

# City-Haus Immobilien GmbH

Zweigniederlassung:

Freienwalder Str. 20 (B 158), 16356 Werneuchen

City-Haus Immobilien GmbH, Freienwalder Str. 20, 16356 Werneuchen

Stadt Werneuchen  
Bürgermeister / Bauverwaltung  
Am Markt 5  
16356 Werneuchen

Partner für



eingetr. Markenzeichen beim Deutschen Patentamt unter Nr. 399 81 882.0/19  
- Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern, Hamburg, Berlin, Brandenburg -  
Internet: <https://www.city-haus.de> E-mail: [info@city-haus.de](mailto:info@city-haus.de)

vorab per Mail: [hupfer@Werneuchen.de](mailto:hupfer@Werneuchen.de)

13. September 2022

## Bauplangebiet „Wesendahler Str.“

**Stellungnahme und Ergänzung zur Stadtverordnetenversammlung vom 08.09.2022**

**Vorlage Bauausschuss/Stadtverordnetenversammlung**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Abgeordnete,  
sehr geehrter Herr Kulicke,

ich habe den Eindruck zur Stadtverordnetenversammlung am 08.09.2022 gehabt, dass einige Missverständnisse und weiterer Erklärungsbedarf zum B-Plan Entwurf im Geltungsbereich der Wesendahler Str.“ vorliegen, daher versuche ich als Geschäftsführer zusammengefasst und ergänzend von Fehlinformationen einige Aussagen richtig zu stellen, bzw. zu ergänzen.

Leider wird ein Rederecht in der Einwohnerfragestunde vor den Tagespunkten eingeräumt, da waren mir und dem Planer aber die anschließenden Bedenken noch nicht bewusst und kamen dann sehr überraschend. Vielleicht war auch die Übermittlung vom Fachausschuss nicht verständlich, bzw. missverständlich.

Zum besseren Verständnis des Vorhabens „Wesendahler Str.“ habe ich die Vorgeschichte mit in die Zeitschiene aufgenommen.

Die Stadt Werneuchen hat im Jahr 2006 den betreffenden Geltungsbereich im Flächennutzungsplan als Bauerwartungs- und Entwicklungsfläche beschlossen und ausgewiesen.

Im Jahr 2016 ist der frühere Eigentümer der Fläche an die Stadtverwaltung herangetreten und hat nach Unternehmen vor Ort und Referenzen angefragt.

Daraufhin ist der Verkäufer auch auf Grund der Präsenz vor Ort und Referenzen mit mir als Geschäftsführer der City-Haus Immobilien GmbH in Verkaufsverhandlungen getreten. Ich erwähne hier speziell die Handlung als Geschäftsführer der City-Haus Immobilien GmbH, da ich auch bei anderen Unternehmen als Geschäftsführer tätig bin und dort ebenfalls für und mit der Stadt Werneuchen bisher gut zusammengearbeitet habe.

### Sitz:

Vogelbeerweg 5  
24963 Tap  
Freienwalder Str. 20  
16356 Werneuchen  
Tel.: 033438/7197-11  
Mobil: 0170/56 56 500  
Fax: 033438/7197-19

### Bankverbindungen

Berliner Sparkasse	Sparkasse Bamim
Konto-Nr. 190 056 770	Konto-Nr. 30 000 33504
BLZ 100 500 00	BLZ 170 52 000
IBAN: DE13 1005 0000 0190 0567 70	IBAN: DE61 1705 2000 3000 0335 04
BIC: BELADEBEXXX	BIC: WELADED1GZE

Eintragung: AG Flensburg HRB 6379 FL  
Gesellschaftskapital: € 3.007.500,00  
GF: Michael Gall (E\*)  
Prokurist: M. Eng, Thomas Gall (E\*)  
(E\*) = Einzelvertretungsberechtigt  
Ust.-IdNr.: DE244158995  
St-Nr.: 364 100 00758



Mit dem Kauf der Baulanderwartungsfläche, kam im gleichen Zeitraum die innige Anfrage der Stadt Werneuchen für den Bau einer neuen KITA, welche ich nach einigem Zögern dann zugesagt habe. Obwohl ich aus der Erfahrung her wusste welche Schwierigkeiten / Auflagen und Bürokratismus dadurch entstehen würde.

