



Sozialdemokratische Rathausfraktion
der Stadt Neumünster

0320/2013/An

SPD-Rathausfraktion-Großflecken 75-24534 Neumünster

Frau Stadtpräsidentin
Anna-Katharina Schättiger
Großflecken 59

24534 Neumünster

Sozialdemokratische Rathausfraktion der
Stadt Neumünster

Großflecken 75
24534 Neumünster

Telefon 04321/929830
Telefax 04321/929831

E-Mail: rathausfraktion@spd-neumuenster.de

IBAN: DE10 2305 1030 0000 1470 60
Sparkasse Südholstein, BIC NOLADE21SHO
Neumünster, den 07.11.2016

E. 7.11.16

Sehr geehrte Frau Stadtpräsidentin,

setzen Sie bitte die folgende Große Anfrage auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung der Ratsversammlung.

Mit freundlichen Grüßen


Volker Andresen und Fraktion

Große Anfrage

1.

Hätte der Oberbürgermeister im Mai 2016 den von ihm beabsichtigten Kaufvertrag über das Grundstück Memellandstraße 15 – Kaufpreis 150.000 € - in eigener Zuständigkeit, d.h. ohne Beteiligung von Selbstverwaltungsgremien abschließen und abwickeln können?

2.

Was hat den Oberbürgermeister veranlasst, wegen des beabsichtigten Verkaufs eine Mitteilungsvorlage für den Hauptausschuss am 24.05.2016 zu fertigen?

3.

Was hat den Oberbürgermeister sodann veranlasst, mit Schreiben des FD 61 vom 26.05.2016 Fragen an den Gutachterausschuss der Stadt zu stellen?

4.

Wie beurteilt der Oberbürgermeister die in den Fragen des FD 61 enthaltenen Unterstellungen, nämlich u.a. dass die Stadt beabsichtige, dass zur Umsetzung des Konzepts erforderliche Planungsrecht zu schaffen?

5.

Wie hat sich der Oberbürgermeister nach Vorlage des Gutachtens des Gutachterausschusses vom 09.08.2016 gegenüber dem Gutachterausschuss, gegenüber dem FD 61, gegenüber dem Rechtsamt, gegenüber dem Investor verhalten bzw. wie ist er weiter hinsichtlich des beabsichtigten Verkaufs vorgegangen?

a)

Ist das Ergebnis des Gutachtens für den Oberbürgermeister überraschend gewesen?

b)

Ist eine rechtliche und/oder fachliche Prüfung des Gutachtens veranlasst worden?

c)

Sind rechtliche und fachliche Bedenken gegen die Wertermittlung und deren Ergebnis geäußert oder bekannt geworden? Sind ggfs. solche Bedenken geprüft worden? Ggfs. mit welchem Ergebnis?

d)

Welche Überlegungen und welches Verhalten hat es gegeben, um den Investor zu halten?

6.

Geben die Ausführungen in der beigefügten „Beurteilung des beabsichtigten und fehlgeschlagenen Verkaufs des Grundstücks Memellandstraße 15 . . .“ Veranlassung für eine rechtliche und fachliche Prüfung des Wertgutachtens vom 09.08.2016?

Welchen Wert hat das Grundstück nach Auffassung des Oberbürgermeisters, nachdem der Kaufinteressent abgesprungen ist?

Was kann ein Gutachten für einen Wert haben, das maßgeblich auf die Verwertungsabsicht eines Kaufinteressenten abstellt?

7.

Welche Bedeutung hat das vorhandene Altlasten-Risiko des Grundstücks (ehemaliger Militärflughafen) für die Wertermittlung bzw. für den geforderten Kaufpreis?

8.

Welche Kosten bzw. welcher Aufwand entsteht der Stadt/dem TBZ für die Verkehrssicherung und Unterhaltung des Grundstücks im Jahr 2015 und 2016 und weiterhin?

9

Wie bzw. an wen meint der Oberbürgermeister – nachdem der Kaufinteressent nunmehr endgültig abgesprungen ist - das Grundstück für 1.400.00 € verkaufen zu können? Und wann? Zu welchem Nutzen für die Stadt (außer der Erzielung einer einmaligen Einnahme in der Form des Kaufpreises)?

10.

