

# Rheinblick

EXTRA

## EDITORIAL

### Friedrich-Ebert-Carrée – Wo ist das? Was soll dort entstehen?

Von Hans-Werner Klose

Friedrich-Ebert-Carrée ist der Arbeitstitel für die Entwicklung eines Grundstücks im Zentrum. Es wird von der Binger Straße und der Friedrich-Ebert-Straße eingerahmt. Zur Bahnhofstraße grenzt es an das Gebäude von



Juwelier Wermann und die daran anschließenden Gebäude. An der Binger Straße waren früher ein Lebensmittelmarkt, eine Reinigung und ein Blumengeschäft. Auch Wohnhäuser sind vorhanden. Die genaue Lage, lieber Leser, können Sie aus der Skizze auf Seite 3 in diesem Rheinblick entnehmen.

Das Carrée wurde in kluger Vorausschau von der Stadt – hier wollen wir die Verdienste des damaligen Bürgermeisters Ralf Claus nicht unerwähnt lassen – von unterschiedlichen Eigentümern in zähen Verhandlungen erworben. Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 4.400 m<sup>2</sup>. Der Kaufpreis aller Grundstücke summiert sich auf 2,7 Millionen Euro.

Auf dem Grundstück soll von der Stadt eine Mediathek (neues Wort für Bibliothek) errichtet werden. An der Binger Straße sollen auf einer Fläche von 2.450 m<sup>2</sup> Ladengeschäfte und Büros entstehen. Diese sollen privat investiert werden. Grundsätzlich stimmt die FBI dieser Planung zu. Wir bemängeln aber, den von CDU, SPD und FDP mehrheitlich beschlossenen Verkauf des Teilgrundstücks an den Privatinvestor zu nicht marktgerechten Konditionen.

## 1,3 Millionen Zuschuss für Friedrich-Ebert-Carrée

In unserer Pressemeldung von letzter Woche haben wir die Bevölkerung von Ingelheim darüber informiert, dass ein Teilstück von ca. 2.450 m<sup>2</sup> des Friedrich-Ebert-Carrées gemäß Beschluss des Stadtrates an einen privaten Investor verkauft werden soll und dabei ein Zuschuss von 1,3 Millionen Euro gewährt wird.

### Reaktion der Parteien und OB Ralf Claus in der AZ vom 11. April

Für alle im Stadtrat vertretenen Parteien und den Oberbürgermeister war die Darstellung der FBI nicht nachvollziehbar, obwohl sie dieselben Informationen betreffend, die Rahmenbedingungen des Verkaufs kennen. Der Fraktionsvorsitzende der FDP, Helmut Immerheiser, versteifte sich sogar in die Behauptung: „Klose begreift die Sache nicht. Hier geht

es um wichtige Ziele, die verwirklicht werden sollen...“.

### Zuschüsse an Investoren für städteplanerische Ziele haben Regeln!

Es ist im Zuge einer Städteplanung notwendig und auch üblich durch den Ankauf von Grundstücken den gewünschten Entwicklungsprozess zu steuern. Dabei kann durchaus auch in Kauf genommen werden, dass die Stadt später beim Verkauf nicht zwingend die für die Ankäufe investierten Beträge wieder realisieren kann.

Wenn der gewollte städtebauliche Planungseffekt ausschließlich dadurch erreicht werden kann **und** der Verkauf solcher Grundstücke in einem öffentlichen Wettbewerb ausgelobt wird, ist das absolut in Ordnung. Das Friedrich-Ebert-Carrée war niemals Gegenstand eines

### Wie kommt die FBI dazu, von einem Zuschuss von 1,3 Mio. Euro zu sprechen?

2,7 Millionen Anschaffungskosten für den Erwerb der Grundstücke (mit einer Gesamtfläche von ca. 4.400 m<sup>2</sup> inkl. Aufbauten).

Dies entspricht einem Preis je Quadratmeter von 614 Euro!

2.450 m<sup>2</sup> werden an einen Privatinvestor verkauft.

**1,504** Anschaffungskostenanteil Verkaufsgrundstück (2.450 m<sup>2</sup> × 614 Euro)

**+ 0,715** pauschale Abbruchkostenvereinbarung inkl. Kontaminierung

**= 2,219** Gesamtanschaffungskosten der Stadt

**- 0,931** abzüglich von CDU, SPD und FDP beschlossenen Verkaufspreis, dies bedeutet:

**= 1,288 Millionen Euro städtischer Zuschuss**

öffentlichen Wettbewerbs. Auch bekamen andere interessierte Investoren keine Gelegenheit ein Kaufangebot für das Grundstück zu platzieren. Und ob der städtebaulich gewünschte Effekt tatsächlich nur mit dem jetzigen Vertragspartner realisiert werden kann, wurde niemals belastbar geprüft.

