

AfD-Fraktion im Rat der Gemeinde Alpen Heiko Richter – Rolf Zielkowski - Fraktionsvorsitzende

Ausführliche Stellungnahme zur Verwaltungsvorlage 10/2026, nichtöffentlich

Gegenstand der Vorlage

Die Verwaltungsvorlage 10/2026 betrifft den Erwerb zweier derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen im Satzungsbereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich Flughafenweg, Bönninghardter Straße. Der Kaufpreis beträgt insgesamt 64.524,00 Euro. Die Mittel stehen laut Vorlage auf dem PSP 7.00052.700, Konto 78210000, zur Verfügung.

Als Ziel wird benannt, aus den erworbenen Flächen anteilig zwei Baugrundstücke zu entwickeln, diese wie die weiteren Grundstücke im Plangebiet als Baugrundstücke zu veräußern, und dadurch eine aktive Steuerungsmöglichkeit hinsichtlich Entwicklung und Vermarktung zu erhalten.

Der Beschlussvorschlag lautet, die Verwaltung zu beauftragen, den Kaufvertrag vorzubereiten und abzuschließen.

Unser Entscheidungsweg, Abwägung, und Begründung der Zustimmung unter Bedingung

Wir sehen den Ankauf grundsätzlich als Chance, weil die Gemeinde damit Eigentum erwirbt und damit überhaupt erst reale Steuerungsmöglichkeiten gewinnt. Genau diese Steuerung ist in der Vorlage als Zweck genannt.

1

Gleichzeitig sehen wir ein zentrales Risiko: Der in der Vorlage beschriebene Weg, Entwicklung und anschließende Veräußerung als Baugrundstücke, führt in der Praxis häufig dazu, dass kommunale Steuerungswirkung nach kurzer Zeit wieder verloren geht. Nach einer Veräußerung entscheidet der Markt, oder ein Dritter, über Tempo, Zuschnitt, Zielgruppen, Qualität, und mittelbar auch über die Frage, ob der Mehrwert der kommunalen Flächenpolitik am Ende bei den Bürgern oder bei externen Akteuren landet.

Vor diesem Hintergrund ist unser Kernpunkt: Wenn die Gemeinde schon ankauft, dann soll sie den Zweck der Steuerung nicht nur formal benennen, sondern tatsächlich ausüben. Steuerung ist am stärksten, wenn die Gemeinde nicht nur Flächenentwicklerin ist, sondern auch Bauherrin bleibt, jedenfalls für den entscheidenden Schritt der Bebauung.

Hinzu kommt unser konkretes Bedenken, das hier politisch relevant ist: Wir wollen nicht, dass die Flächen nach der Entwicklung, oder die daraus entstehenden Baugrundstücke, später an die Grafschaft Moers übergeben, übertragen, eingebracht, oder faktisch als Durchlaufposten weitergereicht werden. Wir sprechen ausdrücklich von einer Befürchtung, nicht von einer behaupteten Tatsache. Das Bedenken ist aber legitim, weil es um kommunales Vermögen, Steuerungsversprechen, und Transparenz geht.

Deshalb lautet unser Entscheidungsweg klar:

1. Wir erkennen den Ankauf als sinnvollen Schritt an, weil er Steuerung ermöglicht.
2. Wir sehen aber, dass die in der Vorlage dargestellte Veräußerungslogik die Steuerung wieder aufweichen kann.
3. Wir stimmen daher zu, aber nur unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Flächen selbst entwickelt und die Bebauung in eigener Verantwortung als Bauherrin umsetzt, also Planung, Vergabe an Bauunternehmen, und Realisierung durch die Gemeinde, oder in einer eindeutig kommunal gesteuerten Struktur, die dem Rat rechenschaftspflichtig bleibt.
4. Eine Übertragung oder Veräußerung an Dritte, insbesondere an die Grafschaft Moers, soll ausgeschlossen sein, es sei denn, der Rat beschließt das ausdrücklich in einem gesonderten Verfahren, nach Vorlage eines belastbaren Wirtschaftlichkeitsvergleichs und einer nachvollziehbaren Begründung.

Diese Bedingung ist aus unserer Sicht auch konsequent im Sinne der Vorlage, weil dort ausdrücklich die aktive Steuerungsmöglichkeit als Mehrwert genannt wird.

Wenn die Gemeinde dagegen lediglich entwickelt und verkauft, ist die Steuerungswirkung kurz, und der Ankauf wird in der Wirkung schwächer als das in der Vorlage behauptete Ziel.

Antrag 1, Änderung des Beschlussvorschlags in der Vorlage

Änderungsantrag zum Beschlussvorschlag der Verwaltungsvorlage 10/2026

Der Haupt und Finanzausschuss beschließt:

2

1. Der Haupt und Finanzausschuss beauftragt die Verwaltung, den Kaufvertrag zum Erwerb der in der Vorlage bezeichneten Flächen vorzubereiten und abzuschließen.
2. Die Zustimmung erfolgt unter der Maßgabe, dass die Gemeinde Alpen die Grundstücke nach dem Ankauf selbst entwickelt und die Bebauung als Bauherrin in eigener Verantwortung umsetzt.
3. Eine Veräußerung, Übertragung, Einbringung, oder sonstige Überlassung der Grundstücke oder der daraus entstehenden Baugrundstücke an Dritte, insbesondere an die Grafschaft Moers, ist ausgeschlossen, soweit nicht zuvor ein gesonderter Ratsbeschluss nach Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und einer schriftlichen Begründung gefasst wird.
4. Die Verwaltung legt dem Ausschuss vor Beginn der Vermarktung oder einer sonstigen Weitergabe ein kommunales Bebauungs und Umsetzungskonzept vor, mindestens mit Zeitplan, Kostenrahmen, Vergabestrategie, und Darstellung der kommunalen Steuerungsziele.

Antrag 2, externer Beschlussvorschlag, falls die Einfügung in den Beschluss nicht möglich ist

Zusatzbeschluss, externer Beschlussvorschlag

Der Haupt und Finanzausschuss fasst ergänzend folgenden Beschluss:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für die in der Verwaltungsvorlage 10/2026 genannten Flächen ein Konzept zur kommunalen Entwicklung und Bebauung in eigener Bauherrenschaft der Gemeinde Alpen vorzulegen.
2. Bis zu einer Beschlussfassung über dieses Konzept unterbleibt jede Veräußerung, Übertragung, oder Überlassung der Grundstücke oder von Teilflächen an Dritte, insbesondere an die Grafschaft Moers, sofern nicht zuvor ein gesonderter Ratsbeschluss hierzu gefasst wird.
3. Das Konzept soll mindestens enthalten, Zeitplan, Kostenschätzung inklusive Nebenkosten, Vergabe und Realisierungsmodell, sowie eine Darstellung, wie die in der Vorlage genannte aktive Steuerungsmöglichkeit praktisch gesichert wird.

