

Bericht über die Dilsberger Einwohnerversammlung zum Bauvorhaben Rainbach am 30. April 2021

Vorbemerkung:

Der nachfolgende Bericht ist eigentlich ein Protokoll der Versammlung und kein zusammenfassender Bericht. Da aber von diejenigen, die an der Versammlung nicht teilnehmen konnten vermutlich ein Interesse an einer ausführlichen Darstellung des Versammlungsablaufes besteht, hat der Berichtersteller sich für die Form einer ausführlichen Darstellung entschieden.

Zur Einwohnerversammlung für die Bürgerinnen und Bürger des Ortsteiles Dilsberg , bei der es um die Neubebauung des Gasthof-Geländes in Rainbach ging, waren ca. 100 Besucher in der Graf-von-Lauffen-Halle erschienen. Darunter waren auch die Mitglieder des Ortschaftsrats Dilsberg, die Vorsitzenden der Gemeinderatsfraktionen von SPD und Freien Wählern, aber erkennbar niemand von den Gemeinderätinnen und Gemeinderäten der Fraktionen der CDU, der Grünen und auch nicht die beiden „Ein-Mann-Fraktionen“, die dafür gestimmt haben, für das genannte Bauprojekt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Versammlung fand unter strikter, von Mitarbeitenden des Ordnungsamtes organisierten und kontrollierten Einhaltung der Corona-Verordnungen statt. Vor der Versammlung war durch den Einsatz des Roten Kreuzes die Gelegenheit gegeben, einen Corona-Test durchführen zu lassen.

Begrüßt wurden die interessierten Bürgerinnen und Bürger vom Hausherrn, Ortsvorsteher Streib, der der Versammlung „einen fairen Verlauf mit guten Ergebnissen“ wünschte und dann das Wort an den - so von ihm benannten – Moderator und Schiedsrichter, Bürgermeister Volk weiterreichte.

Dieser begrüßte die Vertreter der Bauherrschaft für das geplante Projekt, den Projektentwickler der „Real Estate Development GmbH“, der Wohnungsbaugesellschaft der Onigkeit-Gruppe, Herrn Fatos Rukiqi, die planende Architektin, Melanie Busch und Rechtsanwalt Frank Maaß.

Einleitung des Bürgermeisters

Bevor das Projekt vorgestellt wurde, stellte Bürgermeister Volk zur Beseitigung umlaufender Gerüchte für sich und den Gemeinderat klar:

- Es gibt keine privaten Beziehungen zwischen ihm oder Gremienvertreter der Stadt zur Onigkeits-Gruppe.
- Das Neubauprojekt Rainbach ist noch nicht beschlossen. Das Verfahrens beginnt erst.
- Der Gemeinderat hat bisher nur der Mehrfachnutzung des Baugeländes mit Wohnbebauung, Hotel und Gastronomie zugestimmt.
- Es wird nicht hinter geschlossenen Türen verhandelt. Es ist aber bei jedem Bauvorhaben üblich, dass ein Bauherr vor Einreichung von konkreten Plänen Kontakt mit dem Bauamt und politischen Gremien aufnimmt.
- Für den Leinpfad – der Wege zwischen Neckar und bisherigem Gasthof – gehört zum früheren Anwesen Waibel und damit zum Projekt der Onigkeits-Gruppe. Es ist zwar kein Grundrecht zur allgemeinen Nutzung eingetragen

aber aufgrund des Rechtsstandes einer „Unvordenklichen Verjährung“ ist und bleibt er ein für die Allgemeinheit zugänglicher Weg.

- Da für Rainbach an dieser Stelle kein Bebauungsplan existiert, hätte man das Bauprojekt lediglich nach § 34 Bundesbaugesetz, also unter dem Aspekt der Anpassung an die Umgebungsbebauung, genehmigen können. Dabei wären aber nur die unmittelbaren Nachbarn beteiligt worden. Beim jetzt vorgesehenen Verfahren über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden 13 Fachbehörden (sog. Träger öffentlicher Belange) und die Bürgerschaft angehört.

