

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0417/2013

Auskunft erteilt:

Frau Heuer

Ruf:

492-7012

E-Mail:

Heuer@stadt-muenster.de

Datum:

20.06.2013

Betrifft

Projekt "gemeinsam bauen" an der Gievenbecker Reihe
hier: Konsequenzen für vergleichbare zukünftige liegenschaftliche Verfahren

Beratungsfolge

03.07.2013 Rechnungsprüfungsausschuss

Bericht

09.07.2013 Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften

Bericht

10.07.2013 Hauptausschuss

Bericht

Bericht:

I. Überprüfung des Projekts bzw. Grundstücksgeschäftes

Die Überprüfung des Projekts „gemeinsam bauen“ an der Gievenbecker Reihe bzw. der Verkauf des städtischen Grundstücks Gievenbecker Reihe 30 waren Gegenstand mehrerer Verfahren:

Die Bezirksregierung Münster - Kommunalaufsicht - ist im Juli/August 2011 aufgrund privater Beschwerden tätig geworden und hat die im öffentlichen Interesse liegenden Sachverhalte aufgegriffen. Die abschließende kommunalaufsichtliche Bewertung liegt der Stadt Münster seit dem 15.04.2013 vor. Nach Auswertung dieses Schreibens fand zwischen der Bezirksregierung Münster und der Stadt Münster noch ein Abschlussgespräch auch im Hinblick darauf statt, welche Konsequenzen für die Zukunft gezogen werden können.

Auch die Staatsanwaltschaft Münster ist durch Bürger auf den Sachverhalt hingewiesen worden. Die Staatsanwaltschaft Münster hat der Stadt unter dem 14.05.2013 mitgeteilt, dass das Ermittlungsverfahren gegen alle Beschuldigten gem. § 170 Abs. 2 Strafprozessordnung (StPO) eingestellt worden ist.

Anfang 2012 beauftragten der Oberbürgermeister und der Rechnungsprüfungsausschuss das Amt für Wirtschaftlichkeitsprüfung und Revision (AWR) mit der Prüfung und Aufarbeitung des gesamten Sachverhalts. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in dem „Bericht über die Prüfung des Projekts ‚gemeinsam bauen‘ an der Straße Gievenbecker Reihe“ vom 15.05.2012 (Bericht Nr. 11/12) zusammengefasst. Der Rechnungsprüfungsausschuss hat den Bericht in seiner Sitzung am 05.06.2012 diskutiert und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Unter dem 07.03.2013 hat das AWR eine aktualisierte Einschätzung zum Prüfbericht Nr. 11/12 nach Vorlage des 4. Wertgutachtens abgegeben, die die wesentlichen Aussagen des Berichts bestätigt.

Aufgrund von Nachbarklagen wurde die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigungen für die Grundstücke Gievenbecker Reihe 30 a, 30 b und 30 c und des positiven Bauvorbescheids für die Scheune verwaltungsgerichtlich überprüft.

Das Verwaltungsgericht Münster hat mit (rechtskräftigen) Urteilen vom 20.11.2012 die Klagen gegen die Baugenehmigungen abgewiesen, damit ist die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigungen bestandskräftig festgestellt.

Ebenso hat das Verwaltungsgericht Münster mit Urteil vom 20.12.2012 die Klage gegen den positiven Bauvorbescheid abgewiesen. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat über den Antrag auf Zulassung der Berufung noch nicht entschieden.

Zudem wurden zu dem Grundstücksgeschäft im September 2011 zwei Beschwerden nach § 24 GO NRW eingereicht, über die der Hauptausschuss in seiner Sitzung am 15.05.2013 entschieden hat (nichtöffentliche Vorlagen V/0932/2012 und V/0933/2012).

Ein Antrag auf Untersagung des Vollzugs des Grundstückskaufvertrages vom 18.07.2011 wurde vom Verwaltungsgericht Münster rechtskräftig mit Beschluss vom 30.09.2011 abgelehnt.

Der Oberbürgermeister hatte am 20.08.2012 entschieden, dass der Dezernent des Oberbürgermeisters und das Justizariat Verwaltungsführung in Rückkopplung zum Leiter des Amtes für Wirtschaftlichkeitsprüfung und Revision nach Abschluss des Verfahrens bei der Kommunalaufsicht unter Berücksichtigung der Hinweise und Empfehlungen des AWR-Berichtes und der Auswertung der abschließenden Feststellungen der Kommunalaufsicht die Thematik aufbereiten und konkrete Vorschläge erarbeiten, wie in Zukunft vergleichbare Verfahren rechts- und verfahrenssicher zu organisieren sind. Die Vorschläge sind Gegenstand dieser öffentlichen Vorlage.

Aus den Hinweisen und Empfehlungen des AWR-Prüfberichtes vom 15.05.2012 hatte die Verwaltung bereits während der noch laufenden Verfahren ad hoc - Konsequenzen gezogen und die Abstimmung zwischen dem Amt für Immobilienmanagement und der städtischen Bewertungsstelle im Vermessungs- und Katasteramt durch einen vierzehntägigen jour fixe verbessert. Außerdem erfolgt eine verstärkte Einbindung des Gutachterausschusses.

