahre dauern, ehe endlich Nägel mit Köpfen gemacht werden konnten und vieles ist ein wenig anders gekommen, als ursprünglich einmal angedacht. Statt der Parklandschaft entlang der Altmühl sind großflächige Parkplätze entstanden – das ursprünglich avisierte Parkdeck ließ sich nach der Stadtverwaltung aufgrund Bedenken des Wasserwirtschaftsamtes nicht realisieren.

„Herzoganger“ stößt auf großes Interesse

Und auch die ersten Baumaßnahmen gestalteten sich zunächst nicht einfach. „Wir wussten schon vorher, dass der Untergrund hier schwierig sein würde“, erzählt Anna-Maria Meier vom Bauunternehmen Martin Meier. Wie schwierig, das konnte man in Eichstatt bald sehen, aber auch hören und spüren. Denn zur Verankerung der



So soll die Spitalstadt rund um Anger und Franz-Xaver-Platz schon bald aussehen. Im Vordergrund das jetzige Bahnhofsgelände.

Gebäude mussten 423 Träger in den Boden gerammt werden. Zudem gebe es eine Bodenbelastung im Untergrund, die beseitigt werden müsse. „Jede Baggerschaukel Aushub wird dort erst untersucht und dann erst weggefahren“, erzählt Meier. Das Eichstätter Familienunternehmen hat die Bebauung der Baufelder „W1“ und „W2“ sowie „M1“ und „M2“ übernommen und damit die vier Baufelder rund um den „Unteren Anger“, die daher auch als „Herzoganger“ vermarktet werden. Wie der Herzoganger auf der Altmühlseite in Zukunft aussehen wird, kann man inzwischen recht gut erahnen. Denn zumindest die Baukörper in „W1“ und damit dem Gebäudekomplex, der direkt am Franz-Xaver-Platz und dem Herzogsteg liegt, haben bereits ihre volle Höhe erreicht und bieten eben jenen prächtigen Ausblick auf die Altstadt. „Es war uns ein Anliegen, als Eichstätter Bauunternehmen die Spitalstadt mitzugestalten“, sagt Meier. Aus zunächst mehreren Interessenten sei man am Ende auch mehr oder weniger als einziger Bieter übrig geblieben. „Da waren auch welche aus Saloniki und Hamburg und einige große Namen da“, er-

zählt Ernst Meier. Aber am Ende hätten alle abgewunken. Es sei sicher nicht die lukrativste Baustelle, „aber wir sind sehr zufrieden“, sagt Anna-Maria Meier. Auf großes Interesse sei man dabei gestoßen, erzählen die Meiers in ihrem Büro am Firmensitz – von dem aus man einen guten Blick auf die eigene Baustelle in der Spitalstadt hat.

„Wir hätten hier laut Bebauungsplan noch weit massiver bauen können“, sagt Anna-Maria Meier. Aber man habe sich bewusst dafür entschieden, einen großzügigen Innenhof und kleinere Gebäudekörper zu errichten, um eine angenehme, möglichst großzügige und offene Hofsituation zu erschaffen, die sich zur Altmühl hin ins Grüne öffnen soll. Wenn sie über die Gestaltung des neuen Großprojekts für ihre Firma spricht, leuchten ihre Augen vor Begeisterung. Es mache großen Spaß, mit den Kunden gemeinsam die Wohnungen zu planen, sie nach ihren Wünschen zu gestalten und immer wieder vor Ort mit ihnen über ihre zukünftige Wohnung zu sprechen, sagt Meier, die auch regelmäßig nüchtern verhandeln kann und muss – und das offenbar auch sehr erfolgreich. Denn im ersten

ANZEIGEN

hein.marcom

IHRE EXTERNE MARKETINGABTEILUNG

Neu in der Region
Neu in Eichstatt

- Strategie & Konzept
- Marketing-Back-Office
- Print Marketing
- Corporate Design
- Public Relations
- Dialogmarketing
- Event-Marketing

Buchtal 53 | 85072 Eichstatt
www.heinmarcom.de | info@heinmarcom.de

Nutzen Sie die Zeit für Ihr Kerngeschäft!

