

Gemeinderatssitzung am Montag, den 29.01.2018

Redebeitrag zu TOP 9 „Ober der Ach“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
liebe Gemeinderäte und Gemeinderätinnen,

wir, die BUS-Fraktion, haben per Quorumsantrag darum gebeten, dass wir uns hier im Rat und vor der Gemeindeöffentlichkeit darüber aussprechen, was sich rund um den Verkauf der Fläche „Ober der Ach“ in Blönried abgespielt hat.

Die Stadtverwaltung, und vor allem Sie, Herr Burth, haben unserer Meinung nach durch ihr Agieren die Stadt und auch den Gemeinderat in eine ungute Situation gebracht und sie haben dabei auch gegen die Gemeindeordnung verstoßen. Darüber wollen wir uns heute aussprechen mit dem Ziel, dass so etwas in Zukunft nicht mehr passiert. Lassen Sie mich die Entwicklungen rund um die Fläche kurz erläutern:

Im Jahr 1998 wurde noch unter BM Heinzler für diese Fläche (W11) in Blönried der bis heute rechtswirksame Bebauungsplan „Ober der Ach“ vom Gemeinderat beschlossen. Geplant war, diese Fläche von einer Erschließungsgesellschaft als Baugebiet erschließen zu lassen. Dazu kam es dann nicht, der Bebauungsplan trat aber trotzdem in Kraft, ohne dass die Stadt die Fläche vorher in ihren Besitz brachte.

Das ist ungewöhnlich und unserer Meinung nach ein Fehler, den der Gemeinderat damals hätte vermeiden sollen. Durch den Bebauungsplan wurde nämlich aus einem Acker Bauland, was eine deutliche Wertsteigerung bedeutet, die in klug regierten Gemeinden nicht einfach dem Ackerbesitzer überlassen wird, sondern zum Großteil an die Gemeinde geht. Der Ackerbesitzer bekommt in der Regel, wenn man Bauerwartungsland aufkauft, das im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, das 3-fache des Ackerwertes (die Carthagofläche hat man z.B. 1:3 getauscht), nicht aber das 10-fache, was man für unerschlossenes Bauland mit Bebauungsplan zahlt.

Aber wir wissen ja, unter BM Heinzler sind ja noch mehr merkwürdige Dinge in unserer Gemeinde passiert und Gelder von der Gemeinde sind in privaten Taschen versickert. Der Gemeinderat ließ es ja mit sich machen.

Kleiner Zeitsprung:

Im **Jahr 2011** wurde in Steinenbach ein Baugebiet auf der Fläche W12 erschlossen, wo auch Sie, Herr Burth, ihr Haus gebaut haben. Die Fläche war vorher nicht im Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesen. 2011 hat man daher den FNP geändert und dabei die Fläche W11 (Ober der Ach) deutlich verkleinert (von etwa 19 ha auf 0,3 ha). Eigentlich hätte man damals auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ober der Ach“ entsprechend ändern, oder noch besser, den veralteten Bebauungsplan ganz aufheben müssen. Dann wäre der Fehler von 1998 wieder repariert gewesen und die Fläche wäre wieder ein „Acker“ gewesen. Sie, Herr Burth, waren damals längst Bürgermeister und hätten das bemerken und in die Wege leiten müssen. **Was aber haben sie gemacht? Nichts.**

Noch ein Zeitsprung:

Am **22.07.2015** hatten Sie, Herr Burth, ein Gespräch mit einem Makler und einem Kaufinteressenten an dieser Fläche, der Interesse daran hatte, die Fläche ev. zu kaufen und privat zu erschließen (wie sie mir in meiner Anfrage vom 18.04.2017 mitgeteilt haben.). Sie haben damals den Interessenten darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan inzwischen zum Teil außerhalb des FNPs liegt und es daher zu Komplikationen kommen würde. Der Interessent hat dann die Fläche nicht gekauft.

Mit diesem Gespräch waren Sie informiert über die Tatsache, dass der Besitzer der Fläche offenbar die Fläche veräußern möchte. In diesem Moment hätten Sie, unserer Meinung nach, sofort aktiv werden müssen. Sie hätten in die Wege leiten müssen, dass Bebauungsplan und FNP wieder zusammen passen, damit die Fläche nicht weit über Preis als unerschlossenes Bauland verkauft wird und Sie hätten mit dem Gemeinderat erörtern müssen, ob nicht die Stadt selbst Interesse am Kauf dieser Fläche hat, da sie ja im FNP als künftiges Bauland eingeplant ist.

