

PRO HEMSBACH e.V.

E-Mail: vorstand@pro-hemsbach.de

Pressesprecherin: Brigitta Gsell

E-Mail: brigitta.gsell@pro-hemsbach.de

Fraktion: Marlies Drissler, Kiefernweg 19, 69502 Hemsbach

E-Mail: marlies.drissler@pro-hemsbach.de

Telefon: 06201-492089, Fax: 06201-492099



01.11.2021

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

wir hätten nie gedacht, dass es Bürgermeister Kirchner egal ist, wenn 879 Bürgerinnen und Bürger fordern, bei der städtebaulichen Gestaltung des Seeweges mit einbezogen zu werden. Am 27.09.2021 hat mit den Stimmen der FWV (ohne Stadtrat Pöstges), SPD und Grüne, der Gemeinderat mehrheitlich dem Verkauf der drei Grundstücke zugestimmt. Einen Tag später, am 28.9.2021, haben wir über einen Anwalt Widerspruch gegen diese Entscheidung eingereicht. Diesen Widerspruch begründen wir mit drei Punkten:

1: Wir sind der Auffassung, dass Grundstücksverkäufe in einer öffentlichen Sitzung gemäß § 35 Öffentlichkeit / Nichtöffentlichkeit des Gemeinderates zu erfolgen haben.

2: Die Stadt will die Grundstücke ohne Erstellung eines rechtlichen Bebauungsplanes bebauen lassen. Sie beabsichtigt, Kraft ihres Amtes „Baurechtsamt“, den § 34 dazu zu nutzen. Dies ist nach unserer Auffassung rechtlich nicht möglich, da es bei dem Gelände der Uhlandschule einen Bebauungsplan gibt, welcher für diese Fläche den Bau einer Schule vorsieht. Für das Gelände Seeweg gibt es keinen Bebauungsplan. Es handelt sich dabei um einen Außenbereich, bei welchem die Zuordnung zu „Innen“ bzw. „Außen“ nicht klar definiert werden kann. Zudem handelt es sich um unser Naherholungsgebiet mit angrenzenden Freizeitanlagen (Freibad, Skateranlage).

3: Die drei Kaufverträge sind wirtschaftlich miteinander verbunden und durften im GR nur als eine Einheit abgestimmt werden. Für uns liegt hier ein Kopplungsgeschäft vor, welches in Bebauungsplanverfahren ausdrücklich verboten ist.

Für die Stadt wäre die Anwendung nach § 34 recht einfach. Das Familienheim reicht einen Bauantrag ein und das städtische Baurechtsamt winkt diesen durch. Ohne städtebauliches Konzept, ohne Beteiligung der Bürger, ohne öffentliche Bekanntmachung mit der Möglichkeit für jeden Bürger gegen die geplante Nutzung Einwendungen vorzubringen, ohne Beteiligung des Gemeinderates, ohne Beteiligung der Behörden öffentlicher Belange.

Am 25.10.2021 hat der Bürgermeister den nichtöffentlich gefassten Beschluss öffentlich gemacht, mit dem Hinweis, dass er die Verträge beurkundet hat. Anscheinend ignoriert er nicht nur den Willen der Bürger, sondern auch den per Anwalt eingereichten Widerspruch.

In den WN gab es am 26.10.202 einen Bericht zu der Bekanntmachung. Wir denken, dass Sie, die Bürgerinnen und Bürger, dazu einige Informationen haben sollten und werden Ihnen nachstehend

den chronologischen Ablauf des Vorgangs bis zur Beurkundung darlegen. Sollten Sie dazu eine Rückfrage haben, so können Sie uns gerne kontaktieren.

Chronologischer Ablauf: „Verkauf der städtischen Gelände - Uhlandschule und Seeweg“

• März 2021:

Bereits am 01.03.2021 haben wir einen Fraktionsantrag gestellt, dass für die beiden städtischen Flächen Bebauungspläne aufzustellen sind und dass ein Ausschreibungsprozess mit kreativem Wettbewerb einzuleiten ist.

○ Der BM Kirchner (Bürgermeister) legte diesen Antrag dem GR (Gemeinderat) nicht vor.

- Am 26.03.2021 stellten wir den Antrag, dass für das „Uhlandschulgelände 15-20 % des Wohnraumes als „preisgedämpfter Wohnraum“ ausgewiesen werden sollen. Diese Forderungen brachten wir mehrfach mündlich im GR vor und unterstrichen dies mit einer Email an BM Kirchner und Herrn Schork am 20.Mai 2021. (siehe Anhang). Aber auch diese Email interessierte BM Kirchner nicht und es gab keine Diskussion im GR über diese Möglichkeit.

