Mediationsverfahren Laubach Singalumnat

Protokoll:
4. Mediationssitzung

adribo

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

Datum: 11. November 2026, 17.00 Uhr bis 19.05 Uhr

Ort: 35321 Laubach, Rathaus

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

Als Experte nimmt ferner Teil
Herr Michael Lauth

Mediator: Prof. Dr. Roland Fritz

Protokoll: Prof. Dr. Roland Fritz, Dr. Bessler

I. Begrüßung

Prof. Dr. Fritz begrüßt die anwesenden Mediationsbeteiligten sowie den Experten Herrn Michael Lauth. Herr Lauth wird sich an die Vertraulichkeitsabrede, die ihm von Prof. Dr. Fritz erläutert wurde, halten.
Prof. Dr. Fritz informiert, dass sich Herr Graf zu Solms-Laubach wegen eines dringenden, nicht absehbar gewesenen Termins entschuldigt habe; er habe heute Vormittag mit ihm telefoniert. Herr Sann sei krankheitsbedingt verhindert.

II. Anhörung des Experten

Herr Michael Lauth erläutert anhand eines PPP die nach seiner Auffassung bestehenden Möglichkeiten, das Singalumnatgelände mit Häusern in sog. Modulbauweise zu bebauen.



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

Dazu erklärt er zunächst die Unterschiede zwischen sog. Tiny-Houses und Häusern in Modulbauweise, verweist auf verschiedene europäische und deutsche Hersteller, die sich hierauf spezialisiert haben und stellt beispielhaft unterschiedliche Module hinsichtlich Größe, Ausstattung und Kosten vor. So sei für einfache Module mit einem Quadratmeterpreis ab 1800.- Euro zu rechnen, für sog. mittlere Module mit einem Preis von 2200.- bis 3000.- Euro und für besonders hochwertige mit einem Quadratmeterpreis ab 3000.- Euro. Die industriell vorgefertigten Module könnten innerhalb eines Tages auf ein vorbereitetes Fundament aufgestellt werden und seien dann bezugsfertig. Sodann stellt er beispielhaft vor, wie und wie viele Modulhäuser auf dem Singalumnatsgelände errichtet werden könnten.
Er verweist darauf, dass die überschaubare Größe der Häuser durch entsprechende Außenflächen kompensiert werden sollte und hält es für möglich, auf dem Singalumnatsgelände bis zu 25 Modulhäuser aufzustellen. Was die konkrete Umsetzung anbelange, so könne auch daran gedacht werden, das gesamte Grundstück in einer Person/Gesellschaft/Unternehmen zu belassen. Diese/r verpflichtet sich zur Herstellung des Geländes mit Strassen, Wegen usw. sowie der Bereitstellung aller nötigen Medien bis zum Übergabepunkt am Haus gemäß Planung. Jedes dort aufzustellende Haus zahlt der Hauskäufer selbst. Im Gegenzug zahlt jeder Hauseigentümer für die Nutzung der fertigen Infrastruktur eine monatliche Pacht an den Eigentümer des Grundstücks Dies würde die Kosten für potentielle Käufer verringern und für den Grundstückseigentümer in einem überschaubaren Zeitraum die für das Grundstück aufgewendeten Mittel kompensieren.

Nach Beantwortung verschiedener Fragen der Mediationsbeteiligten durch Herrn Lauth bedankt sich Prof. Dr. Fritz bei dem Experten für seine Teilnahme an der heutigen Mediationssitzung sowie seine ausführliche und informative Präsentation und verabschiedet ihn.

III. Fortsetzung der Mediationsgespräche

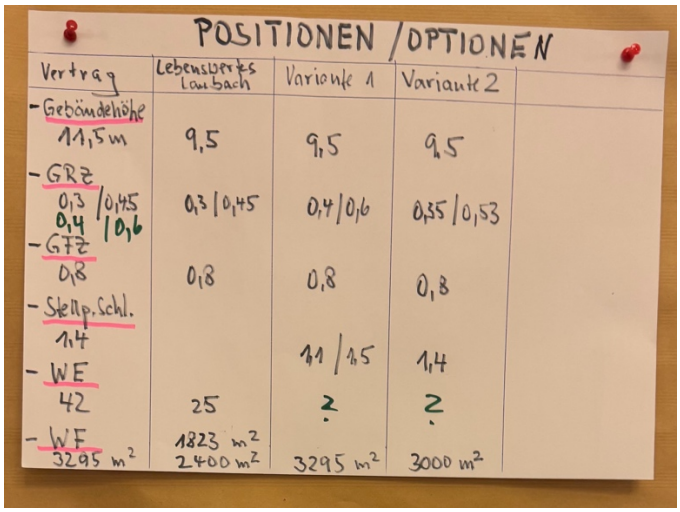
Die Mediationsbeteiligten erörtern sodann mögliche Konsequenzen aus der heutigen Anhörung.
So wird darauf hingewiesen, dass bei einer Pacht keine Grundsteuer anfalle, dass ein solches Projekt u. U. für ältere Einwohner von Laubach von Interesse sein könnte und dass andererseits zu viele Häuser dem Wert des Grundstücks und seiner Lage nicht gerecht würden. Andererseits wird auf den ökologischen Vorteil einer derartigen Bebauung verwiesen und dass dies u. U. auch für den bisherigen Investor von Bedeutung sein könnte.
Im weiteren Verlauf ihrer Diskussion kommen die Beteiligten überein, die Option einer Bebauung des Singalumnatgeländes durch eine Vielzahl von Häusern in Modulbauweise zunächst einmal zurückstellen zu wollen.

