Die neue Stadt auf dem Triumph-Areal

Veröffentlicht am: 12.03.2023 um 18:09 Uhr | Schwäbische Post

Projektentwickler Kai Bodamer auf der Terrasse der 7. Etage des i-Live-Towers am Burgstallkreisel. Das Triumph-Areal liegt einen Steinwurf entfernt, unmittelbar gegenüber. Fotos: hag
© HAG

Von: Ulrike Wilpert

Seit Ende 2021 plant ein Gemeinschaftsunternehmen von i-live, Triumph und Wohnungsbau Aalen die Neubebauung einer über sieben Hektar großen Fläche. Eine Zwischenbilanz.

Aalen

Halbzeit bei den Planungsarbeiten für das Aalener Triumph-Areal. Während die Hallen - mit Ausnahme des Werksverkaufs - bereits leer stehen und auf ihren Abriss waren, werden hinter den Kulissen ehrgeizig planerische Fäden gesponnen für ein neues städtisches Quartier. Und das hat es in sich. Mit einer Fläche von über sieben Hektar ist es wesentlich größer als das Stadtoval (6 Hektar). Das geschätzte Investitionsvolumen: 800 Millionen Euro. Hier sollen in erster Linie neue Betriebe angesiedelt werden. Auch Wohnen spielt eine Rolle - allerdings eher eine untergeordnete.

Seit Ende 2021 plant ein Gemeinschaftsunternehmen von i-live, Triumph und Wohnungsbau Aalen die Neubebauung einer über sieben Hektar großen Fläche. Eine Zwischenbilanz.

Aalen

Halbzeit bei den Planungsarbeiten für das Aalener Triumph-Areal. Während die Hallen - mit Ausnahme des Werksverkaufs - bereits leer stehen und auf ihren Abriss waren, werden hinter den Kulissen ehrgeizig planerische Fäden gesponnen für ein neues städtisches Quartier. Und das hat es in sich. Mit einer Fläche von über sieben Hektar ist es wesentlich größer als das Stadtoval (6 Hektar). Das geschätzte Investitionsvolumen: 800 Millionen Euro. Hier sollen in erster Linie neue Betriebe angesiedelt werden. Auch Wohnen spielt eine Rolle - allerdings eher eine untergeordnete.

Spatenstich Anfang 2025?

Derzeit wird eifrig an einem Bebauungsplan getüftelt. Vorerst existiert nur ein Modell mit Kubaturen. Es sind Platzhalter für die künftigen Gebäude. Die Kubaturen, so Bodamer, seien mit der Stadt abgestimmt - so wie die gesamte Planung in engem Dialog mit der Stadt geführt werde. Und die Zusammenarbeit laufe gut. Er ist zuversichtlich: „Wir werden das Baurecht im ersten Quartal 2024 erhalten. Dann könnte der Spatenstich Ende 2024/Anfang 2025 erfolgen."

Mit Ausnahme des Geruchsgutachtens im Hinblick auf das künftige Wohnen in diesem Gebiet, seien alle geforderten Gutachten fertiggestellt. Dabei geht es um die Ermittlung und Registrierung bestehender Geruchsemissionen, verursacht durch die nahe Industrie und die Kraftfahrstraße.

Klar ist: Das Areal wird in zwei Bauabschnitten erschlossen. „Für 40 Prozent der Gesamtfläche, also für den 1. Bauabschnitt, haben wir schon ernsthafte Investoren an der Hand", sagt Bodamer. Weil aber bislang noch keine Verträge unterzeichnet seien, wolle er noch keine Namen nennen.

Fünf bis sieben Stockwerke hoch

OB Frederick Brütting hat das Ganze im Blick, ihm geht es um städtebauliche Ziele. Dazu zählt er die Fortsetzung der Renaturierung des Kochers. „Das Grüne Band zieht sich dann vom Gaulbad am Aalener Rathaus bis fast nach Unterkochen." Während die bestehenden Triumph-Hallen nah an den Kocher gebaut sind, sollen die Neubauten künftig vom Kocher weggerückt werden. Laut Brütting soll es viel mehr Platz für Grün und Aufenthaltsfläche in diesem Quartier geben.

„Wir wollen wirklich eine Stadt bauen", sagt der OB und spricht von einem „großen Volumen", das auf dem Triumph-Gelände verbaut werden soll. Als gesichert gilt: Der Charakter des Triumph-Areals wird ein komplett anderer als der des Stadtovals. „Wir wollen auch höher bauen, als auf dem Stadtoval - mehrgeschossige Gebäude, fünf bis sieben Stockwerke hoch. Auch, um Platz zu schaffen für gewerbliches Wohnen." Brütting nennt als Beispiele Ein-Zimmer-Apartments, Boardinghäuser oder Hotels. „In der Tradition von Triumph wollen wir auf dem Areal gerne mehrere hundert Wohnungen für Firmenmitarbeiter bauen", bestätigt Bodamer. Um externe Mitarbeiter erfolgreicher anwerben zu können, hätten hiesige Firmen bereits Bedarf angemeldet.

