

## Lagebericht:

# Beiträge zur Stadtentwicklung



4

Seit der Gründung der SEG im Jahre 1996 ist es Aufgabe der Gesellschaft die Stadtentwicklung der Barbarossastadt Gelnhausen zu fördern. In den ersten Jahren nach der Gründung lag der Fokus auf der Vorbereitung ehemals militärisch genutzter Liegenschaften auf eine zivile Nutzung. Bis zum Jahre 2002 hat die SEG dazu mehr als 250.000 Quadratmeter Fläche erworben.

Mit der Fertigstellung des Technologie- und Dienstleistungszentrums Herzbachtal wurden rund 75% und damit immerhin mehr als 180.000 Quadratmeter Liegenschaften erfolgreich einer attraktiven zivilen Nutzung zugeführt.

Mit Konzept und Planung, geordneter Erschließung, Sanierung und Vermarktung hat die SEG nicht nur die Basis für einen neuen Stadtteil in Gelnhausen geschaffen, sondern gleichzeitig die Grundla-

ge für mehr als 1.000 Arbeitsplätze in diesem Areal gelegt. In den Folgejahren konnte die SEG kontinuierlich Grundstücksverkäufe tätigen. In den Jahren 2005 bis 2008 konnten 38.630 Quadratmeter veräußert werden.

Die wirtschaftliche Lage der SEG ist jedoch sehr stark abhängig von zukünftigen Verkäufen. Derzeit verfügt die Gesellschaft über eine Fläche von 44.800 Quadratmeter, die einen Wert von mehr als drei Millionen Euro repräsentiert.

Das seit Jahren vergleichsweise günstige Zinsniveau erlaubt der SEG eine solide Bevorratung von Liegenschaften. Sie erfüllt damit gleich mehrere wichtige Aufgaben im Interesse ihre Mehrheitsgesellschafters, der Stadt Gelnhausen. Zum Einen ist gewährleistet, dass die Stadtentwicklung sich nach wie vor an langfristig positiven Wirtschaftsentwicklung der Stadt ausrichtet und nicht um eines kurzfristigen Erfolges wegen wertvolle Bodensubstanz veräußert.

Dies hat allerdings zur Folge, dass die Liquidität aus den Verkaufserlösen nicht ausreicht, um Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen zutilgen. Der langfristig angelegte Verkauf von Grundstücken belastet somit das Jahresergebnis, weil für die aufgenommenen Darlehen Zinsaufwendungen und Kosten für die Unterhaltung von Grundstücken anfallen. Allein für regelmäßig erforderliche





Mäharbeiten musste die SEG in den vergangenen 15 Jahren mehr als 18.000 Euro aufwenden.

Durch diese Geschäftspolitik wird der Mehrheitsgesellschafter, die Stadt Gelnhausen, in die Lage versetzt, bei der Auswahl von Kaufinteressenten nicht nur die Belange von lokalen Gewerbetreibenden in besonderer Weise zu berücksichtigen, auch die politische Willensbildung im Magistrat hat auf diese Weise Berücksichtigung gefunden. Dies gilt insbesondere für die ca. 40.000 Quadratmeter große Restfläche des ehemaligen Panzerabstellplatzes. Für dieses Areal gab es in der Vergangenheit eine stattliche Anzahl von Kaufinteressenten. Die Zielvorstellungen von potenziellen Investoren und des Magistrats klapften jedoch stets sehr weit auseinander. Vor diesem Hintergrund konnte die SEG in Zusammenarbeit mit der Stadt keine gedeihliche und zukunftsorientierte Entwicklung dieser Fläche gewährleisten.

