

An die
Stadtverordneten der Stadt Friedrichsdorf
Hugenottenstraße 55

61381 Friedrichsdorf

**Verkäufer und Käufer der Grundstücke
in den Backesgärten (Köppern)**
Lutz.Johanning@t-online.de
Jan.philipp.johanning@gmail.com
Stefan.roepell@t-online.de
Weiser.ztm@gmx.de
pruppel@gmail.com

10. Dezember 2020

Offener Brief an die Stadtverordneten der Stadt Friedrichsdorf / Gemeinsame Stellungnahme der Verkäufer und Käufer der Backesgärten-Grundstücke / Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf vom 30.11.2020 / Wohnbauentwicklung Backesgärten

Sehr geehrte Stadtverordneten, sehr geehrte Damen und Herren,

am Abend des 30.11.2020 haben wir die Stadtverordnetenversammlung zum Thema „Wohnbauentwicklung Backesgärten“ (DS-Nr. 296/2020) verfolgt. Wir begrüßen Ihre grundsätzliche Zustimmung zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Mit Bedauern mussten wir jedoch feststellen, dass

- vor dem Hintergrund völlig falscher Annahmen und Sachverhaltsdarstellungen aus Reihen der Stadtverordneten
- gravierende und völlig unvorbereitete Änderungsanträge erst am 30.11.2020 eingebracht und auch beschlossen wurden,
- von denen aus der jahrelangen Vorbereitung des Vorhabens mit der Stadtverwaltung stets bekannt war, dass damit das Projekt nicht mehr tragfähig ist.

Wir mussten deshalb unmittelbar nach der Stadtverordnetenversammlung unser Angebot zum Abschluss einer Städtebaulichen Rahmenvereinbarung über die Entwicklung des Projekts zurückziehen.

FALSCHES SACHVERHALTSDARSTELLUNGEN UND RICHTIGSTELLUNG

Als Verkäufer (Grundstücksalteigentümer) und Käufer (Investor/Projektentwickler) der Backesgärten-Grundstücke möchten wir gemeinsam folgende Punkte mitteilen bzw. richtigstellen.

- 1. Bauland für den Investor:** Aus der in der Beschlussvorlage enthaltenen Anlage 2 (Städtebauliches Konzept) geht eine als Bauland für den Investor zu erwartende Fläche von 3.389 qm hervor, nicht etwa 7.000 qm wie in der Sitzung aus Reihen der Stadtverordneten vorgerechnet. Auf die Stadt Friedrichsdorf entfallen 520 qm und auf den Landwirt (heutiges Flurstück 69), wenn er sich beteiligt, 1.216 qm. Anders als von einigen Stadtverordneten in der Sitzung vorgerechnet gehen durch Straßen und Stellplätze etwa 20% der eingeworfenen Fläche als Bauland verloren.
- 2. Grundstückserwerb:** Der durchschnittliche, erwartete Kaufpreis pro qm Bauerwartungsland beträgt für den Investor gemäß den kürzlich geschlossenen Kaufverträgen 364 € und ist damit mehr als viermal höher als die in der Sitzung aus Reihen der Stadtverordneten vorgerechneten 80 €. Es ist unrealistisch, bereits vor vier Jahren von der Stadtverordnetenversammlung als potenzielle Wohnbauentwicklungsfläche ausgewiesene Flächen für diesen Preis erwerben zu können.
- 3. Erschließung:** In der Abwägung völlig unbeachtet blieb in der Sitzung am 30.11.2020 zudem, dass der Investor mit erheblichen Plan- und Erschließungskosten (Kanal, Straße, Leitungen, Beleuchtung) belastet wird. Sie betragen (nach Abzug des Erschließungskostenanteils für das städtische Baugrundstück) geschätzt 423 €/qm. Diese Kosten wurden mehrfach auch mit der Stadtverwaltung verprobt.
- 4. „Abschöpfung“ des Investoren-Gewinns:** Die Gesamtkosten liegen somit bei rund 790 €/qm Bauland. Die aus Reihen der Stadtverordnetenversammlung aufgrund ihrer o.g. verfehlten Annahmen vorgerechneten mehrfachen Millionengewinne für den Investor, die die Stadt „abschöpfen“ dürfe und müsse, sind vollkommen unrealistisch. Im Gegenteil: Das Projekt wurde stets mit einer moderaten Gewinnmarge geplant, die aufgrund steigender Anforderungen der Stadtverwaltung während der dreijährigen Vorplanungsphase kontinuierlich sank.