Bürgermeister Volk bewertete das Interesse der Bevölkerung an diesem Bauprojekt als positiv und schloss mit den Worten: „Wir im Saal sind keine Gegner. Wir sind Partner. Ziel ist ein Prozess mit Beteiligung aller.“

Vorstellung des Projektes

Der Projektentwickler Rukiqi begann die Vorstellung des Projektes mit den Worten: „Wir hätten gerne einen Teil der bisherigen Gebäude erhalten. Die Bausubstanz gibt es leider aber nicht her.“ Dann stellte er seine Planung vor, auch anhand einiger Abbildungen:

Auf der unteren Ebene sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit drei mal vier Wohnungen in schiffsartiger Form errichtet werden. In den zwei darüber liegenden Gebäuden sollen insgesamt 14 Wohnungen und zwei Gastronomiebetriebe entstehen. In einem Turm soll ein Hotel untergebracht werden.

Die Breite der vorgesehenen Bebauung ist geringer als die jetzige Bebauung. Die Straße am Neckarberg soll auf Kosten des Unternehmens von drei auf vier Meter verbreitert werden. Die neuen Gebäude werden niedriger als die bestehenden. Der Vertrag mit dem Wasser- und Wirtschaftsamt über die Uferbenutzung wird bis 2028 verlängert.

Die Runde der Fragen und Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger

Dieser Teil der Versammlung begann mit einem der drei Verantwortlichen für das initiierte Bürgerbegehren.

Er reklamierte, dass das Bauprojekt nur aus einer Perspektive dargestellt worden sei, aus der die Dimension des Komplexes in der Landschaft nicht hervorgehe. Zudem sei bei der Darstellung noch nicht berücksichtigt, dass die Dächer mit Fotovoltaikanlagen versehen werden sollen, die die Gebäude noch einmal erhöhten. Dem trat der Planer mit dem Argument entgegen, dass solche Anlagen auf Flachdächern von unten gar nicht wahrgenommen werden könnten.

Aufgrund der Frage nach der Zugänglichkeit des Leinpfades bot Rukiqi an, für die Stadt eine Grunddienstbarkeit ins Grundbuch eintragen zu lassen, mit der das Zugangsrecht aller zu diesem Weg abgesichert werden könne. Dies sah der Bürgermeister nicht als notwendig an, da das Recht auf allgemeine Nutzung dieses Weges bereits durch die vorgenannte „Unvordenklichen Verjährung“ abgesichert sei

Eine ebenfalls zu den Initiatoren/Initiatorinnen des Bürgerbegehrens gehörende Ur-Rainbacherin verwies darauf, welche historische Bedeutung dieser Gasthof und

damit der gesamte Ortsteil gehabt habe und dass der geplante Bau das zerstöre, was ihre alte Heimat Rainbach sei und den Charakter der Rainbach ausmache. Allein die Flachdächer passten nicht in die Landschaft. An die Erhaltung der Kastanien glaube sie auch nicht. Sie sei sich sicher, dass diese im Laufe der Bebauung fallen werden.

Aus ihrer Erfahrung aus der Reisbranche, in der sie tätig sei, stellte sie noch fest, dass ein Hotel mit 24 Betten nicht wirtschaftlich zu betreiben ist und sie daher nicht daran glaube, dass dieses Hotel so gebaut werde.

Rukiqi erklärte sein Verständnis für die Emotionen, meinte aber, dass die alten Zeiten nicht mehr zurückzuholen seien. Die Onigkeits-Gruppe wolle mit ihrem Projekt die Region aufwerten und etwas vom alten Ruhm zurückzuholen. Allerdings könnten die beiden geplanten Restaurants und das Hotel, auf die übrigens der Gemeinderat besonderen Wert gelegt hätte, nur im Rahmen von Querfinanzierung betrieben werden.

Die Architektin Busch erläuterte, dass die beiden Restaurants in den oberen Gebäuden geplant seien, jeweils mit Blick auf den Neckar. Zur optischen Aufwertung sollen diese Gebäude mit Sandstein verkleidet werden.

Nach einer kurzen Lüftungs- und Verschnaufpause trat ein in Rainbach wohnender Steuerberater und Wirtschaftsprüfer ans Mikrofon und stellte zunächst fest, dass unter der Onigkeits-Gruppe zwischen zehn und zwölf kleinere Unternehmen in Form einer GmbH und Co KG betrieben würden, die alle keine Einnahmen erzielten und so klein seien, dass sie ihre Bilanzen nicht veröffentlichen müssten. Zudem seien die in der Ziegelhütte von der Onigkeits-Gruppe errichteten Wohngebäude mutmaßlich auch nicht gewinnbringend. Er frage sich, wie Herr Rukiqi auf diese Weise Geld verdienen wolle.

