

Bodenheim, 31.10.2022

**Offener Brief an die SPD-Fraktion im Gemeinderat Bodenheim
z.K. an die Fraktionsvorsitzenden der Gemeinderatsfraktionen**

Sehr geehrter Herr Löffert,
Sehr geehrte Mitglieder der SPD-Fraktion des Gemeinderats Bodenheim,

wir schreiben Ihnen heute in der Sache Eichweg Nord. Der Gemeinderat wird mit diesem Projekt zeitnah über etwas abstimmen, was nachhaltig die gemeindliche Entwicklung unseres Dorfes beeinflussen wird. Die SPD-Fraktion trägt mit ihrer absoluten Mehrheit hier eine große Verantwortung.

Wir haben in der Vergangenheit bereits deutlich unsere Sorgen und Fragen dieses Projekt betreffend geäußert und mit dem Kollegen Leber von der FWG eine Anhörung dazu beantragt. Auch wir sind uns unserer Verantwortung als Ratsmitglieder für Bodenheim bewusst: Das Bestmögliche im Sinne aller Bürgerinnen und Bürger sowie der Gemeinde, nicht eines einzelnen Investors im Blick zu halten.

Gerade nach der öffentlichen Anhörung und den Antworten, die wir hier erhalten haben, kommen wir zu dem Schluss, dass die Verwaltung, bestehend aus unserem Ortsbürgermeister Herrn Becker-Theilig und seinem 1. Beigeordneten, Herr Glück, zuständig für Finanzen und Liegenschaften, die Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag zu Gunsten des Investors weit unter Wert bzw. unter den Möglichkeiten, die die Gemeinde hätte, geführt hat.

Wir müssen uns fragen, ob dieses Projekt für unsere Gemeinde das Richtige ist, um unsere Ziele wie z. B. die Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus und eine geordnete Gemeindeentwicklung durchzusetzen. Im Rahmen der Sachverständigenanhörung am 12. Oktober 2022 wurde uns allen eindeutig von der anwaltlichen Seite kommuniziert, dass der städtebauliche Vertrag zu wenig die Interessen unserer Gemeinde berücksichtigen würde – im Übrigen alles Dinge, die wir im Gemeinderat anders regeln könnten.

So sind folgende Kritikpunkte geäußert worden:

- Im Entwurf werden viele Möglichkeiten vereinbart, unter denen der Investor zurücktreten kann, die Gemeinde lediglich bei formalen Genehmigungsfragen.
- Die Kostenrisiken für zusätzliche spätere Infrastrukturmaßnahmen (Kitas, Schulen, Straßenverkehr für Zubringerstraßen usw.) müssen von der Gemeinde getragen werden.
- Bei Fertigstellungsproblemen, z. B. wenn der Investor insolvent werden sollte oder vereinbarte Leistungen nicht finanzieren könnte, stehen lediglich 100 T€ als Bankbürgschaft zur Verfügung.

- Zur Optimierung von Erlösen wurde eine maximale Bebauung von 0,8 der Fläche vereinbart.

Laut des aktuellen Entwurfs des städtebaulichen Vertrags bietet der Investor der Gemeinde die Möglichkeit, zu einem indexierten Baupreis pro qm bis zu 20 Wohnungen zu erwerben, um selbst diese Wohnungen sozialverträglich zu vermieten.

Der Gemeinde muss klar sein, dass sie vertrauensvoll mit den ihr vorhandenen Steuergeldern umgehen muss. Es zeigt sich schon heute, dass nach Ausschöpfung der Fördergelder aufgrund der Indexierung des Kaufpreises die Gemeinde diesen Betrag zum Ankauf der Wohnungen nicht aus eigener Tasche leisten kann, sondern sich dafür verschulden muss. Das Risiko für eine zunehmende Verschuldung des Gemeindehaushalts ist erheblich. Wir müssen uns alle die Frage stellen, ob wir dieses Risiko verantworten können.

Zusätzlich dazu besteht die Möglichkeit, dass schlussendlich gar keine Wohnungen preisgünstig am Markt vermietet werden können, wenn die Gemeinde aus finanzpolitischen Gründen zum Datum des möglichen Käufererwerbs diese Option nicht oder nicht vollumfänglich nutzen kann. Dann könnte der Investor diese Wohnungen frei am Markt verkaufen. In diesem Fall stünden der Gemeinde gar keine Sozialwohnungen zur Verfügung.

