IV. Fallanalyse Teil 2: Weggang der MAG aus der Stadt und die Folgen für die Stadt (1977 – Ende der 1990er Jahre)

1. Überblick

Am Nachmittag des 7. Juli 1977 wurden die Belegschaft der MAG, der Geislinger OB Kamper und die GZ als örtliche Presse vom Vorstandsmitglied der Heidelberger Druckmaschinen AG (HDM), Dipl.-Ing. und Dipl.-Kaufm. Bertram Mainze,[1] darüber in Kenntnis gesetzt, daß das Unternehmen in der Nachbargemeinde Amstetten eine völlig neue Fabrik errichten und dafür das gesamte Geislinger Werk – also einschließlich der Verwaltung – aufgeben wollte.[2] Das dem LK Alb-Donau zugehörige Amstetten war zu diesem Zeitpunkt ein ländlich geprägter Ort von rd. 3.000 Einwohnern mit etwa 360 Industriebeschäftigten.[3] Zusammen mit dem Nachbarort Lonsee bildete es den Gemeindeverwaltungsverband Lonsee-Amstetten, der nach dem Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplans von 1979 dem Mittelbereich Ulm zugeordnet worden war.

1 Die Schnellpressenfabrik hatte sich, wie in Kap. II, Ziff.2.1 dargestellt, 1967 in Heidelberger Druckmaschinen AG umbenannt. Der Berliner Mainze gehörte als Nachfolger des Generaldirektors Friburger dem Vorstand seit Ende November 1972 als Verantwortlicher für die Produktionstechnik an (GZ v. 2.9.1977, v. 7.4.1983 und v. 12.12.1990). Weiteres Vorstandsmitglied, das neben Mainze im vorliegenden Fall eine maßgebliche Rolle spielte, war der für den Bereich Finanzen und Betriebswirtschaft zuständige Dipl.-Volkswirt Dr. Roland Roser (GZ v. 27.8.1977 und v. 2.9.1977 sowie Anlage zur GR-Drs. 149/86 zum VA-P nö 17.9.1986). Nachfolger von Mainze wurde zum Januar 1991 der 43-jährige Schwabe Dr.-Ing. Heino Hennies (GZ v. 12.12.1990).

2 Die Verlegung auch der Verwaltung nach Amstetten ist insofern bemerkenswert, als das Unternehmen erst 10 Jahre zuvor – 1966/67, s. o. Kap. III, Ziff. 2.2.1.4, Nr. 6 – in Geislingen einen mehrere Millionen teuren Verwaltungsneubau errichtet hatte, dessen Brandversicherungsanschlag sich auf 13,3 Mio. DM belief. Der Sachwert wurde anläßlich der späteren Verkaufsverhandlungen vom Unternehmen mit 16 Mio. DM angegeben, die Stadtverwaltung setzte ihn zuletzt mit ca. 10 Mio. DM an. Der vom Unternehmen im Rahmen der späteren Verkaufsverhandlungen angerufene Gutachterausschuß der Stadt schätzte den Verkehrswert des Gebäudes auf 6,38 Mio. DM.

3 Rd. 230 der Beschäftigten, also fast zwei Drittel, stammten aus den Nachbargemeinden. Auf der anderen Seite hatten etwa 500 Amstettener einen Arbeitsplatz außerhalb ihres Wohnorts. (GZ v. 14.10.1977). Im Jahr 1987, in dem die HDM 1987 im neuen Werk die reguläre Produktion aufgenommen hatte, belief sich die Anzahl der allein aus Geislingen nach Amstetten einpendelnden Arbeitskräfte auf 770 und damit auf ein gutes Drittel der dort insgesamt 2.098 Beschäftigten. S. hierzu auch den Exkurs, oben Kap. III, Ziff. 4.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Der Aufsichtsrat der HDM hatte – nach den Worten von Mainze – der Firmenleitung die Vollmacht erteilt, für die vorgesehene Fabrik Grund und Boden bis zum Umfang von 20 ha zu erwerben. Bei Bekanntgabe der beabsichtigten Werksverlegung hatte das Unternehmen bereits ein 11,5 ha großes Gelände, das aus ca. 15 Parzellen landwirtschaftlich genutzter Fläche bestand, in seinen Besitz gebracht. Am Ende umfaßte das Amstettener Werksgelände rd. 25 ha.[4] Die Gesamtinvestition in die Fabrikanlage belief sich auf knapp 500 Millionen, also etwa eine halbe Milliarde DM.[5] Der für den späteren Werksbetrieb erforderliche Ausbau der kommunalen Infrastruktur verursachte Kosten in Höhe von insgesamt rd. 15 Mio. DM, die anteilig gemäß den jeweiligen Zuständigkeiten von Bund, Land, Landkreis und der Gemeinde Amstetten zu tragen waren.[6] Der Bau der Industrieanlage war 1984 abgeschlossen. Die Produktion wurde – zunächst als Probelauf – Mitte August 1985 aufgenommen und ab dem Frühjahr 1986 in den regulären Betrieb überführt, was zugleich die endgültige Stillegung des Geislinger Zweigwerks bedeutete.[7]

Der Umsiedlungsprozeß der MAG, d. h. die für ihren Wegzug aus Geislingen ausschlaggebenden Gründe und die genehmigungsrechtliche Durchsetzung des Fabrikneubaus in Amstetten, ist in Ziff. 2.1 dargestellt. Der Verlegungsbeschluß rief bei der Stadt, die dadurch ihren zweitgrößten Gewerbesteuerzahler verlor, dem LK Göppingen, der durch die geschwächte Finanzlage der Stadt ebenfalls finanzielle Einbußen zu erwarten hatte, und der Nachbargemeinde Kuchen, die sich als Mitglied der vereinbarten Ver-

4 GZ v. 17.8.1985. (23,59 ha nach GZ v. 23.5.1981).

5 GZ v. 17.8.1985. Etwa die Hälfte dieses Betrags entfielen auf die reinen Baukosten und je ein Viertel auf die Ausrüstung der Gießerei und die mechanische Fertigung. Die Investitionssumme soll nach Mainze mehr als das Vierfache des Gesamtkapitals des Heidelberger Unternehmens betragen haben und sollte weitgehend ohne die Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden. (GZ v. 7.5.1982, v. 8.5.1982 und v. 11.10.1982).

6 Bei dem genannten Betrag handelt es sich um eine Schätzung des Amstettener BM Stefan Goldner vom August 1980. Zu den Maßnahmen gehörten insbesondere Änderungen der Verkehrsführung einschließlich des Baus von Über- und Unterführungen, der Neubau eines Wasserhochbehälters mit erweitertem Fassungsvermögen, die Abwassersanierung und die Neuregelung der Energieversorgung durch Umstellung auf Gas. (GZ v. 26.8.1980).

7 GZ v. 20.5.1983. Mit dem Bau der Amstettener Anlage war im September 1982 begonnen worden, die Bauzeit belief sich demnach auf knapp 3 Jahre. Bereits im Oktober 1985, also kurz nach der probeweisen Aufnahme der Produktion, leitete das Unternehmen die Erweiterung des neuen Werks in Form zweier zusätzlicher Hallenschiffe für die mechanische Fertigung mit einem geschätzten Investitionsvolumen von rd. 150 Mio. DM ein. Es handelte sich dabei um die erste der beiden schon in der Vorbereitungsphase der Fabrikanlage beschlossenen Erweiterungsstufen zur Anpassung der Kapazität an die gestiegene Nachfrage (GZ v. 25.7.1985 und v. 23.5.1986).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

waltungsgemeinschaft Geislingen mittelbar tangiert sah,[8] unterschiedliche Reaktionen hervor. Zwar waren sich die Betroffenen darin einig, daß keine Aussicht bestand, die MAG in Geislingen zu halten. Während die Stadt aber in der Verlegung nach Amstetten ihre Interessen noch am besten gewahrt glaubte, hatten der LK wie auch Kuchen – am Ende vergeblich – versucht, die Werksansiedlung in Amstetten zu unterbinden und das Unternehmen für einen alternativen Standort im eigenen Kreis zu gewinnen (Ziff. 2.2).