Wie beurteilt der Oberbürgermeister den Umstand, dass durch den Vorgang bei möglichen Investoren der Eindruck entstanden ist, vom Oberbürgermeister bei Verhandlungen über zu verkaufende Grundstücke genannte Preisvorstellungen seien nicht verlässlich und die Preisvorstellungen der Stadt für zu verkaufende Grundstücke seien beliebig?

Gründe:

Die Fragen sind angesichts des beabsichtigten und fehlgeschlagenen Verkaufs des Grundstücks Memellandstraße 15 veranlasst.

Die anliegende „Beurteilung des beabsichtigten und fehlgeschlagenen Verkaufs des Grundstücks Memellandstraße 15 . . .“ begründet Zweifel an der Wirksamkeit und Geltung der Wertermittlung des Gutachterausschusses vom 09.08.2016 und deren Ergebnis. Danach hätte der Oberbürgermeister das Grundstück – wie beabsichtigt – an den Investor zum Preis von 150.000 € verkaufen können bzw. kann es heute entsprechend verkaufen.

Anlage zur Großen Anfrage der SPD-Rathausfraktion „Memellandstraße“ (Ratsversammlung am 22.11.2016)

Beurteilung des beabsichtigten und fehlgeschlagenen Verkaufs des Grundstücks Memellandstraße 15, 24537 Neumünster, Flurstück 241 der Flur 40, Grundbuch-Blatt 15004, lfd. Nr. 4, 26.152 qm (früheres Bundeswehrdienstleistungszentrum bzw. Standortverwaltung) an einen Investor im Frühjahr/Sommer 2016, hier insbesondere der für das Grundstück vorliegenden und eingeholten Wertermittlungen:

1. Grundlagen/Quellen:

Notarieller Kaufvertrag zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) und der Stadt vom 14.03.2016 über den Ankauf des eingangs genannten Grundstücks (Kaufpreis: 104.400 €).

Wertgutachten der BIMA vom 31.08.2011 (Wert des damals geringfügig größeren Grundstücks - 27.420 qm - zum 07.07.2011: 137.000 €).

Fortschreibung des vorgenannten Wertgutachtens der BIMA vom 25.09.2015 (Wert des eingangs genannten Grundstücks zum 25.09.2015: 116.000 €).

Schreiben des Gutachterausschusses der Stadt Neumünster an die BIMA vom 13.10.2015, wonach die Wertermittlung der BIMA vom 25.09.2015 geprüft und als angemessen und richtig beurteilt wird.

Mitteilungsvorlage des OB vom 09.05.2016 für den Hauptausschuss am 24.05.2016 über den beabsichtigten Verkauf des genannten Grundstücks an einen Investor, die Stadtparkviertel-Entwicklungsgesellschaft Eutin, zwecks Errichtung eines Therapie- und Gesundheitszentrums mit integrierter Aus- und Fortbildungseinrichtung zum Preis von 150.000 €.

In der Hauptausschuss-Sitzung am 24.05.2016



Schreiben der Stadt (FD 61) an den Gutachterausschuss vom 26.05.2016 mit Fragen u.a. dazu, ob sich der Wert des Grundstücks durch die vom Investor beabsichtigte Verwendung verändert habe, und mit dem Auftrag, ggfs. den aktuellen Wert des Grundstücks zu ermitteln.

Stellungnahme des Rechtsamtes vom 31.05.2016 zu dem beabsichtigten Verkauf und zwar wegen der „vom Fachdienst erbetenen Prüfung auf Rechtsverstöße“ („... Eine Stellungnahme des Gutachterausschusses liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Die vom Fachdienst erbetene Prüfung auf Rechtsverstöße kann daher ausdrücklich nur hypothetisch erfolgen, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht feststeht, ob das Grundstück wertgerecht oder unter Wert verkauft werden soll . . .“).

* unkenntlich gemacht, wegen unzulässiger Zitate aus nicht-öffentlicher Sitzung

Antwortschreiben des Gutachterausschusses vom 1.06.2016 an den FD 61 („... zu 1. Nach der Veröffentlichung der Planung in der Presse für die Errichtung eines Therapie- und Gesundheitszentrums mit integrierter Aus- und Fortbildungseinrichtung und begleitendes Wohnen ergibt sich eine höherwertige Nutzung als für gewerbliche Bauflächen. Bei der Wertermittlung des Grundstücks ist daher ein höherer Bodenwert nämlich der für gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen in Ansatz zu bringen ...“)

Wertgutachten des Gutachterausschusses der Stadt Neumünster vom 09.08.2016 (Wert zum 09.08.2016: 1.400.000 €).

2. Zum Sachverhalt:

2.1.

Die Stadt hatte mit Kaufvertrag vom 14.03.2016 von der BIMA das Grundstück Mellandstraße 15 zum Preis von 104.400 € erworben.

Im Mai 2016 beabsichtigte der Oberbürgermeister, dies Grundstück an einen Investor, die Stadtparkviertel-Entwicklungsgesellschaft Eutin, zum Preis von 150.000 € zu verkaufen. Der Investor wollte auf dem Grundstück ein Therapie- und Gesundheitszentrum mit integrierter Aus- und Fortbildungseinrichtung errichten.

Grundlage für die Kaufpreisfestlegung auf 150.000 € waren die vorliegenden BIMA-Wertgutachten aus 2011 und 2015; das BIMA-Wertgutachten vom 25.09.2015 war für das Grundstück zu einem Verkehrswert von 116.000 € gekommen.

Der Oberbürgermeister hätte diesen - von ihm ausgehandelten und beabsichtigten - Kaufvertrag in eigener Zuständigkeit abschließen und abwickeln können.

Allerdings legte er dem Hauptausschuss am 24.05.2016 eine Mitteilungsvorlage zu dem beabsichtigten Verkauf vor. In der Hauptausschuss-Sitzung

*

Daraufhin veranlasste der Oberbürgermeister, dass der FD 61 mit Schreiben vom 26.05.2016 u.a. Fragen an den Gutachterausschuss der Stadt richtete und zwar zu einer eventuellen Änderung des Verkehrswerts des Grundstücks aufgrund der beabsichtigten Verwendung des Grundstücks durch den Investor.

Das Rechtsamt gab am 31.05.2016 eine Stellungnahme ab und führte u.a. aus, es sei nur eine hypothetische Prüfung möglich.

Der Gutachterausschuss beantwortete mit Schreiben vom 1.06.2016 die Fragen des FD 61 u.a. wie folgt: „... Nach der Veröffentlichung der Planung in der Presse für die Errichtung eines Therapie- und Gesundheitszentrums mit integrierter Aus- und Fortbildungseinrichtung und begleitendes Wohnen ergibt sich eine höherwertige Nutzung

* unkenntlich gemacht, wegen unzulässiger Zitate aus nicht-öffentlicher Sitzung

als für gewerbliche Bauflächen. Bei der Wertermittlung des Grundstücks ist daher ein höherer Bodenwert nämlich der für gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen in Ansatz zu bringen . . .“.

Der Gutachterausschuss fertigte am 09.08.2016 ein neues Wertgutachten, das für das Grundstück einen Wert von 1.400.000 € auswies.

Der Oberbürgermeister wollte nachfolgend das Grundstück nur gegen Zahlung eines Preises von 1.400.000 € an den Investor veräußern.

Der Investor teilte mit, dass er auf dieser Grundlage kein Interesse an einem Erwerb des Grundstücks habe.

2.2.

Die Wertermittlungen der BIMA aus den Jahren 2011 und 2015 beruhen darauf, dass die ehemals militärisch genutzte Grundstücksfläche planungsrechtlich Außenbereich ist und dass die Fläche aufgrund einer vorhandenen Vorplanung der Stadt aus dem Jahr 2008 – perspektivisch, nach einer gewissen Wartezeit - in ein Gewerbe- und Handwerkszentrum umgenutzt werden sollte. Grundlage für die angenommene Umnutzung war die vorhandene Vorplanung der Stadt, nämlich u.a. der „Städtebauliche Rahmenplan Neumünster, Stadtteil West, Plan 12: Entwicklungsperspektiven“. Darin war für die Fläche eine (klein-) gewerbliche Nutzung ausgewiesen.

Auf dieser Grundlage hat das BIMA-Wertgutachten 2015 die Grundstücksfläche als „warteständiges Bauland“ (rd. 14.000 qm Netto-Gewerbebauland von rd. 26.000 qm) angesehen und dafür einen Wert von 35 €/qm angesetzt. Für die nach der Vorplanung vorgesehenen Abstandsgrünflächen und die vorhandene Waldfläche (rd. 11.000 qm) hat es einen Wert von 3,40 €/qm und für Straßenflächen einen Wert von 0 € angesetzt, insgesamt einen Ausgangswert von 485.000 €.

Für die vorhandenen Gebäude, auch für das allein nutzungsfähige Lagergebäude ist in dem Gutachten kein Wert angesetzt worden.

Unter Berücksichtigung von für die vorgesehene Nutzung notwendigen Abbruch-, Erschließungs- und Planungskosten (rd. 370.000 €) ergibt sich nach dem Gutachten auf der vorgenannten Grundlage ein Wert für das Grundstück zum 25.09.2015 von 116.000 €.

Diese Wertermittlung ist vom Gutachterausschuss der Stadt Neumünster geprüft und mit Schreiben vom 13.10.2015 für angemessen und richtig gehalten worden.

2.3.

Die Wertermittlung des Gutachterausschusses der Stadt Neumünster aus August 2016 geht dagegen ausdrücklich von einer anderen Grundlage betreffend die Nutzbarkeit des Grundstückes aus, nämlich dass eine Wohnbebauung zulässig sein wird.

In dem Gutachten vom 09.08.2016 heißt es u.a.:

„Grundlagen für die nachfolgende Wertermittlung bilden das von der Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung . . . vorgegebene „Vorkonzept der Architekten Allianz Lejeune & Pflüger GmbH“ für die Errichtung eines Therapie- und Gesundheitszentrums mit begleitendem Wohnen sowie der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 172 „Westlich Memellandstraße (StOV)“ mit der entsprechenden Flächenbilanzierung“.

Auf dieser Grundlage kommt der Gutachterausschuss für das warteständige Bauland zu ganz anderen, nämlich für das warteständige Bauland mit einer Nutzbarkeit als Wohnbaufläche zu deutlich höheren Werten. Das Gutachten beinhaltet zusammengefasst folgende Wertermittlung:

Bauland	Wohnbaufläche	14.010 qm	120,00 €	1.681.200 €
	Mischfläche	4.226 qm	100,00 €	422.600 €
	Gemeinbedarf	4.777 qm	70,00 €	334.390 €
Straßen u.a.		rd. 3.100 qm	0,00 €	0 €
Summe				2.438.190 €
abzüglich	Entwicklungskosten			- 759.300 €
	Wartezeit			- 269.262 €
Summe				1.409.628 €

2.4.

Im Kern unterscheiden sich die Wertermittlungen der BIMA aus 2011 und 2015 auf der einen Seite und die Wertermittlung des Gutachterausschusses aus 2016 auf der anderen Seite darin, dass das BIMA-Gutachten für das Grundstück (nur) die Zulässigkeit einer (klein-) gewerblichen Nutzung und den für solche Flächen in Neumünster üblichen Preis von 35 €/qm zugrunde legt. Demgegenüber legt das Gutachten des Gutachterausschusses die Zulässigkeit einer Wohnbebauung zugrunde und setzt dafür einen Preis von 120 €/qm an. Dies führt zu den deutlich unterschiedlichen Ergebnissen der Wertermittlungen.

Dass dieser Umstand den maßgeblichen Unterschied der Wertermittlungen darstellt wird auch in dem Antwortschreiben des Gutachterausschusses vom 1.06.2016 an den FD 61 deutlich, in dem es u.a. heißt: *„Nach der Veröffentlichung der Planung in der Presse für die Errichtung eines Therapie- und Gesundheitszentrums mit integrierter Aus- und Fortbildungseinrichtung und begleitendes Wohnen ergibt sich eine höherwertige Nutzung als für gewerbliche Bauflächen. Bei der Wertermittlung des Grundstücks ist daher ein höherer Bodenwert nämlich der für gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen in Ansatz zu bringen . . .“*

Dass andere Grundlagen vorhanden sein können, wird bereits in dem Schreiben des FD 61 vom 26.05.2016 angesprochen. In diesem Schreiben heißt es u.a.:

„ . . Die jetzigen Kaufinteressenten beabsichtigen allerdings die Einrichtung eines Gesundheits- und Therapiezentrums mit Akademieverbindung und begleitendes Wohnen dort anzusiedeln. . . Die Stadt Neumünster beabsichtigt, dass zur Umsetzung des Konzepts erforderliche Planungsrechte zu schaffen . . .“

3. Bewertung der vorliegenden Wertermittlungen und ihrer Ergebnisse:

3.1.

Die Wertermittlung der BIMA im Gutachten vom 25.09.2015 ist rechtlich in Ordnung; das Ergebnis dieser Wertermittlung - Verkehrswert: 116.000 € - ist nach ihren angenommenen Grundlagen (kleingewerbliche Nutzung der Fläche) und Ableitungen plausibel und angemessen, insgesamt richtig.

Dies wird bis heute von niemanden in Frage gestellt. Das BIMA-Gutachten und dessen Ergebnis ist vom Gutachterausschuss der Stadt Neumünster geprüft und mit Schreiben vom 13.10.2015 ausdrücklich bestätigt worden. Die Stadt hat auf der Grundlage dieses Gutachten im März 2016 das Grundstück für 114.400 € von der BIMA erworben.

Es gibt auch keinen Gesichtspunkt, der Zweifel an der rechtlichen und fachlichen Richtigkeit der BIMA-Wertermittlung und ihres Ergebnisses begründen könnte. Insbesondere das Wertgutachten des Gutachterausschusses vom 09.08.2016 mit dem Ausweis eines deutlich höheren Werts - 1.400.000 € - ist kein solcher Gesichtspunkt. Denn dieses Gutachten geht von anderen Grundlagen, nämlich u.a. davon aus, dass das Grundstück als Wohnbaufläche genutzt werden könne.

Im Übrigen ist die Wertermittlung des Gutachterausschusses, wie unten ausgeführt, rechtlich und fachlich nicht in Ordnung und das Ergebnis dieser Wertermittlung ist nicht richtig und deswegen unbeachtlich.

Der Oberbürgermeister hätte im Mai 2016 den beabsichtigten Kaufvertrag mit dem Investor (Kaufpreis: 150.000 €) in eigener Zuständigkeit abschließen und abwickeln können. Der mit der BIMA am 14.03.2016 abgeschlossene Kaufvertrag über das Grundstück (Kaufpreis: 104.400 €) und die Wertermittlungen der BIMA, insbesondere das BIMA-Gutachten vom 25.09.2015 (Verkehrswert: 116.000 €) sind eine hinreichend sichere Grundlage für die Annahme gewesen, dass der Wert des Grundstücks im Mai 2016 und bis heute jedenfalls 150.000 € nicht übersteigt.

3.2.

Die Wertermittlung des Gutachterausschusses vom 09.08.2016 und dessen Ergebnis ist rechtlich nicht in Ordnung; das Ergebnis dieser Wertermittlung – 1.400.000 € - ist weder plausibel noch angemessen, insgesamt ist das Gutachten nicht richtig und deswegen unbeachtlich.

Der Begriff des Verkehrswerts (Marktwerts) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert und inhaltlich bestimmt. Danach wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Aus der gesetzlichen Regelung in § 194 BauGB folgt, dass für die Wertermittlung „die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ maßgeblich ist. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben unberücksichtigt. Auf subjektive Verwertungsabsichten und Einschätzungen künftiger Entwicklungen kann es bei der Wertermittlung nicht ankommen (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl., 2014, III § 194 BauGB Rn. 15). Insbesondere persönliche Nutzungsabsichten eines Kaufinteressenten sind nicht wertbestimmend (Kleiber, aaO., III § 194 Rn. 54)

Entscheidend ist vielmehr die objektive zukünftige Nutzbarkeit des fraglichen Grundstücks und die Einschätzung des Ertragswerts einer solchen zukünftigen Nutzung.

Die objektive Nutzbarkeit des Grundstücks wird – wie bei allen Fällen aufgegebenen militärischer Flächen, die eine Umnutzung erfahren sollen – maßgeblich durch die Planung der fraglichen Gemeinde für die fragliche Fläche bestimmt. Denn die Zuständigkeit und Kompetenz für die räumliche Planung liegt allein bei der Gemeinde. Sie nimmt diese Zuständigkeit und Kompetenz durch die Aufstellung und Verabschiedung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen wahr.

Vorliegend gab und gibt es eine Planung der Stadt für die fragliche Fläche aus dem Jahr 2008, nämlich u.a. den „Städtebaulichen Rahmenplan Neumünster, Stadtteil West, Plan 12: Entwicklungsperspektiven“. Nach dieser Planung ist für die Fläche eine (Klein-) gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Diese zukünftige Umnutzung der Fläche – entsprechend der Planung der Stadt - ist in den BIMA-Gutachten aus 2011 und 2015 zu Grunde gelegt worden und deswegen kommen sie – rechtlich und fachlich zutreffend – zu den genannten Wertermittlungen und Ergebnissen, nämlich das BIMA-Gutachten vom 25.09.2015 zu einem Verkehrswert von 116.000 €.

a)

Hiervon abweichend stellt das Gutachten des Gutachterausschusses aus 2016 auf die Planung des Kaufinteressenten (= „Vorkonzept der Architekten Allianz Lejeune & Pflüger GmbH“ für die Errichtung eines Therapie- und Gesundheitszentrums mit begleitendem Wohnen) ab. Dies ist rechtlich unzulässig. Denn dabei handelt es sich nur um eine subjektive Verwertungsabsicht eines Kaufinteressenten, die für die Wertermittlung nach der gesetzlichen Regelung nicht bestimmend ist.

b)

Auch die Tatsache, dass in der Zeit vor August 2016 über diese Planung des Kaufinteressenten in der Presse berichtet worden war, ändert aus dem vorgenannten Grund nichts an dieser Feststellung. Presseveröffentlichungen über Verwertungsabsichten eines Kaufinteressenten bestimmen nur die Nutzbarkeit von Flächen.

c)

Allenfalls aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 172 „Westlich Memellandstraße (StOV)“, nach Aktenlage gefertigt vom Fachdienst Stadtplanung (FD 61) unter dem 07.01.2016 und 13.06.2016, könnte der Schluss gezogen werden, dass die Stadt ihre frühere Planung für eine Umnutzung der Fläche (kleingewerbliche Nutzung aufgrund der Vorplanung aus 2008) zur fraglichen Zeit geändert hätte und eine zukünftige Nutzung des Grundstücks entsprechend der Verwertungsabsicht des Kaufinteressenten (Vorkonzept der Architekten) planungsrechtlich hätte ermöglichen wollen. Eine solche Änderung der Planung der Stadt betreffend die zukünftige Nutzbarkeit des Grundstücks wäre ein neuer Fakt, der bei der Wertermittlung zu berücksichtigen wäre (und der das Vorgehen des Gutachterausschusses und dessen Ergebnis rechtfertigen könnte).

Aber allein die Tatsache, dass es für die Fläche einen Vorentwurf eines B-Plans aus dem FD 61, gefertigt im Januar/Juni 2016, gegeben hat, kann das Vorgehen des Gutachterausschusses, nämlich für die Wertermittlung eine entsprechende zukünftige Nutzung des Grundstücks zugrunde zu legen, nicht rechtfertigen und das Ergebnis der Wertermittlung nicht begründen. Denn dieser Vorentwurf eines B-Plans hat nicht das „Licht der Welt“ erblickt; er ist weder dem zuständigen Fachausschuss vorgestellt oder zur Kenntnis gegeben worden, noch ist er beschlossen worden; es ist

auch bis heute kein Planungsverfahren für einen B-Plan durch einen Planaufstellungsbeschluss eingeleitet worden.

Die Zuständigkeit und Kompetenz für die Aufstellung und die Verabschiedung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen liegt ausschließlich beim zuständigen Fachausschuss (BPU, heute PUA) und bei der Ratsversammlung.