- 5. Ad hoc veränderte und völlig unvorbereitete Beschlüsse gegenüber der ursprünglichen Vorlage:** Vor dem Hintergrund der falschen Sachverhaltsdarstellungen wurden in der Stadtverordnetenversammlung am 30.11.2020 – erstmals und ohne jegliche Rücksprache mit uns Projektentwicklern sowie offenbar auch der Stadtverwaltung – gravierende Änderungsanträge gestellt und beschlossen, u.a. dass der Investor auf seinen Baugrundstücken zusätzlich 20% öffentlich geförderten Wohnungsbau schaffen soll. Wohlgemerkt, mit der Stadtverwaltung war zuvor vereinbart, dass die Stadt Friedrichsdorf ihr heutiges Grundstück zu Lasten des Investors mehr als verdoppelt, um auf dieser Fläche städtischen Wohnraum zu schaffen. Damit hätte die Stadt 5 Wohneinheiten, d.h. etwa 19% aller später verfügbaren Wohneinheiten erhalten. In der über dreijährigen Vorplanungsphase bestand zwischen Stadtverwaltung und Projektentwicklern stets Konsens, dass dieses kleine Bauprojekt eine – nun beschlossene – zusätzliche Last etwa in Form von öffentlich gefördertem Wohnungsbau nicht tragen kann.
- 6. Resultat der Beschlusslage:** Zusätzliche Kosten durch diese Beschlüsse lassen die erwarteten Gesamtkosten stark steigen. Es ist einfach und für jedermann nachvollziehbar, dass bei den bestehenden Risiken dieses Vorhaben nicht mehr tragfähig ist.

Die vorgenannten Daten lagen den Stadtverordneten in den Beschlussunterlagen vor oder entsprechen üblichen Kostenansätzen. Es ist deshalb bemerkenswert, dass die falschen Sachverhaltsdarstellungen und unvorbereiteten Beschlüsse unter den Stadtverordneten unwidersprochen blieben und die Abstimmung am 30.11.2020 einstimmig erfolgte, zumal der Bürgermeister wiederholt auf diese Punkte hingewiesen und vor dem Scheitern des Projekts gewarnt hatte.

HISTORIE DES VORHABENS

Das Vorhaben „Wohnbauentwicklung Backesgärten“ wurde stets von dem Gemeinsinn getragen, eine für alle Belange (Stadt, Naturschutz, Verkäufer, Käufer) gute und ausgewogene Lösung zu finden. In diesem Sinn wurde der Ihnen zur Abstimmung vorgelegte Planentwurf über mehr als drei Jahre intensiv mit der Stadtverwaltung diskutiert und mit folgenden Ergebnissen erstellt:

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.
- Die Stadt gibt ein Grundstück von etwa 210 qm (266 qm abzüglich etwa 20% für Straßen etc.) ein und erhält 520 qm für städtischen Wohnraum. Das war das Resultat sehr zäher Verhandlungen mit dem Bürgermeister und der Verwaltung. Aber wir sind von der Sinnhaftigkeit der Schaffung städtischen Wohnraums und gemischter Wohngebiete überzeugt, so dass wir als Verkäufer und Käufer dem schließlich zugestimmt haben. Die Stadt hätte damit 5 (d.h. etwa 19%) der insgesamt 26 auf dem gesamten Plangebiet vorgesehenen Wohneinheiten als städtischen Wohnraum geschaffen. Auf den Investor entfielen 17 (66%) und auf den Landwirt, wenn er sich beteiligt, 4 (15%) Wohneinheiten.
- Bei der Schaffung von Wohnraum werden die Belange des Naturschutzes am ehesten berücksichtigt, wenn zunächst Flächen in zentraler Lage – wie die Backesgärten – und gerade nicht in außen liegenden Naturräumen entwickelt werden.
- Das Vorhaben entstand als Initiative Köpperner Bürger zur Schaffung von Wohnraum in Köppern, insbesondere für junge Familien. Die Käufer haben sich von Anfang an ausdrücklich nicht als "klassischen Bauträger" gesehen, der typischerweise bestrebt ist, möglichst dicht zu bebauen und stark zu versiegeln. Stattdessen war immer geplant, eine Wohnbebauung zu schaffen, die sich in die umgebende Bebauung oberhalb und neben den Backesgärten einfügt. Eine dichte Bebauung mit starker Versiegelung wie an der Mühlstraße unterhalb der Backesgärten (Kaskaden) wurde von keiner Seite angestrebt.
- Die Verkäufer (Grundstücksalteigentümer) werden angemessen an der Wertschöpfung beteiligt. Für uns Verkäufer waren die jetzigen Investoren nicht die ersten und einzigen Gesprächspartner – aber die ersten und einzigen, die uns in völliger Transparenz in den gesamten Planungs- und Kalkulationsprozess mit einbezogen haben, so dass wir mitgestalten konnten und wissen, einen fairen Verkaufspreis erzielt zu haben.
- Die Projektentwickler haben in dreijähriger Vorarbeit einen Kaufvertrag nicht nur mit den hiesigen Eigentümern, sondern auch mit einer vor dem Krieg vertriebenen jüdischen Familie schließen

können. Diese Familie lebt heute verteilt in den Vereinigten Staaten und weist eine sehr komplexe Erbenstruktur auf. Die Projektentwickler betreiben das Projekt auf eigene Kosten und Risiken. Eine angemessene Kompensation für die Risikoübernahme und jahrelange Arbeit ist mehr als fair.

