

Rödersheim-Gronau, 21.05.2015

## Stellungnahme der FWG-Fraktion zum TOP 3 „Erschließung Gewerbegebiet ... Weiterführung der Planung“ für die Gemeinderatssitzung am 21.05.2015

Sehr geehrter Herr Arnold, sehr geehrte Ratsmitglieder und Zuhörer,

der Gemeinderates beschloss am **20.10.2010**, gegen die Stimmen der FWG, auf Basis der Kostenkalkulation „Vollerschließung Gewerbegebiet“ durch die Fachstelle unserer Verbandsgemeindeverwaltung, einen Verkaufspreis von **75 €**, bei eigentlich berechneten **81 €/qm**. Grundlage dieser Berechnung war die damaligen Kosten der Erweiterung des Gewerbegebietes in Hochdorf-Assenheim.

Auf Drängen der FWG wurden diese Zahlen im Herbst 2014 neu berechnet:

Der berechnete Quadratmeterpreis **erhöht sich auf 92,77€ + 2,84€** (Verfahrenskosten Aufstellung B-Plan und Verfahrenskosten Baulandumlegung).

- 92.77 €/qm x 32.800 qm = 3.042.856 €
- 2,84 €/qm x 32.800 qm = 93.152 €

---

**3.136.008 €** Kosten für Vollerschließung über Kreditaufnahme

Verkaufspreis: 75 €/qm x 32.800 qm = **2.460.000 €** Verkaufserlös bei Vollvermarktung

3.136.008 € - 2.460.000 = **676.008 € Verlust zzgl. ca. 200.000 € Zinszahlungen für ca. 6 ha**

**Geländeübertrag und weitere unbekannte Nebenkosten (z.B. Abmarkung, usw.)**

Dieser Verlust wird noch von Generationen getragen werden müssen, denn Zitat Sebastian Arnold, von der Firma „Muhlert Immobilien und Beratung“, zuständig für Gewerbeimmobilien aus einem Angebotsschreiben dieser Firma vom 5.9.2014 an die Ortsgemeinde: „Da die Gewerbesteuer weitgehend durch Umlagen abgeführt werden müssen, begründen diese Einnahmen die weitere Entwicklung nicht.“ Zitat Ende.

---

**1. Vorsitzender**

Artur Krämer  
Goethestr. 17  
Fraktionsvorsitzende)  
67127 Rödersheim-Gronau  
Krämer,  
Tel. 06231 / 2507  
artur@fwg-roedersheim-gronau.de

**2. Vorsitzender**

Thomas Angel  
Vogelsangstr. 13  
67127 Rödersheim-Gronau  
Tel. 06231 / 403936  
thomas@fwg-roedersheim-gronau.de

**Geschäftsführender Vorstand**

Artur Krämer  
Thomas Angel  
Bernhard Geis  
Anke Ebert

**Gemeinderatsmitglieder**

Thomas Angel (Fraktionsvorsitzender)  
Gudrun Hauck-Reiß (stellv.)  
Bernhard Geis, Marleen Gerdon, Artur  
Katharina Altendorfer, Norbert Dick

Am **15.03.2012** beschloss die Mehrheit des Gemeinderates, dass zunächst lediglich eine **Teilerschließung des Gewerbegebietes auf 100m Länge** erschlossen werden soll. Am 25.03.2015 wurde in einem Schreiben der Verbandsgemeindeverwaltung die Erschließungskosten dafür auf **1.023.500 €** den Fraktionsvorsitzenden mitgeteilt.

Das Verbandsgemeindewerk wird zunächst nur die tatsächlich erschlossenen Grundstücke im 100m-Bereich zu den Beiträgen von Kanalisation und überörtlichen Einrichtungen heranziehen. Tatsache ist aber, dass die **1.023.500 € für Teilerschließung** letztendlich gezahlt und per Kreditaufnahme finanziert werden müssen. Hierbei sind die **Kosten für Versorgungsträger wie Gas, Wasser, Telekommunikation, Strom, Begrünungsmaßnahmen und weiterer Folgekosten** noch gar nicht einberechnet. Weiterhin schlägt der Geländeübertrag von **ca. 590.000 € zzgl. Zinsen** zu Buche, welche durch die dann wegfallenden Pachteinahmen nicht mehr reduziert werden können.

