



über
Herrn Oberbürgermeister
Sven Gerich

über
Magistrat

und
Frau Stadtverordnetenvorsteherin
Christa Gabriel

an die Fraktion Linke & Piraten

Der Magistrat

Dezernat für
Stadtentwicklung und Bau

Stadtrat Hans-Martin Kessler

14. Februar 2019

Anfrage der Linke & Piraten- Fraktion vom 8. Januar 2019 Nr. 103/2019 nach § 45 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung
(SV-Nr. 19-V-04-0005)

Anfrage:

Verkauf des Grundstücks Gemarkung Kastel, Flur 6, Flurstück 156 (SV 17-V-80-2303)

1. Ist das Grundstück laut Kaufvertrag für eine ganz bestimmte Nutzung, bzw. einen konkreten Verwendungszweck des Käufers veräußert worden?
 - a. Wenn ja: Für welchen?
 - b. Wenn nein: Ist es nicht üblich, dass kommunales Eigentum nur dann veräußert wird, wenn der konkrete Verwendungszweck des potentiellen Erwerbers bekannt ist?
2. Wurde die Absicht, auf dem Grundstück eine Müllverbrennungsanlage zu bauen, in den Verkaufsverhandlungen thematisiert?
3. Wurde das Grundstück von der Stadt aktiv angeboten oder hat die spätere Käuferin aktiv nachgefragt? Wer (von Seiten der Stadt oder der städtischen Gesellschaften) führte für die Verkäuferin die Verhandlungen? Wann haben sie begonnen?
4. Welche Auskünfte der Käuferin über den künftigen Verwendungszweck lagen vor? Welche Pläne und weiteren Unterlagen wurden von ihr vorgelegt? Welche Plausibilitätsprüfungen und Nachforschungen dazu wurden von der Stadt getätigt?
5. Welche Stellungnahmen vom Liegenschaftsamt, der WVV oder ihren Beteiligungsgesellschaften wurden eingeholt?
6. Die Stadt spricht in der Sitzungsvorlage zum Grundstücksverkauf selbst davon, dass sich das Grundstück eigne „aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Realisierung eines weiteren Projektkonzepts in Verbindung des in der Örtlichkeit bereits betriebenen Biomasseheizkraftwerks“. Weshalb fand dann für den Verkauf des Grundstücks und die "Realisierung eines weiteren Projektkonzeptes" kein öffentliches Ausschreibungsverfahren statt, wie es verpflichtend gewesen wäre?

7. Weshalb fand zumindest für den Verkauf des Grundstücks kein Bieterverfahren statt, um einen Höchstpreis für das Grundstück zu erzielen? Welche Gründe sprachen dafür, das Grundstück nur an diese Käuferin zu verkaufen?
8. In den "Eckpunkten des Kaufvertrages" (lt. SV 17-V-80-2303, Seite 5) wird die Käuferin zur "Errichtung von Anlagen (Entsorgungsanlagen) und die Nutzung für betriebliche Zwecke der Käuferin" verpflichtet. Welche Unterlagen lagen dieser Verpflichtung zugrunde, d.h. welche Einrichtungen sollten dort gebaut werden? Welche Unterlagen lagen dazu vor?
9. Welche Nutzung des Grundstücks wurde bei der Wertermittlung zugrunde gelegt?
10. Welches Bewertungsverfahren wurde angewendet und mit welchem Wert wurde das Grundstück bewertet?
11. Lagen dem Gutachter die Informationen zum geplanten Verwendungszweck vor?
12. Welche Abschläge führten zum deutlich niedrigeren Grundstückspreis gegenüber dem Bodenrichtwert?
13. Wie ist der Preisunterschied zum deutlich niedrigeren Grundstückspreis für das BiomasseHKW an benachbarter Stelle begründet und warum wurde nicht ein ähnlich hoher bzw. ein marktüblicher Preis aufgerufen?
14. Wer hat damals das Wertgutachten für das BiomasseHKW erstellt?
15. Wie hoch wäre nach Einschätzung des Magistrats der Preis pro qm gewesen, wenn die Absicht zum Bau einer Müllverbrennungsanlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung bekannt gewesen wäre?
16. Wer hat das Wertgutachten zum Verkauf des Grundstücks in der Gemarkung Kastel, Flur 6, Flurstück 156, erstellt?
17. Wie lautete der genaue Auftrag für das Wertgutachten?
18. Wann wurde das Gutachten, von welcher Person, in Auftrag gegeben?
19. Wann lag das Gutachten, wem, vor?
20. Welche Personen und Stellen waren in den gesamten Verkaufsvorgang (inklusive Wertgutachten), zu welchen Zeitpunkten, involviert?

Die Anfrage beantworte ich wie folgt:

Wie bereits im Rahmen der Beantwortung der Frage Nr. 134 der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 3. Mai 2018 beantwortet war zum Zeitpunkt der Grundstücksveräußerung von Planungen einer Müllverbrennungsanlage auf diesem Grundstück nichts bekannt.

