

30.11.2010 Erklärung zum aktuellen Stand beim Klosterwirtareal

Die Berichterstattung in der Lokalpresse lässt aus unserer Sicht manchmal zu wünschen übrig, was die Kenntnisse der Journalisten über die Projekte zur Neubelebung des Klosterwirtareals Grafrath und die Einstellung der im Gemeinderat vertretenen politischen Gruppierungen Bürger für Grafrath (BfG), Bündnis 90/Die Grünen und SPD dazu betrifft.

Mit der Übergabe einer dem nachfolgenden Text entsprechenden Erklärung an Vertreter der Lokalpresse am 29.11. beabsichtigten die Bürger für Grafrath, Unklarheiten bezüglich ihrer Haltung zu begegnen.

Selbstverständlich steht jeder unserer Gemeinderäte darüber hinaus für Informationen zu zusätzlichen/weitergehenden Aspekten zur Verfügung.

(Adressen und Telefonnummern von Ansprechpartnern finden Sie unter „Kontakte“.)

BfG sind für die Wiederbelebung des Klosterwirtareals

Die BfG verfolgen seit Jahren nicht nur interessiert, sondern auch mit großem persönlichen Engagement die verschiedenen Bemühungen, das Problemfeld Klosterwirt – nämlich die Wiederbelebung dieses Ortsbereiches – in den Griff zu bekommen. Es ist unserer Auffassung nach aber nicht damit getan, dass neues Baurecht für viele Wohnhäuser geschaffen wird.

Bedarf an der Schaffung von Baurechten besteht in Grafrath nicht

Die von einem Investor im September dieses Jahres beantragte Baulandausweisung ist dem Umfang nach nicht verantwortbar. Aus den Bedürfnissen der Gemeindebürger heraus besteht ein entsprechender Bedarf nicht. Die Nutzung bestehender und bereits im Genehmigungsverfahren befindlicher neuer Baurechte im Ortsbereich genügt dem sich in der Gemeinde entwickelnden Bedarf. Eine Einbeziehung von Flächen im Außenbereich in die Bedarfsdeckung ist deshalb momentan nicht angezeigt. Das führt dazu, dass die BfG die Ausweisung zusätzlicher Baurechte beim Klosterwirt kritisch betrachten (aber nicht von vornherein ablehnen).

Dabei berücksichtigen wir die nachteilige Folge, dass weitere Zersiedelung in die Landschaft hinein verbunden ist mit zusätzlicher, grundwasserschädlicher Bodenversiegelung und erhöhtem Verkehrsaufkommen. (Wir wissen uns hier einig mit der Bayerischen Staatsregierung, die im Landesentwicklungsplan die Gemeinden aufruft, bei der Baulandausweisung Zurückhaltung zu üben.)

Die Gemeinde hat Nichts zu verschenken

Jeder einzelne Quadratmeter der Flurflächen außerhalb des heute bebauten Umgriffs ist Entwicklungspotential für die Zukunft der Gemeinde. Das gilt vollkommen unabhängig davon, wem diese Fläche derzeit gehört. Denn das Kapital der Gemeinde liegt nicht (nur) im Besitz von Grundstücken, sondern in dem allein ihr zustehenden Recht, die Nutzung der Flächen innerhalb der Gemeindegrenzen festzulegen.

Grafrath hat Nichts zu verschenken, auch kein Potential zur Entwicklung in den kommenden Jahrzehnten. Jetzt nicht – und in Zukunft wird das nicht anders sein.

Die Bürger für Grafrath unterstützen ein Vorankommen beim Klosterwirt – wir folgen aber nicht blind jedem Ansinnen von Investoren

Die BfG stützen das gemeindliche Vorhaben, im Bereich östlich und südlich der ehemaligen Klosterwirtschaft und des Stadels Investoren durch Ausweisung neuer Baurechte einen Anreiz zu geben. Zielvorstellung ist, diese Objekte wieder zu positiv wirkenden Bestandteilen des Ortsbildes zu machen (Ensemble aus Klosterkirche, Klostergebäude und ehemaligem Wirtschaftshof). Und Leben in sie zu bringen, damit sie nicht erneut verfallen. Die finanzielle Realisierung der Bodenwertsteigerung in umlie-

Fortsetzung: Seite 2

genden Flurflächen soll den Investoren die Möglichkeit geben, die Kosten von besonderen Arbeiten und Leistungen, die sich aus dem sanierungs- und renovierungsbedürftigen Bestand ergeben, leichter tragen zu können.

