

Bürgerentscheid über den Bau eines Mehrparteienhauses in Nienwohld

- Standpunkte und Begründungen der Initiatoren des Bürgerbegehrens -

Liebe Nienwohlder, liebe Nienwohlderinnen,

am Sonntag den 07. April 2019 haben wir Bürger erstmals die Möglichkeit direkt in einem Bürgerentscheid über die Zukunft unserer Gemeinde selbst zu bestimmen.

Dabei wird die Frage „Soll der Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.03.2018 für den Bau eines Mehrparteienhauses in Nienwohld aufgehoben werden?“ den entscheidenden Impuls geben für die nächsten Jahre, wenn nicht sogar Jahrzehnte. Deshalb sagen wir...

- **JA** zur Aufhebung des Beschlusses, da hier Mietwohnungen für 1-Personen-Haushalte entstehen sollen, die in den nächsten Jahren/Jahrzehnten immer weniger in Nienwohld gebraucht werden.
- **JA** zur Aufhebung des Beschlusses, da das Bauvorhaben uns nicht nur in die Verschuldung bringt, sondern auch einen großen Teil des Gemeindevermögens verschlingt, ohne dass jemals daraus ein Gewinn erzielt werden wird.
- **JA** zur Aufhebung des Beschlusses, da die Gemeindevertretung sich an die Zusagen und Planungen (Bebauung von Einfamilienhäusern, teilweise Doppelhaushälften) für das Baugebiet Honbrook halten soll und nicht nachträglich ändert.

Durch Euer „**JA**“ beim Bürgerentscheid, werden wir nicht unser Geld in ein Projekt stecken, was komplett am Bedarf vorbei geplant wurde. Wir werden unsere bis jetzt schuldenfreie Gemeinde nicht mit einem Kredit belasten und können unser Gemeindevermögen für etwas nutzen, was wirklich uns Allen zugutekommt. Wir verpflichten die Gemeindevertretung zu ihren Planungen und Aussagen zu stehen und diese nicht über unseren Kopf hinweg zu ändern.

Warum die Gemeindevertretung dieses Projekt beschlossen hat und beharrlich daran festhält, wird wohl nie beantwortet werden. Alle objektiven Punkte sprechen ganz klar dagegen und können klar und deutlich nachvollzogen werden.

Kein Bedarf an 1-Personen-Mietwohnungen

Im Juni 2018 haben wir eine schriftliche Anfrage bei der Gemeindevertretung bzgl. einer Bedarfserhebung für Mietwohnungen eingereicht. Eine schriftliche Antwort steht bis heute aus, doch man hat uns mündlich in einer Gemeinderatssitzung geantwortet, dass keine Bedarfserhebung durchgeführt wurde. Der Bedarf wurde lediglich „aus dem Bauch heraus“ aufgrund von persönlichen Meinungen zugrunde gelegt. Bei einem Projekt, was nicht nur Mietwohnungen für die nächsten Jahre, sondern Jahrzehnte bereitstellen soll, ist dies eine leichtfertige Vorgehensweise, in das aber unser Geld investiert werden soll.

Auch wenn es die Gemeinde unterlassen hat eine Bedarfsanalyse zu machen, hat es doch der Kreis Stormarn gemacht und hier erscheint ein komplett anderes Bild. So gibt es zwar Bedarf im Kreis, der sich aber auf Orte an der Bahnlinie Lübeck-Hamburg und an der A1 konzentriert. In ländlichen Gebieten dagegen nimmt der Bedarf weiterhin ab. So wird z.B. im Gebiet Bargtheide-Land ein Wegzug z.B. bei jungen Leuten von durchschnittlich 17% erwartet. Das ist der Durchschnitt im Land, wobei Orte mit Infrastruktur wie Elmenhorst oder Bargfeld-Stegen weniger Abwanderung haben und Orte ohne Infrastruktur (wie Nienwohld) wesentlich mehr Abwanderung. Prognosen gehen hier bei jungen Leuten in Nienwohld von Abwanderungen von bis zu 50% aus und auch bei älteren Personen wird dies mit bis zu 15% prognostiziert.

Diese Analyse wurde von der Gemeindevertretung komplett ignoriert, ja, wie wir feststellen mußten, kannte sie diese noch nicht einmal. Hier wurde die persönliche Meinung über klare Fakten und Zahlen gestellt. Und wenn der Bedarf in den nächsten Jahren immer weiter abnimmt, was passiert dann mit den Wohnungen?

Und auch subjektive Äußerungen, dass es Interessenten gibt, wird uns in 12-15 Monaten nicht weiterhelfen, wenn die Wohnungen bezugsfertig sind.

➔ Deshalb sagen wir **JA** zur Aufhebung des Beschlusses, da es immer weniger Bedarf für Mietwohnungen geben wird (besonders 1-Personen-WHg) und wir nicht in etwas investieren wollen, was keine Zukunft hat.

