Fraktion FUCHS in der Gemeindevertretung Mühltal

Die Fraktion FUCHS in der Gemeindevertretung Mühltal bringt zur Behandlung in der Sitzung am 3. Dezember 2024 unter dem Arbeitstitel

**Wohnraum schaffen, Sport fördern, Gemeindefinanzen stärken**

folgenden

**Antrag**

ein:

1. Die Gemeindevertretung beauftragt den Gemeindevorstand mit einer ersten groben Prüfung der Überlegung, das der Gemeinde gehörenden Gebiet südlich der B 449, etwa 38.000 Quadratmeter groß und aktuell überwiegend durch den TSV Nieder-Ramstadt genutzt, in ein Wohngebiet sowie in eine naturnahe Erlebnislandschaft an der Modau umzuwandeln.

2. Die Gemeindevertretung beauftragt den Gemeindevorstand mit einer ersten groben Prüfung der Überlegung, mit der Umwandlung und dem gewinnbringendem Verkauf von Bauland auf dem Areal einerseits die Gemeindekassen erheblich zu füllen, andererseits einen kleineren Teil des Baulandes ggf. sogar unentgeltlich an gemeinnützige Wohnungsbauträger zu vergeben mit der Auflage, dort preiswerten Wohnraum zu schaffen.

3. Die Gemeindevertretung beauftragt den Gemeindevorstand mit einer ersten groben Prüfung der Überlegung, für den TSV Nieder-Ramstadt etwa das Gelände zwischen der Feuerwehr Nieder-Ramstadt und der Erweiterungsfläche für die Kläranlage zu erwerben und es dem TSV zur Verfügung zu stellen.

4. Die Gemeindevertretung beauftragt den Gemeindevorstand mit einer ersten groben Prüfung der Überlegung, einen Teil des Erlöses aus dem Baugebiet dem TSV Nieder-Ramstadt zur Verfügung zu stellen, damit dieser auf dem neuen Areal wirklich zeitgemäße neue Anlagen errichten kann. Dabei sollte von der Modau ausreichend Abstand gehalten werden und zugleich der Hochwasserschutz besondere Beachtung finden, beispielsweise dadurch, daß ein Spielfeld so tief gelegt wird, daß es zugleich als Auffangbecken für ein Jahrhunderthochwasser dient, wofür Zuschüsse zu erwarten sind.

5. Die Gemeindevertretung beauftragt den Gemeindevorstand, sich wegen der vorgenannten Überlegungen mit der Hessischen Landgesellschaft, einer Tochtergesellschaft des Landes Hessen, in Verbindung zu setzen mit der Bitte, von dieser zu allem zunächst weitere Informationen zu erhalten und sie ggf. später als Projektentwickler einzubinden.

6. Die Gemeindevertretung beauftragt den Gemeindevorstand, an den TSV Nieder-Ramstadt heranzutreten mit der Bitte, über die vorgenannten Überlegungen die Vereinsmitglieder abstimmen zu lassen. Dabei soll es nur darum gehen, ob der Verein für die bezeichneten Überlegungen grundsätzlich offen ist, nicht darum, sich aktuell bereits zu binden.

Der Antrag soll zuvor im Sport-, Kultur- und Sozialausschuß, im Klima-, Umwelt- und Bauausschuß sowie im Haupt- und Finanzausschuß beraten werden.

**Begründung**

Problem:

In Mühltal gibt es diverse Problemfelder: Sie betreffen gegenwärtig beispielsweise mangelnde Finanzen und fehlenden preiswerten Wohnraum. Zwar sind die Grundstückspreise in Mühltal außerordentlich hoch, indes profitierten von Baulandausweisungen in den vergangenen Jahrzehnten regelmäßig allein Private, wohingegen die Gemeinde ebenso regelmäßig überwiegend die aus den Ausweisungen entstehenden Kosten trug. Für die Schaffung preiswerten Wohnraumes war die Sensibilität nicht, jedenfalls nicht ausreichend vorhanden. Zugleich wurden neue Baugebiete überwiegend an Orten etabliert, wo sie städtebaulich nicht ausreichend vertretbar sind, weil sie insbesondere nur über bestehende Wohnstraßen erreicht werden können, was auch mit Blick auf den anfänglichen Bauverkehr schlecht ist, und überdies nicht wirklich gut an den ÖPNV angebunden sind.

Der TSV Nieder-Ramstadt muß aktuell mit älteren und nicht mehr zeitgemäßen Anlagen zurechtkommen. Für wirklich brauchbare Sanierungen fehlt ganz offenkundig das Geld.

Lösung:

Die Gemeinde eruiert die Möglichkeit, das ihr gehörende Areal des Sportplatzes des TSV Nieder-Ramstadt gemeinsam mit dem Verein in Wohnbauland umzuwandeln. Das Gelände hat, soweit es nicht unmittelbar an der Modau liegt, unter Ansatz der Bodenrichtwerte für Nieder-Ramstadt einen Wert von etwa 20 Millionen Euro. Dieser Wert ließe sich durch die von der Gemeinde bewirkbare Möglichkeit, das Areal dichter als üblich zu bebauen, noch steigern. Einnahmen, die eine Gemeinde aus Grundstücksverkäufen erzielt, sind als außergewöhnliche Erträge – anders als etwa wiederkehrende Steuereinnahmen – auch nicht mit dem Landkreis im Wege von Umlagen zu teilen.

Der Ort ist städtebaulich für Wohnbebauung bestens geeignet. Er befindet sich im unmittelbaren Siedlungszusammenhang, die Anbindung an den ÖPNV durch Bus und Bahn ist bestens und das Gebiet wird erschlossen, ohne vorhandenen Wohnstraßen noch mehr Verkehr aufzubürden. Zur B 449 hin würde naheliegend eine sogenannte Blockrandbebauung erfolgen, die den Straßenlärm abschirmt.

Der TSV Nieder-Ramstadt könnte an einem Teil der Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf insofern beteiligt werden, als ihm dadurch etwa auf dem Areal zwischen der Feuerwehr Nieder-Ramstadt und der Erweiterungsfläche der Kläranlage neue Sportanlagen finanziert werden. Der SV Hahn hat dies in Pfungstadt vor einigen Jahren erfolgreich praktiziert, als das alte und marode Gelände in Wohnbauland umgewandelt wurde, wobei aus den Erlösen eine moderne neue Anlage finanziert wurde.

Der Antrag verfolgt nicht das Ziel, die vorbezeichneten Überlegungen 1:1 umzusetzen, sondern sich mit dem Thema mit der gebotenen Offenheit erst einmal zu befassen. Dafür könnte professionelle Hilfe etwa durch die Hessische Landgesellschaft mbH zu Rate gezogen werden.

64367 Mühltal, den 12. November 2024

Christoph Zwickler als Vorsitzender der Fraktion FUCHS