



Die Stadtverordnetenversammlung
- Ausschuss für Umwelt, Energie und
Sauberkeit -

Tagesordnung I Punkt 7 der öffentlichen Sitzung am 7. Mai 2019

Vorlagen-Nr. 19-F-03-0004

Einrichtung eines Akteneinsichtsausschusses zum Verkauf des Grundstücks Gemarkung Kastel, Flur 6, Flurstück 156

- Beschluss Nr. 50 des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit vom 19.03.2019 -
 - Ergebnisse der Akteneinsichtnahme vom 09.04.-11.04.2019 -
-

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 04.05.2019:

Einrichtung eines Akteneinsichtsausschusses zum Verkauf des Grundstücks Gemarkung Kastel, Flur 6, Flurstück 156

Zwischenbericht des Berichterstatters, Beschlussvorschlag

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 61 vom 14.02.2019 wurde auf Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen die Einrichtung eines Akteneinsichtsausschusses entschieden. Es geht um Vorgänge zum „Verwaltungshandeln in der Angelegenheit „Verkauf des Grundstücks Gemarkung Kastel, Flur 6, Flurstück 156.“

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 19.03.2019 Dezernat IV als federführend für den Akteneinsichtsausschuss festgelegt.

Der Ausschuss hat als Termin zur Akteneinsicht den Zeitraum vom 09.04.-11.04.2019 festgelegt.

Die Einsichtnahme erfolgte in den Räumen des Liegenschaftsamtes, Technisches Rathaus.

Vorgelegt wurde eine 2-bändige Akte, die Grundstücksakte mit dem Aktenzeichen 11671 des Liegenschaftsamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Akte war paginiert, an der Vollständigkeit der Akte besteht kein Zweifel. Mitarbeiterinnen des Liegenschaftsamtes standen für Rückfragen zur Verfügung.

Die Einsichtnahme kann nicht als beendet betrachtet werden. Der Akteneinsichtnahmeausschuss hat die Aufgabe, die Vorgänge zum Verwaltungshandeln des fraglichen Grundstücks einzusehen und zu bewerten. Einzig die Akte des Liegenschaftsamtes gibt hierüber nicht hinreichend Aufschluss. Es müssen andere Akten in der Verwaltung der Landeshauptstadt Wiesbaden vorhanden sein, die noch vorzulegen sind.

Begründung:

Gemäß Protokoll der Dienstbesprechung Dezernat III/80 vom 8.12.2016 hat die Firma Knettenbrech und Gurdulic Interesse an dem fraglichen Grundstück gezeigt, um sich zu erweitern. „Hierfür (Anm.: das fragliche Grundstück) gibt es aktuell keine anderen Interessenten. Die Erweiterung zugunsten von Gurdulic geht in Ordnung, um die Firma am Standort zu halten.“

Gemäß Aktenlage ist dies die erste Handlung, die sich mit dem Grundstücksverkauf bzw. dessen Anbahnung beschäftigt. Es gibt außer dem allgemeinen Hinweis auf „Erweiterung“ keine weiteren Angaben dazu, ob und wenn ja über den Verwendungszweck des Grundstücks gesprochen wurde.

Mit Mail vom 29. Dezember 2016 (Blatt 7 der Akte) bestätigt Herr Steffen Gurdulic einem leitenden Mitarbeiter des Amtes für Wirtschaft und Liegenschaften die am 23.12.2016 „per Handschlag getroffene Vereinbarung“ sinngemäß wie folgt: das fragliche Grundstück (Größe ca. 29.044 m²) wird haftungsfrei für 85 €/Quadratmeter inklusive aller Erschließungskosten verkauft.

Demnach lagen zwischen Bekundung des Kaufinteresses und der „Einigung per Handschlag“ für ein für gerundet zweieinhalb Millionen Euro verkauftes Grundstück gut zwei Kalenderwochen in der Adventszeit 2016.

Bestandteil der Akte ist ein Wertermittlungsgutachten einer Sachverständigenpartnerschaftsgesellschaft, Wertermittlungsstichtag 26.01.2016. Hiernach hat das Grundstück einen Verkehrs-/Marktwert in Höhe von 2.430.000 €. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 2.468.740 €, dem Gutachten wurde also bei der Kaufpreisermittlung weitestgehend gefolgt.

