

Vom Jagdschloss zur Schlossallee - Monopoly in Bickenbach

von Ulrich Friedrich Koch

Vom Betrieb des Jagdschlusses vor 300 Jahren hatten die allermeisten unserer Vorfahren kaum einen Nutzen: Das Wild durfte vom gemeinen Volk nicht bejagt, die Felder vor dem Wild und den wilden Jägern nicht geschützt und Frondienste als Treiber mussten obendrein geleistet werden. Mit dem Schlossallee-Projekt 'Neue Mitte' verhält es sich, bezogen auf den für die Allgemeinheit daraus zu ziehenden Nutzen ganz ähnlich: Der Investor erzielt durch Bau und Verkauf seines Bauprojektes den größtmöglichen Profit. Mit den absehbaren Folgeproblemen werden Gemeinde, Bürgerschaft und Nutzer*innen alleine gelassen.

Was ist geplant?

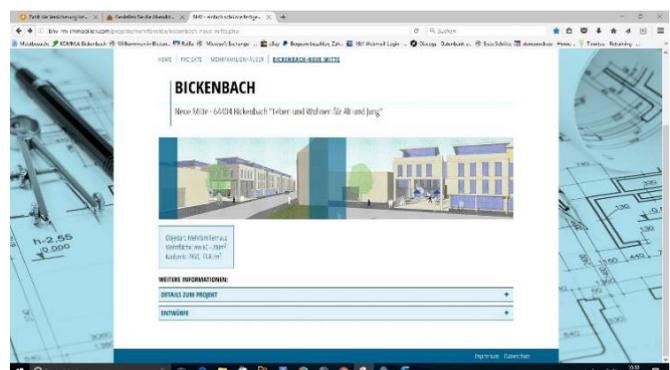
Seit dem Jahr 2014 gab es Verhandlungen eines interessierten Investors mit der Gemeinde über ein flächendeckendes Gesamtkonzept für eine Bebauung der zum Abriss vorgesehenen Häuser und der Brachen gegenüber dem Rathaus auf der Nordseite der Darmstädter Straße. Als Investoren treten folgende Personen und Firmen als Gesellschafter der 'Schlossallee Bickenbach GmbH & Co.KG' auf: Herr Hartmut Petersmann, Privatperson, Herr Herbert Guck, 'Guck-Immobilien' Griesheim, Herr Andreas Gunkel, 'BHV Rhein-Main-Immobilien' Rödermark und Herr Dr. Heinz Schmitz, Verwaltungsgesellschaft. Unter dem Leitbild 'Leben und Wohnen für Alt und Jung' ist folgende Planung vorgesehen:

- Errichtung von 17 Gebäudekomplexen, 7 viergeschossig (Höhe 13,50 m), verbunden zu einer Front von 70 Metern entlang der Darmstädter Straße, und 10 dreigeschossig (Höhe 9,50 m, Höhenangaben jeweils ohne Dachaufbauten), für die Nutzungen Wohnen (zusammen 50 Wohneinheiten), Einzelhandel (Metzgerei oder Bäckerei), Gastronomie und Büros (Praxen)
- Ausbildung der Obergeschosse jeweils in Form eines Staffelgeschosses
- Erstellung einer Tiefgarage mit getrennten Rampen für Ein- und Ausfahrt, Größe mindestens 150 Stellplätze (zum Vergleich: der Rathausplatz umfasst 145 Stellplätze) mit einer Tiefe von rund 8 Metern unter Geländeoberkante
- Ausbildung eines 2,50 Meter breiten Arkadengangs entlang der Darmstädter Straße, davor 11 Kurzzeitparkplätze (Breite 2 Meter)