Rukiqis Antwort: Die Ziegelhütte 16 sei in seinem Besitz und voll vermietet. Die Ziegelhütte 18 sei verkauft. Und ansonsten habe er für jedes von ihm erstellte Gebäude eine eigene Verwaltungsgesellschaft, deren Bilanzen er nicht veröffentlichen müsse.

An dieser Stelle betonte Bürgermeister Volk, dass er volles Vertrauen in die Vermarktung des Objektes Rainbach habe. Neckargemünd benötige dringend Hotelkapazitäten.

Ein als direkter Anlieger unmittelbar betroffener Rainbacher stellte mehrere Fragen, die einiges erhellten.

Auf seine Frage, ob es bereits einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Bauherren gebe, antwortete Rechtsanwalt Maaß: Ein Zustimmungsvertrag mit der Stadt werde erst nach Abschluss der Planung geschlossen.

Auf seine hartnäckige Nachfrage nach der Höhe des Hotelturms kam dann über einen NN-Höhenvergleich der Architektin doch heraus, dass der Turm sechs Meter über die Giebelhöhe des vom Fragenden bewohnten Hauses hinausragen soll.

Eine klare Aussage erging zum Besitz des alten Leimpfades auf der Strecke vom geplanten Bauprojekt bis zum Eichendorf-Denkmal: Dieser Teil des Weges ist weiterhin in der Hand der bisherigen Besitzer, also der Waibel-Erben.

Aufgrund der Feststellung des Betroffenen, dass er bei einer Behandlung des Projektes über den § 34 Bundesbaugesetz als Nachbar direkte Einflussmöglichkeiten

gehabt hätte, die ihm jetzt genommen sei, betonte Bürgermeister Volk: Das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes habe den Vorteil, dass dessen Kosten der Bauherr tragen müsse und nicht die Stadt, die zudem über diese Verfahren mehr Einfluss auf ein Bauvorhaben habe. „Kein Bebauungsplan geht ungeändert durch!“

Auf die von Applaus bekleidete Feststellung des Bürgers, „Sie können uns doch keinen Turm von 18 Meter Höhe vor die Nase setzen“, gab es von Seiten der Planer die vom Bürgermeister unterstützte Feststellung: „Gastronomie und Hotel müssen sein“.

Eine weitere Rainbacher Bürgerin bezweifelte, dass die Kastanien, wie behauptet, stehen bleiben sollen, da sie die Aussicht aus einige Wohnungen verhinderten. Sie forderte eine kleinteilige Bebauung (Satteldachbauten) mit zahlbarem Wohnraum für Familien, damit der Charakter des Ortsteils Rainbach erhalten werden kann und überreichte den Planern Skizzen für eine solche kleinteilige Bebauung, die sie zusammen mit anderen Bewohnern Rainbachs erstellt hat.

Als Erfahrene sprach sie die Situation bei Hochwasser an: „Die ebenerdig geplante Tiefgarage wird überschwemmt werden“. Für diesen Fall sieht Rukiqi Ausweichmöglichkeiten über die am Neckarberg liegende Garage. Dies schien den Anwesenden wenig glaubwürdig.

Die besorgte Rainbacherin verwies auch auf die Erdrutschgefahr, die durch die ehemalige Tongrube am Neckarberg gegeben ist. Dazu betonte die Architektin, dass auf jeden Fall vor der Baumaßnahme ein Bodengutachten erstellt werde. Rukiqi: „Eventuell entstehende Schäden sind durch die von uns abzuschließende Bauhaftpflichtversicherung abgesichert.“

Zur Frage des Baustellenverkehrs wurde festgestellt, dass dieser hauptsächlich über den Leinpfad abgewickelt werde. Zudem wird die Straßenverkehrsbehörde im Rahmen der Baustelleneinrichtung gehört.

Mit den Worten „Ich weiß was es heißt, in einer passenden Umgebung zu bauen“ begann einer der ältesten Rainbacher Teilnehmer und früherer Bauunternehmer sein Statement. Er stimmte zu, dass die alten Gebäude aufgrund ihrer miserablen Bausubstanz nicht mehr erhalten werden können. Er bat aber den Bauherrn, die Bedürfnisse der Nachbarn zu berücksichtigen und stellte fest, dass hier ein interessanter Plan vorliege, aber: „Dieser Kubus passt da nicht hin.“

Architektin Busch konterte: „Wir sind mit allem niedriger, außer dem Hotel.“

Rechtsanwalt Maaß: „Man kann hier nicht kleiner bauen. Das rechnet sich nicht. Und schließlich ist es der Wunsch des Gemeinderates, dass hier Gastronomie und ein Hotel entsteht.“

Des älteren Herren Schlussbemerkung zur vorliegenden Planung, „schön, aber passt da nicht hin“, wurde dann mit viel Beifall der Anwesenden bedacht.