FACKLER
HOLZBAU ■ PLANUNG ■ ENERGIEBERATUNG

Planen und bauen Sie mit uns –

MITGLIED IG PASSIVHAUS

modern und effizient für Ihre Zukunft!



Christoph Fackler, Brückenstr. 1, 85072 Eichstatt, Tel. (0 84 21) 93 47 95
■ Zimmermeister ■ Bautechniker ■ Energieberater HWK

Im Dezember könnten hier im Baufeld „W1“ bereits die ersten Mieter einziehen. Fotos: sze / Grafiken: oh



könne, wo es ohnehin bereits einige Leerstände gebe, so Oliver Haugg. Der Optikermeister fordert daher auch vehement eine Sortimentsbeschränkung in der Spitalstadt. Darüber könne man durchaus noch Gespräche führen, hatte OB Steppberger jüngst signalisiert. Unter den Interessenten für die fünf Ladenflächen mit zwischen 75 und 220 Quadratmetern Fläche im Bauabschnitt „W1“ soll auch eine Optikerkette sein. Es gebe Gespräche mit einigen Interessenten, bestätigt Anna-Maria Meier.

Bauabschnitt sind bereits alle Wohnungen vergeben und auch für den nächsten Bauabschnitt „W2“ gebe es bereits zahlreiche Interessenten.

Während „W1“ in diesem Jahr bereits weitgehend fertig werden soll und um den Jahreswechsel bereits die ersten Mieter einziehen sollen, wird auch an den anderen Bauabschnitten bereits geplant und gebaut. In „W2“ sind Tiefgaragen und Untergeschoss bereits im Bau. Auch hier werde man 2013 noch den Rohbau mitnehmen, so Juniorchef Markus Meier, der inzwischen auch in der Firma tätig ist. Und auch die Bauabschnitte „M1“ und „M2“ müssten schon aus förderrechtlichen und planerischen Gründen parallel zum Bau des Busbahnhofs zügig angegangen werden. In den W-Baufeldern sind eher hochwertigere Wohnungen vorgesehen, in den M-Feldern günstigere Wohnungen wie Studentenappartements und andere Nutzungsformen wie gewerbliche Flächen. Auch der Architektenwettbewerb um den Franz-Xaver-Platz und den Busbahnhof ist bereits abgeschlossen und soll noch in diesem Jahr in die Umsetzung gehen. Der Entwurf der Architektengemeinschaft Grabner + Huber (Freising) und Blauwerk (München) setzte sich einstimmig „und zurecht“ durch, wie

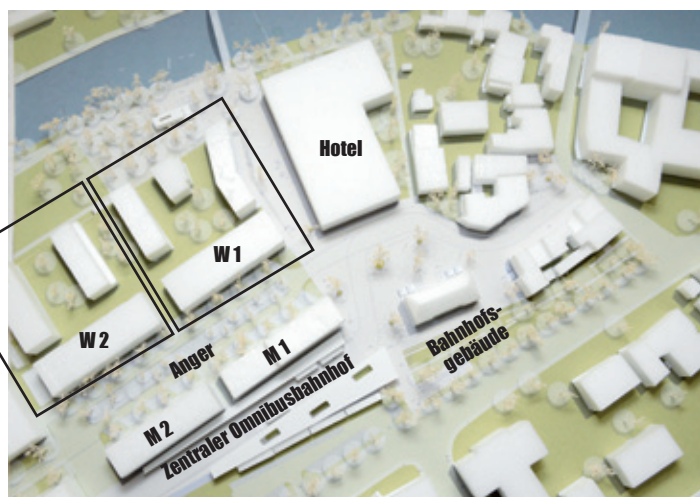
Oberbürgermeister Andreas Steppberger sagt. Unter anderem die schwebend-leichte Dachkonstruktion habe die Juroren überzeugt. Man habe eine gute Lösung für die Achse vom zukünftigen Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) zum Herzogsteg gefunden, so der Oberbürgermeister.

