

# Bürgermeister für Mühlal: Christoph Zwickler



Dornberg

21. Januar 2018: Ein Ruck  
muss durch Mühlal gehen!



Liebe Mühlalterinnen und Mühlalter,

die Aufstellung von Bebauungsplänen ist eine öffentliche und politische Angelegenheit, eine Sache der Gemeinden, nicht der Grundstückseigentümer. So will es das Baugesetzbuch und diese Erfahrung haben Sie vielleicht auch schon gemacht, als Sie selbst bauen wollten. Niemand hat einen Anspruch darauf, dass für sein Grundstück ein bestimmter Bebauungsplan aufgestellt wird.

Ich kandidiere für das wichtigste politische Amt in Mühlal. Daher dürfen Sie zu Recht von mir auch eine politische Aussage erwarten, ob und wenn ja wie ich mir eine Bebauung des Dornbergs vorstelle. Denn Sie stimmen mit der Wahl eines Kandidaten auch über dessen Programm ab. Als Diplom-Ingenieur für Architektur und Städtebau mit Verkehrsplanung will ich Ihrer Erwartung gern nachkommen. Zugleich benenne ich einige Punkte, die in der Diskussion über die Bebauung zwar immer wieder genannt, aber mitunter nur missverständlich aufgenommen wurden.

Es grüßt Sie ganz herzlich,

Ihr Christoph Zwickler

## Christoph Zwickler

- Dipl.-Ing. für Architektur und Städtebau
- Aufbaustudium Umweltschutztechnik
- Mehrere Semester Studium Wirtschafts- und Politikwissenschaften sowie Theologie und Philosophie (Jesuitenhochschule St. Georgen)
- Unternehmer
- Arbeit bei Rechtsanwälten in Zürich und Tel Aviv
- Bauleiter als Dipl.-Ing.
- 2015 Landratskandidat im Kreis Darmstadt-Dieburg
- Vorsitzender der Wählergemeinschaft FUCHS Mühlal
- Mitglied des Kreistages Darmstadt-Dieburg Freie Wähler
- Ehrenamtlicher Vorstand Abwasserverband Modau

Verantwortlich und Kontakt:

Christoph Zwickler

Alte Darmstädter Straße 49, 64367 Mühlal

Telefon: 06151-145000 oder 0170-1220723

E-Mail: christoph.zwickler@yahoo.de

Webseite: www.christoph-zwickler.de

www.fuchs-muehlal.de

Stellplatzsatzung für das Baugebiet Tannacker in Traisa gelten soll.

Nach den Protesten mit dem Bürgerbegehren hat die Gemeindevertretung aber ihre Entscheidung aufgehoben und hat nun bestimmt, dass die Stellplatzsatzung doch angewendet werden soll. Das ist bereits ein kleiner Erfolg.

Es ist auch nicht selbstverständlich, dass die Stellplatzsatzung der Gemeinde immer gilt. Wie es gerüchtweise heißt, gibt es für das ebenfalls von der NRD erschlossene Gewerbegebiet Ruckelshausen eine oder mehrere Ausnahmen von der allgemeinen Stellplatzsatzung. Um hier Klarheit zu schaffen, wurde eine Anfrage an die Verwaltung gestellt. Diese Anfrage hat die Verwaltung unter Leitung der Ersten Beigeordneten von der SPD inhaltlich nicht beantwortet.

## Verkehrsgutachten

Die Gemeinde Mühlal hat vor einiger Zeit bereits auf eigene Kosten ein Verkehrsgutachten erstellen lassen. Sie wollte einen objektiven Überblick über die Verkehrslage erhalten. Daraus ergab sich ein Mehrverkehr von etwa 2.000 Fahrzeugen täglich, sollte das NRD-Neubaugebiet nun so kommen, wie es der NRD-Planer Bullermann am 5. Mai 2017 im Darmstädter Echo beschrieb. Er ging von "etwa 750 Menschen" aus, die dort "zusätzlich" wohnen würden.

