

Bürgerinitiative Schönerer Schlossblick (BISS)

Antrag auf aufsichtsrechtliche Prüfung des Verkaufs von Grundstücken in Entringen (Schlossblick) an die Kreisbaugesellschaft mbH

Die Gemeinde Ammerbuch hat, worauf wir bereits früher hingewiesen haben, gemeindeeigene Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 3 952 qm im Baugebiet Schlossblick erheblich unter Wert an die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH veräußert. Hierzu liegen, nachdem uns die Gemeindeverwaltung die zunächst zurückgehaltene „Kalkulation Verkaufspreis Grundstücke Schlossblick“ nun doch zur Verfügung gestellt hat, belastbare Zahlen vor. Der entsprechende, zudem ohne formellen Beschluss des Gemeinderats realisierte Kaufvertrag vom 18. 12. 2020 verstößt demnach gegen § 92 GemO und ist deshalb gem. § 134 BGB nichtig (vgl. OLG Karlsruhe - II WX 111/11).

1. Die Gemeindeverwaltung hatte in einer am 25. 1. 2023 erstellten Vorlage für die Sitzung des Gemeinderats vom 6. 2. 2023 (Az.: 656.641) den Mindestverkaufswert des gemeindeeigenen Baulands mit 635,39 €/qm angegeben, und zwar ausdrücklich für die gesamte Nettobaufläche von 14 497 qm, zu der auch die an die Kreisbau verkauften Grundstücke mit einer Fläche von 3 952 qm gehören. Dieser Mindestverkaufswert setzt sich laut Sitzungsvorlage zusammen aus dem Bodenrichtwert für Rohbauland zum Stichtag 1. 1. 2022 in Höhe von 200 €/qm und den Kosten der Baureifmachung in Höhe von 435,39 €/qm. In einer Stellungnahme für den Gemeinderat beanstandete die Bürgerinitiative "BISS", dass die in dieser Sitzungsvorlage genannten Kosten der Baureifmachung den mit der Kreisbau vereinbarten Kaufpreis überstiegen und der Kaufvertrag wegen einer Unterwertveräußerung nichtig sei. Die Gemeindeverwaltung erarbeitete daraufhin - wegen eines angeblichen Fehlers bei der Vorbereitung der ersten Vorlage - Anfang Februar 2023 - unverzüglich eine zweite Vorlage, fügte ihr als Anlage die o. g. „Kalkulation Verkaufspreis ...“ bei und setzte hierin den Mindestverkaufswert auf 574,35 € und den Kostenanteil für die Baureifmachung auf 374,35 € herab.

Nach beiden Sitzungsvorlagen steht somit jedenfalls fest, dass beim Verkauf der Grundstücke an die Kreisbau eine erhebliche Unterwertveräußerung gegeben ist. Der **Kaufpreis von 400 €/qm** liegt um 235,39 € unter dem in der ersten Sitzungsvorlage und um 174,35 € unter dem in der zweiten Sitzungsvorlage genannten Mindestverkaufswert; bezogen auf die gesamte Verkaufsfläche von 3 952 qm ergibt dies dann einen **Schaden** für die Gemeinde von insgesamt **930 261 €** bzw. **689 031 €**. Die von der Gemeinde kalkulierten Mindestverkaufswerte beruhen allerdings auf Kostenvoranschlägen und Prognosen; in der Endabrechnung werden die tatsächlichen Kosten erfahrungsgemäß deutlich höher ausfallen. – Dass es sich hier um eine Unterwertveräußerung handelt, wird auch dadurch bestätigt, dass die Gemeinde für andere ihr gehörende Grundstücke in den Baufeldern WA 1, 3 und 10 des Schlossblick-Geländes (dem Filetstück Entringens), auf denen ähnliche Geschossbauten wie auf den Grundstücken der Kreisbau vorgesehen sind, **700 €/qm** verlangt (vgl. Gemeinderatsbeschluss vom 6. 2. 2023). Damit ist ein Preisanstieg gegenüber dem Kaufpreis für die Kreisbaugrundstücke gegeben, der weit über der allgemeinen Preisentwicklung im hier relevanten Zwei-Jahreszeitraum vom 18. 12. 2020 bis 6. 2. 2023 liegt und nicht mit nachträglichen Wertsteigerungen der Grundstücke erklärt werden kann. Verglichen mit dem Kaufpreis auf den Flächen WA 1, 3 u. 10 hat die Gemeinde beim Verkauf an die Kreisbau einen Verlust von **1 185 600 €** gemacht.

