

## Nach der Kommunalwahl 1985 - Stadtrat ohne eigene Mehrheit

Bei den Kommunalwahlen in Hessen am 10.03.1985 gab es einen Landesweiten politischen Erdrutsch zu Gunsten der SPD. Die CDU verlor bei dieser Wahl die Mehrheit in über 50 Kreisen, Städten und Gemeinden. Auch im Main-Kinzig-Kreis verlor die CDU ihre absolute Mehrheit, SPD und Grüne bildeten die neue Mehrheit im Kreistag. Landrat Hans Rüger (CDU), 1. Kreisbeigeordneter Dr. Otto Aden (CDU) und 2. Kreisbeigeordneter Heinz-Dieter Becker (FDP), wurden von der neuen Mehrheit nicht wiedergewählt. Das Bündnis aus Rot und Grün wählte Karl Eyerkauf (SPD) zum Landrat, Erich Pipa (SPD) zum 1. Kreisbeigeordneten und Dr. Harald Friedrich (Grüne) zum 2. Kreisbeigeordneten

Im traditionell roten Nidderau errang die SPD wieder die absolute Mehrheit, die sie vier Jahre vorher für eine Wahlperiode verloren hatte. Für mich als CDU-Stadtrat brachen nun harte Zeiten an. Die Stadtverordneten hatten mich für sechs Jahre in das Amt des Stadtrates gewählt und eine Abwahl wäre durch das Hessische Kommunalwahlrecht nur mit zweidrittel Mehrheit zulässig gewesen. Aus politischen Gründen versuchte die SPD mit ihrer Mehrheit im Magistrat und in der Stadtverordnetenversammlung meine Arbeit zu behindern und zu erschweren. Der ungeliebte CDU-Stadtrat sollte in der Öffentlichkeit möglichst wenige Erfolge vorzeigen können. In Gesprächen mit führenden SPD-Repräsentanten und mit viel diplomatischem Geschick musste ich nun versuchen, die mir feindlich gesonnene Mehrheit von meinen beabsichtigten Maßnahmen zu überzeugen und eine Blockadepolitik zu verhindern.

In der für mich schwierigen Situation war es sehr hilfreich, dass ich Bürgermeister Willi Salzmann (SPD) von Kindheit an kannte, wir gleichaltrig waren und zusammen die Schule besucht hatten. Wir hatten auch während meiner Zeit als Stadtrat immer ein freundschaftliches Verhältnis miteinander. Alle größeren Entscheidungen und alle Beschlussvorlagen, die ich als Baudezernent im Magistrat und der Stadtverordnetenversammlung einbrachte, stimmte ich mit ihm ab, sodass wir uns dann gemeinsam für ihre Annahme einsetzten. Willi Salzmann und ich haben über die Parteigrenzen hinweg zum Wohle unserer Heimatstadt sehr gut und vertrauensvoll zusammengearbeitet.

Nach Stadtverordneten-Fraktionssitzungen der SPD erzählte er mir oft am nächsten Morgen, dass man ihm am Abend vorher wieder Vorwürfe gemacht hatte, dass er mit mir als CDU-Stadtrat zu gut zusammenarbeite und meine Vorhaben unterstützte.

Willi Salzmann war der ruhige bedächtige Beamte, der sein ganzes Berufsleben im öffentlichen Dienst bei der Stadt Windecken, später Nidderau, zugebracht hatte, während ich aus der freien Wirtschaft kommend, voller Elan und Unternehmungsgeist, neue Ideen in das Amt mitbrachte.

Durch mein Engagement wurden viele neue Maßnahmen in Angriff genommen. Durch seine langjährige Verwaltungserfahrung riet er immer zur Besonnenheit, sonst hätte ich vielleicht zuviel auf einmal begonnen und nicht durchsetzen können.

Ein typisches Beispiel für unsere unterschiedliche Denkweise war das Thema Baulandausweisung. Bisher hatte die Stadt Baugebiete in reinem Umlegungsverfahren ausgewiesen. Das bedeutete, ein bestimmtes Gebiet wurde zum Baugebiet erklärt und die in diesem Gebiet liegenden Grundstücke wurden, nachdem die Straßen eingemessen waren, den Eigentümern mit einem Flächenabzug bis zu 30 % wieder als Baugrundstücke zugeteilt.

Nach Fertigstellung von Kanal, Beleuchtung und Straßen wurden die dadurch entstandenen Kosten auf die Eigentümer umgelegt. Da sie ihre entstandenen Baugrundstücke auf dem freien Markt verkaufen konnten, wurden viele sehr reich, manche sogar Millionäre, während die Stadt, sprich der Steuerzahler, die Folgekosten zu tragen hatte. Um diese Situation für die Stadt zu verbessern, entwickelte ich ein neues Modell zur Baulandausweisung. Als ich Bürgermeister Salzmann dieses Modell vorstellte, schlug er die Hände über dem Kopf zusammen und sagte: „Du treibst die Stadt in den Ruin und lädst uns einen Riesenschuldenberg auf“. Er befürchtete, dass die Stadt Verpflichtungen einging, die sie später nicht einlösen könnte.