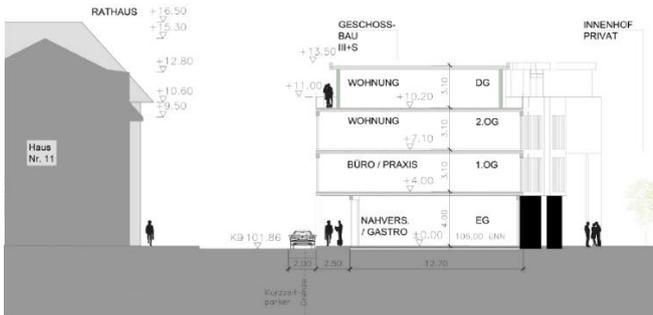
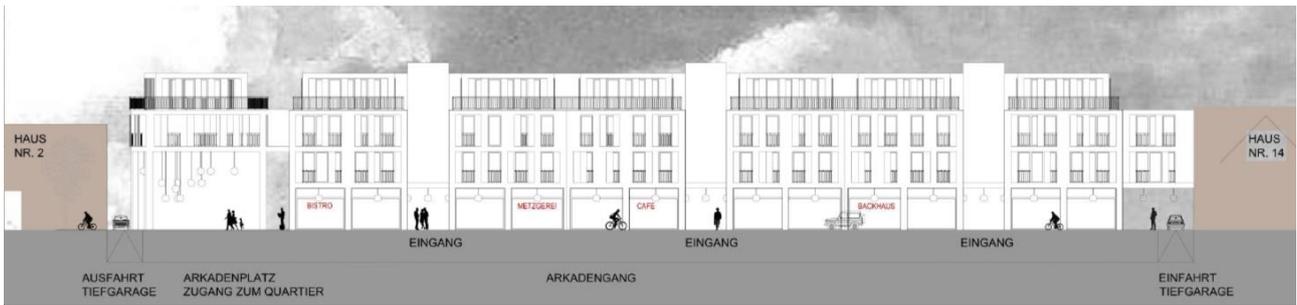
Die Wohnungen, Büroräume und Ladenflächen sollen veräußert werden.



Präsentation des Investors



Vermarktung durch BHV-Immobilien, 3.000€/m²

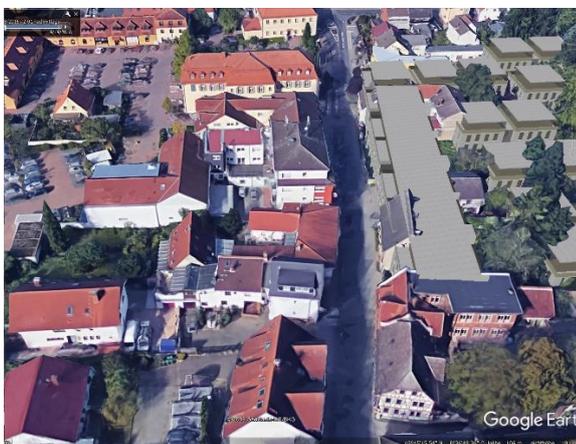


Präsentationen des Investors (nicht maßstabsgerecht)

rechts unten privates Foto

Was ist daran zu kritisieren?

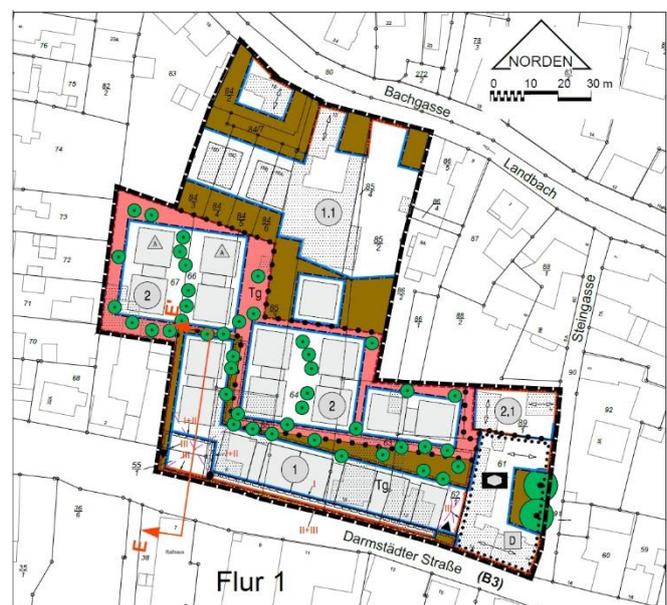
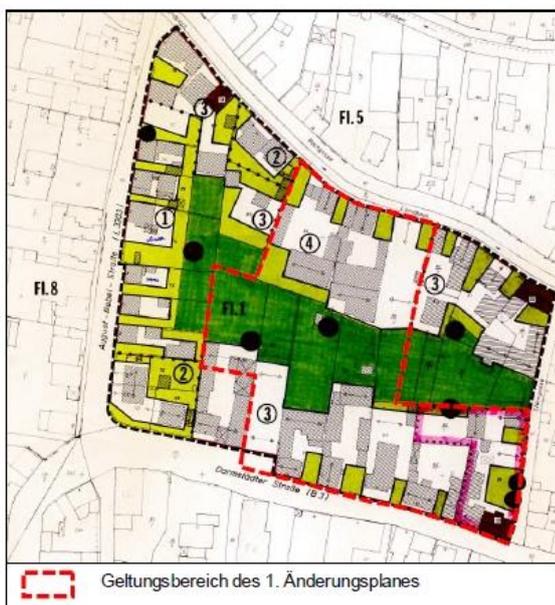
Das Projekt bzw. die Bauleitplanung ist nicht das Ergebnis einer planvollen und angemessenen Ortsentwicklung, sondern die nahezu unveränderte und unkritische Übernahme der Vorstellung des Investors. Es gab und gibt keine Alternativplanungen, anhand derer Vergleiche möglich wären. Der Öffentlichkeit werden die Planungen erst vorgestellt, nachdem der Investor faktisch alle Flächen erworben hat - einschließlich der gemeindeeigenen Fläche der ehemaligen Gaststätte Rose. Die viergeschossige Bebauung entlang der Darmstädter Straße bei einer Fahrbahnbreite von etwa 4,50 Metern verändert deren Charakter von einer Ortsstraße zu einer Schlucht. Die geplante Nutzung führt zu einer der Rentabilität geschuldeten, sehr hohen innerörtlichen Verdichtung - 50 Wohneinheiten auf 6.000m². Nach Fertigstellung des vorgesehenen Projekts ist mit einer hohen zusätzlichen Verkehrs- und Lärmbelastung in der Ortsmitte zu rechnen, da die gesamte verkehrliche Erschließung über die Darmstädter Straße erfolgt. Die vorgesehenen Dachformen passen überhaupt nicht in unseren Ortskern. Begrünung erfolgt auf dem Deckel der Tiefgarage im Trog. Sozialer Wohnungsbau ist nicht vorgesehen, Normalverbraucher*innen können den geplanten Wohnraum nicht bezahlen.