Die vorgesehenen, von der Gemeinde zu kaufenden, Wohnungen über einem Getränkemarkt sind als Schallschutzriegel geplant, der die frei verkäuflichen Eigentumswohnungen vor Lärm schützen soll. Der Blick aus einer nicht zu öffnenden Fensterfront auf den Einkaufsmarkt und auf der anderen Seite auf Häuser, die bewusst höher gebaut werden, führt zu einer Stigmatisierung von denjenigen, die dort wohnen. Es muss unser Antrieb sein, jedem Bürger und jeder Bürgerin geeigneten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wir sind ganz klar für eine Durchmischung der Wohnungstypen, um einer Stigmatisierung vorzubeugen.

Diese sozialen Aspekte sind für uns entscheidend und führen unweigerlich zu unserem eingangs umrissenen Gedanken: Ist das Projekt das Richtige für uns?

Es ist uns durchaus klar, dass Investoren einen Gewinn erwarten, der ihnen auch zusteht, aber wir erwarten auch einen kleinen sozialen Beitrag, wenn die Entscheidungen des Gemeinderates zu größeren Erlösen von Investoren beitragen. Wir bitten Sie, Herr Löffert, sowie Ihre Fraktion, doch noch einmal über die von uns aufgeworfenen Fragen und geschilderten Probleme nachzudenken, bevor eine Entscheidung im Gemeinderat erfolgt.

Wir schlagen außerdem als Alternative zu dem aktuellen Entwurf des städtebaulichen Vertrags folgendes vor:

- eine rechtssichere Berechnung der Folgekosten in Bezug auf unsere Infrastruktur
- eine deutlich höhere Bürgschaft, die über den zu erwartenden Herstellungskosten liegen sollte
- Eine höhere Sanktionierung bei Nichterfüllung von vertraglichen Pflichten des Investors.
- Keine Einräumung einer Option für die Gemeinde zum Kauf der Wohnungen, sondern, dass dem Investor analog zum Nieder-Olmer Modell (Siehe Zeitung vom 29.9.2022) eine Quote von z.B. 25% für Sozialen Wohnungsbau mit einer Mietpreisbindung von z.B. 30

Jahren vorgegeben wird, nach der er preiswerte Wohnungen errichtet, die er selbst zu einem festgelegten Mietpreis von z.B. 6,40 € vermietet

- Evaluierung weiterer Konzepte von Sozialem Wohnungsbau
- Mietbindung auch nach Tilgung aufrechterhalten, um sozialen Wohnraum langfristig zu gewährleisten
- dass diese Wohnungen von außen nicht als preisermäßigte Wohnungen erkennbar sind
- Zudem weisen wir darauf hin, dass der Investor die Möglichkeit hätte, bei der ISB dafür ein zinsgünstiges Darlehen zu beantragen (<https://isb.rlp.de/foerderung/751-752.html>) - bis zu 10 Jahren zinslos, 1 % Mindesttilgung p.a., bis zu 35 % Tilgungszuschuss, Sondertilgungen jederzeit möglich

Der beste soziale Wohnungsbau ist der, an dem man nicht auf den ersten Blick erkennt, wo die Wohnungen sozial gefördert genau gelegen sind. Weiter sind die Vorteile der Gemeinde keine finanzielle Belastung des Haushalts sowie die Garantie für den Bau von preisgünstigen Mietwohnungen.

Wir sind als Gemeinderat die Instanz, die letztendlich die Entscheidungen treffen, wie dieser Städtebauliche Vertrag ausgestaltet wird. Lassen Sie uns gemeinsam eine innovative Zukunftsperspektive für Bodenheim und alle Bürgerinnen und Bürger erarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

Heike Hermes



Fraktionsvorsitzende CDU Bodenheim

Anlage: AZ vom 29. September 2022

RHEINHESSEN

6,40 Euro für den Quadratmeter

Der erste Neubau für Sozialwohnungen seit mehr als 20 Jahren in Nieder-Olm ist fast fertig

Von Theresa Breinlich

NIEDER-OLM. Sie wollen ein Zeichen setzen. Der Nieder-Olmer Stadtbürgermeister Dirk Hasenfuss (FWG) und der Geschäftsführer des Bauträgers, Sebastian Harth von der Deutschen Bautec Baumanagement GmbH, freuen sich. Mit Haus 1 im Baugebiet „An den Selzwiesen“ ist der erste Neubau für Sozialwohnungen seit mehr als 20 Jahren in der Stadt fast fertiggestellt.