II. Keine personenbezogenen Konsequenzen

Feststellungen hinsichtlich finanzieller oder anderer Unregelmäßigkeiten, die ggf. zu personal- oder dienstrechtlichen Konsequenzen führen müssten, hat die Prüfung des Sachverhaltes durch das AWR nicht ergeben (AWR-Bericht vom 15.05.2012 und aktualisierte Einschätzung des AWR vom 07.03.2013).

Die Staatsanwaltschaft Münster hat das Ermittlungsverfahren gegen alle Beschuldigten nach § 170 Abs. 2 StPO eingestellt (vgl. auch Ziffer I.).

III. Verfahrensbezogene Konsequenzen

Gleichwohl zeigt das Verfahren im Rückblick aber folgende, auch bereits vom AWR in seinem Bericht vom 15.05.2012 benannten Schwachstellen, die Anlass für die Vorschläge zur Optimierung künftiger vergleichbarer Verfahren sind:

- Projektorganisation
- Reaktion auf wesentliche Veränderungen der Ausgangssituation
- Verbesserung der Kommunikation zwischen Politik und Verwaltung

Das AWR hatte in seinem Bericht vom 15.05.2012 als Erkenntnisse aus der Prüfung bereits konkrete Hinweise für ähnlich gelagerte künftige Projekte gegeben, die mit den folgenden Vorschlägen zur Projektorganisation unter Ziffer 1. im Wesentlichen aufgegriffen werden.

Darüber hinaus hat die vom Oberbürgermeister eingerichtete Arbeitsgruppe die abschließende Stellungnahme der Kommunalaufsicht vom 15.04.2013 und das Zwischenergebnis der Kommunalaufsicht vom 24.01.2012 ausgewertet.

1. Vorschläge zur verwaltungsinternen Projektorganisation

- 1.1 Je nach Größe bzw. Umfang des Projekts ist die Installierung einer verantwortlichen Projektorganisation zu prüfen. Umfangreiche und aufwändige Projekte machen eine besondere Projektorganisation zwingend erforderlich, um Verantwortlichkeiten zu bündeln und festzulegen, eine umfassende interne Abstimmung sowie einen einheitlichen Informationsstand der Beteiligten zu gewährleisten.
- 1.2 Die Projektorganisation bzw. -abwicklung ist verwaltungsintern juristisch zu begleiten.
- 1.3 Zur objektiven Wertermittlung eines Grundstücks ist eine Abstimmung mindestens mit der städtischen Bewertungsstelle vorzunehmen und zu dokumentieren oder der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster einzuschalten. Wenn von der Wertermittlung der städtischen Bewertungsstelle oder des Gutachterausschusses abgewichen werden soll, ist diese Abweichung nachvollziehbar für den zuständigen Entscheidungsträger zu begründen.
- 1.4 Die Handlungsspielräume, insbesondere für Interessenten außerhalb der Verwaltung, während der Umsetzung eines Projekts müssen eingeschränkt werden. Dadurch ist u. a. auszuschließen, dass die Vorbereitungen bzw. Einzelentscheidungen unter einem hohen Zeitdruck stehen.
- 1.5 Die Projekte müssen einen Zwischenstopp bzw. ein Zwischenfazit ermöglichen, um erstens zu prüfen, ob Vorhaben und Ziele sowie finanzieller und personeller Einsatz noch im Einklang stehen bzw. wesentliche Veränderungen erkennbar sind, und zweitens hieraus ggf. Konsequenzen ziehen zu können. Mit der Definition von Meilensteinen in der Projektorganisation sind Zwischenresümées vorzusehen, in die die zuständigen Beigeordneten einzubinden sind.
- 1.6 Sofern die für ein Projekt handlungsleitenden Gründe entscheidungserheblich sind, ist dies nachvollziehbar zu dokumentieren.
- 1.7 Die vorgenannten Vorschläge unter Zi. 1.1 bis 1.6 werden projektbezogen im Vorhinein von den jeweiligen (Projekt-)Verantwortlichen konkretisiert.

2. Vorschläge zur Verbesserung der Kommunikation zwischen Politik und Verwaltung

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften hat am 02.02.2010 auf der Grundlage der nichtöffentlichen Beschlussvorlage V/0032/2010 die Ausschreibung des Projektes zur Realisierung von Wohn- und Nutzungskonzepten durch zu gewinnende Baugruppen beschlossen. Die Eckpunkte – wie Zeitraum, Festkaufpreis und Bewertungskriterien sowie das Verfahren – wurden dabei seitens der Verwaltung in der Vorlage ausführlich dargestellt.

Nachdem während der Bewerbungsphase mehrere Interessenten den Wunsch nach Ankauf weiterer Grünflächen geäußert hatten, hat der Hauptausschuss auf der Grundlage der nichtöffentlichen Beschlussvorlage V/0849/2010 nebst Anlagen am 08.12.2010 neben der Reservierung und späteren Vergabe des Grundstücks an die Baugruppe „Sprung über die Höfe“ der

Verwaltung ausdrücklich die Ermächtigung erteilt, „unmittelbar an das Grundstück angrenzende private Grünflächen, die Gegenstand der eingereichten Bauunterlagen sind, an die jeweilige, das Projekt realisierende Baugemeinschaft zu veräußern“. Eine Festlegung bezüglich der Größe oder des Preises der zusätzlichen Flächen enthielt der Beschluss nicht.