Bei der in Ziff. 3 dargestellten Veräußerung des – erst 1986 frei gewordenen – MAG-Geländes, das, wie dargestellt (Kap. 2, Ziff. 2.1.2.2), aus den drei voneinander räumlich getrennten Werksteilen I-III bestand, ließ sich das Unternehmen, das naheliegend den höchstmöglichen Preis dafür zu erzielen bestrebt war, Zeit. Den Werksteil III (Lagerplatz am Weißen Weg) behielt es am Ende bis auf weiteres selbst. Den Werksteil II (Schießwiesen) verkaufte es im Oktober 1985 an die Fa. Lor, die Anfang der 1950er Jahre ihre Metallwerkstätte in der Schillerstraße an die MAG für deren dortige Betriebserweiterung verkauft hatte (Ziff. 3.1).[9] Den firmengeschichtlich ältesten Werksteil I (das angestammte, in den 1950er/1960er Jahren erweiterte Kernareal zwischen Schiller-, Kirch-, Römer- und Bleichstraße) erwarb samt dem Verwaltungsgebäude ein Jahr später, im Oktober 1986, nach einem langen Verhandlungsprozeß schließlich die Stadt zum Pauschalpreis von knapp 6,2 Mio. DM.[10] Als Kompensation für den durchaus von beiden Vertragsparteien als günstig eingestuften Kaufpreis – der gesetzlich zuständige Gutachterausschuß der Stadt hatte auf Antrag des Unternehmens den Verkehrswert des Werksteils auf rd. 17,5 Mio. DM geschätzt – akzeptierte die Stadt eine Haftungsausschlußklausel, nach der die HDM für Schäden des Bodenuntergrunds (sog. Altlasten) nicht in Anspruch genommen werden konnte. Um sich den Ankauf des Werksgeländes und dessen Aufbereitung für eine Wiedernutzung leisten zu können, hatte sich die Stadt erfolgreich um die Aufnahme in ein städtebauliches Sanierungsprogramm bemüht, das ihr im Ergebnis Netto-Zuschüsse in Höhe von insgesamt rd. 10 Mio. DM (ohne Altlastenentsorgung) einbrachte (Ziff. 3.2-3.4).[11]

Der sich an den Erwerb des MAG-Kernareals (Werksteil I) anschließende Prozeß der städtebaulichen Neuordnung und -nutzung, der sich bis in das Jahr 2001 hinzog, wird in Ziff. 4 knapp umrissen. Die Grundzüge der Neuordnung hatte die Stadt schon während der Verkaufsverhandlungen ent-

8 Wie im obigen Exkurs ausführlich dargestellt, hatte sich Kuchen – wie zuvor auch schon Amstetten – erfolgreich einer Eingemeindung nach Geislingen widersetzt.

9 S.o. Kap. III, Ziff. 2.2.1.2.1, Nr. 1.

10 Ausgenommen war ein Flächenanteil von rd. 8.000 qm, den die HDM im Einvernehmen mit der Stadt direkt an die Druckerei Kauder zu Erweiterungszwecken verkaufte.

11 Ausgenommen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden, s. dazu näher unten Ziff. 3.4.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

wickelt und dabei von der ursprünglichen Zielsetzung, das Gelände mit Blick auf einen Zugewinn an Arbeitsplätzen und Gewerbesteuereinnahmen so weit wie möglich wieder einer Nutzung durch (produzierendes) Gewerbe zuzuführen, mangels entsprechender Möglichkeiten erhebliche Abstriche zugunsten der Verwendung für öffentliche Zwecke gemacht. Im Ergebnis entstanden auf dem der Altstadt zugewandten Teil des ehemaligen Werksgebiets ein aus einem Altenpflegeheim und Altenwohnungen bestehendes, von der Stadt schon seit Jahrzehnten, wenn auch an anderer, innenstadtferner Stelle geplantes Altenzentrum mit einem Investitionsvolumen von rd. 52,6 Mio. DM, ein Parkhaus mit 248 Stellplätzen (rd. 6,8 Mio. DM) und ein – aus dem ehemaligen MAG-Verwaltungsgebäude durch Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen hervorgegangenes – »Büro- und Kulturhaus« (rd. 28,3 Mio. DM), das neben dem örtlichen Finanzamt und Dienst(neben)stellen der Kreisverwaltung städtische Einrichtungen wie namentlich das Stadtarchiv, die Stadtbücherei, das Kultur- und Verkehrsamt und einen öffentlichen Vortragssaal beherbergt. Die Gesamtinvestitionssumme (Bodenwert und Baumaßnahmen, aber ohne Altlastensanierung) belief sich mithin auf knapp 90 Mio. DM, von denen knapp 30 Mio. DM bzw. ein Drittel als Eigenanteil auf die Stadt entfielen. Das restliche, westlich der Bismarckstraße gelegene Werksgebiet konnte Anfang des Jahres 1998 für 5,5 Mio. DM an einen Investor für die Errichtung eines (im Jahr 2002 fertiggestellten) Einkaufs- und Freizeitzentrums verkauft werden. (Ziff. 4).

Mit der weitgehenden Verwertung des MAG-Kernareals für öffentliche Zwecke verzichtete die Stadt einerseits dauerhaft auf dessen früheres gewerbesteuerliches Potential. Auf der anderen Seite erfuhr die Obere Stadt durch die gewählte und durch Zuschüsse des Landes ermöglichte Neugestaltung des ehemaligen Industriegeländes, nicht zuletzt auch durch dessen Anbindung an die Altstadt, eine nicht unerhebliche städtebauliche und infrastrukturelle Aufwertung.

Die Kosten für die Wiederverwertung der Industriebrache beschränkten sich indes nicht auf die baulichen Investitionen. Hinzu kamen die Aufwendungen für die Entsorgung verunreinigter Bodenbereiche, zu deren Übernahme sich die Stadt im Kaufvertrag verpflichtet hatte. Sie war dabei davon ausgegangen, daß diese Kosten 2 Mio. DM nicht übersteigen würden. Tatsächlich sollten sie sich am Ende eines sich über neun Jahre, von 1988 bis Ende 1997, hinziehenden Sanierungs- und Entsorgungsprozesses auf rd. 25 Mio. DM belaufen (Ziff. 5). Diese Summe übertraf den an die HDM gezahlten Kaufpreis von rd. 6,2 Mio. DM nicht nur um mehr als das Dreifache, sondern lag auch noch um rd. 50 % über dem für den Werksteil gutachtlich ermittelten Verkehrswert in Höhe von 17,5 Mio. DM. Daß die Stadt die Altlastensanierung finanziell hat verkraften können, verdankte sie einer großzügigen Mittelzuweisung aus dem zu jener Zeit vom Land (Umweltministerium) aufgelegten Fonds zur Förderung kommunaler Altstandorte in

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Höhe von rd. 20 Mio. DM.[12] Da es sich bei dem verbleibenden städtischen Eigenanteil an den Sanierungskosten in Höhe von rd. 6,5 Mio. DM faktisch um Kosten für den Erwerb des Werksteils I handelte, zahlte die Stadt dafür im Ergebnis praktisch gut das Doppelte des mit der HDM ausgehandelten Kaufpreises.

Nach der ausführlichen Darstellung der vorstehend umrissenen Entscheidungsprozesse zur Bewältigung des Wegzugs der MAG durch die Stadt werden abschließend die Rolle des Rechts bei der Umsetzung der vom Heidelberger Unternehmen beschlossenen Werksverlegung nach Amstetten (Ziff. 6) und bei der Entscheidung der Stadt zugunsten des Erwerbs des MAG-Kernareals (Ziff. 7) untersucht.

