„Einheimischenmodell“ der SPD fand keine Mehrheit im Gemeinderat

Sozialdemokraten befürchten, dass einheimische Familien und einkommensschwache Personen nun keine Chance mehr haben

Grafschaft. Uneinigkeit herrschte in der jüngsten Sitzung des Grafschafter Gemeinderates über die Frage, wie man der zunehmenden Baulandmisere in der Gemeinde Paroli bieten kann. Vor allem einheimische junge Familien und einkommensschwächere Kreise hätten zunehmend Probleme, bezahlbare Grundstücke zu finden, wusste etwa die SPD-Fraktion.

Deshalb hat sie beantragt, die fünf vorgeschlagenen Baugebiete, die in einem vereinfachten Verfahren schnell als Bauland ausgewiesen werden sollen, von der Gemeinde aufkaufen zu lassen und anschließend zu einem fairen Preis bevorzugt an einheimische Bauinteressenten zu verkaufen.

Dieses „Einheimischenmodell“ wurde aber mit einer knappen Mehrheit aus CDU und FWG abgelehnt, weil es nach deren Ansicht schlicht und einfach nicht durchführbar sei.

Bekanntlich hat der Gemeinderat eine ganze Reihe von kleinen Baugebieten auserkoren, die in einem vereinfachten Verfahren nach den neuen Paragrafen 13b des Baugesetzbuches zeitnah und mit weniger Planungsaufwand als Bauland ausgewiesen werden sollten. Geben aber nach einer aufwendigen Prüfungsphase lediglich fünf davon, diese liegen in Birresdorf, Eckendorf, Holzweiler, Karweiler und Nierendorf. Gedacht waren die ursprünglich für einheimische Interessenten, die in ihrem Heimatort wohnen blei-

ben wollen und nach einem geeigneten Baugrundstück suchen. Doch ob das durchzuhalten ist, scheint mittlerweile fraglich.

Geringe Verkaufsbereitschaft der Eigentümer

Bisher gab es die politische Vorgabe, die Grundstücke de facto im Eigentum der Gemeinde zu entwickeln und anschließend nach einem noch zu entwickelnden Kriterienkatalog zu vergeben. Dabei sollten insbesondere einheimische Interessenten bevorzugt berücksichtigt werden. Deshalb seien die betreffenden Grundstückseigentümer hinsichtlich ihrer Mitwirkungsbereitschaft angefragt worden. Dem Vernehmen nach soll die Bereitschaft, ihre Grundstücke zu den angebotenen Preisen an die Gemeinde zu verkaufen, jedoch äußerst gering gewesen sein, sodass dieses Vorhaben als gescheitert angesehen wurde. Deshalb lautete der Beschlussvorschlag der Gemeindeverwaltung, die betreffenden Grundstücke im Privateigentum sind zu belassen und für deren Erschließung die Eigentümer zu Erschließungsbeiträgen heranzuziehen.

Das war die SPD anders und schlug vor, die Gemeinde solle dennoch die Flächen aufkaufen, um sie dann an bauwillige Grafschafter zu „fairen Preisen“ zu verkaufen. Die Sozialdemokraten bekannten sich ausdrücklich zur Aufgabe, kleine Baugebiete in den Dörfern zu entwickeln. „Insbesondere fühlen wir uns dem

Ziel verpflichtet, auch für junge, ortsansässige Familien bzw. einkommensschwächere Personen Bauland zu bezahlbaren Preisen bereitzustellen“, so der Fraktionsvorsitzende Hubert Münch im Antrag.

Um dies aber zu verwirklichen, sei es zwingend notwendig, dass die Gemeinde in das Eigentum der inzwischen Grundstücke gelange. Nur so könne ein Steuerungsmechanismus für einen akzeptablen und sozial verträglichen Baulandpreis verwirklicht werden.

Auch das klassische Verfahren mit Privateigentum und Erschließungsbeiträgen ist hierbei ungeeignet“, so die SPD.

Faires Kaufangebot mit kurzfristiger Terminsetzung

Deshalb sollte der Gemeinderat die Verwaltung beauftragen, den Eigentümern ein faires Kaufangebot mit kurzfristiger Terminsetzung zu unterbreiten. Seit der Eigentümer nicht bereit, zu den genannten Bedingungen zu verkaufen, werden wir diese Fläche kein Aufstellungsbeschluss getroffen. Die Verwaltung soll sich hingegen um alternative Flächen in der Nachbarschaft bemühen, die zu den genannten Bedingungen zu erwarten seien.