3-D-Projektion und Modell der Bürger*innen-Initiative Ortsmitte Bickenbach

Wie wird sich das Projekt 'Neue Mitte' nach seiner voraussichtlichen Verwirklichung in 10 Jahren darstellen? - Vermutungen und Zumutungen

Die Investoren-GmbH & Co. KG 'Schlossallee Bickenbach' ist aufgelöst. Es gibt eine Eigentümergemeinschaft von Personen und Gesellschaften, die ihr Geld in 'Betongold' angelegt haben, aber nicht selbst hier wohnen, handeln oder wirtschaften. Sie ist nur bedingt handlungsfähig, da die jeweiligen Interessenlagen zu unterschiedlich sind. Die Mietpreise liegen über 13 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete. Schon ansässige Bickenbacher*innen haben hier keine Wohnung 'gefunden'. Die Mietparteien haben - bezogen auf das Gesamtprojekt- kaum etwas zu sagen. Erste Konflikte sind aufgebrochen. Wegen Ladenleerständen und häufigem Pächterwechsel laufen erste Verfahren zur Umwandlung von Gewerberäumen in Wohnraum. Die Grünflächenpflege funktioniert nicht wegen fehlender Zuständigkeiten und ungeklärter Verantwortlichkeit. Entsprechend stellt sich der öffentlich begehbbare Anteil des Blockinnenhofes dar. Es gibt im Ort Auseinandersetzungen um das Maß an öffentlicher Nutzung und deren unschönen Nebeneffekte auf dem Gelände des Projekts 'Neue Mitte'. Eine Gruppe von Jugendlichen hat sich dort 'festgesetzt'. In den Arkaden entlang der Darmstädter Straße bewegen sich nachts dunkle Gestalten. Das Sicherheitsgefühl ist hier eingeschränkt. Für die Tiefgarage gibt es keinen Betreiber. Es fühlt sich niemand wirklich zuständig für die Zustände und Probleme in der Tiefgarage. Erste juristische Auseinandersetzungen darum werden bekannt. Obendrein haben sich auch hier junge Leute 'breitgemacht'. Es häufen sich Verkehrsprobleme um die Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt. Das Linksabbiegen in die Darmstädter Straße hinein führt in den Zeiten des Berufsverkehrs immer wieder zu gefährlichen Begegnungen. Das unachtsame Türöffnen eines Kurzzeitparkers in den Verkehrsraum der Darmstädter Straße hatte für eine Fahrradfahrerin schwere Unfallfolgen. Die Ortpolizeibehörde sieht sich mit Forderungen nach einer restriktiven Handhabung der Halteerlaubnis konfrontiert.



gültiger Bebauungsplan 'nördlich Darmstädter Straße'

Stand: 1. Änderung des B-Plans

Wie konnte es dazu kommen oder wer hat Schuld?

Der Investor? Der tut, was Investoren tun. Trotzdem wird hier die Geldwertmaximierung auf den Gipfel getrieben.

Der Bürgermeister? Mit potentiellen Investoren und Bauwilligen zu verhandeln ist sein Job. Allerdings hat er jedes vernünftige Maß aus den Augen verloren. Stand heute ist: Er wird gehen und muss selbst nicht ausbaden, was er mit angerichtet hat.