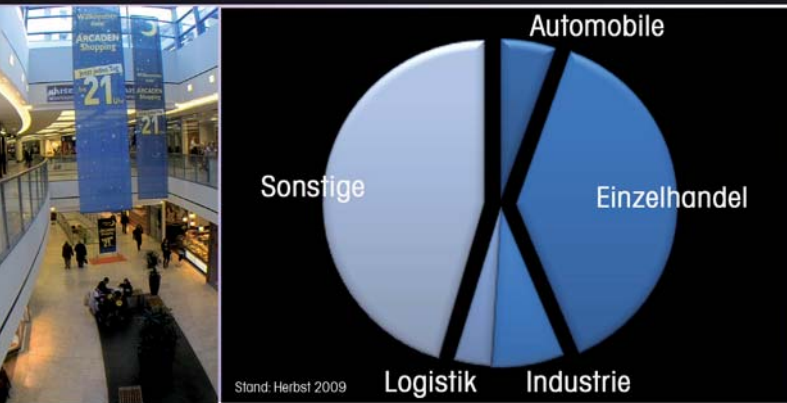
Die europaweite Ausschreibung nach den Grundsätzen eines wettbewerblichen Dialogs brachte die SEG mit neuen Investoren in Kontakt. Ein für alle Beteiligten vertretbares Konzept konnte bislang nicht entwickelt werden. Die Interessenten haben sich schließlich auf Grund der sehr engen Richtlinien für die Nutzung des Areals aus dem Prozess zurückgezogen.

In den Jahren 2008 und 2009 hat die Investitionsneigung der privaten Wirtschaft eine spürbare Zurückhaltung erfahren. Kostenintensive Projekte wurden und werden zurückgestellt, weil sich offenbar die Gewinnerwartungen nicht in einem überschaubaren Zeitrahmen realisieren lassen. Daran hat auch die wider Erwarten eher zufriedenstellende Entwicklung beim Einzelhandel nichts geändert. Am Standort Gelnhausen weist die Statistik bei der Bevölkerung eine überdurchschnittliche Kaufkraft aus. Dies allein reicht aber nicht aus, um neue Verkaufsflächen zu schaffen, die dauerhaft eine auskömmliche Rendite versprechen ohne gleichzeitig dem Einzelhandel in der Innenstadt Umsatz zu entziehen.

Die unübersichtliche wirtschaftliche Gesamtsituation wirkt sich verstärkt auf die Lage der SEG aus. Die Automobilbranche als wichtiger Träger wirtschaftlichen Wachstums hält sich mit Entwicklungsprognosen stark zurück und rechnet bestenfalls mit einer Konsolidierung des Geschäfts auf rückläufigem Niveau. Geschäftsführung und Mehrheitsgesellschafter werden jedoch an der bisherigen Geschäftspolitik festhalten und bei dem Verkauf an Investoren das Gesamt-



## Interessenten für Panzerabstellplatz



Interesse der Barbarossa-Stadt im Auge behalten – auch angesichts der Tatsache, dass attraktive Branchen derzeit kaum oder gar nicht eine Ausweitung ihrer Kapazitäten in Betracht ziehen.

Insgesamt haben sich im Zeitraum von 1991 bis 2009 55 verschiedene Bewerber aus sehr unterschiedlichen Branchen für das Grundstück „ehemaliger Panzerabstellplatz“ interessiert (siehe Grafik). Bedingt durch die Vorgaben des Magistrats konnten unter anderem eine großflächige „Shopping-Mall“ mit Mietern aus unterschiedlichen Branchen sowie ein Fachmarktzentrum für Mode nicht realisiert werden, weil dadurch eine starke Beeinträchtigung der Geschäfte in der Innenstadt zu befürchten war.

Die SEG hat seit ihrer Gründung bedeutsame Aufgaben bei der allgemeinen Stadtentwicklung übernommen und auf diese Weise den städtischen Haushalt beträchtlich entlastet. Zu diesem Aufgabenkomplex zählen Pläne für die Ent-

wicklung von Freiflächen genauso wie Umweltuntersuchungen und die Ausarbeitung von Konzepten, welche Auswirkungen Maßnahmen auf die unmittelbare Nachbarschaft haben und welche Folgen ein Projekt auf die gesamte Stadt Gelnhausen haben kann.

