

## Ein Millionenschaden für die Stadt

„CDU-Konzept Giesenkirchen 2015“

Information der **FWG**-Fraktion im Rat der Stadt  
von  
Erich Oberem  
Fraktionsvorsitzender

### Zur Einführung

Das Thema „Konzeption Giesenkirchen 2015“ beschäftigt Politik und Verwaltung, aber auch die Bevölkerung weit über die Grenzen von Giesenkirchen hinaus nun schon seit mehr als einem Jahr. Im Kern geht es um den Verkauf und die Nutzung städtischer Grundstücke. Stadtentwicklung und Bauleitplanung, allgemeine Sportförderung und spartenbezogene Interessen von Fußballvereinen, verschiedene wirtschaftliche Interessen und finanzielle Auswirkungen für Private und die Stadt bestimmen die Aspekte, an denen unterschiedliche Meinungen ausgerichtet werden.

Für die Öffentlichkeit sind die Zusammenhänge nur schwer zu durchschauen. Die Erfinder der „Konzeption Giesenkirchen 2015“ spielten von Anfang an mit verdeckten Karten. Rat und Ausschüsse wurden zudem von der Verwaltung nur mit unzureichenden, teilweise sogar falschen Informationen auf Beratungen dieses Themas vorbereitet. Wesentliche Arbeiten der Verwaltung zur Gestaltung von Bauleitplanung fanden bisher überhaupt keinen Eingang in öffentliche Beratungen von Rat und Ausschüssen. Obwohl Arbeitsergebnisse auf diesem Sektor vorliegen und der EWMG zugeleitet wurden (Grundlage für die Beratung über den Verkauf städtischer Grundstücke im Aufsichtsrat), blieben sie Rats- und Ausschussmitgliedern verborgen.

Die Geheimniskrämerei einerseits und die unzureichende, insbesondere auch falsche Information durch die Verwaltung verhindern eine zutreffende Beurteilung durch die Öffentlichkeit. So steht nicht mehr die Frage im Vordergrund, ob die vorgesehenen Maßnahmen richtig und im Interesse der Allgemeinheit notwendig sind. An deren Stelle ist die einfache und oberflächliche Feststellung getreten, die Bereitstellung neuer Einrichtungen sei immer etwas Gutes. Da dies der Zweck der „Konzeption Giesenkirchen 2015“ sei, könne nichts dagegen eingewendet werden.

Bei dieser Art von Argumentation wird übersehen, dass die neuen Einrichtungen, nämlich Fußballplätze und neue Wohngebiete, nur durch **Inkaufnahme eines Wertverlustes** im Vermögen der Stadt Mönchengladbach erlangt werden. Dieser Wertverlust entspricht dem Ertrag, der dem Geschäftspartner für die Grundstücksgeschäfte letztendlich erwächst. Dieser Betrag ist nach der Aufwands- und Ertragsrechnung der Erfinder der „Konzeption Giesenkirchen 2015“ mit **rd. 4,2 Mill. €** zu beziffern. Bei einer später noch darzustellenden anderen Betrachtung liegt er **sogar bei rd. 5,733 Mill. €**. Da es für die im Rahmen der „Konzeption Giesenkirchen 2015“ vorgesehenen Maßnahmen keinen durch Prüfung festgestellten Bedarf

gibt, dient die „Konzeption Giesenkirchen 2015“ ausschließlich den Interessen des Geschäftspartners, der zur Umsetzung dieser Maßnahmen bereitsteht. Dies ist die **Gemeinnützige Kreisbau AG**.

Die „Konzeption Giesenkirchen 2015“ ist von der CDU-Bezirksfraktion Giesenkirchen mit Unterstützung des FDP-Mitgliedes in der Bezirksvertretung in die Diskussion eingebracht worden. Wie man in der Zwischenzeit weiß, tragen die Ratsfraktionen von CDU und FDP die Konzeption mit. **Damit ist bewiesen, dass CDU/FDP im Rat der Stadt Mönchengladbach bereit sind, für die wirtschaftlichen Interessen eines Dritten städtisches Vermögen zu opfern.** Alle bisherigen Erklärungen dieser Fraktionen und der Verwaltung sind gegen die Interessen gerichtet, denen die Fraktionen von CDU und FDP entsprechend ihrer Stellung als Vertreter der Bürgerschaft verpflichtet sein müssten.