Ebenfalls wurde im Rahmen dieser Beantwortung bereits auf eine Nutzungsabsicht des Erwerbers, unter Bezugnahme auf die Begründung der Sitzungsvorlage zum Verkauf (SV 17-V-80-2303) eingegangen.

Die direkt an das veräußerte Grundstück anschließenden Nachbarflächen des ehemaligen „MBA-Grundstücks“ standen bereits im Eigentum der HK Grundstücksgesellschaft und wurden bereits für betriebliche Zwecke der Firma Gurdulic für die Errichtung von Entsorgungseinrichtungen entsprechend des seinerzeit vorgelegten Entwicklungskonzeptes genutzt, das auch betriebliche Erweiterungen in Verbindung mit dem bereits in der Örtlichkeit betriebenen Biomassekraftwerk beinhaltete, an dem die Firma Gurdulic beteiligt ist und für das die Firma Gurdulic u.a. Brennstoffe (Holz) liefert. Die Errichtung einer MVA war im Rahmen dieses Konzeptes nicht vorgesehen (siehe Anlage 1).

Im letzten Quartal des Jahres 2016 hat die Firma Gurdulic zur Erweiterung ihres unmittelbar benachbarten Betriebsstandortes hinsichtlich des Erwerbs beim Wirtschaftsdezernat nachgefragt.

Bei dem deutlich vor der Erwerbsnachfrage eingeholten Gutachten eines öffentlich bestellten Gutachters (dessen Auswahl erfolgte auf Basis eines Preiseinziehungsverfahrens zur Bewertung der Gewerbebauplätze, die ja bei gezielten Firmenansiedlungen oder Firmenerweiterungen - wie im konkreten Fall gegeben - gerade nicht frei zum Höchstgebot ausgeschrieben werden können) wurde das Grundstück auf Basis der planungsrechtlichen Möglichkeiten und der konkreten Betrachtung des Grundstücks, dessen Lage, Zuschnitt, Erschließung etc. unter Heranziehung des Vergleichswertverfahrens bewertet.

Nach Angaben des Umweltamtes liegt das Grundstück in einen Teil des Gebiets „Altablagerung Unterer Zwerchweg“. Hierbei handelt es sich um einen Steinbruch, der im Wesentlichen mit Erdaushub verfüllt wurde. Bei den vorgenommenen Verfüllungen ist mit Schadstoffbelastungen zu rechnen, die zu hohen Entsorgungskosten führen können. Im Gutachten wird bezüglich der Beschaffenheit des Grundstückes davon ausgegangen, dass das vorhandene Material keine gravierenden Kontaminationen enthält.

Im östlichen Bereich verlaufen alte Kanalanlagen, die nicht mehr in Betrieb sind. Hier wird unterstellt, dass der Verkäufer die Beseitigung der Kanalanlagen übernimmt, so dass einer Bebauung nichts im Wege steht und dass keine gravierenden Kontaminationen vorhanden sind.

Entsorgungskosten oder ein für die Bebauung notwendiger Bodenaustausch wurden daher nicht berücksichtigt. Entstehende diesbezügliche Aufwendungen müssten vom ermittelten Verkehrswert in Abzug gebracht werden.

Die im Gutachten vorgenommenen Abschläge auf den Bodenrichtwert basieren auf den nachstehenden Gegebenheiten:

- Übergroße, nachteiliger Grundstückszuschnitt,
- Verlauf eines Geh- und Fahrrechtes im nordwestlichen Bereich, betroffene Fläche nicht bebaubar,
- Verlauf einer Trasse der ELW mit Brauchwasserleitung, Fernwärmeleitung etc., keine Bebauung im Verlauf des Schutzstreifens möglich,
- Kapitalisierung der für die Erschließung - Privatstraßen - gezahlten Instandsetzungsbeiträge.

Vergleichbare Einschränkungen und damit notwendige Abschläge im Grundstückswert haben seinerzeit bei dem Grundstücksverkauf für das BiomasseHKW nicht vorgelegen.

Eine Absicht zum Bau einer Müllverbrennungsanlage war im Rahmen der Bewertung nicht bekannt und folglich erfolgte auch keine Auseinandersetzung hinsichtlich der Einflüsse einer solchen Nutzung auf die Wertermittlung.

Das Gutachten wurde vom damaligen Amt für Wirtschaft und Liegenschaften beauftragt und lag dem Amt seit April 2016 vor.

Der Verkauf des Grundstücks erfolgte, wie bei Grundstücksgeschäften dieser Größenordnung vorgesehen, durch die Stadtverordnetenversammlung auf Grundlage der Sitzungsvorlage SV 17-V-80-2303. Alle in dem Sitzungszug zur Entscheidung über diese

Vorlage beteiligten Personen aus Verwaltung, Fraktionen und Gremien in den gesamten Verkaufsvorgang involviert.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. v. M. Hertz', written in a cursive style.

Anlage 1 - Entwicklungskonzept