

Im Nordwesten Augsburgs sind Neubauf Flächen rar

Bodenpreise Dafür ist der Bärenkeller für Sparsame attraktiv. Einziges Gewerbegebiet ist das Güterverkehrszentrum / Serie (7)

VON ANDREA BAUMANN

Bärenkeller Für Sparfüchse scheint Augsburgs nordwestlichster Stadtteil ein ideales Pflaster zu sein: Im Bärenkeller werden fast die niedrigsten Grundstückspreise von ganz Augsburg erzielt. Dies weiß Erwin Eberle, Vorsitzender des Gutachterausschusses und damit Fachmann für die Bodenrichtwerte. Wer hier allerdings auf ein Grundstück spechtet, muss Glück haben, denn Neubauf Flächen sind rar.



Von Grundstückspreisen, wie sie etwa in Teilen Göggingens, Pfersees oder Lechhausens erzielt werden, können Verkaufswillige nur träumen: Mit Richtwerten zwischen 200 und 280 sind sie relativ einheitlich und niedrig. Dass es keine Ausreißer nach oben gibt, erklärt Eberle mit dem fehlenden Stadtkern: „Es gibt hier kein richtiges Handelszentrum.“ Auch das gesellschaftliche Zentrum bei St. Konrad, der Erlöserkirche und der Schule treibt die Preise nicht nach oben, im Gegenteil. Bei derartigen Gemeinbedarfsflächen ermittelt der Gutachterausschuss keine Werte.

Der Blick in den Richtwertatlas zeigt, dass im Süden des Bärenkellers Grundstücke für Einfamilienhäuser durchschnittlich 220 Euro pro Quadratmeter kosten. Im Norden sind sie um 20 Euro günstiger zu haben. Nach Einschätzung Eberles hängen die niedrigen Preise unter anderem mit den Grundstückszuschnitten zusammen. Es handle sich hier meist um relativ große und zugleich lange sowie schmale Grundstücke, die für eine Neubebauung nur eingeschränkte Möglichkeiten böten. Begründet liegt dies in der Geschichte des Stadtteils. Die Siedlerhäuser waren ursprünglich alle sehr klein und verfügten über viel Freifläche für Gartenbau, Hennen und sogar Vieh. Die meisten der Siedlerhäuser sind heute umgebaut und erweitert. Bisweilen brechen

Käufer die Immobilie ab und bauen neu. Ein ausgesprochenes Neubaugebiet befindet sich am Kernbeißerweg, der vom Holzweg abzweigt und sich nahe der Grenze zu Neusäß befindet. Hier verzeichnet Eberle Durchschnittspreise von 220 Euro pro Quadratmeter. Ganz in der Nähe liegt die Eisenbahnersiedlung, die mit 240 den höchsten Richtwert bei Einfamilienhäusern aufweist. Bei Geschossbauten liegen die Grundstückspreise im Bärenkeller sehr nah beieinander. Sie bewegen sich zwischen 270 Euro und 280 Euro.

Als einziges Gewerbegebiet ist im Atlas das Güterverkehrszentrum vermerkt. Den Bodenrichtwert von 110 Euro erklärt Erwin Eberle mit dem „eingeschränkten Nutzungszweck“. Das senkt den Preis.

Zehn Euro mehr als vor zwei Jahren

Ein Blick in die Karten vergangener Jahre zeigt, dass im Bärenkeller wie in anderen Stadtteilen auch die Grundstückspreise gesunken sind. Zur „Hoch-Zeit“ 1994 kostete der Quadratmeter bei Geschossbauten teilweise noch 510 Euro, bei Einfamilienhäusern lag er zwischen 250 und 310 Euro. In einem unterscheidet sich der Bärenkeller aber von anderen Stadtteilen. „Sowohl im Süden als auch im Norden liegen heute die Richtwerte um zehn Euro höher als noch vor zwei Jahren“, sagt Eberle. Der Vermessungsingenieur versucht, dies zu deuten: „Vielleicht liegt das am nahe gelegenen neuen Autobahnanschluss Neusäß.“ Eine gute Verkehrsanbindung zähle zu den Faktoren, die die Preise nach oben trieben.

Ob auch das potenzielle Neubaugebiet im Norden der Hirblinger Straße in der Lage ist, neue Spitzenwerte für den Bärenkeller zu erzielen, vermag der Fachmann noch nicht zu sagen. „Erst wenn wir hier tatsächlich ein Baugebiet haben, wird es einen Richtwert geben.“

Ausblick Nächste Woche befasst sich die Serie mit der Hammerschmiede.



Der Bärenkeller wartet mit typischen Siedlerhäusern auf. Kein Wunder: Augsburgs nordwestlichster, im Jahr 1932 gegründeter Stadtteil besteht im Wesentlichen aus fünf Siedlungen. Fotos: Ruth Plössel



Das Gebiet rund um die Kirche St. Konrad ist das gefühlte Zentrum des Bärenkellers. Einzelhandel gibt es hier nur in bescheidenem Maße.



Das Neubaugebiet Kernbeißerweg ist in den vergangenen Jahren entstanden.



Zahlen und Fakten

- **Bärenkeller** In Augsburgs nordwestlichem Stadtteil leben rund 7 300 Einwohner. Er erstreckt sich auf 3 Quadratkilometer und besteht im Wesentlichen aus fünf Siedlungen: Bärenkeller Süd-Mitte, -Nord und -Ost sowie Gedächtnissiedlung und Eisenbahnersiedlung. Der Bärenkeller grenzt östlich an den Stadtteil Oberhausen, südlich an Kriegshaber, westlich an Neusäß und nördlich an Gersthofen.
- **Geschichte** Der Name „Bärenkeller“ rührt der Sage nach vom Keller eines Gasthofs in der Hirblinger Straße her, in dem Gaukler im Mittelalter ihre Tanzbären unterbrachten. Als

Stadtteil wurde der Bärenkeller im Jahr 1932 gegründet. Die ersten Häuser entstanden 1934 im Rahmen eines Kleinsiedlerprogramms nördlich der Bahnlinie.

● **Bodenrichtwerte** Der Richtwertatlas ist im Stadtvermessungsamt, Maximilianstraße 6a (Eingang Welserspassage), erhältlich. Dort ist auch eine gebührenfreie Einsicht möglich. Öffnungszeiten: Montag bis Donnerstag von 8.30 bis 12.30 Uhr, Donnerstag von 14 bis 17.30 Uhr, Freitag von 8 bis 12 Uhr.

● **Die Bodenrichtwerte** unter: www.boris-bayern.de. (AZ)