**Die „Konzeption Giesenkirchen 2015“ darf nicht umgesetzt werden.**

### **Dokumentation unsauberer Gangart von CDU/FDP**

Mit der Beratungsvorlage Nr. VII/2662 vom 18. Mai 2007 wurde von CDU und FDP für die Sitzung der Bezirksvertretung Giesenkirchen am 31. Mai 2007 der nachfolgende Beschlussentwurf eingebracht:

Die Bezirksvertretung Giesenkirchen bittet die Verwaltung, die Konzeption „Giesenkirchen 2015“ (siehe Anlagen) auf ihre Realisierbarkeit zu überprüfen und dabei folgende Eckpunkte zu berücksichtigen:

- Neuanlage einer Sport- und Freizeitanlage auf dem Gelände des Freibades Giesenkirchen mit dem Ziel, diese Sport- und Freizeitanlage in den Jahren 2008/2009 zu bauen, ohne den städtischen Haushalt zu belasten;
- Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung für den Bereich des heutigen Schwimmbad-Parkplatzes an der Kruchenstraße;
- Aufgabe der Außenspielfelder der Sportanlage Puffkohlen und Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung in diesem Bereich;
- Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung in einem Teilbereich der Außensportanlage Asternweg und Umgestaltung der verbleibenden Flächen in einen Außensportbereich für Schulsport.

Die Verwaltung wird gebeten, in Zusammenarbeit mit der Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach (EWMG) für dieses Gesamtkonzept die zu erwartenden Kosten und Erlöse zu ermitteln.

Das Ergebnis der Prüfung ist der Bezirksvertretung Giesenkirchen, dem Freizeit-, Sport- und Bäderausschuss, dem Planungs- und Bauausschuss und dem Hauptausschuss zeitnah vorzustellen.

Mit diesem Beschlussentwurf wird so getan als sei die „Konzeption Giesenkirchen 2015“ aus Anlagen zu ersehen, die der Beratungsvorlage beigelegt sind. Anlagen waren jedoch nicht beigelegt. Sie wurden erst in der Bezirksvertretungssitzung ausgegeben. Es handelte sich um vier Schwarz-Weiß-Kopien im Format DIN A 4, die wie folgt überschrieben waren:

1. Giesenkirchen 2015, Neues Sport- und Freizeitzentrum Giesenkirchen, Städtebauliche Neuordnung

2. Giesenkirchen 2015, Sportanlage Asternweg, Städtebauliche Neuordnung
3. Giesenkirchen 2015, Parkplatz Trimpelshütte/Kruchenstraße, Städtebauliche Neuordnung
4. Giesenkirchen 2015, Sportanlage Puffkohlen, Städtebauliche Neuordnung.

Auf der Anlage zu 1.) war eine Bezirkssportanlage des Typs C mit einem zweiten Fußballspielfeld abgebildet. Die Spielfelder sollten als Kunstrasenplätze ausgebildet sein. Zusätzlich eingetragen waren Beach-Volleyball -Platz, zwei Fußball-Tennisplätze und ein Kinderspielplatz. Dazu ein neues Funktionsgebäude. Die drei anderen Kopien (Anlagen 2 bis 4) zeigten, wie man sich Bebauung auf den Sportanlagen Puffkohlen und Asternweg sowie dem Parkplatz Trimpelshütte/ Kruchenstraße vorstellte.

