

NICHTÖFFENTLICHE BERICHTSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:
VB 5/P Projektmanagement

Beteiligt:
30 Rechtsamt
60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
WBH Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR

Betreff:
Akteneinsicht zu den Grundstücksverkäufen "Im Deerth" an die Arbeiterwohlfahrt
Bezirk Westliches Westfalen e. V.

Beratungsfolge:
31.08.2017 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:
Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:
Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung

Die vom Rat der Stadt am 18.05.2017 beschlossene Akteneinsicht zu den 1981, 2012 und 2014 mit der Arbeiterwohlfahrt geschlossenen Grundstückskaufverträgen fand am 30.05.2017 statt. In der Ratssitzung am 06.07.2017 berichtete Herr Panzer über die Akteneinsicht. Die in dieser Sitzung gestellten Fragen werden nachfolgend beantwortet.

Mit Schreiben vom 10.08.2017 teilte die Staatsanwaltschaft Hagen mit, dass in dem Ermittlungsverfahren gegen Unbekannt die Aufnahme von Ermittlungen gegen konkrete Personen mangels Anfangsverdacht einer verfolgbaren Straftat abgelehnt wurde.

Begründung

Der Rat der Stadt Hagen beschloss am 18.05.2017 einstimmig, gegenüber dem Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR sein Recht auf Akteneinsicht hinsichtlich der Grundstücksverkäufe „Im Deerth“ an die Arbeiterwohlfahrt Bezirk Westliches Westfalen e. V. (AWO) in den Jahren 2012 bis 2014 sowie des diesen Verkäufen zugrunde liegenden Pacht- und Nutzungsverhältnisses der betreffenden Flächen wahrzunehmen (Drucksachen-Nr. 0469/2017).

Die Akteneinsicht fand am 30.05.2017 statt. Eingesehen wurde die kopierte Ersatzakte des Wirtschaftsbetriebes Hagen AöR (WBH) zum Verkauf 2012, zum Verkauf 2014 sowie Unterlagen zu den Bauleitplanverfahren mit insgesamt 326 nummerierten Seiten (die Originale befinden sich bei der Staatsanwaltschaft) sowie drei Akten der Stadtverwaltung zu den Verkäufen 2012 bzw. 2014 und zum Verkauf des ehemaligen Kinderheimes im Jahr 1981.

In der Ratssitzung am 06.07.2017 berichtete Herr Panzer über die erfolgte Akteneinsicht. Herr Oberbürgermeister Schulz sagte zu, die aufgrund der getroffenen Feststellungen gestellten Fragen schriftlich zu beantworten. Dies geschieht im Folgenden:

Nutzung der verkauften Flächen durch die AWO vor den Verkäufen

1. Feststellung: Die Akten enthielten keinen Pachtvertrag oder eine vergleichbare Vereinbarung über die Nutzung der Flächen durch die AWO. Stadt / WBH haben anscheinend auch keinen Pachtzins vereinbart / vereinnahmt.

Frage: Ist eine solche bedingungslose Überlassung städtischer Flächen an Dritte üblich? Wie und wo wurde bei dieser ungeregelten Überlassung festgeschrieben, welche Nutzungen auf diesen Flächen möglich sind und welche nicht?

Antwort der Verwaltung:

Rechte an städtischen Grundstücken werden Dritten in Schriftform eingeräumt. Der Grundstückskaufvertrag vom 29.10.1981 beinhaltete die Regelung, die seinerzeit anderweitig landwirtschaftlich verpachtete ca. 5.700 m² große Teilfläche durch Abschluss eines gesonderten Vertrages der AWO zur Nutzung zu sozialen Zwecken im Rahmen ihrer Satzung zu verpachten. Nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages wurde die zuständige Abteilung des damaligen Liegenschaftsamtes schriftlich gebeten, einen entsprechenden Pachtvertrag zu schließen. Dies ist offensichtlich nicht geschehen. Die Gründe hierfür können heute nicht mehr nachvollzogen werden.

Kaufverträge 2012 und 2014

2. Feststellung: In beiden Fällen wurden nahezu keine Unterlagen über die Vorläufe der jeweiligen Rechtsgeschäfte in den Akten vorgelegt. Insbesondere ist es nach Aktenlage nicht feststellbar, wer wann und warum das jeweilige Rechtsgeschäft überhaupt angeregt hat.

