Gemeinde Mainhausen, Freitag, 14. März 2014

Zukunft des manroland-Geländes wieder im Parlament

Entwurf eines städtebaulichen Vertrages liegt Fraktionen vor

{images2}

„Was lange währt soll nun endlich gut werden“,
mit diesen Worten von Bürgermeisterin Disser und einem kurzen Rückblick in der Haupt- und Finanzausschusssitzung der Gemeinde geht das Thema manroland-Gelände in eine neue Phase.

Bereits seit November 2010 arbeite die Gemeinde an einer Umnutzung des Areals vom Druckmaschinenhersteller manroland. Das damalige Konzept sah vor, das Firmengelände sowie die angrenzende Parkfläche in Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen neu zu entwickeln. Von der Bruttogesamtfläche, ca. 9 ha, sollten die öffentlichen Flächen, Flächen für Spielplatz und Kindergarten und die Gewerbefläche von ca. 2,5 ha an die Gemeinde Mainhausen, zur eigenen Erschließung und Vermarktung, übertragen werden. Dies mit allen vorhandenen Risiken und Folgen. Nach den damaligen Prognosen hätte die Gemeinde einen Betrag von ca. 490.000 € erwirtschaften können.

Die Gemeindevertretung fasste einen Grundsatz- und den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des BPlanes. Ebenso wurde der Vertrag mit der Beraterfirma Terramag beschlossen.

Die Verhandlungen mit manroland lagen jedoch - durch die Insolvenz von manroland - zunächst auf Eis. Zwischenzeitlich wurden die Gespräche zur Zukunft der Fläche wieder aufgenommen. Allerdings mit neuer Zielsetzung der Eigentümerin. Diese erwog die Fläche komplett an einen Investor zu verkaufen und ist in ein sogenanntes Bieterverfahren eingestiegen. Dieses Verfahren wurde durch die Gemeinde Mainhausen begleitet, da die städtebauliche Planung eine hoheitliche Aufgabe der Kommunen ist.

„Am Bieterverfahren beteiligten sich mehrere Investoren, denen jeweils das bisherige Konzept und die Zielsetzung der Gemeinde erläutert wurden“, führt Bürgermeisterin Ruth Disser aus. Schnell sei klar geworden, dass die vorgesehene Einteilung in Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet für einen Investor nicht interessant genug war. Unter diesem Gesichtspunkt und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Gemeinde Mainhausen nicht Eigentümer die Fläche ist, wurde mit dem geänderten Konzept der reinen Wohnbebauung weiterverhandelt und die Forderungen der Gemeinde eingearbeitet. Durch manroland wurden bereits weitere Vorarbeiten in Auftrag gegeben, wie Bodengutachten und die Ausschreibung für den Abbruch der Gebäude. „Es ging darum verlässliche Zahlen zu ermitteln“, erklärt der Vertreter von manroland, Peter Esch, den Gemeindevertretern. Die Kalkulation und auch die Abbruchgenehmigung liegen nun vor.

„Im Herbst letzten Jahres kristallisierte sich heraus, dass manroland mit einem Investor - Firma aurelis - handelseinig werden kann. Dann wurden Detailgespräche zu einem städtebaulichen Vertrag aufgenommen“, erläutert die Verwaltungschefin.

Zur Umsetzung des Gesamtkonzeptes sind nun verschiedene Verträge zu schließen. So wird ein Kaufvertrag über die Gesamtfläche mit den Vertragspartnern manroland und aurelis geschlossen, der allerdings die Gemeinde nicht betrifft. Ein Städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag sind zwischen der Gemeinde Mainhausen und der Käuferin aurelis zu schließen. Diese Verträge müssen von der Gemeindevertretung beschlossen werden.

Die Eckdaten zum Entwurf des städtebaulichen Vertrages wurden nun von Bürgermeisterin Ruth Disser vorgestellt: „Die Vertragsgrundlage ist die Schaffung eines Wohngebiets mit Nahversorger auf dem brach liegenden Gewerbeareal. Entstehen soll eine attraktive, standortverträgliche Wohnbebauung, die überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und in untergeordnetem Umfang auch Mehrfamilienhäusern bestehen soll. Der Nahversorger soll dort gebaut werden, wo er bereits von Beginn an geplant war. Dadurch kann ein attraktives und homogenes Wohngebiet geschaffen werden.“

Die Erstellung des Bebauungsplanes obliegt aurelis. „Die städtebauliche Planungshoheit bleibt bei der Gemeinde Mainhausen, ebenso die Beschlussfassung zum Bebauungsplan“, betont die Verwaltungschefin.

Der Vertragsentwurf sieht nun finanzielle Ausgleichszahlungen an die Beteiligten vor: „So trägt aurelis die bisher angefallenen Kosten der Firma Terramag und aurelis leistet an die Gemeinde Mainhausen einen Infrastrukturkostenausgleich, der wie folgt gestaffelt ist:

Ü zur Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen	1.600.000 €
ÜZuschuss zum Bau des Kreisels	50.000 €
Ü zur Umgestaltung der Bushaltestellen	300.000 €.“

Ein gesonderter Erschließungsvertrag wird vorbereitet und zu einem späteren Zeitpunkt zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Ablösung des Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrages ist im Vertrag festgelegt mit 339.605,69 €.

Nach der offiziellen Vorstellung der Planungen, ist für die nächste Sitzung des Gremiums, am 18. März 2014, eine erste Runde der Beratungen zum städtebaulichen Vertragsentwurf angesetzt.