

# Was wird aus der Zusamklinik?

Das Königsbrunner Bauunternehmen Dumberger hat das Areal der ehemaligen Lungenklinik in Zusmarshausen gekauft. Wie es nun weitergeht mit dem Areal, um das es einen Rechtsstreit gab.

Von Katja Röderer

**Zusmarshausen** Es tut sich etwas auf dem Areal der ehemaligen Zusamklinik. Wie jetzt offiziell bestätigt wurde, hat das Königsbrunner Bauunternehmen Dumberger das Gelände gekauft. Geht es nach der Baufirma, könnten hier nach und nach bis zu 500 Wohneinheiten entstehen. Die Marktgemeinde hat hier allerdings noch ein Wörtchen mitzureden.

Das Gebiet der ehemaligen Lungenklinik umfasst knapp zwölf Fußballfelder. Es liegt im Nordwesten Zusmarshausens zwischen der Staatsstraße 2510 im Süden und der A8 im Norden. Gerhard Failer vom Bauunternehmen Dumberger schwärmt von der „wunderschönen Lage“, dem „tollen Südhang“, und den Supermärkten und Sportstätten ganz in der Nähe. Das Bauunternehmen sei spezialisiert auf Grundstücksentwicklungen dieser Größenordnung. „Wir stellen uns hier eine gemischte Wohnbebauung vor und eine zentrale Energieversorgung“, berichtet Gerhard Failer. Michael Dumberger, Inhaber der Baufirma, erklärt: „Wir sehen hier die Chance, den Norden von Zusmarshausen zu einem lebendigen Ort zu machen, in dem verschiedenste Wohnmöglichkeiten, Nahversorgung und Arbeitsplätze miteinander verschmelzen.“

Konkret geht es um Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäuser. Gerhard Failer könnte sich außerdem einen Supermarkt im unteren Bereich des Hangs in der Nähe der Staatsstraße vorstellen, um den Verkehr möglichst gar nicht erst ins Wohngebiet hineinzuziehen. Eine kleine Gewerbefläche westlich der Paracelsusstraße sei ebenso möglich. Auch könnte die Marktgemeinde östlich der Zufahrt günstige Grundstücke nach dem Einheimischenmodell anbieten, überlegt Gerhard Failer weiter.

Er rechnet damit, dass die ersten Bagger frühestens in drei bis vier Jahren anrollen, um die nötige Infrastruktur zu schaffen. Baubeginn wäre dann in fünf Jahren. Auch würden nicht alle Wohneinheiten gleichzeitig gebaut werden. So ein Gebiet werde über viele Jahre entwickelt, erklärt Gerhard Failer. Für 30 bis 40 Wohneinheiten werden etwa eineinhalb Jahre eingeplant. Gerhard Failer ist über-



Die ehemalige Zusamklinik in Zusmarshausen wurde verkauft. Foto: Andreas Lode

zeugt, dass die Nachfrage nach Wohnraum steigt, nachdem in Deutschland etwa 800.000 Wohnungen fehlen würden. Die Zinsen seien gerade etwas gesunken, die

## Die Klinikgebäude in Zusmarshausen werden wohl abgerissen.

Baukosten nicht, beschreibt er die Situation am Wohnungsmarkt.

Die Klinikgebäude in Zusmarshausen werden wohl abgerissen. Zuletzt wurden hier Familien mit Kindern aus Ländern wie Eritrea untergebracht, aber auch allein lebende Mieter aus Osteuropa und anderen Gebieten. Noch immer wohnen hier Menschen, die sich in den kommenden Jahren eine neue

Bleibe suchen müssen. Ohnehin hat das Landratsamt mitgeteilt, dass das Hauptgebäude nicht mehr genutzt werden darf, weil die Brandschutzauflagen nicht erfüllt sind. Bis Ende 2013 hatte die Deutsche Rentenversicherung Schwaben hier eine Lungenklinik betrieben. 2015 wurde das Areal an einen Investor verkauft, der andernorts schon Seniorenheime und Heime für Menschen mit kognitiven Störungen betrieben hatte. Er wollte die Zusamklinik in Zusmarshausen zu einem Pflegeheim umgestalten. Eine gerichtliche Auseinandersetzung verzögerte diese Pläne jedoch. Deshalb sollten hier vorübergehend Flüchtlinge einziehen. 2017 war klar, dass die Pläne für ein Pflegeheim in Zusmarshausen endgültig gescheitert waren. Damals ordnete das Amtsgericht Traunstein die vorläufige Eigen-

verwaltung von fünf Gesellschaften der Merkel-Unternehmensgruppe an.

Nach einem langwierigen Rechtsstreit wegen Grundbucheintragen und der Begleichung von Zahlungsrückständen des Voreigentümers stehe die Firma Dumberger nun im Grundbuch, erklärt die Baufirma. Der Marktrat Zusmarshausen arbeitet derweil mit einem Städteplaner ein Nutzungskonzept für das Gebiet aus. Die Marktgemeinde hat hier die Planungshoheit.

So kann der Marktrat überlegen, welche Ideen für Zusmarshausen geeignet wären. Bei einem Workshop haben die Markträte bereits in Arbeitsgruppen beraten. Diskutiert worden sei über Themengebiete wie Gesundheit, Sport und Freizeit, Natur und Umwelt, Mobilität und Energie sowie Kultur und

Bildung, heißt es aus dem Rathaus. Die Ergebnisse sollen in den nächsten Wochen zusammengefasst und bei einem weiteren Termin verfeinert werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Areal im Moment als Sonderbaufläche mit der Beschreibung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ eingezeichnet. Sollte die Fläche anderweitig genutzt werden, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Außerdem muss die Marktgemeinde einen Bebauungsplan aufstellen. Zusmarshausen betont, dass dem sogenannten Anbindegebot eine besondere Bedeutung zukomme. Es soll eine Zersiedlung vermeiden, wie es aus dem Rathaus heißt. Für die Beurteilung des Anbindegebotes sei die Regierung von Schwaben zuständig.