

**Niederschrift über die gemeinsame Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses
und des Ausschusses für Bauen, Ökologie und Planung unter Beteiligung des
Ortsbeirates Münzenberg
am 18.01.2024 im DGH Ober-Hörgern**

Tagesordnung:

Hierzu tagen beide Ausschüsse unter Beteiligung des OB Münzenberg

1. „Innenbereichssatzung Steinbergstraße 32 und 34“ im Stadtteil Münzenberg

- a) Bericht des Magistrats
- b) Beratung
- c) Beschlussfassung

Hierzu tagt nur der Haupt- und Finanzausschuss

2. Beitragssatzung zur Satzung über die Erhebung wiederkehrender Straßenbeiträge - Abrechnungsgebiet im Stadtteil Trais

- a) Bericht des Magistrats
- b) Beratung
- c) Beschlussfassung

3. Erbpachtvertrag Spitalstraße 5 im Stadtteil Münzenberg

- a) Bericht des Magistrats
- b) Beratung
- c) Beschlussfassung

4. Flüchtlingsunterbringung – Ankauf eines Objektes im Stt. Gambach

- a) Bericht des Magistrats
- b) Beratung
- c) Beschlussfassung

Anwesend / abwesend: (entschuldigt = „e“, unentschuldigt = „u“)

Magistrat:

Bürgermeisterin Dr. Isabell Tammer
Erster Stadtrat Lothar Düringer
Stadtrat Carsten Bolz
Stadtrat Wolfgang Fitzthum
Stadtrat Gerhard Immel-Voigt
Stadtrat Heinz Reuhl
Stadträtin Cornelia Scheurich
Stadtrat Hagen Vetter

Haupt- und Finanzausschuss

Ronald Berg (Vorsitzender)
Haris Laspoulas
Tim Werner für Daniel Rasser
Patrick Dallmann für Norbert Schwab
Birgit Wagner-Glaub
Hans Jürgen Zeiß

Ausschuss f. Bauen, Ökologie und Planung

Dirk Eiser (Vorsitzender)
Norbert Schwab
Klaus Hoerschelmann
Thorsten Schepp
Armin Schaback „e“
Meike Voigt für Richard Hoppe

Ortsbeirat Münzenberg

Uwe Müller
Haris Laspoulas (H+F Mitglied)
Thorsten Schepp (BOP Mitglied)
Armin Schaback „e“
Ronald Berg (H+F Mitglied)

Außerdem anwesend:

Raimund Haase

Stadtverordnete: Manfred Tschertner, Andrea Trivilino, Thorben Haberla, Stefan Grieb

Verwaltung: Janek Eckert

Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der Sitzung: 20:35 Uhr

Schriftführung: Nadja Birkenfeld

Der Ausschussvorsitzende Dirk Eiser eröffnet die Ausschusssitzung und begrüßt alle Anwesenden. Die Ausschüsse sowie der Ortsbeirat Münzenberg waren durch Einladung vom 08.01.2024 unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen. Dirk Eiser stellt fest, dass gegen die Ordnungsmäßigkeit der Einladung keine Einwände erhoben wurden und dass die Ausschüsse nach Anzahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig sind.

Zu TOP 1a)

BGM'in Dr. Tammer erläutert, dass keine Einwände anderer Fachbehörden gegen das Vorhaben vorliegen und übergibt das Wort an Raimund Haase, der den geplanten Bau nochmals näher beschreibt. Nach der ausführlichen Darlegung des Vorhabens gibt Ortsvorsteher Uwe Müller einen kleinen Einblick in die historische Abfolge der Bebauung der Steinbergstraße und weist nach, dass bereits jetzt schon eine rückseitige Bebauung in der Steinbergstraße vorhanden ist und somit aus seiner Sicht nichts gegen das geplante Bauvorhaben spricht.