Aus der Begründung zum Beschlussentwurf war zu entnehmen, dass der „Sanierungsbedarf für die vorhandenen Sportanlagen“ **der** Aspekt war, der zu der Idee führte, das zukünftige Sportstättenangebot in Giesenkirchen und das zukünftige Wohnbauflächenangebot in eine „Konzeption Giesenkirchen 2015“ einzubinden. Als Kern der „Konzeption“ wurde die Neugestaltung einer Sportanlage „in guter Qualität“ auf dem Gelände des ehemaligen Freibades Giesenkirchen als Ersatz für einen Teil der Sportanlage Asternweg und die gesamte Anlage Puffkohlen herausgestellt. Besonders beachtenswert ist die hier formulierte Hoffnung, dass aus der „Vermarktung der neu zu schaffenden Wohnbauflächen“ mit Erlösen zu rechnen sei, die die Kosten der neu zu errichtenden Sportanlage auf dem Freibadgelände decken und „voraussichtlich“ außerdem „noch eine Einnahme für den Haushalt der Stadt“ zu realisieren sei.

Verschwiegen wurde, dass die „Konzeption Giesenkirchen 2015“ nicht nur aus den der Beratungsvorlage nachträglich hinzugefügten vier Blättern besteht. Das verheimlichte Gesamtwerk hat 52 Seiten. Allein sieben Seiten dieses Gesamtwerkes dienen dem Zweck, die hohe Sanierungsbedürftigkeit der vorhandenen Sportanlagen Asternweg und Puffkohlen zu belegen. Auf sechs weiteren Seiten wird die Aufwands- und Ertragsrechnung für die „Konzeption“ dargestellt. **Für alles, was nach dem Beschlussentwurf von der Verwaltung geprüft werden sollte, ist hier die Lösung schon vorgegeben.** Da der Verwaltung im Fachbereich Sport als auch im Fachbereich Stadtentwicklung und Planung das Gesamtwerk der „Konzeption Giesenkirchen 2015“ zu Verfügung gestellt wurde, ist leicht zu erraten, warum die Gesamtunterlage der politischen Ebene vorenthalten wurde. **Die Vorgaben von CDU/FDP sollten später als Prüfungsergebnisse der Verwaltung erscheinen können, was nicht zu erreichen war, wenn die politische Ebene über die Auffassung von CDU und FDP bereits bei der Einbringung in die Beratung voll informiert worden wäre. Ein Täuschungsakt erster Güte.**

Die Kosten für die Herstellung einer **neuen Sportanlage** auf dem ehemaligen Freibadgelände wurden mit **2.655.000 €** beziffert. Die angegebenen Herstellungskosten beziehen sich allerdings nicht auf eine Anlage, die der in der Bezirksvertretung Giesenkirchen vorgelegten und im Gesamtwerk der „Konzeption“ dargestellten Sportanlage entspricht. Statt eines zweiten Kunstrasen-Fußballplatzes ist in der Aufwandsberechnung das zweite Spielfeld als „Aschenplatz“ bezeichnet.

Hier zeigt sich in einem besonders bedeutsamen Punkt die Unaufrichtigkeit der Erfinder der „Konzeption“. Abweichend von der bildhaften Darstellung der Neubauabsicht war also von Anfang an nicht daran gedacht, eine Sportanlage mit der hohen Qualität von zwei Kunstrasenplätzen zu schaffen. Abgesehen davon ist ein **Aschenplatz** auch billiger als ein Kunstrasenplatz. Die Kosten sind um mindestens **140.000 € geringer anzusetzen**. So tritt also neben die Täuschung über die Qualität eine Täuschung über die Höhe der Investitionsbereitschaft für die Ersatzsportanlage. Zustimmung in der Öffentlichkeit, soweit sie denn überhaupt zu erreichen war, beruht hier also auf Täuschung über die wahren Absichten.