Was aber haben sie gemacht? Nichts.

Dieses Nichtstun, Herr Burth, war unserer Meinung nach ein Riesenfehler. Das war Kommunalpolitik, wie sie nicht passieren sollte, weil uns das nun in Probleme hinein reitet, die man hätte rechtzeitig erkennen und vermeiden müssen:

Nächster Zeitsprung:

Am **21.03.2016** hat nun der Sohn eines Mitglieds des Gemeinderates die Fläche W 11 „Ober der Ach“ gekauft. Sie erfuhren davon spätestens, als ihnen vom Notar der Kaufvertrag vorgelegt wurde mit der Frage, ob die Stadt von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen will, wie das bei jedem Grundstücksgeschäft der rechtliche Gang ist. Spätestens jetzt hätten Sie den Gemeinderat informieren müssen. Über die Frage, ob man vom Vorkaufsrecht Gebrauch macht, entscheidet laut Gemeindeordnung der Gemeinderat. **Was aber haben Sie gemacht? Wieder nichts.**

Und über dieses Nichtstun regen wir uns besonders auf. Das war ein klarer Verstoß gegen die Gemeindeordnung. Bei diesem Geschäft wurde der Gemeinderat einfach nicht informiert. Der Gemeinderat steht nun vor vollendeten Tatsachen und die Gemeinde ist in ihrem Gestaltungsspielraum stark eingeschränkt. Das Ziel des

Vorkaufsrechts, nämlich die Spekulation mit potenziellen Entwicklungsflächen zu unterbinden und die Entscheidungshoheit über die Flächenentwicklung bei der Gemeinde zu lassen, wurde nicht genutzt.

Ihr Agieren hier steht dabei in Widerspruch zu Ihrer bisherigen Vorgehensweise:

Beim Baugebiet „Safranmoos“, bei der Parkstraße und im „Tafelesch“ in Zollenreute haben sie klar die politische Linie gefahren, dass die Stadt erschließt und verkauft, was ja auch gut war und gut ist für die Stadt. Wir haben die Planungshoheit, wir können die Vergabekriterien für die Bauplätze bestimmen, einen Bauzwang aussprechen, damit die Grundstücke nicht leer bleiben und somit die Entwicklung der Stadt steuern. Außerdem bleibt i.d.R. auch etwas Geld übrig für Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. die durch Neubaugebiete nötig werdende Erweiterung von Schulen und Kindergärten. Bei einer privaten Erschließung hat die Stadt diese Möglichkeiten nicht.

Umso unverständlicher ist es daher, dass sie beim Gebiet „Ober der Ach“ von dieser Politik abweichen und eine private Erschließung befürworten bzw. nichts dagegen unternommen haben, dass es soweit kommt. Die Stadt hat auf dieser Fläche keine Planungshoheit mehr, mögliche Erlöse aus den Grundstücksverkäufen gehen in private Taschen und der Gemeinderat kommt am Ende, wie es sich bereits angekündigt hat, in die ungute Situation, über Bebauungsplanänderungen abstimmen zu müssen, die den Wert der Fläche noch weiter erhöhen. Da davon der Sohn eines Gemeinderatsmitglieds profitieren würde, hätte so eine Änderung unserer Meinung nach ein „Gschmäcke“. All das, Herr Burth, hätten Sie verhindern können und verhindern müssen, indem Sie rechtzeitig tätig werden.

Was sollte die Erkenntnis aus diesen Vorgängen und das Ziel des Handelns in der Zukunft sein?

- In Bezug auf die Fläche „Ober der Ach“ muss versucht werden, zu reparieren, was noch zu reparieren ist, z.B. über die Forderung eines Infrastrukturausgleichs wie beim Baugebiet W12.
- Die Entwicklung der Bauflächen und auch der Kompensationsflächen muss in Zukunft mit mehr Weitblick erfolgen, um Spekulationskäufe und Entwicklungsverhinderungen auf Flächen im FNP zu vermeiden.
- Und vor allem: Die Entscheidungen müssen transparent gefällt werden, indem der Gemeinderat rechtzeitig informiert und in die Beratung einbezogen wird.

Für die BUS-Fraktion
Pierre Groll