

7 Millionen Gründe für den Umzug

Sensibel, aber wohl lukrativ: Bürgermeister und Investor stellen Inhalte des Vorvertrags für den Sportplatz Schneidhain vor

Nach der mehrheitlichen Zustimmung der Stadtverordneten zum Abschluss eines Vorvertrags über den Verkauf des Schneidhainer Sportplatzes (wir berichteten) soll das Papier schon in den nächsten Tagen beurkundet werden. Stadt und Investor nahmen das gestern zum Anlass, um bei einer Pressekonferenz das heiß diskutierte Projekt vorzustellen.

■ Von Stefan Jung

Schneidhain. Der Spielplatz voll von Kindern, auf dem Mini-Spielfeld bolzen die Jungs und auf der roten Asche des Sportplatzes wärmt sich eine Gruppe von Schulkindern für den Sportunterricht auf – der Hochbetrieb rund um den Schneidhainer Sportplatz war gestern Vormittag beeindruckend.

War es schlicht die Frühjahrs Sonne, die die Mädchen und Jungen so zahlreich nach draußen gelockt hatte, oder war vielleicht doch die Nachricht angekommen, dass der Bürgermeister im Vereinsheim der SG Blau-Weiß Schneidhain zur gleichen Zeit zur Pressekonferenz in Sachen Sportplatzverkauf eingeladen hatte? Egal – der Andrang des Nachwuchses führte eindrucksvoll vor Augen, dass das Grundstücksgeschäft ein äußerst sensibles ist.

Entsprechend bemüht waren auch die Verantwortlichen von Stadt und Investor, der schwierigen, emotionalen Gemengelage im Stadtteil mit ihren Aussagen gerecht zu werden. Bürgermeister Leonhard Helm (CDU) wurde nicht müde, darauf hinzuweisen, dass man erst am Anfang der Planungen stehe, nichts letztgültig festgezurrt sei und der Bürger in den folgenden Monaten der Entwicklung des Bebauungsplans noch reichlich Gelegenheit bekomme, sich in den Prozess einzubringen. Letztlich, auch darauf wies der Rathausschef gebetsmühlenartig hin, seien es die städtischen Gremien, die das Heft des Handelns in der Hand hielten und sagen, was sie im Stadtteil umgesetzt sehen wollen.

Das allerdings ändert nichts daran, dass Helm – so wie die Mehrheit der Parlamentarier der Kurstadt – in dem Grundstücksgeschäft

nach wie vor etwas mehr als Positives (siehe „INFO“) für den Stadtteil und die Gesamtstadt erkennt. Es sei ein lukratives Geschäft und zudem eines, bei dem die Stadt kein großes Risiko eingehen müsse, betonte der Rathausschef. Schließlich sei es der Investor – der mit holländischen Wurzeln versehene Baukonzern Ten Brinke –, der mit mehreren Millionen Euro in Vorlage treten müsse, um das neue Sportplatzgelände zu kaufen und die Wünsche der Stadt zu erfüllen. Erst wenn der Wunschzettel abgearbeitet sei, so Helm, dürfe mit der Bebauung des alten Platzes begonnen werden.

Auf den Leib geschneidert

Warum sich die Ten Brinke-Gruppe das antut? Königstein habe nun mal eine „starke magnetische Wirkung“, zudem sei das Projekt der vielfältig und bundesweit engagierten Gruppe quasi „auf den Leib geschneidert“, kleidete Michael Mennekens, Niederlassungsleiter Rhein/Main bei der Ten-Brinke-Wohnungsbau-Tochter, die Einschätzung in wohlfeile Worte, dass sich das Projekt für den Bauentwickler rentieren sollte, obwohl der Kaufpreis mit voraussichtlich über 7 Millionen Euro erheblich ist. Er hätte sich schon gewünscht, so Mennekens, dass sein Unternehmen den Zuschlag für eine bis drei Millionen Euro weniger bekommen hätte. Grundsätzlich aber sehe er schon noch eine Balance zwischen dem Kaufpreis und dem Wert des Grundstücks. Jetzt komme es darauf an, wie die städtischen Gremien bei der Ausformulierung des Bebauungsplans vorgehen.

