

# Sportplatz-Projekt: Weg vom Reißbrett, mit Leben erfüllen

**Schneidhain** (el) – Viel Staub ist aufgewirbelt worden in Bezug auf das zu realisierende Schneidhainer Sportplatzprojekt, doch es geht voran mit der Planung und da wolle man, so Bürgermeister Leonhard Helm, bevor man in die nächste Phase eintauche, auch grundlegend über den neuesten Stand der Dinge informieren und somit in die öffentliche Diskussion einsteigen. Obwohl die Inhalte der aufzustellenden Bebauungspläne noch nicht festgezurr sind und deren Festlegung den städtischen Gremien obliegt, gibt es schon ein ungefähres Zeitfenster, mit dem sich die Stadt und der Investor, Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG, mit Stammsitz in Holland, tragen. Damit es auch ein „Nullsummenspiel“ für die Stadt Königstein wird, muss ein langer Prozess eingeläutet werden, an dessen Anfang man jetzt steht. Erst wenn Baurecht geschaffen wird, kann losgelegt werden, so dass im Moment die beiden Partner davon ausgehen, dass

lung für den Stadtteil schießen würden, werde es zum Schluss um wichtige Details wie die Abstände für eine vom Investor umzusetzende Wohnbebauung gehen. Genau hier liegt das Risiko für das Unternehmen mit einem Umsatz von 400 Millionen Euro im Jahr, das sich auf Wohnungsbau und Gewerbemaßnahmen gleichermaßen spezialisiert hat, wenn es eine Partnerschaft mit der Kommune eingeht. „Wir sind nicht der typische holländische Häuslebauer“, stellt Michael Menekes, Niederlassungsleiter Rhein Main Ten Brinke, klar, „wir gehen hier aus der Projektsituation heraus den langen Weg“, und am Ende des Prozesses werde sich erst herausstellen, wie sich die Wertigkeit in puncto Gewinn für sein Unternehmen herauskristallisiere. Man sei jedoch bereit, diese derzeit unberechenbare Größe abzuwarten, da Königstein eine „starke magnetische Wirkung“ auf sein Unternehmen ausübe und ihm wie auf den Leib geschneidert sei. 35 Elemente – Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser – darum geht es bei der Planung, wobei man hier erst in einen zu führenden Dialog einsteigt.



Wollen weg vom Reißbrett: Bürgermeister Leonhard Helm und Michael Menneke.

Foto: Schemuth

Schließlich müsse man auch auf den Markt reagieren. Und dieser diktiere, wie es Bürgermeister Helm darlegte, auch, dass ein „Reißbrett-Projekt“ mit Leben erfüllt werde und wie es momentan aussieht, steige laut Helm auch die Nachfrage nach familiengerechten, großen Etagenwohnungen. Und hier müsse man etwas anbieten können. Mit der Offenlage der ersten Entwurfsplanung rechnet Helm nach den Sommerferien; im Herbst werde man dann im Stadtparlament über die Einwendungen beraten und geht im Moment von einer zweiten Offenlage vor Weihnachten aus, so dass es im Frühjahr 2012 zum Satzungsbeschluss kommen könnte.

Doch vorher müssen „Ross und Reiter“ genannt werden, auch was den im Wohngebiet anzusiedelnden Nahversorger – gewünscht wird ein Vollsortimenter – angeht. Hier befindet man sich derzeit im Gespräch mit drei bis vier Interessenten, auch um die Kombination aus Supermarkt und Drogeriemarkt abzudecken. Drogeriemarktbetreiber Rossmann soll auch wieder Interesse signalisiert haben. Er gehe jedoch davon aus, so Menekes, dass sich final die Streu vom Weizen trennen werde, sobald das Projekt aus Sicht der Marktbetreib-