Der OB betont die Wichtigkeit einer qualitätsvollen Entwicklung für das Areal. „Wir legen Wert auf gute Investoren für unsere städtebaulichen Ziele wie Klimaschutz, die Mobilitätswende und Urbanes Grün. Wir bauen tatsächlich eine Stadt auf diesem Areal.“

Mit Abwärme heizen

Der energetische Aspekt: Das komplette Areal soll zu 100 Prozent mit regenerativen Energien versorgt werden. Das ist möglich, weil die Stadtwerke Aalen ein neues Wärmenetz-Süd planen. Dies soll aus der Abwärme verschiedener Industriebetriebe sowie der Kläranlage Unterkochen gespeist werden. Das teilt Stadtwerkesprecher Igor Dimitrijoski auf Nachfrage mit.

Nahwärmeversorgung gibt es in Aalen-Nord bereits - von den Stadtwerken im Hasennest bis an die Innenstadt. „Jetzt wollen wir Wärme vom Süden der Stadt zuführen“, erläutert der OB. Ein Förderantrag beim Bund für den Bau eines Nahwärmenetzes sei bereits gestellt. „Neu ist, dass wir industrielle Abwärme zuführen wollen, die ohnehin schon vorhanden ist durch die Produktionsprozesse in verschiedenen Betrieben.“ Seither verpuffe diese Abwärme in der Luft oder gelange ins Gewässer. Künftig aber soll damit der Aalener Süden und auch die Innenstadt versorgt werden. Brütting: „Gesichert ist, dass neben dem Triumph-Areal auch das neue Landratsamt auf dem Union-Gelände und das Aalener Rathaus an das Wärmenetz-Süd angeschlossen werden.“ Daher müsse man vor dem Bau des neuen Landratsamtes mit dem Bau des Nahwärmenetztes fertig sein.

Weil sie aus einem industriellen Prozess stamme, werde auf diese Wärme keine CO2-Steuer erhoben. Und auch für die Betriebe, so der OB weiter, sei das interessant, weil sie für ihre Abwärme dann noch Geld bekommen. Brütting: „Für uns sind das niedrige Preise.“

Ein Blick zurück: Wie es zur Schließung des Triumph-Standorts Aalen kam

Triumph gehört zu den weltweit größten Herstellern von Unterwäsche, Dessous und Büstenhaltern. Mit seinen Hauptmarken Triumph und sloggi vertreibt das Unternehmen seine Produkte in mehr als 120 Ländern.

Am 2. Mai 2022 hatte die Triumph Holding AG mitgeteilt, dass das Logistikzentrum in Aalen Ende des Jahres 2022 geschlossen wird. Die Begründung: "Optimierung der Logistikprozesse". Das Logistikzentrum in Aalen entspreche nicht mehr den technischen und operativen Standards der Triumph Logistikkette. 71 Mitarbeitende waren betroffen.

Schon 2016 hatte der in Heubach gegründete Dessous-Hersteller, der seinen Hauptsitz heute im Schweizer Bad Zurzach hat, angekündigt, Aalen zugunsten von Wiener Neustadt in Österreich und Obernai in Frankreich aufzugeben. Auch für große Teile des Firmengeländes im Aalener Süden gab es längst Pläne, bevor das offizielle Aus für den Aalener Standort kam. Dass der Entschluss für das Aus am Standort Aalen nicht schon früher gefallen ist, hat womöglich auch mit der lange unklaren Lage bei der Modefirma Esprit zu tun. Nachdem Triumph die Logistik der eigenen

Produkte bereits von Aalen wegverlagert hatte, wurde in Aalen nur noch das Fremdlager für andere Marken, vor allem für Esprit, betrieben. Nach dem Einstieg der North Point Talent Limited aus Hongkong als größter Aktionär bei Esprit im Sommer 2020, fiel offenbar dort die Entscheidung, nicht mehr am Logistikstandort Aalen festzuhalten.
Ein Sprecher von Triumph nannte damals außerdem Marc O'Polo als weiteren ausschlaggebenden Kunden aus der Textilbranche. Die Entscheidungen im Hinblick auf das Logistikzentrum Aalen seien unter anderem im Zusammenhang mit der Wachstumsstrategie der Firma Corsina Europe GmbH getroffen worden, hieß es damals. Corsina Europe, die in Heubach ansässige Private-Label-Tochter der Triumph Gruppe, habe mit dem Neukunden Marc O'Polo eine Exklusivvereinbarung für Entwicklung, Sourcing und Vertriebe geschlossen, hieß es weiter.
Pläne, das Triumph-Areal mit Gewerbebauten und Werkswohnungen auf über sieben Hektar neu zu überplanen, waren bereits im Herbst 2021 öffentlich geworden.

Das historische von Triumph einst genutzte Gebäude am Kocher will die Stadt Aalen erhalten.

Ein vorläufiges Modell der Entwicklung auf dem Triumph-Areal mit Platzhaltern für die Bebauung (r. Bildhälfte, am Kocher entlang).© HAG