**Droht in Ochsenhausen die nächste kommunalpolitische Pleite?**

Bei der letzten Gemeinderatssitzung am 30.Juli 2020 wurde u.a. auch über die Entwicklung des ehemaligen BayWa-Geländes beraten, wobei es dabei insbesondere um die

* Vorstellung der Konzeption sowie um die vorgesehene Bebauung durch die Konzeptionspartner Stadt Ochsenhausen (SO), St. Elisabeth-Stiftung (SES) und Activ-Immobilien (AI) gehen sollte.

Anmerkung zur AI: Früher sprach die Stadt von der Fa. Activ-Group, jetzt spricht man von der Activ-Immobilien. Hierbei handelt es sich um Firmen aus Schemmerhofen, die aus dem Kieswerk Dünkel als Tochterunternehmen entstanden sind (Geschäftsführer und Eigner (100 %-Besitzer) ist Andreas Dünkel) und sich europaweit mit Immobilien für Märkte, Gastronomie und Tourismus beschäftigen.

In einem zweiseitigen Papier wurde dabei den Gemeinderäten als Sitzungsvorlage die bisherige Konzeption dargelegt, wobei auch auf einen Beschluss aus der „nichtöffentlichen“ Sitzung des Gemeinderats vom Nov. 2017 verwiesen wurde, bei dem gewichtige Vorentscheidungen getroffen worden sind. Da aber im jetzigen Gemeinderat von den 19 Mitgliedern insgesamt 10 Mitglieder neu sind und an dem benannten Beschluss von 2017 nicht beteiligt waren, konnte keine nachvollziehbare Entwicklung abgeleitet werden. Deshalb stellte Gemeinderat Vieweger von der PRO-OX-Fraktion sinnigerweise gleich am Anfang der Beratung den Antrag, von einer Beratung und Beschlussfassung in dieser Sitzung abzusehen, um dem Gemeinderat eine umfassende Information zu ermöglichen; denn was jetzt den Gemeinderäten vorlag, entsprach keineswegs dieser Prämisse und war – der Tragweite der Beratung entsprechend – das Papier nicht wert.

Dieser zum Beschluss vorliegende Antrag führte dann zu einer verwirrenden Situation, denn als sich mehrere Hände **für** diesen Antrag erhoben, wurde vom Vorsitzenden kurzerhand und in unzulässiger Weise die Abstimmung einfach abgebrochen. Dann setzten Statements, insbesondere von der „Noch-Hauptamtsleiterin Frau Oelmaier“ der SO, von der Vertreterin der SE gGmbH Frau Köpfler und von Herrn Neudeck (AI) ein. Wer was und wann auf dem zur Debatte stehenden ehemaligen Baywa-Gelände mit seinen über 8000 m² machen soll und darf, wurde versucht zu erklären. Zu spüren war aber bei diesen Statements immer, dass nicht zu viel verraten werden durfte, denn es ging ja eine **nichtöffentliche Sitzung mit entsprechenden Beschlüssen am Nov. 2017** voraus.

Nicht klar wurde auch, ob bereits Kaufverträge mit der AI aus Schemmerhofen abgeschlossen worden sind, obwohl bei einer diesbezüglichen Anfrage des CDU-Fraktionsvorsitzenden bereits im Februar von der Verwaltung dies verneint wurde. Lt. Frau Oelmaier ging es bei dieser jetzigen Beratung aber lediglich noch um die Restfläche von ca. 1900 m², die früher zur Errichtung eines Kindergartens vorgehalten wurde.

Unbeantwortet blieb die Frage schließlich, ob mit der AI doch schon Verträge abgeschlossen wurden!

Eine weitere Frage drehte sich um den Preis für diese Fläche. Bei dem gegenüberliegenden Grundstück auf der Rottuminsel wurden 220 Euro/m² zugrunde gelegt, auf dieser BayWa-Fläche aber „nur“ 110 Euro/m². Begründet wurde dieser reduzierte Preis mit den Festlegungen des Gutachterausschusses. Wie dieser Gutachterausschuss (Vertreter aus dem GR, der Verwaltung und des Finanzamts) allerdings zu diesem „genialen“ Preis kamen, blieb dann aber auch offen. Immerhin geht es bei dieser Differenz um ca. 900 000 Euro Mehreinnahmen der Stadt bzw. Minderausgaben des Investors. Die konkrete Frage von GR Vieweger nach dem Grundstückspreis blieb in dieser Sitzung unbeantwortet, denn er hatte gefragt, ob die Stadt über den Grundstückspreis subventioniert und dafür bei der Preisgestaltung der Wohnungen mitwirkt. Dies wurde verneint. Bürgermeister Denzel merkte hierzu an, dass dies in der nichtöffentlichen Sitzung besprochen werde. Aber dies erfolgte dann doch wieder nicht – wie schon mehrfach in der Vergangenheit praktiziert!

Der Vertreter der AI Herr Neudeck wunderte sich, dass noch so viele Unklarheiten gegeben seien, denn eigentlich habe er nur noch mitteilen wollen, was die AI auf diesem Grundstück umsetzen alles will. Zumindest führte er unmissverständlich aus, dass seine Firma erst dann mit der Planung und dem Bau von acht Gebäuden (Wohnblöcken) mit insgesamt rd. 80 Wohnungen (betreute Wohnungen für Ältere, normale Wohnungen für alle Altersschichten und Gemeinschaftsräume) und einer vorgesehenen Investitionssumme von ca. 25 Mio. Euro loslegen könne, wenn absolute Sicherheit gegeben sei.

