

Kronberg, 5.7.2016

Offener Brief an die Stadtverordneten der Stadt Kronberg anlässlich der Beschlussfassung zur Bebauung der Schillergärten



Blick vom Bahnhof/Bahnsteig auf die Schillergärten



Blick vom Lokschuppen/Gleis 3 auf Baufeld II und Baufeld VI

Sehr geehrte Stadtverordnete der Stadt Kronberg,

Sie werden gebeten, am 14. Juli 2016 einen weiteren Beschluss zur Schillergärten-Bebauung zu fassen.

Was für ein Beschluss soll das sein? Sie sollen einer bloßen Skizze und recht groben Planung zustimmen, um es der Verwaltung zu „ermöglichen“, später „Planungen vorzulegen und Untersuchungen in Auftrag zu geben.“

Welche Konsequenzen hat dieser „Zwischenbescheid“? Entweder Sie präjudizieren damit Ihre spätere Entscheidung zur Schaffung eines Baurechts oder Ihre Entscheidung ist wertlos. Denn um was soll es gehen, wenn der Investor (und die Verwaltung) angeblich nur weitermachen können, wenn Sie eine Art Zwischenbescheid geben, als darum, Ihre endgültige Entscheidung vorwegzunehmen, ohne dass Sie dafür eine Grundlage haben? Hat Sie jemand aufgeklärt, ob mit einem positiven Votum eine Haftung einhergeht? Denn wenn keinerlei Haftung damit verbunden ist, müsste die Entscheidung doch für Investoren wertlos sein, und Sie könnten das Abstimmungs-Begehren einfach folgenlos ablehnen. Dasselbe gilt, wenn Ihre Entscheidung einen Wert für die Investoren hat, denn dafür haben Sie derzeit keine Grundlage – dazu bräuchte es alle für einen Bauantrag notwendigen Unterlagen und eine vorhergehende Diskussion in den Gremien. Sie sollen hier für sachfremde Zwecke in Anspruch genommen werden.

Bitte helfen Sie mit, endlich davon wegzukommen, in dieser Stadt die Regeln vorrangig im Investoreninteresse auszulegen und die gewählten Vertreter mit angeblichen Sachzwängen unter Druck zu setzen. Erinnern Sie sich daran, dass die Begründung für den Eilantrag bzgl. Konzertsaal und Hotel war, es würden sonst Investoren abspringen. Glaubt das heute noch jemand? Es darf mit diesen Druckmitteln nicht immer weitergehen.

Bitte fragen Sie sich auch, warum nun im neuen Entwurf 36 statt bisher 33 WE enthalten sind und ob die geforderte Reduktion der Bebauung realisiert wurde, was u.E. nicht der Fall ist. Die drei oberen der sechs Gebäude haben von unten betrachtet unverändert 3 Geschosse plus Dachgeschoss. Die Bezeichnung Sockelgeschoß (statt Vollgeschoß) ändert am massiven Eindruck der Gebäudehöhe nichts. Und die Erschließung soll weiterhin über die Ludwig-Sauer-Straße erfolgen, wo sich der Verkehr aus den 36 WE später mit dem aus den geplanten weiteren 66 WE am Bahnhof (schätzungsweise 300 Neubewohner!) ballen wird. Des weiteren soll der Gewerbebau am Fuß der Schillergärten eigene Stellplätze enthalten. Sind Sie darüber informiert, was dies für die wirtschaftliche Nutzbarkeit und Realisierbarkeit dieses Blocks, der wegen der Gewerbesteuer für die Stadt relevant ist, bedeutet (Tiefgarage ist ein siebenstelliger Kostenpunkt)?

Im Übrigen müssen wir das Schillergarten-Projekt im größeren Zusammenhang sehen und nicht als isoliertes Thema. Hierzu nur ein paar Gedanken:

Die Stadt hat im Haushalt Beträge von mehr als 2 Mio Euro für „Flächenfreisetzungen“ und Grundstückserwerb am Bahnhof vorgesehen (z.B. Gleis 3, u.a. Ablöse an die Bahn), bei Gesamterlösen aus Grundstücksverkäufen von € 2,6 Mio. Dazu kommen Investitionen der Stadtwerke von € 0,82 Mio. zur Erstellung des „Übergabepunkts“ zum Baufenster Hotel und die damit verbundenen Maßnahmen zwischen Übergabepunkt und Westerbach. Was wird Baufeld III kosten, wo die Enden der Gleise samt Oberleitung zurückgebaut werden müssen, weil sonst der „Platz mit Aufenthaltsqualität“ zwischen Bahnhof und Hotel gar nicht wie geplant entstehen kann, sondern eher nur eine Durch- und Anfahrtsstraße wird? Und die Kosten für die Erstellung des Ersatz-Parkplatzes an Kronberg Süd? Ganz zu schweigen davon, dass durch die eilig herbeigeführte Beschlusslage die Stadt gegenüber der Bahn nun in einer extrem schwachen Position ist, weil sie Gleis 3 unbedingt braucht, die Bahn selbst aber null Handlungszwang hat. Dazu kommen aufgelaufene und zu erwartende Kosten für externe Planer und Berater (wieviel eigentlich?). **D.h. das**

