

Positionspapier zum möglichen „Neubaugebiet Süd“ der BürgerInitiative Stadtentwicklung Schriesheim „Neubaugebiet Süd“ (BISS)

Sprecher: Dr. Ruhangiz Ruzbehi, Thomas Leinert, Herbert Bosselmann
Kontakt: info@buergerinitiative-biss.de

Die Inhalte dieses Positionspapiers wurden durch die Bürgerinitiative erarbeitet und bei den Besuchen der Gemeinderatsfraktionen der Stadt Schriesheim durch Dr. Ruhangiz Ruzbehi, Farshid Sisani, Herbert Bosselmann, Thomas Leinert, Klaus-Peter Ruland und Ingo Schilz den Fraktionen, dem Bürgermeister und der Bürgergemeinschaft Schriesheim vorgestellt.

FRAGE: IST EIN NEUBAUGEBIET FÜR SCHRIESHEIM SINNVOLL?

Gedanken und Betrachtungen aus ökonomischer, ökologischer und sozialer Sicht (inklusive Straßenverkehr).

ÖKONOMISCHE SICHT

Wer gewinnt? Wer verliert? Wie sieht es für die Stadt bzw. die Allgemeinheit aus?

WER GEWINNT?

- Die aktuellen Besitzer erhalten eine Steigerung des 20-40-fachen des aktuellen Grundstückwertes. Wenn jemand 1.000 m² in das Umlageverfahren einbringt, die Stadt 45% der Flächen für sich beansprucht, bleiben 550 m² Bauland, welches privat verkauft werden kann. Aktuell wird in Ladenburg im Neubaugebiet Kurzgewann ein Grundstück von 465 m² für 579.000,00 € angeboten (SI-Schwöbel Immobilien), d.h. 1.245,00 €/m². Landwirtschaftliche Flächen werden heute zwischen 4,00 und 20,00 €/m² gehandelt.
- Ortsnahe Architekten, Bauunternehmer, Handwerker und Immobilienfinanzierer erhalten Aufträge. Offen ist, ob ein solches Konjunkturprogramm für Schriesheim notwendig ist.

WER VERLIERT?

- Hausbesitzer mit heutiger Feldrandlage müssen Wertverluste ihrer Immobilien wegen sinkender Attraktivität hinnehmen.
- Anwohner bzw. Anlieger der angrenzenden Straßen bzw. der Zufahrtstraßen für ein Neubaugebiet erleiden ebenfalls Wertverluste durch geringere Attraktivität. Der Parkdruck und seine Auswirkungen, die durch das Neubaugebiet Nord in Schriesheim verursacht wurden, sind in der Schönauer und Wormser Straße zu beobachten. Durchfahrt und Nutzung der Straße für die dortigen Anwohner haben sich nachteilig verändert.

WIE SIEHT DIE ÖKONOMISCHE SITUATION FÜR EINE STADT BZW. DIE ALLGEMEINHEIT AUS?

Einnahmen:

- Eine Stadt kann Einnahmen aus dem Verkauf eigener Grundstücke erzielen, wenn diese vorhanden sind. Die Stadt Schriesheim hat im möglichen Neubaugebiet Süd keine eigenen Grundstücke und somit auch hier keine Einnahmen zu erwarten!
 - Eine Stadt kann aus dem Verkauf der Grundstücke aus dem Umlageverfahren Einnahmen erzielen. Wenn eine Stadt 45% der Flächen eines Neubaugebietes für sich beansprucht, stehen diese für öffentliche Flächen (Straßen, Parkplätze und Grünanlagen) und städtische Baugrundstücke zur Verfügung. Dies ist die Haupteinnahmequelle einer Stadt aus der Erschließung eines Neubaugebietes.
- ⇒ Risiko: Wirtschaftskrisen wie die Finanzkrise 2008 und fallende Grundstückspreise könnten zum Bumerang für die Gemeindefinanzen werden. Eine Stadt muss Grundstücke zu vorher festgelegten Preisen aufkaufen, wenn nach der Umlage die Besitzer der neuen Grundstücke diese nicht behalten oder selbst verkaufen wollen. Bei fehlender Nachfrage ist dann ein Verkauf aber nur zu niedrigeren Preisen möglich, die Verschuldung einer Stadt steigt. Im Neubaugebiet Nord war wegen dieser Ankaufs-verpflichtung aus dem Umlageverfahren eine Kreditaufnahme notwendig. Dies führte später beim Verkauf einzelner Grundstücke zu Verlusten für die Stadt.
- Die beim Erwerb eines Grundstückes zu entrichtende Grunderwerbssteuer (5,00% in Baden-Württemberg) ist eine Landessteuer die zu 38,85% den jeweiligen Stadt- und Landkreisen überlassen wird.
 - Eine Stadt erhält jährlich einwohnerabhängige Zuweisungen von ca. 1.000,00 €/Einwohner.
 - Von diesen Zuweisungen müssen Kreisumlage und Abgaben für den Finanzausgleich abgezogen werden. In der Nachbargemeinde Hirschberg belief sich die Summe für die Kreisumlage 2012 auf ca. 287,00 €/Einwohner und für den Finanzausgleich ca. 218,00 €/Einwohner. Es verbleiben somit 505,00 €/Einwohner.
 - Bei den Wirtschaftlichkeitsberechnungen werden oft alle zukünftigen Bewohner eines Neubaugebietes als Neubürger gerechnet. Aber nicht alle Bewohner, die in ein Neubaugebiet ziehen, sind Neubürger und führen zu Mehreinnahmen. Oft ziehen Menschen aus Mehrgenerationenhäusern in ein Eigenheim oder größere Neubauwohnungen, ohne dass die Altbauten entsprechend neu bewohnt bzw. vermietet werden können. Kinder und Enkel ziehen aus, ohne dass Wohnungen fremd vermietet werden oder der Nachmieter mit der gleichen Anzahl Personen einzieht. So wurde die Wohnung eines Mitgliedes der Bürgerinitiative mit vier Personen verlassen aber nur an zwei Einwohner weitervermietet. Das Kinderzimmer wurde als Arbeitszimmer genutzt. Laut Zensus vom 25.05.1970 hatte Schriesheim 10.343 Einwohner, laut Schätzung vom 31.12.2018 belief sich die Einwohnerzahl auf 15.081. Dieser Einwohnerzuwachs von ca. 50% entspricht bei weitem nicht den Erwartungen aus den vielen Neubaugebieten der letzten Jahrzehnte.

⇒ Risiko: Eine Nichtbebauung von bebaubaren Flächen reduziert oft die erwarteten Mehreinnahmen. So sind die Fensenbäume auch nach 23 Jahren noch nicht vollständig bebaut. Die Kosten für das Neubaugebiet und die Folgekosten sind aber vorhanden. Warum sollte ein Grundstücksbesitzer sein Grundstück heute verkaufen, wenn er akut keinen Geldbedarf hat? Für die Einnahmen erhält man zurzeit keine Zinsen am Kapitalmarkt, sondern muss zukünftig sogar Strafzinsen auf sein Vermögen zahlen. Dem steht ein möglicher Wertzuwachs in den nächsten Jahren entgegen. Wer im ehemaligen Neubaugebiet Fensenbäume 2001 für ca. 440,00 €/m² sein Grundstück zu Geld gemacht hat, wird sich heute bei Grundstückspreisen von 1000,00 €/m² und mehr über den zu frühen Verkauf ärgern.

Offensichtliche Ausgaben einer Stadt für ein Neubaugebiet:

- Ausgaben für die Infrastruktur eines Neubaugebietes wie die Anbindungen an Wasser-, Strom-, Abwassernetz, das Internet sowie der Neubau der Straßen, die Beleuchtung, die Errichtung öffentlicher Parkplätze und Spielplätze sowie Grünanlagen sind offensichtlich und nicht vermeidbar.