Was hierzu weiterhin gänzlich fehlt, ist ein **aussagekräftiger Planentwurf**, der einem Ingenieurbüro als Basis zur Weiterplanung dient. Ein Plan der Vollerschließung, in dem ein kleiner Strich eingezeichnet wurde, ist mehr als unzureichend.

Zudem wurde hier in diesem Rat nie über eine gewollte grobe **Aufteilung der einzelnen Parzellen** beraten und beschlossen. Wie sollen z.B. die 10.000 qm ehemalige Wäschereifläche unterteilt werden? Gibt es einen Interessenten für die ganze Fläche oder braucht man hier noch eine **Stichstraße mit Wendehammer**, wie sie z.B. bereits im Juli 2013 von der Kommunalbau als Planvorschlag im Zuge einer Vermarktung mit Betreutem Wohnen, vorgestellt wurde?

Weiterhin gibt es noch keine Zeitschiene „Planung, Teilerschließung, Vermarktung, Vollerschließung“ über die beraten und abgestimmt wurde. Diese ist jedoch überaus wichtig, da eine Zeitschiene für die Kostenberechnung sowohl der Teilerschließung, vor allen aber auch über die Kosten der möglichen Vollerschließung von existentieller Wichtigkeit sind. Hierzu möchten wir nur das Thema „Jährliche Preissteigerung“ nennen. Es ist völlig realitätsfremd zu denken, dass die berechneten Kosten von **3.136.008 €** für eine spätere Vollerschließung ausreichen, nachdem zuerst eine Teilerschließung realisiert wurde.

**1. Vorsitzender**Artur Krämer  
Goethestr. 17  
Fraktionsvorsitzende)  
67127 Rödersheim-Gronau  
Krämer,  
Tel. 06231 / 2507  
artur@fwg-roedersheim-gronau.de**2. Vorsitzender**Thomas Angel  
Vogelsangstr. 13  
67127 Rödersheim-Gronau  
Tel. 06231 / 403936  
thomas@fwg-roedersheim-gronau.de**Geschäftsführender Vorstand**Artur Krämer  
Thomas Angel  
Bernhard Geis  
Anke Ebert**Gemeinderatsmitglieder**Thomas Angel (Fraktionsvorsitzender)  
Gudrun Hauck-Reiß (stellv.)  
Bernhard Geis, Marleen Gerdon, Artur  
Katharina Altendorfer, Norbert Dick

Diese Kostenschätzungen der Fachstelle unserer Verwaltung sind für die FWG realistisch genug, um die finanzielle Tragweite des Gewerbegebietes veranschaulichen zu können. Für eine genauere Kostenkalkulation, verbunden mit weiteren beträchtlichen Ausgaben, sehen wir dadurch keinen Anlass. Die Kostenschätzungen der Verwaltung waren z.B. für die Festsetzung eines Verkaufspreises stets ausreichend genug gewesen. Warum auch nicht hier? Wenn für die Mehrheit dieses Rates die Kalkulationen der Verwaltung als nicht zutreffend oder unzureichend sind, warum hat man dann diese Ingenieurplanung nicht bereits vor dem Geländeübertrag in 2007 oder der Festlegung des Verkaufspreises in 2010, bzw. dann wenigstens vor dem Beschluss „Teilerschließung“ 2012 in Auftrag gegeben? Hat die Mehrheit dieses Rates damals „ins Blaue rein“ entschieden?