Ich sollte Recht behalten, denn bis heute sind wir noch mit einem gestellten Förderantrag bei der Investitionsbank Brandenburg der bei rd. 15 % Bezuschussung liegt nicht fertig.

Die KITA „Querfeldein“ in der Landsberger Str. ist nun schon seit 2019 fertiggestellt und die Kinder spielen schon darin, welches das eigentliche Ziel sein sollte und von unserem Unternehmen unter mehreren Schwierigkeiten erfüllt wurde. Ja, wir bekommen eine Miete dafür und der Mietzins deckt die Kosten, mehr nicht. Den angefragten finanzierenden Banken war diese ausgehandelte Miete zu wenig, so dass wir als sogenanntes Unternehmerrisiko mit Eigenkapital auffüttern mussten.

Soweit zur Vorgeschichte und Ergänzung der mündlichen Absprachen mit der Stadt Werneuchen.

Ich möchte hier den Abgeordneten den Verlauf und die Begründung besser darlegen, wie und warum der Entwurf nun den heutigen Stand hat und einiges richtigstellen.

1. Mit der Planung sind wir seit 2017 an diesem B-Plan-Entwurf, d.h. seit rd. 5 Jahren. Wir haben mehrere Gutachten, wie z.B. das Arten- und Naturschutzgutachten, die als Grundlage erstellt werden müssen und die Pläne daraufhin mehrfach direkt angepasst. Wir haben ein weiteres Grundstück im Geltungsbereich der Planfläche erworben und wir haben bereits die Kampfmitteluntersuchung durchgeführt, sowie Bodenproben für die Beschaffenheit der Bauweisen und für die Berechnung und Anträge für die Oberflächenentwässerung ausgeführt.

Die Versorgungssicherheit ist ebenfalls schon zeitgemäß ausgearbeitet, wie z.B. der Verzicht einer Gasversorgung und es liegen bereits die Verträge mit Versorgungsunternehmen vor.

Für die Untere Wasserbehörde mussten wir ebenfalls mehrere Planänderungen vornehmen, um ein genehmigungsfähiges Konzept zu bekommen. Allen Wünschen gerecht zu werden ist bei der Vielzahl der Beteiligten eben eine große Herausforderung.

Weitere Vermessungsarbeiten, bzgl. der katasterlichen Fortschreibung einzelner Flurstücke und sonstige Arbeiten können leider auf Grund fehlender Beschlüsse nicht weiter ausgeführt werden.

2. Eigentlich war dieser Punkt der Anbindung an den geplanten sogenannten „Taxiway“ für uns geklärt, da dieser auch laut Gutachten unterbunden werden sollte. Wir sträuben uns nicht die Flächen frei zu halten, ob in den nächsten Jahrzehnten andere Studien etwas anderes aussagen, aber in den Vorwegen etwas zu bauen in Richtung Nirwana, ist schon sehr bedenklich und umweltschädigend, bzgl. den dann ungenutzten und versiegelten Flächen.

Siehe auch die

**Verkehrstechnische Untersuchung  
zum Bebauungsplan „Zu den Hangars“ in Werneuchen vom 10.01.2020**

Auftragsgeber Stadt Werneuchen, die 33 Seiten umfasst.

Kurzer Auszug

Seite 15

3.2.2 Verkehrsaufkommen aus den umliegenden Wohngebieten

3.3.1.

*„Es wird also unterstellt, dass die Durchfahrt aus den geplanten Gewerbegebieten in Richtung Wesendahler Straße (und umgekehrt) für den Kfz-Verkehr nicht möglich ist. Abbildung 3-2 zeigt die räumliche Verteilung des zusätzlichen Verkehrs unter Berücksichtigung der neuen Planstraße.“ (Seite 22)*

*„Für die Umsetzung der Gewerbeansiedlung im Bereich des Flugplatzes ist die Schaffung einer zusätzlichen Straßenverbindung notwendig. Darüber hinaus ist die Durchfahrt von den Gewerbenutzungen hin zur Wesendahler Straße **(und umgekehrt) zu unterbinden.**“ (Seite 37)*

Bestritten wird von uns die Aussage, wie auch das Gutachten darlegt, dass durch eine Anbindung der Straßenknotenpunkt Wesendahler Str. / Wegendorfer Str. eine Entlastung bringen würde, denn diese Anbindung würde dann als Abkürzung genommen werden und zusätzliches Verkehrsaufkommen verursachen.

