

Vollständiger Text, wie er an die Schriftführerin von OBM Walter für die Niederschrift, übergeben wurde.

Die in rot markierten Texte wurden nicht protokolliert und der Beschlussvorschlag erneut falsch wiedergegeben!

TOP 3: Interessenbekundung zur Entwicklung der Fläche „Am Apfelgarten“, Idstein-Heftrich (DS 231/2020). - Vortrag eines Vertreters der INIKOM GmbH

Bemerkungen:

OBR-Mitglied Walter fragte zunächst, ob §25 HGO „Widerstreit der Interessen“ vorliegt, da evtl. Grundbesitzeigentümer betroffen sein könnten.

Weiterer führte Walter aus, dass er es sich gewünscht hätte, dass dieses Thema in einer Bürgerversammlung vorgestellt worden wäre, damit auch die Bürger*innen eingebunden sind und sich dazu äussern können.

Er machte Anmerkung zur Drucksache: und erklärte, dass die alte DS 231/2020 vom 11.11.2020 redaktionell überarbeitet und nun mit Datum 02.12. 2020 neu vorgelegt wurde. Wesentliche Änderungen sind unter Ziff. 4, d.h.

- Das Wort „Entwicklungsgrundsätzliche“ wurde geändert in „Entwicklungsgrundsätze“
- Die erste Strichaufzählung wurde mit dem Zusatz „mit Übernahme sämtlicher Kosten“ erweitert und
- Als sechste Strichaufzählung wurde „Verkehrerschließung mit einer durchlässigen Erschliessung für Fußgänger und Radfahrer in Abstimmung mit dem Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Club (ADFC) Hessen“ neu mit aufgenommen.

Unter Ziff. 3, so Walter weiter, wäre zu entnehmen, dass der Magistrat der Stadt Idstein beauftragt wird, einen städtebaulichen Vertrag mit der Firma INIKOM auszuarbeiten.

Dieser Vertrag soll dabei u.a. folgende wesentliche Entwicklungsgrundsätze enthalten:

1. Entwicklung für eine **vornehmlich** freistehende Einfamilienhausbebauung.
Walter fragte, warum man den Begriff „vornehmlich“ (insbesondere, bevorzugt....) benutzt und warum man nicht festlegt, dass nur eine Einfamilienhausbebauung in Frage kommt.
2. In den Strichaufzählungen 3 und 4 wird von „angemessenen Grundstückspreisen“ und „angemessener Anteil an Grundstücken“ gesprochen. Walter fragte, ob das Wort „angemessen“ für den Magistrat bedeutet einen Vertrag „den Umständen entsprechend“ ausarbeiten soll und welche Umstände hierhergezogen würden.

OBR-Mitglied Walter bedankte sich bei Herrn Geißler der INIKOM GmbH und Herrn Wolf von der Verwaltung für die Vorstellung der Konzeptes.

Da dies ein Geschäftsmodell ist, welches aber inhaltlich noch keine Bedingungen und Abhängigkeiten erkennen lässt, stellte Walter nachfolgende Fragen und betonte, dass diese mehr an die Verwaltung als an INIKOM gerichtet seien.

Die Fragen die sich laut OBM Walter daraus vorerst ergeben sind:

1. Welche Vorteile ergeben sich für die Stadt aus solch einem Konzept inklusive der Kostensynergien. Der einzige bisher zu erkennende Vorteil ist, dass die Stadt nicht vorfinanzieren muss. Wenn die **INIKOM GmbH** also alle Risiken übernehmen soll, so ist doch ein Vertrag nie risikofrei für beide Seiten. Es sei denn, die Seite die ins volle Risiko geht lässt sich dies auch mit hohen Renditen bezahlen oder beruft sich auf Rücktritts- oder Ausstiegsklauseln wenn es brenzlig wird.

2. Werden derartige Vertragskonditionen und auch die Rechte zur Mitbestimmung oder Obergrenzen der späteren Grundstücksverkaufspreise fixiert? Es macht keinen Sinn zu spät zu erkennen, dass die Grundstücke nur noch von wohlhabenden Bau-Interessenten erworben werden können die sich den Immobilienspekulationen anpassen und unser „Einheimischen-Modell“ für junge Familien damit auf der Strecke bleibt.
3. Zu welchem Zeitpunkt, nach welchen Prüfungen und unter welcher Bürger- und Sachverständigenbeteiligung wird die Gemeindevertretung einer privaten Baulandentwicklung zustimmen und einen städtebaulichen Vertrag unterschreiben ?
4. Inwieweit ist in diesem städtebaulichen Vertrag nicht nur an die Wohnhäuser sondern auch an die Versorgungsinfrastruktur gedacht worden? In Heftrich gibt es nämlich nichts mehr außer wohnen.
Was mich auch interessieren würde, so Walter weiter:
 - + Werden KITA-Plätze erweitert oder werden Heftricher Kinder auf andere Kindergärten aufgeteilt werden müssen?
 - + Wie geht es mit der Altburgschule und der Betreuung dann weiter?
 - + Was ist mit dem 2 Kinderspielplatz, denn die Faustformel sagt aus, dass es einen pro 1000 Einwohner geben muß!
 - + wie wird die ÖPNV-Regelung / Anbindung sein?
 - + wer wird zur Kasse gebeten, wenn man feststellt das die Infrastruktur wie Kanal, Wasserversorgung, Internet etc. plötzlich überlastet ist? Zahlt das die Stadt, sprich wir als Bürger*innen oder der Entwickler?

Ich kann nur darauf aufmerksam machen, so Walter weiter, dass oben Genanntes beachtet sowie nach richtiger Bewertung die Risiken diese genau ausverhandelt und im Extremfall ohne weitere Belastungen für die Stadt und die Häuslebauer abgesichert sind. Die vergangenen Erfahrungen zeigten, dass unsere regierenden Stadtväter in den letzten Jahren nicht immer ein glückliches Händchen mit Verträgen hatten, gerade wenn es aus dem Ruder lief.

Insofern findet eine Baugebieterschliessung meine Zustimmung und Unterstützung, **allerdings** nach dem „einheimischen-Modell“. Ich hoffe auf einstimmiges Interesse der Heftricher Bürger und des OBR.

OBR Walter gab zu Protokoll, dass er zum gegenwärtigen Zeitpunkt dieser Beschlussvorlage zur DS 231/2020 nicht zustimmen werde.

Zu der Frage von OBR W.Urban, ob es denn notwendig und sinnvoll sei, eine Baugebiet in dieser Größe in Angriff zu nehmen, sagte Walter, das er am Wochenende in einer Hauswurfsendung von der CDU gelesen hätte, dass in Heftrich „Der Flächenverbrauch unbedingt zu minimieren ist, das Stichwort „Innenverdichtung der Ortskerne“ genannt wurde und dass das für junge Familien attraktiv zu gestalten ist.“

Beschlussvorschlag von OBR-Mitglied Walter

Der OBR stimmt der DS 231/2020 nicht zu und bittet den Magistrat, von einem städtebaulichen Vertrag derzeit abzusehen und zuvor in einer Bürgerversammlung die Bürger*innen zu informieren und zu beteiligen.