• April 2021

In der NÖ (nicht öffentlichen)-GR-Sitzung am 26.04.2021 stellte das Familienheim RN ein Baukonzept für das Uhlandschulgelände und den Seeweg vor. Es war eine **Beratungsvorlage**. Nach der Vorstellung konnte der GR dem Familienheim Fragen stellen und im Anschluss daran gab es eine Diskussion im GR. Hier einige Anmerkungen der Gemeinderäte:

- Geplante Bebauung am Seeweg zu massiv, (Auf Nachfrage aus dem GR, kam die zögerliche Antwort, der Bebauungsprozentwert wäre wohl bei 0,5. Dies bedeutet 50 % der Fläche wäre bebaut.) Man erinnere sich, das geplante Baugebiet Beltz liegt bei 0,35 – 0,4.
- Die vorgelegte Planung mit einer so massiven Bebauung stellt eine Ungleichbehandlung aller anderen Bauherren dar. (Beltz, Minera, Sahin Gartenstrasse, Grüner Wasen). Bei all diesen Bauanfragen lassen wir keine so massive Bebauung zu.
- Es handelt sich hier um unser Naherholungsgebiet, also einen sehr sensiblen Bereich.
- Wir brauchen auch Wohnraum mit preisgedämpften Wohnungen für Bürger mit geringen und mittlern Einkommen. Das Angebot der Familienheim ist nur für Bürger mit Wohnberechtigungsschein!
- Lärmbelästigung durch Skaterplatz und Freibad: Gefahr hier Einschränkungen zu bekommen
- der GR sieht die Gefahr, dass wir den Skaterplatz verlegen und den Badebetrieb einschränken müssen,
- wie wird mit Lärmemissionen umgegangen (Parkautomat würde wie Lärmwand wirken)
- müssen Lärmschutzwände gebaut werden?
- mehrere Gemeinderäte denken, dass der Parkautomat nicht angenommen wird, dann werden Parkplätze am See zugeparkt, usw.
- Forderung an die Stadt, sich Alternativangebote einzuholen. Was die Verwaltung machte, sie holte bei drei Immobilienfirmen Angebote ein. Dies führte dazu, dass das Familienheim seinen Kaufpreis für den Seeweg erhöhte.
- usw.

- **Juni 2021**

Nachdem am 28.06.2021 die Vorstellungen des Familienheimes der Öffentlichkeit vorgestellt wurden, zeichnet sich eine große Ablehnung speziell zur Bebauung des Seeweges ab. Die Redebeiträge der GR waren fast identisch wie zur Sitzung am 26.04.2021

Der GR hat den **Verhandlungen** mit dem Familienheim mit 13 Ja, 3 Nein und 1 Enth. zugestimmt. Die Ergebnisse dieser Verhandlungen sollen dann dem GR vorgelegt werden (so die Formulierung des Beschlusses). Nun geht man als GR davon aus, dass die Stadt bei **Verhandlungen** mit der Familienheim all die vorgebrachten Fragen / Anmerkungen der Gemeinderäte mit dieser erörtert. Unter diesem Ansatz haben wir den Verhandlungen auch zugestimmt. Denn **Verhandlungen sind noch kein Vertragsabschluss!**

Doch wir mussten feststellen, dass diese offenen Fragen/ Anmerkungen aus dem GR die Verwaltung gar nicht interessierten.

- Die öffentliche Vorstellung der Planungen des Familienheims / WN 01.07.2021 hat dazu geführt, dass sich innerhalb der Bürgerschaft eine große Ablehnung zum Planentwurf Seeweg zeigte.

Juli 2021:

- In der GR Sitzung am **26.07.2021** regte Stadträtin Drissler an, **eine Bürgerbeteiligung** für das Stadtentwicklungskonzept am Wiesensee **einzuleiten**. Dieses Thema würde bei vielen Hemsbachern hohe Wellen schlagen. Sie erhielt aber von BM Kirchner eine Abfuhr, es wäre mittlerweile zu spät, da er sich in direkten Vertragsverhandlungen mit dem Familienheim befinde. (siehe Niederschrift)
- 31.07.2021 wandten wir uns mit einem offenen Brief an BM Kirchner, und forderten, bei der Bebauung am Seeweg die Bürger mit einzubeziehen. Nachzulesen: www.pro-hemsbach.de/oeffentlichkeitsarbeit. Die WN berichteten dazu am 05.08.2021

August 2021:

- Um den Bürgerwillen deutlich zu machen, starteten wir im August 2021 eine Unterschriftenaktion in Print und Online.
- 879 Bürgerinnen und Bürger unterschrieben die Forderung nach „Bürgerbeteiligung bei der städtischen Weiterentwicklung am Seeweg“.

