

Nachwuchs in der „fruchtbaren Ecke“

Dichterviertel vielleicht schon bis Jahresende gefüllt

Von UWE HOFMANN

Radebeul. „Das einzige, was uns hier betrübt, ist der Winter“, sagt Michael Pilz und blickt auf ein paar Rohbauten, die wie vom Frost eingefroren scheinen. Der Immobilienmakler ist mit der Vermarktung des „Dichterviertels Oberlöbnitz“ beauftragt. Diesen Namen hat die Projektgesellschaft Jungheide den etwa 100 Grundstücken unterhalb der Waldstraße gegeben, auf denen unmittelbar an der Radebeuler Stadtgrenze zu Dresden Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen sollen. Das Vorhaben ist ein Wohlfühl-Projekt, wenn man Makler Pilz glaubt. Seine Frau habe ihn schon gefragt, ob er in der Gegend eine Freundin habe, weil er immer so gut gelaunt von seinen Besichtigungen zurückkehre, witzelt er. Und tatsächlich: Vom winterlichen Baustopp mal abgesehen macht das neue Viertel ordentlich Fortschritte. 42 Grundstücke sind verkauft, auf eine ganze Reihe anderer haben Interessenten schon ihre Hand gelegt. Morgen wolle er wieder zwei Verkäufe unter Dach und Fach bringen, meint Pilz. In diesem Tempo ging es nicht immer voran. Das Projekt kam anfangs nur sehr schleppend in die Gänge, nachdem die Gesellschaft Jungheide im Sommer 2011 dafür den Startschuss gegeben hatte. Interessenten fanden sich eigentlich nur für die neun Grundstücke, die unmittelbar am Rand liegen und deshalb ohne die vielfältigen Auflagen bebaut werden durften, die überall sonst im Gebiet gelten. Der ist erstes für die Vermarktung vorgesehene Abschnitt, die Brentano-Gärten, blieb dagegen ohne Erfolg. Von zwei Grundstücken für Einfamilienhäuser sind zwar beide verkauft, für die Doppelhaushälften aber hat sich bis jetzt kein Interessent gefunden.

Der Hauptgrund dafür liegt wohl im Preis: 380 000 Euro sollte die Doppelhaushälfte kosten, fast 100 000 Euro mehr das Einfamilienhaus. Da der Verkauf an einen Bauträger gebunden war, konnte der neue Eigentümer frei über die Gestaltung wenig mitreden. Ein Modell, mit dem die Projektgesellschaft Jungheide und die Radebeuler Stadtplaner eine möglichst einheitliche und



Fast die Hälfte der 100 Grundstücke unterhalb der Waldstraße hat Makler Michael Pilz schon verkauft.

Foto: Martin Förster

hochwertige Gestaltung durchsetzen wollten, das offenbar aber wenig Liebhaber fand.

Entsprechend gab das damals mit der Vermarktung beauftragte Immobilienunternehmen Beck & Holz auf und der Dresdner Makler Pilz sprang in die Bresche. Seither sind, von den Einfamilienhäusern in den Brentanogärten abgesehen, keine Gebäude mehr an einen Bauträger gebunden. Für eine im Gebiet abgestimmte Bauweise sorgen ohnehin die strengen

Vorgaben, die die Stadt im Bebauungsplan vorgeschrieben hat. Ein paar der Grundstücke hat Pilz zudem verkleinert und bewirkte so eine „Differenzierung“ des Angebots, wie er es nennt. Im Ergebnis sind die Einstiegspreise deutlich gesunken. Für etwa 280 000 Euro ist jetzt schon eine Doppelhaushälfte zu haben, ein Einfamilienhaus ab etwa 350 000 Euro. Ob Kostensenkung oder die Bauträgerfreiheit – Pilz scheint an den richtigen Stellschrauben gedreht zu haben.

Die zwölf Grundstücke am Umlandring – wie alle anderen ist auch diese Neubaustraße nach einem Dichter benannt – hatte er 2012 innerhalb von sechs Monaten verkauft.

Käufer sind meist 30- bis 40-jährige Paare mit Kindern. „Es ist eine fruchtbare Ecke“, frohzeit Pilz. Seine Vermarktung habe er konsequent auf junge Familien ausgerichtet, entsprechend sei die erste Frage von Interessenten, ob schon Paare mit Kindern im Gebiet leben. „Ja“, kann Pilz dann antwor-

ten. „die ersten haben hier sogar schon Nachwuchs bekommen.“ Ein Argument, das ihm die Arbeit leichter macht, genauso wie der Discounter, der vergangenen Herbst im Areal aufgemacht hat, und der Spielplatz, der im Sommer gebaut wird. Kein Wunder, dass Pilz weiterhin mit einem hohen Verkaufstempo rechnet. Bis Ende des Jahres könnte das Gebiet fast gänzlich vermarktet sein, meint er.

☎ Infobox an der Clemens-Brentano-Straße, Mi. 17–19 Uhr, So. 14–16 Uhr besetzt