

Der Bürgermeister der Gemeinde Alsbach-Hähnlein,
Bickenbacher Str. 6, 64665 Alsbach-Hähnlein

An den
Vorsitzenden der Gemeindevertretung
der Gemeinde Alsbach-Hähnlein
Herrn Harald Finger
Bickenbacher Straße 6
64665 Alsbach-Hähnlein

Bickenbacher Straße 6
64665 Alsbach-Hähnlein

Ihr Ansprechpartner:
Sebastian Bubenzer
Telefon: 06257 5008-311
Fax: 06257 5008-601
buergemeister@alsbach-haehnlein.de

www.alsbach-haehnlein.de

Sprechzeiten:
Montag bis Donnerstag:
07.30 – 12.00 Uhr
Donnerstagnachmittag:
13.00 – 18.00 Uhr
Termine außerhalb der Sprechzeiten
nach Vereinbarung

Datum
31. Mai 2021

W i d e r s p r u c h
gemäß § 63 Abs.1 der Hessischen Gemeindeordnung gegen den Beschluss der Gemeinde-
vertretung vom 18.05.2021 zum TOP 20 der Tagesordnung (Gute KITA am richtigen Ort)

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

gegen den o.g. Beschluss lege ich form- und fristgerecht Widerspruch ein, da zu befürchten ist, dass die nachfolgend näher aufgeführten Auswirkungen mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten werden.

Die, zumindest teilweise, Umsetzung des Beschlusses vom 18. Mai 2021 würde eine erhebliche Gefährdung des Wohls unserer Gemeinde darstellen, da Einnahmeverluste / Mehrkosten von erheblichem Ausmaß entstehen würden. Darüber hinaus wird der Ruf unserer Gemeinde als verlässlicher Geschäftspartner und damit Vertrauern gefährdet, da potentiell Bauwillige - vertrauend auf die mit großer Mehrheit getroffenen Beschlüsse unserer Gemeindevertretung im Juni und September 2020 - bereits vorbereitende Maßnahmen getroffen haben und finanzielle Verpflichtungen eingegangen sind.

Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch einen Rechtsverstoß im haushaltsrechtlichen Sinne vorliegt. Daher sehe ich mich gezwungen, dem Beschluss, zumindest in Teilbereichen, zu widersprechen.

Dies begründet sich aus

- einem **wirtschaftlichen Verlust / Mehrkosten von mind. 1,36 Millionen Euro** für die Gemeinde (bis zu ca. 2 Millionen Euro, sollten neue Container für eine Interimslösung notwendig sein), *[Vergleicht man die Mehrkosten einer gleich großen Kita mit gleich großem Außengelände von jeweils rund 4.000 m², liegen die Mehrkosten eines Kita-Neubaus in der „Spießgasse“ im Vergleich zum Neubau einer Kita „Im großen Ritterbruch“ bei mindestens 1,75 Millionen Euro]*,
- einer **erschweren Erschließung** und Zufahrt zum Baugebiet „Nördlich der Spießgasse“ durch den Wegfall einer Erschließungsstraße,
- einem **Zeitverzug bei dem notwendigen Neubau** einer Kindertagesstätte im Ortsteil Hähnlein,
- **deutlich weniger Platz für unsere Kinder** (nur 4.000 m² am Standort „Spießgasse“ statt rund 8.000 m² am Standort „Im großen Ritterbruch“ Gesamtfläche für die Kita inkl. Außenanlage),
- möglichen **rechtlichen Risiken** in Bezug auf das Umlegungsverfahren, einem Bauverzug und der Vermarktung.

Im Folgenden gehe ich auf die möglichen Folgen des Beschlusses näher ein:

a) **Wirtschaftlicher Verlust für die Gemeinde**

- Das heutige Kindergartengrundstück in der Spießgasse ist aus Gleichbehandlungsgrundsätzen in der Umlegung behandelt worden wie die Grundstücke aller Beteiligten, obwohl das Grundstück bereits ein durch die Spießgasse erschlossenes Baugrundstück war. Dies führt bei Erhalt der Nutzung für einen Kindergarten zu folgendem wirtschaftlichem Verlust.