Die ruhig geplante Anliegerstr. würde dann schon aus Bequemlichkeit heraus, als Durchfahrtstraße genommen werden.

Um aber der Idee der Anbindung, bzw. Anschluss am „Taxiway“ einen Vorschlag für die städtebauliche Planung zu geben, sollte man die Öffnung der Johann-de-Warno Str. zum geplanten „Taxiway“ prüfen, denn da ist schon fast alles fertig und man müsste fast nur den derzeitigen Zaun entfernen und nichts Neues versiegeln.

3. Der angesprochene Punkt der Abgeordneten über einen sicheren Schulweg ist uns ebenfalls wichtig, daher haben wir als Vorschlag auf der nördlichen Seite der Wesendahler Str. ein Gehweg von rd. 100 m zur Straße „Am Rosenpark“ vorgeschlagen, wo derzeit die Machbarkeit geprüft wird und in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten werden könnte.

Was uns aber in diesem Zusammenhang und Vergleich verwundert hat, ist die Freigabe der Bebauung östlich der freiwilligen Feuerwehr (ehem. BVVG) ohne Auflagen für Schulwege und der Genehmigung von direkten Straßenanbindungen von Wohnbaugrundstücken und einfachen und schlecht einzusehenden Stichstraßen mit rechts vor links.

Gerade diese Fehlplanung fand bei unserer Planung Berücksichtigung und es wurde unterlassen Wohnbaugrundstücke direkt anzubinden und auf drei Anbindungspunkte mit einer Innenerschließung beschränkt.

4. Die Lagen der Anbindungstrassen sind mehrfach angepasst worden und es ist zudem bewusst kein weiterer Kreuzungsbereich entstanden, sondern bei einer rechts vor links Variante geblieben, die als sicherer gilt und mit einer einfachen Verkehrsregelung flüssiger geführt werden kann.

Unsere geplante Straßenführung ist in Absprache mit den Stadtwerken / Stadtverwaltung und Planer abgestimmt worden, um weitere Kreuzungsknotenpunkte zu vermeiden. Der geplante Geltungsbereich umfasst wie schon, vorstehend erwähnt drei Anbindungen, welche nicht willkürlich geplant wurden, wie z.B. die neu geplante Pumpstation für die Stadtwerke der Stadt Werneuchen die an einer Anbindung geplant und eingebunden wird. Eine Anbindung wurde z.B. in weiter Voraussicht für eine mögliche spätere Anbindung an die Bebelstr. zur Wegendorfer Str. geplant.

Als weiteres möchte ich noch eine Zusammenfassung und Ergänzung machen, da einige Aussagen entgegen der Realität stehen und Sachstände teilweise unbekannt sind. Da ich und unser Unternehmen auch schon mehrere Bauflächen entwickelt haben, spreche ich aus Erfahrung und nicht von Vermutungen.

Bei einem Baugrundstück in der Größenordnung handelt es sich um einen Zeitablauf von min. 12 Jahren +- 2 Jahre. In den ersten Jahren werden von der Anschaffung bis hin zur Vermarktungsphase mehrere Millionen Euro investiert. Eine Finanzierung bei Kreditinstituten für solche Vorhaben zu bekommen, ist so gut wie unmöglich, wie gesagt ich spreche aus Erfahrung.

Zudem Finanzierungen in den Größenordnungen und Zeiträumen in der Belastung nicht tragbar sind und Unternehmen existenziell gefährden. Eine Zusammenarbeit und eine Kooperation mit der Stadt Werneuchen ist daher in der heutigen und schwierigen Zeit sehr wichtig.

Wir haben früh und extra parallel mit der Ausführungsplanung begonnen und direkt Absprachen auf kurzem Wege getroffen, da die weiteren Zeitabläufe sehr entscheidend und für unserer Unternehmen richtungsweisend sein werden. Es war der Plan Zeit zu sparen und mit der praktischen Umsetzung zügig zu beginnen.

Sehr geehrte Abgeordnete wir bitten sehr um Ihre Unterstützung und Zustimmung zum derzeitigen Entwurf und hoffen die Begründungen und Erklärungen konnten die vorliegende Planung etwas besser erklären und aufhellen.

Für weitere Fragen und Erklärungen steht der Unterzeichnende selbstverständlich gerne zur Verfügung und dankt für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Gall  
- Geschäftsführer -