Zu TOP 1b)

Thorsten Schepp fragt nach einer genaueren Begründung, weshalb der Ausschuss dem Vorhaben zustimmen soll. Herr Haase gibt an, dass auf den beiden Grundstücken ein Mehrgenerationenwohnen realisiert werden soll und durch den rückversetzten Bau des 2. Hauses eine gemeinsame vorderseitige Grün- und Nutzfläche entsteht. Darüber hinaus würde so der alte Baumbestand erhalten bleiben können, der das Straßenbild prägt. Auch fügt sich der Rückbau linear in das Gesamtbild der rückgelegenen Bebauung der Firma Herling und Debus ein.

Die Bedenken, einen Präzedenzfall zu schaffen und Eigentümer der unbebauten Grundstücke sich den vorliegenden Fall als Vorbild nehmen werden von BGM'in Dr. Tammer relativiert, indem sie darauf verweist, dass es sich jeweils um eine Einzelfallentscheidung handelt und dass die Eigentümer, die ähnliches vorhaben, das gleiche Verfahren zu durchlaufen hätten wie Familie Haase. Ein Präzedenzfall würde demnach nicht geschaffen werden, zumal sich das Grundstück am Ende der regulären Bebauung befindet und die städtebauliche Strukturen an dieser Stelle ohnehin bereits „aufgelöst“ sind.

Zu TOP 1c)

(1) Den nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange formulierten Abwägungsvorschlägen wird zugestimmt. Der Magistrat wird beauftragt, die Antragsteller, welche Anregungen zur Planung vorgetragen haben, über das Ergebnis der Abwägung zu informieren.

(2) Die Innenbereichssatzung „Steinbergstraße 32 und 34“, Stt. Münzenberg bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die zugehörige Begründung vom 16. November 2023 wird gebilligt.

(3) Der Magistrat wird beauftragt, die Innenbereichssatzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen. Im Anschluss ist die in Kraft gesetzte Innenbereichssatzung auch im Internet zu veröffentlichen.

Die drei vorliegenden Beschlüsse werden der Stadtverordnetenversammlung **einstimmig**, durch die beiden Ausschüsse und den OB Münzenberg, **zur Annahme empfohlen**.

- Der Ausschussvorsitzende Ronald Berg begrüßt alle Anwesenden und übergibt das Wort an BGM'in Dr. Tammer zur Berichterstattung des Magistrats zu TOP 2 -

Zu TOP 2a)

BGM'in Dr. Tammer erläutert, dass sie eine **neue** Beitragssatzung zur Satzung zur Erhebung der wiederkehrenden Straßenbeiträge für das Abrechnungsgebiet Trais direkt in den Haupt- und Finanzausschuss zur Beratung gegeben hat.

In der letzten Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2023 wurde die Beitragssatzung zur Satzung zur Erhebung der wiederkehrenden Straßenbeiträge in der Backgasse im Stadtteil Trais, die für die Dauer von zwei Jahren vorgesehen war von der Stadtverordnetenversammlung auf die Dauer von fünf Jahren beschlossen. Dies widerspricht den gesetzlichen Vorgaben und ist nur möglich, wenn für den gesamten Zeitraum auch Aufwendungen anfallen. Da es sich bei der Umsetzung der Baumaßnahme jedoch höchstens um einen Zeitraum von zwei Jahren handelt, kann die Satzung nicht für fünf Jahre gelten.

Aufgrund dessen wurde von ihr eine neue Beitragssatzung direkt zur Beratung in den Haupt- und Finanzausschuss gegeben. In der nun vorliegenden Satzung wurde die vom OB Trais mehrfach betonte, mangelhafte Ausleuchtung der Wetterstraße aufgegriffen. Um die Beitragssatzung über fünf Jahre laufen lassen zu können, werden in dieser Satzung jedes Jahr neue Beleuchtungselemente gesetzt, wodurch über fünf Jahre hinweg Kosten (= Aufwände) entstehen.