Dies liegt auf derselben Ebene wie die in der Beratungsvorlage geäußerte **Hoffnung**, dass durch den Verkauf der Sportanlagen Puffkohlen und Astenweg sowie der Parkplatzfläche Trimpelshütte/Kruchenstraße ein Erlös zu erzielen ist, bei dem nach Abzug der Herstellungskosten für eine neue Sportanlage auf dem Freibadgelände ein Erlösanteil für die Stadt Mönchengladbach abfallen könnte. Dabei werden die Akteure von CDU und FDP in der Bezirksvertretung Giesenkirchen nicht bestreiten können, das Gesamtwerk der „Konzeption“ gekannt zu haben. Dennoch verhalten sie sich so, als ob sie nicht gewusst hätten, was darin über Aufwand und Ertrag aus den angestrebten Grundstücksgeschäften unter Einschluss der Herstellungskosten für die neue Sportanlage zu lesen ist. Sie wussten, dass ein **Ertrag von 9.432.515 €** auf der Basis der Grundstückspreise nach der Bodenrichtwertkarte für das zu erwartende Bauland angesetzt war. Ebenfalls kannten Sie den **Gesamtbetrag des Aufwandes** für die Herrichtung und Erschließung dieses Baulandes unter Einschluss der Kosten für die neue Sportanlage auf dem Freibadgelände. Der Betrag ist in dem Gesamtwerk der „Konzeption Giesenkirchen 2015“ mit **5.255.000 €** angegeben. So ist ein **Ertrag von 4.177.515 € zu erwarten**.

Die angebliche Sanierungsbedürftigkeit - in der Beratungsvorlage für die Bezirksvertretung nur behauptet aber nicht belegt - wird im Gesamtwerk der „Konzeption“ mit Zahlen unterfüttert. Eine Angabe darüber, wer diese Werte ermittelt hat, fehlt. Es wird lediglich festgestellt, dass die Sportanlage **Puffkohlen mit 165.000 € saniert** werden müsse. Der Sanierungsbedarf für den **Tennenplatz** in der Sportanlage **Astenweg** wird mit **103.400 €** angegeben.

Die Erwartung, dass die Verwaltung den Prüfungsauftrag der Bezirksvertretung schnell und vollständig ausführt, wurde nicht erfüllt. Die nach einem Jahr vorgelegten Ergebnisse beschränken sich auf Angaben der Verwaltung aus dem Fachbereich Sport und sind als das Bemühen zu erkennen, der CDU/FDP genehme Entscheidungen vorzubereiten. Aussagen der Verwaltung aus dem Fachbereich Stadtentwicklung und Planung fehlen bis heute (13. August 2008) vollständig. Von hier aus wurde nur der EWMG zugearbeitet. Die Ergebnisse wurden nicht öffentlich bekannt gegeben. Sie werden in der weiteren Darstellung hier berücksichtigt, weil sie durch Akteneinsicht ermittelt wurden.

## Das Gewurschtele der Verwaltung

Die erste Reaktion auf den Prüfungsauftrag durch die Bezirksvertretung Giesenkirchen vom 31. Mai 2007 ist eine Beratungsvorlage für eine gemeinsame Sitzung von Bezirksvertretung und Freizeit-, Sport- und Bäderausschuss am 20. Mai 2008. Für diese Sitzung legte Herr Beigeordneter Dr. Fischer eine Beratungsvorlage vom 6. Mai 2008 mit der Vorlagen -Nr. VII/ 3443 vor. Der darin enthaltene Beschlussentwurf lautet:

Die bisher für den Schulsport, den Vereinssport und sonstige sportliche Zwecke genutzte Außenanlage „Bezirkssportanlage Giesenkirchen („Puffkohlen)“ und das Tennenspielfeld der Anlage „Asterweg“ werden für eine Sportnutzung aufgegeben und können anderen Zwecken zugeführt werden. Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt, dass die in der Sitzung der Bezirksvertretung Giesenkirchen am 31.05.2007 unter TOP 4 vorgestellte „Konzeption Giesenkirchen 2015“ neu zu errichtende Anlage auf dem ehemaligen Freibadgelände vor Aufgabe der beiden Sportstätten realisiert und in Betrieb genommen wird.

