

---

# IMMOBILIEN ZEITUNG

## FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

---

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 42/10 vom 21.10.2010  
[www.immobilien-zeitung.de](http://www.immobilien-zeitung.de)

ASCHAFFENBURG

## Dammer Tor: Neues Quartier am Bahnhof

Vor wenigen Wochen wurde der Grundstein für das Projekt Dammer Tor Carré in Aschaffenburg gesetzt. Auf dem Gelände im Norden des Aschaffener Hauptbahnhofs entwickelt die Hörnig Wohn- und Industriebaugesellschaft ein neues Stadtviertel auf einem rund 40.000 m<sup>2</sup> großen Areal.

Rund 4.300 m<sup>2</sup> Nahversorgungsflächen, 2.200 m<sup>2</sup> zusätzliche Einzelhandels- und Gastronomieflächen sowie 6.300 m<sup>2</sup> Büroflächen und ein Parkhaus mit 600 Stellplätzen sind in dem Neubauquartier geplant. Zudem ist Wohnnutzung vorgesehen. Für die 68.722 Einwohner zählende Stadt Aschaffenburg stellt das Dammer Tor Carré somit einen maßgeblichen Eingriff in die städtische Struktur dar.

### FOS als Auftakt der Entwicklung

Lange Zeit war das Bauvorhaben in der Stadt stark umstritten. Die Hörnig Wohn- und Industriebaugesellschaft hatte den ursprünglich von der Bahn als Rangierbahnhof für Güterzüge genutzten Grund 1998 als Bauerwartungsland erworben. Zwar gab es damals bereits einen Grundsatzbeschluss der Stadt, die das Areal zu Bauland machen wollte, doch die genaue Nutzungsart war nicht geklärt. In den nächsten Jahren entzündete sich an dieser Frage ein lokalpolitischer Streit, der lange Zeit nicht niedergelegt werden konnte. Die einen wollten jegliche Bebauung verhindern und das Gelände verwildern lassen. Die nächsten wünschten einen Park, wieder andere waren dafür, hier gewerbliche Nutzung wie Einzelhandel und Gastronomie anzusiedeln.



Mit dem Dammer Tor Carré entsteht ein vollkommen neues Stadtviertel in Aschaffenburg.

Bild: Hörnig Wohn- und Industriebaugesellschaft

Erst als etliche Unternehmen, die sich gerne in der Innenstadt von Aschaffenburg angesiedelt hätten, aufgrund der dort nicht vorhandenen Flächen in den Speckgürtel der Stadt abwanderten, änderte sich das Klima. Im Jahr 2008 wurde schließlich ein Bebauungsplan absegnen, der das Gelände zum Kerngebiet erklärte, in dem alle Innenstadtnutzungen zulässig sind: Wohnungen, Gewerbe, Einzelhandel, Kultur, Gastronomie und Freizeitnutzungen sowie ein Parkhaus.

Einen Teil des Areals erwarb die Stadt Aschaffenburg, um dort eine Fachoberschule zu errichten. Sie wird im Frühjahr bezugsfertig. „Die Schule war ein wichtiger Auftakt für die Bebauung des Geländes“, meint Christian Hörnig, Mitglied der Geschäftsführung der Adam Hörnig Baugesellschaft. Im Anschluss daran können nun weitere Objekte folgen.

### **Platz für weitere Projekte**

Vor wenigen Wochen wurde jetzt der Grundstein gelegt für das so genannte Dammer Tor Carré. Der erste Bauabschnitt umfasst ein Nahversorgungszentrum mit rund 6.000 m<sup>2</sup> Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen sowie Büros und Arztpraxen. Größter Einzelhändler am Platz wird Edeka mit einem Vollversorger sein. In dem 600 Stellplätze auf sechs Parkebenen bietenden Parkhaus werden vier Parkebenen von den Aschaffener Stadtwerken übernommen und auch

betrieben. 200 dieser Stellplätze sind speziell für Bahnpendler vorgesehen. 200 weitere behält der Investor selbst.

Eine Fußgängerzone mit Geschäften wird das Ensemble rund um eine neue Piazza an der Langen Straße mit dem Zugang zur Bahn und zum Parkhaus verbinden. Von dort sind die ICE-Bahnsteige und der neue Hauptbahnhof nur wenige Schritte entfernt. „Diese Fußgängerzone ist durch eine Unterführung mit dem Bahnhof verbunden. Darüber hinaus stellt sie eine Verbindung zum Stadtviertel Damm dar, das bis dato nur über verschiedene stark befahrene Brücken erreichbar war“, erklärt Hörnig, „und bindet dieses Quartier somit erstmals in der Geschichte der Stadt auch für Fußgänger hervorragend an.“

In den oberen Etagen des Dammer Tor Carrés entsteht ein Schulungs- und Verwaltungszentrum für einen privaten Bildungsträger der Erwachsenenbildung auf ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Weitere öffentliche Institutionen und private Firmen sind in Verhandlung mit der Hörnig Wohn- und Industriebaugesellschaft, die das Areal vermieten, jedoch im eigenen Besitz behalten möchte. Insgesamt beträgt die Vorvermietungsquote 60%. Die ersten Projekte werden bis April 2012 fertiggestellt sein. Zudem besteht auf dem Bahnhof-Nord-Gelände Raum für weitere Expansion. Es gibt noch mehr als 10.000 m<sup>2</sup> Reservergelände zur Planung und Bebauung in den kommenden Jahren. (cr)