2. *Vorbereitung und Durchführung der MAG-Verlegung in den Nachbarort Amstetten*

2.1. *Auslöser für die Werksverlegung und genehmigungsrechtliche Durchsetzung der Neuansiedlung*

(1) Zu welchem Zeitpunkt und aus welchen Gründen sich die HDM entschlossen hatte, den Geislinger Standort zugunsten einer Verlagerung der Produktion in den Nachbarort Amstetten zu räumen und entsprechende Sondierungsmaßnahmen zur Umsetzung – insbesondere Vorbereitung des Grunderwerbs und Kontaktaufnahme mit der Gemeinde Amstetten – eingeleitet hat, kann aus dem vorhandenen Quellenmaterial nur bedingt rekonstruiert werden.[13] Mit einiger Gewißheit läßt sich sagen, daß das Geislinger Werksgelände, das mit seinen drei Betriebsteilen knapp 8,5 ha umfaßte, in seiner Kapazität und seinen Ausdehnungsmöglichkeiten erschöpft war und somit eine weitere Erhöhung der Produktion nicht mehr zuließ. Zu diesem Ergebnis war die Firmenleitung allem Anschein nach schon Mitte der 1960er Jahre – nach Errichtung des Werksteils II in den Schießwiesen – gekommen.[14] Nachdem auch die letzten Flächenreserven im alten Werksteil I zu Beginn der 1970er Jahre aufgebraucht waren, konnte kein Zweifel mehr darüber bestehen, daß der Geislinger Standort bei weiterer Expansion der

12 Nach Darstellung des Umweltministeriums gegenüber der Geislinger Stadtverwaltung war in ganz Baden-Württemberg lediglich eine einzige Altlastensanierung stärker bezuschußt worden als das MAG-Gelände.

13 Wie eingangs erwähnt (Kap. I, Ziff. 3), waren interne Unterlagen des Unternehmens zu den damaligen Vorgängen nicht zugänglich.

14 S. o. Kap. III, Ziff. 2.1.2.2, letzter Absatz.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Heidelberger Muttergesellschaft keine Zukunft haben konnte.[15] Insofern dürfte die Behauptung Mainzes, daß der Widerstand der Bevölkerung in Form von »über 200« Einsprüchen[16] gegen die Sandregenerierungsanlage der Auslöser für den Verlagerungsbeschluß gewesen sei, allenfalls im Hinblick auf den (gewählten) Zeitpunkt, nicht aber im Hinblick auf die Entscheidung als solche zutreffend gewesen sein.[17] Nur wenn man davon ausgeht, daß die Verlegung der MAG bereits dem Grunde nach beschlossene Sache war, läßt sich die kurze Frist erklären, innerhalb derer die Firmenleitung die für die Umsetzung des Beschlusses erforderlichen Aktivitäten ergriffen hat. Zwar hatte sie zunächst erwogen, die MAG zu ihrem Zweigwerk in Wiesloch zu verlagern, das von der Fläche her genügend Raum geboten hätte, um dort die bisherige Geislinger Produktion auch in erwei-

15 Nach Angaben von Mainze hatte die HDM, die inzwischen 80 % ihrer Druckmaschinen im Ausland absetzte, in den vergangenen 10 Jahren durchschnittlich 45 Mio. DM pro Jahr investiert. Selbst im Rezessionsjahr 1975, dem »schwierigste(n) Jahr in der Firmengeschichte«, seien es im Vertrauen auf die Zukunft noch 16 Mio. DM gewesen (GZ v. 25.8.1977 und v. 2.9.1977). Trotzdem – so ist zu ergänzen – wurde die Verlegung des Geislinger Zweigwerks beschlossen, dessen Umsatz – wäre es ein selbständiges Unternehmen – sich nach Mainze auf 115 Mio. DM belief (das bedeutete rd. 16 % des Gesamtumsatzes der HDM in Höhe von 722 Mio. DM – GZ v. 2.3.1979). Im Rahmen einer Bilanzpressekonferenz der HDM im Werk Wiesloch stellte Mainze nach einem Bericht der GZ v. 30.5.1980 ausdrücklich fest, daß die Produktionsstätte in Geislingen »vor allem auf Grund der topographischen Lage [...] nicht zukunftssicher« sei. In dieser Hinsicht habe man nunmehr mit dem Erwerb der Grundstücke auf der (Amstettener) Albhöhe »weit vorgesorgt«.

16 GZ v. 8.7.1977. Die Zahl ist etwas zu hoch gegriffen, tatsächlich waren es 154 Einsprüche, s. o. Kap. III, Ziff. 2.2.1.5.5.

17 Anfang März 1979 erklärte Mainze – anläßlich der Verabschiedung des MAG-Direktors Dr. Danneberger nach fast 25-jähriger Tätigkeit in dieser Funktion in den Ruhestand –, daß der Erwerb des Amstettener Geländes nicht zur Deckung eines akuten Bedarfs erfolgt sei, sondern der langjährigen Sicherung der Entwicklungsmöglichkeit des Unternehmens diene. Die Entscheidung sei durch das »Wachsenmüssen«, das der immer härter werdende internationalen Wettbewerb fordere, um bestehen zu können, ausgelöst worden. Als einen der ausschlaggebenden Gründe für die Werksverlegung benannte Mainze ausdrücklich die nicht behebbaren strukturellen Nachteile des Geislinger Standorts. Dazu gehörte für ihn vor allem die störende Lage in einem Wohn- bzw. Mischgebiet, die immer wieder hohe, aber betriebswirtschaftlich weitgehend unrentable Investitionen erforderlich mache, um den steigenden Anforderungen des Umweltschutzes gerecht zu werden, aber auch der fehlende Gleisanschluß an das Bundesbahnnetz. Die Stadt habe sich trotz des bald 130-jährigen Bestehens der MAG nicht entschließen können, den Werksbereich (I) als »Industriegebiet« auszuweisen. In einem »Gemischt-Gewerbegebiet« aber müsse das Unternehmen alle Auflagen der »verordnungsfreudigen« deutschen Behörden erfüllen, wie zuletzt das Genehmigungsverfahren für die Sandregenerierungsanlage gezeigt habe. (GZ v. 2.3.1979; ähnlich auch nochmals später GZ v. 23.5.1981). Der Amstettener Standort bot demgegenüber beides, Gleisanschluß und die Ausweisung als Industriegebiet (GZ v. 8.7.1977 und v. 2.9.1977).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

terter Form unterzubringen. Dagegen hatte aber offenbar der dortige Mangel an einer mit Geislingen vergleichbaren, hochqualifizierten Facharbeiterschaft gesprochen.[18] Eine weitere Möglichkeit, nur die mechanische Fertigung nach Wiesloch zu verlagern und die Gießereiprodukte bei einer Fremdfirma in Auftrag zu geben, dürfte angesichts des damit verbundenen Risikos, in diesem Kernbereich von einem nicht firmeneigenen Unternehmen abhängig zu sein, wenig attraktiv gewesen und wohl nur als ultima ratio in Erwägung gezogen worden sein.[19] Entsprechend lag es für die HDM nahe, zunächst eine mögliche Ansiedlung des neuen Werks in der unmittelbaren Umgebung Geislingens zu erkunden. Diese habe man – wie das Vorstandsmitglied Mainze später anläßlich der Einweihungsfeier für das Amstettener Werk im August 1985 nicht ohne einen gewissen Stolz wissen ließ – systematisch aus der Luft (mit einem Kleinflugzeug oder Hubschrauber) nach geeigneten und hinreichend großen Freiflächen abgesucht und dabei das südlich von Amstetten auf der Hochebene gelegene, landwirtschaftlich genutzte Gelände entdeckt.[20] Seinen Erfolg – so Mainze nach Darstellung der GZ weiter – verdanke das Amstettener Projekt einer »echten Geheimdiplomatie« und auch diversen Winkelzügen. Man habe sich gegenüber den Eigentümern der in Aussicht genommenen Grundstücke zunächst als eine (namentlich nicht genannte) norddeutsche Firma ausgegeben, sich also dem den Süddeutschen zugeschriebenen Vorurteil gegen alles Preußische ausgesetzt, und darüber hinaus auch noch alles andere als umweltfreundlich dargestellt. Erst nachdem die Landbesitzer sich trotz dieser zur Abschreckung geeigneten Umstände zum Verkauf bereit gefunden hätten,[21] habe man notgedrungen seine Identität preisgegeben. Spätestens mit der Aufnahme von Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern hat das Unternehmen mit dem Amstettener BM Stefan Goldner Kontakt aufgenommen, um dessen

18 Nach Mainze hat es selbst auf Bundesebene keinen Ersatz für die Geislinger Facharbeiter gegeben (GZ v. 8.7.1977).

19 GZ v. 9.11.1977.

20 So die Schilderung der Rede Mainzes nach einer Glosse des »Der Helfensteiner« vom 17.8.1985, einer in unregelmäßigen Abständen erscheinenden Kolumne der GZ. Der frühere OB Kamper bestätigte in einem von den Verf. mit ihm im Mai 2001 geführten Interview die geschilderte Standortsuche. Möglicherweise hatte sich das Unternehmen dieser Methode auch schon zur Erweiterung der Produktionskapazität am Heidelberger Stammsitz mit der Gründung eines Zweigwerks im nahegelegenen Wiesloch bedient, wo man – wie oben ausgeführt (Kap. III, Ziff. 2.1.2.1) – ein 40 ha großes, für die geplante Fabrikbebauung allerdings erst noch aufzubereitendes Sumpfgelände ausfindig gemacht hatte.

