



Die Kommunale Alternative Bickenbach

Fraktion in der Gemeindevertretung

Ulrich Friedrich Koch
Alsbacher Straße 19
D - 64404 Bickenbach
Telefon: 06257 13 37
email: ufkoch@gmx.de
www.komma-bickenbach.de

Vorstand der Gemeinde Bickenbach
- Bürgermeister Markus Hennemann -
Rathaus
64404 Bickenbach

30. Mai 2018

- Schriftliche Anfrage unserer Fraktion vom 14.02.2018 zur Grundstücksveräußerung ehemalige Gaststätte Rose/Teilfläche Haus Burger und Ihre Antwort, vorgelegt am 8.03.2018

Protokollierung des Kaufvertrages am 23.02.2018

Stellungnahme der Kommunalaufsicht vom 2.05., eingegangen am 11.05.2018

neue Bodenrichtwerte zum 1.01.2018

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hennemann,

sehr geehrte Damen und Herren des Gemeindevorstandes,

Herr Bürgermeister Hennemann brachte vor zwei Wochen den Vorsitzenden der in der Gemeindevertretung arbeitenden Fraktionen die Stellungnahme der Kommunalaufsicht zu der von unserer Fraktion eingelegten Beschwerde zur Kenntnis. In der Begleitnachricht gab er seiner Hoffnung Ausdruck, 'dass damit die für Bickenbach schädliche und spaltende Diskussion () auf ein fachliches Niveau gehoben wird.'

Gleichzeitig bleiben Sie als Gemeindevorstand sehr einsilbig hinsichtlich einer klaren und umfassenden Antwort auf die schriftliche Anfrage unserer Fraktion zu dem von uns rechnerisch belegten Unterwertverkauf des Grundstücks Rose sowie einer Teilfläche des Anwesens Burger. Die Diskussionen in der Gemeinde sind wie sie sind, weil Sie sichtlich nicht bereit sind, mit der nötigen Offenheit Aufklärung zu den Vorgängen rund um den Verkauf zu betreiben.

Sie beantworten unsere diesbezügliche schriftliche Anfrage vom 14.02.2018 nach vier Wochen unvollständig, ungenau, ausweichend und nichtssagend. Unsere schriftliche Nachfrage vom 12.03.2018 bleibt seit mehr als zwei Monaten unbeantwortet.

Statt die Abstimmung der Gemeindevertretung über den Antrag unserer Fraktion zur Aufhebung des Verkaufsbeschlusses abzuwarten, lassen Sie den Kaufvertrag knapp eineinhalb Jahre nach Beschluss am 23.02.2018 ohne Not eilfertig notariell beurkunden. Es hätte dem Gemeindevorstand gut angestanden, zunächst die bekannten Argumente hinsichtlich einer Unterwertveräußerung zu überprüfen und angemessen zu korrigieren.

Die lange Dauer zwischen Beschlussfassung (8.09.2016) und notarieller Beurkundung des Grundstücksverkaufs legt die Vermutung nahe, dass zwischen den Vertragsparteien ein Vorvertrag geschlossen worden ist. Sollte dies der Fall sein verlangen wir Auskunft, wann dieser Vorvertrag notariell beurkundet worden ist.

Der Gemeindevorstand bekommt zur Ausübung des der Gemeinde zustehenden Vorkaufsrechtes Informationen über alle in der Gemeinde getätigten Grundstücksgeschäfte. Spätestens zu dem Zeitpunkt, als Ihnen der Verkauf des Gerlach'schen Grundstücks an der Darmstädter Straße zu einem Quadratmeterpreis von rund 900 Euro bekannt wurde, war Ihnen bewusst, dass deutlich höhere Preise für die Flächen im Bereich der 'Neuen Mitte' erzielt werden konnten, als die Gemeinde für die Grundstücke Rose/Burger gefordert hatte. Dies wäre der richtige Zeitpunkt gewesen, ganz im Sinne des Paragraph 63 Hessische Gemeindeordnung den Kaufvertrag nicht zu vollziehen, sondern neu auszuhandeln, um so Schaden von der Gemeinde abzuwenden bzw. das 'Wohl der Gemeinde' nicht zu gefährden.