In längeren Gesprächen ließ er sich von dem Modell überzeugen. Die Grundidee war, dass ein Baugebiet, einschließlich aller dafür notwendigen Maßnahmen, kostendeckend abgerechnet wird. Das bedeutet, dass die Folgekosten, die durch ein neues Baugebiet verursacht werden, in die Gesamtkosten eingerechnet werden müssen. Auch wenn diese Maßnahmen außerhalb des Baugebietes liegen, wie größere Kanalsammelanlagen, notwendige Kreisel oder Abbiegespuren, eventuelle Erweiterungen der Kläranlage, der Bau von Kindergartenplätzen, Spielplätzen sowie der Erwerb und die Gestaltung von Ausgleichsflächen.

Um die gesamten Kosten für die Abwicklung eines Baugebietes für die Stadt kostenneutral zu gestalten und durchführen zu können, schlug ich folgenden Weg vor: Für das von der Stadt vorgesehene Baugebiet wird erst dann ein Bebauungsplan aufgestellt, wenn mit allen Grundstückseigentümern notarielle Optionsverträge abgeschlossen sind, die ein auf vier Jahre befristetes Kaufangebot für die Stadt beinhalten. Nach diesem Modell kauft die Stadt nach Ablauf der vier Jahre die Grundstücke für DM 50,00/qm an, wobei den

Grundstücksbesitzern ein Anrecht auf Rückkauf von Baugrundstücken eingeräumt wird. An diesem Datum muss die Stadt entscheiden, ob sie die Grundstücke erwirbt oder auf ihr Ankaufrecht verzichtet. Bei Verzicht der Stadt auf ihr Ankaufsrecht wird der Eintrag im Grundbuch gelöscht, der alte Rechtszustand ist wieder hergestellt und den Eigentümern ist kein finanzieller Schaden entstanden.

Mit diesem Modell konnte ich dann Bürgermeister Willi Salzmann, den Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung überzeugen und es wurde einvernehmlich über die Parteigrenzen hinweg der Beschluss über das „Nidderauer Baulandmodell“ gefasst, neues Bauland nur noch auszuweisen, wenn alle Grundstücksbesitzer vor Aufstellung eines Bebauungsplanes **freiwillig** notarielle Kaufangebote mit der Stadt abgeschlossen haben. Von den Grundstücksbesitzern wurde mir in den Verhandlungen oft sozialistisches Gedankengut vorgehalten. Als engagiertes CDU-Mitglied und Grundstücksbesitzer wies ich dies zurück und appellierte an die Betroffenen, nicht nur ihren eigenen Vorteil zu suchen, sondern auch das Gemeinwohl und die Entwicklung ihrer Heimatstadt Nidderau im Auge zu behalten, da auch sie durch die Baulandausweisung erhebliche Vorteile hätten.

Durch die Entscheidung der städtischen Gremien, ihr Ackerland mit einem Wert von 5 DM/qm in Bauland umzuwidmen und ihnen dafür 50 DM/qm zu zahlen, erzielten sie eine 10-fache Wertsteigerung ihrer Grundstücke. Außerdem wurde ihnen in dem Vertrag der Rückkauf von mindestens einem bis drei erschlossenen Baugrundstücken, je nach Größe der von ihnen eingebrachten Grundstücke zum Preis von 250,00 DM je qm zugesichert. Da der Baulandpreis auf dem freien Markt bei 500 DM oder mehr je qm lag, war ein weiterer erheblicher Gewinn möglich. Bei einem Baugrundstück von 500 qm Größe konnte man etwa 125.000 DM Überschuss erzielen. Somit wurde für die Grundstücksbesitzer eine 20-fache oder noch höhere Wertsteigerung erreicht.

Durch langwierige Verhandlungen und viel Geduld gelang es mir, dass gesamte Baugebiet Allee Süd mit ca. 140.000 qm, und die Grundstücke, auf denen jetzt das Altenzentrum steht, sowie Grundstücke im Gewerbegebiet Lindenbäumchen, im Baugebiet Verlängerte Wehrstraße in Eichen, im Baugebiet Auf der Specke in Erbstadt, und ca. 30.000 qm im Baugebiet Hanauer Hohl in Ostheim, nach unserem neuen Nidderauer Modell zu erwerben.

Nach Abzug aller entstandenen Kosten verblieben der Stadt ca. 15 Millionen DM Überschuss, mit denen für 8 Mio. DM der Bau des neuen Rathauses sowie der Neubau von zwei Kindergärten und weitere Infrastrukturmaßnahmen finanziert werden konnten. Ein zusätzlicher Teilbetrag floss in den Ausbau der Kläranlage. Ohne diese Gewinne aus den Baulandausweisungen wäre die Finanzierung des neuen Rathauses nicht möglich gewesen und die Stadt hätte sich in den folgenden Jahren hoch verschuldet.