21 Es ist allerdings anzunehmen, daß sich das Unternehmen ein Rücktrittsrecht von den Verträgen vorbehalten hat für den Fall, daß die geplante Fabrikansiedlung – etwa an aus seiner Sicht überzogenen Anforderungen an den Umweltschutz – scheitern sollte. Diese Absicherungsstrategie hatte es schon bei mehreren Grundstückskäufen zum Zwecke der MAG-Erweiterung in Geislingen praktiziert (s. o. Kap. III, Ziff. 2.2.1.2.3.2).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Unterstützung für eine Ansiedlung der Fabrikanlage auf der in Aussicht genommenen Fläche zu gewinnen.[22] Die Befürwortung des Vorhabens durch die Gemeinde war insofern unabdingbar, als nur mit deren Unterstützung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung geschaffen werden konnten. Dazu gehörte zuallererst, daß das fragliche Gelände, das im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet dargestellt war, als Industriegebiet ausgewiesen wurde. Bereits im Jahr 1976 hatte der Amstettener Gemeinderat auf Vorschlag des BM den entsprechenden Beschluß gefaßt. Die Gemeinderäte waren allerdings – so der Gemeinderat und ehrenamtliche Stellvertreter des BM, der Dipl. Landwirt Dr. Helmut Freilinger – seitens der Verwaltung in Unkenntnis darüber gelassen worden, daß die Umwandlung in ein Industriegebiet die Errichtung einer Fabrikanlage der HDM vorbereiten sollte.[23] Außerdem hatte die Verwaltung dem Unternehmen mündlich eine positive Bescheidung seiner Bauvoranfrage zugesichert. Somit hat sich das Heidelberger Unternehmen auch gegenüber den Amstettener Bürgern – hier in Form ihrer Vertretung durch den Gemeinderat – einer »Geheimdiplomatie« bedient, die ja auch nicht frei von konspirativer Zusammenarbeit mit dem Bürgermeister (und möglicherweise mit dem leitenden Personal der Gemeindeverwaltung) war.[24]

22 Einem in der GZ vom 14.10.1977 zitierten Kommentar der Südwestpresse zur Verlegung der MAG zufolge hatte die Gemeinde Amstetten bereits frühzeitig, d. h. schon vor der *offiziellen* Anfrage seitens der HDM zu ihrer Niederlassungsabsicht, Grundstücke aufgekauft, um diese dann den von der Werksansiedlung betroffenen Landwirten als Ersatz für die Hergabe ihres Grundbesitzes anbieten zu können.

23 GZ v. 9.7.1977. Es ist allerdings zu vermuten, daß Freilinger selbst zum Kreis der in das Ansiedlungsvorhaben der HDM eingeweihten Personen gehörte. Dafür spricht nicht nur seine Funktion als – ehrenamtlicher – Stellvertreter von BM Goldner, sondern auch sein Beruf als Landwirt. In dieser Eigenschaft könnte er dem Unternehmen dabei behilflich gewesen sein, die vom beabsichtigten Grunderwerb betroffenen Bauern von der Vorteilhaftigkeit bzw. günstigen Gelegenheit eines Verkaufs ihrer Grundstücke zu überzeugen.

24 Als Beispiel dafür, daß BM Goldner auch zur Lösung anderer, mit der Industrieansiedlung verbundenen Probleme als des erwähnten Grundstückserwerbs auf die Strategie der »Geheimdiplomatie« im Sinne eines verdeckten Vorgehens setzte, mag der Konflikt mit dem Zweckverband Wasserversorgung Ostalb um die Regelung der Wasserversorgung für die Industrieanlage dienen. Obwohl Amstetten Mitgliedsgemeinde dieses Verbands war, wollte es satzungswidrig einen direkten Anschluß an den kostengünstigeren Zweckverband Landeswasserversorgung. Die Mitgliederversammlung des Verbands Ostalb kam darin überein, zunächst den Streit durch die Rechtsaufsichtsbehörde entscheiden zu lassen und dann auf dieser Basis das Problem des Wasserbezugs für das Werk zu regeln. Amstetten vertrat die Position dabei, als Gemeinde grundsätzlich im Zweckverband Ostalb zu verbleiben und nur den Wasserbedarf des Industrieunternehmens anderweitig zu decken. Nach Darstellung des Ostalb-Verbandsvorsitzenden Raller hat der Verband in der Frage der Wasserversorgung des Industrieunternehmens seit 1977 in Verhandlungen gestanden, ohne daß Amstetten eindeutig Stellung bezogen habe. Noch im Dezember 1981 habe man

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Mit der Veröffentlichung der beabsichtigten Werkserrichtung Anfang Juli 1977 gab Mainze auch die weiteren Schritte für die Realisierung des Vorhabens bekannt. Dazu gehörten neben dem noch ausstehenden schriftlichen Bescheid zur Bauvoranfrage die für die förmliche Genehmigung notwendige Zustimmung von insgesamt sieben weiteren Fachbehörden, mit denen das Unternehmen zur Klärung der Erfolgsaussichten bereits Kontakt aufgenommen hatte. Mit dem Bau der Fabriklanlage sollte auf jeden Fall erst begonnen werden, wenn alle beteiligten Behörden die Planung gebilligt hätten und die erforderlichen bau- und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen vorlägen.[25] Deshalb war nach Mainze – den erfolgreichen

einvernehmlich beschlossen, den im mittelfristigen Investitionsprogramm vorgesehenen Ausbau der Wasserversorgung in Amstetten mit Rücksicht auf den Bedarf des Heidelberger Zweigwerks von schätzungsweise 500 cbm täglich zeitlich vorzuziehen. Einig seien sich die Mitglieder allerdings auch darüber gewesen, daß die Gesamtkosten von rd. 2,7 Mio. DM nicht allein vom Zweckverband getragen werden könnten, weil diese hohe Summe von einer überproportionalen Steigerung des Wasserverbrauchs herrühre. Die Verbandskasse sollte deshalb der Abmachung zufolge nur jene Aufwendungen übernehmen, die ohnehin, wenn auch erst zu einem späteren Zeitpunkt, für die Mitgliedsgemeinde Amstetten aufgebracht werden müßten, wobei es sich um einen Betrag von rd. 1,45 Mio. DM handelte. Im Dezember 1981 habe man darüber übereingestimmt, daß der Rest auf Kosten Amstettens gehe, das seinen übermäßig hohen zusätzlichen Wasserbedarf außerdem mit einem Einstandsgeld in Höhe von einer Viertelmillion DM abgelten sollte. Der Beschluß sei eindeutig gewesen und mit den Stimmen der Vertreter Amstettens gefaßt worden. Es könne darin also keinesfalls nur ein Angebot gesehen werden, wie dies BM Goldner jetzt darzustellen versuche. Der Verbandsvorsitzende Raller wies auch dessen Behauptung, die Forderung eines Einstandsgelds sei nicht mit der Satzung vereinbar, entschieden zurück. Angesichts des – lt. Raller – unkorrekten Verhaltens der Mitgliedsgemeinde und deren unbegreiflichen Sinneswandels könne er sich auch noch eine andere Möglichkeit vorstellen, nämlich die Direktbelieferung des Zweigwerks durch den Verband zu einem günstigeren Preis, »aber wir stehen zu unseren Beschlüssen, im Gegensatz zu Amstetten«. Goldner rechtfertigte die – vom Amstettener Gemeinderat befürwortete – Aufnahme von Verhandlungen mit dem Landeswasserversorgungsverband damit, daß die Forderungen des Ostalbverbandes zu hoch seien, um noch interessant zu sein. Bei drei Enthaltungen (die Stimmen Amstettens) kam die Versammlung des Ostalbverbands schließlich, wie erwähnt, überein, sich mit dem Antrag Amstettens erst dann zu befassen, wenn die Rechtsaufsichtsbehörde über den Streit entschieden habe. Ferner sollte der Landeswasserversorgungsverband um entsprechenden Aufschub seiner Erklärung hinsichtlich seiner Bereitschaft, die Gemeinde Amstetten als Mitglied aufzunehmen, ersucht werden (GZ v. 31.3.1982). Beim Besuch des Staatssekretärs und CDU-Mitglieds Helmut Trautler in Amstetten nahm BM Goldner die Gelegenheit wahr, von diesem, falls notwendig, Schützenhilfe bei der Durchsetzung eines Anschlusses seiner Gemeinde an den Landeswasserversorgungsverband zu erbitten (GZ v. 8.4.1982).

