Mediationsverfahren Laubach Singalumnat

Protokoll:
3. Mediationssitzung

adribo

Prof. Dr. Roland Fritz, Büro Frankfurt, Wolfsgangstr. 22a, 60322 Frankfurt am Main
www.adribo.com

Datum: 03. November 2026, 18.00 Uhr bis 19.15 Uhr

Ort: 35321 Laubach, Rathaus

Teilnehmende: Dr. Michael Bessell, Herr Matthias Meyer, Dr. Diego Semmler, Herr Volker Unruh, Herr Andreas Wenig
Herr Joachim Kühn ist krankheitsbedingt entschuldigt.

Als Expertin und Experten nehmen ferner Teil
Frau Yvonne Lauer, Interimsvorstand des Oberhessischen Diakoniezentrums, im Beistand von Herrn Zulauf, Immobilienmanagement des Oberhessischen Diakoniezentrums
Herr Kai-Uwe Deissmann, Fachdienstleiter Bauaufsicht, Landkreis Gießen

Mediator: Prof. Dr. Roland Fritz

Protokoll: Prof. Dr. Roland Fritz, Dr. Diego Semmler

I. Begrüßung

Prof. Dr. Fritz begrüßt die anwesenden Mediationsbeteiligten sowie die als Experten geladenen Gäste Frau Lauer, Herrn Zulauf und Herrn Deissmann und bedankt sich für deren Erscheinen zur heutigen Sitzung. Er informiert über die zwischen den Beteiligten bestehende Vertraulichkeitsabrede, der sich die Expertin und die Experten anschließen.

II. Anhörung der Expertin und der Experten

Prof. Dr. Fritz informiert kurz über Ablauf und Inhalte der bisherigen Mediationssitzungen und das Interesse der Mediationsbeteiligten, umfassend über mögliche Nutzungen des früheren Singalumnatsgeländes informiert zu werden. Aus diesem Grunde sei man an die Expertin und die Experten herangetreten, um deren Einschätzung für eine mögliche Bebauung des Geländes zu erfahren.

- Frau Lauer und Herr Zulauf erklären, es bestünde ein grundsätzliches Interesse des Oberhessischen Diakoniezentrums, das Gelände des ehemaligen Singalumnats zu nutzen. In Betracht kämen „altersgerechtes Wohnen“ wie auch „einkommensorientiertes Wohnen“. Das hänge u.a. davon ab, wie der Bedarf für Laubach sei.
Letztlich sei aber entscheidend, welche Baumaßnahme auf dem Gelände erfolgen könne bzw. welche Vorgaben seitens eines Bebauungsplans gemacht würden.
Dies müsse dann im Einzelnen geprüft werden, nicht zuletzt auch im Hinblick auf die erforderliche Finanzierung.

adribo
Prof. Dr. Roland Fritz, Büro Frankfurt, Wolfsgangstr. 22a, 60322 Frankfurt am Main
www.adribo.com

Wenn der jetzige Grundstückseigentümer an einer Zusammenarbeit mit dem Oberhessischen Diakoniezentrum interessiert sei, so könne er sich gerne jederzeit mit Frau Lauer in Verbindung setzen.

- Herr Deissmann erklärt, grundsätzlich gäbe es drei rechtliche Möglichkeiten, was eine Bebauung des Geländes des ehemaligen Singalumnats betreffe:
-- Solange es keinen Bebauungsplan gebe, käme ein Bebauung im Kontext des § 34 BauGB in Betracht. Danach müsse sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in den Charakter der Umgebung einfügen.
Von Bedeutung sei in diesem Kontext auch, welche Fläche zuvor für das Gebäude des Singalumnats benötigt worden sei.
-- Eine Wohnbebauung sei auch möglich im Rahmen des sog. Bauturbos. Eine Baugenehmigung könne relativ schnell erteilt werden. Zudem könne dies seitens der Stadt Laubach mit einem sog. städtebaulichen Vertrag verknüpft werden, in dem Einzelheiten verbindlich festgelegt werden könnten.
-- Schließlich könnte ein Bebauungsplan - auch in der Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - erlassen werden, der dann rechtsverbindliche Vorgaben für die Nutzung des Geländes enthalten würde. Dies sei jedoch zeitaufwändig und müsse sorgfältig umgesetzt werden, nicht zuletzt was die Lärmfrage anbelange.

Auf Befragen erklärt Herr Deissmann weiter, seiner Einschätzung nach käme auch eine „zweireihige Bebauung“ mit Einfamilienhäusern in Betracht. Die für die Erschließung der in der zweiten Reihe am Waldrand gelegenen Grundstücke erforderliche Straße müsste dann als Privatstraße gebaut werden und eine bestimmte Mindestbreite (3,5 m) und bestimmte Kurvenradien einhalten, damit sie von der Feuerwehr genutzt werden könnte.

Ein Vertreter des Vereins "Lebenswertes Laubach" weist sodann auf die folgenden Unterscheidung hin

„- Der Bauturbo ist im Wesentlichen ein Verfahren zur Erteilung einer Baugenehmigung. Hierfür ist kein Bebauungsplan als Grundlage erforderlich. Antragsteller ist regelmäßig der Grundstückseigentümer bzw. Bauherr.

