

#lindlarlike aktuell

Neues zur Gemeindeentwicklung

Ausgabe 3/2022

Liebe Unterstützerinnen und Unterstützer,
liebe Lindlarerinnen und Lindlarer,

3. August 2022

die Sommerferien neigen sich dem Ende zu und der nächste wichtige Termin in Sachen Gemeindeentwicklung steht an: Am **11. August wird ab 18 Uhr im Kulturzentrum** das **Verkehrsgutachten** zum potenziellen Neubaugebiet Jugendherberge der Öffentlichkeit vorgestellt (Achtung: Es gelten die 3G-Regeln, Maske ist elementar.). Der erste Termin am 24. Mai war krankheitsbedingt entfallen. Am **Donnerstag** kommender Woche geht es um nicht weniger als die **Sicherheit auf Schulwegen** (Stichwort GGS Lindlar-Ost), die schon heute **unübersichtliche Verkehrssituation** rund um das Gymnasium zu Stoßzeiten, die **Auswirkungen** von hunderten zusätzlichen Fahrzeugen auf die **Verkehrsinfrastruktur** Lindlars sowie eine **faire Lastenverteilung für alle** betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner – die Auswirkungen werden auch im Kernort zu spüren sein! **Wir hatten den Aufsichtsrat der BGW im Juni darum gebeten, das Gutachten vorab zu veröffentlichen, damit die Bürgerinnen und Bürger sich auf den Termin vorbereiten können – das hat der Aufsichtsrat allerdings abgelehnt...**

Unsere weiteren Themen:

Und noch ein Baugebiet: Altenlinde ist noch nicht erschlossen, Jugendherberge noch nicht beschlossen, da steht für ein weiteres Baugebiet bereits der Name fest: „**Am Ufer**“ (Pinnappel). In diesem Zuge verabschiedet sich die Politik auch von den quantitativen Zielen für neue Wohneinheiten, die im Gemeindeentwicklungskonzept aufgeführt werden.

Baukosten explodieren: Uns erreichen immer wieder Fragen, wer es sich bei den aktuellen Zinsen, Kosten, Material- und Handwerkerengpässen überhaupt noch leisten kann, zu bauen – und wie die Gemeinde gedenkt, die steigenden Kosten zu schultern.

Ein Jahr nach der Flut: Wir haben ein paar Impressionen zusammengestellt.



#lindlarlike ist auf Facebook!

[Hier werden wir künftig kurzfristig informieren – wir freuen uns über neue Follower, Likes, Ideen und konstruktive Kritik!](#)

www.facebook.com/lindlarlike

Viel wichtiger ist allerdings, dass sich die Lindlarerinnen und Lindlarer selbst ein Bild von den politischen Prozessen in unserer Gemeinde machen und sich einbringen. Der **11. August** ist deshalb zentral, damit möglichst viele Bürgerinnen und Bürger vor Ort Fragen stellen und Antworten einfordern!

Ab 18 Uhr im Kulturzentrum!

Nachhaltige Gemeindeentwicklung: Wir haben einige interessante Links zusammengetragen, wie Kommunen eine nachhaltige Gemeindeentwicklung angehen könnten. Wenn sie denn wollten.

Und damit herzlich willkommen zur dritten Ausgabe von **#lindlarlike aktuell** in diesem Jahr.

--

Verkehrsgutachten Jugendherberge – Vorstellung statt Workshop und keine Vorab-Veröffentlichung

Zur Erinnerung: In der Sitzung am 6. Oktober 2021 hatte der Gemeinderat in Reaktion auf eine Bürgeranregung von **#lindlarlike einstimmig** beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, Workshops zu wesentlichen Themen im Planungsprozess zu terminieren und durchzuführen.

Dass es in Sachen Verkehrsgutachten nicht zu einem Workshop gereicht hat, [darüber haben wir bereits in unserem Mai-Newsletter informiert](#). Warum die Gemeinde sich nicht an die Beschlüsse der Politik hält, das müssen beide Seiten unter sich ausmachen...

Was beide Seiten nicht aushebeln dürfen: Dass auf die Fragen der Bürgerinnen und Bürger am 11. August auch Antworten folgen. Ein Gutachten ist kein Konzept! Und ein Konzept braucht es, um die Konsequenzen eines so enormen potenziellen Baugebiets im Herzen Lindlars bestmöglich **für alle Menschen** in unserer Gemeinde zu gestalten.