Zu TOP 2b)

Hans Jürgen Zeiß wendet ein, dass in der heutigen Sitzung kein Beschluss gefasst werden kann, da BGM'in Dr. Tammer Widerspruch zur letzten Beitragssatzung eingereicht hat. BGM'in Dr. Tammer erläutert, dass es sich nicht um ein und dieselbe Satzung handelt, sondern um zwei unterschiedliche, weshalb durchaus heute eine Beschluss-Empfehlung für die Stadtverordnetenversammlung ausgesprochen werden kann.

Zu TOP 2c)

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt den neuen Satzungsentwurf zur Kenntnis und empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, dass zunächst der Widerspruch in der Sitzung der Stadtverordneten am 24.01.2024 behandelt werden soll, bevor ein entscheidungsreifer Beschlussvorschlag zur neuen Satzung gefasst wird.

Zu TOP 3a)

Aufgrund der begründeten Einwände in der letzten Stadtverordnetensitzung erläutert BGM'in Dr. Tammer den neuen Beschlussvorschlag des Magistrats, in dem das Grundstück geteilt werden und der bebaute Teil an die Kaufinteressenten veräußert und der unbebaute Teil im Eigentum der Stadt verbleiben soll.

Zu TOP 3b)

Haris Laspoulas gibt zu bedenken, dass das Haus mit Flüssiggas beheizt wird und der dazugehörige Gastank sich unterirdisch auf dem unbebauten Grundstück befindet.

Hans Jürgen Zeiß erinnert an seine Anfrage aus der letzten Stadtverordnetenversammlung, wie viele Erbpachtverträge mit Privatpersonen derzeit bestehen. BGM'in Dr.

Tammer erläutert, dass es sich hierbei um den letzten Erbpachtvertrag in dieser Form handelt. Die anderen Grundstücke wurden bereits alle veräußert.

Frau Brigitte Langsdorf als Vertreterin der katholischen Kirchengemeinde Münzenberg meldet sich und ihr wird **einstimmig** Rederecht erteilt.

Frau Langsdorf ist für Kassenaufgaben bzw. Zahlungsabwicklungen zuständig. Sie erläutert, dass grundsätzlich das Bistum Mainz Entscheidungsträger in der Angelegenheit ist und einer Veräußerung zustimmen muss. Hierzu gibt sie bekannt, dass sie sich nach der Ausschusssitzung mit Mainz in Verbindung setzen wird um von der Sitzung zu berichten. Sie fragt nach, in wie weit die vertragliche Bindung endet, sollte es zu einem Verkauf kommen und ob die Stadt als Käufer in Frage kommt. BGM'in Dr. Tammer gibt zu Wort, dass die Stadt nicht als Käufer in Frage kommt. Dies wurde bereits nach der Besichtigung des Hauses abgelehnt.

Frau Langsdorf führt weiter aus, dass es neben einer Familie, die sehr starkes Interesse bekundet hat, unter anderem noch 3 weitere Interessenten für das Objekt gibt.

20:12 Uhr

BGM'in Dr. Tammer beantragt eine Sitzungsunterbrechung zur Beratung.

20:16 Uhr – Die Sitzung wird fortgesetzt.

Zu TOP 3c)

Es wird **einstimmig** der Stadtverordnetenversammlung empfohlen, dass der Vorgang im Ausschuss verbleibt.

Neue Erkenntnisse, u.a. die Entscheidung des Bistum Mainz sollen abgewartet werden.