- Ein Bebauungsplan hingegen schafft zunächst nur die planungsrechtliche Grundlage und legt fest, was auf einem Grundstück zulässig ist. Für die tatsächliche Umsetzung ist anschließend weiterhin eine Baugenehmigung erforderlich, die gegebenenfalls auch im Rahmen des Bauturbos erteilt werden kann. Zudem kann die Aufstellung eines Bebauungsplans von der Stadt selbst veranlasst werden; es muss sich nicht zwingend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handeln.“,

die von Herr Deissmann als zutreffend bestätigt wird.

adribo

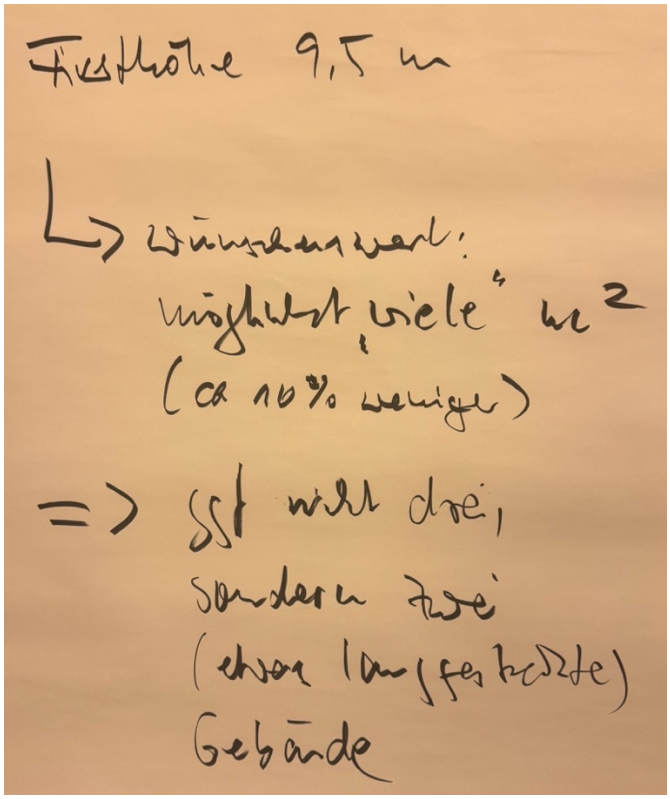
Prof. Dr. Roland Fritz, Büro Frankfurt, Wolfsgangstr. 22a, 60322 Frankfurt am Main
www.adribo.com

Prof. Dr. Fritz bedankt sich bei der Expertin und den Experten für ihre Teilnahme an der heutigen Mediationssitzung und für ihre Bereitschaft, falls erforderlich noch einmal für Auskünfte zur Verfügung zu stehen.

III. Fortsetzung der Mediationsgespräche

Die Mediationsbeteiligten erörtern zunächst mögliche Konsequenzen aus der heutigen Anhörung. Sie regen an, der Vertreter des Investors möge mit der Firma Gade bis zur nächsten Mediationssitzung abklären, ob für diese auch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in Betracht käme.

Die Beteiligten kommen dann auf die von den Vertretern des Vereins „Lebenswertes Laubach“ in der 2. Mediationssitzung benannten Bebauungsmöglichkeiten zurück.
Der Vertreter des Investors erklärt, dass es möglich ist, auf eine Kernanforderung der BI, die Reduktion der Gebäudehöhe von 11,50m um 2m auf 9,50m, einzugehen. Bei gleichbleibender Wohnfläche von 3.295qm ergäben sich andere Kennziffern GRZ, GRZ II und Parkplatzschlüssel.
Ein weiterer möglicher Kompromissvorschlag beinhaltet neben der Reduktion der Gebäudehöhe die Reduktion der Wohnfläche um ca. 10% von 3.295qm auf rund 3.000qm. Dann ergeben sich bei der geforderten Gebäudehöhe von 9,50m andere Parameter für GRZ und GRZ II. Die Details dazu werden in einer Mail erläutert, die nach dem Mediationstermin versendet wird.



adribo
Prof. Dr. Roland Fritz, Büro Frankfurt, Wolfsgangstr. 22a, 60322 Frankfurt am Main
www.adribo.com

IV. Folgetermin

Der nächste Termine soll am **11. November 2026, 17:00 Uhr** stattfinden. Prof. Dr. Fritz gibt einen kurze Hinweis auf den vorgesehenen Ablauf der Sitzung, bei der wiederum Experten gehört und sodann die bislang vorhandenen Optionen einer kritischen Würdigung unterzogen werden sollen. Er regt an, sich auf einen ggf. etwas längeren Ablauf der Sitzung einzustellen.

V. Protokollbürger

Dr. Diego Semmler erklärt sich bereit, das Protokoll gegenzulesen.

Der Mediator bedankt sich bei den Anwesenden für ihren engagierten und wertschätzenden Umgang, wünscht im Namen der Anwesenden Herrn Kühn eine baldige Genesung und beendet die Sitzung um 19:15 Uhr.