

I. Vermerk

Bauprojekt der Südkamp Bau GmbH in Altenoythe, Waterhörn Hier: letztes Ergebnis des Gespräches mit dem Investor und grundsätzliche Überlegungen der Verwaltung

Heute fand das vierte und vorerst letzte Vorgespräch mit der Südkamp Bau GmbH – diese waren vertreten durch Herrn Südkamp, seinem firmeneigenen Architekten und Herrn Rechtsanwalt Dr. Steenken – statt. Seitens der Verwaltung hat neben der Unterzeichnerin der Fachbereichsleiter Sandmann teilgenommen.

Vorangegangen waren drei Gespräche. Bei dem ersten Treffen im Juni 2019 mussten die Verwaltungsvertreter Herr Südkamp zunächst erläutern, dass die von ihm erworbene Fläche in Altenoythe zur Größe von knapp 1,5 ha bauplanerisch nicht erschlossen ist. Für das Gelände ist zwar ein Bebauungsplan wirksam geworden, dieser weist aber – bis auf eine kleine Randfläche – für die von Südkamp Bau GmbH erworbene Fläche die Ausweisung „Gärtnerei“ aus. Herr Südkamp zeigte sich in diesem Gespräch fast schon entsetzt über diese Feststellung. Die Unterzeichnerin hat unmittelbar deutlich gemacht, dass es mehrere Interessenten gegeben habe, die das betr. Grundstück im Rahmen der Zwangsversteigerung erwerben wollten. Diese hätten sich auch bei der Stadt Friesoythe nach der Bebaubarkeit erkundigt und auch erfragt, ob und unter welchen Bedingungen die Stadt bereit sei hier einen B-Plan aufzustellen. Diesen Interessenten wurde jeweils mitgeteilt, dass die Stadt gerade bei Wohnbauflächen nur dort B-Pläne aufstellt, wo es sich um stadteigene Flächen handelt. Private Flächen werden grds. nicht mehr einer Bebauung mit Wohnhäusern zugeführt, wenn dann nur in absoluten Ausnahmefällen und wenn sich die Ziele des Investors mit denen der Stadt decken.

Zur Erinnerung: Der dringende Wunsch nach zusätzlichen Flächen für den Wohnungsbau ist in beiden Ratsfraktionen und der Verwaltung gleichermaßen festzustellen. Ziel aller Akteure war es bislang, bezahlbare Baugrundstücke insbesondere für die typische „Durchschnittsfamilie“ zu schaffen und dabei auch die Entwicklung in den Dörfern und in den Hauptorten im Auge zu behalten. Nicht bebaute Grundstücke, die allein der Kapitalanlage dienen, sollten ebenso vermieden werden wie ein Wettbewerb zwischen den Bauwilligen, bei dem im Grunde nur die finanziell besser gestellten Bauwilligen eine Chance haben. Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung an mehreren Stellen Flächen erworben, Hinterbebauung ermöglicht oder auch Baulücken eruiert.

Wichtig war der Stadtverwaltung auch, die Entwicklung der Grundstückspreise „im Griff“ zu behalten. Wenn allen Akteuren klar ist, dass eine Baulandentwicklung nur über die Stadt möglich ist, gibt es für interessante Flächen keine „Preistreiberei“. Das hat sich bislang bewährt, wie die anstehenden Baulanderschließungen im Kernort Friesoythe zeigen:

- Das Gebiet Mückenkamp wurde über die IDB erschlossen und vermarktet; hier werden keine Baulücken entstehen, die m²-Preise sind noch halbwegs moderat, es wurde Großteils das Punktesystem der Stadt bei der Vergabe der Bauplätze angewendet.
- Darüber hinaus sind noch zwei private Investoren (Meeschenstraße neben Mückenkamp und Thüler Straße) aktiv, die aktuell aber offenbar vor der Herausforderung stehen, einen Einklang zwischen den Anforderungen an die Erschließung und annehmbaren m²-Preisen herzustellen.
- Zwei bereits überplante, aber im Privateigentum befindliche Fläche werden aktuell nicht für den Wohnungsbau angeboten, weil die Eigentümer letztlich das Verhältnis zwischen (dem zu erzielenden) Grundstückseinstandspreis und dem Verkaufspreis akzeptieren. In einem Fall haben auch die örtlichen Banken versucht die Flächen zu erwerben, bislang ohne Erfolg.

