

# Die Zukunft wohnt im Brückenhaus

Im Baldauf-Areal wird neu geplant: Gemeinderat setzt Bauträger eine Frist bis zum Jahresende

Baldauf und kein Ende. Riederichs neue Mitte bekommt wieder ein neues Antlitz – kleinere Wohnflächen sollen endlich die Käufer locken. Der Metzinger Bauträger gerät allerdings zunehmend unter Druck.

CHRISTINA HÖLZ

**Riederich.** Gemeinderat Dietmar Hacker ist geladen. „Ich will Ihnen keinen Freischein mehr vergeben – hier stimmen einfach die Rahmenbedingungen nicht“, ruft er dem am Rednerpult sitzenden Damir Smoljan zu. Der Metzinger Jungunternehmer zeichnet als Bauträger für die Planung und Vermarktung des neuen Riedericher Baugebietes im Baldauf-Areal verantwortlich – und hat dieser Tage keinen leichten Stand.

Seit mehr als einem Jahr versucht Smoljans Firma „Immobilienwerk“ gemeinsam mit der Gemeinde Riederich Bauplätze und Häuser auf dem Gelände in der Ortsmitte an den Käufer zu bringen. Bislang ohne Erfolg, trotz einer „ansprechenden Architektur“ – wie der Gemeinderat immer wieder betont. Abgeschreckt haben wohl vielmehr die Kosten, sagte Bürgermeister Klaus Bender: „Etliche junge Kaufinteressenten haben angeklopft, aber auf Grund der Preise nicht zugehört“.

Richten soll es nun ein neuer Entwurf, den die Verantwortlichen dem „Posten der Wirtschaftlichkeit

## Grüne Pultdächer, verglaste Fronten, roter Ziegelstein.

schulden“ (Bender). Der Grund, weswegen Damir Smoljan und seine Architektin Brigitte Sperth am Mittwoch im Gemeinderat weilten. Sie präsentierten – nach zwei Änderungen und Preissenkungen im vergangenen Jahr – nun eine „komplette Umplanung“ des inneren Baldauf-Geländes.

Das Ziel ist klar: Kleinere Wohnflächen für weniger Geld sollen endlich das Interesse am Riedericher Baugebiet wecken. Um das zu erreichen, hat der Metzinger ein eigenes Architektenteam beauftragt.

Die Planer um Brigitte Sperth haben die ursprünglichen Entwürfe des Architekten Heitho Niemeyer aus Ebersbach/Fils überarbeitet, ohne dessen Handschrift zu löschen. Vom alten Entwurf sind vor allem optische Elemente geblieben: Begrünte Pultdächer, verglaste Fron-



Nur die Häuslesbauer fehlen noch: Die Gemeinde Riederich will im **Baldauf-Areal** 50 Wohneinheiten verwirklichen und geht in die Offensive. Foto: Thomas Kiehl

ten, viel Holz, roter Ziegelstein – all das soll das neue Baugebiet auch weiterhin prägen. „Im Preis inbegriffen bleiben auch die Kosten für die Erdwärme- und Fußbodenheizung“, erklärt die Architektin.

Sonst ist einiges neu im Riedericher Erdwärme-Quartier“ (Smoljan). Statt der dort geplanten fünf Reihenhochhäuser (mit Platz zum Rundgang ums Haus) wollen die Planer nun auf drei klassische Doppelhäuser ausweichen.

Die sind deutlich kleiner als die alte Hofhaus-Variante (170 Quadratmeter inklusive Keller) und nun für 260 000 Euro zu haben. Der Preis für das Vorgänger-Modell lag bei mehr als 300 000 Euro, was bei vielen Ratsmitgliedern auf Kritik gestoßen war.

