

Stellungnahme der Kirchengemeinde Hülsenbusch-Kotthausen zu den Fragen und Hinweisen aus der Fragebogen-Aktion

Baugebiet „Am Hagen“

Wir freuen uns, dass das Angebot zur öffentlichen Diskussion angenommen wurde. Auch wenn der Rücklauf (ca.10%) eher gering ausgefallen ist, wollen wir die Hinweise und Anregungen aber auch die kritischen und sorgenvollen Wortmeldungen ernst nehmen und bedanken uns herzlich für die Teilnahme an der Umfrage. Das Ziel der Kirchengemeinde in dieser Angelegenheit ist die Förderung des Gemeinwohls. Dazu gehören insbesondere die Klimaziele, denen wir alle verpflichtet sind. Die Kirchengemeinde verfolgt keine kommerziellen Interessen. Die Interessen einzelner, egal ob Bauträger, oder besonders betroffene Anlieger sind dem Gemeinwohl gegenüberzustellen. Der KG ist bewusst, dass die Gruppe der möglichen neuen Bewohner „Im Hagen“ in den Umfrageergebnissen unterrepräsentiert ist, weil sie noch keine Adresse in Hülsenbusch haben und an der Fragebogenaktion deshalb nicht teilnehmen konnten.

Die Kirchengemeinde hat ihr Grundstück nicht, wie alle anderen Eigentümer, an den Bauträger Andreas Stefanidis verkauft, sondern als „Faustpfand“ zurückgehalten um der Öffentlichkeit Einfluss auf die Planung zu geben. Die erste Anfrage des Erschließungsträgers an die Kirchengemeinde datiert aus dem Jahr 2019. Darauf ist die KG bis heute nicht eingegangen. Wohl haben seit dem zahlreiche Gespräche zwischen Vertretern der Kirchengemeinde, der Stadt GM und dem Erschließungsträger stattgefunden. Um die Verhandlungen nun auf noch breitere Füße zu stellen, hat die KG gemeinsam mit der Dorfgemeinschaft Hülsenbusch die vorliegende Fragebogen-Aktion durchgeführt.

Die Stadt Gummersbach hat im Jahr 2015 eine Wohnungsbaustudie durch die Firma Quaestio aus Bonn erstellen lassen. Die Studie untersucht den Aspekt des zukünftigen Flächenbedarfs bis zum Jahr 2030. Hiernach ergibt sich unter verschiedenen Annahmen ein Neubedarf von max. 44,9 ha. Die Kirchengemeinde schließt sich der Auffassung der Fachleute an, den Flächenbedarf durch Nachverdichtung, Baulückenschließung und Aktivierung bereits ausgewiesener Baulandflächen zu decken und auf die Erschließung neuer Baugebiete (auf der grünen Wiese) zu verzichten.

Durch das außerordentliche Engagement der Dorfgemeinschaft, konnte die „Landflucht“ in Hülsenbusch gebremst werden. Vieles der vorhandenen Infrastruktur konnte erhalten, oder sogar ausgebaut werden. Die Aktivierung der brachliegenden Restbauflächen in Hülsenbusch vergrößert die Wahrscheinlichkeit, dass die Infrastruktur erhalten bleibt. Es wird ein Angebot für die „Kinder des Dorfes“ geschaffen. Der Immobilienmarkt für Gebrauchtimmobilen folgt dem Angebot von Neubauten.

Jeder Bauträger verfolgt mit seinem Engagement auch kommerzielle Interessen. Deshalb wird er/sie sich nicht in einem Baugebiet, Ortsteil oder Dorf engagieren, in dem Leerstand droht. Nach Auskunft von Herrn Stefanidis liegen schon zahlreiche Anfragen vor. Kommerzielle Interessen von Unternehmen sind elementarer und legitimer Bestandteil unseres Wirtschaftssystems. Die meisten von uns beziehen ihr Einkommen aus den kommerziellen Interessen ihrer Firmen oder ihrer Selbstständigkeit, sofern es sich nicht um karitative, gemeinnützige oder kirchliche Träger handelt. Die Kirchengemeinde wird in möglichen Verhandlungen mit dem Erschließungsträger darauf drängen, dass bei Inanspruchnahme des Kirchgrundstücks möglichst viele der in der Umfrage vorgeschlagenen Maßnahmen zum Gemeinwohl umgesetzt werden. Der KG ist bewusst, dass letztlich ausschließlich der Rat der Stadt GM über den Planinhalt des Bauträgers befindet.