Der Beratungsvorlage ist die Abbildung einer Sportanlage beigelegt, die auf dem ehemaligen Freibadgelände in Giesenkirchen errichtet werden soll. Obwohl der Beschlussentwurf auf die in der Bezirksvertretung Giesenkirchen am 31. Mai 2007 vorgelegte Abbildung der Anlage verweist, hat die jetzt vorgelegte Darstellung mit dieser Anlage nichts gemein. Das wird erst aus der Begründung zum Beschlussentwurf deutlich. Hier wird von einer „Weiterentwicklung“ der Planung gF-sprochen. Eine Weiterentwicklung ist allerdings nicht zu erkennen. Vielmehr handelt es sich um eine **Rückbauplanung**. Es ist weder angegeben, wer die (angebliche) „Weiterentwicklung“ geplant hat, noch wie hoch die Kosten für diese Anlage sein werden. War ursprünglich noch eine Bezirkssportanlage des Typs C mit einem zweiten Fußballspielfeld und verschiedenen Nebenanlagen dargestellt, so sind nunmehr nur noch zwei Fußballfelder in Kunstrasenausführung mit verstümmelten leichtathletischen Kleinanlagen übrig geblieben.

Als Grund für die im Beschlussentwurf vorgesehene Aufgabe der Sportanlage Puffkohlen und des Tennenplatzes Asterweg ist in der Begründung auf die „**hohen Sanierungskosten**“ verwiesen. Sie werden unter Bezug auf ein **Gutachten** eines **Planungsbüros Reepel aus 2006** für Puffkohlen mit **625.400 € und** für die (Gesamt-) Sportanlage Asterweg **287.000 €** beziffert.

Das **Planungsbüro Reepel** hat dagegen **tatsächlich keine Sanierung** der Anlagen vorgesehen. Es hat für Puffkohlen nur eine Renovation empfohlen, die das Büro - verteilt auf zwei Jahre - mit je 84.680 € pro Jahr berechnet hat. So sind für **Puffkohlen** lediglich insgesamt **169.360 €** aufzuwenden. **Es darf geraten werden, warum der Beigeordnete einen fast vierfach höheren Betrag angegeben hat.**

Ähnlich verhält es sich mit den Angaben zur Sportanlage **Asterweg**. Hier empfiehlt das Planungsbüro Reepel die Sanierung der **Tennendecke** für das Fußballspielfeld zum Betrage von **103.400 €**. **Hier ist ebenfalls nicht ersichtlich, warum Herr Beigeordneter Dr. Fischer einen fast dreifach höheren Betrag angibt.**

Auch die Behauptungen von Herrn Beigeordneten Dr. Fischer über die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten unter dem Aspekt „Finanzwirksamkeit“ sind nicht belegt. Hier operiert er mit einer Vermutung. Die Behauptung, die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten für die neue Anlage seien kurz- und langfristig günstiger als bei den bestehenden Sportanlagen ist in jedem Falle falsch, wenn die Zahl der jährlichen Nutzungstunden auf der neuen Anlage nicht erheblich höher ist als auf den bestehenden. **Einen Anhalt für eine seriöse Berechnung in dieser Frage enthält die Vorlage nicht.**

Dem Hauptausschuss wurde am 4. Juni 2008 und dem Rat am 11. Juni 2008 die Beratungsvorlage VII/3443 vorgelegt. Der Beschlussentwurf war nunmehr als „Maßgeblicher Beschlussentwurf“ bezeichnet. Ein maßgeblicher Beschlussentwurf ist nach den dafür geltenden Regeln ein Entwurf, der in der vorangehenden Beratung gegenüber der Ursprungsfassung verändert wurde. Hier ist eine Veränderung aber nicht erfolgt. Somit gab es keinen Grund für die Vorlage des „Maßgeblichen Beschlussentwurfes“. **Die Vorlage in dieser Form ist ein Regelverstoß, der einhergeht mit einem Rechtsfehler.** Die Sache ist ohne jeden Zweifel eine Angelegenheit der Stadtentwicklung. Nach § 9 Abs. 2 der Zuständigkeitsordnung dürfen solche Angelegenheiten nicht ohne Vorberatung im Planungs- und Bauausschuss in den Rat eingebracht werden. Hinzu kommt, dass die von der Bezirksvertretung Giesenkirchen am 31. Mai 2007 beschlossene Forderung nach Einbindung des Planungs- und Bauausschusses unbeachtet geblieben ist.

Wie nicht anders zu erwarten wurden die fehlerhaften Vorlagen von Beigeordneten Dr. Fischer und Oberbürgermeister Bude in der Bezirksvertretung Giesenkirchen, dem Freizeit-, Sport- und Bäderausschuss, dem Hauptausschuss und dem Rat mit den Stimmen der CDU und der FDP gegen die Stimmen aller anderen Fraktionen und Gruppen beschlossen.

### **Konsequenzen?**

Die **FWG**-Fraktion hat den Oberbürgermeister über das Ergebnis ihrer Recherchen mit Schreiben vom 6. August 2008 informiert. Sie hat auf die Rechtswidrigkeit des Ratsbeschlusses vom 11. Juni 2008 hingewiesen. Außerdem hat sie dem Oberbürgermeister unterbreitet dass die Angaben über die Sanierungskosten in der Beratungsvorlage VII/3443 falsch sind. Der Oberbürgermeister wurde gebeten die Zusammenhänge zu untersuchen und Konsequenzen zu ziehen.

Mit dem Hinweis auf Konsequenzen ist die Erwartung verbunden, dass der Herr Oberbürgermeister das Verhalten des Beigeordneten Dr. Fischer daraufhin prüft, ob die von ihm zu verantwortenden Fehler auf grober Fahrlässigkeit oder sogar Vorsatz beruhen.

Ein schwerwiegendes verschulden kann hier nicht ausgeschlossen werden. Das Gesamtwerk der „Konzeption Giesenkirchen2015“ liegt in der Sportverwaltung vor. Die Gutachten des Planungsbüros Reepel sind im Aktenbestand der Sportverwaltung. Aus Äußerungen des Bezirksvorstehers von Giesenkirchen ist zu erkennen,

dass er diese Gutachten kennt. Diejenigen die das Gesamtwerk der „Konzeption Giesenkirchen 2015“ entwickelt haben, haben Kostenangaben aus den Gutachten des Planungsbüros Reepel ohne Quellenangaben verwendet. Es besteht der schwerwiegende Verdacht, dass die Verwaltung- in welchem Zuständigkeitsbereich auch immer - keine eigene Prüfung durchgeführt hat, sondern lediglich versucht hat, der Auffassung des CDU - Stadtbezirksverbandes Giesenkirchen zur Umsetzung zu verhelfen.

Der Frage der **wirtschaftlichen Auswirkung** für die Stadt Mönchengladbach muss besonderes Gewicht beigemessen werden. Die zur Aufgabe vorgesehenen Sportanlagen und der Parkplatz Trimpelshütte/Kruchenstraße sollen für einen **Gesamtpreis von rd. 3,7 Mill. €** an die Gemeinnützige Kreisbau AG verkauft werden. Verkauft werden soll eine **Gesamtfläche von 80.596 m<sup>2</sup>**. Das ergibt eine **Baulandfläche von rd. 45.00 m<sup>2</sup>**. Dieses Bauland hat den in dem Gesamtwerk der Konzeption angegebenen **Ertragswert von 9.432.515 €**.

**Der Verkauf an die Gemeinnützige Kreisbau AG zu einem Betrag von rd. 3,7 Mill. € liegt somit rd. 5,733 Mill. € unter dem Ertragswert**, mit dem der CDU Stadtbezirksverband Giesenkirchen im Gesamtwerk der „Konzeption“ gerechnet hat. Es ist ja wohl nicht zu bestreiten, dass damit die Umsetzung der „Konzeption Giesenkirchen 2015“ für die Stadt Mönchengladbach eine kaum noch zu überbietende finanzielle Schädigung darstellt.

Es bleibt abzuwarten, welche Entscheidung der Oberbürgermeister treffen wird.

**Die „Konzeption Giesenkirchen 2015“ darf nicht umgesetzt werden.**