- Das Baugebiet Uhlenborgspfähder wird die Stadt zu einem m²-Preis anbieten können, der unterhalb der Preise für die Mückenkamp-Grundstücke liegt, obwohl die Erschließung erst jetzt erfolgt und deshalb voraussichtlich ein höheres Preisniveau haben wird als beim Mückenkamp.

Für die Fläche in Altenoythe hat der Investor Südkamp Bau einen verhältnismäßig hohen Preis bezahlt. Pro m² wurde das 2,8fache von dem bezahlt, was sich die Stadt als Obergrenze für den Ankauf von Land für Wohnbauflächen gesetzt hat.

Im zweiten Gespräch mit Herrn Südkamp hat dieser seine Planungen vorgestellt. Diese beinhaltete die Bebauung der Fläche mit 12 Doppelhäusern sowie 6 Wohnhäusern mit Nebengebäuden. Die Größe der Einzelgrundstücke lag bei dieser Planung zwischen 400 und 800 m². Das Konzept sah vor, dass alle Häuser von der Südkamp Bau errichtet – hierzu wurden die Mustergrundrisse vorgestellt – und dann voll erschlossen an Interessenten verkauft werden. Das Geschäftsmodell beruht also auf einer Mischkalkulation, bei der vor allem aus dem Bau der Häuser Gewinn erzielt wird. Die Erschließung erfolgt durch den Investor, die Straße wird an alle Anlieger anteilig übertragen.

Nachdem vom Rechtsanwalt Dr. Steenken signalisiert wurde, dass Herr Südkamp gerne das Gespräch mit den Ratsfraktionen suchen möchte, fanden die weiteren Gespräche nach Rücksprache mit den Vorsitzenden beider Fraktionen im Stadtrat zunächst doch noch mit der Verwaltung statt.

Im dritten Gespräch wurde eine modifizierte Planung vorgelegt, die sechs Grundstücke als frei (ohne Bindung an Südkamp Bau) bebaubar sowie eine Häuserreihe für sozialen Wohnungsbau vorsieht. Die frei bebaubaren Grundstücke sollten an die Stadt verkauft werden, damit diese die Flächen weiter verkaufen kann. Hintergrund für diese Modifizierung war der Hinweis der Verwaltung in den ersten Gesprächen, dass man sich eine Zustimmung des Rates zur Bauleitplanung für das Altenoyther Grundstück nicht vorstellen könne, wenn die bisherigen Ziele der Stadt und des Rates sich gar nicht wieder finden. Herr Südkamp gab in den Gesprächen zu, dass die dann geschaffenen „Südkamp-Häuser“ auch von Auswärtigen erworben werden, er sprach dabei sogar von Oldenburgern.

Nachdem die Planung mit den sechs frei bebaubaren Grundstücken und dem sozialen Wohnungsbau mit den Fraktionsvorsitzenden erörtert wurde, fand heute ein vorerst letztes Gespräch statt, bevor die Investoren ihre Planungen in den Fraktionen vorstellen. Dabei wurde seitens der Verwaltung schon im Zuge der Einladung deutlich gemacht, dass man sich seitens der Fraktionssprecher durchaus mehr frei bebaubare Grundstücke wünsche. Der Ansatz mit dem sozialen Wohnungsbau werde aber sehr positiv gesehen.

Heute machte Herr Südkamp unmissverständlich klar, dass er die Stadt Friesoythe nicht verstehen könne, weil er nun einmal das Grundstück erworben habe und dies ja grds. bebaubar sei (was nicht stimmt). Dass er auf die Stadt angewiesen ist und die Stadt nicht nur die monetären Interessen von Herrn Südkamp berücksichtigen muss, sondern im Rahmen der Bauleitplanung vor allem im öffentlichen Interesse handelt, lässt er nicht gelten. Im Gespräch wurde auch deutlich, dass Herr Südkamp für die frei bebaubaren Grundstücke einen Preis von über 200 € pro m² annimmt. Ob dies ernst gemeint war ist schwer zu sagen, auf jeden Fall wird Herr Südkamp sich an den aktuellen Höchstgeboten in Altenoythe orientieren, in Anbetracht des hohen Einstandspreises aber deutlich darüber liegen.