Im weiteren Verlauf ihrer Erörterung kommen die Beteiligten sodann noch einmal auf die Möglichkeit einer Verwertung und Bebauung des Grundstücks durch das Oberhessische Diakoniezentrum zu sprechen. Sie vertreten übereinstimmend die Auffassung, dass dieses die Kosten für das Grundstück selbst wohl nicht aufbringen, aber auch nicht davon ausgegangen werden könne, dass das Grundstück seitens der Stadt Laubach erworben und dem Oberhessischen Diakoniezentrum für ein „altersgerechtes Wohnen“ wie auch für „einkommensorientiertes Wohnen“ kostenfrei zur Verfügung gestellt werden würde.

Die Beteiligten diskutieren sodann die Option, das Grundstück für den Bau von Einfamilienhäusern zu parzellieren und nehmen hierfür bereits in der Vergangenheit entwickelte Varianten in den Blick.



Sie besprechen zudem die vom Verein Lebenswertes Laubach benannten Eckdaten für eine Bebauung des Grundstücks und die vom Investor für möglich gehaltenen Varianten. Dabei stellt sich heraus, dass möglicherweise die vom Investor zugrunde gelegten Zahlen hinsichtlich GRZ, Wohneinheiten und Wohnfläche noch einmal überprüft werden müssen. Der Vertreter des Investors sagt zu, dies noch einmal nachprüfen zu lassen und sodann alle Beteiligten des Mediationsverfahrens über das Ergebnis schriftlich zu unterrichten.



Die Vertreter des Vereins Lebenswertes Laubach erklären, dass sie am Freitag eine Vereinssitzung durchführen und auf dieser Sitzung die vom Investor vorgestellten Varianten 1 und 2 besprechen würden. Das Ergebnis würden sie sodann am Freitag bzw. Samstag schriftlich den Beteiligten des Mediationsverfahrens mitteilen.

Der Vertreter des Investors bekräftigt noch einmal, dass eine Bebauung mit EFH o.ä. keine rentable Alternative darstelle. Er kläre mit dem Investor, ob sich dieser gegen eine Parzellierung als eine Option verwehren würde. Danach informiere er die Mediationsbeteiligten entsprechend. Sofern hier eine positive Haltung seitens des Investors vorliegt, wird Bürgermeister Mayer das für die Stadt arbeitende Planungsbüro beauftragen, eine Studie vorzulegen, wie eine realistische Parzellierung des Singalumnatgeländes in 7 bis 10 oder 12 Grundstücke erfolgen könnte. Das Ergebnis hierzu soll bis zur nächsten Mediationssitzung vorliegen und den Mediationsbeteiligten vorab schriftlich mitgeteilt werden.

Schließlich wird noch die Frage aufgeworfen, welche Konsequenz sich aus der Regelung ergebe, dass § 12 Abs. 3 des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Laubach und dem Investor vorsehe, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „für unwirksam erklärt wird und nicht durch ein ergänzendes Verfahren geheilt werden kann.“

IV. Folgetermine

Der nächste Termin soll am **1. Dezember 2026, 16:30 Uhr** stattfinden, der Folgetermin sodann am **8. Dezember 2026, 17:00 Uhr**, jeweils im Rathaus, Magistratszimmer.

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

V. Protokollbürger

Dr. Michael Bessell erklärt sich bereit, das Protokoll gegenzulesen.

Der Mediator bedankt sich bei den Anwesenden für die zielorientierte Diskussion, beendet die Sitzung um 19:05 Uhr und führt im Anschluss daran mit den Vertretern des Vereins Lebenswertes Laubach noch ein vertrauliches Einzelgespräch bis 20:05 Uhr.

adribo

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