Über diese Achse soll die Spitalstadt auch mit der Altstadt verbunden werden – allerdings sei der Herzogsteg hier ein Nadelöhr, kritisierte Stadtplaner Jörg Franke, der die Situation im Zuge der Planungen für das Stadtentwicklungskonzept ISEK untersucht hatte. Er regte einen Neubau des Herzogstegs und einen Ausbau dieser Achse hin zur Willibaldsburg an, die viel zu wenig in das städtische Leben und den Tourismus eingebunden sei. Nicht ganz unproblematisch könnte sich die Verkehrssituation entwickeln. Denn wenn die Spitalstadt viele Menschen anziehen soll und zusätzlich der Verkehr rund um Bahnhof und ZOB hinzukommt, könnte sich die Engstelle an der Spitalbrücke hin zur B13 ebenfalls als Nadelöhr erweisen. Eine andere Lösung und ein zweiter Zugang zur B13 sei zwar möglicherweise wünschenswert, aber eben auch schwierig, hatte auch Franke in seiner Analyse und seinen Empfehlungen für das Stadtent-

wicklungskonzept zugegeben. Eine angedachte Ausfahrt der Omnibusse vom Busbahnhof zwischen Bahnhofsgebäude und der Bahnhofs-gaststätte Frey jedenfalls ist wohl vom Tisch. Auf der anderen Seite dieser Achse, am Herzogsteg, wird die Haifischbar neu gestaltet und gedreht. Nicht nur die Engstelle an dem schmalen Übergang über die Altmühl macht einigen Einzelhändlern in der Innenstadt Sorge. Sie befürchten, dass das Einkaufsangebot in der Spitalstadt auch den Geschäften in der Innenstadt weiter schaden

Spitalstadt kostet rund 2,4 Millionen

Nach Informationen des Eichstätter Journals steht bereits fest, dass ein Eichstätter Modegeschäft in die Räumlichkeiten in der Spitalstadt umziehen wird. Weitere Interessenten



seien eine Eichstätter Bäckerei und ein Drogeriemarkt. Manche wollen auch vom Interesse der Fastfood-Kette „Burger King“ in oder um die Spitalstadt gehört haben. Auch eine Apotheke soll in der Spitalstadt entstehen – allerdings im Baufeld „M5“. Denn dort entsteht ein Ärztehaus. Das Gebäude mit einer Tiefgarage mit 35 Stellplätzen, einer geplanten Grundfläche von etwa zwölf auf 35 Metern und vier Geschossen soll Platz für fünf Arztpraxen bieten. Der Bauausschuss hatte den Planungen der Bauherrin Elisabeth Attenberger und des Planungsbüros Diezin-

ger Ende Januar zugestimmt. Auch im Baufeld „M4“ gebe es einige Interessenten. Unter anderem habe das Landratsamt angefragt, Teile der Verwaltung dorthin auszulagern, so Steppberger. Auch in „W3“ sei die Nachfrage sehr positiv und ein Ergebnis in Reichweite. „Noch offen“ sei die Situation dagegen im Baufeld „M3“. Aber auch hier sei er zuversichtlich, so das Stadtoberhaupt. Insgesamt lässt sich die Stadt die Entstehung des neuen Stadtteils einiges kosten. Von den ursprünglichen Plänen, durch die Vermarktung der Flächen sogar einen Gewinn zu

erwirtschaften, war man schon vor Jahren abgerückt. Laut Stadtkämmerer Herbert Rehm stehen den Gesamtkosten von 10,7 Millionen Euro insgesamt Einnahmen durch Fördermittel und Grundstücksverkäufe in Höhe von 8,3 Millionen gegenüber. Die Förderbeträge aus Städtebauförderung, Förderung für den ÖPNV und Finanzausgleichsmittel für Straßen machten davon insgesamt rund 2,3 Millionen aus. Insgesamt ergebe sich so eine Unterdeckung von 2,4 Millionen – Zinsen nicht mitgerechnet. Angesichts der überragenden städtebaulichen



Bedeutung des neuen Quartiers erscheint das aber als mehr als gut investiertes Geld.