Zu TOP 4a)

BGM'in Dr. Tammer berichtet, dass vergangenen Samstag, dem 13.01.2024, viele der Stadtverordneten von der Möglichkeit Gebrauch gemacht haben, das betreffende Haus zu besichtigen, um sich ein Bild von dem Grundstück und dem Gebäude machen zu können. Sie gibt bekannt, dass ihr bis zum heutigen Tag keine weiteren Unterlagen durch den Eigentümer vorliegen, er diese aber bis zur Stadtverordnetensitzung am 24.01.2024 einreichen soll. Auch erläutert sie die aktuellen Zuweisungsquoten, welche durch den Wetteraukreis zum 31.12.2023 mitgeteilt wurden. Danach liegt Münzenberg mit 18 Personen im Defizit. Zwar hätte die Stadt theoretisch Aufnahmekapazitäten von ca. 34 Personen, diese beinhalten aber 11 Plätze in der Hauptstraße 35, welche aufgrund der veralteten Sanitäreinrichtung sowie der Tatsache, dass dort nur mit Strom geheizt werden kann, als absolute Notlösung gilt.

Von den verbleibenden 23 Plätzen können aktuell nur 4 genutzt werden, was zum einen in der Konstellation der Zuweisungen begründet ist (Familienverbände, Trennung nach Geschlechtern etc.) und zum anderen daran liegt, dass der ehemalige Eigentümer noch bis im Januar mit dem Auszug beschäftigt sein wird.

Als Alternative wurde sich mit der Errichtung einer Wohncontainer-Anlage beschäftigt. Diese würde ca. 60 Plätze für einen Zeitraum von 3-5 Jahren schaffen und würde Kosten in Höhe von 1,2-1,5 Mio. € verursachen.

Zu TOP 4b)

Haris Laspoulas fragt an, was gegen das Aufstellen von Containern spricht. Man müsse den Geldfluss der Stadt stoppen und aufhören, ständig Altbestände aufzukaufen.

BGM'in Dr. Tammer erläutert, dass eine Unterbringung zentriert auf einen Standort in dieser Größenordnung viele gesellschaftliche und kulturelle Probleme mit sich bringt. Das besichtigte Grundstück besitzt Kapazitäten zur Unterbringung von 20-25 Personen und ist mit seiner zentrierten Lage äußerst praktikabel in vielerlei Hinsicht. Auch in Bezug auf eine potentielle Nachnutzung.

Ausschussvorsitzender Ronald Berg gibt an, dass er der Ausführung von BGM'in Dr. Tammer zustimmt und es vom Wetteraukreis bestätigen kann, dass dieser den Ankauf oder der Anmietung von Bestandsimmobilien bevorzugt, da das Aufstellen von Containern, auch aufgrund der benötigten Baugenehmigungen und Erschließungskosten, äußerst kostspielig ist.

Es wird nachgefragt, ob der angegebene Verkaufspreis noch verhandelbar ist oder nicht. BGM'in Dr. Tammer berichtet, dass bereits im Vorfeld mit dem Eigentümer verhandelt wurde und dieser bereits den Preis deutlich nachgelassen hat, die absolute Untergrenze jedoch jetzt erreicht ist. Die Schätzung des Ortsgerichtes wollte er nicht offenlegen, jedoch ist der jetzige Verkaufspreis mit der Größe und dem Zustand des Gebäudes vereinbar.

Patrick Dallmann erkundigt sich danach, ab wann das Gebäude genutzt werden kann und was evtl. im Vorfeld investiert werden muss.

Das Gebäude ist im Prinzip sofort bezugsfähig. Notwendige Maßnahmen, wie das Entfernen des Teppichbodens, können durch den Bauhof vorgenommen werden.

Birgit Wagner-Glaub fragt nach, ob ein Sachverständiger sich das Gebäude angesehen hat. BGM'in Dr. Tammer verneint dies.

Zu TOP 4c)

Sodann ergeht folgende Beschlussfassung:

Der Stadtverordnetenversammlung wird der Ankauf der Liegenschaft empfohlen, sollte im Vorfeld durch einen Sachverständigen keine erheblichen Mängel festgestellt werden.

Beschluss: 5-Ja zu 1-Nein-Stimme

Münzenberg, 19.01.2024

Ronald Berg
H+F Ausschuss-Vorsitzender

Nadja Birkenfeld
Schriftführung

Dirk Eiser
BOEP Ausschuss-Vorsitzender