25 Außerdem sollte gewährleistet sein, daß die Bundesbahn die Zufahrt zum neuen Werksgelände durch eine Überführung über die Hauptbahnlinie Stuttgart-Ulm herstellen würde.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Verlauf der noch ausstehenden Genehmigungsverfahren vorausgesetzt – mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme der neuen Anlage erst in den 1980er Jahren zu rechnen.

(2) Die wichtigsten Etappen der genehmigungsrechtlichen Durchsetzung der Werkserrichtung sind nachfolgend in aller Kürze dargestellt.

Bereits Mitte August 1977, also nur gut einen Monat nach öffentlicher Bekanntgabe der Ansiedlungsabsicht der HDM, fand eine Bürgeranhörung zu dem inzwischen für das neue Werksgelände erstellten Bebauungsplan statt.[26] BM Goldner hob bei diesem Anlaß nicht nur die durch die Fabrikanlage zu erwartende Wohlstandssteigerung für die Gemeinde hervor – als eine Art Beweis dafür kündigte er den baldigen Baubeginn einer Turnhalle an. Er rechtfertigte auch die Vertraulichkeit, mit der die Werksansiedlung auf der Albhöhe behandelt worden war. Man habe – so der BM – die äußerst schwierigen Grundstücksverhandlungen nicht gefährden wollen und könne nun mit dem Bebauungsplan das konkrete Ergebnis dieses »Schachzugs« vorlegen.[27] Um die bei der Anhörung zur Sprache gebrachten Bedenken der Bürger gegen die Industrieanlage – die sich vor allem aus der Befürchtung von Luftverschmutzung, den von der Gemeinde nicht zu bewältigenden Verkehrsproblemen und der Sorge, daß die HDM eines Tages auch diesen Standort aufgeben und eine Bauruine in der Landschaft hinterlassen würde, speisten[28] – zu zerstreuen, lud die Firmenleitung wenig später zu einer öffentlichen »Aufklärungsveranstaltung« ein.[29]

26 Der Bebauungsplan war von dem Geislinger Dipl.-Ing. Trauner in Rücksprache mit den maßgeblichen Behörden erarbeitet worden. Der Ingenieur gehörte als Mitglied der SPD von April 1966 bis August 1994 dem Geislinger GR an und vertrat dort über den gesamten Zeitraum hinweg seine Fraktion im BA, ferner war er seit 1975 Mitglied des städtischen Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten gem. §§ 137ff. BBauG sowie Mitglied des Regionalverbandes Mittlerer Neckar.

27 Nach seinen Worten hatte es sich zudem im nachhinein als richtig erwiesen, daß man bei dem erst vor 7 Jahren aufgestellten Flächennutzungsplan auf die Ausweisung eines Industriegebiets verzichtet habe, weil man keine »Kleckerleswirtschaft«, sondern etwas wirklich »Großes« habe haben wollen.

28 GZ v. 15.8.1977.

29 Einem Bericht der GZ v. 2.9.1977 zufolge hatte die HDM zumindest einen Teil der vorgebrachten Vorbehalte ausräumen können wie etwa die Befürchtung einiger Landwirte, der Fabrikbetrieb könnte zu Wachstumsschäden auf ihren Anbauflächen führen. Im übrigen hätte Mainze generell im Hinblick auf mögliche Umweltgefährdungen auf die im Vergleich zu anderen Ländern besonders strengen deutschen Umweltschutzauflagen hingewiesen und als Beleg für die bisherige Beachtung der gesetzlichen Vorschriften durch sein Unternehmen den Umstand angeführt, daß sämtliche Anlagen des Geislinger Werks problemlos in Amstetten aufgestellt werden könnten.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access -

Ende September 1977 stimmte der Planungsausschuß des (für Amstetten) zuständigen Regionalverbandes Donau/Iller der Werksansiedlung in Amstetten unter Zurückstellung entgegenstehender Bedenken – wie Gefährdung des Landschafts- und Gewässerschutzes und Überforderung der als Kleinzentrum ausgewiesenen Gemeinde durch die Aufnahme von zusätzlichen 1.200 Arbeitskräften – einmütig zu.[30] Dem lag die Einschätzung zugrunde, daß es gerade mit Blick auf den durch die Fabrikverlegung zu erwartenden und seitens der Regionalplanung erwünschten Entlastungseffekt für den Mittleren Neckarraum – dem Geislingen zugehört(e) – zum Standort Amstetten keine bessere Alternative gebe.[31] Nachdem auch die zuständigen Stellen, das in Ulm ansässige LRA des Alb-Donau-Kreises, die Ämter für Wasserwirtschaft[32] und Straßenbau sowie der Landeswasserversorgungsverband und die Naturschutzbehörde dem Projekt zugestimmt hatten, beschied der Amstettener GR die Bauvoranfrage zur Erstellung einer Produktionshalle im Gewann »Egelsee« einmütig positiv und billigte damit zugleich auch die sich aus dieser Bauplanung ergebenden Änderungen für das Landschaftsschutzgebiet.[33] Anfang Oktober beschloß der GR den auf

30 GZ v. 27.9.1977. BM Goldner hatte vor dem Planungsausschuß um Zustimmung dafür geworben, einen Betrieb dieser Größenordnung für die Region zu gewinnen.

31 Den Verlust eines Großbetriebs als Entlastung der betroffenen Region zu bezeichnen, entbehrt nicht eines gewissen Zynismus. Mit der Zuordnung der bereits durch Kreisgrenzen getrennten Gemeinden Geislingen und Amstetten auch zu unterschiedlichen Regionalverbänden – den Verbänden kam nach der Landesraumplanung die Funktion eines gebietsbezogenen interkommunalen Planungsinstruments zu – war Geislingen auch auf dieser Ebene die Möglichkeit genommen, auf Planungsentscheidungen zugunsten der Wahrung eigener Interessen einzuwirken. In diese Richtung ging auch die – in einer Sendung des südwestdeutschen Regionalfernsehens im November 1977 zum Wegzug der MAG – geführte Klage eines für den Regionalverband Mittlerer Neckar arbeitenden Planers über die Ohnmacht seiner Organisation, die immer wieder vor vollendete Tatsachen gestellt werde. Wenn die Pläne schließlich publik würden, sei es bereits zu spät. (GZ v. 26.11.1977).

32 Amstetten lag im Zuständigkeitsbereich des Wasserwirtschaftsamts Ulm (Geislingen dagegen im Zuständigkeitsbereich des Wasserwirtschaftsamts Kirchheim a. d. Teck). Die offizielle Bezeichnung dieser – in Baden-Württemberg Mitte der 1990er Jahre als selbständiges Amt aufgelösten – Behörde lautete »Amt für Bodenschutz und Wasserwirtschaftsamt«. Die hier verwandte Kurzform folgt dem in der Verwaltungspraxis üblichen Sprachgebrauch.

