

CDU-Fraktion

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Peter Jakoby
Im Herrngarten 1
63150 Heusenstamm

04 18.05.2021

Gelände Pfarrheim St. Cäcilia – hier idF vom 18.05.2021

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher,

wir bitten der Stadtverordnetenversammlung den nachstehenden Antrag zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Beschlussvorschlag:

1. Das vom Arbeitskreis Familienzentrum St. Cäcilia erarbeitete Konzept mit Planstand vom 30.03.2019 (Präzisierung der Machbarkeitsstudie des Architekten Marcus Schmitt vom 04.09.2018, welches Bestandteil der Förderanträge beim Land Hessen war (Anlage 1 zu DS-Nr. XVIII/329a: Förderanträge mit Nutzungskonzept) wird von der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen. Der diesbezügliche Beschluss vom 25.02.2021, DS-Nr. XVIII/329a, wird aufgehoben, mit Ausnahme der Nr. 5 des beschlossenen Antrags mit seinen Unterpunkten a) bis c) :
 - a) *Es soll der in § 12 Abs. 1 GemHVO vor einem Beschluss über Investitionen von erheblicher finanzieller Bedeutung vorgesehene Wirtschaftlichkeitsvergleich angestellt werden, bei dem unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten unter Einbeziehung der Folgekosten die für die Gemeinde wirtschaftlichste Lösung zu ermitteln ist.*
 - b) *Es soll gemäß § 12 Abs. 2 Satz 2 GemHVO dargestellt werden, wie hoch die jährlichen Haushaltsbelastungen anzusetzen sind, wenn das Projekt in der vorgeschlagenen Form (nachstehend „Projekt“) verwirklicht würde. Dabei sollen insbesondere Zins- und Tilgungsleistungen, der Erbbaupachtzins (ggf. in Form von erforderlichen Rückstellungen), Aufwand für Abschreibungen, Kosten für Erhaltungsmaßnahmen für die Gebäude und die Betriebskosten (separat für das Begegnungszentrum ausgewiesen) dargestellt werden.*
 - c) *Es soll eine Stellungnahme der Kommunalaufsicht als Genehmigungsbehörde für den städtischen Haushalt zu der Verfolgung bzw. Realisierung des Projekts eingeholt werden. Dabei soll geklärt werden, ob mit einer Genehmigung der für das Projekt erforderlichen Kreditaufnahmen gerechnet werden könnte und wie sich das Projekt auf die Genehmigungsfähigkeit der künftigen Haushalte auswirkt. Dabei sollen unabweisbare Investitionen in das Feuerwehrhaus und die Ganztagsbetreuung an der 4. Grundschule sowie die Gesamtverschuldung der Stadt berücksichtigt werden.*

2. Der Bau einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück der katholischen Kirchengemeinde St. Cäcilia (Flur 1, Flurstück 168/0) wird, insbesondere aus Platz- und Andienungsgründen, abgelehnt. Der Magistrat wird beauftragt den weiteren Ausbau von Betreuungsplätzen in anderen, besser geeigneten Quartieren voranzutreiben. Vorrangig sind dies der Campus sowie die Entwicklungsgebiete des ehemaligen Brückenbauhofs sowie des ehemaligen Fernmeldezeugamts.
3. Der Magistrat wird beauftragt,
 - a) mit der Katholischen Kirche Heusenstamm, bestenfalls unter Beteiligung der hierfür maßgeblichen Vertreter des Bistums, **Gespräche-Verhandlungen** über einen (Teil-)Verkauf des Geländes an die Stadt zu führen **und der Stadtverordnetenversammlung das Verhandlungsergebnis vorzulegen**. Ein Erbbaurechtsvertrag kommt, bis auf Weiteres, nicht in Frage.
 - b) **vorsorglich den städtischen Einfluss auf die weitere Nutzung des Grundstücks soweit möglich und erforderlich zu sichern, insbesondere – soweit nicht bereits gegeben – durch die Herbeiführung eines Vorkaufsrechts für die Stadt und ggf. einer Veränderungssperre.**
4. **Für den Fall, dass ein Abriss des Bestandsgebäudes (Pfarrheim) auf Kosten der Stadt in Erwägung gezogen werden sollte **Zur Vorbereitung von weiteren Beschlüssen bezüglich eines Abrisses des Bestandsgebäudes (Pfarrheim) auf Kosten der Stadt**** [inkl. einer Teilfinanzierung in Höhe von ca. 238.000 Euro durch das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung (ehemals Stadtumbau)“, Maßnahme 11.1 gemäß Integriertem Stadtentwicklungskonzept vom 18.06.2019], sind folgende Punkte **zunächst** zu erfüllen:
 - a) Alle der Grundstückseigentümerin vorliegenden Gutachten und sonstigen Unterlagen zur Bewertung der (Nicht-)Erhaltungsfähigkeit des Pfarrheims sind der Stadtverordnetenversammlung – und damit der Öffentlichkeit – im Detail vorzulegen. Ggf. sind diese auf Kosten der Kirche zu aktualisieren.
 - b) Der Erhalt bzw. die Sanierung des Gebäudes ist als ein Szenario in den gemäß Nr. 1 a) anzustellenden Wirtschaftlichkeitsvergleich einzubeziehen.
5. Der Magistrat wird beauftragt, gemeinsam mit der Kirche und/oder ggf. auch eigenständig Gespräche mit gemeinnützigen Institutionen als Projektträger (Bau und Betrieb) zu führen, um zu erörtern, ob bzw. wie auf dem Gelände eine Einrichtung für Menschen mit Beeinträchtigung (z.B. ein inklusives Wohnprojekt) zu schaffen, ggf. in Verbindung mit einer öffentlichen Begegnungsstätte mit sozialem/caritativen Charakter, Räumlichkeiten für die Schulkindbetreuung und für die Kirchengemeinde realisierbar ist. **Ergänzend ist die Möglichkeit einer flexiblen Raumnutzung durch Tagesmütter zu prüfen, bspw. als Ausweichquartier im Bedarfsfall oder für besondere Aktivitäten mit den Kindern (Basteln/Werken/Bewegen/Musik etc.).**
6. Die Stadtverordnetenversammlung bekundet, dass die bisher angedachte intensive Bebauung und innerstädtische Nachverdichtung nicht das alleinige oder oberste städtebauliche Ziel ist. Alternativ ist eine deutlich geringfügigere Bebauung mit der Schaffung von weiteren öffentlichen Grün- und Aufenthaltsflächen eine Variante, die es in den weiteren Diskussionen zu erörtern gilt. In diesem Zusammenhang sind bei jeder Planungsvariante insbesondere die Aspekte der innerstädtischen Versiegelung und der notwendigen Klimafolgen-Anpassung zu bewerten.
7. **Bei dem Wirtschaftlichkeitsvergleich, der Darstellung der jährlichen Haushaltsbelastungen und bei der Einholung einer Stellungnahme der Kommunalaufsicht (siehe oben, Ziffer 1) sollen ein Grundstückserwerb und die alternativ zu prüfenden Nutzungsmöglichkeiten mitberücksichtigt werden.**