Ausgaben oft unbeachtet und unterschätzt:

- Neue Bürger bringen auch neue Kosten, da die Bewohner verwaltet werden wollen bzw. müssen. Die Verwaltungsausgaben einer Stadt steigen.
- Neue öffentliche Plätze, Verkehrswege, Grünanlagen und Spielplätze müssen gereinigt und gepflegt werden. Die Kosten für den Bauhof steigen.
- Ein Neubaugebiet bringt neben der Schulsanierung und der Neuanlage der Talstraße neue Aufgaben für das Bauamt. Die Kosten für das Bauamt steigen.
- Obwohl bereits nach der Erschließung eines Neubaugebietes Rücklagen für zukünftige Investitionen in Infrastruktur und Erhaltungsmaßnahmen des Neubaugebietes gebildet werden müssten, erfolgt dies in keiner Kommune. In den Fensenbäumen wurden nach weniger als 23 Jahren Spielplatz- und Kanalsanierungen notwendig. Die Kosten einer Spielplatzsanierung liegen schnell bei 200.000,00 € (siehe Mozartstraße 2020).
- Ein Neubaugebiet bringt neue Kinder für Kindertagesstätten und Kindergärten, die bereitgestellt werden müssen. Die Kosten für die Kinderbetreuung steigen. Ein Kindergarten kostet bis zu 5.000.000,00 € und für Erzieher muss mit 55.000,00 €/Jahr gerechnet werden. Reparaturen und Sanierungen der vorhandenen Einrichtungen müssen aber weiter finanziert werden.

Zusammenfassung

- ⇒ Neubaugebiete bringen nicht nur Geld, sondern kosten auch Geld. Wenn sich Neubaugebiete rechnen, wo ist das Geld der Neubaugebiete seit 1970 mit Erhöhung der Einwohnerzahl um 50% geblieben?
- ⇒ Ist Schriesheim heute reich oder sind vielleicht nur einzelne Schriesheimer reich geworden? Wie sieht es mit der Gerechtigkeit aus, wenn durch ein Neubaugebiet viele dessen Kosten tragen müssen, aber nur einzelne profitieren.
- ⇒ Buchempfehlung Thilo Sekol: „...und Hirschberg ist dann weg“: das Neubaugebiet Sterzwinkel in Hirschberg erzielte ca. 20 Mio. € für 70 Grundstücksbesitzer, bezahlt mit Belastungen für alle Hirschberger.

ÖKOLOGISCHE SICHT:

- Das Areal des möglichen Neubaugebietes Süd ist heute kleinparzellig und eine Kulturlandschaft mit Streuobstwiesen, Kleingärten, Flächen mit Biotopstrukturen für Kleinsäuger, Wildbienen, Insekten, Amphibien, Fledermäuse und viele Vogelarten.
 - Ferner sei laut Nachbarschaftsverband das mögliche Baugebiet Schriesheim Süd aus Umweltschutzgründen „weniger günstig“.
 - Bei einer Begehung durch den Biologen Professor Dr. Wink ist das dortige Gelände als eines der letzten ökologischen Perlen Schriesheims beschrieben worden, das direkt an die Wohnbebauung anschließt.
 - Das Gelände hat für das Klima und den Luftaustausch mit der Rheinebene eine wichtige Ausgleichsfunktion.
 - Es dient als fußläufiges Naherholungsgebiet für die direkten Anwohner. Aber auch Bewohner südlich der Ladenburger Straße und östlich der B3 nutzen dieses Gebiet zur Naherholung. Nicht jeder möchte und kann die steilen Weinberge hierfür nutzen.
- ⇒ Wollen wir eine weitere Versiegelung kostbarer Grün- und Ausgleichsflächen?

Die Zerstörung von Lebensräumen und damit einhergehender Dezimierung der Artenvielfalt in anderen Ländern werden von uns kritisiert, obwohl wir in Deutschland selbst jeden Tag eine Fläche von ca. 79 Fußballfeldern für den Siedlungs- und Verkehrsbau ausweisen.

SOZIALE SICHT:

- Es besteht immer der Wunsch nach Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.
 - ⇒ Wäre dies bei Grundstückskosten von 1.000,00 €/m² und mehr machbar?
- Es besteht der Wunsch Wohnraum für eigene Kinder, Enkelkinder, Verwandte, Freunde sprich Schriesheimer Familien zu schaffen. Schriesheimer finden keinen Wohnraum und müssen deshalb die Gemeinde verlassen.

Aber es sind immer noch Bauplätze in den Neubaugebieten der letzten Jahre vorhanden und es wird auch aktuell immer noch gebaut (in den Felsenbäumen, im Schlittweg, auf dem Branch, in der Kernstadt...) und Auswärtige finden Wohnungen und Häuser und ziehen nach Schriesheim.