Der Vorentwurf des FD 61 ist bis August 2016 und bis heute nur eine auf Vorrat gefertigte Planungs-idee der Verwaltung gewesen, die in der Schublade der Sachbearbeiter der Verwaltung im DF 61 waren und geblieben sind. Deswegen kann diesem Vorentwurf hinsichtlich des Verkehrswerts des Grundstücks aus rechtlichen Gründen keine Bedeutung beigemessen werden.

d)

Das Schreiben des FD 61 vom 26.05.2016 an den Gutachterausschuss mit den Fragen und der bedingten Beauftragung für ein neues Gutachten ist zu berücksichtigen. In diesem Schreiben heißt es:

„... Die jetzigen Kaufinteressenten beabsichtigen allerdings die Einrichtung eines Gesundheits- und Therapiezentrums mit Akademieanbindung und begleitendes Wohnen dort anzusiedeln. ... Die Stadt Neumünster beabsichtigt, dass zur Umsetzung des Konzepts erforderliche Planungsrecht zu schaffen“.

Aber auch dieses Schreiben kann die Wertermittlung des Gutachterausschusses und dessen Ergebnis aus folgenden Gründen nicht rechtfertigen:

aa)

Die Aussage in dem letztzitierten Satz ist aus den vorgenannten Gründen objektiv nicht richtig gewesen.

Es wird in diesem Zusammenhang zu klären, wie es zu dieser falschen Aussage kommen konnte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aus dem Mailverkehr zwischen BIMA und FD 61 (hier: Herr Heilmann) im Januar/Februar 2016 sich klar und deutlich ergibt, dass eine andere zukünftige Nutzung des Grundstücks, als dies in der Vorplanung aus 2008 vorgesehen war (kleingewerbliche Nutzung), zu einem anderen, höheren Verkaufspreis der BIMA für die Stadt führen würde. Die Problematik und Bedeutung einer Änderung der Planung für die Fläche etwa in Richtung auf die Zulassung von Wohnbebauung in Bezug auf die Wertermittlung und Kaufpreisbestimmung war dem FD 61 also damals bekannt und bewusst.

Es fällt zudem auf, dass der Inhalt des Schreibens des FD vom 26.05.2016 für den unbefangenen Leser den Eindruck vermittelt, als wolle der Absender dem Adressaten die Annahme einer Änderung des Wertes des Grundstücks und damit eine Neubegutachtung nahelegen. Dies steht im Gegensatz zu der vom Oberbürgermeister damals erklärten Absicht, das Projekt des Investors fördern zu wollen.

bb)

Unabhängig davon ist die zitierte Aussage in dem Schreiben („... zur Umsetzung des Konzepts erforderliche Planungsrecht zu schaffen ...“) ohne konkreten Inhalt; jedenfalls gibt sie nichts Konkretes dafür her, dass die Stadt für die Fläche planungsrechtlich eine Wohnbebauung zulassen wollte und dafür zumindest ein Planungsverfahren einleitet gehabt hätte (z.B. durch einen Planaufstellungsbeschluss).

cc)

Zusätzlich ist folgendes zu beachten:

Wenn die Stadt – wie der Gutachterausschuss es fälschlicherweise angenommen hat und der FD 61 es fälschlicherweise geschrieben hat – bereits am 14.03.2016 (Abschluss des notariellen Kaufvertrages der Stadt mit der BIMA) die Planung für das Grundstück entsprechend dem Konzept des Kaufinteressenten (Zulassung von Wohnbebauung) hätte ändern wollen, wäre dies – milde ausgedrückt – ein böswilliges, nicht zu akzeptierendes Verhalten der Stadt gegenüber der BIMA.

3.3.

Auch unabhängig von den vorstehenden Feststellungen ist die Wertermittlung des Gutachterausschusses aus August 2016 und dessen Ergebnis offensichtlich falsch. Denn für den Fall, dass der Kaufinteressent – was zwischenzeitlich erfolgt ist – endgültig von einem Ankauf des Grundstücks Abstand nimmt, sind dessen Verwendungsabsichten und ist B-Plan-Vorentwurf des FD 61 vom 07.01./13.06.2016 ohne Grundlage und hinfällig. Es gilt weiterhin die Vorplanung aus 2008, die für die Fläche eine kleingewerbliche Nutzung vorsieht.

Das offensichtlich auf falscher Grundlage, nämlich auf der Grundlage der subjektiven Verwertungsabsicht des einen Kaufinteressenten gefertigte Wertgutachten vom 09.08.2016 ist damit wertlos und unbeachtlich.

4. Schlussfolgerungen:

a)

Die Fragen des FD 61 im Schreiben vom 26.05.2016 mit den falschen Unterstellungen hätten nicht sein dürfen.

Mit Rücksicht auf den Kaufvertrag mit der BIMA vom 14.03.2016 und den beabsichtigten Verkauf an den Investor hätte der FD 61 sich bis August 2016 und weiterhin jeder Äußerung zu beabsichtigten Planungsänderungen für die Fläche gegenüber der Planung aus 2008 enthalten müssen.

b)

Der Gutachterausschuss der Stadt Neumünster hätte die Fragen des FD 61 im Schreiben vom 26.05.2016 – wie oben ausgeführt – richtigerweise verneinen müssen, nämlich dahin beantworten müssen, dass die vom Investor beabsichtigte Verwendung des Grundstücks den zuvor aufgrund der BIMA-Gutachten festgestellten Wert des Grundstücks nicht verändert hat. Denn im Mai 2016 und bis heute gilt aufgrund der Planung der Stadt aus 2008, dass auf der Fläche eine kleingewerbliche Nutzung möglich sein wird.

Wenn die Fragen vom Gutachterausschuss richtig beantwortet worden wären, hätte es keinen Auftrag für die Anfertigung eines neuen Wertgutachtens gegeben.

In der weiteren Folge hätte der OB auf der Grundlage des BIMA-Wertgutachtens – in eigener Zuständigkeit – den beabsichtigten Kaufvertrag (Kaufpreis: 150.000 €) mit dem Investor abschließen können. Die Stadt hätte in der Zwischenzeit den Kaufpreis vereinnahmt; weitere Kosten und Lasten für das Grundstück wären für die Stadt nicht angefallen.

Nach Abschluss des Kaufvertrages hätte durch Beschluss des zuständigen Fachausschusses ein Planungsverfahren für die Fläche eingeleitet werden können – mit der Zielrichtung, auf der Fläche ein Therapie- und Gesundheitszentrum zu errichten. Erfahrungsgemäß nach etwa 1 Jahr hätte für die Fläche ein entsprechendes Bau-recht bestehen können, d.h. im Jahr 2017/18 hätte damit begonnen werden können, das Projekt zu realisieren. Es wären damit in Neumünster gute Arbeitsplätze und ein interessantes Aus- und Fortbildungszentrum entstanden – mit der Aussicht auf eine Anbindung an eine Universität/Fachhochschule. Dies wäre ein Leuchtturm für unsere Stadt gewesen.

c)

Der Oberbürgermeister hätte das Gutachten des Gutachterausschusses vom 09.08.2016 rechtlich und fachlich überprüfen lassen müssen – mit dem zu Ziffer 3 ausgeführten Ergebnis. Solchenfalls hätte er den beabsichtigten Kaufvertrag abschließen können – mit der weiteren Folge wie zu b).

Die im Mai 2016 konkret anstehende Verkaufs- und Entwicklungsmöglichkeit für das Grundstück hat sich aufgrund der neuen Kaufpreisforderung der Stadt – 1.400.000 € - zerschlagen.

Deswegen ist Schaden für die Stadt entstanden.

Dafür tragen einerseits ^{Pinzor/42} Ratsmitglieder eine politische Verantwortung. Denn ihre in der Hauptausschuss am 24.05.2016

Andererseits liegt die maßgebliche Verantwortung dafür beim Oberbürgermeister. Denn der Oberbürgermeister hat sich von den vorgenannten Bedenken und Verdächtigungen ohne Grund beeindrucken lassen. Entscheidend ist, dass der Oberbürgermeister sich nachfolgend nicht darum gekümmert hat, die Bedenken und bösen Verdächtigungen auszuräumen. Er hat vielmehr den FD 61 und sodann den Gutachterausschuss gewähren lassen. Schließlich hat er das Ergebnis des neuen Wertgutachtens hingenommen. Damit hat er durch unterlassenen Einsatz für das Projekt, durch Gewährenlassen nachgeordneter Stellen und durch Untätigkeit hinsichtlich des unrichtigen Gutachtens das Projekt scheitern lassen.

Neumünster, den 7.11.2016


(Andreas Kluckhuhn)

* unkenntlich gemacht, wegen unzulässiger Zitate
aus nicht-öffentlicher Sitzung