Dabei sollen - soweit der Beschleunigung dienlich und vertretbar - auch Näherungswerte oder realistische Bandbreiten zugrunde gelegt werden.

Begründung:

Der im Februar 2021 beschlossene Antrag zum Familienzentrum St. Cäcilia soll unseres Erachtens zunächst aufgehoben werden, da er eine zu weitgehende und einseitige Vorfestlegung im Hinblick auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Geländes St. Cäcilia darstellt. Zudem ist der beschlossene Vorschlag für die Stadt Heusenstamm bis auf Weiteres, trotz teilweiser zugesagter Fördermittel, nicht realistisch und nachhaltig finanzierbar, bzw. stellt ein unkalkulierbares finanzielles Risiko dar.

Bestehen bleiben sollen selbstverständlich die seinerzeit, aufgrund eines Änderungsantrags der CDU/FDP, ergänzten Prüfungsfragen, insbesondere hinsichtlich des bisher nicht vorgelegten Wirtschaftlichkeitsvergleichs verschiedener Optionen.

Wie bereits mehrfach dargestellt, lehnen wir den Bau einer Kindertagesstätte auf besagtem Gelände aus Platz- und Erschließungsgründen, wie auch aufgrund der unverhältnismäßig hohen Investitionskosten für eine Kita, ab. Ausreichend alternative Flächen, die es zeitnäher zu entwickeln gilt, liegen vor.

Die Aufhebung des ursprünglichen Antrags soll zudem die Haltung der Stadt gegenüber der Katholischen Kirche deutlich machen, dass ein Erbbaurechtsvertrag – zunächst – nicht im Interesse der Stadt ist. Er stellt vor allem eine – im Vergleich zu anderen Institutionen in unserer Stadt – einseitige und unverhältnismäßige Besserstellung der Kirche dar. Um eine Nutzung im gegenseitigen Interesse zu ermöglichen, soll jedoch über einen (Teil-)Verkauf verhandelt werden. Hierzu ist essenziell, dass der Öffentlichkeit verlässliche Aussagen auch über die Haltung des Bistums Mainz (bzgl. der Verwertung von Immobilienvermögen) dargelegt werden.

Ebenfalls wichtig ist es, im Hinblick auf einen vorgeschlagenen Abriss des Gebäudes zu Lasten des Steuerzahlers, einen aktuellen Blick auf die ggf. mögliche Erhaltung/Sanierung des Bestandsgebäudes zu werfen und die fachlichen Ausführungen hierzu der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Erhaltungsoption muss in einem Wirtschaftlichkeitsvergleich mit erörtert werden.

Die Prüfung einer anderweitigen Nutzungsmöglichkeit, z.B. mit einer caritativen/inklusiven Einrichtung, muss ergänzend vorgenommen werden. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Finanzierung des Projekts von elementarer Bedeutung, da hierüber eine nachhaltige Einbindung eines Projektpartners für Bau und Betrieb erstrebenswert ist.

Zuletzt sollte auch über das Maß bzw. die Dichte der gewünschten Bebauung in der Innenstadtlage, auch unter ökologischen Aspekten, intensiv diskutiert werden.



Paul Sassen
CDU-Fraktionsvorsitzender