Im Gegensatz zu privaten Grundstückseigentümern obliegt es der SEG auf Belange des Umweltschutzes und des Gemeinwohles verstärkt Rücksicht zu nehmen. Bereits bei der Beseitigung der Altlasten wurden erhebliche finanzielle Mittel investiert.

Nach wie vor finanziert die Gesellschaft Untersuchungen des Grundwassers, um einen hohen Qualitätsstandard beim Umweltschutz sicher zu stellen. Allein mehrere Messstellen zur regelmäßigen Untersuchung des Grundwassers erfordern jährlich beträchtliche Mittel.

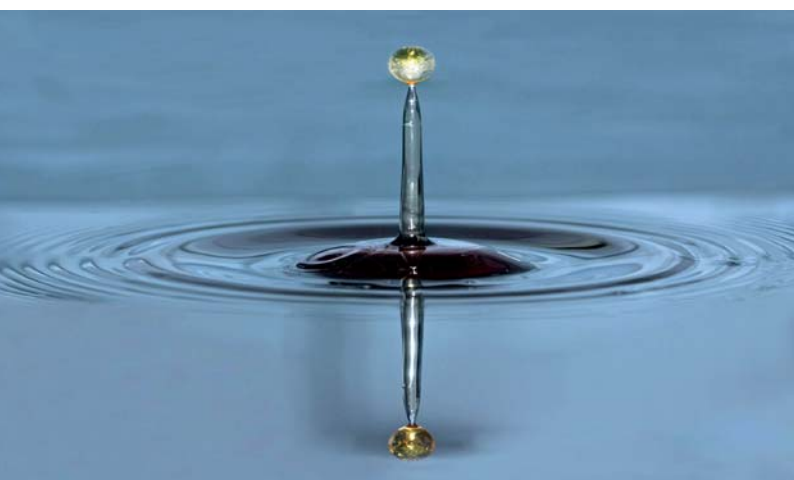
Dieser Aufwand wirkt sich natürlich auf wirtschaftliche Kennzahlen aus. In den aktuellen Bilanzen wirkt sich dies auf den „Return-On-Investment“ nicht positiv aus. Im Interesse einer gesunden Zukunft kommender Generationen sind diese finanziellen Mittel gut angelegt.

Gelnhausen, im Januar 2010

*Günter Kauder*

*Michael Schwab*

- Geschäftsführung -





## Ausblick:

# Investitionen für die Zukunft!

Bei der Entwicklung der ehemaligen militärischen Liegenschaften hat die SEG im Zusammenwirken mit dem Bau-

amt der Stadt Gelnhausen Maßstäbe in Sachen Qualität und Nachhaltigkeit der Flächen gesetzt. Die erheblichen Investitionen haben die Barbarossastadt in die Lage versetzt, mit Blick auf die Umweltverträglichkeit, Verkehrsanbindung und modernen Kommunikationstechniken Flächen vorzuhalten, die einen Vergleich mit Top-Lagen in den Zentren von deutschen Ballungsgebieten in keiner Weise zu scheuen brauchen. Im Gegenteil, die Angebote in Gelnhausen verfügen dank dieser Vorleistungen über ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis. Für Wohnungsbau und Gewerbe an stehen in Gelnhausen damit Flächen