33 Der Amstettener Gemeinderat stimmte außerdem den allgemeinen Planungsgrundsätzen aus dem Regionalplan des Regionalverbands Donau/Iller ohne weitere Diskussion zu. Die Grundsätze betrafen u.a. die Erhaltung ausreichender Grünflächen zwischen den Siedlungseinheiten, die Einrichtung nicht-landwirtschaftlicher Arbeitsplätze im ländlichen Raum, die Ausweisung des Lone-Kuppelalb-Gebiets als Teil der Naherholungsräume des Gemeindeverwaltungsverbands Lonsee-Amstetten und dessen Qualifizierung als Kleinzentrum. (GZ v. 29.9.1977). Auch der örtliche CDU-Gemeindeverband begrüßte die Fabrikansiedlung ausdrücklich wegen der damit verbundenen positiven Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen, die Infrastruktur, die Arbeitsplätze und die Entwicklung des gesamten Raumes Amstetten-Lonsee.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

die geplante Industrieansiedlung zugeschnittenen Bebauungsplan »Egelsee«.[34]

Im November 1977 beantragte das Unternehmen beim LRA (Amt für Umweltschutz) die Erteilung eines immissionsschutzrechtlichen Vorbescheids für die Erstellung einer Industrieanlage mit Gießerei auf der Gemarkung Amstetten.[35] Antrag und Unterlagen für den Vorbescheid wurden zwei Monate lang (17.11.1977 – 17.1.1978) zur Erhebung möglicher Einwendungen gegen das Vorhaben öffentlich ausgelegt.[36] Die öffentliche Erörterung im Amstettener Rathaus konzentrierte sich auf zwei Einwendungen, zum einen auf die des Fabrikanten Emil Seiller, der durch die Emissionen der Anlage eine Beeinträchtigung oder gar völlige Entwertung der Produktion seiner Firma befürchtete,[37] und zum anderen auf die der Interessengemeinschaft »Egelsee« betroffener Landwirte, die qualitative Einbußen ihrer Produkte durch die Nähe der von ihnen bewirtschafteten Nutz-

Zwar bestritt er nicht bedenkenswerte negative Folgen für den Ort, seine Einwohner und die Umgebung. Dazu gehörte die Minderung des Natur- und Landschaftsschutzes, wenn im Gewann »Egelsee« wieder ein Stück Natur irreversibel verlorengehe. Auch die Landwirte, die wertvolles Ackerland abgegeben hätten, könnten u. U. in ihrer Existenz bedroht sein. Beim Umweltschutz sei mit Beeinträchtigungen von der Luftverschmutzung über die Abwasserbeseitigung bis hin zur Lärmbelästigung zu rechnen. Außerdem seien Infrastrukturprobleme etwa eine ausreichende Strom- oder Frischwasserkapazität zu gewärtigen. Trotz allem gab sich der CDU-Verband zuversichtlich, daß diese Probleme – mit Ausnahme des Bodenverlustes – behoben werden könnten bzw. sich in ihren negativen Auswirkungen auf das gesetzlich zulässige Maß beschränken ließen. (GZ v. 13.10.1977).

34 GR-P nö 25.1.1978. Gegen den Bebauungsplan erhob die Gemeinde Kuchen beim LK Alb-Donau in Ulm und beim Regierungspräsidium Tübingen als den für dessen Genehmigung zuständigen Behörden Einspruch (GZ v. 22.10.1977). Zu weiteren Bemühungen Kuchens, die Verlagerung des Geislinger Werks nach Amstetten zu verhindern, um eine Ansiedlung zumindest teilweise auf der eigenen Gemarkung zu erreichen, s. auch näher unten Ziff. 2.2.

35 Nach § 9 BImSchG kann auf Antrag über einzelne Genehmigungsvoraussetzungen sowie über den Standort der Anlage ein Vorbescheid erteilt werden, sofern die Auswirkungen der geplanten Anlage ausreichend beurteilt werden können und ein berechtigtes Interesse an der Erteilung eines solchen Bescheids besteht.

36 Mit der zweimonatigen Auslegung verdoppelte die Gemeindeverwaltung die gesetzliche (Mindest-) Frist von einem Monat (vgl. § 10 Abs. 3 BImSchG, der auch für das Vorbescheidsverfahren gilt). Vermutlich kam die Verwaltung mit dieser großzügigen Auslegungsfrist einem entsprechenden Wunsch der HDM nach, die keinerlei Risiko im Hinblick auf eine spätere Anfechtung einer erteilten Genehmigung wegen Form- oder sonstiger Verfahrensfehler eingehen wollte.

37 Die Firma mit 200 Beschäftigten verarbeitete hochempfindliche elastische Synthetikgarne, für die – so Seiller – die Gefahr bestehe, daß sie durch Staub- und Rußpartikel sowie durch (Industrie-) Abgase verfärbt und dadurch unverkäuflich werden könnten. Sollten sich für seine Produktion, die peinliche Sauberkeit der Luft voraussetze, die Verhältnisse ändern, müsse er entweder den Betrieb schließen oder verlegen. (GZ v. 20.1.1978 und v. 14.2.1978).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

fläche zum geplanten Werk erwarteten.[38] Beide Einsprüche wurden mit der Forderung verbunden, daß vor Genehmigungserteilung genaue Untersuchungen angestellt werden müßten. Dies sicherte der die Verhandlung leitende zuständige Dezernent und stellvertretende Landrat Dr. Winkler zu.[39] Ergänzend erläuterte der Vertreter des GAA Tübingen, daß sein Amt prinzipiell bei Neuansiedlungen alle Belange der Bürger und Betriebe prüfe und notfalls auch externe Fachgutachten anfordere.

Gegen den – vermutlich im Februar, spätestens aber im März 1978 – vom Ulmer LRA des Alb-Donau-Kreises erteilten (positiven) immissionsschutzrechtlichen Vorbescheid legte die Fa. Seiller erfolglos Einspruch ein.[40] Ihr gegen den Ablehnungsbescheid eingelegter Widerspruch wurde – vom zuständigen Regierungspräsidium Tübingen – Anfang des Jahres 1979 ebenfalls abgewiesen. Daraufhin erhob die Firma gegen den Vorbescheid des LRA wie auch gegen den Widerspruchsbescheid des RP Klage beim VG Sigmaringen, das in seinem – allem Anschein nach Ende Januar/Anfang Februar 1980 ergangenen – 14-seitigen Urteil den angefochtenen Vorbescheid für rechtswidrig erklärte.[41] Das Land Baden-Württemberg und der LK Alb-

38 Die selbst nicht anwesende Interessengemeinschaft wurde vom Geschäftsführer des Kreisbauernverbands vertreten.

39 Neben den Einwendern waren auch MAG-Direktor Danneberger, HDM-Justitiar Dr. Reber und H. Lichter vom GAA Tübingen (und vermutlich dessen Leiter) anwesend. (GZ v. 20.1.1978).

40 Ihren Einspruch hatte die Firma mit einer Kalkulation möglicher Schadensersatzpflichten untermauert, die auf die HDM als Anlagenbetreiberin zukämen und sich bei einem Produktionsausfall von etwa 4 Wochen bereits auf rd. 20 Mio. DM beliefen. Das GAA sah in seiner »abschließenden Stellungnahme« vom 10.2.1978 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Werksanlage gegeben, da es nach einschlägigen Erfahrungen und dem Stand der Technik möglich sei, durch entsprechende Maßnahmen schädliche Umwelteinwirkungen für die Bewohner Amstettens und die dortigen Betriebe zu vermeiden. Dem schloß sich das Ulmer LRA an und wies die Einwendungen Seillers als nicht stichhaltig zurück, zumal »detaillierte Auflagen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft« im Vorbescheid »nicht möglich« seien. (GZ v. 14.2.1980).