Auch die NRD hatte auf eigene Kosten ein Verkehrsgutachten erstellen lassen. Es kommt zu dem Ergebnis, dass die Mehrbelastungen erheblich geringer sind. Das Gutachten arbeitet dabei mit Annahmen aus dem Jahr 2006. Vor allem aber verwendet es Zahlen, welche die NRD 2008 selbst ermittelt haben will. "Gutachten", die auf Angaben dessen beruhen, der etwas will, werden beispielsweise bei Gericht nicht anerkannt. Daher halte ich es für richtig, im Fall Dornberg die seriös ermittelten Werte des Gutachtens zur Arbeitsgrundlage zu machen, welches die Gemeinde selbst in Auftrag gegeben hat.

## Vorstellungen zum Dornberg

### Bebauung

Die Bebauung sieht Mehrfamilienhäuser mit maximal drei Geschossen vor. Der zu erhaltende Bestand orientiert sich an den aktuellen Vorstellungen der NRD.

### Bauvolumen

Das gesamte Bauvolumen soll gegenüber der aktuellen bzw. der bereits abgerissenen Bebauung um maximal 50 Prozent steigen. Das Bauvolumen ist die Kubatur, die sich aus der Länge mal der Breite mal der Höhe aller Gebäude ergibt. Es soll maximal 100 Wohneinheiten geben.

### Entlastungsstraße

Die dauerhafte Entlastungsstraße wird vor Baubeginn auf Kosten der NRD gebaut und führt direkt an die Flachsgröße.

### Grüngürtel

Das gesamte Areal wird von einem Grüngürtel umgeben. Er ist etwa 30 Meter breit und dient als Naherholungsgebiet für alle. Im Gegenzug für die Ausweisung als Baugebiet sollte die Gemeinde diesen Streifen zum Preis für Ackerland übernehmen. Auch im Fall des Baugebietes Tannacker in Traisa verkaufen die Eigentümer sogar etwa die Hälfte ihrer Flächen zum Preis für Ackerland.

### Park

Der parkähnliche Charakter soll erhalten bleiben. Bis auf die Terrassen liegen alle Freiflächen innerhalb des öffentlichen Parks.

### Verkehr und Stellplätze

Das Konzept sieht vor, dass an der Ost-West-Straße durch das Gebiet Stellplätze für PKW in einer Tiefe von etwa 20 Meter für das gesamte Baugebiet angelegt werden. Unmittelbar vor den Gebäuden gibt es keine Stellplätze, die Anfahrt ist lediglich für Transportzwecke vorgesehen. Dadurch bleibt das Gebiet autofrei und ruhig, die Attraktivität für die Benutzung von Fahrrädern und Bussen steigt.

### Preisgünstiger Wohnraum

30 Prozent aller Wohnflächen sollen als förderungsfähiger Wohnraum nach Maßgabe des Baugesetzbuches, § 9 Absatz 1 Nummer 7, auf das gesamte Gebiet verteilt errichtet werden.



## Fakten

### Bürgerbegehren

Ein Bürgerbegehren ist die einzige Möglichkeit für uns Bürger, eine politische Entscheidung rechtlich verbindlich wirklich so herbeizuführen, wie wir sie wollen. Oft erfüllen zwar die gewählten Vertreter das, was die Menschen wollen. Darauf ist aber nicht immer Verlass.

Das hat die Bürgerinitiative zur Verkehrsvermeidung in der Bergstraße im vergangenen Jahr ganz eindrucksvoll erfahren. Sie hatte vor der entscheidenden Abstimmung in der Gemeindevertretung über die Dornbergbebauung zwar alle Fraktionen mehrfach angesprochen und auf die entstehenden Probleme hingewiesen. Mir selbst ist dadurch erst wirklich bewusst geworden, mit welchem Zusatzverkehr wir rechnen müssen. Die Mehrheit in der Gemeindevertretung hat sich dadurch jedoch nicht beeindrucken lassen, sondern hat für das mit der NRD vereinbarte Konzept gestimmt.

