

## I. Vermerk

### **Baulanderschließung Altenoythe – Vorhaben Südkamp**

Gespräch am 18.12.2019

Teilnehmer: Fraktionsvorsitzender Karl-Heinz Krone  
Fraktionsvorsitzende Renate Geuter  
Fachbereichsleiter Klaus Sandmann  
Erste Stadträtin Heidrun Hamjediers

Klaus Sandmann stellt eingangs des Gespräches die Planungen des Investors Südkamp vor. Im ersten Schritt habe dieser eine Überplanung des Areals an der Straße „Waterhörn“ in Altenoythe mit rd. 18 Doppelhäusern anvisiert. In den Vorgesprächen mit der Verwaltung habe diese deutlich gemacht, dass die Stadt einer solchen Ausnutzung der Grundstücksfläche nicht zustimmen könne. Es würde zwar Wohnraum geschaffen, der aber nicht bauwilligen Familien zugutekomme sondern eher für Personen in interessant seien, die eine Kapitalanlage suchen würden. Man habe Herrn Südkamp empfohlen, die Planung in der Form zu modifizieren, dass hier auch Bauplätze für Einfamilienwohnhäuser entstehen.

Die Unterzeichnerin ergänzt, dass sich Herr Südkamp sehr widerwillig zeige was eine Modifizierung seiner Planung angehe. Zum einen verweise er immer wieder auf andere Kommunen, in denen sein Konzept (Südkamp erstellt schlüsselfertige Häuser nach verschiedenen Modellgrundrissen und veräußert diese insgesamt einschl. der Erschließungsanlagen).

Weiter suggeriere Herr Südkamp, dass er mit seinem Anliegen sicherlich durchkomme, wenn er die Planung erstmal den Ratsfraktionen vorgestellt habe. Für sie sei der Eindruck entstanden, dass aus den Reihen der Fraktionen schon positive Signale gegeben worden seien.

Dies wird von beiden Fraktionsvorsitzenden vehement verneint. Karl-Heinz Krone weist darauf hin, dass ein Gesprächswunsch an die CDU-FDP-Fraktion herangetragen worden sei, dem man Anfang 2020 auch nachkommen müsse und wolle.

Zur modifizierten Planung wird einheitlich von den Gesprächsteilnehmern festgestellt, dass mit 6 Einfamilienhausgrundstücken und 12 Doppelhausgrundstücken – die nur bebaut erworben werden können – noch kein ausgewogenes Verhältnis gegeben ist.

Zur Bauleitplanung grundsätzlich stellt die Erste Stadträtin fest, dass die Stadt gut daran tue, nicht für private Investoren tätig zu werden, wenn diese ohne Abstimmung mit der Stadt Grunderwerb tätigen. Bei der Fläche „Waterhörn“ käme hinzu, dass sich mehrere Interessenten gemeldet hätten, die aber nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung Zurückhaltung geübt hätten. Südkamp dagegen habe ohne Rückversicherung zu einem sehr hohen Preis gekauft und erwarte jetzt von der Stadt, dass diese ihm die Entwicklung ermöglicht.

Die Erste Stadträtin geht zudem auf die Aussagen des Fraktionsvorsitzenden in der CDU-FDP-Fraktion ein, wonach es ggfs. besser sei wenn private Investoren sich um Wohnbauland kümmern. Dem könne sie nur entschieden widersprechen, weil die Realität eine andere ist. Dies macht sie an folgenden Beispielen fest:

- IDB- Wohngebiet Mückenkamp – Dieses Gebiet ist seit fünf bis sechs Jahren in der Vorbereitung, erst jetzt kann dort konkret gebaut werden; ursächlich für die lange Vorbereitungszeit ist nicht die Stadt, die Bauleitplanung wurde zügig in Angriff genommen
- Projekt Laing-Kramer an der Thüler Straße – Hier hat die Stadt schon alle vorbereitenden Beschlüsse gefasst, die Umsetzung dauert nach wie vor an.
- Projekt Thoben-von Garrel Meeschenstraße/Mückenkamp – Dieses Vorhaben kommt nicht weiter weil sich die Investoren zunächst damit arrangieren müssen, dass erhebliche Erschließungskosten auf sie zukommen.
- Fläche im Anschluss an Galgenberg - Die voll überplante Fläche wollten die Eigentümer nicht an die Stadt veräußern, weil der gebotene Preis zu niedrig ist; die örtlichen Banken

haben hiervon Abstand genommen, weil sich bei den Preisvorstellungen der Grundstückseigentümer kein angemessener Grundstückspreis halten lässt.

- Verkaufspreis-Vergleich Mückenkamp (bis 135 €/m<sup>2</sup>) und Uhlenborgspänder (115 €/m<sup>2</sup>)

Ärgerlich sei, dass man durch solche Aussagen die freien Investoren ermutige tätig zu werden mit dem Effekt, dass die Ankaufpreise für Wohnbauflächen teuer werden. Dies habe die Stadt schon feststellen müssen, als der Ankaufpreis von Südkamp für die Fläche Waterhörn bekannt wurde. Nur wenn die Stadt als alleiniger Nachfrager auftritt lassen sich die Preise halten.

Fraktionsvorsitzender Krone ist der Ansicht, dass es sich die Stadt nicht leisten kann, eine Fläche wie die am Waterhörn – also in bester Lage in Altenoythe – nicht zu erschließen. Dies könne man den Bauwilligen kaum vermitteln.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass dies für die typischen Bauwilligen kaum eine Rolle spielt, weil diese kein vorgefertigtes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 80 bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche suchen, sondern individuell auf ihren Grundstück bauen möchten. Die Erste Stadträtin verweist zudem auf die Gefahr des „Downgradens“, das schon in anderen Siedlungen zu beobachten ist.

Zur geplanten Häuserzeile im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus erklären alle Anwesenden, dass dies ein interessanter Ansatz ist, der auf jeden Fall im Gesamtkonzept beibehalten werden sollte. Renate Geuter bittet darum, dass der Investor näher erläutert, was genau er hier plant.

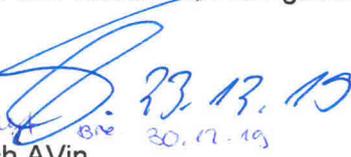
Abschließend kommen die Anwesenden überein, dass die Verwaltung noch einmal mit dem Investor Südkamp spricht, wobei eine weitere Modifizierung der Planung gefordert werden soll. Es sollten nicht nur sechs sondern acht Bauplätze zur Vergabe nach den Modalitäten der Stadt vorgesehen werden. Bei den verbleibenden Grundstücken sollte eine Mischung halb halb zwischen Doppelhaushälften nach Südkamp-Modalitäten und frei zu gestaltenden Einfamilienhäusern erfolgen. Damit die Fraktionen die Chance haben, Herrn Südkamp zeitnah einzuladen, sollte der Termin noch im Januar 2020 stattfinden. Der soziale Wohnungsbau soll bleiben.

II. Herrn Bürgermeister Stratmann zur Kenntnisnahme.

III. Den Fraktionsvorsitzenden zur Kenntnisnahme.

IV. FB 3 zum Vorgang – Terminabstimmung erfolgt durch AVin

  
Heidrun Hamjediers  
Erste Stadträtin

  
23.12.19  
30.12.19