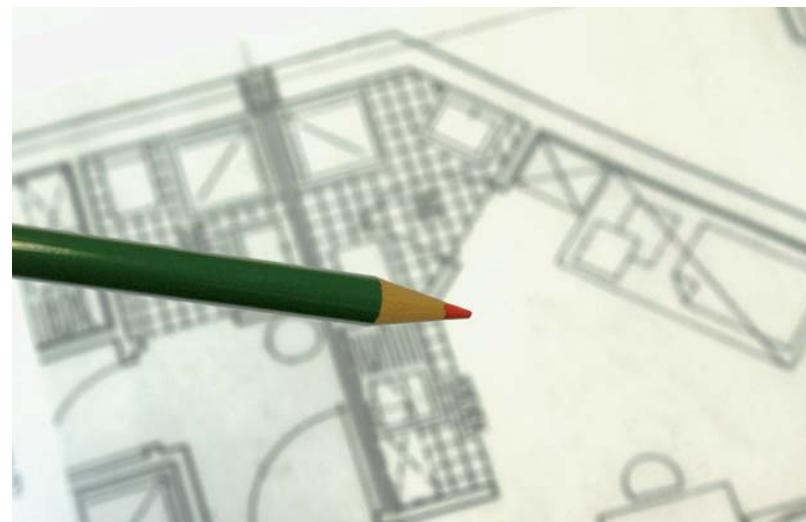


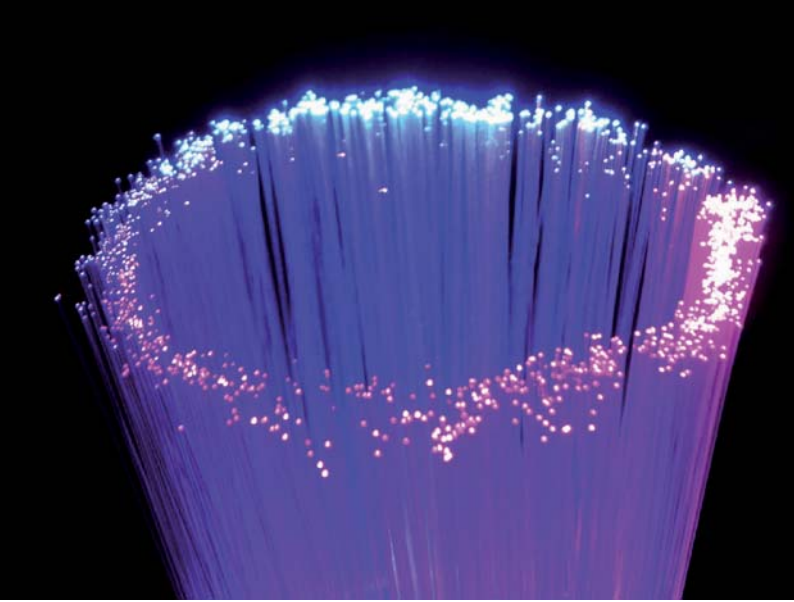
zur Verfügung, die bereits heute für die Anforderungen von morgen optimal beschaffen sind.

## Die Zukunft der digitalen Kommunikation ist heute schon Realität

Alle Wirtschaftsexperten sind sich einig: Ein Anschluss an modernste Datentechnik ist ein harter Standortfaktor! Im gesamten Gebiet des Technologie- und Dienstleistungszentrum Herzbachtal und seiner unmittelbaren Nachbarschaft sind DSL-Zugänge mit Übertragungsgeschwindigkeiten von mehr als 16.000 KBpms Standard. Besonders attraktiv werden die Liegenschaften aber durch die Tatsache, dass ohne größeren Aufwand noch wesentlich höhere Leistungen erzielt werden können!

Die bereits jetzt verfügbaren Datenleitungen bieten eine hohe Leistung. So ist in diesem Bereich VDSL mit Leistungen bis zu 50.000 KBpms fast überall Stan-





dard. Bedingt durch die nahegelegene Knotenvermittlungsstelle der Deutschen Telekom ist der Weg zum Übergabepunkt „Lichtwellenleiter“ sehr kurz. Damit besteht für Investoren bei diesen Liegenschaften praktisch ein unmittelbarer Zugang zum internationalen Datennetz mittels der sehr schnellen Glasfasertechnik, die von hier aus über eine direkte Verbindung zu Netzknoten Frankfurt am Main verfügt!