Es wurde mit den Stimmen von CDU, SPD, Grünen, Mühltalern und FDP ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Meine Fraktion hat dagegen gestimmt. Ein Bürgerbegehren ist nach der Hessischen Gemeindeordnung nun aber nur gegen einen solchen Aufstellungsbeschluss möglich. Wird diese Gelegenheit versäumt, so gibt es für die Menschen keine Möglichkeit mehr, sich wirklich erfolgreich gegen das Baugebiet zur Wehr zu setzen. Auf die Mehrheit der Politik ist nach den Erfahrungen der Bürgerinitiative kein Verlass und formalrechtliche Einwände sind zumeist erfolglos. Daher war das Bürgerbegehren die einzige erfolversprechende Möglichkeit, um das Baugebiet in der beschlossenen Form zu verhindern.

### Bürgerentscheid

Geht es nach dem Willen einer Mehrheit der Gemeindevertretung, so wird es trotz des deutlichen Votums von 1.668 Menschen, die das Bürgerbegehren unterzeichnet haben, keinen Bürgerentscheid zur Dornbergbebauung geben. Das halte ich für falsch, weswegen ich für den Bürgerentscheid gestimmt habe.

Grundlage des ablehnenden Beschlusses der Gemeindevertretung war ein Gutachten, das der Gemeindevorstand bei einem Fachanwalt für Vergaberecht in Auftrag gegeben hat. Dieser Anwalt hat in dem für ihn fremden Rechtsgebiet die Auffassung vertreten, dass das Bürgerbegehren wegen einer angeblich

fehlenden Unterschrift unzulässig sei. Daher müsse es keine Entscheidung der Bürgerschaft über die Bebauung geben. Das Gutachten hat uns überdies viel Geld gekostet, die Erste Beigeordnete von der SPD hat noch nicht verraten, wie viel es genau war.

Üblicherweise bittet der Gemeindevorstand den Hessischen Städte- und Gemeindebund (HSGB) um ein solches Gutachten. Hier sitzen Fachjuristen, die den ganzen Tag nichts anderes tun, als sich mit dem Kommunalrecht auseinanderzusetzen. Ein Gutachten des HSGB wäre für die Gemeinde auch kostenfrei. Viele Menschen haben das Gefühl, hier mit juristischen Spitzfindigkeiten ausgetrickst zu werden. Sie vertrauen eher dem HSGB als einem fachfremden Anwalt. Die Menschen sehen sich um ihr Recht betrogen, einen Bürgerentscheid auf den Weg gebracht zu haben.

Die Bürgerinitiative GIVV wendet sich nun mit Hilfe des anerkannten Bayreuther Staatsrechtlers Prof. Dr. Heinrich Amadeus Wolff gegen den ablehnenden Beschluss der Gemeindevertretung. Nach dessen Rechtsauffassung muss es einen Bürgerentscheid geben, der notfalls vor Gericht durchgesetzt wird.

### Entlastungsstraße?

Eine der Kernforderungen des Bürgerbegehrens ist der Bau einer Entlastungsstraße von der Flachsröße direkt zum Baugebiet Dornberg. Diese Straße soll vor den Bauarbeiten erstellt werden, sie soll nicht nur den Bauverkehr, sondern auch den Verkehr aufnehmen, der sich aus dem Baugebiet später selbst ergibt. Auch das Verkehrsgutachten, das die Gemeinde in Auftrag gegeben hatte, hat diese Straße empfohlen. Weil die Entlastungsstraße das Neubaugebiet der NRD erschließt, soll sie von der NRD bezahlt werden, die auch den finanziellen Nutzen des Baugebietes hat.