Wegen der Bedeutung hatten wir den **BGW-Aufsichtsrat** gebeten, **das Gutachten vorab zu veröffentlichen**. Das hat der Aufsichtsrat in seiner Juni-Sitzung dann allerdings abgelehnt, wie uns Kämmerin und BGW-Geschäftsführerin Cordula Ahlers per Mail am 23. Juni auf erneute Anfrage mitteilte. Nur die Geschäftsführung der BGW darf Auskünfte erteilen!

In dem Zuge hatten wir auch um Einsichtnahme in das **hydrologische Gutachten** gebeten, das bereits während der Erstplanung erstellt wurde (erstmalig telefonisch im April bei



Unsere Sicht

Eines unserer zentralen Ziele im Rahmen der Gemeindeentwicklung ist **Transparenz**. Ein Bollwerk gegen Transparenz ist die BGW. Hier werden hinter verschlossenen Türen Entscheidungen herbeigeführt, die Auswirkungen auf die gesamte Gemeinde haben. Die Politikerinnen und Politiker im Aufsichtsrat der BGW dürfen über ihre Tätigkeit dort kein Wort öffentlich verlieren, weil sie sonst haftbar gemacht werden können. Immerhin: Die vom Rat der Gemeinde Lindlar bestellten und entsandten Mitglieder des Aufsichtsrates unterliegen dem Weisungsrecht des Rates der Gemeinde Lindlar.

Was allerdings weiter fehlt, ist die öffentliche Kontrolle, etwa durch die Medien. Denn auch deren Fragen werden immer wieder mit Verweis auf die privatwirtschaftliche Struktur der

Co-Geschäftsführer Wolfgang Bürger angefragt). Eine Info wurde uns zugesagt, wir warten weiter.

Parallel haben wir um Einsicht in den **Gesellschaftervertrag** der BGW gebeten und darauf hingewiesen, dass die Gemeinde ihrer Veröffentlichungspflicht für den jährlichen **Beteiligungsbericht** nicht nachgekommen ist. Beim Gesellschaftervertrag hat uns Frau Ahlers auf das Handelsregister hingewiesen, dort ist der Vertrag kostenfrei einsehbar. Der jährliche Beteiligungsbericht wurde nach 2017 in der Tat nicht auf der Webseite veröffentlicht. Das sollte laut Mail von Frau Ahlers umgehend nachgeholt werden – aktuell finden wir die Beteiligungsberichte bis 2018 [hier](#). Und die Gesamtabschlüsse der Gemeinde bis 2019 [hier](#). Wie bei vielen Inhalten auf lindlar.de braucht es etwas Geduld und Spucke, bis man am Ziel ist. Auch hier gilt: Transparenz und Nutzerfreundlichkeit standen bei der Konzeption der Gemeinde-Homepage sicher nicht ganz oben auf der Agenda...

--

Und noch ein Baugebiet

Volles Haus bei der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 8. Juni 2022. Die Konsequenzen der drei geplanten Mehrfamilienhäuser gegenüber dem Rathaus an der Borromäusstraße hatten die Anwohnerinnen und Anwohner des dahinterliegenden Gebiets „Am Pinnappel“ aufgeschreckt. Denn es ist absehbar, dass die bereits bestehenden Reserveflächen (754, 782) um die gut drei Hektar große Fläche 121 im neuen Flächennutzungsplan erweitert werden – einen Namen hat die Politik direkt einmal beschlossen: „Am Ufer“ wird dieses geschätzt über sieben Hektar große Baugebiet heißen. Dass es kommt, ist mehr als wahrscheinlich: Auch weil im jüngst beschlossenen Integrierten Stadt- und Entwicklungskonzept (ISEK) genau diese Flächen für das Projekt „Modellhaft verdichtetes Bauen in integrierter Lage“ vorgesehen sind – laut aktueller Projektliste soll es 2025 losgehen.

