Wiesbadener Tagblatt

Mittwoch, 28. Januar 2009

# Schon 33 Millionen Euro investiert

## Nassau-Viertel im Zahlenspiegel / Mit 44 Millionen kostspieligstes Projekt der Stadt

**IDSTEIN. Das wirtschaftliche Ziel ist heute noch dasselbe wie beim Startschuss für die Bebauung des Idsteiner Nassau-Viertels vor knapp fünf Jahren: Ein ausgeglichenes Ergebnis. Fast 25 Millionen Euro müssen noch als Einnahme in die Kassen fließen, damit die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme am nordwestlichen Stadtrand nicht zu finanziellen Einbußen führt.**

Von
Martin Kolbus

Diese Summe ist dem Wirtschaftsplan zu entnehmen, den die Deutsche Stadt- und Grundstücks-Entwicklungsgesellschaft Wiesbaden (kurz: DSK) jetzt in den Idsteiner Ausschusssitzungen vorgelegt hat. Das Papier geht davon aus, dass die Jahre 2009 bis 2011 die dicksten Einnahmebrocken aus Grundstücksverkäufen bringen. „Wir hatten ein relativ erfolgreiches Jahr 2008 beim Abverkauf von Grundstücken", äußert sich dazu DSK-Projektleiter Michael Stoll. Tatsächlich stehen 2008 Gesamteinnahmen von fast fünf Millionen Euro zu Buche. Allerdings klingt auch eine Spur von Besorgnis mit: „Es bleibt abzuwarten, wie vor dem Hintergrund der Finanzkrise die Entwicklung vorangeht."

Das Nassau-Viertel ist das kostspieligste Entwicklungsprojekt, das jemals in Idstein auf die Hörner genommen wurde. 44 Millionen Euro werden für die Umsetzung insgesamt benötigt. Der Grunderwerb mit fast 15 Millionen und die Erschließung mit fast 16 Millionen sind davon die dicksten Brocken, aber auch die Finanzierungskosten – also die Bedienung von Krediten– sind mit über sieben Millionen Euro gewaltig. Dieselben 44 Millionen sollen aber auch wieder zurückfließen, wobei der Grundstücksverkauf durch die DSK mit über 41 Millionen den Löwenanteil ausmachen wird. Die Zwischenbilanz zum Jahresende 2008 legt offen, dass die Ausgaben mittlerweile einen Stand von rund 33 Millionen erreicht haben, die Einnahmen von 19,2 Millionen damit aber nicht mithalten können – was verständlich ist, musste doch der Grundstückserwerb komplett vorgenommen werden, während der Abverkauf nur Schritt für Schritt erfolgt.

Und so setzt die DSK auf gute Verkaufszahlen in den drei Jahren bis Ende 2011, damit alles langsam wieder in Balance kommt. Demnach sollen 2009 gut 5,9 Millionen Euro eingenommen werden, 2010 etwa sechs Millionen und 2011 noch einmal 6,2 Millionen, in der Summe also über 18 Millionen Euro, während die Ausgaben im gleichen Zeitraum nicht einmal die Hälfte davon erreichen sollen.

In den Jahren ab 2012 rechnet die DSK mit deutlich geringeren Verkäufen, die jährlichen Einnahmen sind dann mit drei und zwei Millionen Euro im Plan festgeschrieben. „Unser Ziel ist ein Abschluss der Entwicklungsmaßnahme etwa im Jahr 2015, also zwölf Jahre nach dem ersten Spatenstich für die Erschließung", betont Michael Stoll. „Ganz sicher lässt sich das aber nicht vorhersagen", schränkt er indessen ein.

„Ich glaube, dass die Zahlen realistisch sind", äußert sich dazu Bürgermeister Gerhard Krum. Er hat keine Anhaltspunkte dafür, dass die Vermarktung im Nassau-Viertel aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zum Erliegen kommt. Idstein habe alles getan, um sich als Ort mit zentralen Funktionen zu positionieren, deshalb werde hier die Entwicklung auch weitergehen. Krum: „Die Frage ist, ob das Tempo in diesem Maße beibehalten werden kann."

Von Bedeutung für die Umsetzung des Masterplans ist nach Darstellung der DSK eine „erfolgreiche Vermarktung der Mischgebietsflächen". Es sei notwendig, auf die tatsächlichen Anforderungen des Grundstücksmarktes flexibel zu reagieren, mit anderen Worten: Teilbereiche der Mischgebietsflächen könnten in rein gewerbliche oder wohnbauliche Nutzung überführt werden. Konzeptüberlegungen dieser Art sollten nach Ansicht der DSK vorgenommen werden.

### Nassau-Viertel

- Gesamtfläche Satzungsgebiet: 267 100 qm, davon 205 400 qm Nettobaufläche und 61 700 qm öffentliche Fläche.
- Anteile an der Nettobaufläche: Gewerbe 39,1 Prozent, Mischbauten 35,9 Prozent, Wohnbau 13,7 Prozent, Sonderflächen Einzelhandel (7,4 Prozent) und Seniorenzentrum (1,9 Prozent) sowie Gemeinbedarf (2 Prozent).
- Geschätzte Gesamtkosten: 44 Millionen Euro.
- Davon Grunderwerb: rund 14,8 Millionen, Millionen, Erschließung rund 16 Millionen, Finanzierung 7,4 Millionen, Planung/Vorbereitung 1,4 Millionen, Sonstiges 4,4 Millionen Euro.

Die Wiedergabe dieses Artikels erfolgt mit ausdrücklicher Genehmigung
der Verlagsgruppe Rhein Main GmbH & Co. KG