Frage: Warum fehlen sowohl in den Akten des WBH als auch in den von der Verwaltung vorgelegten Akten sämtliche Dokumente wie Aktenvermerke oder Verfügungen, die den Anlass für die Rechtsgeschäfte und die Festlegung der beabsichtigten Vorgehensweise dokumentieren?

Antwort des WBH:

Im Rahmen der Akteneinsicht hat WBH darauf hingewiesen, dass die Verhandlungen bereits zu einem Zeitpunkt geführt wurden, als das Forstamt noch der Stadt zugeordnet war. Die im Rahmen der Akteneinsicht zur Verfügung gestellten Unterlagen stellen insofern lediglich den vollständigen Bestand der Verwaltungsabteilung des WBH dar.

Inzwischen konnte WBH aus dem Bereich der Forstverwaltung und dem digitalisierten Archiv des ehemaligen Forstamtes weitere Unterlagen (36 Seiten) zur Verfügung stellen. Die Unterlagen stehen für eine Akteneinsicht zur Verfügung.

Antwort der Verwaltung:

Die Verhandlungen, die am 23.08.2012 zum Verkauf einer 9.348 m² großen Fläche an die AWO führten, wurden vom damaligen Forstamt der Stadt aufgenommen. Das Forstamt wurde durch Organisationsverfügung des Oberbürgermeisters vom 11.07.2011 rückwirkend zum 31.12.2010 aufgelöst, die Aufgaben mit Wirkung zum 01.01.2011 dem WBH übertragen.

Durch Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Hagen vom 12.05.2011 wurde u. a. die vertragsgegenständliche Fläche auf den WBH übertragen. Nach der Satzung nimmt der WBH die Tätigkeiten hinsichtlich der zu Eigentum übertragenen Forste als eigene Aufgaben wahr.

Die Übertragung des Eigentums an den Forsten auf den WBH erfordert gem. § 873 BGB eine Einigung der Beteiligten (liegt vor in Form des Satzungsbeschlusses) und Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch. Da diese Eintragung bis heute nicht erfolgte, bedurften die Erklärungen des WBH im Vertrag mit der AWO vom 23.08.2012 der Genehmigung durch die Stadt. Der Vorgang der Verwaltung bezieht sich daher nur auf die notwendige Genehmigung des Rechtsgeschäftes. Gleches gilt für den Grundstückskaufvertrag vom 13.08.2014.

Der Verkauf im Jahr 2012 erfolgte, um die Verkehrssicherungspflicht und Unterhaltung der an die Fachklinik Deerth angrenzenden Waldflächen auf die AWO zu übertragen und WBH von den entsprechenden Kosten zu entlasten. Bereits im Jahr 2010 hatte der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt Ruhrgebiet, in einer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass der Sicherheitsabstand zwischen Waldrand und überbaubarer Fläche lediglich ca. 4 m betrug. Der Landesbetrieb forderte im Rahmen der Prüfung der seinerzeit von der AWO geplanten Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand mit Rücksicht auf mögliche Gefahren und die bestehende Verkehrssicherungspflicht, die AWO zu verpflichten, in halbjährigem Turnus die Randbäume auf eigene Kosten auf Standsicherheit zu überprüfen und sämtliche Mehrkosten zu tragen, die dem Waldeigentümer beim Bewirtschaften des Waldes in Kausalität zur Unterschreitung des Sicherheitsabstandes entstehen.

Der Verkauf im Jahr 2014 erfolgte vor dem Hintergrund der von der AWO angestrebten Erweiterung der Fachklinik Deerth (s. a. Beschluss des Rates vom 26.02.2015 zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 8/14 (662) – Erweiterung Fachklinik Deerth-).

3. Feststellung: Die Rechtsgeschäfte wurden ohne jede Beteiligung der Politik vollzogen. Bislang war zur Begründung ausgeführt worden, die in der WBH-Satzung festgeschriebenen Wertgrenzen hätten eine Beteiligung der WBH-Gremien überflüssig gemacht. Da die Grundstücke zum Verkaufszeitpunkt aber noch im Eigentum der Stadt Hagen standen, handelte der WBH beim Verkauf nur als vollmachtsloser Vertreter. Es handelte sich im Kern also um Rechtsgeschäfte der Stadt Hagen.