41 Das genaue Datum geht aus den erhobenen Dokumenten nicht hervor. Nach dem Bericht der GZ v. 14.2.1980 – der keine Angabe zum Tag der Urteilsverkündung enthält – hatte das VG zur Begründung seiner Entscheidung zugunsten des Klägers ausgeführt, daß die Behörde nicht ausreichend habe beurteilen können, ob die Anlage tatsächlich so errichtet und betrieben werden könne, daß es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen kommen könne. Zudem wurde gerügt, daß es das LRA unterlassen habe, das geplante Vorhaben speziell im Hinblick auf mögliche Einwirkungen auf die Produktion der Fa. Seiller zu überprüfen, was um so mehr geboten gewesen wäre, als existenzbedrohende Auswirkungen im Raume stünden. M. a. W. das LRA hätte sich mit der allgemein gehaltenen Stellungnahme des GAA nicht zufrieden geben dürfen, sondern einen geeigneten Sachverständigen hinzuziehen müssen. Das Urteil des Gerichts kommentierte der Autor der Helfensteiner-Glosse mit der rhetorischen Frage, welche einflußreichen Kräfte auf seiten des Antragstellers wie auch auf seiten der Grundstückseigentümer im Spiel gewesen sein mochten, daß

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Donau legten gegen das Urteil Berufung beim VGH Mannheim ein.[42] Auf Grund des anhaltenden Rechtsstreits stellte die HDM weitere Bauanträge zunächst zurück.[43] In der Folgezeit nahm sie mit Seiller, offenbar in der Absicht, mit ihm zu einer außergerichtlichen Einigung zu kommen, Kontakt auf.[44] In Absprache mit diesem und in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ließ sie in der Folge sachverständige Gutachter zur Frage möglicher Gefährdungen der Produktion der empfindlichen Garne durch den geplanten Fabrikbetrieb Stellung nehmen. Nachdem keiner der Gutachter die befürchteten nachteiligen Auswirkungen hatte erkennen können, reichte das Unternehmen im Juni 1981 einen gegenüber der ursprünglichen Fassung veränderten – die Bedenken gegen den bisherigen und gerichtlich angefochtenen Vorbescheid aufnehmenden – Genehmigungsantrag für die Industrieanlage beim LK Alb-Donau ein, dem nach einem mündlichen Anhörungsverfahren mit einem neuen immissionsschutzrechtlichen Vorbescheid im November 1981 stattgegeben wurde.[45] Im Rahmen der Anhörung hatten sich die betroffenen Parteien darauf geeinigt, angesichts der nun-

die für den Naturschutz verantwortlichen Behörden ein so großes, in der Landesplanung als Grünfläche ausgewiesenes Terrain zur Bebauung freigegeben hätten und das Fabrikvorhaben ohne weiteres den Weg durch die Instanzen einschließlich der Regionalplanung habe gehen können. (GZ v. 16.2.1980).

42 GZ v. 21.3.1980. Daß das Land – offenbar auf Wunsch des LRA – dem Berufungsverfahren gegen die Fa. Seiller beitrat – wie es § 65 VwGO auf entsprechenden Antrag hin ermöglicht – unterstreicht nochmals die Bedeutung, die auch der Kreis der geplanten Fabrikansiedlung in Amstetten beimaß. Die HDM konnte sich insoweit auf die Wahrung ihrer Interessen durch die zuständigen staatlichen Stellen verlassen.

43 Für das Unternehmen war es nach Mainze »unbegreiflich«, daß »einige wenige« Einsprüche die Verzögerung eines solchen Bauvorhabens um Jahre ermöglichen. Als Folge des Rechtsstreits erwartete er erheblich höhere Kosten für das neue Werk, was sich nachteilig auf die Wettbewerbsfähigkeit auswirken würde (GZ v. 30.5.1980). Nach einer späteren Darstellung Mainzes (GZ v. 11.10.1982) soll sich der Bau der Fabrikanlage durch die Bürgereinsprüche zwar um rd. 1½ Jahre verzögert, jedoch nicht verteuert haben.

44 Anläßlich der erneuten Antragstellung ließ das Unternehmen die örtliche Presse wissen, daß weitere sachlich unbegründete Einsprüche gegen die Umsetzung der Werksplanung das Unternehmen möglicherweise zu alternativen Standortverlagerungen zwingen könnten (GZ v. 23.5.1981). Dem Unternehmen war schon im Oktober/November 1977 ein auf den Gemarkungen der Gemeinden Donzdorf, Süßen und Gingen gelegenes Industriegebiet als Alternative zu Amstetten angeboten worden (GZ v. 19.11.1977), S. dazu auch näher unten Ziff. 2.2.

45 GZ v. 2.12.1981 und v. 25.1.1983. Der 30 Seiten umfassende Vorbescheid stützte sich auf diverse Gutachten speziell auch zu den Auswirkungen des geplanten Fabrikbetriebs auf die Produkte der Fa. Seiller sowie eine Immissionsprognose des TÜV Stuttgart, nach der die einschlägigen Grenzwerte der TA Luft erheblich unterschritten würden. Den für die HDM positiven Vorbescheid sah der Autor der Helfensteiner-Glosse als Ergebnis offenkundig unterschiedlich strenger Maßstäbe, die die jeweiligen für Amstetten bzw. Geislingen zuständigen Regierungspräsidien Tübingen und Stuttgart und die diesen untergeordneten (hier immissionsschutzrecht-

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

mehr für Errichtung und Betrieb der Anlage detailliert festgelegten Bestimmungen das Verfahren vor dem VGH ruhen zu lassen.[46] Der (neue) Vorbescheid, der auch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen einschloß, blieb ohne Einspruch und wurde Ende des Jahres rechtskräftig.[47] Er stellte jedoch noch keine endgültige Baugenehmigung dar.[48] Diese muß spätestens im Sommer 1982 rechtskräftig erteilt worden sein,[49] da Ende September 1982 mit dem Bau der Anlage begonnen wurde.[50]

lichen) Genehmigungsbehörden des LRA Göppingen bzw. des Ulmer LRA des Alb-Donau-Kreises an den Naturschutz anlegten. Während die Göppinger die geltenden Vorschriften i. d. R. äußerst »pingelig« anwenden würden (so kämpfe etwa ein Landwirtschaftsamt in Göppingen »um jedes Wiesle auf der Markung Geislingen«), sähen die Ulmer Kollegen offenbar kein Problem darin, der Landwirtschaft eine über 20 ha große Fläche (unwiederbringlich) zu entziehen. (GZ v. 6.3.1982).

46 Ende September 1981 hatte OB Kamper in nichtöffentlicher Sitzung des VA die Vermutung geäußert, daß der Einspruch der Fa. Seiller »durch Geld erledigt würde« (VA-P nö 23.9.1981). Das Ruhen des Verfahrens konnte auf Antrag der Parteien vom Gericht angeordnet werden, wenn dies etwa wegen schwebender Vergleichsverhandlungen als zweckmäßig erschien (§ 251 ZPO, der nach § 173 VwGO auch im Verwaltungsprozeß bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen angewandt werden kann, s. auch Eyermann/Fröhler 1980, Anm. zu § 94 VwGO, Rdnr. 17).

47 GZ v. 2.12.1981 und v. 25.1.1982.

48 Formal betrachtet, kommt einem Vorbescheid keine bindende Wirkung für das noch zu durchlaufende abschließende Genehmigungsverfahren zu.

49 Zuvor mußte allerdings vom Amstettener Gemeinderat noch eine Änderung des B-Plans beschlossen werden, da – wie BM Goldner der Presse bekanntgab – die »Richtung des Baukörpers« (d. h. die räumlich Ausrichtung) gegenüber der ursprünglichen Planung »geringfügig« verschoben werden solle. Die für die Planänderung erforderliche neuerliche Bürgeranhörung betrachtete Goldner allerdings, da im Grundsatz alles beim alten bleibe, als »reine Formsache« (GZ v. 25.1.1982; s. auch GR-P nö 27.1.1982). Das war offenbar auch tatsächlich der Fall. Jedenfalls gibt es im erhobenen Material keine Hinweise darauf, daß das Verfahren mit irgendwelchen Schwierigkeiten oder zeitlichen Verzögerungen einhergegangen wäre.

