



## **ERGEBNISFESTSTELLUNG**

### **Zum Akteneinsichtsverfahren Donnersbergstraße Top 8.8 der Stadtverordnetenversammlung am 18.5.2017:**

Es werden auf Grundlage der Akteneinsicht von der LIZ-Fraktion folgende Feststellungen zu den im Akteneinsichtsverlangen vom 8.12.2016 genannten Untersuchungsgegenständen bezüglich der von der Stadt Heppenheim eingegangenen Verpflichtungen zur öffentlichen Erschließung der Grundstücke Donnersbergstraße 3 bzw. 6 aufsteigend getroffen:

#### Allgemeine Feststellungen:

Aufgrund Abweichungen von Magistratsbeschlüssen und Anwohnerbeschwerden über den Zustand der verlängerten Donnersbergstraße, sowie der Lagerung von Erdaushub, Abbruchmaterialien und Baustoffen stellte die damalige LIZ.LINKE-Fraktion am 16.6.2015 den Antrag, daß der Magistrat die Erschließungs- und Aufteilungsplanung des „Gewerbegebietes Donnersbergstraße“ im Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuß (BUS) vorstellt, incl. aller Festlegungen in Bezug auf Ausgleichsmaßnahmen, Erschließung sowie ergriffene Maßnahmen gegen das offene Lagern von Baustoffen. Dieser Antrag wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 21.7.2015 mit 2 Ja, 33 Nein und 0 Enthaltungen abgelehnt. In nachfolgenden Sitzungen wurde seitens der LIZ mehrfach nach einer Lösung der Probleme und deren Ursachen angefragt, ohne daß nachvollziehbare Antworten gegeben wurden, oder sich am Straßenzustand etwas änderte. Aus diesen Gründen wurde von der LIZ-Fraktion Akteneinsicht verlangt. Dem Vorschlag auf Bestimmung des BUS als Akteneinsichtsausschuß wurde nachgekommen.

Der Akteneinsichtsausschuß konstituierte sich auf der BUS-Sitzung am 9.3.2017. Die Akteneinsicht war zwischen dem 13.3. und 24.3.2017 in den Räumen der Verwaltung möglich.

Vorgelegt wurde ein Akten-Ordner bestückt mit drei Ösenheftern, die nicht immer eine zeitliche Ordnung aufwiesen (Bd 1-3).

Auf Nachfrage der LIZ nach fehlenden Unterlagen (Maklervertrag/Beauftragung – Unterlagen/Pachtvertrag/Verkauf über Grundstücke 66/9, 66/4, 66/7, Donnersbergstraße 12 und die dazugehörigen Unterlagen zur Erschließung – abgeschlossener Vorgang der Straßenplanung – abgeschlossener Vorgang der Straßenplanung die der ersten Angebotseinholung zu Grunde lag – Angebote/Anschreiben etc. der ausgeschiedenen Mitbewerber) wurde ein Schnellhefter (Bd 4) nachgeliefert.

Bd	Beschriftung
1	Donnersbergstr. Verkauf Grundstücke an Verschiedene
2	Ausbau Donnersbergstraße
3	Grundstücksankauf G./A. Donnersbergstr. Teilfläche 17 St. 66/5
4	Planung grundlegende Erneuerung der Erschließungsstraße 60/15 und Teilfläche 66/5

Auf Nachfrage der LIZ in der Sitzung vom 27.4.2017 in Bezug auf die fehlenden Unterlagen erklärte Bgm. Burelbach, daß sämtliche Akten abgeschlossener Vorgänge vorgelegt worden seien und Angebote nicht vorliegen würden, weil die Stadt nicht Auftraggeber sei.

Den Akten konnten in Hinsicht auf die Fragestellung unter anderem entnommen werden:

- Der Aktenvermerk vom 18.01.2006 hält fest, daß die Nutzung des Grundstückes Donnersbergstraße 8 (Errichtung Lagerplatz und Zaun 66/2 und 66/4 Erschließung über 1/3 Miteigentumsanteil 66/5) dem Genehmigten entspreche und lediglich Straßenverschmutzungen festzustellen

seien. Es gab ein Gespräch mit einem Anlieger bezüglich der Grundstücksnutzung und davon ausgehender Immissionen.

- Die Stadtverwaltung versuchte, gemäß Vorlage vom 29.11.2012, das Gewerbegrundstück Donnersbergstraße 8 ca. 10 Jahre lang zu veräußern. Aufgrund der Größe von 8.070 m<sup>2</sup> – „zu klein für große, zu groß für kleine Unternehmen“ – und Lage in zweiter Reihe war dies erfolglos. Unterlagen einer Interessentensuche oder Interessenbekundungen von Firmen waren im Ordner nicht enthalten. Obwohl sich keine Unterlagen zum in der Sache tätigen Vermittler/Makler in den Akten fanden, wurde der Verkauf, mit Zahlung einer Vermittlungsprovision, an Heppenheimer Firmen in die Wege geleitet. Für die Herstellung der inneren Erschließung wurde ein Abschlag beim Verkaufspreis gewährt.
- Ende Dezember 2012 erfolgte auf Grundlage eines Teilungsplanes mit 6 selbstständigen Grundstücken ein Kaufvertrag mit 5 Unternehmen, wobei das sechste Grundstück als Gemeinschaftseigentum für die innere Erschließung verkauft wird. Einem Immobilienmakler wird stadtseits eine Vermittlungsprovision je m<sup>2</sup> gezahlt. Vertraglich vereinbart wurde, daß die Herrichtung und Instandhaltung der inneren Erschließung zu Lasten der Käufer/Eigentümergeinschaft geht, keine offene Lagerung von Erdaushub erfolgen soll. Vom Magistrat wird am 10.12.2012 „das offene Lagern von Baustoffen oder Erd-/Abbruchmaterialien“ ausgeschlossen.
- Die Stadtverwaltung tätigte gemäß Vorlage vom 22.7.2013 einen Rückkauf von 50 m<sup>2</sup> des ehemaligen Grundstückes Donnersbergstraße 8 zum vormaligen Verkaufspreis, wegen einer Baulast/Wegerecht des Arkade-Anwesens, auf das die Käufer/Eigentümergeinschaft nicht explizit hingewiesen wurde. Es handelt sich hierbei um ca. 200 m<sup>2</sup> im Anschluß an den Wendehammer bzw. dem ersten Stück der ‚Privatstraße‘. Hierbei sollen die Lasten des Straßenausbaus weiterhin von der Eigentümergeinschaft getragen werden.
- Die Eigentümergeinschaft stellt ausschließlich den Unterbau der ‚Privatstraße‘ her.
- Zwischen dem Rückkauf im Juli 2013 bis zum 06.08.2015 enthielten die Akten keinen Vorgang über eine Tätigkeit der Stadt zum Straßenausbau oder Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen, trotz mehrerer Anliegerbeschwerden.
- Am 06.08.2015 schreibt Dezernent Vettel „Meinerseits werde ich nichts weiter unternehmen“ auf seine Unterrichtung durch die Stadtverwaltung, daß die Aussage eines Käufers der behauptet, daß die Stadt die 200 m<sup>2</sup> auszubauen hätte, falsch sei: „Es ist allerdings nicht definiert wann der Ausbau zu erfolgen hat. Es wurde für selbstverständlich gehalten, dass die dortigen Bauherren selbst ein Interesse an einem Ausbau haben. Die Stadt ist nicht verpflichtet, das in unserem Eigentum befindliche Teilstück des Weges auszubauen.“ Es wird auch darauf hingewiesen, daß die Firma mit dem offenen Lagern von Erdaushub gegen den Vertrag verstößt.
- In 2016 belegen mehrere Vermerke die Einholung eines Angebotes von Firma S. für den Straßenausbau durch die Stadt.
- Im Mai 2016 geht das Angebot der Firma S. über die Straßenfertigstellung bei der Stadt ein, das letztendlich von den Beteiligten den Zuschlag bekommt. Über zwei Angebote, eins davon günstiger als das bei der Stadt eingegangene, liegt ausschließlich ein datumsloser Preisspiegel in den Akten.
- Am 17.06.2016 teilt die Stadtverwaltung einem Käufer mit, daß die Stadt eine Straßenplanung unter Berücksichtigung der angrenzenden Örtlichkeiten in Auftrag gegeben hat.
- Am 10.10.2016 geht ein Angebot über die geotechnische Untersuchung der 100 m<sup>2</sup> Teilfläche ein.
- Am 14.10.2016 teilt die Stadt einem Käufer mit, daß sie Angebote für den Straßenausbau einholt.
- 14.10.2016 übermittelt Ing.-Büro Glaser sein Honorarangebot für die Straßenplanung.
- 28.10.2016 ergeht an Glaser der Ing.-Vertrag mit Bitte um Rückgabe.
- 11.11.16 Schlußrechnung Glaser incl. Rücksendung Vertrag und Planung für Flurstücke 60/15 und Teilgrundstück 66/5.
- Am 10.11.2016 teilt die Stadt dem in dieser Angelegenheit tätigen Rechtsanwalt mit, daß die Stadt von zwei Käufern eine Teilfläche des Flurstückes 66/5 von 100 m<sup>2</sup> ohne Kaufpreiszahlung übertragen bekommt, wohin sie sich verpflichtet, die bisher nur geschotterte Fläche endauszubauen und alle hierfür anfallenden Kosten übernimmt. Hierüber beschließt der Magistrat am 9.11.2016.
- Gemäß Beschlüßvorlage 2016-0338 vom 07.11.2016 stimmen sämtliche Beteiligte nach Verhandlungen dem Ausbau von 4 Teilgrundstücken zu: Zurückgekaufte 200 m<sup>2</sup> 60/15, dem Rücküber-

tragenen 100 m<sup>2</sup> 66/10, dem Gemeinschaftseigentum Erschließungsstraße 60/16 und einer Teilfläche zweier Eigentümer 66/11.

