

### **Gemeinderatssitzung 21.03.2023 – Anträge „Eichweg Nord“**

#### Antrag 1:

Die Fraktion der CDU Bodenheim beantragt zu prüfen, welche Quote zur Erstellung von Sozialwohnungen mit dem Investor unter Beachtung des Angemessenheitsgrundsatzes in Bezug auf das betreffende Projekt vereinbart werden kann.

Ziel ist es, **eine angemessene Verpflichtung, Anzahl** der durch den Investor zu schaffenden Wohnungen zu ermitteln, die dieser dann zur Vermietung zur Verfügung stellt. Somit wird von einer nicht nachvollziehbaren Schätzung zur Erstellung von Sozialwohnungen der Verwaltung Abstand genommen und in Folge die Allgemeinheit nicht mit dem potenziellen Kauf und dem Unterhalt von Sozialwohnungen belastet - weder die Gemeinde noch eine potenzielle Wohnungsbaugesellschaft des Kreises. Dieses Vorgehen ist zulässig und durch die enormen planbedingten Werterhöhungen des Bodenwertes abgedeckt.

Die Angemessenheit soll nach den Kriterien der in der Sachverständigenanhörung und im Protokoll zur Anhörung, Seite 18, Punkt 9, ermittelt werden:

- Gesamtumfang der vom Bauwilligen getätigten Investitionen im Verhältnis zu der vereinbarten Kostenübernahme,
- Rentabilität des Vorhabens auf der Grundlage der vom Bauwilligen getätigten Investitionen,
- Ausmaß der planbedingten Werterhöhung der Grundstücke des Bauwilligen.

Die festgestellte Anzahl soll im Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor vereinbart werden.

Die getroffene Aussage der Verwaltung, dass der Investor nicht bereit ist, eine solche Verpflichtung zu übernehmen, liegt in der Natur der Sache und ist zur Kenntnis genommen.

Die Interessen der Allgemeinheit wiegen hier schwerer. Die durch den Antrag festgestellten Fakten bieten auch die Möglichkeit eines nicht wie bisher einseitig negativen Kompromisses für die Gemeinde Bodenheim.

#### Antrag 2:

Die Fraktion der CDU beantragt, mit dem Investor Veräußerungsbeschränkungen mittels des Städtebaulichen Vertrages zu vereinbaren. Auch hierzu dient die Prüfung der Angemessenheit nach dem im Protokoll (Seite 18, Punkt 9) genannten Kriterien. Die Sachverständigenanhörung ergab, dass zweifelsfrei solche Vereinbarungen getroffen werden können und dürfen. Die Vereinbarungen sollen in ein sog. „Einheimischenmodell“ münden, dessen Beschaffung so gestaltet wird, dass es geltendem Recht entspricht und die bereits in anderen Gemeinden beispielhaft, rechtsicher etabliert wurden. Dieses Modell ermöglicht es, nach bestimmten Kriterien auch jungen Familien Eigentum in der Gemeinde Bodenheim zu erwerben.

---

Gemeinderatsfraktion Bodenheim

Antrag 3:

Die Fraktion der CDU Bodenheim beantrag die Vereinbarung einer Vertragserfüllungsbürgschaft, die sich auf alle vertraglichen Pflichten des Investors erstreckt und von einem deutschen Kreditinstitut vorzulegen ist. Der Hinweis der Verwaltung, dass der Investor der Verwaltung bekannt ist und deshalb kein finanzielles Risiko für die Gemeinde zu erkennen ist, ist höchst ungewöhnlich und im Sinne des Allgemeinwohls nicht tragbar. Rücktrittsmöglichkeiten sind nicht ausreichend, um die Risiken zu deckeln. Die Struktur und Aufstellung der GmbH als Vertragspartner ist nicht bekannt. Dass der Investor eine Vertragserfüllungsbürgschaft für alle vertraglichen Pflichten möglicherweise ebenfalls mit dem Hinweis auf die Bekanntschaft mit der Verwaltung ablehnte, liegt in der Natur der Sache und ist zur Kenntnis genommen. Das Interesse der Allgemeinheit zur Risikominimierung wiegt schwerer.

Es steht dem Investor alternativ frei, sein Projekt zu verkleinern und die Bürgschaftshöhe somit zu reduzieren.

Die Bürgschaft im Sinne des Antrags soll Niederschlag im Städtebaulichen Vertrag mit dem Vertragspartner WM Projektgesellschaft mbH finden.

Antrag 4:

Die Fraktion der CDU Bodenheim beantragt, dass im Falle einer Normenkontrolle der Investor 90% der Kosten des Verfahrens trägt bzw. sich zur Tragung der Kosten in dieser Höhe verpflichtet. Die Angemessenheit ist hier zu berücksichtigen. Der Investor soll nicht ohne Kappungsgrenze verpflichtet werden.

Bei Projekten dieser Größenordnung ist es nicht selten, dass Normenkontrollverfahren angestrengt werden. Dass der Investor WM Projektgesellschaft mbH die Kostenübernahme auch für solche Fälle auf 3.000 Euro (netto) begrenzen möchte und nicht zu weiteren Verpflichtungen bereit ist, steht dem Interesse der Allgemeinheit entgegen, die das Kostenrisiko trägt. Kosmetische Korrekturen der Kostenübernahme reichen hier für die gerechte Gewichtung des Interesses der Allgemeinheit nicht aus. Sollte durch den Investor als Übernehmer der Verpflichtung eine absolute Zahl, ein Wert in Euro, für die Vertragsgestaltung verlangt werden, sind diese Kosten festzustellen bzw. fundiert zu schätzen.



Fraktionsvorsitzende

*Verlesen von Peter Acker*