er berechenbarer werde. Hierüber werden die Stadtverordneten abzustimmen haben, denn die Stadt stellt die Auflagen auf, nach denen gebaut wird. Wie es derzeit aussieht, ist vor allem die Auslastung ein wesentlicher Punkt und die liegt zurzeit bei 0,29. „Wir wollen einen Mix aus wertigen und hochwertigen bezahlbaren Häusern anbieten“, rechnet Michael Menekes vor. Reihenhäuser sollen für unter 400.000 Euro zu haben sein, Doppelhäuser – hier ist auch das derzeit von Ten Brinke umgesetzte Projekt Am Zollstock in Friedrichsdorf als Referenzobjekt anzusetzen – liegen zwischen 400.000 und 500.000 Euro sowie frei stehende Einheiten über 500.000 Euro. Der neue Markt soll an der Rosserstraße liegen, dahinter zwei Mehrfamilienhäuser mit zirka 13 Wohnungen per Haus und danach schließen sich die weiteren Elemente an. Was den Charakter des Gebietes angeht, so wolle man laut Menekes niemanden Sand in die Augen streuen; es werde keine „Patchwork-Siedlung“ geben, sondern eine gewisse Stringenz, wobei die Individualität – und hier gilt es, die Einzelheiten mit den eigenen Architekturen von Ten Brinke abzustimmen – im Detail liegt. Auch die Mischung aus Wohnungsbau und Einkaufen sieht man bei Ten Brinke als

Ideallösung an, und die habe wiederum den Vorteil, dass man eine aufeinander abgestimmte Planung realisieren könne. Vertraglich wird ganz klar zur Bedingung gemacht, dass der Investor Ten Brinke in Vorleistung treten muss, bevor überhaupt gebaut werden kann. Es müsse auch niemand befürchten, dass der alte Sportplatz abgebaut wird, bevor der neue fertiggestellt sei – das werde man ganz klar zur Bedingung machen, so Helm. Die Schrittfolge wird so aussehen: Die Stadt Königstein kauft das SKF-Grundstück hinter der Firma Seeger an. Als Kaufpreis steht eine Summe von 1,9 Millionen Euro im Raum; hier muss der Investor schon in Vorleistung treten, denn der Ankauf durch die Stadt ist nur ein formaler Akt. Grundlage für diesen Schritt ist allerdings ein beschlossener Bebauungsplan. Dann beginnt der Investor mit dem Neubau des Sportplatzes auf besagtem Gelände (Kostenpunkt für den Platz und das Vereinsheim je zirka 700.000 Euro). Am Ende wird Ten Brinke eine Summe von zirka 3,2 Millionen Euro plus der genannten Summe für den Gelände-Ankauf investiert haben müssen (Modellierung des Geländes, Verlegung des Spielensembles vor die Heinrich-Dorn-Halle, Erschließung), bevor überhaupt mit der Wohnbebauung auf dem Sportplatzgelände alt an der Rosserstraße begonnen werden kann. Der Investor muss also einen langen Atem haben, will er am Ende Gewinn machen. „Die atmende Restgröße ist die Auslastung“, bringt Helm das auf den Punkt, was am Ende für den Investor den Gewinn ausmacht. Menekes: „Wir sind in der Lage, unsere Planung auf die Fakten abzustimmen. Wir genierieren das Bauvolumen aus Eigenkapital heraus. Das Risiko liegt für uns also nicht im Kaufpreis.“ Warum dieses Risiko überhaupt eingehen? Die Rahmenbedingungen für den Städtebau hätten sich verändert, so der Dipl.-Volkswirt. Es gebe längere Abstimmungsprozesse allerorten, denn man habe es mit einem breiteren Meinungsspektrum zu tun. Auch Leonhard Helm hat keine Bauchschmerzen: Selbst wenn der Investor im schlimmsten Fall – wovon man überhaupt nicht ausgehe – am Ende aussteige, sitze man auf einem bestens zu verwertenden Grundstück und das ohne Risiko für die Stadt, denn, wie bereits dargelegt, wird das Vertragskorsett so geschnürt, dass der Investor in Vorleistung treten muss.

Der neue  
Ballerina von



EW • Moden

Elfi Wagner-Spitzenberg

IN KRONBERG – UNVERWECHSELBAR!

man 2014 am Ende der Realisierungsphase der Maßnahme stehen könnte. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass das Zeitkonstrukt nicht durch Klagen und Einwände weiter nach hinten versetzt wird. Mit welcher Zeitschiene zu rechnen ist, das lässt sich also noch nicht genauestens sagen, fest steht für den Rathauschef allerdings jetzt schon die Tatsache, dass an der geplanten Wohnbebauung auf dem Sportplatzgelände an der Rosserstraße am Ende kein Weg dran vorbeiführen werde. Selbst wenn die Projektgegner aus allen Rohren gegen eine solch positive Entwick-