

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

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0061 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.

Den Beschluss Nr. 0061 hat der Oberbürgermeister in Bezug auf die Einsichtnahme in Kalendereinträge der Outlook-Kalender der betroffenen Amtsträger beanstandet. Hiergegen hat die Stadtverordnetenversammlung Klage vor dem Verwaltungsgericht Wiesbaden eingereicht. Hierüber ist noch nicht entschieden.

I.

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 bezüglich der Paginierung besteht kein Zweifel. Es fehlten jedoch insbesondere die Unterlagen zur von der Liegenschaftsverwaltung veranlassten Beauftragung des Wertgutachtens. Mitarbeiterinnen des Liegenschaftsamtes standen für Rückfragen zur Verfügung.

Auf Antrag des Umweltausschusses wurde ein zusätzlicher Termin zur Akteneinsicht anberaumt (21.08.-23.08.19). Dieser zweite Termin war nötig geworden, weil die bisherige Akteneinsichtnahme nicht genügend Aufschluss über die Vorgänge zum Verwaltungshandeln zum fraglichen Grundstück geben konnte.

Die Begründung hierfür war:

Gemäß Protokoll der Dienstbesprechung Dezernat III/80 vom 08.12.2016 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. Die Behauptung, es gäbe „keinen anderen Interessenten“ ist durch nichts belegt. Es gibt außer dem allgemeinen Hinweis auf „Erweiterung“ keine weiteren

Ronny Maritzen, Stadtverordneter der Rathausfraktion Wiesbaden

Angaben dazu, ob und wenn ja wer wann mit wem über den Verwendungszweck des Grundstücks gesprochen hat.

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, Wertermittlungstichtag 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.

Ronny Maritzen, Stadtverordneter der Rathausfraktion Wiesbaden

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.

II.

Während der zweiten (im August) durchgeführten Akteneinsicht wurden vorgelegt: mehrere Ordner mit Wertermittlungsgutachten städtischer Grundstücke und ein gelber Loseblattordner ohne Beschriftung.

Ein leitender Mitarbeiter des Liegenschaftsamts stand für Fragen und Erläuterungen zur Verfügung. Es ergab sich Folgendes:

- a. Dass als Anlage 1 zur Beantwortung der Frage 103/2019 vom Dezernat IV beigefügte Entwicklungskonzept der Firma Knettenbrech und Gurdulic (*Planspiel*/Flurstück 156, siehe oben) aus dem Jahre 2011 stammt aus dem Loseblattordner, indem alle, so die mündliche Auskunft, Dokumente Eingang finden, die im Rahmen der Amtstätigkeit anfallen, keinen direkten Bezug zu einer Sachakte haben und gegebenenfalls noch mal relevant werden können.

Wie das *Planspiel*/Eingang in die Beantwortung der Frage 103/2019 gefunden hat, konnte nicht zweifelsfrei nachvollzogen werden. Man sei wohl davon ausgegangen, dass Herr Gurdulic die in der Planskizze befindlichen Ausbaupläne bei den Gesprächen im Kopf hatte. Jedenfalls hat Herr Gurdulic diese Projektskizze im Zuge der Verhandlungen über den Ankauf des Grundstücks Flurstück 156 **nicht** vorgelegt. Gleichwohl, so die mündliche Aussage im Termin der Einsichtnahme, habe der Erwerber Gurdulic in den Gesprächen mit dem Liegenschaftsamt die Ideen dieses Planes für die Nutzung vorgetragen. Es bleibt festzuhalten: Jetzt ist der Bau einer Müllverbrennungsanlage geplant. Davon war nachvollziehbar nie die Rede.

- b. Die in mehreren Akten vorgelegten Wertermittlungsgutachten seien, so die mündliche Auskunft, im Zusammenhang mit dem EU Beihilferecht beauftragt worden, um einer gesetzlichen Verpflichtung nachzukommen. Es seien alle Grundstücke begutachtet worden, bei denen eine Veräußerung kurz bis mittelfristig denkbar oder angestrebt sei. So auch hier das Grundstück mit dem Flurstück 156.
- c. Zum konkreten Verkauf des Grundstücks mit dem Flurstück 156 wurde mündlich ausgeführt: Ursprünglich hatte ESWE-Versorgung das Grundstück für eigene Zwecke reserviert. Dokumente hierüber sind nicht vorhanden. Herr Gurdulic habe mehrfach sein Interesse am Ankauf bekundet und mitgeteilt, dass die ESWE kein Bedarf mehr an dem fraglichen Grundstück habe. Diese Aussage habe sich das Liegenschaftsamtes telefonisch bei der ESWE Versorgung bestätigen lassen: dies entspreche den Tatsachen: es bestünden keine Bedenken gegen den geplanten Verkauf an Herrn Gurdulic.