Frage: Wieso wurde die Politik, trotz der großen politischen Bedeutung der Verkäufe, nicht durch die Stadt informiert?

Antwort des WBH:

Eine politische Beteiligung war auf Seiten des WBH nicht erforderlich. Nach § 10 Abs. 2 Nr. 5 und § 11 Abs. 1 Nr. 2 der Kommunalunternehmensatzung ist eine Zustimmung des Verwaltungsrates des WBH und eine Weisung des Rates der Stadt Hagen bei der Veräußerung von Grundstücken durch den WBH nur dann erforderlich, soweit „im Einzelfall eine in der Geschäftsordnung des Vorstandes festgesetzte Wertgrenze überschritten wird“. Eine solche Geschäftsordnung war zum damaligen Zeitpunkt noch nicht wirksam durch Ratsbeschluss in Kraft gesetzt. Aber auch nach dem seinerzeit vorliegenden Entwurf der Geschäftsordnung sieht § 6 Abs. 1 e) für Grundstücksveräußerungen nur dann eine Beteiligung der Politik vor, wenn „die Geschäfte im Einzelfall den Betrag von 50.000 € übersteigen.“ Die betroffenen Grundstücksgeschäfte hatten vorliegend einen Wert von 15.424,20 € und 36.172 €.

Antwort der Verwaltung:

Bei den Grundstückskaufverträgen aus den Jahren 2012 und 2014 handelte es sich um zwei völlig unabhängige Rechtsgeschäfte, die der Wirtschaftsbetrieb satzungsgemäß unter eigenem Namen und auf eigene Rechnung abwickeln konnte. Die Mitwirkung der Verwaltung bezog sich nicht auf eine inhaltliche Prüfung, sondern auf die aufgrund der fehlenden grundbuchlichen Umschreibung der Forstflächen (s. Antwort zur Feststellung 2) notwendige Abgabe der förmlichen Genehmigungserklärungen.

Die Politik wurde mit der Ratsvorlage Drucksachennummer 0658/2014 zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 8/14 (662) – Erweiterung der Fachklinik Deerth – über die Kaufabsichten der AWO informiert (s. Schreiben der AWO vom 15.04.2014, welches der vorgenannten Vorlage als Anlage beigelegt war).

4. Feststellung: Wertermittlungen oder Kaufpreisgutachten des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten fehlen vollständig. Laut mündlicher Darstellung der Verwaltung im Rahmen der Akteneinsicht hat eine Befassung der Bewertungsstelle stattgefunden. Dieser Vorlauf ist in den Akten jedoch nicht aufzufinden.

Frage: Warum fehlen diese Unterlagen? Wie wurde der Kaufpreis ermittelt?

Antwort des WBH:

Die Wertermittlung wurde durch den zuständigen Fachbereich Grün auf der Grundlage des üblichen forstwirtschaftlichen Berechnungsverfahrens durchgeführt (Richtlinie zur Waldbewertung im Land NRW). Die Berechnung ist als Anlage beigelegt.

Der bilanzielle Wert der beiden Grundstücke liegt bei 0,85 € / m². Der Grundstücksmarktbericht 2013 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen weist einen langjährigen Mittelwert für Forstflächen inkl. Aufwuchs von 0,86 € / m² aus.

Damit liegen die vom WBH erzielten Verkaufserlöse (1,65 € / m² bzw. 2,23 € / m²) deutlich über den anderweitig ermittelten Grundstückswerten.

5. Feststellung: Rückkaufrechte zu Gunsten der Stadt / des WBH sind vertraglich nicht vereinbart worden. Bei Grundstücksgeschäften dieser Art ist die Vereinbarung von Rückkaufrechten regelmäßige Übung.

Frage: Wieso wurde bei diesen Verkäufen auf die Vereinbarung von Rückkaufrechten verzichtet? Wie und zu wessen Lasten würden diese Grundstücksgeschäfte ggf. rückabgewickelt? Durch den WBH wurde gestern mitgeteilt, dass die AWO eine Rückauflassungsvormerkung nachträglich vereinbaren möchte.