In der Gemeindevertretersitzung am 8. November 2017 wurde nun beschlossen, dass eine Arbeitsgruppe gebildet wird. Diese Arbeitsgruppe soll aber lediglich Pläne für eine provisorische Baustraße erarbeiten. Es wurde also noch nicht einmal der Bau einer Behelfsstraße beschlossen, sondern allein die Einrichtung einer Arbeitsgruppe. Ob eine Behelfsstraße tatsächlich jemals kommt, ist völlig unklar. Klar ist aber, dass eine dauerhafte Entlastungsstraße politisch nach wie vor nicht gewollt ist. Daher ist es schlicht falsch, wenn nun behauptet wird, der Bau einer Entlastungsstraße sei beschlossene Sache.

### Nachhaltigkeit

Wir haben eine Verantwortung für unsere Erde. Der Begriff der Nachhaltigkeit ist daher zu einem Schlüsselwort heutigen Wirtschaftens geworden. Um die Umwelt zu schützen, sollen Ressourcen geschont werden und eingesetzte Materialien möglichst lange halten. Auch Gebäude sollten langlebig sein, selbst wenn sie regelmäßig zeitgerecht renoviert werden. Bereits im Architekturstudium habe ich gelernt, dass Häuser gewöhnlich für eine Lebensdauer von etwa 100 Jahren gebaut werden.

Daher halte ich es aus Gründen des Umweltschutzes für falsch, wenn auf dem Gelände der NRD deren Gebäude, die oft erst wenige Jahrzehnte alt sind, nun abgerissen werden. Selbst wenn neuere Gebäude besser wärmegedämmt sein mögen, so ist die ökologische Gesamtbilanz dennoch häufig negativ. Abriss und Neubau erfordern eben auch sehr viel Energieeinsatz und rufen dadurch Umweltbeeinträchtigungen hervor. In meinem Studium der Umweltschutztechnik habe ich zahlreiche Ökobilanzen erarbeitet, aus denen sich fast immer ergab, dass es besser ist, bestehende Gebäude zu renovieren als sie abzureißen.

Allerdings ist das Sache der NRD. Die Gebäude gehören nicht der Gemeinde, sondern der NRD. Ich sehe es aber als meine Pflicht an, im politischen Handeln vor Ort darüber nachzudenken, ob ich es unterstützen soll, dass die Gebäude nur eine geringe Lebensdauer haben und damit kaum nachhaltig sind.

### Nieder-Ramstädter Diakonie

Die Nieder-Ramstädter Diakonie (NRD) galt ehemals als eine anerkannte Organisation, die sich um die Behindertenbetreuung verdient gemacht hat. Auch heute noch hat sie zahlreiche sehr engagierte Mitarbeiter, die in diesem Bereich einen wirklich guten Job verrichten.

Die Leitung der NRD hat inzwischen aber ganz andere Geschäftsfelder erschlossen. Sie tritt in Nieder-Ramstadt mehr und mehr als Projektentwicklerin auf. Grundstücke, die auf Ruckelshausen Ackerland waren, wurden gewinnbringend in Gewerbegebiete umgewandelt. Im Fall Dornberg soll das finanziell nahezu wertlose “Sondergebiet” baurechtlich in ein Wohngebiet umgewandelt werden. Es hätte dann einen Wert von etwa 20 Millionen Euro. Weil die NRD offiziell “gemeinnützig” ist, zahlt sie der Gemeinde aus diesen Planungsgewinnen auch keine Gewerbesteuer, die sonst grundsätzlich jedes

andere Unternehmen in Höhe von 13,3 Prozent des Gewinnes abführen muss.