Es stellt sich die Frage, ob dann ein Verkauf unter den genannten Rahmenbedingungen noch vertretbar ist. **Wir meinen: Nein!**

### **Sind Abrisskosten im Zuge eines öffentlichen Wettbewerbs ermittelt worden?**

Nein! Die Kosten wurden durch ein dem Käufer nahestehendes Unternehmen bereits im November 2013 an die Verwaltung angeboten. Weitere Vergleichsangebote wurden seitens der Verwaltung keine eingeholt. In der der Stadtratssitzung vorangegangenen HUFA-Sitzung wurde dem Gremium lediglich eine pauschale Summe als Grundlage für den Abriss der Gebäude vorgestellt. Unsere Fraktion bemängelte dies und forderte ein Gutachten eines vereidigten Sachverständigen bzw. eine Ausschreibung der Leistung. Der Beschluss wurde daraufhin vertagt. In der Stadtratssitzung vom 7. April wurde dem Rat eine Ausarbeitung der Kommunalbau Rheinland-Pfalz GmbH, erstellt am 4. April, vorgelegt, mit der Aufgabenstellung:

*das in der Anlage beigefügte Angebot der XXX GmbH einer Prüfung auf Umfang und Angemessenheit zu unterziehen. Also kein Gutachten!*

Im Ergebnis verminderte diese Überprüfung das ursprüngliche Angebot um 165 000 Euro. Ohne unsere Intervention wäre der Zuschuss nochmals um diesen Betrag höher ausgefallen.

Trotz dieser Verminderung sind wir immer noch der Auffassung, dass auch der oben genannte Betrag von 715 000 Euro unter Wettbewerbsbedingungen deutlich niedriger zu veranschlagen ist. Vergleichbare Abrissmaßnahmen wie die Karlspassage und Teile des Neuen Marktes, deren Zahlen uns bekannt sind und in beiden Fällen diese Größenordnung nicht erreichen, lassen diesen Schluss zu.

### **Teure Kontaminierungspauschale! Wer hat da wirklich den Vorteil?**

OB Claus legt in seiner Stellungnahme in der AZ wert darauf, dass der Käufer mit dem Verkauf alle Risiken aus der Kontaminierung von Teilen des Geländes trägt. Hierzu ist anzumerken, dass die angesetzte Pauschale in den Abrisskosten sehr üppig bemessen und auch nicht bekannt ist, ob die Kontaminierung überhaupt in dem unterstellten Umfang besteht. Fehlerhaft ist auch die Berechnung der von der Stadt zu tragen-

den Kosten. Die betreffen nämlich lediglich die Mehrkosten für die Entsorgung des belasteten Materials. Die Pauschale umfasst jedoch alle Förderkosten des Materials, die bei der Bebauung sowie anfallen würden. Ein guter Kaufmann vereinbart nur eine Pauschale, wenn er den Umfang der anfallenden Kosten einschätzen kann. Im Regelfall ist eine Pauschale immer mit einem Sicherheitszuschlag verbunden. Da der Käufer ein sehr guter Kaufmann ist, ist nicht zu erwarten, dass er aus der Pauschale Nachteile hat!

### **Ist Bodenrichtwert ein brauchbarer Wertansatz für den Verkaufspreis?**

Wer in Ingelheim ein Baugrundstück kaufen möchte, egal ob für gewerbliche oder wohnwirtschaftliche Zwecke, wird eine Erfahrung machen. Für den jeweiligen Bodenrichtwert der Grundstückslage wird er mit dem Verkäufer nicht handelseinig werden. Der Bodenrichtwert ist ein von öffentlichen Gutachtern ermittelter Wert, der überwiegend für Erbfälle und steuerliche Zwecke herangezogen wird. Meistens liegen die Marktwerte der Grundstücke in den jeweiligen Lagen weitaus höher als der Bodenrichtwert.

Kurzum der Bodenrichtwert wird nur in den seltensten Fällen als Wertmaßstab für einen Grundstücksverkauf zwischen



Blick auf das „Friedrich-Ebert-Carrée“ vom Sebastian-Münster-Gymnasium aus.

Foto: Mayart



- 2450 m<sup>2</sup> werden verkauft an privaten Investor für Ladengeschäfte und Büros.
- Hier ist ein öffentlicher Platz mit rund 1000 m<sup>2</sup> geplant.
- Auf dieser Fläche (etwa 900 m<sup>2</sup>) soll eine öffentliche Mediathek entstehen.

den Käufern und Verkäufern zugrunde gelegt. Vielleicht war diese Tatsache ausschlaggebend, dass dem Stadtrat seitens der Verwaltung noch aus einem Bodenerwertgutachten eine Werterhöhung um 30 Euro je Quadratmeter präsentiert wurde und so der Wert auf 380 Euro pro Quadratmeter erhöht wurde. Das Gutachten wurde dem Stadtrat auf unsere Anfrage hin nicht vorgelegt. Begründung des OB: Da dies nicht üblich sei! Daher hatten wir bislang noch keine Gelegenheit die Begründung für den niedrigen Wertansatz nachzulesen.