Finanziell kein „Betongold“, sondern ein Fass ohne Boden

Die Gemeindevertretung hat das Bauprojekt in ihren Schreiben und Äußerungen immer wieder als sinnvolle Investition dargestellt, es würden ja Mieteinnahmen generiert werden, die die Kosten und Investitionen tragen. Aussagen, die spätestens dann hinfällig werden, wenn man einmal selber mit ein paar Zahlen nachrechnet.

So wird der Mietpreis pro qm Kaltmiete bei ca. 8 Euro liegen, was nicht günstig, sondern normaler Durchschnitt bei Neubauwohnungen in Nienwohld ist. Bei ca. 260qm Wohnfläche werden daraus Bruttoeinnahmen von 25.000 Euro pro Jahr erzielt. Hätte man dieses Geld komplett zum Abtrag, würde man bereits 32 Jahre benötigen um die 800.000 Euro Investitionen auszugleichen.

Da es aber der Bruttoertrag ist, müssen hier noch Verwaltungsgebühren und nicht umlegbare Nebenkosten sowie Zinszahlungen abgezogen werden. Was dann übrig bleibt, muss noch versteuert werden. Von dem dann übrig gebliebenen Nettoertrag rechnet man 1% pro Jahr als Rücklage (8.000 Euro) für Erhaltungsmaßnahmen.

Somit bleibt evtl. noch ein freier Betrag von 10.000 Euro pro Jahr als Abtrag übrig. Das heißt: wir brauchen 80 Jahre, bis der erste positive Euro daraus fließt, wenn das Haus solange steht.

Als Wertanlage eine finanzielle Katastrophe, zumal Leerstände, Zinserhöhungen oder auch höhere Baukosten noch gar nicht mit berücksichtigt sind.

Da die Gemeinde aber für andere zukünftige Projekte Geld benötigt, werden wir Bürger unsere Geldbeutel öffnen dürfen, um das irgendwie auszugleichen, Abgaben und Steuern werden erhöht.

→ Deshalb sagen wir **JA** zur Aufhebung des Beschlusses, da es keine sinnvolle Kapitalanlage darstellt, sondern ein Fass ohne Boden ist und wir das finanziell mit unserem Geld sonst ausgleichen müssten.

Klare Aussagen, klares Handeln

In den Aussagen der Gemeinde für des Neubaugebietes Honbrook, wurden Baugrundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern (teilweise auch Doppelhaushälften) vorgesehen, wie sie auch in die Struktur von Nienwohld passen. In der Begründung zum B-Plan Nr 4. ist dies im Wohnungspotential klar dokumentiert worden mit 1 Wohneinheit pro Grundstück, bzw. 1,2 Wohneinheiten bei Doppelhaushälften. Vermarktet wurden die Grundstücke über die Landgesellschaft Schleswig-Holstein, die die Grundstücke auch für die Bebauung mit Einfamilienhäusern/Doppelhaushälften angeboten hat. In verschiedenen Medien und Zeitungsartikeln wurde ebenso darüber berichtet. Niemals war die Rede von Mehrfamilienhäusern.

Das war auch die Planungsgrundlage der Häuslebauer im Honbrook, die zusammen ca. 6 Millionen in Häuser und Grundstücke investierten.

Jetzt, nachdem alle Grundstücke bebaut sind, will die Gemeinde selber sich nicht mehr daran halten und mitten in das Wohngebiet ein Mehrfamilienhaus bauen.

Diese Art kann nicht die Grundlage sein, wie eine Gemeindevertretung mit ihren eigenen Bürgern umgeht, sich nicht an eigene Aussagen zu halten.

→ Deshalb sagen wir **JA** zur Aufhebung des Beschlusses, da wir eine Gemeindevertretung brauchen, die zu ihren Aussagen steht, Planungssicherheit für die Bürger schafft und nicht im Nachhinein Planungen und Vorgaben zu ihrem eigenen Vorteil auslegt.

Dies sind die wichtigsten 3 Gründe, weshalb der Beschluss des Gemeinderates aufgehoben werden muss, da es kein Bedarf für ein solches Vorhaben gibt, es eine finanzielle Fehlplanung ist und es entgegen der Zusagen an die Bürger steht.

Wir entscheiden hier über die Zukunft unserer Gemeinde, was mit unserem Geld passiert, in was es investiert werden soll, wie wir hier wohnen und leben wollen und wie die Gemeindevertretung mit uns umgehen soll.

Deshalb bitten wir die Bürger von Nienwohld  JA dazu zu sagen, dass der Beschluss vom 08.03.2018 aufgehoben werden soll und bitten Euch um Eure Stimme bei der Abstimmung am 07. April 2019.

Alle Infos, Dokumente und Nachweise findet Ihr auch auf unserer Internetseite.

www.buergerentscheid-nienwohld.de Tel.: 0170 601 51 38 Email: weg1209-nienwohld@yahoo.com