Die Rechnung ist klar. Das weiß auch Bürgermeister Helm. Je mehr Fläche bebaut werden kann (zum Beispiel durch den möglichen Wegfall der vorgesehenen Fläche für einen Spielplatz im künftigen Baugebiet), desto mehr rechnet sich das Projekt für den Investor. Daran würden sich dann auch der endgültige Kaufpreis und damit die Einnahme für die Stadtkasse festmachen. Für Helm ist Fakt: Verdichtung um jeden Preis darf es nicht geben. Die Bebauung dürfe nicht über der Ausnutzung liegen, die die umgebende Bebauung – zum Beispiel „Am Erdbeerstein“ – aufweise.



Bürgermeister Leonhard Helm (l.) und Ten-Brinke-Niederlassungsleiter Michael Mennekens stellten gestern die aktuellen Pläne für den Sportplatz-Umzug an Ort und Stelle vor.

Foto: Jung

INFO

Supermarkt ist ein Muss – Betreiber noch offen

Viel wurde bereits über die Inhalte des Vorvertrags gesprochen – und spekuliert. Bei der Pressekonferenz wurden jetzt Details genannt: **Zum Investor:** Die Ten-Brinke-Gruppe agiert europaweit mit besonderem Schwerpunkt auf dem deutschen Markt. Im Vordertaunus ist Ten Brinke unter anderem in Friedrichsdorf (Zollstock und Taunus-Carré) und Oberursel vertreten. Ein weiteres Projekt in Kronberg soll demnächst folgen. Die Gruppe weist einen Jahresumsatz von rund 400 Millionen Euro aus. 300 Millionen kommen aus dem Bereich Gewerbebau. **Zum Kaufpreis:** Voraussichtlich über 7 Millionen Euro. Darin enthalten sind rund 2 Millionen Euro für den Ankauf des neuen Sportplatzgeländes, weitere 2 Millionen Euro für den Bau von Sportplatz und Vereinsheim. Addiert man die

anderen Wünsche der Stadt – Umzug Sport- und Freizeitanlage – dazu, geht man im Rathaus von Investitionen von gut 5 Millionen Euro in Infrastruktur aus. Alles, was darüber hinaus vom Kaufpreis übrig bleibt, geht in die Stadtkasse. Im besten Fall wären das rund 2 Millionen Euro. **Zum Bau des Sportplatzes:** Die Stadt kauft das Grundstück hinter Seeger von der SKF. Das Geld dazu erhält sie – nach Abschluss des endgültigen Kaufvertrags – quasi als Vorschuss von Ten Brinke. Am Investor ist es auch, den Bau der Sportanlage sowie des Vereinsheims in eigener Regie durchzuführen. **Zum Supermarkt:** Aktuell soll es wieder drei bis vier Anbieter (Vollsortimenter und Discounter) geben, die Interesse angemeldet haben. Das Betreiber-Karussell

ähneln laut Michael Mennekens derzeit einer Achterbahn. Mal steigt zudem jemand aus, mal jemand ein. Eine Kombination aus Tegut und Rossmann, die einmal im Gespräch war, sei derzeit keine Option mehr. Für Bürgermeister Helm ist klar: Der Supermarkt-Bau ist essenzieller Teil des Geschäfts. Die Fläche werde nicht für Wohnungsbau geöffnet. **Zum Wohnungsbau:** Den genauen Bestand regelt der Bebauungsplan. Aktuell geht man von 35 Wohneinheiten in 8 Doppel-, 5 Reihen- und 3 Einfamilienhäusern aus. Dazu kommen jeweils zwischen 8 und 13 Miet- und Eigentumswohnungen in den beiden Mehrfamilienhäusern die geplant sind. Für alle Wohngebäude ist eine Höhe von zwei vollwertigen Geschossen sowie einem Staffellochgeschoss vorgesehen.

Zum Zeithorizont: In der Juni-Runde soll den städtischen Gremien der erste Entwurf eines Bebauungsplans vorgelegt werden, der dann nach den Sommerferien in die erste Offenlage geht. Anschließend werden die Anregungen eingearbeitet und die zweite Offenlage vorbereitet. Die sollte noch vor Weihnachten erfolgen, das spätestens bis Frühsommer 2012 der Satzungsbeschluss erfolgt. Bei Ten Brinke hofft man sogar darauf, im günstigsten Fall zu Jahresbeginn 2012 Baurechte zu bekommen. Für den Fall könnte, so Mennekens, der Sportplatzbau samt Umzug der SG Blau-Weiß bis Beginn 2013 abgeschlossen und die Bebauung des alten Sportplatzes begonnen werden. Mennekens: „Im Optimalfall könnte wir 2014 dann schon den Blick auf das Ende der Gesamtmaßnahme richten.“