Auch über diese Kommunikation gibt es keine Dokumentation in den Akten. Vielmehr habe es, bis in die Gegenwart, immer wieder Gespräche mit Herrn Gurdulic über die

Ronny Maritzen, Stadtverordneter der Rathausfraktion Wiesbaden

Veränderungen und Planungen seines Unternehmens am Standort Wiesbaden gegeben. Jedenfalls sei nie die Rede davon gewesen, dass der Ankauf des fraglichen Grundstücks den Hintergrund des Baus einer Müllverbrennungsanlage hatte.

III. Fazit und Schlussfolgerungen:

Vorbemerkung: Der Berichtersteller legt Wert auf die Feststellung, keine persönlichen Schuldzuweisungen an Einzelne in und mit diesem Bericht vorzunehmen. Die beschriebenen Mängel können nur auftreten, wenn systemische Fehlsteuerungen dies möglich machen. Entsprechend ist zur Verbesserung am System anzusetzen; Optimierungen einzig an der Aktenführung greifen zu kurz.

Die inhaltliche Qualität der Aktenführung im Allgemeinen und insbesondere die Dokumentation maßgeblicher Entscheidungsgrundlagen zum Grundstücksverkauf sind mehr als bedenklich. Die Behauptung, die Akte beinhalte alle wesentlichen Unterlagen und Zwischenstände der einzelnen Verhandlungsschritte des Grundstücksgeschäfts, ist schlicht nicht haltbar. Damit ist nicht gesagt, dass die Akten formellen Erfordernissen nicht genügen.

Ohne Zweifel sind Grundstücke und das Wirtschaften mit ihnen ein Bereich, der für jede Kommune hohe, wenn nicht höchste Priorität hat. Es ist die Schlüsselstelle für die Daseinsvorsorge für die Bürgerinnen und Bürger: zum Beispiel in der Abfallwirtschaft.

Insofern ist es nicht tolerabel, den Verzicht der ESWE-Versorgung auf das Grundstück nicht dokumentiert zu haben. Wie aus älteren Vorgängen bekannt ist (*11-V-80-2309 betr. Verkauf von Teilflächen aus den Grundstücken Gemarkung Kastel, Flur 6, Flurstücke 50/32, 153 und 154 - „Betriebsgelände Hambuschberg*), war das fragliche Grundstück zumindest 2010/2011 von der ESWE Versorgung für den Bau einer Biogasvergärungsanlage vorgesehen - ein erneut aktuelles Projekt, für das nunmehr ein/zwei Grundstück/e angekauft werden müssen/sollen.

Es wäre aufgrund der bekannten Planung für die zukünftige Nutzung der Grundstücke zwingend erforderlich gewesen, die zuständigen Gremien (Umweltausschuss, Betriebskommission ELW) zu beteiligen und insbesondere auch deren Zustimmung zu einer eventuellen Veräußerung rechtzeitig einzuholen. Es geht vorliegend nicht um den Verkauf einer bedeutungsarmen Kleinfläche, sondern um die Vorhaltung einer relevanten und großen Fläche für zukünftige Aufgaben des Umweltschutzes. Das erfordert ein gründliches Abwägen von Interessen von Privatunternehmen und nötigen und möglichen Maßnahmen von Allgemeininteresse.

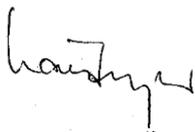
Derartige zukunftsprägende Entscheidungen für die Bürgerinnen und Bürger der Landeshauptstadt Wiesbaden können nicht über ein Telefonat ohne weitere Dokumentation getroffen werden! Sie erfordern ein dem Niveau einer Landeshauptstadt angemessenes Handeln von Politik und Verwaltung, dies ist hier nicht gegeben.

Ronny Maritzen, Stadtverordneter der Rathausfraktion Wiesbaden

Ebenso erstaunlich ist der Umstand, dass das Grundstück an einen Interessenten verkauft wurde, der keine klare Position zu seinem Verwendungsziele kommuniziert hat. „Erweiterung des Betriebs“ ist nach hiesiger Auffassung zu unkonkret. Wie sich dann bestätigt hat: Vom geplanten Bau einer Müllverbrennungsanlage zeigten sich alle Verantwortlichen überrascht.

Was bleibt ist die Forderung, eine detaillierte Prozessbeschreibung für den An- und Verkauf von städtischen Grundstücken zu entwickeln und verbindlich zu implementieren. Damit kann auch politisches Handeln strukturierter und auf entscheidungskritische Sachverhalte fokussiert werden. Alles gehört auf den Tisch!

Nur so kann transparentes, bürgerorientiertes Handeln von Politik und Verwaltung geschaffen und garantiert werden.



Ronny Maritzen, 14. Oktober 2019