Fläche des Grundstücks (Kindergarten vor Umlegung). 2427 m²

Einwurfswert in der Umlegung: 110 Euro/m²

Zuteilungswert in der Umlegung: 200 Euro/m²

Wirtschaftlicher Verlust: 2427 m² x (200 Euro/m² - 110 Euro/m²) = 218.430 Euro

- Die Fläche, welche für den Kindergarten genutzt werden soll, ist im Bebauungsplan als Wohnbaufläche bzw. Verkehrsfläche ausgewiesen. Die beiden als Wohnbaufläche geplanten Flurstücke (Gemarkung Hähnlein, Flur 1, Flurstücke 943 und 945) haben zusammen eine Größe von 3693 m². Diese Fläche hätte, auch unter Prämisse der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, als Wohnbaufläche für mind. den Bodenrichtwert von 350 Euro verkauft werden können. Aktuell werden die Flächen von den privaten Grundstückseigentümern für bis zu 550 Euro/m² verkauft.

Dies ergibt einen entgangenen Verkaufserlös von mindestens (3693 m² x 350 Euro/m²) = 1.252.550 Euro

Die Fläche für den Bau einer Kindertagesstätte im großen Ritterbruch, könnte die Gemeinde für einen Preis von 100 Euro/m² ankaufen. Die Fläche für die geplante Kindertagesstätte beträgt 8280 m². Ein Teil der Fläche von ca. 1000 m² ist dabei in Besitz der Gemeinde. Die notwendige Fläche von 7280 m² könnte die Gemeinde somit für einen Betrag von 728.000 Euro ankaufen. Wenn man diesen Betrag mit dem entgangenen Verkaufserlös gegenrechnet,

verbleibt ein Verlust von (1.252.550 Euro - 728.000 Euro) = 524.550 Euro.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Fläche für den geplanten Kindergarten „Im großen Ritterbruch“ mit 8280 m² gegenüber dem bestehenden Kindergarten (2427m²) über dreimal so groß ist.

Kein Baurecht in der Spießgasse für Bau/Umbau einer Kindertagesstätte

- Baurecht für den Bau einer neuen Kindertagesstätte in der Spießgasse besteht nicht. Nicht einmal Abriss und Neubau des heutigen Gebäudes wären ohne die Veränderung des am 1.9.2020 beschlossenen Bebauungsplans möglich. Es bedarf also eines neuen Bauleitplan-Verfahrens für den entsprechenden Teilbereich.
- Eine Bebauung eines hinteren (neuen) Teils der Kita in der Spießgasse ist erst möglich, wenn die Erschließung der „Ringstraße“ abgeschlossen und das Baufeld freigegeben ist. Nach heutigem Stand wird das nicht vor Ende 2022 möglich sein.

Sanierung des Standorts „Spießgasse“ nicht sinnvoll

- Nach sorgfältiger Prüfung unseres Bauamtes ist eine Sanierung des Bestandsgebäudes in der Spießgasse nicht sinnvoll, da ein zeitgemäßes Raumprogramm, die Substanz des Gebäudes als auch eine schlecht kalkulierbare Bauzeit dagegensprechen.

- Daraus ergibt sich, dass in jedem Fall ein Neubau notwendig ist. Es ist davon auszugehen, dass ein Bau in gleicher Bauweise und gleicher Größe (z.B. in zeitsparender Modulbauweise) an beiden Standorten ähnliche Kosten verursacht.
- Eine Sanierung der Kita in der Spießgasse im laufenden Betrieb ist nicht möglich. Für den Zeitraum der Sanierung der Kindertagesstätte muss eine Interimslösung gefunden werden. Die Gemeinde Seeheim-Jugenheim hat zurzeit eine Containeranlage für eine Kindertagesstätte im Ortsteil Malchen eingerichtet, welche hier als Vergleich herangezogen werden soll:

Rahmenbedingungen Seeheim-Jugenheim

- Kita mit 3 Gruppen,
- Gebrauchte Container,
- Container erfüllen nur den Mindeststandard, keine EnEV d.h. Laufzeit ist auf 24 Monate begrenzt, kann aber u.U. verlängert werden,
- Küchencontainer und Sanitärcontainer sind bereits ausgestattet.