Inzwischen greift die Leitung der NRD auch aktiv in den Bürgermeisterwahlkampf ein. Unter dem vielversprechenden Titel “transparent” werden jetzt kurz vor der Wahl Flyer verteilt. Wer indes erwartet hatte, darin beispielsweise etwas über die Gewinne durch das Gebiet Ruckelshausen oder die Vorstandsgehälter mit Sondervergütungen zu erfahren, der wird enttäuscht sein. Darüber schweigt der Flyer, der mit Fotos von Menschen mit Behinderung beworben wird, die sich vermutlich nicht bewusst sind, dass ihre Bilder für politische Meinungsäußerungen verwendet werden.

Es werden im NRD-Flyer Menschen in ein schlechtes Licht gerückt, die sich kritisch zur geplanten Bebauung ausgesprochen haben. Statt nun etwa selbst Unterschriften für das eigene NRD-Projekt zu sammeln, werden die 1.668 Menschen, die das Bürgerbegehren unterzeichnet haben, ganz einfach als kleine Gruppe benannt. Die Wahrnehmung demokratischer Grundrechte bezeichnet die Leitung der NRD als Profilierung.

In Darmstadt wäre es undenkbar, wenn etwa die Firma Merck derart in eine unmittelbar bevorstehende Oberbürgermeisterwahl eingreifen würde. In Ober-Ramstadt würde das die Firma Caparol gewiss nicht tun. Dabei leben beide Kommunen mit diesen Firmen als Gewerbesteuerzahler nicht schlecht. Diese politische Zurückhaltung wünschen sich viele Menschen auch in Mühltal.

### Planungshoheit

Das Recht, Bebauungspläne zu erlassen, liegt allein bei den Gemeinden. § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches sagt klar, dass auf die Aufstellung von Bebauungsplänen kein Rechtsanspruch besteht. Daraus ergibt sich auch, dass die Gemeinde hier völlig frei ist und Grundstückseigentümer nicht auf den Erlass von Bebauungsplänen oder etwa Schadensersatz erfolgreich klagen können.

### Preisgünstiger Wohnungsbau

Mitunter ist zu hören, dass die Dornbergbebauung ein Schritt gegen Wohnungsnot sei und dass es preisgünstigen Wohnraum geben werde. Dagegen wird regelmäßig eingewendet, dass dies lediglich ein vorgeschobenes Argument sei, um das Projekt der Bevölkerung schmackhaft zu machen. In Wahrheit

gehe es um den enormen Planungsgewinn, der sich aus der Umwandlung des Geländes in Bauland ergebe.

Laut dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 12. September 2017 soll es insgesamt etwa 300 Wohneinheiten im Neubaugebiet geben. Lediglich ein Drittel von “ca. 30 Prozent der Wohneinheiten” soll geförderter Wohnraum sein. Zwei Drittel dieser “ca. 30 Prozent” sollen nur “preisgünstig” sein. Die konkrete Ausgestaltung bleibt aber der NRD vorbehalten, die Gemeinde hat keinen Einfluss mehr. Was ist zum Beispiel “preisgünstig”? Das legt später die NRD fest.

Und wie groß sind die “geförderten” Wohneinheiten? Auch das steht nicht in den letztlich beschlossenen Abstimmungsunterlagen vom 12. September 2017, auch wenn darüber vorher noch diskutiert wurde. Es steht jetzt im Belieben der NRD. Es gibt Wohneinheiten, die sind nur 30 Quadratmeter groß. Wenn also lediglich 10 Prozent der Wohneinheiten wirklich der Förderung unterliegen, so sind dies 30 Wohnungen, die vielleicht jeweils nur 30 Quadratmeter groß sind. Dann entstünden nur 900 Quadratmeter geförderter Wohnraum. Das entspräche lediglich 10 Wohnungen mit 90 Quadratmeter Größe.

Die nicht geförderten Wohneinheiten haben aber vielleicht im Durchschnitt eine Größe von 90 Quadratmeter. Es gäbe also 270 Wohnungen mit durchschnittlich 90 Quadratmeter Größe, also 24.300 Quadratmeter Wohnraum, mit dem vor allem Geld verdient wird, der aber nicht sozialen Zwecken dient. Gemessen an den echten Flächen bliebe also lediglich 3,57 Prozent geförderter Wohnraum.

