

Sehr geehrte Marburgerinnen und Marburger,

bei der Bebauung des Krankenhausgeländes der vitos gGmbH an der Cappeler Str., geht es in erster Linie um Kröten und in zweiter Linie um Vögel.

Das Gelände steht derzeit in öffentlichem Eigentum, ist als Sondergebiet „Psychiatrisches Krankenhaus“ dem Gemeinwohl gewidmet und beherbergt Kinder- und Jugendpsychiatrie, Jugendmaßregelvollzug, Erwachsenenpsychiatrie, Altenpsychiatrie, Schulen, Kindergärten, ein Hospiz und neuerdings ein Altersheim. Wir Marburger Bürger sind die Nutzungsberechtigten und es kommt unmittelbar uns Marburger Bürgern zugute. Darüber hinaus ist rundherum ein Grünstreifen als nicht überbaubar eingetragen. Mit diesen Festlegungen sind die Grundstücke auf dem freien Markt sinnvoll nur an andere Wohlfahrtsträger verkäuflich und dürften allenfalls ca. 20€/m² einbringen.

Die Stadt möchte dort nun privates Wohnungsbauland ausweisen, welches laut Bodenrichtwertkarte von 2014, 170€/m² bei Geschossflächenzahl 0,8 (Die Fläche aller Geschosse zusammen darf höchstens 80% der Grundstücksfläche betragen) entsprechend 212,5€ je realisierbarem m² Geschossfläche einbringt.

Die unmittelbar anstehende 3. Änderung des Bebauungsplans sieht

13 900 m² Bauland im Richtwert von **3,25 Mio € für 88 Wohnungen in „Stadtvillen“** (15300 m² Geschoßfläche) für noch nicht genannte Investoren vor.

9400 m² Grund im Richtwert von **2.1 Mio €** sollen an die GWH GmbH (profitorientierte 100%ige Tochter der Hessischen Landesbank) verkauft werden für den Bau von **98 Sozialwohnungen** (10 000 m² Geschoßfläche). Die Stadt nimmt als Zuschuss weitere 1,5 Mio € in die Hand und das Land Hessen ca. 7,5 Mio €. Die Dauer der Sozialbindung (die Kaltmiete soll derzeit 6,50 € betragen) beträgt mithin gesetzlich 10 Jahre. Lt. mündlicher Auskunft bestehe eine Abmachung über 25 Jahre. Diese Zuschüsse wurden allerdings schon zugesagt, als der Standort der Wohnungen noch überhaupt nicht feststand und sind auch weiterhin nicht standortgebunden. Nach jüngsten Änderungen im Baurecht ist ohnehin für den Bau dieser Sozialwohnungen ein Bebauungsplan(-änderung) überhaupt nicht erforderlich, siehe unten.

3500 m² sind für einen Sonderbau vorgesehen (2500 m² Geschoßfläche), in dem auch Alkoholausschank zulässig sein soll.

Von den ca. **5.3 Mio € Planungsgewinn** wird Vitos nur einen Teil sehen und dieser wird kaum am Standort Marburg re-investiert. Vielmehr werden die hessischen kreisfreien Städte und Landkreise als Gesellschafter des Landeswohlfahrtsverbandes mit seiner 100%igen Tochter vitos Umlagebeiträge sparen können. Es ist nicht einzusehen, warum hier die Stadt Marburg Krankenhausplätze vor Ort gefährdet, damit Städte wie Offenbach, Frankfurt und Kassel ihre Haushalte sanieren können. Bedeutende Teile des Planungsgewinns dürften die Investoren der „Stadtvillen“ einstreichen. Wem gegenüber sie sich dankbar erweisen, wird die Zeit zeigen.

Das anstehende Bürgerbegehren kann gegen die Fehlentwicklungen der 3. Änderung allenfalls als Nebenwirkung ein formal nicht beabsichtigtes leises politisches Signal senden und tat dies glücklicherweise schon. Der Satzungsbeschluss wurde aus Egon Vaupels Amtszeit heraus (Nov.) in diejenige von Dr. Thomas Spies (Dez.) verschoben.

Im Wesen greift es später und möchte weiterem Ausverkauf des Vitos Geländes zum Nachteil der Marburger Öffentlichkeit vorbeugen und den Standort für Krankenversorgung, gemeinnützige Zwecke und als Park erhalten. Weiteren Projekten des privaten Wohnungs-

baus wird durch den Aufstellungsbeschluss für eine 4. Änderung des Bebauungsplans zuvorgekommen. Diese soll auf dem Gesamtgelände nur gemeinnützige Bauten und Grünflächen aber eben kein privates Wohnbauland zulassen.

