Gemeinde Mainhausen, Montag, 26. Mai 2014

Städtebaulicher Vertrag beschlossen

Kaufvertrag zwischen Grundstückseigentümer und aurelis perfekt

Ein wichtiges Projekt geht in die zweite Phase.

Bereits seit November 2010 arbeitet die Gemeinde an einer Umnutzung des Areals vom Druckmaschinenhersteller manroland. Im Verlauf des Insolvenzverfahrens bzw. nach dessen Abschluss änderte sich die Zielsetzung der Grundstückseigentümerin. Diese erwog die Fläche komplett an einen Investor zu verkaufen. Ein sogenanntes Bieterverfahren wurde eröffnet, in dessen Verlauf klar wurde, dass die vorgesehene Einteilung in Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet für einen Investor nicht interessant genug war, aber auch dass die Lage des Grundstückes für die Gewerbeansiedlung sicher nicht optimal ist.
Bei den Beratungen zum nunmehr vorgelegten ersten städtebaulichen Vertrag erklärte Bürgermeisterin Ruth Disser einleitend: „Die ersten Planungen zu dem Gelände sind bekannt und ich kann mich sehr gut an die Diskussionen zum Grundsatzbeschluss erinnern. Einigen Gemeindevertretern erschien seinerzeit das Risiko der Selbstvermarktung der Gewerbefläche sehr hoch.“

Weiterhin wies die Verwaltungschefin daraufhin, dass bestehenden Gewerbegebiete für Gewerbebetriebe interessant sind, „weil man auf direktem Weg, also ohne durch den kompletten Ortsteil zu fahren, die umliegenden Landes- und Bundesstraßen erreicht. Genau das ist bei dem ehemaligen manroland-Gelände nicht der Fall.“

Der vorgelegte Vertragsentwurf sieht die Schaffung eines Wohngebiets mit Nahversorger auf dem brachliegenden Gewerbeareal vor. 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. Die Erstellung des Bebauungsplanes obliegt aurelis.

In Ihrer Begründung macht Ruth Disser deutlich, dass sich an ihren eigentlichen Zielen nichts geändert hat. Sie will und wollte das Beste für die Gemeinde Mainhausen zu erreichen, eine Industriebrache zu verhindern und Mainhausen mit Zukunftsperspektive weiterzuentwickeln. Diese Ziele, seien allerdings nicht so leicht umzusetzen, stellt die Bürgermeisterin fest, da, und das ist der wichtigste Aspekt hierbei: der gemeindliche Flächenanteil der Gemeinde in diesem Gebiet ist schwindet gering.

Nach einer intensiven Diskussion wurde dem ersten städtebaulichen Vertrag mit Mehrheit zugestimmt. Damit auf der vertraglich vereinbarte Infrastrukturkostenbeitrag Zuschüsse für Kinderbetreuungsplätze, zum Bau eines Kreisverkehrs und zur Umgestaltung der Bushaltestellen vorsieht.

Zusammen mit der Ablösesumme im Wasser- und Kanalbereich erwartet die Gemeinde einen Infrastrukturkostenausgleich von rund 2,3 Mio. €, die Entwicklung eines neuen Wohngebietes, neue Einwohner und einen weiteren Nahversorger. „Und das alles für ein Bauleitverfahren, ohne Kosten für die Gemeinde, zu einem Grundstück, das uns nicht gehört,“ wie Bürgermeisterin Ruth Disser abschließend feststellt.
Ein weiterer wichtiger Schritt wurde am letzten Mittwoch begangen. Der Kaufvertrag zwischen der Eigentümerin und der Firma aurelis wurde notariell beurkundet. Dieser ist noch aufschiebend, bis der städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Mainhausen und aurelis rechtskräftig ist.

Es gilt das gesprochene Wort

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese Beschlussvorlage enthält eine ausführliche Begründung und das Thema selbst ist bereits seit Ende 2010 bekannt. Es geht um die Entwicklung des manroland-Geländes in Mainflingen. Ich werde an dieser Stelle die Begründung nicht wiederholen, sondern nur auf einige Dinge eingehen, die meines Erachtens dringend einer

Klarstellung bedürfen:

Die ersten Planungen zu dem Gelände sind Ihnen bekannt und ich kann mich sehr gut an die Diskussionen bei den Beratungen zum Grundsatzbeschluss erinnern. Einigen Gemeindevertretern erschien seinerzeit das Risiko der Selbstvermarktung der Gewerbefläche sehr hoch. Diese Gemeindevertreter wollten eigentlich eine „Ausgleichszahlung“ ohne jedes Risiko. Trotz dieser Bedenken wurde der Grundsatzbeschluss gefasst. Im Verlauf des Insolvenzverfahrens bzw. nach Abschluss desselben änderte sich die 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.