Die -Mehrheit der- Gemeindevertretung? Angesichts eines Investors, der ein Großprojekt mitten im Ort realisieren will, wird ein Defizit der vergangenen 2 Jahrzehnte in der Kommunalpolitik unserer Gemeinde sichtbar: Es fehlt eine offene Auseinandersetzung über die Entwicklungsziele unserer Gemeinde. Dies war in den siebziger und achtziger Jahren des letzten Jahrhunderts einmal gänzlich anders. Die aktuell amtierende Gemeindevertretung hat es versäumt, die damals angestoßene Ortsentwicklung konsequent weiter zu entwickeln. Stattdessen wird seitens CDU, FDP und SPD mit Sachzwängen und Angst argumentiert: 'Es muss etwas getan werden angesichts von Brachen und Leerständen. - Vor weiterem Flächenverbrauch am Ortsrand durch Bautätigkeit muss im Zentrum unserer Gemeinde verdichtet werden. - Das Gelände gehört der Gemeinde nicht, deshalb müssen wir uns den Interessen des Investors beugen. - Wenn wir nicht zustimmen, springt der Investor ab. - Der Einzelhandel benötigt attraktive Gewerbeflächen.'

Die Gemeindevertretung hat die Planungshoheit ganz gleich, ob es sich um gemeindeeigene, gewerbliche oder private Flächen handelt. Die Mehrheit der Gemeindevertretung hat ihre Möglichkeiten, den Ort sinnvoll weiter zu entwickeln, leichtfertig aus der Hand gegeben. Sie hat nicht einmal einen Versuch gewagt. Weder wurde ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben, noch hat man sich externes Knowhow zur Bewertung der vorgelegten Planung beschafft. Angesichts der Bedeutung der Ortsmitte wäre beides notwendig gewesen. Innerörtliche Verdichtung hat angemessen zu erfolgen, nicht mit Brachialgewalt. Die Planungsunterlagen sind bis heute unvollständig, die Bauleitplanung wird im 'beschleunigten Verfahren' übers Knie gebrochen. Hier geht es nicht um die Planung einer Gartenhütte. Die kann bei Nichtgefallen abgerissen werden. Das Bauobjekt 'Neue Mitte' wird unseren Ort in den nächsten 80 bis 100 Jahren entscheidend prägen!

Die Bürger*innen?

Demokratische Mitbestimmung endet nicht mit den Wahlen. Repräsentative Demokratie heißt nicht, alle fünf Jahre ein Kreuzchen zu machen und ansonsten allein auf die Klugheit der Gewählten zu setzen. Minimum ist es, sich sachkundig zu machen. Bei meinen Gesprächen im Ort mache ich immer wieder die Feststellung, dass es Leute gibt, die nicht einmal wissen, dass es eine Planung für die Ortsmitte gibt. Andere wissen, dass ein Projekt geplant ist, kennen aber keinerlei Details. Wieder andere sagen ganz offen, dass 'Die-Da-Oben' doch bereits Fakten geschaffen hätten und man ohnehin machtlos sei. Angesichts solcher Haltungen darf man sich über nichts wundern.

Was kann getan werden?

Es gibt die Bürgermeisterwahl am 24.09.2017- reden Sie mit den Kandidaten bzw. den Parteien, die sie ins Rennen schicken. Die Gemeindevertretung muss den abschließenden Beschluss zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans noch fassen - voraussichtlich am 9.11.2017. Sprechen Sie mit Gemeindevertreter*innen über Ihre Meinung dazu. Es hat sich eine Bürger*innen-Initiative zur Bickenbacher Ortsmitte begründet. Nehmen Sie Kontakt auf. Werden Sie aktiv. Möglich sind Schritte zur juristischen Überprüfung der gemeindlichen Bauleitplanung und/oder ein Bürger*innen-Begehren.

Klaus Böhme, ehemals Gemeindevertreter (SPD), im Jahr 2002 zur Ortsentwicklung

'Ab Mitte der 1970er Jahre wurden die fragwürdigen Auswirkungen und Begrenzungen einer auf rasanter Modernisierung und ökologischer Bedenkenlosigkeit basierenden kommunalpolitischen Entwicklung erkannt. Die neue Phase gemeindlicher Politikgestaltung war nicht mehr vorwiegend an Wachstum, expansiver Siedlungstätigkeit und der Neuschaffung kommunaler Infrastruktur orientiert, sondern sie nahm zusehends Kriterien wie Wohn- und Lebensqualität sowie Konsolidierung des Bestehenden auf.'
Sind wir heute klüger?