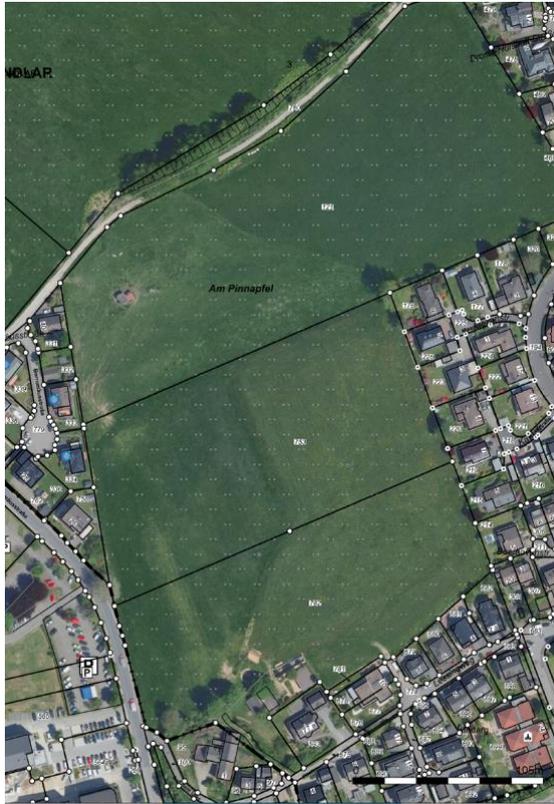
BGW unbeantwortet gelassen. Zudem muss die Frage erlaubt sein: Wie frei sind die Mitglieder des Aufsichtsrats in ihren politischen Handlungen? Was dominiert: Die Zwänge der Aufsichtsratsmitgliedschaft oder die persönlichen politischen Ziele?

[Hier geht es zur Übersicht der Aufsichtsratsmitglieder.](#)

Unsere Sicht:

Die Lindlarer Politik vermeidet einmal mehr klare Positionierungen. Was interessiert mich ein GEK von 2017, wenn ich in den kommenden Jahren (mindestens) drei große Baugebiete erschließen und vermarkten kann (der neue Flächennutzungsplan hat weitere schöne Baugebiete in petto!)? Die Bürgerinnen und Bürger möchten den dörflichen Charakter Lindlars erhalten? Nicht mit uns, wir setzen auf einen minimierten Flächenverbrauch und pressen rein, was rein geht. Das muss an Nachhaltigkeit reichen, für alle anderen Maßnahmen, die im GEK

Oberberg aktuell hat unter der Überschrift „Mehr Bürger als Politiker“ umfassend berichtet.



Dazu passend: Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 22. Juni noch einmal mit der Prognose von 450 benötigten Wohneinheiten in Lindlar bis 2035 aus dem Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) befasst und auf Betreiben der GRÜNEN zwei Beschlüsse gefasst:

1. Der Rat der Gemeinde Lindlar bekennt sich anlässlich der Aufstellung des Flächennutzungsplans ausdrücklich zu den Entwicklungszielen des Gemeindeentwicklungskonzepts insbesondere zu den Zielen einer maßvollen Entwicklung und eines minimierten Flächenverbrauchs.
2. Dazu bilden die im Gemeindeentwicklungskonzept beschlossenen neu zu schaffenden 450 Wohneinheiten (Basis 2017) bis 2035 eine wichtige Orientierungsgröße. Die Verwaltung wird beauftragt, regelmäßig zu berichten, wieviele der 450 Wohneinheiten bereits geschaffen wurden.

und ISEK beschrieben werden, haben wir sowieso kein Geld und kein Personal. Wäre außerdem anstrengend.

Gut, das ist überspitzt formuliert. Aber mit ihrem Antrag haben die GRÜNEN einmal mehr deutlich gemacht, worum es ihnen geht: So viele Menschen auf so wenig Platz wie möglich zusammenzupferchen – gerade auch mit Blick auf das potenzielle Neubaugebiet Jugendherberge und bestimmt für das Baugebiet „Am Ufer“. Hier werden schon einmal vor den Ergebnissen von Gutachten und Workshops Pflöcke eingeschlagen. Und die Konsequenzen einer solchen Politik für die Bürgerinnen und Bürger sowie die nur leidlich belastbare Infrastruktur Lindlars (u.a. Be- und Entwässerung, Verkehr, Extremwetterereignisse) ausgeblendet.

So ist es bezeichnend, dass auch die GRÜNEN erst gar nicht daran denken, **die Auswirkungen der verschiedenen Baugebiete über die kommenden Jahre kombiniert zu betrachten: Mehr Verkehr durch Altenlinde, mehr Verkehr durch Jugendherberge, mehr Verkehr durch Am Ufer – was bedeutet das in Summe für den Kernort?** Klar, ist noch ein paar Jahre hin – Politik mit Zukunftsperspektive würde diese Konsequenzen allerdings bereits mitdenken.