Die Vorgeschichte zum Zustandekommen dieses Wertermittlungsgutachtens ist in der vorgelegten Akte des Liegenschaftsamtes nicht dokumentiert.

In einer Antwort des Dezernates IV vom 14. Februar 2019 auf eine Anfrage der Fraktion Linke und Piraten vom 8. Januar 2019 (Nr. 103/2019), die Bestandteil der Akte des Liegenschaftsamtes ist, wird zum Wertermittlungsgutachten ausgeführt: „Bei dem deutlich vor der Erwerbsnachfrage eingeholten Gutachten eines öffentlich bestellten Gutachters ... wurde das Grundstück auf Basis der planungsrechtlichen Möglichkeiten und der konkreten Betrachtung des Grundstücks, dessen Lage, Zuschnitt Erschließung etc. unter Heranziehung des Vergleichswertverfahrens bewertet.“

Dem Akteneinsichtnahmeausschuss stellt sich die Frage nach dem Hintergrund der Beauftragung des Gutachters: gab es einen konkreten Anlass? Wie genau lautete der Auftrag? Wer führte die Verhandlungen?

Zur Auswahl des Gutachters wird auf ein Preiseinziehungsverfahren verwiesen und auf „gezielte Firmenansiedlungen“ hingedeutet, wie es im konkreten Falle allerdings zur Beauftragung kam, ergibt sich nicht aus der vorgelegten Akte des Liegenschaftsamtes.

In seiner Antwort führt das Dezernat weiter aus: „Das Gutachten wurde vom damaligen Amt für Wirtschaft und Liegenschaften beauftragt und lag dem Amt seit April 2016 vor.“

Die Akte zu diesem Vorgang stand dem Akteneinsichtnahmeausschuss nicht zur Verfügung.

Als Anlage 1 zur Beantwortung der Frage 103/2019 legt das Dezernat IV ein Entwicklungskonzept der Firma Knettenbrech und Gurdulic (Planspiel Flurstück 156) vor. Dieses Entwicklungskonzept ist aus dem Jahre 2011. Es gibt keinen Hinweis darauf, aus welcher Ursprungsakte dieses Entwicklungskonzept stammt und sie findet sich auch nicht in den Akten, die dem Ausschuss für den Zeitraum Ende 2016 bis Anfang 2017 vorlagen. Gleichwohl war es genau diese Planskizze, die offenbar als Begründung für den Verkauf des Grundstücks in der SV 17-V-80-2303, Seite 4, herangezogen wurde. Es hat also bereits deutlich vor dem Dezember 2016 Gespräche über die mögliche Nutzung und die Veräußerung des Grundstücks Flurstück 156, Flur 6 in Kastel gegeben. Dieses Verwaltungshandeln möchte der Akteneinsichtnahmeausschuss nachvollziehen können.

Daher schlägt der Berichterstatter folgenden Antrag vor:

Der Ausschuss möge beschließen,

die Stadtverordnetenversammlung möge entscheiden:

Der Magistrat wird gebeten, dem Akteneinsichtsausschuss noch die Akten vorzulegen, in denen

1. der Prozess der Beauftragung des Wertermittlungsgutachtens aus dem Jahre 2016 für das fragliche Grundstück nachvollziehbar ist und
 2. die Gespräche und Verhandlungen der Fa. Knettenbrech & Gurdulic mit der LH Wiesbaden zur Verwendung des fraglichen Grundstücks nachvollziehbar sind, insbesondere die Akte, deren Bestandteil das „Planspiel“ aus dem Jahre 2011 ist.
-

Beschluss Nr. 0074

Die Stadtverordnetenversammlung möge entscheiden:

Der Magistrat wird gebeten, dem Akteneinsichtsausschuss noch die Akten vorzulegen, in denen

1. der Prozess der Beauftragung des Wertermittlungsgutachtens aus dem Jahre 2016 für das fragliche Grundstück nachvollziehbar ist und
2. die Gespräche und Verhandlungen der Fa. Knettenbrech & Gurdulic mit der LH Wiesbaden zur Verwendung des fraglichen Grundstücks nachvollziehbar sind, insbesondere die Akte, deren Bestandteil das „Planspiel“ aus dem Jahre 2011 ist.

Tagesordnung II

Wiesbaden, .05.2019

Maritzen
Vorsitzender