„Soweit wie noch nie“ in Sachen Hotel

Schwierig hatten sich über weite Strecken die Verhandlungen mit Investoren für den geplanten Standort eines Tagungshotels gegenüber „W1“ am Franz-Xaver-Platz gestaltet. Inzwischen aber sei man auf einem guten Weg, so Steppberger. Der ehemalige Eichstätter Lehrer Heinrich Häfner hatte als Verhandlungspartner der Stadt gemeinsam mit einem Partner Gespräche mit potenziellen Investoren geführt. Die Verhandlungen seien nicht einfach, aber er sei zuversichtlich, hatte er im Januar gegenüber dem Eichstätter Journal geäußert. Aber auch die Stadt selbst verhandelt inzwischen wieder verstärkt selbst mit Interessenten. „Einen Exklusivvertrag mit Herrn Häfner gibt es nicht mehr“, so Steppberger. Es gebe intensive Gespräche mit fünf Investoren, und zwar „nicht abstrakte, sondern sehr konkrete Gespräche und positive Aussagen, die dem Projekt großes Potenzial einräumen“.

Es gehe schließlich um eine Investition in zweistelliger Millionenhöhe. Die Planungen sehen ein Tagungshotel „etwa im Dreieinhalb-Sternebereich“ mit rund 100 Zimmern und einem Wellnessbereich vor, so Steppberger. Es habe keine direkten Gespräche mit der Universität, der Kirche oder Audi gegeben, aber informell sei der Wunsch nach einem Haus dieser Größenordnung und entsprechenden Tagungsräumen an die Stadt herangetragen worden, so der OB. Der Tagungsbedarf dieser Einrichtungen könnte die Auslastung des Hauses auch außerhalb der Saison im Winter sicherstellen. Natürlich sei der Ausgang der Gespräche mit den Investoren noch offen, „aber ich schließe mich da gerne den Worten von Bürgermeister Josef Schmidramsl an: Wir sind so weit, wie wir noch nie waren“, bilanziert Steppberger.

Das Eichstätter Filetstück

aktiv

lindern
mobilisieren
heilen

aktivieren
aufbauen
stärken

wohlfühlen
entspannen
vitalisieren

aktiv für Ihre Gesundheit

Gesund werden und gesund bleiben mit aktiv, ihrem Gesundheitsnetzwerk in Eichstätt. Unser Spezialgebiet: Wirbelsäulen- und Gelenkbeschwerden. Unser Rezept: fundiertes Fachwissen, langjährige Erfahrung und persönliche Betreuung.

aktiv – Ihre Experten für:

- Physiotherapie
- Medizinische Fitness
- Wohlfühlangebote
- Kurse und Seminare
- Betriebliche Gesundheit

Informieren Sie sich jetzt unverbindlich!

aktiv · Praxis für Physiotherapie · Markus Müller · Telefon 08421.934797

Termine nach Vereinbarung

aktiv · Studio für Medizinische Fitness · Telefon 08421.907734

Öffnungszeiten: Montag bis Freitag: 8.30 – 21.00 Uhr · Samstag: 13.00 – 20.00 Uhr

Weißburger Straße 13 · 85072 Eichstätt · www.aktiv-eichstaett.de

gesund, fit und entspannt



So soll es in Zukunft rund um den ZOB (links) und das heutige Bahnhofsgelände (rechts) aussehen.

kommt also endlich voran und nimmt Formen an. Auch die Skateranlage wächst immer weiter und werde bei besserem Wetter gut angenommen. Für ökologische Energie sorgt schon bald das neue Heizkraftwerk Ost der Eichstätter Stadtwerke, das bereits den Testbetrieb erfolgreich absolviert hat und Ende Juni auch offiziell in Betrieb genommen werden soll. Im Frühsommer solle bereits das Heilig-Geist-Spital an die Versorgung angeschlossen werden und die Fassadengestaltung abgeschlossen werden.

Die Regierung von Oberbayern hat in einer Veröffentlichung vor ein paar Jahren festgestellt, dass „diese innerstädtischen Brachflächen das entscheidende Entwicklungspotenzial für neue Nutzungen“ in Eichstätt darstellen. Auch die gute Verkehrsanbindung spreche für ein Flächenrecycling. Besonders ein Blick aus der Luft macht deutlich, wie zentral das neue Viertel



Die Spitalstadt fest im Blick: Ernst, Anna-Maria und Markus Meier vom Bauunternehmen Martin Meier.

liegt, wie es die Lücke zwischen Innenstadt und der Weißenburger Straße schließt – auch für die Meiers.