Wie erwähnt haben wir in der Vorplanungsphase mehrfach betont, dass zusätzliche Lasten etwa in Form von sozialem Wohnungsbau auf Seiten des Investors von diesem vergleichsweise kleinen Bauprojekt nicht getragen werden können. Das war für alle nachvollziehbar und wurde akzeptiert. Vorsorglich ist in den Grundstückskaufverträgen eine Option vorgesehen, dass wir für diesen – nun eingetretenen – Fall die Kaufverträge rückabwickeln können. Es ist selbstverständlich, dass die Stadt das alleinige Hoheitsrecht der Bauleitplanung hat, aber wir als Projektentwickler können kein Projekt mit negativem Wert durchführen. Deshalb müssen wir alle Aktivitäten einstellen und haben unser Angebot einer Städtebaulichen Rahmenvereinbarung unmittelbar nach der Stadtverordnetenversammlung zurückgezogen. Wir Verkäufer können das nachvollziehen, finden es aber sehr bedauerlich.

Es ist außerordentlich schade, dass eine über mehr als drei Jahre mit der Stadtverwaltung vorbereitete Beschlussvorlage erstmals in der Stadtverordnetenversammlung gravierend einseitig zuungunsten des Investors – und letztlich der Lebensplanung der Alteigentümer – verändert und unmittelbar beschlossen wird. So wurde uns keine Gelegenheit gegeben, die zahlreichen dem Beschluss zugrundeliegenden falschen Sachverhaltsdarstellungen aus den Reihen der Stadtverordneten richtigzustellen.

BEGEHUNG DER BACKESGÄRTEN AM 29.11.2020

Bedauerlich ist zudem, dass am Sonntag den 29.11.2020, einen Tag vor der Stadtverordnetenversammlung, eine Begehung der Backesgärten stattgefunden hat. Teilgenommen haben nicht nur einige Stadtverordnete, sondern auch die Bürgermeisterkandidatinnen und -kandidaten aller Parteien. Schon in der Woche zuvor war die Presse eingeladen. Wir Käufer und Verkäufer waren in beiden Fällen nicht darüber informiert und wurden auch nicht hinzugebeten, obwohl wir die Eigentümer dieser Grundstücke sowie Beteiligte des Bauvorhabens sind und zum Teil in unmittelbarer Nähe wohnen. Auch so hätten sich viele Missverständnisse klären lassen.

FAZIT

Ein durch und durch sinnvolles Projekt mit Vorteilen für alle Beteiligten fällt völlig falschen Sachverhaltsdarstellungen und unvorbereiteten Beschlüssen zum Opfer. Nichts und auch kein Wahlkampf kann ein solches politisches Verhalten rechtfertigen. Im Ergebnis verlieren alle Beteiligten, auch die Stadt Friedrichsdorf (und damit das Gemeinwohl), denn sie kann

- keine zusätzlichen und dringend benötigten Wohnbauflächen ausweisen,
- ihr heutiges Grundstück nicht wesentlich vergrößern und
- darauf keinen städtischen Wohnraum in Form eines Fünffamilienhauses schaffen.

Nur durch eine Korrektur der Beschlüsse vom 30.11.2020 könnte dieses Vorhaben noch im Interesse aller Beteiligten erfolgreich zum Abschluss gebracht werden.

Mit freundlichen Grüßen,

Für die Käufer: Prof. Dr. Lutz Johanning, Geisenheim, Jan-Philipp Johanning, Köppern

Für die Verkäufer: Elke Winter-Roepell, Köppern, Andreas Weiser, Neu Anspach,
Philip Ruppel für die amerikanische Erbgemeinschaft, New York

Verteiler: Stadtverordnete der Stadt Friedrichsdorf; Hr. Burghardt, Bürgermeister der Stadt Friedrichsdorf; Fr. Stete und Hr. Nützel, Stadtverwaltung der Stadt Friedrichsdorf; Bürgermeisterkandidaten der Stadt Friedrichsdorf: Jens Witte, FWG, Jochen Kilp, FDP, Jutta Janda, SPD, Katja Gehrmann, CDU, Lars Keitel, Die Grünen; Klaus Späne, Taunus Zeitung, Bernhard Biener, Frankfurter Allgemeine Zeitung, Waia Stavrianos, hr