Die FWG lehnt Ausgaben für das Gewerbegebiet weiterhin ab, zumal sich die Ortsgemeinde schon jetzt keine, eigentlich dringende, Investitionen mehr leisten kann und sich die Gemeinde durch weitere Ausgaben noch mehr finanziell bewegungsunfähig machen wird. Als Beispiele hierzu möchten wir die defekten Duschen in der Schulsporthalle und die geschlossenen Spielplätze nennen, für deren Reparatur kein Geld zur Verfügung steht.

Im Zuge dieser Beratung möchte die FWG noch auf eine Tatsache hinweisen und gleichzeitig eine Prüfung des Sachstandes bzgl. des Themas „Gewerbegebiet“ beantragen, um die Ortsgemeinde vor ungültigen Entscheidungen zum Thema „Gewerbegebiet“ zu bewahren:

Herr Sebastian Arnold, Mitglied der CDU-Fraktion in diesem Rat und Mitglied des Bauausschusses, ist als Projekt- und Immobilienentwickler von Gewerbeimmobilien bei der Firma „Muhlert Immobilien & Beratung“ in Ludwigshafen tätig.

In einem Emailsreiben vom 05. September 2014 stellt er in genau dieser Funktion einen Konzeptentwurf „JungUnternehmerPark Rödersheim-Gronau“ vor, dem ein offizielles, unverbindliches Angebot beigefügt wurde.

Dieses Angebot wurde erstellt, nachdem am 02. September 2014 eine nicht öffentliche Sitzung bei Herrn Landrat Körner zum Thema „Gewerbegebiet“ stattgefunden hatte und Herrn Sebastian Arnold somit interne, vertrauliche Fakten bekannt waren.

**1. Vorsitzender**

Artur Krämer  
Goethestr. 17  
Fraktionsvorsitzende)  
67127 Rödersheim-Gronau  
Krämer,  
Tel. 06231 / 2507  
artur@fwg-roedersheim-gronau.de

**2. Vorsitzender**

Thomas Angel  
Vogelsangstr. 13  
67127 Rödersheim-Gronau  
Tel. 06231 / 403936  
thomas@fwg-roedersheim-gronau.de

**Geschäftsführender Vorstand**

Artur Krämer  
Thomas Angel  
Bernhard Geis  
Anke Ebert

**Gemeinderatsmitglieder**


Thomas Angel (Fraktionsvorsitzender)  
Gudrun Hauck-Reiß (stellv.)  
Bernhard Geis, Marleen Gerdon, Artur  
Katharina Altendorfer, Norbert Dick

Ist hier die Tatsache einer Befangenheit gegeben, zumal Herr Sebastian Arnold bereits im Juli 2013 zu einer Sitzung mit dem Thema „mögliche Umplanung des Gewerbegebietes“ bei Herrn Landrat Körner anwesend war, damals als Immobilienberater das LBS?  
Herr Sebastian Arnold war 2013 noch nicht im Gemeinderat vertreten.

Sind diese Fakten mit der z.Z. bestehenden Befangenheit von Herrn Sebastian Arnold zum Thema „Fronhofareal“ vergleichbar?

Mit freundlichen Grüßen,

*Freie Wählergruppe  
Rödersheim-Gronau e.V.*



Thomas Angel  
Fraktionsvorsitzender

---

**1. Vorsitzender**

Artur Krämer  
Goethestr. 17  
Fraktionsvorsitzende)  
67127 Rödersheim-Gronau  
Krämer,  
Tel. 06231 / 2507  
artur@fwg-roedersheim-gronau.de

**2. Vorsitzender**

Thomas Angel  
Vogelsangstr. 13  
67127 Rödersheim-Gronau  
Tel. 06231 / 403936  
thomas@fwg-roedersheim-gronau.de

**Geschäftsführender Vorstand**

Artur Krämer  
Thomas Angel  
  
Bernhard Geis  
  
Anke Ebert

**Gemeinderatsmitglieder**

Thomas Angel (Fraktionsvorsitzender)  
Gudrun Hauck-Reiß (stellv.)  
  
Bernhard Geis, Marleen Gerdon, Artur  
Katharina Altendorfer, Norbert Dick