September 2021:

- WN veröffentlichten am 25.09.2021 mit der Überschrift „Vorhaben bewegt Hemsbacher“
- Am 27.09.2021 übergab unsere Pressesprecherin und die 2. Vorsitzende zu Beginn der GR-Sitzung 879 Unterschriften BM Kirchner, verbunden mit der Bitte, diesen Bürgerwillen zu akzeptieren und die Bürger in den Prozess mit einzubeziehen. (WN 29.09.2021)
- Im nicht-öffentlichen Teil der GR Sitzung am 27.09.2021 ließ BM Kirchner den Beschluss fassen, dass die drei Kaufverträge beurkundet werden.
- Stadträtin Drissler hatte vor der Sitzung den Geschäftsantrag gestellt, nur die Kaufverträge zu beraten und die Beschlussfassung in einem öffentlichen GR Sitzung zu tätigen. Dies wurde abgelehnt.

- Der Antrag, über die Verträge einzeln abstimmen zu lassen, wurde mit dem Hinweis, dass diese wirtschaftlich miteinander verbunden sind, gar nicht zugelassen. Sie könnten nur im Block abgestimmt werden.
- Die Stimmen von PH, CDU und Stadtrat Pöstges reichten nicht aus, um diesen Beschluss abzulehnen. (11 Ja, 7 Nein)
- 28.09.2021, PH legt anwaltlich Widerspruch zu 3 Sachverhalten ein. (Info siehe Seite 1)

Oktober 2021:

- Am 04.10.2021 wiederholten wir noch einmal in einem offenen Brief an BM Kirchner die Forderung, die Bürger bei der Bebauung am Seeweg mit einzubeziehen.
- Wir veröffentlichten einen 3-Stufen Plan, wie eine Bürgerbeteiligung aussehen könnte
- In der GR Sitzung am 25.10.2021 gibt BM Kirchner den NÖ gefassten Beschluss bekannt und erklärt, dass er vor eine Woche beurkundet hat.

Es liegt ein Widerspruch per Anwalt vor und trotzdem beurkundet BM Kirchner die Verträge. Eigentlich unglaublich.

- Seit 2020 will das Familienheim umfirmieren. Aus der eingetragenen Genossenschaft, sie besteht aus Mitgliedern, nicht aus Kapitaleinlagen, soll eine AG werden. Dazu gab es keine Info im GR

Anhang – weiter allgemeine Informationen:

Email vom 20.05.2021

Hallo Jürgen,
Hallo Herr Schork,

in anderen Gemeinden, wie z.B. in Hirschberg und Weinheim setzt sich der GR mit den möglichen Wohnformen auseinander:

1. Sozial geförderter Wohnungsbau (Sozialwohnungen, Zielgruppe: mit Wohnberechtigungsschein)
2. Preisgedämpfte Wohnungen (Zielgruppe: Personen mit niedrigen und mittleren Einkommen – sogenannte „Normalverdiener“, die keinen Anspruch auf eine Sozialwohnung haben.)
3. Frei finanzierte Wohnungen

Bei uns in Hemsbach vermisste ich diese Auseinandersetzung, um einen „guten Dreiklang dieser Wohnangebote“ bei den anstehenden Bauprojekten zu erreichen.

Sozialer Wohnungsbau wird staatlich gefördert, er unterliegt daher einer langfristigen Miet- und Belegungsbindung. Nichtsdestotrotz benötigen wir auch preisgedämpfte Wohnungen für Bürger, die keinen Wohnberechtigungsschein haben und über niedrige bis mittlere Einkommen verfügen.

Daher bitte ich den GR über diese drei Varianten, mit ihren rechtlichen Rahmenbedingungen für **Mieter und Vermieter** zu informieren und für die Baugebiete Beltz, Seeweg, Uhlandschulgelände, BFT-Tankstelle zu klären, wie viel % dieser Wohnvarianten bei diesen Bauvorhaben eingefordert werden.