Der erste Nicht-Rainbacher, sprich Dilsberger, der zu Wort kam, bezog sich wieder auf die Finanzsituation des Unternehmens und ihre verzweigten Gesellschaften. Er wollte wissen, ob die vom Gutachterausschuss für die Region veranschlagten 130 Euro pro Quadratmeter bezahlt worden seien. Konkrete Antwort Rukiqis: „Da haben erheblich mehr bezahlt.“

Auf die Frage, ob in Rainbach für die Wohnungen mit ähnlichen Mieten wie für das Penthouse in der Ziegelhütte, nämlich 30 Euro pro Quadratmeter zu rechnen sei, antwortete Rukiqi mit einem klaren „nein“.

Der den Bürgermeister sichtlich nervende Bürger wollte dann noch wissen, ob auf die Stadt gemäß §18 Abs. 2 Baugesetzbuch Schadenersatzforderungen zukommen könnten, wenn der Gemeinderat nur ein erheblich kleineres Bauvolumen zu genehmigen gedenke. Darauf gab Rechtsanwalt Maaß die Antwort: „Schadenersatz wird nur dann fällig, wenn vom genehmigten Bebauungsplan abgewichen wird. Aufgrund des kooperativen Verfahrens mit der Stadt sehe ich keine Möglichkeit zu Schadenersatzforderungen.“

Auf seine letzte Frage, welche Klientel für das Hotel erwartet werde, gab Rukiqi eine klare Antwort: „Wir erwarten Radfahrer, Wanderer und andere Touristen, die in Rainbach vorbeikommen.“

Schließlich meldete sich der Vorsitzende der SPD-Fraktion im Gemeinderat, Winfried Schimpf mit seiner Stellungnahme zu Wort: „Wir haben uns hauptsächlich aus drei Gründen gegen die vorliegende Bauplanung ausgesprochen:

- Wegen der Optik der Planung vom Neckar und von Dilsberg aus
- Wegen der Dimension von 2400 Quadratmeter Wohnfläche
- Wegen der zu erwartenden Verkehrsprobleme

Seine Begründung zu letztgenanntem Argument: Es sei nicht zu erwarten, dass von den Hotelgästen die Tiefgaragenplätze angenommen werde und so würden diese die Straßen und Wege in der Umgebung zuparken. Rukiqi erwiderte, er habe alles, was der Gemeinderat wollte, wie versprochen eins zu eins umgesetzt.

Die Frage einer Mitinhaberin eines Gewerbebetriebs, ob die Vergabe der Bauleistungen an regionale Unternehmen vorgesehen sei, beantwortete Rukiqi mit der Bestätigung, dass sie ausschließlich regionale Unternehmen aus dem Rhein-Neckar-Kreis zu beauftragen gedenken.

Zum Schluss kam dann noch ein an den Neckarberg zugezogener Anwohner zu Wort, der wissen wollte, ob mit der Baumaßnahme auch Anliegerkosten für die Hausbesitzer am Neckarberg anfielen. Diese Frage konnte der Bürgermeister nicht spontan beantworten.

Auf die fragende Feststellung „Sie planen noch weitere Grundstücke am Neckarberg zu kaufen, was haben sie damit vor?“ antwortete Projektentwickler und Herr des Verfahrens Rukiqi sibyllinisch: „Ich kaufe generell alles. Was ich dann daraus mache, das kann ich erst sagen, wenn ich es gekauft habe.“

Bürgermeister Volk schloss die Bürgerversammlung mit den Worten: „Das war eine gute Veranstaltung mit fairem Umgang. Alles weitere Vorgehen wird offen und transparent sein.“

Bleibt zum Schluss hervorzuheben, dass sich auf dieser gut besuchten Versammlung keine einzige Bürgerin und kein einziger Bürger positiv zu dem von der Onigkeits-Gruppe vorgestellten Projekt geäußert hat.

Nachbemerkung:

Auf Anregung des Bürgermeisters hat Herr Rukiqi abschließend versprochen, interessierten Bürgerinnen und Bürgern anzubieten, das alte Gebäude „Gasthaus Neckartal“ zu einem von ihm festzulegenden Termin zu besichtigen.

Dilsberg, 3.Mai 2021

Walter Berroth