Kosten Seeheim-Jugenheim

- Die Gemeinde zahlt für die Containeranlage ca. 10.000,00 Euro pro Monat Miete, also 240.000,00 Euro für 24 Monate,
- Es sind außerdem einmalige Kosten von ca. 200.000,00 Euro entstanden (Erschließung, Außenanlagen und Baunebenkosten),
- Möblierung/Ausstattung ist dabei nicht enthalten,
- Das Grundstück gehört der Gemeinde Seeheim-Jugenheim, das Außengelände ist mit ca. 450m² eigentlich zu klein,
- Im Interessenbekundungsverfahren haben zwei Bieter ein Angebot abgegeben ca. 550.000-700.000 Euro für 24 Monate.

Die Interimslösung für den Kindergarten in der Spießgasse müsste für vier Gruppen sein. Wenn man die Zahlen aus dem Vergleich mit Seeheim-Jugenheim heranzieht, würden sich dann ca. folgenden Kosten ergeben:

- 320.000 Euro Miete für die Containeranlage für 24 Monate bei vier Gruppen (240.000 Euro/ 3 Gruppen x 4 Gruppen).
- 266.000 Euro einmalige Kosten für 4 Gruppen (200.000 Euro/ 3 Gruppen x 4 Gruppen)

Dies ergibt Mehrkosten in Höhe von mind. 586.000 Euro

- Dabei ist noch nicht berücksichtigt, dass eventuell keine gebrauchten Container zur Miete zur Verfügung stehen. Sollten keine gebrauchten Container zur Verfügung stehen, steigen die Kosten für die vorübergehende Unterbringung von vier Gruppen auf mindestens 733.000-933.000 Euro für die Containeranlage (Rechenweg: 550.000-700.000 Euro für 24 Monate bei 3 Gruppen/ 3 x 4 Gruppen). Das würde zu weiteren Mehrkosten von 413.000 bzw. 613.000 Euro führen.

Beim Bau einer neuen Kindertagesstätte an einem anderen Standort kann die bisherige KiTa bis zur Fertigstellung weiter genutzt werden. Eine Interimslösung wäre daher dann nicht erforderlich.

Angefallene Kosten für die Planung KiTa „Im großen Ritterbruch“

Bauleitplanung:	21.554,89 Euro (brutto)
Verkehrsuntersuchung:	5.355,00 Euro (brutto)
Artenschutzprüfung:	839,66 Euro (brutto)
Hydrogeologische Stellungnahme:	4.730,85 Euro (brutto)
Archäologische Prospektion:	1.558,90 Euro (brutto)
<hr/> Summe:	<hr/> 34.039,30 Euro (brutto)

- Geänderte Erschließung

Bei Bau einer neuen Erschließungsstraße (Rhönstraße) entstehen Baukosten und Kosten für den notwendigen Grundstücksankauf. Der Aufwand kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

- Mehrkosten für Planungsleistungen

- Umplanung der Erschließungsanlagen (Verkehrsanlagen)
- Prüfung, ggfls. Umplanung der Entwässerungsanlagen → Schmutzwasser und Regenwasser
- Umplanung von leitungsgebundenen Infrastrukturen von Versorgern (GGEW)

Auch die Höhe dieser Mehrkosten kann zurzeit noch nicht genau beziffert werden.

b) Folgen für das Baugebiet

- Erschließung und Erschließungsplanung

- Ein Straßenabschnitt würde nicht hergestellt. Die Durchwegung „Fritz-Ost-Straße“ entfällt. Das Erschließungskonzept wäre damit erheblich verändert, was eine geringere Verteilung der Verkehrsströme / Mengen zur Folge hat. Insbesondere eine direkte Fuß- (und Radverkehrs)anbindung an die Spießgasse entfällt. Damit ergibt sich auch eine Mehrbelastung in den verbleibenden Straßenzügen. Die Zu- und Abfahrt zum Neubaugebiet erfolgt dann ausschließlich über die Donnersbergstraße. Darüber hinaus sind dann auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer über die Donnersbergstraße zu führen. Die ursprüngliche Planung sieht hierfür die Durchwegung der Fritz-Ost-Straße als Mischverkehrsfläche (Sicherheit!) vor.
- Um diese Mehrbelastung für die verbleibenden Straßenzüge zu verhindern, müsste eine neue Erschließungsstraße von Westen über die Rhönstraße gebaut werden. Dazu müsste Planungsrecht (Bauleitplanung) geschaffen und die entsprechenden Grundstücke angekauft werden.