Es steht nämlich schon ein **Wohnungsbauprojekt „Vitos III“** an, welches 50-60 Wohneinheiten im süd-östlichen Bereich „Stadtbalkon“ vorsieht – so das „Wohnraumversorgungskonzept Marburg“ vom 22.10.2015, welches am 20.11.2015 beschlossen werden soll. Ebenso seien unmittelbar im Anschluss an die ehemalige Engel-Apotheke in der Friedrich Ebert Straße anstelle der Apfelbaumwiese eine Zuwegung und Gebäude für Wohngruppen geplant. So sehen auch das Stadträumliche Strukturkonzept von 2003 und der Landschaftsplan Marburg-Mitte (von 2007, beides keine Bauleitpläne) je etwa 10 ha Baufläche im nördlichen und süd-östlichen Bereich vor.

In Zeiten extremen Mangels an Plätzen der sekundären Krankenversorgung (Reha, AHB, Hospiz) und in Zeiten deutlicher Engpässe in der ambulanten psychiatrischen namentlich migrationsmedizinischen Versorgung wird trotz steigender Einwohnerzahlen ein öffentlicher Krankenhausstandort amputiert.

Sozialer Wohnungsbau dagegen ist seit den Änderungen des Baugesetzbuchs (u.a. §246) vom 20.11.2014 und vom 20.10.2015 überall im Innenbereich, im Außenbereich auf jedem Ackergrundstück in Siedlungsrandlage und neuerdings auch als Ersatz für jedweden Vorgängerbau bzw. jedwede Ruine auf weiter Flur zulässig (jeweils als teilprivilegiertes Vorhaben). Es ist kein Bebauungsplan erforderlich und das Einvernehmen der Gemeinde gilt innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen als erteilt. Solange eine vorübergehend überwiegende Flüchtlingsunterbringung glaubhaft gemacht wird, hat die Stadt höchsten Ermessensspielraum. Solche neuen Siedlungen sind die Wiege für ein erfolgreiches Miteinander. Es können sich Weltenbürger, z.B. 49% aus der EU und 51% von anderswoher dort ansiedeln und sie gemeinsam ausgestalten. Die Unterscheidung zwischen Innen- und Außenbereich gilt so nicht mehr und zahlreiche Acker- und Wiesengrundstücke haben ein Stück weit Baulandqualität erlangt. Die Behauptung, es gebe für Sozialwohnungen keine Alternativstandorte zum Vitos-Gelände ist schlichtweg falsch.

Man muss nicht Medizin studiert haben, um einzusehen, dass langjährige Großbaustellen und Auswirkungen wie vielfältige Einsehbarkeit des Geländes und Belästigungen aus Wohntürmen in der Nachbarschaft die Behandlung der empfindlichen Kranken massiv stören.

Ich denke, Marburg hatte genug Privatisierung von Krankenhausgelände.

Psychiatrisch Kranke gegen Wohnungssuchende ausspielen geht gar nicht!

Dem Bürgerbegehren (BB) haben sich bislang ca. 1200 Leute angeschlossen – herzlichen Dank an alle Unterstützer und Helfer! -, **ab 2844 kann es eingereicht werden** und nicht Parteipolitiker sondern Sie entscheiden.

Und noch ein Wort zur Zulässigkeit: Es ist bislang fast immer bei BB so gewesen, dass der Gemeindevorstand (hier 13-köpfiger Magistrat) in der Phase der Unterschriftensammlung Ablehnung äußerte. Dies ist eine Notwendigkeit, da das BB gerade als Korrektiv dient, um sonst vernachlässigte Themen auf den Tisch zu bringen. Selbst die Stadtverwaltung attestiert uns volle formelle Zulässigkeit. Inhaltlich bringt sie vor, §8b II Nr. 5a der Hessischen Gemeindeordnung, welcher Bürgerbegehren über Aufstellungsbeschlüsse ausdrücklich zulässt, sei unwirksam. „Die Gemeinde“ seien nicht wir Bürger, sondern ausschließlich Stadtverwaltung bzw. Stadtparlament.

Bitte lassen Sie sich durch dieses Vorbringen nicht beirren! Die Formulierung eines BB ist zwangsläufig eine Gratwanderung zwischen Zulässigkeit und Belang. Ein von vorneherein sogar vom Magistrat für uneingeschränkt zulässig erklärtes Bürgerbegehren wird mit gewisser Wahrscheinlichkeit belanglos sein.

Selbstverständlich wird es mir ein Vergnügen sein, - sollten die 2844 Unterschriften zustande kommen und nach Einreichung das Stadtparlament die Zulässigkeit tatsächlich ablehnen – die Feststellung der Zulässigkeit bis zum Bundesverwaltungsgericht bzw. EGMR einzuklagen. Mangels nennenswertem Streitwert und Beigeladener ist dies für mich erschwinglich. Ihre Wirkung als deutliche Meinungsäußerung entfalten Ihre Unterschriften allemal.

Unterschriftenlisten und weitere Infos unter www.marblog.de, sowie Sa. den 14.11.2015 9h-14h am Infotisch am Wochenmarkt Frankfurter Straße

Unterschriftenlisten liegen auch aus bei „Modern Line – Tanzbedarf“, Steinweg 4

Viele Grüße

Dr. med. Andreas Matusch