Stattdessen verstecken Sie sich hinter der Stellungnahme der Kommunalaufsicht, wohl wissend, dass diese auf den Kern unserer Beschwerde lediglich ausweichend und in ihrer wesentlichen Aussage fachlich nicht haltbar eingegangen ist:

- Eine Unterschreitung des Gutachterausschuss-Wertes sei nicht zu erkennen. Dagegen bezieht sich der Bodenrichtwert zum 1.01.2016 mit 360 Euro pro Quadratmeter, auf den Sie sich beziehen und wie Sie genau wissen, lediglich auf eine 'wertrelevanten Geschossflächenzahl' von 0,5 . Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans 'Nördlich der Darmstädter Straße' war aber doch zu allererst die höhere Ausnutzbarkeit der Fläche. Daraus erwuchs die immense Wertsteigerung der Grundstücke!
- Eine im Fall des Teilgrundstückes Burger getätigter Unterwertverkauf sei zulässig gewesen, da dies 'in öffentlichem Interesse' erfolgt sei. Das ist eine unbewiesene Behauptung, da dieses 'öffentliche Interesse' weder in der Beschlussvorlage des Gemeindevorstandes noch im Beschluss der Gemeindevertretung benannt bzw. begründet worden war!
- Die Gemeinde habe bestätigt, 'dass vergaberechtliche Vorschriften nach europäischen Vergaberichtlinien nicht (zusätzlich) zu berücksichtigen gewesen wären'.

Weil die Einhaltung des EU-Beihilferechtes in eigener Verantwortung der Kommune liege, hat die Kommunalaufsicht dies gar nicht erst geprüft!

Von besonderem Interesse für uns als Teil der Gemeindevertretung sind die indirekt aus Ihrem der Kommunalaufsicht zugeleiteten Bericht vom 12. März 2018 zitierten 'städtebauliche(n) und sozialpolitische(n) Gründe', die aus Ihrer Sicht einen 'Verkaufswert unterhalb der Maßgabe des Gutachterausschusses' legitimieren. Hiermit fordern wir Sie auf, diesen Bericht der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, um so nachträglich für mehr Transparenz Ihres Handelns zu sorgen.

Seit wenigen Wochen liegen nun die neuen Bodenrichtwerte zum 1.01.2018 vor. Laut Bodenrichtwertinformationssystem Hessen (BORIS) beläuft sich der aktuelle Bodenrichtwert für die fraglichen Grundstücke auf 430 Euro/m². Waren wir in unserer Kalkulation des Wertes der verkauften gemeindeeigenen Grundstücke von einer geschätzten Wertsteigerung in den letzten beiden Jahren von insgesamt 12 Prozent ausgegangen (siehe meine Ausführungen auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 8. März 2018), muss diese Annahme jetzt auf 19,44 Prozent angehoben werden. Unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten gemäß den höheren Geschossflächenzahlen im beschlossenen B-Plan durch einen uns bekannten Immobiliensachverständigen ergibt sich für die Grundstücke Rose und der Teilfläche Burger so ein rechnerischer Grundstückswert zum Jahresbeginn 2018 in Höhe von 814.325 Euro.

Die o.g. gemeindeeigenen Grundstücke wurden also unter Ihrer Verantwortung um mehr als eine halbe Million Euro unter Wert verkauft!

Die Kommunalaufsicht hat uns als Beschwerdeführer auf die Möglichkeit hingewiesen, andere staatliche Stellen einschalten zu können. Dies behalten wir uns ebenso wie eine Beschwerde bei der EU-Kommission über die von der Gemeinde Bickenbach an einen privaten Investor gewährte unerlaubte Beihilfe ausdrücklich vor.

Hochachtungsvoll



Ulrich Friedrich Koch
Fraktion KOMM,A in der Gemeindevertretung Bickenbach