Wir werden uns mit den Nachbarinnen und Nachbarn am Pinnappel austauschen, damit

In der Diskussion wurden diese 450 Wohneinheiten nun ausschließlich auf Bauvorhaben der Gemeinde/BGW bezogen – private Investoren können fröhlich obendrauf satteln. Das liest sich im GEK ganz anders, dort werden auf Seite 48 die besagten 450 Wohneinheiten als „Gesamtbedarf“ bezeichnet. Eine elegante Lösung (für die Politik), denn die 450 WE sind im Kernort seit 2019 bereits jetzt in Schlagdistanz. So deutet man einstige Zielgrößen um. Und eine Definition des Begriffs „maßvoll“ wurde ebenso elegant umschifft.

--

Baukosten explodieren – wer kann sich ein Eigenheim aktuell überhaupt noch leisten und wie finanziert Lindlar die großen Vorhaben?

Diese und viele weitere Fragen erreichen uns regelmäßig. Wir dokumentieren an dieser Stelle eine Mail exemplarisch und ungeprüft, der Verfasser ist uns bekannt:

>>Ich möchte mich gerne in die Diskussion einbringen und die Verwaltung und die Politik gerne fragen, wer sich zukünftig überhaupt noch einen Neubau leisten kann....die Lindlarer Familie – wirklich? [...]

Baupreise steigen so stark wie seit 50 Jahren nicht - Neubau wird für viele Familien unbezahlbar

Stärkster Anstieg der Baupreise seit 52 Jahren: Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Mai 2022 um 17,6 Prozent gegenüber Mai 2021 gestiegen. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise gegenüber einem Vorjahr seit Mai 1970. Stark steigende Baupreise zusammen mit rasant steigenden Bauzinsen machen das Eigenheim zunehmend unbezahlbar.

diese Konsequenzen nicht untergehen!

Dass die GRÜNEN einmal komplett gegen große Baugebiete waren, interessiert nicht mehr, seit in der rot-grün-gelben Politik-Interessengemeinschaft mitentschieden werden darf (wir haben nicht „Koalition“ geschrieben!). Was die Bauwut der eigentlichen (einstigen?) Natur-, Umwelt- und Klimaschützer in Lindlar anfeuert, bleibt uns verborgen.

Unsere Sicht:

Die Fragen sind mehr als berechtigt. Explodierende Energiepreise und fehlende Handwerker sind noch nicht einmal erwähnt...

Wir haben im vergangenen Jahr regelmäßig nachgefragt, ob solch große Entwicklungsprojekte in Verantwortung der BGW nicht Risiken für die Gemeinde bergen? Die stete Antwort: Alles kein Problem. Die Nachfrage sei nach wie vor riesig.

Einzige Einschränkung im April: Der ursprünglich angedachte Mietpreis pro Quadratmeter für bezahlbaren Wohnungsbau sei nicht mehr zu halten. Im Zuge des Spatenstichs für das Baugebiet Altenline wurden zudem noch keine konkreten Quadratmeterpreise für Bauland genannt – das soll Ende August erfolgen. Wir werden die

Entwicklung der Immobilienpreise seit 2016 + 61,7 %, der Einkommen + 13,7 % (Quelle FMH)

-

Enorm gestiegene Zinsen, Verdreifachung seit Jahresanfang (Quelle Interhyp, 7.7.22)

Unterstellt man einen Finanzierungsbedarf von 500.000 Euro für ein Effizienzhaus EH 40 inklusive im Januar noch möglicher KfW-Förderung und eine Gesamtlaufzeit der Finanzierung von zirka 30 Jahren, ergibt sich bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung folgendes Szenario:

Im Januar betragen die Kosten der Finanzierung aus Zinsaufwand und dem den Aufwand mindernden KfW-Tilgungszuschuss für die ersten zehn Jahre rund 12.000 Euro. Im Mai 2022 ohne KfW-Mittel betragen die Kosten ca. 121.000 Euro. Gestiegene Baukosten nicht miteingerechnet. Für die monatliche Rate sind über 2000 Euro aufzuwenden, 400 Euro mehr als zuvor. Ruft man sich nun ein Durchschnittseinkommen von 2100 Euro monatlich ins Gedächtnis, ist nüchtern zu konstatieren, dass Immobilien dieser Art für den Durchschnitt nicht mehr in Betracht kommen. Erst recht nicht, wenn eine Familienplanung noch ansteht. Bei einer Finanzierung von 500 TEUR dürfte unter 200 TEUR Eigenkapital nichts mehr gehen. (Quelle FMH)

-

Kosten für die Erschließung (Straßen, Kanal, etc.) des Gebietes.

