

# Projektentwickler soll es für die Stadt richten

## Für geplantes Wohnbaugebiet am Westring setzt Seligenstadt auf Hanauer Unternehmen

es. SELIGENSTADT. Junge Familien und andere Interessenten, die in Seligenstadt ein Haus errichten wollen, müssen derzeit lange suchen. In den Wohngebieten gebe es zwar mehr als 500 unbebaute Grundstücke, die sofort genutzt werden könnten, sagt Bürgermeister Daniell Bastian (FDP). Allerdings hätten die jeweiligen privaten Eigentümer daran kein Interesse: „Das ist für die Stadt eine Katastrophe.“ Rund 300 Personen stehen auf der städtischen Bewerberliste für einen Bauplatz. Mehr als 200 Menschen warten auf eine Sozialwohnung. Der Druck auf den Wohnungsmarkt sei enorm.

Wer vor ein paar Jahren ein Grundstück im Neubaugebiet Backesfeld im Stadtteil Froschhausen erwerben konnte, hatte Glück: Die letzten städtischen Bauflächen seien dort für 380 bis 390 Euro pro Quadratmeter verkauft worden, sagt Bastian. Bei Verkäufen aus privater Hand seien inzwischen 1000 Euro pro Quadratmeter keine Ausnahme mehr.

Das Areal „Südwestlich des Westrings“ könnte Abhilfe schaffen und einen Teil der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken abdecken. Die rund 22 Hektar große Fläche am südlichen Stadtrand, zwischen Westring, dem Gewerbegebiet „Südlich der Dudenhöfer Straße“, der

Umgehungsstraße und dem Schachenweg, wird heute zum großen Teil landwirtschaftlich genutzt. Dort liegen 109 Grundstücke von 229 Eigentümern, darunter der Obstbauverein Seligenstadt und eine Gärtnerei. Der Stadt gehören elf Prozent der Fläche. Im September 2016 beschlossen die Stadtverordneten mit den Stimmen der Koalition aus SPD, FDP und Freien Wählern Seligenstadt, das Areal mit einem Projektentwickler als Baugebiet voranzubringen.

Inzwischen nimmt das Vorhaben konkrete Formen an: Als Treuhänder für die Stadt soll die Bietergemeinschaft Terramag GmbH aus Hanau/GEV Gesellschaft für Entwicklung und Vermarktung AG aus Hamburg tätig werden. Nach Bastians Worten wurde der Entwicklungsvertrag inzwischen unterschrieben. Terramag habe das beste Gesamtkonzept vorgelegt. Bei dem Wettbewerb hatten sechs Unternehmen Interesse erkennen lassen; am Ende blieben drei Bieter übrig.

Seit 2001 beschäftige sich das Unternehmen mit treuhänderischer Baulandentwicklung, sagte Geschäftsführer Thomas Müller gestern in Seligenstadt. Ähnliche Vorhaben habe man auch schon in anderen Kommunen, etwa in Hanau, Egelsbach, Rüsselsheim, Hainburg und Großkrotzenburg, gestemmt. In Seligen-

stadt gehe es darum, im nächsten halben Jahr eine Machbarkeitsstudie zu erarbeiten und darin die Bedingungen aufzuzeigen, wie das Gebiet nach städtebaulichen, finanziellen und ökologischen Aspekten entwickelt werden könne.

Parallel dazu wolle man die Eigentümer informieren und nach ihren Interessen befragen. Müller sprach von einem „intensiven Dialogprozess“. Bürger und Mandatsträger sollten einbezogen werden. Voraussichtlich noch im Herbst solle dazu eine Planungswerkstatt stattfinden. Das Ziel laute, einen Rahmenplan zu erarbeiten, auf dessen Grundlage das Gebiet in drei Abschnitten entwickelt werden könne. Darüber, ob ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, befinden die Stadtverordneten.

Man übernehme eine Managementaufgabe, die eine Bauverwaltung „so nebenbei“ nicht leisten könne, sagte Müller. Bei einer späteren Umlegung sollen nicht nur die Verfahrens- und Erschließungskosten aus der Wertsteigerung der Grundstücke finanziert werden, sondern auch die Folgekosten für die Infrastruktur. Darunter fielen etwa der Neubau einer Kindertagesstätte, Unterhaltungskosten für Grünflächen, neue Abbiegespuren oder eine breitere Zufahrtsstraße. In Seligenstadt würde dies zum ersten Mal

so praktiziert. Wenn alles zügig vorangehe, könne 2021 damit begonnen werden, den ersten Teilabschnitt zu erschließen, sagte Müller.

CDU und Grüne stimmten vor zwei Jahren dagegen, das Baugebiet gemeinsam mit einem Projektentwickler zu verwirklichen. Bei einem Wohngebiet für bis zu 3000 Menschen dürfe nicht der Profit eines Immobilienentwicklers, sondern müsse eine gesunde Stadtentwicklung im Vordergrund stehen, sagte kürzlich der CDU-Fraktionsvorsitzende Joachim Bergmann. Den Gewinn für das Unternehmen zahlten entweder die Bauherren über höhere Grundstückspreise, oder die Eigentümer verkauften unter Wert. Die CDU warnte davor, „sich kritikalos den immer lauterem Forderungen nach neuen Siedlungsflächen im Rhein-Main-Gebiet zu unterwerfen“. Seligenstadt könne „nicht die Probleme des Ballungsraums lösen“.

Müller sagte, Terramag sei kein Investor und habe bei dem Projekt keine eigenwirtschaftlichen Interessen. Man solle die Entwicklung im Auftrag der Stadt anschieben und bekomme dafür ein Dienstleistungshonorar. Bastian machte deutlich, die Zahl von 3000 oder 4000 neuen Einwohnern, die schon zu hören gewesen sei, liege „definitiv zu hoch“.