Bereits die Kommunalaufsicht hatte in ihrem Zwischenergebnis vom 24.01.2012 darauf hingewiesen, dass die „Bringschuld“ der Verwaltung bei der Vorbereitung politischer Beschlüsse mit der „Holschuld“ der Rats- bzw. Ausschussmitglieder korrespondiert, umfassendere Informationen einholen zu können.

Um in diesem Sinne etwaigen Irritationen vorzubeugen, schlägt die Verwaltung zur Optimierung der Kommunikation zwischen Politik und Verwaltung bei vergleichbaren künftigen Projekten vor:

1. Es ist generell für eine frühzeitige, umfassende und fortlaufende Einbindung und Unterrichtung der zuständigen politischen Gremien Sorge zu tragen. Dies gilt insbesondere auch für den Fall, dass sich im Zuge einer Projektumsetzung neue Entwicklungen und Entscheidungen ergeben, durch die ggf. auch bislang festgelegte Wertgrenzen überschritten werden oder sich aus anderen Gründen wesentliche Veränderungen ergeben. Abhängig von Zuständigkeit bzw. Einzelfall erfolgt dies mit einer Vorlage an das entscheidungsbefugte Gremium oder durch mündlichen Bericht.
2. Die Mitglieder der entscheidungsbefugten Gremien erhalten - wie üblich - mit den Beschlussvorlagen die entscheidungserheblichen Informationen. Dies schließt - neu - die Gutachten der städt. Bewertungsstelle oder des Gutachterausschusses zur Wertermittlung als Anlage zur Vorlage mit ein. Über grundsätzlich im Rahmen des § 90 GO NRW zulässige Differenzen zum Verkehrswert ist das entscheidungsbefugte Gremium frühzeitig zu informieren. Da das Informationsrecht allen entscheidungsbefugten Gremienmitgliedern zusteht, sind die entscheidungsrelevanten Informationen allen Entscheidungsbefugten zur Verfügung zu stellen.

Es bietet sich an, dass zwischen Politik und Verwaltung abgestimmt wird, welche Informationen die Verwaltung den zuständigen Gremien standardmäßig zu Grundstücksgeschäften in Vorlagen zur Verfügung stellt.

3. Eine Änderung der Zuständigkeitsordnung ist nach Auffassung der Verwaltung nicht zwingend erforderlich. Die Zuständigkeitsordnung regelt die Beratungszuständigkeiten des AFBL für Liegenschaftsangelegenheiten in Zi. 2.1.3, die Entscheidungszuständigkeiten in Liegenschaftsangelegenheiten in Zi. 2.2.3. Mit diesen Regelungen in der Zuständigkeitsordnung und den Regelungen in der Gemeindeordnung zu den Rechten und Pflichten von Verwaltung und Rats- bzw. Ausschussmitgliedern ist der rechtliche Rahmen ausreichend bestimmt.
4. Anlässlich der Bildung von Ausschüssen nach den Kommunalwahlen 2014 könnte in die Überlegungen einbezogen werden, ob die Bildung eines eigenständigen Ausschusses (nur) für Liegenschaften zur Beratung und Entscheidung von Liegenschaftsangelegenheiten in diesem Kontext sinnvoll sein kann.

IV. Fazit

Liegenschaftsangelegenheiten sind in ihrer verfahrensmäßigen Abwicklung und Komplexität zum Teil sehr unterschiedlich gelagert. Diese Vielschichtigkeit lässt es aus Sicht der Verwaltung ratsam erscheinen, für künftige Verfahren keine punktgenauen, starren Vorgaben (z. B. über konkrete Wertgrenzen oder ähnliches) zu setzen, sondern vielmehr über die unter den Ziffern III. 1 und 2 aufgeführten Vorschläge einen Handlungsrahmen zu schaffen, der grundsätzliche Festle-

gungen für die Durchführung des liegenschaftlichen Verfahrens fixiert. Deren Einhaltung ist dann im konkreten Einzelfall in angemessener Weise von den jeweiligen (Projekt-)Verantwortlichen sicherzustellen.

Der Oberbürgermeister wird die Vorschläge zur Projektorganisation nach Durchlauf der Berichtsvorlage umsetzen, um ggf. noch Hinweise aus den Beratungen der beteiligten Ausschüsse prüfen und aufgreifen zu können.

Zu den Anträgen der CDU- und GAL-Ratsfraktion und den darin aufgeworfenen rechtlichen Fragen sowie den Handlungskonsequenzen - auch im Lichte des § 90 Abs. 3 GO NRW - für etwaige weitere Projekte mit Baugruppen / Baugemeinschaften wird die Verwaltung nach Abschluss der Prüfung (auch zur Frage der etwaigen Nichtigkeit) und Gesprächen mit der Baugruppe eine gesonderte Vorlage vorlegen.

gez.

Markus Lewe