„Die öffentliche Diskussion über diese Flächen hat mittlerweile dazu geführt, dass teils völlig überzogene Vorstellungen über Quadratmeterpreise in der Diskussion sind“, so Münch. Vorstellung von 80 Euro für einen Quadratmeter Grün- und Ackerland seien keine Seltenheit. Zusätzlich der erforderlichen Erschließungskosten sei ein sozial verträglichen Baulandpreis so nicht mehr darstellbar, versteht er. „Solchen Entwicklungen und Überhitzungen der Baulandpreise sollte die Gemeinde entgegenwirken“, forderte die SPD. Mit einer consequen-

ten Deckelung des Einkaufspreises könne ein fairer Interessenausgleich zwischen Landbesitzer, der Gemeinde und dem Eigenbedarf der Bürger der Grafschaft dargestellt werden. „Wir wollen bezahlbares Bauland für den Eigenbedarf, sonst explodieren die Baulandpreise in der Grafschaft“, fasste Udo Klein (SPD) zusammen. Doch Reinhold Herrmann (FWG) betrachtete diese Vorschläge „sehr realitätsfern, zumal das Vorhaben schon einmal gescheitert sei. Letztlich werde damit klar, dass die Auswirkungen der europäischen Finanzpolitik auch die Menschen vor Ort treffen. Roland Schaaf (CDU) bestätigte aus seiner Sicht die Realitätsferne des SPD-Vorschlags, denn es gebe keinerlei Verkaufsbereitschaft zu den genannten Konditionen. Im Gegenzug dann keine Baugebiete auszuweisen, sei hingegen nicht zukunftsorientiert. Mit städtebaulichen Verträgen sollen die Interessen der Bevölkerung gewahrt werden, wobei es bei den Preisgestaltungen jedoch Grenzen gebe. Dennoch erhoffen sich die Christdemokraten, mit solchen Verträgen Einfluss auf künftige Nutzungen der Flächen ausüben zu können.

Künstliche Verknappung von Bauland

Außerdem, so hieß es in der Diskussion, gebe es bei der Preisgestaltung klare Vorgaben in Form der Bodenrichtwerte. Besitzer von Ackerflächen seien aber aufgrund des Zuzugsdruckes nicht bereit, die dort angegebenen Preise zu akzeptieren. Schließlich soll der Haribo-Konzern angeblich für 85 Euro pro Quadratmeter unerschlossenes Land im Kreuzerfeld erworben haben, um die Flächen später seinen Mitarbeitern als Bauland zur Verfügung stellen zu können. Außerdem, so Lothar Barth (FWG), würde der

SPD-Vorschlag nur zu einer künstlichen Verknappung von Bauland führen. Dr. Dieter Bornschlegel (SPD) sprach seinerseits von einem „gesamtgesellschaftlichen Sprengsatz“, dass die Mieten und die Grundstückspreise stärker stiegen als das verfügbare Einkommen. So wurde der SPD-Anlage lediglich von den acht Stimmen der SPD und der Grünen befürwortet, bei einer Enthaltung stimmten 19 Ratsmitglieder dagegen. Dem Vorschlag der Verwaltung konnten sich 17 Ratsmitglieder anschließen, zehn lehnten ihn ab und einer enthielt sich.

Ortsansässige Familien werden in die Röhre schauen

Udo Klein (SPD) befürchtete im Anschluss an die Sitzung sogar, dass sich die Gemeinde Grafschaft damit auf Dauer von einer gemeinwohlorientierten Baulandentwicklung verabschiede. „Vor der Kommunalwahl haben sich noch alle Fraktionen dazu bekannt, diese kleinen Baugebiete unter dem Aspekt Eigenbedarf an ortsansässige junge Familien zu vergeben. Wir hatten in unserem Modell einen fairen Ankaufspreis dieser Grün- und Ackerlandflächen mit dem zehnfachen Wert von Ackerland vorgeschlagen und eine Variante eingebaut, mit der dem Eigner ein Teil der Fläche auch zur Eigenvermarktung oder Eigennutzung erhalten bliebe.“ Nach dem Willen von CDU und FWG würden die Gebiete nun irgendwann zu Bauland erklärt, blieben aber bei den Eigentümern, die wiederum entscheiden könnten, ob und wann sie an den Meistbietenden verkaufen. „Im Ergebnis dreht sich die Preisspirale weiter und ortsansässige Familien werden in die Röhre schauen“, sagte Klein voraus.