Antwort des WBH:

Insbesondere betreffend den Verkauf 2012 wurde die Verkehrssicherungspflicht vom WBH auf die AWO übertragen. Eine Rückübereignung würde den WBH hier wieder in eine Verpflichtung bringen, die dem Motiv des Grundstücksverkaufs absolut widerspricht.

Auch in dem Grundstücksgeschäft von 2014 besteht kein Interesse an einer Rückabwicklung, weil die Flächen bei Scheitern der Bauleitplanung im Eigentum der AWO verbleiben können. Die AWO nutzt schon heute diese Flächen für Therapiezwecke bis annähernd an die umgebenden Wege (Schafswiese).

Antwort der Verwaltung:

Eine Rückabwicklung der 2012 und 2014 geschlossenen Grundstückskaufverträge liegt weder im Interesse der Stadt noch des WBH.

6. Feststellung: Wertanpassungsklauseln sind in beiden Kaufverträgen nicht vereinbart worden. Potentielle Bodenwertsteigerungen, z. B. durch die Rechtskraft des Bebauungsplanes, können so nicht abgeschöpft werden. Man stelle sich den umgekehrten Fall vor: Die Verkäufe erfolgen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Wie sollte eine Begründung dafür aussehen, die Gewerbeflächen des B-Planes an den Vorhabenträger zum Waldpreis zu veräußern?

Frage: Weshalb wurden keinerlei Wertanpassungsklauseln vereinbart?

Antwort des WBH:

Im konkreten Fall hat der WBH das ca. 16.500 qm große Grundstück am Deerth für rd. 36.000 Euro an die AWO veräußert. Bis heute handelt es sich bei den veräußerten Flächen weder um Gewerbegebiete noch um Bauerwartungsland. Diese Tatsache war eine Grundlage für die Preisfindung. Hierüber hat der Vorstand des WBH am 11. Mai 2017 in öffentlicher Sitzung dem Verwaltungsrat berichtet. Gegenstand des Berichtes war auch die Betrachtung des Erschließungsaufwandes für eine Erweiterung der Deerthklinik (siehe Anlage).

Antwort der Verwaltung:

Von einer außerordentlichen Wertsteigerung der 2012 veräußerten Flächen war nicht auszugehen, da eine Waldumwandlung nicht vorgesehen war. Daher wurde keine diesbezügliche Klausel in den Vertrag aufgenommen.

Im Kaufvertrag aus dem Jahr 2014 wurde keine Anpassungsklausel für den Fall einer Wertsteigerung aufgrund einer Änderung der rechtlichen Flächenqualität (Sondergebiet statt Wald bzw. Grünland) vereinbart, weil für die Erlangung des Baurechts zwei Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich sind und die AWO vertraglich verpflichtet ist, die hierfür erforderlichen Gutachten und die Planungskosten der Stadt zu übernehmen. Weiterhin wurde vereinbart, dass diese Kosten (rd. 90.000 €) auch dann von der AWO zu tragen sind, wenn der Rat der Stadt beschließen sollte, dass die Arbeiten an den beiden Bauleitplanverfahren abzubrechen sind. Hinzu kämen die Kosten der Grundstückserschließung und -herrichtung, die nach Ermittlung des WBH zu einem negativen Grundstückswert führen.

Das von der AWO angestrebte Baurecht ist auf eine Nutzung im Zusammenhang mit dem Maßregelvollzug beschränkt. Dies wird durch die vorgesehene Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 Baunutzungsverordnung für ein „Therapiezentrum Maßregelvollzug“ erreicht. Ziel ist der Ausbau einer sozialen Einrichtung. Auf Gewinnmaximierung angelegte Nutzungen, die eine Abschöpfung einer Wertsteigerung rechtfertigen, sind nicht zulässig.

Vollständigkeit der Unterlagen, die Politik und Staatsanwaltschaft vorgelegt wurden

7. Feststellung: In den Unterlagen fehlt der Antrag der AWO vom 15.04.2014 auf Erweiterung der bestehenden Einrichtung, der dem Rat als Anlage zur öffentlichen Vorlage 0658/2014 vorgelegen hat. In diesem Antrag ist sowohl von einem

Gesprächsvorlauf mit der Stadt als auch von einem der AWO vorliegenden Kaufangebot die Rede.