Die Dorfgrenzen sind von der Stadt GM 2015 durch die Ortslagensatzung festgeschrieben worden. In diesem öffentlichen Prozess, an dem alle Bürger aufgerufen waren, sich zu beteiligen, wurde das Ziel

verfolgt, die Grenzen des Dorfes festzuschreiben und den „Verbrauch“ jenseits dieser Grenzen liegenden Wald oder Wiesenflächen zu verhindern.

„Grenzenloses Wachstum“ des Dorfes ist damit ausgeschlossen. Das Baugebiet „Im Hagen“ ist seit 1966 Bauland und liegt innerhalb der Ortsgrenzen. (siehe Karte)

Innerhalb dieser Grenzen gibt es noch Restflächen, die nun aktiviert werden. Dass das Dorf nachverdichtet wird, statt an den Rändern „auszufransen“ ist ein wichtiges Instrument zur Schonung der Landschaft.

Der Wunsch nach möglichst wenigen Häusern mit viel Abstand und gleichzeitig einem kostengünstigen Angebot für junge Familien widerspricht sich. Je kleiner die Grundstücke, desto günstiger wird das Haus. Den größten Einfluss auf die Gesamtkosten hat der Grundstückspreis. Die Handwerkerpreise liegen in Köln nicht höher als in Gummersbach –

dennoch kostet ein Häuschen in Köln schnell das Doppelte dessen, was in Hülsenbusch aufzuwenden wäre. Das ist ein erheblicher Standortvorteil für den ländlichen Raum gegenüber den ständig weiterwachsenden Ballungsräumen und hilft die Landflucht zu bremsen und die Dörfer nicht auszubluten.

„Billiges“ Bauen ist wg. der erforderlichen Energie-Anforderungen an neue Häuser kaum mehr möglich. Der Sanierungsdruck auf Hauseigentümer wird in den nächsten Jahren erheblich steigen. Die politischen Weichen dazu sind gestellt. Ein gebrauchtes Haus wird in Zukunft die teurere Alternative sein, aber dennoch Käufer finden, weil die Lage häufig besser ist. Die finanziellen Möglichkeiten junger Familien sind durch die Zinsentwicklung der letzten Jahre nominell deutlich gewachsen. Ein Einbruch der Immobilienkäufe ist trotz rasant steigender Kosten nicht eingetreten. Die Nachfrage ist anhaltend hoch.

Gegenüber seinem ursprünglichen Plan hat der Bauträger zugesagt, nicht nur Häuser zur Miete anzubieten. Er wird auch schlüsselfertige Häuser zum Kauf und unbebaute Grundstücke zur Individualplanung anbieten. Die Quote soll in den anstehenden Verhandlungen festgeschrieben werden.

Das Presbyterium hat beschlossen, das Grundstück grundsätzlich seiner Bestimmung als Bauland nicht vorzuenthalten. Die KG ist dem Gemeinwohl, ihren 3.200 Mitgliedern, zukünftigen Generationen und den kirchlichen Aufsichtsgremien gegenüber Rechenschaft schuldig. Dass die Kirchengemeinde ihr Grundstück in einem Bieterverfahren ausgeschrieben hat, ist eine Formalie. (siehe: *Richtlinie zur Wirtschafts- und Verwaltungsverordnung (WiVO-RL) §19 (3)*)

Verkaufsverhandlungen hat es bis heute nicht gegeben. Die Kirchengemeinde wird sich einer positiven Dorfentwicklung nicht entgegenstellen, sondern diese unterstützen.

Entscheidungsgrundlage dafür sind empirisch gesicherte Erkenntnisse zur sinnvollen Entwicklung im ländlichen Raum und insbesondere ökologische Aspekte. Ein Erlös aus der Aktivierung des Baulandes kann z.B. in die energetische Sanierung der Gebäudestruktur und die Aufforstung der abgestorbenen Wälder investiert werden. Der „Klimaeffekt“ wäre um ein vielfaches höher, als der Erhalt der Wiese.