 - ⇒ Das Finden von passendem Wohnraum fordert Kompromisse, einen langen Atem und viel Geld und kann aus eigenen Erfahrungen sechs Jahre dauern.
 - ⇒ Ein Neubaugebiet löst das Problem für Schriesheimer Familien nur, wenn diese heute schon Grundstücke in einem Neubaugebiet besitzen.

Soziale Gesichtspunkte bzgl. Alteinwohner/Altanlieger:

- Ein Neubaugebiet muss auch die Interessen der Alteinwohner und Altanlieger berücksichtigen, die heute eine fußläufige Naherholung wünschen, die keine Steigerung ihrer oft heute schon hohen Verkehrs-belastungen wollen und durch ein Neubaugebiet auch keine Kosten aufgetragen bekommen sollten.

Zusammenfassung:

- ⇒ Sozial heißt auch, dass ein Neubaugebiet seine Lasten selbst tragen muss: Verkehr und Parkraum dürfen nicht in die Nachbargebiete getragen werden. Dies würde bei einem Neubaugebiet die Gewinnmaximierung ausschließen.
- ⇒ Um Sozialen Wohnungsbau oder Einnahmen durch die Stadt zu erzielen, sollten auch Alternativen wie eine Teilnutzung des Festplatzes vor dem Rathaus, z.B. entlang der Talstraße, bedacht werden.
- ⇒ Der Wunsch nach bezahlbarem oder günstigem Wohnraum, die Erzielung von Gewinnen zur Auffüllung von Haushaltlöchern und die Berücksichtigung ökologischer Aspekte des Bauens stehen sich unvereinbar gegenüber.
- ⇒ Notwendig sind die Klärung was bezahlbarer Wohnraum sein soll, ein Konzept, welches die ökologischen Aspekte der Stadtplanung und des Bauens ernsthaft berücksichtigt und eine solide und transparente Haushaltsplanung mit der Berücksichtigung von Folgekosten eines Neubaugebietes.

VERKEHRSBETRACHTUNGEN:

- Der Parkdruck in den Anliegerstraßen steigt durch ein Neubaugebiet. Durch das Neubaugebiet Nord ist der Parkdruck in der Schönauer und Wormser Straße enorm gestiegen. Parken in den Jahren vorher dort kaum Autos auf den Bürgersteigen, ist dort heute kein Parallelverkehr mehr möglich. Auch ist dort eine verpflichtende Nutzung des Bürgersteiges für fahrradfahrende Kinder bis acht Jahre oder die Nutzung durch Kinderwagen oder Rollatoren kaum möglich. Selbst die Durchfahrt für die großen Fahrzeuge der Feuerwehr ist manchmal fraglich. In den Fensenbäumen sind hier der Schlittweg und die Conradstraße zu nennen.
- Wie sieht eine Verkehrsanbindung für ein mögliches Neubaugebiet Süd aus? Erwartet werden hier 200 Bauplätze mit 800 Bewohnern. Vermutlich werden dann 400 Erwachsene mit 400 Autos die Folge sein. Eine Anbindung darf nicht über den Schlittweg erfolgen, sondern durch eigene Einfahrten von der B3 und über die Umgehungstraße im Westen. Der Schlittweg ist heute zur Rushhour schon überlastet.
Dies wird zu weiteren Kosten führen und mögliche Gewinne durch den Verkauf von Grundstücken reduzieren.
- Die Belastungen der Anwohner in den Neubaugebieten durch deren eigene Autos wegen zu niedrig geplantem Parkraum ist in den letzten Neubaugebieten überall zu sehen und zu spüren. Das Gebiet Solaris bietet keine Parkplätze für Besucher. Die Parksituation in den Fensenbäumen mit regelmäßig vielen falsch abgestellten Fahrzeugen (Bürgersteige zugeparkt, Nutzung von Grünstreifen) ist für Besucher wie auch Anlieger immer ärgerlich und führt auch zu sozialem Unfrieden. Bei den Bewohnern der Neubaugebiete und deren Besuchern herrscht dann Unzufriedenheit.

FAZIT: „BRAUCHT SCHRIESHEIM WIRKLICH EIN NEUBAUGEBIET?“