Frage: Warum fehlen sowohl dieser Antrag als auch jedes Dokument über den dort angesprochenen Gesprächsvorlauf sowie das Kaufangebot der Stadt?

Antwort des WBH:

Der Antrag vom 15.04.2014 war an das Bauordnungsamt der Stadt Hagen gerichtet und somit nicht in den Akten des WBH enthalten.

Das in Bezug genommene Verkaufsangebot des WBH vom 10.03.2014 war in der vorgelegten Akte enthalten und ist dieser Vorlage nochmals als Anlage beigefügt. Das Annahmeschreiben der AWO vom 14.04.2014, in dem sämtliche Vertragsparameter nochmals aufgeführt sind, ist in der Akte (Bl. 137) enthalten.

Antwort der Verwaltung:

Der Antrag vom 15.04.2014 war an den damaligen Leiter des damaligen Bauordnungsamtes gerichtet. Der im Schreiben vom 15.04.2014 enthaltene Hinweis auf einen Gesprächsvorlauf bezog sich offensichtlich auf Gespräche zwischen der AWO und dem Leiter des Bauordnungsamtes. Der weitere Hinweis auf ein Kaufangebot der Stadt Hagen bezieht sich auf das Angebot des Wirtschaftsbetriebes Hagen vom 10.03.2014. Ein Kaufangebot der „Stadt Hagen“ hat es nicht gegeben.

In den der Staatsanwaltschaft übermittelten Unterlagen ist die Vorlage Drucksachennummer 0658/2014 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 8/14 (662) – Erweiterung der Fachklinik Deerth“ nebst Anlagen Schreiben der AWO vom 15.04.2014 enthalten.

Jedes Ratsmitglied konnte im Zuge der Beratung des o.g. Aufstellungsbeschlusses, die sich immerhin von September 2014 (Bezirksvertretung Hagen-Mitte, 02.09.2014) bis Februar 2015 (Rat der Stadt, 26.02.2015) hinzog, aufgrund dem der Vorlage beigefügten Schreiben der AWO vom 15.04.2014 auch Kenntnis davon haben, dass die AWO das Grundstück erwerben wollte.

8. Feststellung: Im Schreiben des WBH / der Stadt an die Staatsanwaltschaft vom 16.05.2017 wird ausdrücklich mitgeteilt, dass zum Zeitpunkt des zweiten Grundstücksverkaufs im August 2014 die tatsächlich geplante zukünftige bauliche Nutzung noch völlig offen gewesen sei.

Frage: Wie passt diese Aussage zusammen mit der Tatsache, dass der Stadt die Erweiterungsabsicht der AWO zu diesem Zeitpunkt nachweislich bekannt war?

Antwort des WBH:

In dem Anschreiben vom 16.05.2017 an die Staatsanwaltschaft heißt es: „Zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses am 13.08.2014 war die Möglichkeit einer tatsächlichen baulichen Nutzung noch völlig offen“. Das heißt, es war mangels abgeschlossenem B-Planverfahren nicht gesichert, dass die AWO das Grundstück mit Sicherheit bebauen kann.

Antwort der Verwaltung:

Ein Widerspruch ist nicht ersichtlich. Die Erweiterungsabsicht war bekannt. Ob eine Erweiterung jedoch tatsächlich realisiert werden kann, hängt vom Ausgang des Bebauungsplanverfahrens Nr. 8/14 (662)- Erweiterung der Fachklinik Deerth – ab. Das Schreiben der AWO vom 15.04.2014 war als Anlage Bestandteil der Vorlage Drucksachennummer 00658/2014 zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 8/14 (662) – Erweiterung der Fachklinik Deerth (Ratsbeschluss vom 26.02.2015).

Ermittlungsverfahren der Staatsanwaltschaft Hagen gegen Unbekannt

Mit Schreiben vom 10.08.2017 teilte die Staatsanwaltschaft Hagen mit, dass in dem Ermittlungsverfahren gegen Unbekannt die Aufnahme von Ermittlungen gegen konkrete Personen mangels Anfangsverdacht einer verfolgbaren Straftat abgelehnt wurde.

Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

- Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez.

Thomas Grothe
Technischer Beigeordneter

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: Anzahl:
