

# **Abschlussbericht Akteneinsichtsausschuss Kasernenkauf 2012**

Verfasser: Delf Schnappauf  
für die Fraktion Bündnis90/Die Grünen  
bis 21.2.2013, danach fraktionslos.  
Freitag, 22.März 2013

## **1. Aktenlage: Lückenhaft und nicht ordnungsgemäß**

Die Akten sind teilweise nicht ordnungsgemäß geführt worden.

Schriftliche Aufzeichnungen (In der Verwaltung gilt das Prinzip der Schriftlichkeit.) sind nicht immer gemacht worden oder sind nicht mehr vorhanden.

Der Bürgermeister erklärte, zu bestimmten Vorgängen gäbe es keine Unterlagen, tatsächlich finden sich jedoch Hinweise und Aufzeichnungen in den Akten.

Während viele Interessenten an dem Kasernengelände akribisch dokumentiert sind, fehlen Unterlagen von großen Schlüssel-Investoren vollständig.

## **2. Unbelastetes Freiflächen werden als ökologisch geschädigt deklariert**

Die BImA sichert im Grundstückskaufvertrag (25.9.2012) gegenüber der HLG zu, dass die Flächen frei von Kampfstoffen, Boden- und ökologischen Schäden sind.

In dem Pachtvertrag mit der Firma BaySolar wird auch der Rückbau der Anlage geregelt, für den Fall, dass für den Strom aus der PV-Anlage keine erhöhten Einspeisevergütungen nach dem EEG bezahlt wird.

Entgegen den vertraglichen Zusicherungen erklären, Bürgermeister Martin Wagner, Planungsbüro BIL und Herr Pollmeier vom Bundesforst schriftlich die Flächen zu „Konversionsflächen im Sinne des EEG.“

Drei Argumentationsweisen werden benutzt, die nicht durch die Fakten gedeckt sind.

1. Beeinträchtigung durch 110 Meter-Streifen neben Verkehrsweg. Wird nach kurzer Zeit fallen gelassen, das ist zu offensichtlich.
2. Flächenzuordnung belastete/unbelastete Flächen ergibt für alle Flächen, sie seien über 50 % belastet. Belastete Flächen wurden großzügig hinzugerechnet (Munitionsdepots auf dem Ronneberg), unbelastete Flächen (300 ha Gesamtfläche) reduziert.
3. Kampfstoffe, Bodenschäden, Bodenverdichtungen, Feuerstellungen werden angeführt, die es auf dem Plangebiet nicht gibt.

Im August 2010 hat die Konversionsbeauftragte des hessischen Wirtschaftsministeriums auf die veränderte und eingeschränkte Rechtslage bei PV-Anlagen auf Konversionsflächen hingewiesen.

Trotzdem wurde im November 2010 ein Aufstellungsbeschluss für Solarparks von der Verwaltung den Stadtverordneten vorgelegt, für Flächen, die die strengeren Bedingungen nicht erfüllen. Trotz dieser Kenntnis, wurden bei den Solarparkplanungen immer mit Hinweis auf das EEG argumentiert.

Mehrfach erklärtes Ziel war es, dem Solarparkinvestor erhöhte Einspeisevergütung zu sichern.

### **3. Mit falsche Zahlen und trotz fehlende Unterlagen Kasernenkauf beschlossen**

Am 12 Juni beschloss eine Mehrheit der Stadtverordneten den Kauf des gesamten Kasernengeländes für 1,3 Mio. Euro und übernahm damit alle Verpflichtungen für das Gelände, mit allen Folgekosten.

- Die vorgelegten Unterlagen waren falsch oder fehlerhaft. Als so genanntes „Diskussionsmodell“ auch nicht verbindlich.
- Eine zwingend vorzulegende Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Haushaltsvorschriften fehlte.
- Die Infrastrukturkosten waren zu gering angegeben.
- Positionen, wie die Entschädigung für Schäfer, sind nicht gezahlt worden.

### **4. Exklusivrecht für Projektentwickler – Scheinausschreibung für Mitbewerber**

Am 20. 2. 2012 bestätigt Bürgermeister Wagner Herrn Gerken, dass es bei der Zusicherung vom 11. 01. 2012 bleibt und er bis Ende 2012 exklusiv das alleinige Vermarktungsrecht für den Solarpark erhält. In einem städtebaulichen Vertrag vom März 2012 übernimmt Geerken die Kosten für die Bauleitplanung.

Ungeachtet der abgeschlossenen Verträge wird der Solarpark kurzfristig ausgeschrieben und Firmen zur Angebotsabgabe innerhalb einer Woche aufgefordert. Diese Ausschreibung geht zu Gunsten von Herrn Geerken aus. Er sichert 75.000 Euro jährliche Pachtzahlungen an die Stadt/HLG zu.

Die BImA stimmt einen separaten Verkauf der Freifläche für den Solarpark nicht zu. Die Fläche wird nur abgegeben, wenn auch die Kasernenflächen gekauft werden.

### **5. Geringe Erlöse für die Stadt – „Rosinen“ für ausgewählte Investoren**

Nach der Entscheidung der BImA legen der Bürgermeister, die HLG und der Stadtverordnete Reinhard Fröde Berechnungen vor, die zeigen sollen, dass der Ankauf des gesamten Kasernengeländes und der Weiterverkauf einen finanziellen Gewinn für die Stadt bringt.

In den Vergangenheit musste die BImA Interessenten abweisen, weil die Stadt selbst das gesamte Gelände vermarkten wollte. „Rosinenpickerei“ sollte durch die Selbstvermarktung der Stadt verhindert werden.

Im Mai 2012 wurden von der HLG innerhalb von 4 Wochen „verbindliche Kaufangebote“ vorgelegt. Es gab kein Konzept für eine sinnvolle Auswahl der Betriebe, noch wie „Rosinenpickerei“ verhindert werden könnte.

Kurzfristig sollte der Weiterverkauf von Teilen des Geländes zur Finanzierung dienen.

### **Ein Beispiel:**

Am 21. Mai 2012 wird per Fax ein „verbindliches Kaufangebot“ abgegeben. Datum der Unterschrift: 22. Mai.

Der Bürgermeister antwortet dem Interessenten, das Grundstück sei ein „Filetstück“, das Angebot müsse höher sein, da mit dem Erlös aus dem Grundstücksverkäufen die Infrastrukturerneuerung bezahlt werden müsse. Was nicht durch Erlöse gedeckt sei, müsse aus Steuermitteln bezahlt werden.

Der Interessent erhöht sein Angebot. Auf einer Kopie des ersten Angebotes ist ein neuer Betrag handschriftlich hinzugefügt. Datum und Unterschrift zu dem erhöhten Angebot findet sich nicht.

Dieses „verbindliche Kaufangebot“ wurde nicht eingelöst. Die Stadt hat auch nicht auf die Einlösung des Versprechens gedrängt.

## **6. HLG: täuscht, ist teuer und handelt nicht treuhänderisch**

Die „verbindlichen Kaufangebote“ sind auf einem Formular mit dem Logo der HLG abgegeben worden. Die HLG ist fachkompetent genug, um zu wissen, dass eine solche nicht-notarielle Zusage wertlos und unverbindlich ist. Trotzdem legt sie eine Berechnung mit diesen „Angeboten“ vor.

Eine **Grundstückswertermittlung** des Gutachterausschusses konnte nicht gefunden werden. Durch die fehlende Ausschreibung konnten auch keine Marktpreise ermittelt werden.

Die HLG verpflichtet sich, die Grundstücke zu **kostendeckenden Preisen** zu verkaufen, verkaufte sie aber weit unter dem Marktwert.

Sollten die kostendeckende Preise am Markt nicht zu erzielen sein, muss die Stadt die Differenz zwischen dem niedrigen Marktpreis und dem zu Deckung der entstandenen Kosten notwendigen Preis zahlen.

Zustimmungen der Stadt konnten nicht gefunden werden.

In einer Zusammenfassung über die Bodenbevorratung empfiehlt die HLG der Stadt, regelmäßige Abschlagszahlungen an die HLG zu leisten, damit die am Ende von der Stadt zu übernehmenden Kosten aus den nicht verkauften oder nicht kostendeckend verkauften Grundstücke besser über die Zeit zu verteilt. Das heißt auf die Stadt kommen allein aus dem nicht kostendeckenden Verkauf finanzielle Belastung zu.

## 7. BImA, Stadt und HLG gemeinsam gegen das Bürgerbegehren

Nach dem erfolgreichen Bürgerbegehren zum Kasernenkauf darf der Verkauf bis zum Abschluss des Bürgerentscheids bzw. der gerichtlichen Klärung nicht durchgeführt werden. Die rechtliche Situation ist den beteiligten Institutionen –der BImA, der Stadt und der HLG - bekannt, sie suchen deshalb nach Umgehungsmöglichkeiten.

Auf Vorschlag der BImA wird als eine Umgehungsstrategie ein Pachtvertrag mit der Firma BaySolar beschlossen, den die Stadt/HLG später übernehmen soll.

Erklärtes Ziel ist dabei dem Solarpark-Investor die erhöhte Einspeisevergütung vor der nächsten Absenkung der Vergütung zu sichern.

Trotz des bis heute noch nicht entschiedenen gerichtlichen Verfahrens zum Bürgerbegehren, setzt sich die Stadt und die HLG über die Rechtslage hinweg und schließt einen **Kaufvertrag** mit der BImA ab.

## 8. Infrastrukturkosten verdoppelt, Fördermittel halbiert

Die Kosten für die Ertüchtigung der Infrastruktur in dem Kasernengelände müsse von der Stadt übernommen werden, dass hatten die Stadtverordneten beschlossen. Tatsächlich gibt es nur ein entsprechendes Angebot an die BImA, das nicht angenommen wurde. Die behauptete Verpflichtung ist daraus nicht entstanden.

Den postulierten Gewinnen aus dem Weiterverkauf des Kasernengeländes stehen erhebliche Infrastrukturkosten zu Lasten der Stadt gegenüber.

### Unterschiedliche Kostenschätzungen für Stadt und BImA

- A) Gutachten Friedrich vom September 2010 für Erschließung Ostpreußenkaserne  
Es gibt zwei Fassungen, sie unterscheiden sich äußerlich lediglich durch die handschriftliche Notiz „für die Stadt“ und „für die BImA“.

Version für die Stadt: Herstellungskosten 11.270.000 Euro. (= 80,51 Euro/qm)

Version für die BImA: Herstellungskosten 8.767.000 Euro. (= 48,71 Euro/qm)

- B) Bei einer Besprechung bei der BImA in Koblenz nennt Bürgermeister Wagner laut Protokoll 45 bis 55 Euro Infrastrukturkosten je qm.
- C) Für den Kaufbeschluss wird den Stadtverordneten eine Aufstellung mit dem Titel „Diskussionsmodell“ der HLG vorgelegt, Die aufgeführten Kosten sind sehr viel niedriger als im späteren Fördermittelantrag:

Beispiele:

**Bauleitplanung** und Gutachten sollen 130.000 Euro kosten.

Fünf Monate später sind dafür über 1 Million Euro angegeben..

**Erschließungskosten** hat die Firma Unger mit **1,8 Mio.** Euro berechnet.

Im Antrag an die WI-Bank werden **3,3 Mio.** Euro für Wasser und Abwasser ausgewiesen.

**Gesamtkosten** für Infrastruktur 4.176.848 Euro, wird den Stadtverordneten vorgerechnet. Im Fördermittelantrag stehen 7.824.800 Euro. Knapp das Doppelt.

### **Fördermittel halbiert**

Für die Umnutzung ehemaliger Militärflächen wurden 2006 Fördermittel in Höhe von 3,5 Mio. Euro für Homberg reserviert, sagte der Bürgermeister.

Im Herbst 2012 –gegen Ende der Förderperiode- erhält Homberg nur 1,75 Mio. Euro Fördermittel

## **9. HLG verkauft freihändig und unter Wert - zu Lasten der Stadt**

Eine öffentliche Ausschreibung der Grundstücke hat nicht stattgefunden. Damit ist auch nicht der höchste Marktpreis ermittelt worden.

Interessenten, die frühzeitig Interesse angemeldet hatten, sind ausgeschlossen worden.

### **Ein Beispiel in drei Aktennotizen:**

- 1) Schon vor Jahren hat ein Mieter sein Kaufinteresse angemeldet.
- 2) Im Juni 2012. fragte der Kaufinteressent erneut nach. Sobald Unterlagen von der BImA vorhanden seien, wolle sich die Stadt melden.
- 3) Vermerk über eine Beschwerde: Anstelle der Stadt hat sich bei dem Mieter der neue Eigentümer gemeldet und sich als neuer Vermieter vorgestellt.

Der neue Eigentümer ist ein Homberger Stadtverordneter. Ob hier die Merkmale eines Insiderhandels vorliegen, müssen Juristen prüfen.

Die „verbindlichen Kaufangebote“ werden nicht in allen Fällen eingelöst. Die vorab den Stadtverordneten glaubhaft gemachte verbindliche Vermarktung war eine Täuschung.

In der Arbeitsgruppe Konversion Ende November waren „verbindliches Kaufangebote“ nicht eingelöst worden.

Ein neuer Investor für diese Grundstücke wurde angekündigt. Der Bürgermeister und Herr Kothe von der HLG täuschten in der Sitzung der Arbeitsgruppe einen Interessenten vor, der sich bis heute nicht vorgestellt hat.

In den Akten fanden sich keine Angaben zu dem Investor, keine Name, keine Branche, kein Angebot. Auf Nachfrage konnte der Bürgermeister keine Unterlagen vorlegen.

## **10. Zukunftstechnologie - schon am Ende**

Der Kauf des Kasernengeländes wurde auch mit einem Technologiepark begründet.

Es sollte eine Altreifen-Pyrolyse-Anlage und ein Algenzuchtanlage ermöglicht werden. Zu beiden Projekten gäbe es nach Auskunft des Bürgermeisters keine Unterlagen über die Geschäftsbahnung.

Der Bericht über die Besichtigung einer Pyrolyseanlage in Hoyerswerda ist auf der Homepage der Stadt nicht mehr auffindbar. (<http://www.homberg-efze.eu/uploads/tf/120620StudieOPK.pdf>)

Über die Algenzucht verwahrt sich die Firma Schuhmann & Schuhmann, Potsdam, in einem Email an die Stadt gegen Besichtigungstourismus.

Seit dem Kauf der Kasernen gibt es zu den beiden Projekten keine neuen Unterlagen in den Akten.

## Anhang

### Aktengrundlage:

37 Akten der Bauverwaltung und eine Handakte aus dem Hauptamt standen den Mitgliedern des Ausschusses nach vorheriger Terminanmeldung im Submissionsraum der Bauverwaltung zur Verfügung.

Nachgeforderte Akten wurden teilweise teilweise vorgelegt. Die Akten über die Regionalplanung zu dem Kasernengelände, speziell der Fläche des Solarparks wurde nicht vorgelegt.

### Infrastrukturkosten

Auszug aus dem Vergleich der Infrastrukturkosten.

|  | 01. 06.2012              | 29.10. 2012              |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | <b>Diskussionsmodell</b> | <b>Antrag an WI-Bank</b> |
|  | HLG /Ko.                 | Bgm. und 1. Stadtrat     |
| <b>Einige vergleichbare Positionen</b>   | In Euro                  | In Euro                  |
| Architekten und Ingenieurhonorare        |                          | 1.007.000                |
| Gutachten                                |                          | 40.000                   |
| Bauleitplanung und Gutachten             | 130.000                  | <i>1.047.000</i>         |
| Abwasser                                 |                          | 2.551.500                |
| Wasser                                   |                          | 750.900                  |
| Erschließung (Unger Ing.)                | 1.800.000                | <i>3.312.400</i>         |
| Straßenbeleuchtung,<br>Telekommunikation |                          | 1.649.000                |
| Straßenbeleuchtung (Gontermann)          | 50.000                   |                          |
| Stromverteilung (Gontermann)             | 200.000                  | 658.300                  |
| <b>Gesamtkosten</b>                      | <b>4.344.398</b>         |                          |
| Keine Infrastrukturkosten:               |                          |                          |
| HLG Pauschal für Pachtvertrag            | 28.000                   | ----                     |
| HLG Gebühr aus Verkäufen                 | 139.550                  | ----                     |
| <b>Minus HLG-Kosten</b>                  | <i>- 167.550</i>         |                          |
| <b>Vergleichbare Kostenansätze</b>       | <b>4.176.848</b>         | <b>7.824.800</b>         |
| Mehrausgaben gegenüber 1.6.2012          | 3.647.952                |                          |
| Steigerung gegenüber 1.6.2012            | 87 Prozent               |                          |