Im Verlauf des Bieterverfahrens wurde klar, dass die vorgesehene Einteilung in Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet für einen Investor nicht interessant genug war, aber auch dass die Lage des Grundstückes für die Gewerbeansiedlung sicher nicht optimal ist. Und letzteres sollte, bei objektiver Betrachtung der Grundstückslage, auch jedem klar werden. Unsere bestehenden Gewerbegebiete sind für Gewerbebetriebe interessant, weil man auf direktem Weg, also ohne durch den kompletten Ortsteil zu fahren, die umliegenden Landes- und Bundesstraßen erreicht. Genau das ist bei dem ehemaligen manroland-Gelände nicht der Fall.

Aber das räumt man eben nur bei objektiver Betrachtung ein.

Von einem plötzlichen Sinneswandel der Bürgermeisterin kann hier keine Rede sein. Meine ganz persönliche Ziele waren immer: Das Beste für die Gemeinde Mainhausen zu erreichen, eine Industriebrache zu verhindern und Mainhausen mit Zukunftsperspektive weiterzuentwickeln. Daran hat sich nichts geändert. Diese Ziele, sind allerdings nicht so leicht umzusetzen, da, und das ist der wichtigste Aspekt hierbei: der gemeindliche Flächenanteil der Gemeinde in diesem Gebiet ist schwindet gering. Also im Klartext: Das Grundstück gehört uns nicht und Sie alle wissen, was das heißt.

Jetzt komme ich zu dem Punkt Abschöpfung, Forderung für Aufwertung und Umlegungsverfahren. Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt die **Umlegung** als Bodenordnungsverfahren zur Verfügung. Die an der Umlegung beteiligten Grundstücke werden rechnerisch zur **Umlegungsmaße** vereinigt. Aus dieser Masse wird zugunsten der Gemeinde der sogenannte **Flächenabzug** vorgenommen. Dieser umfasst die Flächen für die Erschließungsanlagen, also die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen, Kinderspielplätze und Grünanlagen, die überwiegend den Bedürfnissen der künftigen Bewohner des Umlegungsgebietes dienen. Schauen wir in den Vertragsentwurf: Die öffentlichen Flächen (Erschließungsanlagen) gehen in das Eigentum der Gemeinde über, eine Fläche für KITA und eine für einen Spielplatz ebenfalls.

Wird der Flächenmaßstab angewendet, so wird ausgerechnet, welcher Anteil an der Verteilungsmaße jedem Beteiligten zusteht. Wer also 20% der eingeworfenen Fläche (Umlegungsmaße) besaß, soll auch wieder 20% der Verteilungsmaße erhalten. Wir haben selbstverständlich auch die Möglichkeit berechnet und kamen, egal welche Grundlage und welche Zahlen, nicht auf eine Summe von 2,3 Mio. € zugunsten der Gemeinde Mainhausen.

Der angeführte Vergleich mit dem Gebiet Magdruh ist an den Haaren beigezogen und greift hier nicht.

Dann gibt es da noch ein Gesetz, das die Möglichkeiten der Gemeinden noch weiter einschränkt. Das Kopplungsverbot § 56 Absatz 1 Satz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG). Dieses besagt: Eine Verletzung des Koppelungsverbotes ist beispielsweise gegeben, wenn eine Gemeinde die Änderung eines Bebauungsplans in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag davon abhängig macht, dass der bauwillige Eigentümer an Stelle eines nicht mehr festsetzbaren Erschließungsbeitrages einen Geldbetrag für einen gemeinnützigen Zweck leistet.

Lediglich der § 11 BauGB bietet eine Möglichkeit in Form eines Infrastrukturkostenausgleichs, im Vertrag unter § 5 Folgekostenübernahme geregelt.

Danach 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 €.

Für die Gemeinde heißt das:

- Wir bekommen ein sicher attraktives Wohngebiet statt einer Industriebrache
- Wir bekommen neue Einwohner statt leere Gewerbehallen
- Wir bekommen einen Infrastrukturkostenausgleich von 2,3 Mio. € statt einem kleinen Teil Verteilungsmaße und statt, wie in den ersten Planungen 490.000 € möglicher Gewinn mit allem Risiko bei der Erschließung und Vermarktung der Gewerbefläche.

Und das alles für ein Bauleitverfahren, ohne Kosten für die Gemeinde, zu einem Grundstück, das uns nicht gehört.

Nochmal deutlich bei einer Gesamtfläche von ca. 8,9 ha ist die Gemeinde Mainhausen lediglich bei ca. 2.000 qm Eigentümerin.

Wenn Sie versuchen dies alles objektiv zu betrachten, dann können Sie eigentlich nur eine Entscheidung treffen.