Auch diese Kosten sind enorm gestiegen und es stellt sich mir die Frage, ob die Gemeinde die Grundstücke (unter Berücksichtigung von 1. + 2.) dann überhaupt noch vermarktet bekommt.

Hinweis: Der Erschließungsträger von Li-West ging seinerzeit letztlich in die Insolvenz...!! Das Ergebnis ist sichtbar!

Warum wohl hat sich der ursprüngliche Entwickler von Altenlinde „verabschiedet“?

Nachfrage stellen, mit welchen Prognosen die BGW hier für die kommenden Jahre arbeitet.

Private Entwickler und Genossenschaften verfahren in anderen Regionen Deutschlands aktuell eher nach dem Prinzip: Was noch nicht begonnen wurde, wird verschoben. Weil man aktuell nichts, aber auch gar nichts prognostizieren kann und Großprojekte derzeit unkalkulierbar sind. In nicht wenigen Kommunen werden Bauplätze wegen der unsicheren wirtschaftlichen Situation auch wieder zurückgegeben...

Fazit:

Für wen soll das Baugebiet geschaffen werden? Wer kann es sich leisten?

Hat die Verwaltung empirische Erhebungen?
Potenzialuntersuchungen?

Dieses alles völlig unabhängig von den aktuellen Fragen rund um Verkehr, Wasser, Infrastruktur etc.

Kann die Gemeinde (also WIR) dieses erhebliche Risiko (Erschließung) wirklich tragen?

Oder ist es nicht an der Zeit, sich von diesen Träumereien endgültig zu verabschieden?<<

--

Ein Jahr nach der Flut

Am 8. Juli hieß es Land unter in Altenrath, Böhl und Co. Im Gegensatz zu dem Jahrhundertregen rund eine Woche später (Stichwort Ahr) werden Wetterlagen wie am 8. Juli zunehmend zur Regel. Welche Konsequenzen hat diese Entwicklung für großflächige Verdichtungs- und Versiegelungsprojekte wie an der Jugendherberge oder Am Ufer (bemerkenswerter Name in diesem Zusammenhang!)?

Der politisch versprochene Workshop zum Thema (s.o.) ist noch nicht terminiert. Wir wissen derzeit nicht, wie weit der Gutachter schon ist. **Wir weisen aber noch einmal mit Nachdruck darauf hin, dass wir die Erfahrungen und Beobachtungen der Lindlarerinnen und Lindlarer als essenziell für die Erstellung des Gutachtens halten. Hier führt kein Weg an einem ernst gemeinten Workshop vorbei! Die Hinweise und Anregungen müssen in den Erstellungsprozess des Gutachtens einfließen!**

--

Wir haben auf Facebook und YouTube einige Eindrücke vom 8. Juli 2021 zusammengetragen:

[Facebook](#)

[YouTube](#)



<https://www.wohnen-optimieren.de/>

#lindlarlike aktuell

Neues zur Gemeindeentwicklung

Ausgabe 3/2022



#lindlarlike live: Hilfreiche Links

Die [Diskussion zu Möglichkeiten einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung mit Anja Bierwirth vom Wuppertal Institut](#) Anfang des Jahres hat zumindest uns viele Anregungen vermittelt. Zusätzlich zur Aufzeichnung findet Ihr rechts nun noch einige Links zu wegweisenden Projekten in diesem Bereich – die zeigen, dass vieles möglich ist, wenn man nur will.

—

Soweit für den Moment. **Notiert Euch bitte mit Edding den 11. August, dann sehen wir uns ab 18 Uhr im Kulturzentrum!** Sendet uns gerne Eure Fragen im Vorfeld zu. [Unseren ursprünglichen Fragenkatalog findet Ihr hier](#) – wir werden ihn nun sukzessive erweitern.

Wir freuen uns über Feedback und Anregungen – genauso wie über jeden mitdenkenden Kopf und jede mithelfende Hand. Viele Grüße – das Lenkungsteam von **#lindlarlike**

Carsten, Christian, Jürgen, Marco, Mario, Mathias, Sarah und Stefan

<https://www.oeko.de/forschung-beratung/projekte/pr-details/kommunen-innovativ-lebensraeume>

<http://hausaufgaben.ms/>

<https://www.hiddenhausen.de/Wohnen/Jung-kauft-Alt/>

<https://rehabitatprojekt.wordpress.com/>

info@lindlarlike.de