Zwischendrin erklärte Herr Südkamp, er könne sich ggfs. sogar vorstellen, alle Grundstücke frei zu veräußern, wobei dann aber die genannte Preisuntergrenze einfluss. In diesem Fall wollte seine Firma aber auch gar nichts mit der Erschließung etc. zu tun haben. Dieser Ansatz war auch für den

Rechtsanwalt neu. Wie konkret dieser Weg ist, kann nicht gesagt werden, weil Herr Südkamp selbst zugab sich mit dieser Alternative noch nicht konkret auseinandergesetzt zu haben.

Grundsätzlich hat Herr Südkamp mittlerweile die Haltung eingenommen, dass sein Vorhaben allein von der Verwaltung blockiert wird. Er ist sehr zuversichtlich, dass er bei den politischen Gremien Zuspruch erhalten wird, wie dies in Oldenburg und Edewecht auch der Fall war.

Innerhalb der Verwaltung wurde auch darüber diskutiert, wie man die Fläche am Waterhörn für eine positive Dorfentwicklung – wenn man hierunter die Weiterentwicklung und Festigung der vorhandenen Strukturen versteht – sichern könnte.

Eine eher theoretische Möglichkeit wäre es, der Südkamp Bau die Flächen abzukaufen. Dies ist aber nicht im Interesse von Herrn Südkamp, der ja über den Bau und anschließenden Verkauf der Häuser Gewinn erzielen möchte. Hinzu kommt das aus Sicht der Stadt gewichtigere Argument, dass die Stadt dadurch ihre eigene Preispolitik ad absurdum führen würde. Gerade im letzten Jahr konnten Flächen zu annehmbaren Preisen erworben werden. Die damaligen Verkäufer würden sich zweifellos „über den Tisch gezogen“ fühlen, wenn die Stadt in diesem Fall fast das Dreifache des bisherigen Preises zahlt. Und weitere Verhandlungen bräuchte die Stadt künftig gar nicht mehr zu führen, weil die Preisvorstellungen der Grundstückseigentümer einen deutlichen Schub erhalten würden, Wohnbauland- und Gewerbelandentwicklungen würden immens erschwert. Die Signalwirkung durch den hohen Preis für das Gelände am Waterhörn war übrigens schon festzustellen, nachdem der Erwerb der Fläche durch die Südkamp Bau bekannt wurde.

Auch ein anderer privater Investor (z.B. die örtlichen Banken) würden bei einem m²-Preis von 70 € nicht einsteigen.

Herr Südkamp selbst hat mehrfach angekündigt, die Fläche liegen zu lassen, wenn sich die Stadt nicht „bewegt“. Ob sein zwischenzeitlicher Einwurf, die Fläche dann nur noch in Einzelparzellen zu veräußern, ernst zu nehmen ist, ist schwer zu sagen.

Der Weg der Übernahme der Fläche durch die Stadt oder andere Investoren ist also verschlossen.

Nach Einschätzung der Verwaltung hat das Projekt negative Auswirkungen für die Baulandentwicklung der Stadt, die nicht zu unterschätzen sind, vor allem wenn die Stadt an ihren o.g. Zielen festhalten möchte:

1. Es haben sich seinerzeit mehrere Interessenten bei der Stadt gemeldet, die das Grundstück am Waterhörn gerne erworben und privat erschlossen hätten. Diesen wurde jeweils erklärt, dass dies nicht im Sinne der Stadt ist und diese grds. keine fremden Grundstücke überplant. In der Vergangenheit wurden mit privaten Investoren auch negative Erfahrungen gemacht, und nicht jeder Investor kann die Projekte so professionell und mit der erforderlichen Solvenz abwickeln wie z.B. die IDB. Würde dem Ansinnen von Herrn Südkamp jetzt 1 : 1 Rechnung getragen, wäre die Stadt unglaublich. Darüber hinaus könnte die Verwaltung aber alle Verhandlungen über Grundstücksankäufe einstellen, was natürlich auch für Gewerbeflächen gilt.
2. In 2019 hat die Stadt im Bereich der Barßeler Straße das Vorkaufsrecht für ein Grundstück gezogen, weil ein Privatinvestor nach gleichem Konzept wie Südkamp Bau Grundstücke erschließen, bebauen und dann fertige oder halbfertige Häuser verkaufen wollte. Damals war der Rat sich einig, dass dies nicht der richtige Weg sein kann, obwohl das Projekt den typischen Häuslebauer aus Friesoythe wohl mehr entgegen gekommen wäre.