- Am 25.01.2017 beschließt der Magistrat „*sich mit einem Drittel, in Summe 25.430,22 €, an den Straßenausbaukosten in der Donnersbergstraße zu beteiligen.*“ Vorlage vom 09.01.2017 mit handschriftlichem Vermerk des Fachbereichsleiters. „*inhaltlich und fachlich nicht zutreffend*“ ohne FB/Tiefbau.

Die Aktenlage legt offen, daß folgende Unterlagen fehlen:

Unterlagen zur Nutzung des Grundstückes vor dem Verkauf.

Alle Unterlagen zum Maklervertrag.

Straßenplanung, über das erste Teilstück hinausgehend.

Angebote der Mitbewerber sowie Besprechungsprotokolle der Stadt mit der Eigentümergemeinschaft über das Auswahlverfahren.

Unterlagen zur ersten Straßenplanung (17.6.16/14.10.16) und dem Preisspiegel zu Grunde liegenden Angebote vom Mai 2016.

Unterlagen/Pachtvertrag über Grundstücke 66/9, 66/4, 66/7, Donnersbergstraße 12 und wie diese erschlossen werden.

#### 1. Zur Kontrolle der Widersprüchlichen Aussagen von Magistrat und Bürgermeister:

Bgm. Burelbach führte wiederholt öffentlich eine starke Nachfrage nach Gewerbegrundstücken an.

Dem steht die Aktenlage entgegen, nach dem es kein Interesse an dem Gewerbegrundstück gab.

Der Begründung, nach der das Grundstück „zu klein bzw. zu groß“ sei, stehen auch verkaufte Grundstücksgrößen im Gewerbegebiet-Süd entgegen.

Hinsichtlich des ersten (abgelehnten) Antrages der LIZ.LINKE-Fraktion vom 16.6.2015 und weiterhin unverändertem Zustand erklärte Bgm. Burelbach auf Nachfrage der LIZ am 8.10.2015, daß mit allen Beteiligten gesprochen werde und die Problematik bekannt sei, eine unrechtmäßige Lagerung nicht bestätigt werden könne, die vertraglichen Vereinbarungen und die Herstellung der Straße umgesetzt würde.

Den Akten sind keine Aktivitäten zu entnehmen zwischen Juli 2013 bis zur Notiz vom 6.8.2015 des Dezernenten Vettel, in der er schrieb, er werde „nichts unternehmen“, obwohl er von der Stadtverwaltung darüber informiert wurde, daß mit offenem Lagern von Erdaushub gegen den Vertrag verstoßen wird.

Am 8.10.2016 antwortete Bgm. Burelbach mit „*Nein*“ auf die Frage der LIZ-Fraktion, ob es richtig sei, daß gemäß städtebaulichem Vertrag die Anlieger sich zur Straßenherstellung verpflichtet hätten.

Der Aktenlage ist zu entnehmen, daß es zwar keinen „städtebaulichen Vertrag“ mit entsprechenden Vereinbarungen gab, jedoch kaufvertragliche Regelungen.

#### 2. Zur Beurteilung, ob beim Kauf gegen die Haushaltsrichtlinien verstoßen wurde.

Nach § 3 Haushaltsgrundsätzegezet (HGrG), § 12 Gemeinde-Haushaltsverordnung (GemHVO und § 92 (2) HGO ist die Haushaltswirtschaft sparsam und wirtschaftlich zu führen.

Der Straßenausbau endete in Höhe Donnersbergstraße 6 mit einem Wendehammer, obwohl der Parkplatz der Gewerbeimmobilie ‚Arkade‘ erst westlich von diesem einmündete. Es wurden vertragliche Bindungen eingegangen, die diesen Umstand unberücksichtigt ließen, was letztendlich zu Nachforderungen der Eigentümergemeinschaft und Kostenbeteiligung der Stadt am Straßenausbau führte. Dies obwohl Abschläge beim Verkauf an einen Anrainer eingeräumt wurden, der weder der Erschließung seines Altgrundstückes noch der gemeinschaftlichen Erschließung der Eigentümergemeinschaft nachkam. Ebenso erfolgte die Kostenbeteiligung über ein von der Stadt eingeholtes Angebot. Insbesondere die städtische Zahlung einer hohen Maklergebühr ohne Geschäftsgrundlage verstößt gegen eine sparsame und wirtschaftliche Haushaltsführung.

3. Zur Beurteilung, ob der Magistrat evtl. planvoll vorgegangen ist, um Privateigentümer zu bevorteilen.

Mangels vollständiger Akten ist nur festzustellen, daß offensichtlich nachlässig mit Steuergeldern umgegangen wurde.

Es ist festzustellen, daß der Magistrat nachlässig arbeitete, dem Akteneinsichtsausschuß Akten vorenthalten hat, Hinweisen von Bürgern nicht bzw. nicht sachgerecht nachgegangen ist, seine eigenen vertraglichen Bindungen nicht kennt, Zahlungen auf freiwilliger Basis tätigte und die Stadtverordnetenversammlung falsch informierte.

Aufgestellt Heppenheim, den 18.05.2017

Peter Janßen

Berichterstatter, Fraktionsvorsitzender WG LIZ