

## Bezahlbarer Wohnraum auf neuem Tegut

### Neben dem Vollversorger soll auch ein Ärztezentrum im Neubaugebiet angesiedelt werden

04.03.2022 11:40



Die Spur deutet bereits die Umfahrung für den zukünftigen Kreisell im Neubaugebiet Südlich der Adolf-Reichwein-Straße an, der zeitgleich mit dem neuen Vollversorger fertiggestellt werden soll.  
© Patricia Reich

- AUTOR: Patricia Reich

**Bereits in diesem Jahr noch soll der Spatenstich für den neuen Vollversorger an der Adolf-Reichwein-Straße erfolgen. „Wir sind glücklich, dass Tegut sich für den Standort entschieden hat. Da wir bereits mit dem Discountsegment gut abgedeckt sind, wollten wir noch etwas anderes im Neubaugebiet“, sagt Bürgermeister Klaus Schejna (SPD) im Gespräch mit unserer Zeitung.**

Rodenbach – Die Baugenehmigung für das über 800 Quadratmeter große Geschäft, das rund 3000 Leute versorgen soll, wurde erteilt, aktuell sind die Erschließungsmaßnahmen im vollen Gange. „Der Tegut kann an einen bereits bestehenden Kanal angeschlossen werden, daher planen wir mit dem Baubeginn im Laufe des Jahres“, erklärt der Bürgermeister. Parallel wird in der ersten Erschließungsphase, die acht Monate dauern soll, der Kreisell gegenüber der Straße in der Gartel gebaut, dessen Umfahrung bereits erkennbar ist. „Damit er gleich mit dem Tegut zusammen fertig ist“, ergänzt der Bürgermeister.

## **Fünf bezahlbare Wohnungen über dem Nahversorger**

Auch sei er dem Projektierer besonders dankbar: „Über dem Tegut werden noch fünf Wohnungen mit Belegungsrecht im Rahmen von bezahlbarem Wohnraum gebaut.“ Allerdings seien diese Wohnungen nicht barrierefrei zugänglich, da die Installation eines Aufzuges die Mietkosten erhöht hätte. „Doch gleich daneben werden vom gleichen Projektierer barrierefreie Wohnungen entstehen.“

## **Ärztezentrum im Gespräch**

Auf der gegenüberliegenden Seite des Vollsortimenters soll neben einem Kindergarten auch ein Ärztezentrum gebaut werden. „Die IWG-Gruppe unter der Marke Medzentrum Deutschland führte eine Bestandsanalyse zur ambulanten medizinischen Versorgungssituation in unserer Gemeinde durch. Daraufhin wurden der Quadratmeterbedarf festgelegt und ein entsprechendes Grundstück im Bebauungsplan vermerkt“, erklärt Schejna. Aktuell sei man daran, die Pläne zu machen, und habe alle ärztlichen Versorger in der Gemeinde angeschrieben. „Ziel ist es, die ärztliche Versorgung zukunftsfest aufzustellen.“ Daher sei man auch im Dialog mit den Ärzten, da aufgrund der Altersstruktur auch manche aufhören werden.

## **Neben Allgemeinmedizinern sollen Facharztsprechstunden angeboten werden**

Neben der Grundversorgung sollen in dem Ärztezentrum auch Facharztsprechstunden etabliert werden. „Anvisiert ist ein komplettes Portfolio vom Podologen bis hin zum Physiologen“, gibt Schejna Auskunft. Projektierer wäre die IWG, die die Immobilie entwickeln, bauen und betreuen würde und sich laut Homepage zum Ziel gesetzt hat, dem Ärztemangel gerade in ländlichen Gebieten durch neue Strukturen in der ambulanten medizinischen Versorgung entgegenzuwirken. Die Ärztezentren sollen einen Zusammenschluss und eine Kooperation zwischen Ärzten ermöglichen. Damit sei die Struktur gegeben, um dem wachsenden Wunsch nach Anstellung entsprechen zu können. Um Rodenbach für neue Ärzte attraktiv zu machen, könnte sich Bürgermeister Schejna auch vorstellen, ihnen die gemeindeeigenen Grundstücke im Neubaugebiet als Wohnraum anzubieten.