Hemsbach benötigt auch **bezahlbaren Wohnraum für niedrige und mittlere Einkommen**. Das Augenmerk NUR auf sozialen Wohnungsbau zu lenken vernachlässigt diese Bürgerschaft.

LG Marlies Drissler

Eine Anmerkung zu sozialem Wohnungsbau:

Investoren können bei der Schaffung von Sozialwohnungen Landes- / Bundeskredite in Anspruch nehmen mit 0,0 % Zins und Bereitstellungsgebühr und mit langen Laufzeiten. Wir gehen davon aus, dass die Familienheim dieses Angebot in Anspruch nimmt. Bei Inanspruchnahme dieser Kredite dürfen die Wohnungen nur an Personen mit Wohnberechtigungsschein vergeben werden. Nachzulesen im Förderprogramm des Landes BW.

Personen mit mittleren und geringen Einkommen gehen dabei leer aus. Auch hat die Verwaltung versäumt, sich vertragsrechtlich den Zugriff auf diese Wohnungen zu sichern. So ist es nicht einmal sicher gestellt, dass in diesen Wohnungen Hemsbacher Familien ein Zuhause finden.

Baugebiet Beltz

März 2017 gab es das erste Gespräch mit der Stadt. Seit dieser Zeit ist die Familie / Firma Beltz bemüht, das gewerbliche Grundstück in der Tilsiterstraße umzuwidmen in Wohnbebauung. Das Grundstück ist 16 600 m² groß. Darauf sollen 3 bis 4 stöckige Häuser mit ca. 150 Mietwohnungen entstehen.

Die GRZ liegt bei 0,35 bis 0,4. Der vorgelegte Entwurf hat eine gute Durchgrünung und soll weitgehend Auto frei sein. Das Projekt wird durch die Familie getragen, also kein Investor. Wenn gewerbliche Flächen in Wohnflächen umgewidmet werden, entsteht ein „Gewinn“ für die Eigentümer. Hier hat die Gemeinde die Möglichkeit eine Wertabschöpfung zu verlangen. Seit 2020 lässt sich die Stadt von einem Fachbüro unterstützen. Mit einem städtebaulichen Vertrag sollen grundlegende Dinge im Vorfeld geregelt werden. Der vorgelegte Entwurf der Stadt dazu ist sehr einseitig, zu Lasten der Familie Beltz. Wenn man bedenkt, dass bis heute- nach 4 Jahren - die Verwaltung es nicht geschafft hat, in einem kooperativen Miteinander sich mit den Eigentümern zu einigen, dagegen bei den beiden Grundstücken der Stadt diese innerhalb von ca. 6 Monaten verkauft, spricht dies für sich.

Baufläche Gartenstraße / B3

Seit Ende 2019 bemüht sich der Eigentümer zwei Mehrfamilienhäuser mit ca. 30 – 35 Wohneinheiten bauen zu dürfen. Das Grundstück ist 1200qm² groß. In den ersten Gesprächen sollte nach § 34 eine Baugenehmigung erteilt werden, d.h. die Gebäude müssen sich in die Umgebung einfügen. Im Februar bekommt diese Angelegenheit der GR auf den Tisch, mit dem Hinweis, wir sollten einen Bebauungsplan aufstellen und eine Veränderungssperre verfügen. Dass es im Vorfeld Gespräche und schon Entwürfe zu einer möglichen Bebauung gibt, diese Information erhält der GR nicht. Bereits im April 2019 hat der Städteplaner einen Plan entwickelt, der wird dem GR nicht vorgelegt. Seit dieser Zeit wartet der Eigentümer darauf, dass seine Angelegenheit im GR behandelt wird. Nachfragen aus dem GR werden immer wieder abgetan mit dem Hinweis, kommt nach den Sommerferien auf den Tisch.

Baufläche Minera:

Mit dieser Angelegenheit hat sich der Fachausschuss UTE beschäftigt und es wurden klare Parameter für eine Bebauung festgelegt. Priorität hatte für UTE und den GR, das Alla Hopp Gelände zu schützen, damit hier nicht wie in Unterabsteinach Mieter / Eigentümer wegen des Freizeitlärms klagen können und es dann zu Einschränkungen auf dem Freizeitgelände kommt. Daher ist nur gewerbliche Nutzung mit zwei Gebäuden, GRZ 0,5 zulässig.