Sie freuen sich, dass in der Spitalstadt endlich Nägel mit Köpfen gemacht werden und das neue Stadtviertel auf großes Interesse stößt. „Wir sind froh, dass in Eichstätt etwas vorwärtsgeht und dass wir als Eichstätter Bauunternehmen dabei sein dürfen“, sagt Markus Meier. Kritik, dass die Bauten zu massiv oder „typische Meier-Gebäude“ seien, lassen sie nicht gelten. Wer sich die Pläne und die Gebäude selbst ansehe, komme schnell zu einem anderen Ergebnis, sagt Markus Meier. Das Gebäude sei bewusst zum Anger und Franz-Xaver-Platz hin massiver, Richtung Altmühl und Innenstadt dagegen kleinteiliger gegliedert und greife dadurch die verwinkelte Bauweise der Altstadt auf.

Man lege großen Wert auf die Aufenthaltsqualität und plane daher ähnlich wie im Glasgarten einen großzügigen Innenhof mit Gartencharakter, der sich zur Altmühl hin ins Grüne öffne. Gerade in W1 und W2 werde ein modernes, hochwertiges Viertel mit einer ansprechenden, modernen Fassadengestaltung entstehen, das familienfreundlich, alters- und behindertengerecht sei und einen „Generationenmix“, ein Miteinander von Jung und Alt, bieten solle, so Ernst Meier.

Wenn man auf dem Giebel steht und auf den Rohbau blickt und im Hintergrund das herrlich erleuchtete Panorama der Eichstätter Altstadt sieht, kann man

sich gut vorstellen, warum so lange um die Gestaltung der Spitalstadt gerungen worden ist. Wie gesagt – es geschieht nicht oft, dass sich einer Stadt dieser Größenordnung, die zudem mit der engen Talfläche auskommen muss, eine solche städtebauliche Chance bietet. Ob sie Eichstätt genutzt hat, wird man schon bald sehen. Die Visualisierungen und ersten Eindrücke aber zeigen, dass man sie zumindest nicht verschenkt hat. Eichstätt wird in jedem Fall um einen modernen Stadtteil reicher, der die Innenstadt auf der anderen Seite der Altmühl modern ergänzt und einen neuen Knotenpunkt und eine neue Achse schafft, die Eichstätt nur guttun kann.



EU-NEUWAGEN!

< zu Großhandelspreisen >

Wir haben ständig VW, SEAT und SKODA Modelle auf Lager. Ersparnis bis zu 37 % zum Listenpreis. Als faire und preiswerte Meisterwerkstatt führen wir auch gerne alle anfallenden Reparaturen an Ihrem Fahrzeug durch.

Ihr A.Z.E. - Team freut sich auf Ihren Besuch!

A.Z.E. GmbH Auto Zentrum Eichstätt

Industriestraße 44
85072 Eichstätt
Tel. 0 84 21/90 03 50
www.aze.go1a.de



Kundeninformation

Wir nehmen Ihre Anregung aus der Kundenbefragung auf und verlängern unsere Öffnungszeiten am

**Montag und
Donnerstag
bis 18.00 Uhr**

**Gültig ab
2. April 2013**

Neue Öffnungszeiten der Sparkasse Eichstätt

Montag	08.00 - 12.30	14.00 - 18.00
Dienstag	08.00 - 12.30	14.00 - 16.00
Mittwoch	08.00 - 12.30	
Donnerstag	08.00 - 12.30	14.00 - 18.00
Freitag	08.00 - 12.30	14.00 - 16.00

Für die Geschäftsstellen in Mönsheim, Schelldorf, Schernfeld und Wellheim gelten die Zeiten teilweise.

Beratung nach Terminvereinbarung gerne auch außerhalb der Öffnungszeiten - Montag bis Freitag von 8.00 bis 20.00 Uhr.