Wir haben zwischenzeitlich den Antrag an die Verwaltung gestellt, uns das vollständige Gutachten zur Verfügung zu stellen, um hier Klarheit zu bekommen. Angesichts von weitaus höheren Grundstückspreisen in Ingelheimer Wohngebieten beurteilen wir von der FBI den für den Verkauf angesetzten Quadratmeterpreis für ein baureifes Grundstück in bester zentraler Innenstadtlage als nicht angemessen!

### Zuschuss sogar 1,85 Millionen Euro durch Änderung der Parkplatzsatzung

Da, wie schon der Presse zu entnehmen war, der Investor die Verpflichtung der Herstellung der gesetzlich vorgeschriebenen Parkplätze durch Zahlung von Ablösebeiträgen ersetzen will, bekommt die jüngst auch mit unserer Zustimmung geänderte Satzungsänderung für diesen Sachverhalt eine eigene Dynamik.

Bei bestehendem städtebaulichem Interesse kann der Bauausschuss auf Antrag die Verminderung der Ablösesumme um 50 Prozent beschließen. Da das Bestehen dieses Interesse der Stadt bereits von den zustimmenden Fraktionen CDU, FDP und SPD bejaht wurde (siehe AZ-Artikel vom 11. April), ist davon auszugehen, dass dieser Beschluss bei gleichen Mehrheitsverhältnissen positiv für den Investor gefasst werden wird. Bei ca. 100 abzulösenden Parkplätzen bedeutet dies nochmals einen Zuschuss von ca. 550 000 Euro.

Im Zusammenhang mit unserer Zustimmung zur genannten Satzungsänderung hatten wir bereits darauf hingewiesen, dass die Anwendung der neuen Satzungsregelung für das Friedrich-Ebert-Carrée für uns problematisch sei.

### Fazit

Im Kommentar der Allgemeinen Zeitung vom 11. April wirft die Redakteurin Helena Sender-Petry der FBI vor: „Die Gesetzeslage ist eindeutig. Vielleicht sollte sich die FBI bei der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion des Landes mal schlaumachen, anstatt Rat und Verwaltung zu kriminalisieren.“

Wir von der FBI kriminalisieren nicht, wir möchten aber die Bevölkerung aufklären, wenn man uns im Gremium niedergestimmt hat, ohne auf unsere Argumente zu hören. Eine Mehrheitsabstimmung beinhaltet nicht, dass diese Mehrheit alle Hintergründe verstanden und in ihrem Mehrheitsbeschluss berücksichtigt hat.

Nicht wir von der FBI müssen uns schlaumachen, sondern diejenigen, die Beschlüsse fassen, deren Tragweite sie offensichtlich nicht überschauen.

Wir handeln getreu unserem Wahlanspruch: zuhören – denken – handeln!

Denken beinhaltet hier auch das Nachrechnen der Grundlagen der zu treffenden Entscheidung und die Einhaltung des allzeit beschworenen Gleichbehandlungsgrundsatzes!

Wir von der FBI hoffen, lieber Leser, dass wenigstens Sie durch unsere Sonderausgabe des R(h)einblicks hinsichtlich der Beurteilung des Verkaufs des Friedrich-Ebert-Carrées schlauer geworden sind! *Ihr Hans-Werner Klose*

**Am 25. Mai FBI** 

### Impressum

Ingelheim, April 2014  
 FBI – Freie Bürgerliste Ingelheim e.V.  
 Brüder-Grimm-Str. 44, 55218 Ingelheim  
 Telefon (0 61 32) 82 21  
 Telefax (0 61 32) 712 69 89  
 E-Mail: info@fb-ingelheim.de  
 Internet: www.fb-ingelheim.de  
 Redaktion: Wolfgang Weitzel  
 Herstellung: Mayart GmbH

# Ihre Kandidaten und Kandidatinnen der FBI ...für die Kommunalwahl am 25. Mai 2014



Hans-Werner Klose  
klose@fb-ingelheim.de



Wolfgang Weitzel  
weitzel@fb-ingelheim.de



Erwin Menk  
menk@fb-ingelheim.de



Sven Kutzner  
kutzner@fb-ingelheim.de



Dorothea Erb  
erb@fb-ingelheim.de



Angelina Kemmerling  
kemmerling@fb-ingelheim.de



Bernd Schmelzeisen  
schmelzeisen@fb-ingelheim.de



David Klose  
d.klose@fb-ingelheim.de



Dr. Dr. Roswitha Ritter  
ritter@fb-ingelheim.de



Waldemar Smuda  
smuda@fb-ingelheim.de



Antje Heinrichs  
a.heinrichs@fb-ingelheim.de



Günther Christ  
christ@fb-ingelheim.de



Heinz-Dieter Grunow  
grunow@fb-ingelheim.de



Claudia Wenger  
wenger@fb-ingelheim.de



Volker Kacmaczyk  
kacmaczyk@fb-ingelheim.de



Gerhard Albrecht  
albrecht@fb-ingelheim.de



Ute Machemehl  
machemehl@fb-ingelheim.de



Martin Heinrichs  
m.heinrichs@fb-ingelheim.de

Zuhören – Denken – Handeln