Kleiner, mit einer Wohnfläche von 166 Quadratmetern und verändertem Grundriss, kommen auch die drei Reihenhäuser im Norden des Areals daher. (Kosten: um die 280 000 Euro). Etwas exklusiver und etwas teurer (300 000 Euro) dürfen laut Architektin die restlichen vier Reihenhäuser sein. Die Planer nennen sie nun „Brückenhäuser“. Die Gebäude sind oben im Winkel verbunden und bilden einen Innenhof mit dem Nachbarhaus. „Sie können

mit bis zu vier Schlafzimmern ausgestattet werden.“

Soweit das innere Quartier in Riederichs neuer Mitte: Der Gemeinderat hat den neuen Entwurf gestern anerkannt und Damir Smoljan beauftragt, die Häuser so schnell wie möglich zu vermarkten.

Allerdings setzen die Räte dem Bauträger eine Frist: Bis Ende Dezember sollen sich potenzielle Häuslesbauer fürs Baldauf-Areal gefunden haben – falls nicht, wird der Rat wohl neu über die Zusammenarbeit mit dem Immobilienwerk befinden.

Dies geht auf einen Vorstoß von Gemeinderat Dietmar Hacker zurück, der zunächst gefordert hatte, den Metzinger Bauträger nur noch für einzelne Häusergruppen zu beauftragen und Details der Marketing-Initiative besser festzulegen: Er habe Smoljans Arbeit unter ganz anderen Umständen angenommen, dann seien die Preise in der Vermarktungsphase explodiert. Und: „Im Verkaufen sind Sie gut, aber ich will nicht die Katze im Sack.“

Mit Dietmar Hacker sorgt sich sein Ratskollege Jürgen Weiß um die Zukunft des seit langem größten Bauprojekts in der Ermsgemeinde.

Er schlug Damir Smoljan vor, selbst einige Grundstücke im Baldauf-Areal zu erwerben. Im diesem Fall hätte auch der Bauträger ein berechtigtes Interesse am Verkaufen, so Weiß. „Jetzt trägt die Gemeinde als Grundstücksbesitzer das volle Risiko. Ich habe Angst, dass da irgendwann eine Doppelhaushälfte alleine da steht.“

Vom Flächenkauf will Damir Smoljan nichts wissen. Der kontert: „Allein so eine Umplanung kostet mich eine sechsstellige Summe – das ist doch nicht mein Hobby“.

## Baldauf: Mehrfamilienhäuser am Hang?

Das Baldauf-Areal wird die Riedericher Gemeinderäte weiter beschäftigen: Neu gestaltet wird wohl auch das Gelände am Hang entlang der Dr. Konrad-Baldauf-Straße. Dort hat der Ebersbacher Architekt Heitho Niemeyer neu geplant – und zwar durchaus zeitgemäß, wie Riederichs Bürgermeister Klaus Bender betont. Statt der – laut Architekt etwas zu groß geratenen vier Einfamilienhäuser – schlägt Niemeyer vor, die Hanglage mit drei Mehrfamilienhäusern zu bebauen. So ließe sich vor allem das Licht der Höhenlage ausnutzen,

Felix Schiffner und Jürgen Stirnkorb beschwichtigten. Sie mahnten an, die Vermarktung zügig voranzutreiben, damit sich auf dem „wunderschönen Gebiet endlich etwas tut“ (Stirnkorb).

Auch Bürgermeister Klaus Bender betonte: „Gemeinde und Bauträger müssen beide daran arbeiten, damit wir etwas verkaufen.“ In diesem Sinn schlug er vor, die Brache im Baldauf Areal schon im Frühjahr einzusäen und das Gelände in der Mitte zu begrünen. „Das sieht ansprechender aus.“

außerdem seien die Gärten am Hang eher unpraktisch gewesen. In den Mehrfamilienhäusern will Niemeyer etwa 15 Wohnungen unterbringen. Im Gegenzug sollen die Einfamilienhäuser in Richtung Tecktraße gebaut und vom Damir Smoljans Metzinger Architektenteam verwirklicht werden. Der Riedericher Gemeinderat wird über beide Pläne in den nächsten Sitzungen entscheiden. Der Ebersbacher Architekt Heitho Niemeyer wollte sein Konzept bereits am Mittwoch vorstellen, war aber dann kurzfristig verhindert.