Die BfG machen sich aber nicht blind jede Forderung zu eigen. Mit der Ausbreitung der Wohnbebauung in das weitere Umfeld des engeren Klosterhofareals gibt die Gemeinde Entwicklungspotential für die Zukunft auf. Auch nur Teile dieses Potentials heute ohne Not zu verbrauchen, betrachten wir als widersinnig und verantwortungslos. Es wäre besonders verantwortungslos, das Potential nur zur Gewinnmaximierung eines Gewerbeunternehmens herzuschenken.

Die Übernahme von Flurflächen in den Umgriff des künftigen Bebauungsplans „Am Klosterhof“ soll sich deshalb am notwendigen Finanzierungsaufwand eines Investors für das Klosterwirtsgebäude und den Stadel orientieren – und nicht an dessen Gewinnvorstellungen. Der Investor konnte bzw. wollte dem GR bisher nicht die Angemessenheit seiner Forderung nach einem größeren Umgriff (größer als der vom GR bisher ins Auge gefasste) in Bezug auf die Kosten der von ihm beabsichtigten Investitionen darlegen.

Ertragsberechnungen für das Vorhaben des Investors

Wegen der Weigerung des Investors solche Angaben zur finanziellen Seite seines Vorhabens (z.B. durch Gewährung von Einsicht in seine Kalkulation) zu machen, wurden von Gemeinderäten der BfG und der Grünen eigene Ertragsberechnungen angestellt. Diese Kalkulationen haben ergeben, dass auch mit einem Umgriff neuer Wohnbauflächen nur in dem Umfang, wie ihn die Forum-Klosterhof-Planung vorsah, die Investitionskosten für die Neunutzung des Gebäudebestands zur Hälfte aus der Werterhöhung der Grundstücke zu decken sind. Nur der Rest, also die zweite Hälfte, wäre vom Investor selbst beizutragen.

Die BfG meinen: Ein Investor, welcher sagt, 50% Investitionskostenzuschuss – realisiert durch Verkauf der von der Gemeinde mit neuen Baurechten ausgestatteten Grundstücke – seien ihm zu wenig, muss sich die Frage nach seiner Seriosität stellen lassen! – (Wer nur bei noch mehr Zuschuss und, wie vom Investor offensichtlich beabsichtigt, dann nur noch etwa einem Drittel Eigenkapitaleinsatz einen kaufmännischen Erfolg erkennen kann, traut seiner eigenen Urteilsfähigkeit bezüglich der Wirtschaftlichkeit des Projekts oder der Qualität seines Managements bei der Umsetzung nicht über den Weg.)

„Bodenwertgewinne sind der Allgemeinheit zuzuführen“

Das steht in Art. 161 Absatz 2 der Verfassung des Freistaats Bayern. Mit der Einschränkung, „soweit sie nicht auf Leistungen des Eigentümers zurückzuführen sind“. Jeder Gemeinderat hat zu Beginn seiner Tätigkeit einen Eid darauf geleistet, auch diesen Grundsatz bei seinen Entscheidungen zu beachten. Die Gemeinderäte der BfG bemühen sich nach Kräften, ihm auch bei diesem Projekt Geltung zu verschaffen.

Denkmalsschutz ist Sache des Eigentümers und des Landratsamts (LRA)

Der Vorwurf, der denkmalsgeschützte Stadel verfallende zusehends, ohne, dass die „Gemeinde“ etwas tue, trifft den Falschen. Der Eigentümer hat die Pflicht, das Denkmal zu erhalten. Und nicht die Gemeinde, sondern allein das LRA (als zuständige Behörde) hat das Recht, die Befugnis und die Pflicht, die notwendigen Anordnungen zum Erhalt oder Stop des weiteren Verfalls eines Denkmals zu erlassen – wenn Gefahr für dessen Bestand im Verzug ist. Wenn es notwendig wäre, würde das LRA dies sicher tun.

Was ist nötig?

In der Art, wie sich der Investor gegenüber der Gemeinde verhält, drückt sich eine Missachtung der demokratisch gewählten Gemeindeorgane und der gesetzlichen Pflichten dieser Organe aus. Eine Änderung dieser Verhaltensweise ist dringend angezeigt. Ohne sie werden sich im weiteren Projektverlauf immer wieder Verzögerungen ergeben. Das wollen die BfG – im Interesse ihrer Gemeinde – nicht.