Und wer ganz besonders viele Daten mit seinen Kunden und Partnern austauschen möchte, kann bis zu sechs verschiedene klassische Breitbandzugänge zu einer einzigen durchsatzstarken Leitung zusammenfassen. Durch flexible Bündelung allein von ADSL/SDSL verschiedener Anbieter sind bis zu 96.000 KBit/s Downstream und bis zu 6.000 KBit/s Upstream ohne weiteres möglich. Mit diesen Werten halten die Grundstücke der SEG eine Spitzenposition im Main-Kinzig-Kreis – und weit darüber hinaus. Dies ist für Gewerbeansiedlung



und Wohnungsbau gleichermaßen ein wichtiger Standortfaktor!

Diese zukunftsorientierte Technik findet ihre logische Ergänzung in einer nachhaltigen Vorsorge für die Umwelt. Unter Einsatz erheblicher finanzieller Mittel hat die Stadtentwicklungsgesellschaft nicht nur alle militärischen Altlasten beseitigt, sondern das gesamte Areal in einen Zustand versetzt, der modernsten Ansprüchen mit Blick auf die Qualität des Bodens Stand hält. Begleitet wurden diese Maßnahmen durch regelmäßige Untersuchungen und Dokumentationen der Arbeitsschritte. Jeder Investor kann an dieser Stelle sicher sein, ein Grundstück vorzufinden, dass nicht nur frei von Altlasten ist, sondern darüber hinaus eine Qualität aufweist, die strengsten Richtlinien genügt, weil bei der Konversion seitens der Stadt härtere Kriterien angelegt wurden, als der Gesetzgeber vorschreibt.

Was für die Bodenbeschaffenheit gilt, das trifft für Wasserver- und Entsorgung im gleichen Umfang zu. Die breit angelegten Renaturierungsmaßnahmen auf den ehemaligen Militärgrundstücken werden von Experten und Medien übereinstimmend als vorbildlich bezeichnet.

Ein Beispiel dafür ist unter anderem die Wiederherstellung des einstigen „Herzbaches“. Dieses Fließgewässer wurde über Jahrzehnte verrohrt und somit unter die Erdoberfläche verbannt. Heute dient die-

ser Bach – wie vor dem Bau der Kasernenanlage – als natürlicher Retentionsraum und leistet damit bei Starkregen einen Beitrag zum Hochwasserschutz.

Ein weiterer Aspekt der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen war die vollständige Überprüfung und – wo immer nötig In-



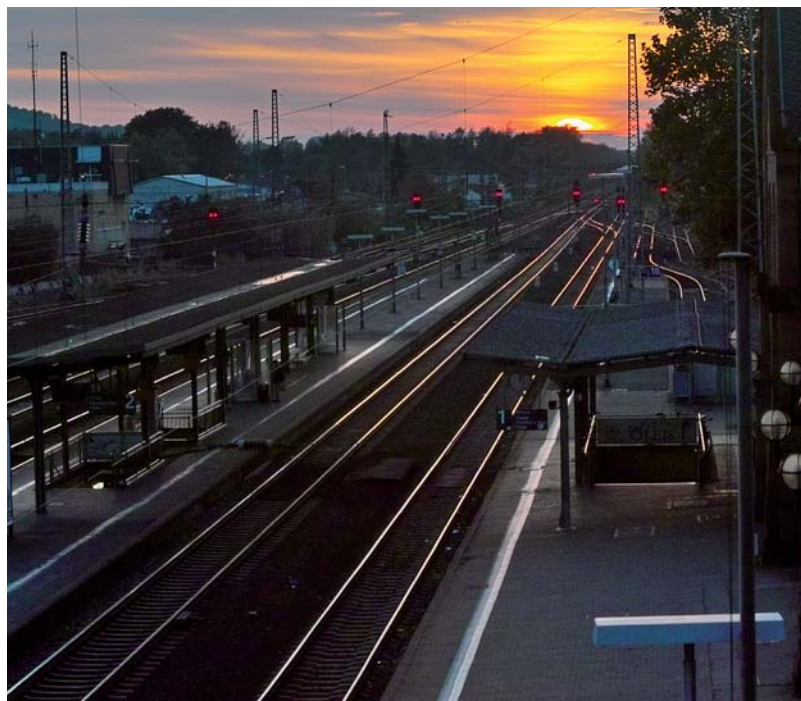
standsetzung – der Abwasseranlagen. Die Stadt hat die Zeit zwischen dem Abzug der Streitkräfte und der Neuansiedlung von Unternehmen genutzt, um im Rahmen der erforderlichen Tiefbauarbeiten das gesamte Kanalnetz auf seinen aktuellen Zustand und Leistungsfähigkeit detailliert zu erkunden. Alle erforderlichen Instandsetzungen wurden bei dieser Gelegenheit durchgeführt. Größere Tiefbauarbeiten sind demnach in absehbarer Zeit nicht erforderlich.