Diese Aussage schreckte die Gemeinderatsmitglieder auf und als auch noch Bürgermeister Denzel das unterbreitete Konzept von der SEgGmbH und von der AI in den höchsten Tönen lobte und es dann zur Abstimmung kam, wurde der eingangs gestellte Antrag von GR Vieweger mehrheitlich abgelehnt und dem Antrag der Verwaltung zur Veräußerung des Grundstücks an die Activ-Group mehrheitlich zugestimmt. Zurück blieben unbeantwortete Fragen wie:

* Was hat die Stadt an die BayWa für das gesamte Grundstück ursprünglich gezahlt?
* Was hat der Abbruch der Gebäude auf dem ehemaligen BayWa-Grundstück gekostet?
* Wieviel Fläche wurde im Vorfeld bereits an die Fa. Reifen-Wohnhas (GR-Mitglied) abgegeben?
* Welchen Aufpreis musste die Fa. Reifen-Wohnhas im Tausch zur Kreiselfläche zahlen?
* Warum wurde eine wichtige Fläche für die Zufahrt zum BayWa-Fläche an die Fa. Reifen-Wohnhas abgegeben und damit eine vernünftige Zufahrt zum hinterliegenden Grundstück erschwert?
* Wieviel Fläche wird jetzt abschließend insgesamt an die Fa. Activ-Group verkauft?
* Welche Konditionen wie Zahlungsziele, Investitionsbeginn und -ende wurden /werden vereinbart?
* Besteht eine Rückabwicklungsverpflichtung bei Nichterfüllung der zugesagten Investitionen?

*Warum die GR-Mitglieder und insbesondere die Verwaltung dem vermeintlichen Investor, der Activ-Group aus Schemmerhofen so viel Vertrauen entgegenbringt, lässt sich auf Anhieb nicht erklären. Dass es sich bei dem BayWa- Grundstück um eine Innerortslage bester Qualität mit großem Entwicklungspotenzial handelt, steht außer Frage. Deshalb wäre es der Stadt gut angestanden, wenn für dieses Grundstück ein Wettbewerb ausgeschrieben worden wäre, an dem sich mehrere Investoren hätten beteiligen können. So aber lässt die Stadt dem Investor völlig freie Hand, was sich in der Beratung auch schon zeigte, als die Nutzung angesprochen wurde und der Vertreter der AI alle möglichen Varianten ins Spiel brachte (geht Das oder Jenes wirtschaftlich nicht, machen wir halt etwas Anderes!)*

*Das Projekt mit sozialem Anstrich wird nichts Anderes als ein dichtbebautes Wohnviertel mit einigen Wohnungen mit Sevice (Alibi-Funktion). Die Frage von GR Vieweger, inwieweit sich Bürger mit normalem Einkommen diese leisten können, blieb offen. Die Frage zum Preis wurde vom Vertreter der AI wie folgt beantwortet: „der Markt regelt den Preis“. Das läßt nichts Gutes ahnen.*

Soviel zu den Beratungen im Gemeinderat zu diesem „Filetgrundstück“ in der Stadtmitte von Ochsenhausen.

Wir wären aber nicht „mischdichein“, wenn wir nicht weiter recherchiert und die Fa. Activgroup bzw. einzelne Tochterunternehmen von AI etwas näher unter die Lupe genommen hätten. Und dabei sind wir auf höchst interessante Vorgänge gestoßen, die in diesem Zusammenhang doch genannt werden müssen. So hat die Fa. Activ-Group die besten „Filetgrundstücke“ erworben (nachzulesen in den einschlägigen Tageszeitungen und im Internet):

- z.B. in Oberndorf /Neckar das frühere Brauereigrundstück (2016) gekauft, allerlei Investitionen versprochen und dann doch nicht umgesetzt

- z.B. in Künzelsau das frühere PEKA-Grundstück (2018) gekauft, allerlei Investitionen versprochen und dann doch nicht umgesetzt

- Z.B. in Rüsselsheim das frühere Altwerk Opel gekauft (2018), allerlei Investitionen versprochen und noch nichts davon umgesetzt

- z.B. in Münchens Osten und der Gemeinde Vaterstetten vor Jahren lukrative Grundstücke gekauft und bisher nur wenig von den versprochenen Investitionen umgesetzt

Bei diesen Engagements handelt es sich teilweise um Sanierungsgebiete, die mit öffentlichen Fördergeldern von Bund und Land subventioniert wurden. Diese Fördergelder streicht dann der Investor in Form von günstigen Grundstücks- und Immobilienankäufen ein, weil nach seiner Aussage ja der Markt den Preis regelt!

Diese Methode greift insbesondere dann, wenn nicht einmal ein Städtebaulicher Vertrag (wie in Ochsenhausen aus nicht nachvollziehbaren Gründen beabsichtigt) mit dem Investor abgeschlossen wird. Wir fragen uns immer wieder, wie „gutgläubig und sorglos„ unsere Verwaltung und auch der übrige Gemeinderat mit diesen gewichtigen Entscheidungen umgeht.

**Wird die Stadt Ochsenhausen das nächste Opfer eines Immobilienmoguls, der viel verspricht, um an äußerst attraktive Grundstücke zu kommen und dann nur ausschließlich wirtschaftliche Eigeninteressen verfolgt?**

**Wir von der PRO-OX-Fraktion und von der Initiative „mischdichein“ sorgen sich hier nicht zu unrecht!**

 **---------------------**