- Bauleitplanung

- Für die Errichtung der ggf. notwendigen neuen Erschließungsstraße über die Rhönstraße muss entsprechendes Planungsrecht geschaffen werden. Dazu muss der Bebauungsplan geändert werden (Teiländerung der betroffenen Fläche). Damit wäre ein erneutes Bauleitplanverfahren erforderlich. Sinnvollerweise sollte diese Änderung gemeinsam mit den Änderungen des Kita-Geländes erfolgen. Der Zeithorizont hierfür ist mit ca. 1 Jahr anzusetzen bis Baurecht besteht (sofern KEINE weiteren Anregungen / Bedenken, zu klären sind).

Mögliche Risiken

- Umlegungsverfahren

Durch den Wegfall der öffentlichen Zufahrtsstraße über die Spießgasse hätte sich im Umlegungsverfahren eine andere Verteilung ergeben, da sich dieser insbesondere über das Bereitstellen der öffentlichen Verkehrsflächen in der Umlegung bemisst.

Ob dies zu Schadenersatzansprüchen der Beteiligten der Umlegung gegen die Gemeinde führen kann, ist rechtlich noch nicht geklärt.

- Bauverzug

Bedingt durch die notwendige neue Planung entsteht ein möglicher Bauverzug. Dies kann zu „Stillstandskosten“ durch die Baufirma durch einen späteren Bauanfang führen. Bei verspäteter Baufeldfreigabe können etwaige Regressforderungen durch private Bauherren entstehen.

- Vermarktung

Die Grundstückskäufer gehen von einer mittelfristigen Standortverlagerung der Kindertagesstätte in der Spießgasse aus. Wenn dies nicht erfolgt, kann es zu Klagen gegen die Gemeinde führen, da der Kauf des Grundstücks von der Annahme ausging (Bebauungsplan vom 01.09.2020), dass dort ein „reines Wohngebiet“ entsteht.

Durch die Bebauungsplanänderung könnten Regressforderungen entstehen (Kauf unter falschen Annahmen).

Darüber hinaus entfällt durch die Änderung des Bebauungsplans der Bau von zwei Mehrfamilienhäusern (12 WE) auf den Flurstücken 943 und 945. Dort war bezahlbares Wohnen geplant. Außerdem entsteht für die Spießgasse und die angrenzenden Straßen durch den Bau/die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte Mehrverkehr.

Unter Beachtung all dieser zu erwartenden Auswirkungen sehe ich das Wohl der Gemeinde als gefährdet an. Außerdem können langwierige rechtliche Auseinandersetzungen nicht ausgeschlossen werden.

Ich bitte Sie daher, sehr geehrter Herr Vorsitzender, diese Thematik auf die Tagesordnung der Sitzung der Gemeindevertretung am 15. Juni 2021 zu nehmen, um ggf. einen neuen Beschluss herbeizuführen.

Klar ist, dass wir insbesondere in Hähnlein zeitnah zusätzliche Kita-Plätze für Kinder über 3 Jahren benötigen. Derzeit werden in Alsbach 175 Plätze für Kinder über 3 Jahren angeboten, weitere 75 in der Sandwiese und aktuell ebenfalls nur 75 Plätze im Ortsteil Hähnlein. Das ist absehbar zu wenig.

Auch die Nachfrage nach Krippenplätzen steigt kontinuierlich an, hier ist ebenfalls Eile geboten. Diese Entwicklungen waren auch schon im Jahr 2016 erkennbar. Heute 5 Jahre später, hat sich die Situation auch durch Zuzug und höhere Geburtenraten deutlich verschärft.

Für die mögliche Errichtung eines Waldkindergartens für den Ortsteil Hähnlein, z.B. am Standort „Lernort Natur in der Fasanenlache“, werden zeitnah Vorschläge unterbreitet. Das gilt auch für einen denkbaren Anbau eines zusätzlichen Gruppenraumes für Kinder über 3 Jahre („Waldgruppe“) an die Kita Sandwiese.

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße



Sebastian Bubenzer
Bürgermeister