

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Knobbe, sehr geehrte Gemeinderatsmitglieder, liebe Interessierte,

wir, die unten aufgeführten Einwohner des Weilers Heidemühle, möchten zum - Auftragsbeschluss B-Plan Heidemühle DS 330/2018/14-19 -, der in der kommenden Woche in den Ausschüssen der Gemeindevertretung verhandelt werden soll, erneut Stellung nehmen und beantragen für alle Ausschlusssitzungen Rederecht für die Einwohner von Heidemühle Bernd Dährnich und Klaus Reinhardt.

Wir möchten bitte noch auf zwei Dinge hinweisen:

1. Sprachverwirrung zum Begriff „Wohneinheit“

Es wird im gesamten Planungsverfahren nicht ordentlich über den Begriff der „Wohneinheit“ – auch „WE“ - aufgeklärt. Baurechtlich und auch im iallgemeinen Verständnis der Bürger ist eine Wohneinheit eine in sich abgeschlossene Wohnung, egal welcher Größe und Lage. Auch im Flächennutzungsplan – vergl. dort unter Abschnitt C.3.2.2. - wird der Begriff „Wohneinheit“ in diesem Sinne gebraucht. Dort heißt es:

„Als Wohnbaufläche, die im Vorentwurf noch nicht dargestellt war, kommt der Bereich Heidemühle mit einer Bestands-Fläche von 7,8 ha hinzu (**Potenzial ca. 50 WE**). Diese Fläche ist bereits jetzt baulich genutzt. **Neben den etwa 10 Wohneinheiten** hat sich ein größerer, überwiegend gewerblich genutzter Bereich etabliert, der perspektivisch wohnbaulich genutzt werden soll.“

Gemeint sind mit den „etwa 10 Wohneinheiten“ die in den frühen Neunziger Jahren von der LPG in vier Gebäuden am Südrand des Geländes eingerichteten Kleinstwohnungen für Landarbeiter, die seit Schließung der LPG leer stehen und bereits seit 20 Jahren verfallen bzw. abgebrannt sind.

Aus dem im Flächennutzungsplan angenommenen Potenzial von ca. 50 Wohnungen im Planungsgebiet hat die NOLA Entwicklungsgesellschaft mbH über die angestrebte GRZ von 0,2 zunächst 70 – bis 80 Häuser und nun der Bürgermeister in seiner Beschlussvorlage - Auftragsbeschluss B-Plan Heidemühle DS 330/2018/14-19 – immer noch 55 – 58 zweieinhalbgeschossige Gebäude gemacht und diese dann als „WE“ = Wohneinheiten betitelt.

Der Leser der Beschlussvorlage wird damit regelrecht an der Nase herumgeführt. Er rechnet mit 55 bis 58 Wohnungen und ahnt nicht, dass mit der aufgemachten GRZ von 0,2 bei 5 möglichen Wohnungen pro Haus x 58 Häuser x 3 Einwohner 870 Neubürger das Baufeld bewohnen können.

2. Wer ist der geheim gehaltene „Investor“ und was hat er vor?

Wir haben in unseren Recherchen die von der Gemeindeverwaltung hartnäckig geheim gehaltene Identität des „Investors“ heraus gefunden. Es handelt sich um die NOLA Entwicklungsgesellschaft mbH mit Sitz in Berlin.

Wenn Sie NOLA Entwicklungsgesellschaft mbH bei Google eingeben, erhalten Sie unter North Data alle relevanten Daten. Wenn Sie herunterscrollen auf Netzwerk, können Sie die dort aufgeführten Gesellschaften einzeln anklicken und landen in einem schwer überschaubaren Geflecht von Unternehmen, die nach meiner Sichtung alle defizitär und unterkapitalisiert sind.

Weitere Informationen über das GmbH-Geflecht **Nola** mit dem Konzernlenker Norbert Schock finden Sie unter folgenden Links:

<https://www.northdata.de/Nola+Grundst%C3%BCcksgesellschaft+mbH,+Berlin/Amtsgericht+Charlottenburg+%28Berlin%29+HRB+122093+B>

<https://www.northdata.de/Nola+Entwicklungsgesellschaft+mbH,+Berlin/Amtsgericht+Charlottenburg+%28Berlin%29+HRB+130621+B>

<https://www.northdata.de/Nola+Invest+GmbH,+Berlin/Amtsgericht+Charlottenburg+%28Berlin%29+HRB+122111+B>

<https://www.northdata.de/Nola+Haus+Liegenschaften+GmbH,+Berlin/Amtsgericht+Charlottenburg+%28Berlin%29+HRB+131172+B>

<https://www.northdata.de/Quadra+Invest+GmbH,+Berlin/Amtsgericht+Charlottenburg+%28Berlin%29+HRB+117070+B>

<https://www.northdata.de/NOLA+Projektentwicklungsgesellschaft+mbH,+Berlin/Amtsgericht+Charlottenburg+%28Berlin%29+HRB+107588+B> (GmbH ist liquidiert)

Über die Quadra Invest GmbH gelangt man zur Quadra-Gruppe, die – soweit ersichtlich - als einzige über eine Homepage im Internet verfügt. Dort unter Referenzen findet man lediglich Bilder von Altbauten, keine Projektbeschreibungen.