Eine weitere Maßnahme war die Anpassung des Straßennetzes an moderne Anforderungen der Verkehrsinfrastruktur. Fahrbahnen und Gehwege sind heu-



te so dimensioniert, dass selbst große Lastfahrzeuge ohne Einschränkungen passieren können. Für Passanten stehen zudem ausreichend breite Bürgersteige zur Verfügung. Ein weiterer Aspekt sind die neu eingerichteten Haltestellen für Linienbusse. Sie ermöglichen den Fahrgästen ein gefahrloses Ein- und Aussteigen, ohne den fließenden Verkehr zu beeinträchtigen.

Dank der städtischen Investitionen ist das gesamte Gebiet rund um das Herzbachtal sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Das gilt sowohl für den Öffentlichen Personennah-, als auch für den Individualverkehr. Mit dem Stadtbus ist der Bahnhof Gelnhausen in wenigen Minuten im Takt erreichbar. Zur Autobahnauffahrt zur A 66 (Frankfurt-Fulda) sind es nur wenige hundert Meter.



# Wohnen und Arbeiten im Mittelpunkt des Kinzigtals

Stadtentwicklung ist ein kontinuierlicher Prozess. Damit eine Stadt für Menschen und Unternehmen attraktiv und lebenswert bleibt, sind immer wieder neue Anstrengungen erforderlich, um den immer schneller wechselnden Anforderungen optimal gerecht zu werden. Sowohl bei der Vermarktung von Grundstücken für Gewerbeansiedlung als auch bei der Entwicklung des neuen Wohngebietes auf dem Gebiet der ehemaligen amerikanischen „Housing Area“ kommt der SEG eine bedeutsame Rolle zu.

Mit dem Ankauf der einst von US-Militärangehörigen genutzten Wohngebäuden mit mehr als 300 Etagenwohnungen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen (u.a. ein ehemaliger Kindergarten und eine PX-Verkaufsstelle) hat die Stadt Gelnhausen einen wichtigen Schritt getan, um in Zukunft ihrem Ruf als „lebenswerte Stadt“ gerecht zu werden. Das Gelände mit den darauf befindlichen

Immobilien wurde in wirtschaftlich turbulenten Zeiten erworben. Wenngleich der Kaufpreis mit 3,2 Millionen Euro günstig erscheint, sind beträchtliche Investitionen erforderlich, um an dieser Stelle einen modernen Stadtteil mit einer ansprechenden Bebauung entstehen zu lassen.

Die Gremien der SEG haben zusammen

10



mit dem Magistrat der Barbarossastadt für dieses Projekt bereits Ideen für die zukünftige Nutzung und Gestaltung entwickelt. Auf dieser exponierten Fläche in zentraler Lage werden nicht nur Geschoss-Wohnungen benötigt, sondern eine gemischte Bebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern. Zu einem urbanen Stadtteil gehören ebenso Einkaufsmöglichkeiten – von denen selbstverständlich auch die umliegenden Stadtteile profitieren.

Dieses Vorhaben wird in den kommenden

