

Neubau trifft Denkmalschutz: das Eger Viertel Nördlingen



augsburger-allgemeine.de/
themenwoche

Mitten in der historischen Altstadt von Nördlingen wird in den kommenden Jahren ein neues Quartier entstehen. Die Umsetzung dieses Großprojektes ist dabei mit zahlreichen Herausforderungen und Hürden verbunden.



Das angehende Quartier schafft Wohnraum im Herzen der Altstadt.

BILD: FLORIAN BURGSTALLER

Auf dem Areal der ehemaligen Ankerbrauerei realisiert die ECO RESIDENTIAL GmbH & Co. KG derzeit das Eger Viertel Nördlingen. Stephan Deurer ist geschäftsführender Gesellschafter der ECO-Gruppe und setzt sich aktiv für das Vorhaben ein: „Neben rund 65 Wohnungen werden dort auch eine Kindertagesstätte mit Hort sowie eine Beratungsstelle für Menschen in Notlagen errichtet. Daneben wird es Wohnungen für Ältere mit entsprechendem Betreuungsservice, Büroräume und Gastronomiemöglichkeiten direkt an der Eger geben.“ Der Schwerpunkt liegt auf der Schaffung von zukunftsorientiertem, nachhaltigem Wohnraum, der dort dringend gebraucht wird. So ist unterirdisch eine Tiefgarage geplant,

um auf der Oberfläche eine verkehrsberuhigte Zone zu kreieren.

Der Planungsprozess hat bereits im Jahr 2017 begonnen, denn im angehenden Quartier sind sowohl Neubauten als auch denkmalgeschützte Bestandsgebäude involviert, die total- und generalsaniert werden. Seit Ende 2022 liegen hierfür erstmals die Baugenehmigungen vor, sodass in diesem Jahr mit dem Bau begonnen werden kann. Ein Meilenstein im Projekt. „Innerhalb der letzten sechs Jahre hat sich die Welt verändert, das haben wir auch gespürt. Wir haben bereits einige inhaltliche und politische Umstrukturierung durchwandert. Zudem hat auch uns die Corona-Pandemie sowie die Zinssituation beeinflusst“, erklärt Deurer.

Abschreibungsmöglichkeiten für Käufer:innen

Besonderen Wert wird auf die Erhaltung des Denkmalschutzes gelegt. Dabei ist die Sanierung der betroffenen Gebäude eine kostspieligere Aufgabe als die Errichtung eines Neubaus oder die Modernisierung von regulären Altbauten. Diese Mehrausgaben gleichen sich allerdings dank der Denkmalschutzabschreibung wieder aus. „Innerhalb von zwölf Jahren lässt sich das Objekt komplett abschreiben. Die steuerlichen Vorteile vom Staat kommen den Käufer:innen zugute, sodass die gestiegenen Baukosten wieder verträglicher werden“, sagt Deurer. Gemeinsam mit ausgewählten Fachexpert:innen und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde wird durch ECO RESIDENTIAL so das historische Erscheinungsbild der Stadt neu belebt. ■