2. Darüber hinaus wurde, wie bereits erwähnt, mit der Kreisbau ein Kaufpreis vereinbart, der unter den Kosten der Baureifmachung in Höhe von 435,39 €/qm liegt. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass diese Kosten bei der Erstellung der ersten Sitzungsvorlage versehentlich falsch berechnet worden wären. Insbesondere wird dies auch nicht durch die "Kalkulation


Kaufpreis ..." belegt, die der zweiten Sitzungsvorlage beigelegt war, im Gegenteil. Diese "Kalkulation" zeigt vielmehr gerade, dass der in dieser Vorlage genannte Betrag von 374,35 €/qm fehlerhaft ermittelt und deutlich zu niedrig angesetzt wurde und dass der zunächst angegebene Betrag von 435,39 € zutreffend ist. Denn in dieser "Kalkulation" werden zwar die Kosten der Rodung des ehemaligen Schulgeländes und des Abrisses und der Wiederherstellung des Spielplatzes ausdrücklich angeführt, **die sehr viel höheren Kosten, die durch den Abriss der alten Schule und der Turnhalle mit Nebengebäuden sowie die entsprechende Abfallbeseitigung entstanden sind, werden dagegen nicht berücksichtigt.** Dabei handelt es sich hier zweifellos um Maßnahmen, die – genauso wie die Rodung – zur Baureifmachung gehören und unerlässliche Voraussetzung für die im Kaufvertrag zugesagte Erschließung der Grundstücke sind. Es ist deshalb davon auszugehen, dass diese Kosten zwar in der ersten Vorlage für die Gemeinderatssitzung vom 6. 2. 2023 erfasst, in der zweiten dann aber weggelassen wurden. **Die Gemeinde hat demnach die Baugrundstücke an die Kreisbau zu einem Preis verkauft, der mit 400 €/qm nicht einmal die Kosten der Baureifmachung deckt und bei dem sie pro qm noch mindestens ein Defizit von 35,39 € in Kauf nehmen muss, damit diese Kosten vollständig getilgt werden.** Dies stellt eine unzulässige Subventionierung der Kreisbau und zugleich eine erhebliche Benachteiligung anderer Erwerber von gemeindeeigenen Grundstücken im Baugebiet Schlossblick dar.


3. Der Gemeinderat hatte den Preis von 400 €/qm für die Kreisbau bereits in der Sitzung vom 22. 10. 2018 festgelegt (vgl. Sitzungsvorlage Az.: 623.6). Die Gemeinde hatte damals weder geprüft, wie hoch die Kosten der Baureifmachung sein würden, noch hatte sie ein Gutachten zur Feststellung des Verkehrswerts gem. § 192 BauGB eingeholt. Eine in solchen Fällen erforderliche und allgemein übliche **Preis Anpassungsklausel**, mit der zumindest der Anstieg der Erschließungskosten hätte aufgefangen werden können, wurde in den Kaufvertrag nicht aufgenommen. Hier zeigt sich, dass die Gemeindeverwaltung bei den Kaufvertragsverhandlungen nicht in der gebotenen Weise die Interessen der Gemeinde wahrgenommen hat und dass dies von einem Bauinvestor erkannt und ausgenutzt wurde.

Besonders ärgerlich und inakzeptabel ist, dass es sich bei dem Investor nicht um ein rein privates Unternehmen handelt, sondern um eine kommunale Baugesellschaft – mit dem Landkreis Tübingen und seinen Gemeinden als Gesellschafter und dem Landrat als Aufsichtsratsvorsitzenden. Nach § 1 LKrÖ hat der Landkreis die Gemeinden in der Erfüllung ihrer Aufgaben zu unterstützen und zu einem gerechten Ausgleich der Lasten beizutragen. Der Kaufvertrag vom 18. 12. 2020 mißachtet dies völlig. Deshalb erwarten wir, dass die Kreisbau – notfalls auf Veranlassung ihres Aufsichtsrats – dies korrigiert und der vertraglichen Anpassung des Kaufpreises an den Verkehrswert zustimmt, damit die Gemeinde Ammerbuch die erforderlichen Mittel für dringend notwendige Investitionen erhält. Darauf sollte die Gemeinde gegenüber der Kreisbau bestehen. Es ist ja nicht davon auszugehen, dass die Kreisbau die Gemeinde an einem Vertrag festhält, der so offensichtlich einem gerechten Ausgleich der Lasten widerspricht und der dazu beiträgt, dass ein „klaffendes Loch von 4,5 Millionen Euro im Etat“ der Gemeinde entsteht (vgl. Bürgermeisterin Halm, ST 08-07-2023).

Entringen, 13. Juli 2023

Für die Bürgerinitiative Schönerer Schlossblick (BISS)


Herbert Escher


Gerhard Schmitz


Roland Ensinger


Dietrich Weichold


Cordelia Alber-Klein


Tilman Köllisch


Heino Brodbeck