

# Entscheidung zum Gleisdreieck vertagt

Oberursel Politik will noch über Bebauung beraten – Bürger sind anderer Meinung als die Jury

Die geplante Bebauung des sogenannten Gleisdreiecks am Oberurseler Bahnhof beschäftigt Bürger und Kommunalpolitik: Fünf Planer haben noch Chancen, zum Zug zu kommen – am Dienstagabend befasste sich der Bauausschuss mit ihren Ideen.

VON STEFANIE HEIL

Das Vorhaben ist wichtig, der Beratungsbedarf groß: Die Stadt und ihre Tochter, die Stadtentwicklung- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft Oberursel (Sewo), wollen ihr 5905 Quadratmeter großes Grundstück zwischen U- und S-Bahn-Gleisen am Bahnhof, das Gleisdreieck, für etwa 4,2 Millionen Euro verkaufen und bebauen lassen. Das wird seit geraumer Zeit diskutiert.

Beratungsbedarf besteht immer noch. Das wurde am Dienstagabend in der Sitzung des Bauausschusses des Stadtparlaments deutlich. Fünf interessierte Planungsbüros duften ihre Konzepte vorstellen. Es handelt sich um jene fünf Bewerber, die nach einer Jury-Bewertung noch im Rennen sind. Aber dazu später mehr.

Die Ausschuss-Mitglieder einigten sich darauf, das Thema zu-

nächst noch mal in den Fraktionen zu besprechen. Nach neuestem Zeitplan sollen sowohl die Stadtverordneten als auch der Stadtwerke-Aufsichtsrat – die Sewo ist eine Tochter der Stadtwerke und damit der Stadt – im Dezember festlegen, auf Grundlage welches Vorschlags der vorhabenbezogene Bebauungsplan ausgearbeitet wird. „Es muss ein gleichlautender Beschluss sein“, erklärte Sewo-Geschäftsführerin Kerstin Giger. Nach Planung und Genehmigung könnte es 2023 werden, bis die Bebauung steht.

## Viel Platz für Fahrräder

Der Auftrag: Auf dem langgezogenen Grundstück sollen bekanntlich Wohnungen – eher kleine als große – gebaut werden. Auch Gewerbeflächen sind unterzubringen. Moderne Mobilitätskonzepte sind gefragt, was so viel heißt wie: Der Blick richtet sich primär auf die Nutzung von Fahrrädern und öffentlichen Verkehrsmitteln. Für die dennoch vorgesehene Tiefgarage unterschreiten fast alle Planer die noch gültige Stellplatzsatzung. Fahrrädern wird eine hohe Bedeutung beigemessen, zum Beispiel in Form von großzügigen Abstellmöglichkeiten oder durch einen Anlauf-

punkt im alten Bahnwärterhäuschen, das in die Planungen integriert werden muss.

Acht Konzepte waren im Oktober öffentlich ausgestellt worden. Eine Jury aus Sewo- und Stadtvertretern hatte sie begutachtet – die fünf Entwürfe, die noch zur Diskussion stehen, sind die, die nach einer Punktebewertung vorne liegen.

Auch Bürger konnten die Vorschläge ansehen und sich äußern. „Jury- und Bürgerergebnisse sind nicht deckungsgleich“, sagte Bür-

germeister Hans-Georg Brum (SPD). „Die Auswahl ist nicht einfach.“ Auch deshalb wurde die Entscheidung von November auf Dezember verschoben, handelt es sich doch um ein zentrales Grundstück im Stadtbild.

Während nach dem formalen Punkte-System der Jury die Semo AG (siehe weiteren Text) vorn liegt, findet die Wohnkompanie die größte Bürger-Zustimmung. Das Bürgervotum sei allerdings nicht repräsentativ, sagte Giger zu dieser

Zeitung, 112 Rückmelde-Zettel waren abgegeben worden. Sollte das Votum von Politik und Aufsichtsrat von der Bürger-Meinung abweichen, werde man die Entscheidung genau erklären, versprach Giger.

## Mini-Fläche, kleiner Preis

Die Mitglieder des Bauausschusses haken am Dienstag ein ums andere Mal in Bezug auf kalkulierte Mietpreise nach. Deutlich wurde: „Bezahlbar“ werden die Wohnungen – egal, wer den Zuschlag be-

kommt – wenn sie sehr klein sind. 20 bis 25 Quadratmeter große Apartments könnten für rund 400 Euro vermietet werden. Bezogen auf den Quadratmeter empfindet das nicht jeder als günstig.

Einzig die nach Jury-Punkten führende Semo AG hat eine Quote öffentlich geförderter Wohnungen angeboten. Sie wirbt zudem mit einer günstiger und schneller zu realisierenden Modulbauweise, die die Anwohner weniger belasten würde.

## Was die Bewerber vorschlagen

Fünf Planer sind mit ihren Vorschlägen für die Bebauung des sogenannten Gleisdreiecks noch im Wettbewerb. Im Folgenden erklären wir – ganz kurz gefasst – was diese fünf Bewerber vorschlagen. In allen Konzepten sind außer Wohnungen auch Gewerbeflächen berücksichtigt, zum Beispiel für Büros, Läden oder Praxen.

■ **Semo AG:** 67 Wohneinheiten in Modulbauweise, bis zu 25 Prozent öffentlich geförderter Wohnraum könnten festgelegt werden. Fürs Schrankenwärterhäuschen

werden ein Kiosk und eine kleine Event-Location vorgeschlagen. Zudem regen die Planer eine Kita mit Waldspielplatz an.

■ **BPD Immobilienentwicklung:** 103 Wohneinheiten, abgetreppte Gebäude mit Backstein-Fassade sollen den Schall absorbieren. Angesprochen werden verschiedene Nutzergruppen von „Young Professionals“ (frei übersetzt: Berufseinsteiger/junge Berufstätige) bis zu Geschäftsleuten. Das Stellwärterhäuschen könnte Mobilitätspunkt werden.

■ **Bonava Wohnbau GmbH:** 71 Wohneinheiten mit begrünten Wänden, Innenhöfen und Dachgärten. Auch dieser Planer schlägt vor, eine Kita auf dem Gelände unterzubringen und kann sich im Schrankenwärterhäuschen ein Café vorstellen.

■ **Wilma Wohnen Süd GmbH:** 42 Wohneinheiten laut Planung, davon 18 als Eigentumswohnungen – wobei in der Vorstellung am Dienstag im Bauausschuss von flexibel 36 bis 50 Wohneinheiten die Rede war. Das Schrankenwärter-

häuschen wird als Car-Sharing-Anlaufstelle oder Service-Punkt für den geplanten Radschnellweg vorgeschlagen. Zudem regen die Planer an, den Verein Windrose als Mieter im Häuschen zu lassen.

■ **Die Wohnkompanie/Wentz & Co.:** 128 Wohneinheiten plus etwa 19 gewerbliche Wohneinheiten, verteilt auf sieben Gebäude mit unterschiedlichem Charakter. Das Wäldchen im hinteren Teil des Grundstücks soll erhalten bleiben, das Stellwärterhäuschen als Büro oder Fahrradstation genutzt werden. *she*