

# Brache weicht dem Wohnen

Investor aus Potsdam will 8,5 Millionen Euro in den Bau von 38 Wohnungen auf dem Neustädter Hirt-Areal investieren

Von Peter Stellmach

**TITISEE-NEUSTADT.** Eine Industriebrache mitten in Neustadt wird beseitigt. Die Anka-Zukunftswohnen GmbH wird an der Salzstraße die Halle von Feinbau Hirt und das dazugehörige Haus abreißen und auf den Plätzen zwei Gebäude errichten, in denen 38 Wohnungen und eine Geschäftszeile entstehen. Der Abbruch soll im März beginnen, Baustart dann im Mai sein. Planer Urs Ganter vom gleichnamigen Architekturbüro in Hinterzarten rechnet mit einer Bauzeit von 15 Monaten, Fertigstellung also Herbst 2020.

Der Gemeinderatsausschuss hat das Vorhaben in der öffentlichen Sitzung am Dienstag einstimmig gutgeheißen.

Die Halle wird nach Ganter Angaben seit Jahrzehnten durch wechselnde Gewerbe teilgenutzt, das Haus ist noch teilbewohnt. Beide Gebäude sind kein Blickfang – allenfalls negativ. Das Wohnhaus mag zwar einen gewissen Alterscharme ausstrahlen, es steht aber nicht unter Denkmalschutz.

Das zentral gelegene Areal ist der Verwaltung und dem Gemeinderat bisher eine Last gewesen, weil das Gebiet zwischen Salzstraße und Gutach nicht entwickelt werden konnte. Das Thema tauchte immer wieder einmal auf, aber genau so oft wieder ab. Es ging nichts voran. Mit dem Kauf des Geländes durch die Firma Anka ist der Weg frei.

## Wohnungen bis zu 99 Quadratmeter groß

Das Unternehmen mit Sitz in Potsdam investiert Ganter zufolge rund 8,5 Millionen Euro. Anka-Projektentwickler Reinhold Dellmann führt als Grund für das Interesse die starke Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen an, das Angebot richtet sich vorrangig an die Generation 60 plus. Es ist aber keine Altenheimrichtung, sondern will nach den Worten von Anka-Geschäftsführer Christoph Buchmüller „selbstbestimmtes und eigenständiges Wohnen“ ermöglichen, dies mit der Möglichkeit, „je nach Bedarf im Alter Dienstleistungen in Anspruch nehmen zu können“.

Dellmann berichtet von Gesprächen mit einem großen regionalen Anbieter von Sozialdiensten zur Betreuung der Wohnanlage.



Die rot markierte Fläche zeigt, wo das Hirt-Areal liegt und welche Gebäude an der Salzstraße abgebrochen werden. Am rechten Bildrand die Pfauenstraße, links die Wilhelm-Stahl-Straße. Im Vordergrund der Schurthplatz mit der umgebenden Wohnbebauung.

FOTO: STADT TITISEE-NEUSTADT

Die Häuser werden barrierefrei gebaut und mit Aufzügen erschlossen. Die Wohnungen sind mit Größen zwischen 55 und 89 Quadratmetern geplant. Die Gesamtwohnfläche ist mit 2600 Quadratmetern umrissen, die sich in den beiden neuen Gebäuden auf die beiden Obergeschosse und Dach verteilen. Gewerbliche Nutzung (250 Quadratmeter) ist in den Erdgeschossen vorgesehen. Sie soll, so lautet der Anspruch, möglichst zum Zweck der Immobilie passen. Eingebunden ist ein Gemeinschaftsraum, der von den Bewohnern und auch für private Feiern genutzt werden kann.

Das Freigelede soll mit einer Boule-Bahn ergänzt werden.

Das Projekt passt nach Einschätzung der Verwaltung in den Bebauungsplan. Eine Befreiung war für die Traufhöhe erforderlich, die über der Vorgabe liegt. Da die ungefähr zwölf Meter hohen Gebäude jedoch Flachdächer erhalten, liegen sie unter der Firsthöhe der umgebenden Bebauung. Deshalb fügt sich das Vorhaben aus der Sicht des Architekten ins Stadt-

bild. Ganter kündigte eine ansprechende Gestaltung an, unter anderem mit Holz.

Bebaut werden zwei Grundstücke mit gut 1100 und fast 1400 Quadratmeter. Der Baukörper, der auf dem Platz der Halle geplant ist, wird sich 40 Meter lang entlang der Gutach erstrecken, jedoch nicht direkt am Ufer wie die Halle, sondern mit einem Abstand von fünf Metern, der auch eine terrassierte Gestaltung der Zone erlaubt. Zwischen den beiden Gebäuden ist eine Verbindung von der Salzstraße zum Hirschenbuckel vorgesehen.

## Reichen 18 Stellplätze aus?

Den Ausschuss beschäftigte die Frage nach den Parkplätzen. 30 Stellflächen sind vom Bebauungsplan vorgegeben, aber nur 18 sind geplant, und zwar in einer Tiefgarage. Stadtrat Andreas Pöthenbach äußerte Bedenken, ihm schien das zu wenig angesichts der Zahl der Wohnungen: Behalten nicht auch ältere Menschen ihr Auto so lange es geht, um

mobil zu bleiben? Daniela Evers äußerte, die gewerbliche Nutzung werde wohl ebenfalls Parkplätze benötigen. Ganter erwiderte, die Wohnlage sei „optimal in Verbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr“. Die Zahl der Parkplätze sei auch eine Frage der Wirtschaftlichkeit des Projekts, ungenutzte würde man Autos in den Hof stellen wollen. Ganter sagte zu, die Sache noch einmal zu prüfen.

Klaus Menner reagierte fast abgebrüht über die Einwendungen seiner Kollegen. Da sei es seit mehr als 20 Jahren nicht gelungen, das Problem mit der Halle und dem Haus zu lösen, jetzt stiehe man davor und trotzdem gebe es Gejammer wegen ein paar Parkplätzen.

Das Areal ist zwar eine alte Last, aber offenbar frei von Altlasten. Ganter berichtet von Erkundungen und sagt, eventuell könnten Öle aufsaugen, die würde dann gemäß den Vorschriften für Abbruch entsorgt. Feinbau Hirt stellte Messgeräte her. Es ist auch beabsichtigt, im „Zukunftswohnen“ die Firmengeschichte zu dokumentieren.



Direkt auf der Kante zur Gutach steht die alte Halle. Das Haus Salzstraße (Mitte) mit Buntglasfenstern und Verzierungen

FOTOS: PETER STELLMACH