3. Nun mag man trefflich darüber diskutieren, wer ein Angebot, wie dies im Konzept von der Südkamp Bau vorgesehen ist (Kauf fertiger Zweifamilienhäuser nach verschiedenen Mustergrundrissen), wahrnehmen wird. Sicherlich werden sich auch hierfür Interessenten einfinden. Ob dies dann vorwiegend „Altenoyther“ sein werden, ist fraglich. Reizvoll sind diese Immobilien zweifellos als Kapitalanlage. Kritisch zu sehen ist auch, ob dies für die Entwicklung des Ortes Altenoythe vorteilhaft ist.

Nicht von der Hand zu weisen ist, dass die Stadt in die Kritik kommt, wenn das Südkamp Projekt nicht zur Umsetzung kommt, eben weil in Altenoythe dringend Bauland benötigt wird. Andererseits lässt sich diese Kritik widerlegen, wenn man deutlich macht, dass hier nicht die Baumöglichkeiten entstehen, die unsere Bürgerinnen und Bürger suchen.

Abschließend kann man Folgendes feststellen:

1. Die Grundproblematik bei Südkamp Bau besteht darin, dass diese ein Grundstück für einen immens hohen Preis unter falschen Voraussetzungen erworben hat. Dass bei einem Einstiegspreis von 70 € pro m² unter Einbeziehung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der erforderlichen Erschließung über die unmittelbare Vermarktung der Grundstücke kein Gewinn zu erzielen ist, liegt mehr als nahe.
2. Wenn die Stadt diesen hohen Einstandspreis nachträglich noch indirekt rechtfertigt, indem die bauleitplanerischen Vorstellungen der Südkamp Bau weitgehend bzw. ohne deutliche und erkennbare Zugeständnisse akzeptiert werden, macht die Stadt sich selbst unglaubwürdig und fördert den Preisanstieg im Grundstückssektor („Man muss nur forscht auftreten und mit Blockade drohen dann läuft das schon...“).
3. Die Stadt sollte auch in diesem Fall deutlich machen, dass die Entwicklung von Bauland eine öffentliche Aufgabe ist, die unter den genannten Prämissen betrieben wird. Monetäre Interessen Einzelner können bei Projekten zwar ein Motor sein, im ersten Schritt muss aber die sinnvolle Weiterentwicklung unserer Ortsteile und der Stadt im Fokus stehen.
4. Auch wenn nicht abschließend beurteilt werden kann, wer letztlich die Häuser nach dem Konzept Südkamp erwerben wird, sollte die Gewähr nicht außer Acht gelassen werden, dass hier ein „Fremdkörper“ im Ort Altenoythe entsteht, weil hier z.B. vorwiegend Häuser als Kapitalanlage gekauft werden.
5. Herr Südkamp droht mit der Kulisse, dass die Fläche unbebaut bleibt, was zweifellos schade wäre. Andererseits ist der entgangene Nutzen in diesem Fall nicht so hoch, wenn man davon ausgeht, dass die Häuser ohnehin nur in den wenigsten Fällen von Altenoythern bzw. Bürgern der Stadtgemeinde Friesoythe erworben werden. Die Drohkulisse des Nichtbebauens sollte die Stadt also nicht als solche annehmen.

II. Herrn FBL Stratmann zur Kenntnisnahme.

III. Herrn BM Stratmann zur Kenntnisnahme.

IV. An die Ratsmitglieder zur Kenntnisnahme.


Heidrun Hamjediers
Erste Stadträtin