Um diese möglichen Tricks zu verhindern, hat meine Fraktion am 12. September 2017 beantragt, eine Regelung aus dem Baugesetzbuch anzuwenden. Wir wollten, dass echte 30 Prozent der gesamten entstehenden Wohnfläche als förderungsfähiger Wohnraum erstellt wird. Das hat die Mehrheit aus CDU, SPD, Grünen, Mühltalern und FDP leider abgelehnt.

### Preisgünstiger Wohnungsbau - Alternativen

In Mühltal gibt es nicht nur das NRD-Areal, auf dem günstiger Wohnraum errichtet werden kann. Meine Fraktion hat beispielsweise beantragt, gegenüber der Feuerwehr und auf dem Gelände des jetzigen Bauhofes, der ohnehin umfassend saniert werden muss, preisgünstigen Wohnraum zu errichten. Beide Areale gehören der Gemeinde, wir könnten hier wirklich etwas für die Menschen und den Geldbeutel der Gemeinde tun.

In einer Sitzung des Umwelt-, Entwicklungs- und Bauausschusses habe ich mich überdies dafür ausgesprochen, im Flächennutzungsplan den freien Acker an der Waschenbacher Straße inmitten der Bebauung für preisgünstigen Wohnungsbau vorzusehen. Das alles ist aber leider politisch nicht gewollt. Die aus den Neubaugebieten entstehenden Gewinne kommen also weder der Gemeinde noch anderen ortsansässigen Grundstückseigentümern zu.

### Regionalplan Südhessen

Die Gemeinde Mühltal kann nicht beliebig Baugebiete ausweisen. Sie kann zwar bestimmen, wo diese liegen sollen. Die maximal zulässige Erweiterungsfläche für Siedlungen bestimmt aber der “Regionalplan Südhessen”, der ein regionaler Flächennutzungsplan ist. Der Regionalplan Südhessen begrenzt für ganz Mühltal die maximal zulässige Siedlungserweiterungsfläche grundsätzlich auf 10 Hektar (S. 32).

In einer Antwort vom 3. November 2017 auf eine Anfrage hat auch die Verwaltung der Gemeinde eingeräumt, dass diese 10 Hektar mit den Baugebieten am Dornberg und am Bahnhof inzwischen ausgereizt sind. Der Regionalplan Südhessen sieht daher in den kommenden Jahren keine neuen Wohngebiete für Mühltal vor. Die besondere Lage Mühltals im Ballungsraum Rhein-Main erkennt der Regionalplan dabei durchaus an, denn er beschreibt Mühltal, anders als beispielsweise Roßdorf oder Ober-Ramstadt, als einen “Verdichtungsraum” (S. 15).

Mit dem Baugebiet Dornberg hätten wir also das uns zustehende Pulver für die kommenden Jahre verschossen. Ich würde es lieber sehen, wir würden uns bei der Ausweisung von Neubaugebieten weniger von Investoren lenken lassen, deren gutes Recht es natürlich ist; Geld verdienen zu wollen. Nach meiner Auffassung sollten Neubaugebiete aber vor allem unter städtebaulichen, verkehrstechnischen und sozialen Aspekten geplant werden. Und selbstverständlich kann es nicht schaden, wenn auch die Gemeinde an der Ausweisung von Baugebieten einmal wirtschaftlich profitiert.

### Stellplatzsatzung

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 12. September 2017 hat die Gemeindevertretung mit den Stimmen von CDU, SPD, Grünen, Mühltalern und FDP einen Antrag abgelehnt, der vorsah, dass die gemeindliche Stellplatzsatzung auch für das Baugebiet Dornberg gelten soll. In der gleichen Sitzung hat die Gemeindevertretung übrigens ausdrücklich bestimmt, dass die