Keine der Gesellschaften dieses Konzerns lässt irgendeine Kompetenz oder wenigsten die Finanzierungspotenz zum Errichten von Bauwerken erkennen. Der Unternehmenszweck Bauträgertätigkeit dient lediglich als Lockmittel.

Wie der Name Entwicklungsgesellschaft schon sagt, ist der alleinige Zweck solcher Gesellschaften das Durchhandeln von Immobilien. Gern werden von solchen „Entwicklern“ derzeit nicht bebauungsfähige Grundstücke für kleines Geld gekauft, mit der Gemeinde über einen Bebauungsplan oder einen Bauvorbescheid oberflächlich beplant („entwickelt“) und dann als teures Bauland an einen Fremdbauträger oder einzelne Bauherren weiter verkauft (sog. „Durchhandeln“).

Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es wichtig zu wissen, dass nur die Parteien des Durchführungsvertrages, also hier die **NOLA Entwicklungsgesellschaft mbH** und die Gemeinde - an diesen gebunden sind, nicht aber spätere Erwerber des Baugrundstücks. Zwar kann die Gemeinde den Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten, dass dieser seine Pflichten aus dem Durchführungsvertrag auf spätere Erwerber überträgt.

Wenn der Vorhabenträger diese Pflicht aber verletzt, ist er der Gemeinde gegenüber nur schadenersatzpflichtig. Ein solcher Anspruch der Gemeinde läuft ins Leere, wenn der Vorhabenträger – wie hier – unterkapitalisiert und defizitär ist. Dann droht eine Insolvenz, bei der nichts zu holen ist, weil der Vorhabenträger den Gewinn, den er aus dem Verkauf des Baulands zieht, zur Begleichung seiner vorher planvoll angehäuften Schulden verwendet hat.

Der Zweiterwerber – in der Regel der eigentliche Bauträger - kann dann ungehindert von im Durchführungsvertrag vereinbarten Beschränkungen die volle GRZ von 0,2 auf allen Grundstücken realisieren. Das muss er auch, weil er nur mit dem Bauen und nicht mehr mit dem

ausgereizten Grundstückspreis Geld verdienen kann. Unterstützt wird er dabei durch die gesetzliche Regelung des 62 Brandenburgische BauO mit § 30 Absatz 2 BauGB, wonach beim Bauen im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplans keine Baugenehmigung mehr eingeholt werden muss!

Der große Löwenanteil der Profite aus der geschilderten Geschäftskette bleibt auf diese Weise vollkommen risikolos beim ursprünglichen Grundstückseigentümer (hier Mofadi) und dem Entwickler (hier NOLA) hängen.

Das Geschäft des eigentlichen Bauträgers/Vorhabenträgers ist dagegen mit vielen Risiken behaftet, als da sind z.B.:

- Baugrund / Statik
- Erschließung
- Qualitätsprobleme der Häuser
- Unzuverlässigkeit und Insolvenz der Subunternehmen
- Ausbleibende Kaufpreiszahlungen der Endkäufer

Er wird deshalb bestrebt sein, unter maximaler Flächenausnutzung so billig wie möglich zu bauen. Es ist also damit zu rechnen, dass im Endeffekt anstelle der vom Bürgermeister propagierten Waldesruher Mischbebauung billigste Eigentumswohnungen in größtmöglichen Gebäuden entstehen und die geplanten Neubürger von Heidemühle nicht den Standard der typischen Waldesruher Bürgerschicht haben werden.

Das Ingangsetzen einer solchen Geschäftskette darf die Gemeinde nicht fördern!

3. Infoportal von Bürgern von Heidemühle

Angesichts der Bestrebungen der Gemeinde, Informationen zum „Investor“ und zu den Einzelheiten der Beplanung geheim zu halten und die Beplanung mit dem „Investor“ und einigen wenigen Mitgliedern der Gemeindevertretung hinter verschlossenen Türen zu verhandeln, haben wir, die Einwohner von Heidemühle, nun ein Informationsportal im Internet eingerichtet. Sie finden uns unter

www.heidemühle-info.de

Dort finden Sie weitere wichtige Detailinformationen zur bisherigen Planung, und Sie können abstimmen für oder gegen die geplante Bebauung - anonym über ein Stimmungsbarometer und/oder Sie können sich über einen Link zu **change.org** an einer offiziellen Petition gegen die Bebauung beteiligen.

Besuchen Sie uns und stimmen Sie mit uns ab!

Wie immer beste Grüße,

Ihr

Klaus Reinhardt
Heidemühle 14
15366 Hoppegarten