„Die Pläne zum Ärztezentrum sind allerdings noch recht lose und wir befinden uns noch in Gesprächen mit der IWG, doch es sieht ganz gut aus und wir sind auf beiden Seiten mehr als guter Dinge.“ Drei bis vier Jahre werde es dann mit Blick auf den aufzustellenden Bebauungsplan sowie die Gewinnung von Ärzten sicherlich noch dauern.



Bauarbeiten im vollen Gang: In der Nähe des Altenzentrums wird ein Entwässerungsbauwerk errichtet. Mit weiteren Straßensperrungen muss gerechnet werden.  
© Patricia Reich

### **Bürger müssen mit weiteren Straßensperrungen rechnen**

Doch bis die ganzen Arbeiten im Neubaugebiet abgeschlossen sind, sei mit weiteren Baustellen, Sperrungen und Umleitungsstrecken zu rechnen. „Es wird den Bürgern einiges zugemutet“, ist sich Schejna bewusst. Auch werde immer abgewägt, wie viele Parkplätze weggenommen werden müssen, damit der Verkehr gut durch die Straßen kommt, und wie viele Parkplätze erhalten bleiben. „Es gibt aber keine anderen Lösungen. Wir sind ständig im Dialog mit den Bürgern und versuchen, alles schnell über die Bühne zu bringen, um die Ortstangente so zügig wie möglich wieder zu öffnen.“ (Von Patricia Reich)

### **Neubaugebiet „Südlich der Adolf-Reichwein-Straße“: Entwicklung, Zahlen und Fakten**

#### **Entwicklung:**

2009: Aufstellungsbeschluss zum Wohngebiet „Südlich der Adolf-Reichwein-Straße“.

2015: Erste Offenlage der Bauleitplanung.

2018: Das Rodenbacher Ingenieurbüro ZSE Immobilien erhält den Zuschlag beim Vergabeverfahren für die Projektsteuerungsleistungen inklusive treuhänderische finanzielle Abwicklung.

Sommer 2020: Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen. Dezember 2020: Umlegung im Rahmen eines hoheitliches Grundstückstauschverfahrens beschlossen. Insgesamt 109 private Grundstückseigentümer beteiligt. Die eine Hälfte der Eigentümer behielt den Bauplatz, die andere Hälfte verkaufte an die Gemeinde.

Juli 2021: Grundstücke sind festgelegt.

**Zahlen und Fakten:**

Insgesamt verfügt das Baugebiet in der aktuellen Parzellierung über circa 215 Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern, 13 Areale für Wohnungsbau, jeweils ein Grundstück für einen Kindergarten, ein Ärztehaus, ein Nahversorgungsmarkt mit zusätzlichen Wohnungen sowie ein größeres Areal für soziale Zwecke. Im Gebiet werden drei Kinderspielplätze errichtet sowie zwei Grünzüge.

Das gesamte Projektvolumen beträgt 23 Millionen Euro (Planung, Grunderwerb und Erschließung). Die Refinanzierung erfolgt über den Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke. Aktuell bietet die Gemeinde 105 Grundstücke für 450 Euro pro Quadratmeter inklusive Erschließungskosten an. Laut ZSE Immobilien werden bis Ende März alle Bauplätze an Privatpersonen verkauft sein. Die Vermarktung der Areale für den Wohnungsbau, die an Bauträger und Investoren verkauft werden, wird im Sommer starten.

**Erschließungsarbeiten:**

Januar 2022: Start der ersten Erschließungsphase mit Errichtung eines Kreisels und eines Entwässerungsbauwerks.

Im Rahmen der Erschließung des circa 20 Hektar großen Wohnbaugebietes erfolgen Tiefbauarbeiten und die Herstellung von 235 Hausanschlüssen.

Beim Straßenbau werden drei Kreisverkehrsplätze, vier Bushaltestellen sowie Straßen und Wege auf einer Fläche von circa 59 000 Quadratmetern hergestellt.

Die Erschließungsarbeiten werden bis Ende 2023 andauern. (par)