Die Briefkästen stehen bereit. Die Wände müssen noch gestrichen werden, dann können die Mieter mit Wohnberechtigungsschein in die sechs Ein- bis Dreizimmerwohnungen einziehen, die 40 bis 70 Quadratmeter groß sind. Die Miete beträgt 6,40 pro Quadratmeter und darf in den nächsten 20 Jahren nur um 1,75 Prozent steigen.

Zum Vergleich: Üblich sind in Nieder-Olm derzeit Mieten von 10 bis 12 Euro pro Quadratmeter. Zu dem Komplex gehören zwei weitere Häuser mit 20 Wohnungen, die frei vermietet werden. Die Wohnungen waren innerhalb von drei Monaten alle vergeben. Nieder-Olm bleibt ein Anziehungspunkt.

Es ist nicht zu erkennen, in welchem Haus sich die Sozialwohnungen befinden. Die Häuser und Wohnungen unterscheiden sich optisch nicht. Balkone und Gärten finden sich an allen drei Einheiten. Zu den Sozialwohnungen gehören fünf Stellplätze im Außenbereich. Unter den anderen Häusern befinden sich 35 Stellplätze in der Tiefgarage. Alle Häuser in dem Neubaugebiet entsprechen dem KfW Effizienz-



In Haus 1 im Baugebiet „An den Selzwiesen“ gibt es sechs Wohnungen, die zwischen 40 und 70 Quadratmeter groß und für Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein reserviert sind.

Foto: hbz/Stefan Sämmer

haus Standard 55. Die Fenster sind dreifachverglast. Die Wohnungen sind an das gasbetriebene Blockheizkraftwerk angeschlossen, das auch die Wohnanlage Selzwiesen I mit Energie versorgt.

Bauträger Sebastian Harth und Projektmanagerin Daria Magel erklären, dass es nicht schwierig war, Investoren zu finden, obwohl die Mieten und die Mietsteigerung gedeckelt sind. Sozialwohnungen seien attraktiv, da die Finanzierung von der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz mit günstigen Darlehen

gefördert wird. In Zukunft gebe es auch Unterstützung von der KfW-Bank.

Bürgermeister Dirk Hasenfuss ist froh, dass mehr Sozialwohnungen entstehen. „Der soziale Aspekt spielt eine Rolle. Wir freuen uns über jeden, der zuzieht, über Familien, die sich Mieten in Nieder-Olm eigentlich nicht leisten können. Jeder, der neu dazukommt, sorgt natürlich auch für mehr Kaufkraft“, meint er. Der Stadtchef weist darauf hin, dass auch Menschen aus der Mitte der Gesellschaft mittlerweile Wohn-

berechtigungsscheine vorweisen können.

In Rheinland-Pfalz liegt derzeit die untere Grenze bei Single-Haushalten bei einem Jahreseinkommen von 16.100 Euro netto. Hasenfuss bedauert sehr, dass Sozialwohnungen in öffentlicher Hand vor vielen Jahren privatisiert worden sind. Nun müsse die Stadt gegensteuern. Haus 1 in den Selzwiesen ist das Ergebnis des Beschlusses des Nieder-Olmer Stadtrats von 2019, dass 25 Prozent des neu geschaffenen Wohnraums bei größeren Projekten sozial ge-

förderter Wohnraum sein muss. Im Frühjahr 2020 wurde Haus 1 mit dem sozial geförderten Wohnraum im Bebauungsplan festgeschrieben. Weitere Projekte laufen.

Auf dem ehemaligen Raiffisengelände mit zukünftig 96 Wohneinheiten sollen 25 geförderte Wohnungen mit einer angesetzten Miete von 7,40 Euro pro Quadratmeter sowie 25 Wohneinheiten für betreutes Wohnen entstehen. Im Baugebiet „Östlich der Platanenstraße“ sind 17 sozial geförderte Wohneinheiten geplant.