Ganze wird bestenfalls ein Nullsummenspiel, vermutlich aber eine weitere finanzielle Belastung für die Stadt. Hat der Magistrat Sie ausführlich über diese Kosten, drohenden Verbindlichkeiten und Risiken informiert? Fordern Sie erst, dass Ihnen ein Gesamtüberblick gegeben wird, bevor Sie die Verantwortung durch weitere Entscheidungen übernehmen.

Was wir sehen, ist ein intransparentes, nicht systematisch durchdachtes Vorhaben, dessen Risiken nicht detailliert wurden. Gleichzeitig sitzt die Stadt auf ihrer eigenen Bahnhofsimmobilie und es tut sich nichts, seitdem sich die Stadt vor über 3 (!) Jahren mit einem ‚preiswerten‘ Erwerb schmückte. Es gibt unzählige Beispiele, wie ein solches Objekt zu einem belebten Schmuckstück werden kann, eines davon gleich in der Nachbarschaft in Oberursel. Warum verfällt das Gebäude in Kronberg stattdessen? Warum glaubt man, einen Gastronomieunternehmer finden zu können, ohne einen einzigen Parkplatz anzubieten? Dieses Objekt hätte schon längst mit einem Bruchteil der o.g. Investitionen zu einer Perle am Kronberger Entrée entwickelt werden müssen, stattdessen ist es ein weiterer Schandfleck geworden. Die Stadt hat als Eigentümerin die volle Verantwortung, anders als an den Schillergärten, die in privater Hand liegen.

Wir haben diesem Brief Bilder des derzeitigen Blicks in Richtung Stadt und Burg bzw. der Ankunftssituation vorangestellt. **Noch niemand hat aus diesen Perspektiven gezeigt bekommen, wie der Anblick von Kronberg nach Vollendung der geplanten Bebauung am Bahnhof aussehen wird. Ganz sicher ist aber, dass der komplette grüne Aspekt samt Burgblick verschwinden, durch Neubau-Quader ersetzt, ein Großteil der Fläche versiegelt und damit der Regionalparkkorridor unterbrochen wird.** Auch das gehört zum Gesamtbild, über das Sie sich im Klaren sein müssen, bevor weitere Beschlüsse gefasst werden.

Und es geht ja schon weiter: Die neue Wohnblockplanung am Grünen Weg mit 3 Gebäuden für 88 Personen ist auf bisher unversiegelter Fläche geplant und dürfte ein weiteres Präjudiz für dortige Baumaßnahmen werden, wenn das Stadtparlament sich nicht rechtzeitig einbringt und gegensteuert.

Wir fordern:

- Die am 14. Juli geplante Stadtverordneten-Entscheidung bzgl. Schillergärten ist unbegründet, unnötig, greift einer satzungsmäßigen Entscheidung vor und muss daher unterbleiben.
- Das Bahnhofsgebäude muss schnellstmöglich einer gemischten, wirtschaftlich sinnvollen Entwicklung zugeführt werden, wofür die Stadt Kronberg als Eigentümerin die volle Verantwortung trägt.
- Auf dem Bahnhofsgelände, und das gilt für alle Baugebiete, soll dem Charakter Kronbergs angemessen aufgelockert und durchgrünt gebaut werden.
- Benötigt wird eine echte 3D-Visualisierung des Endergebnisses der Bebauung mit Perspektive ab Bahnhofsebene, nicht nur Modelle und Pläne „von oben“.
- Die grüne Achse vom Viktoriapark zum Bahnübergang (und dann weiter Richtung Frankfurt) muss erhalten bleiben (Luftschnese; Regionalparkkorridor).
- Zukünftiges P&R muss so geplant werden, dass der zukünftige Gesamtbedarf abgedeckt wird; das ist bei der aktuellen Planung nicht der Fall, weil offene Flächen zugunsten von Bebauung runtergefahren werden, und hierzu die Bedarfsschätzung u.E. unrealistisch tief angesetzt wurde.
- Die finanziellen Verpflichtungen, Folgen und Risiken für die Stadt müssen detailliert und vollständig transparent gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen,

Berthold Hackl und Dr. Christian Glossner
Perspektiven für Kronberg kontakt@perspektiven-kronberg.de