50 GZ v. 20.5.1983. Wie erwähnt, hatte das Unternehmen angekündigt, mit der Errichtung der Anlage – um jegliches Risiko auszuschließen – erst dann zu beginnen, wenn die dafür erforderlichen behördlichen Genehmigungen vorlägen. Davon ausgenommen waren lediglich zwei – offenbar immissionsschutzrechtlich unproblematische – Baugesuche, denen der Amstettener Gemeinderat im Februar 1983 einmütig zustimmte. Sie betrafen die Errichtung eines Verwaltungs- u. Sozialgebäudes und die Erstellung einer größtenteils auf dem firmeneigenen Industriegelände verlaufenden Gleisanlage. (GZ v. 5.2.1983).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

2.2. *Reaktionen der Stadt, des LK Göppingen und der Nachbargemeinde Kuchen auf den Verlegungsbeschluß*

(1) Die Nachricht von der beabsichtigten Verlegung des Geislinger Zweigwerks nach Amstetten traf bei der Stadt, dem LK Göppingen und der zur vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Geislingen gehörenden Gemeinde Kuchen auf unterschiedliche Vorstellungen, wie man darauf reagieren sollte. Einigkeit herrschte nur insoweit, als man es für aussichtslos hielt, den Wegzug als solchen zu verhindern und die MAG in Geislingen zu halten. Die erwähnten Nachteile der Stadt als Standort für einen solchen Industriebetrieb – wie insbesondere die Lage in einem Wohn-Mischgebiet mit erhöhten Umweltschutzanforderungen, der Mangel an geeigneten Gewerbeflächen auch außerhalb der Oberen Stadt und der fehlende Gleisanschluß – konnten, da sie struktureller Natur waren, in absehbarer Zeit, wenn überhaupt, nicht behoben werden.

(2) Hauptbetroffene der Werksverlegung war fraglos die Stadt, die ihren zweitgrößten Industriebetrieb und zweitgrößten Gewerbesteuerzahler verlor. Eine Vorstellung davon, welche Einnahmeausfälle der Wegzug der MAG aus Geislingen dem städtischen Etat ab dem Jahr 1986 zufügte, gibt die nachfolgende Tabelle 13. In ihr sind die Haupteinnahmequellen für die Bezugsjahre 1977 und 1982 nach entsprechenden Unterlagen der Verwaltung zusammengestellt.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Tabelle 13:
Durch den MAG-Wegzug entfallende Einnahmen der Stadt[51]

Einnahmequelle	*Bezugsjahr*	
	1973-1977[1]	*1982*
(1) Gewerbesteuer brutto	2,025 Mio. DM	8,000 Mio. DM
(2) abzügl. Gewerbesteuerumlage[2]	- 0,666 Mio. DM	- 2,630 Mio. DM
(3) abzügl. Kreis- u. Finanzausgleichs-umlage	- 0,770 Mio. DM[3]	- 3,270 Mio. DM
(4) Gewerbesteuer netto	0,589 Mio. DM	2,100 Mio. DM
(5) zuzügl. Grundsteuer	0,077 Mio. DM	0,090 Mio. DM
(6) zuzügl. Wasser- u. Abwassergebühren	0,276 Mio. DM	0,370 Mio. DM
(7) zuzügl. Gasverkauf	0,219 Mio. DM	–[4]
(8) zuzügl. Konzessionsabgabe AEW	0,032 Mio. DM	0,050 Mio. DM[5]
(9) Sonstige Einnahmen gesamt	0,604 Mio. DM	0,510 Mio. DM
(10) Gesamteinnahmen[6]	1,193 Mio. DM	2,610 Mio. DM

1 Durchschnittswerte.
2 Die Umlagepflicht bezog sich auf Einnahmen bis zu 300 Prozentpunkten des Gewerbesteuerhebesatzes. Einnahmen aus darüberliegenden Prozentpunkten – im Falle Geislingens 65 Punkte bei einem Hebesatz von 365 Prozentpunkten – blieben davon ausgenommen und kamen ungeschmälert dem städtischen Haushalt zugute.
3 Näherungswert nach eigener Berechnung auf Grund fehlender numerischer Angaben zur Finanzausgleichs- und zur Kreisumlage der betroffenen Jahrgänge in den verfügbaren Unterlagen.
4 Entfallen, nachdem der Betriebszweig Gas der Geislinger Stadtwerke Mitte des Jahres 1981 auf die Gasversorgungsgesellschaft Filstal mbH (GVF) übergegangen ist.[52]
5 Einschließlich Konzessionsabgabe der GVF.
6 Summe aus den Zeilen (4) und (9).

51 Erstellt nach den Angaben in GR-Drs. 185/77 zum VA (nö) vom 21. bzw. GR (ö) vom 28.9.1977 und in GR-Drs.150/82 zum GR (nö) vom 1.9.1982.
52 Die GVF war am 26.6.1981 von der Stadt Göppingen und der Stadt Geislingen mit einem Stammkapital von 100.000 DM gegründet worden, von denen Göppingen als Mehrheitsgesellschafterin 52.000 DM und Geislingen als Minderheitsgesellschafterin 48.000 DM eingebracht hatten.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Danach ist das Gewerbesteueraufkommen der MAG (brutto) zwischen 1977 und 1982 deutlich gestiegen (Zeile 1), auch wenn man berücksichtigt, daß dem Bezugsjahr 1977 nur ein auf den Jahren 1973-1977 beruhender Mittelwert in Höhe von 2,025 Mio. DM zugrunde liegt.[53] Von der eingenommenen Gewerbesteuer sind die auf sie in Form von Gewerbesteuerumlage[54] (Zeile 2), Kreisumlage und kommunaler Finanzausgleichsumlage (Zeile 3)[55] entfallenden Beträge abzuziehen, was die der Stadt verbleibende Netto-Einnahme aus dieser Steuer ergibt (Zeile 4). Am Beispiel des Jahres 1982 bedeutet dies: Von den 8 Mio. DM brutto der von der MAG entrichteten Gewerbesteuer, dem bis dahin in der Firmengeschichte höchsten Betrag, verblieben nach Abzug der genannten Umlagen als städtische Nettoeinnahme lediglich noch 2,1 Mio. DM, d. h. rd. 25 % (Zeile 4). Zu diesem effektiven Verlust an Gewerbesteuern kamen für die Stadt weitere Minder-

53 Der in dieser Zeitspanne höchste Gewerbesteuerbetrag entfiel mit 3,5 Mio. DM auf das Jahr 1977.

54 Seit dem zum 1.1.1970 in Kraft getretenen Gemeindefinanzreformgesetz vom 8.9.1969 (der bis heute letzten Gemeindefinanzreform) führen die Gemeinden einen bestimmten Anteil ihrer Gewerbesteuereinnahmen zu gleichen Teilen an Bund und Länder ab. Diese Umlage, die zunächst bei etwa 40 % lag und im Laufe der Zeit infolge der Aushöhlung der Gewerbesteuer durch erhöhte Freibeträge (»Großbetriebssteuer«) sukzessive auf etwa 20 % (1997) abgeschmolzen wurde, war als Ausgleich dafür eingeführt worden, daß das besagte Reformgesetz den Kommunen einen bestimmten Anteil am Aufkommen der Bund und Ländern als Gemeinschaftsteuer neben der Körperschafts- und – seit dem Finanzreformgesetz vom 12.5.1969 – auch der Umsatzsteuer zukommenden Lohn- und Einkommenssteuer nach Maßgabe der Einkommensteuerleistungen ihrer Einwohner (bis zu bestimmten Höchstbeträgen) zugestand. Dieser Anteil belief sich zunächst auf 14 %, ab 1980 auf 15 %. Bis dahin hatten die Gemeinden an der Einkommens- und Körperschaftssteuer in der Weise partizipiert, daß ihnen ein durch Landesgesetzgebung festzusetzender Anteil an dem den Ländern an diesen Einnahmequellen zustehenden Kontingent zugewiesen wurde. Nach Boldt 1975, S. 142, führte die Gemeindefinanzreform zu einer Verbesserung der kommunalen Finanzen insofern, als der Einnahmeverlust durch die Gewerbesteuerumlage i. d. R. niedriger lag als der Einnahmegewinn durch den unmittelbaren Anteil am örtlich erwirtschafteten Einkommenssteueraufkommen. In Geislingen betrug im Jahr 1976 die Gewerbesteuerumlage 5,85 Mio. DM und der Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer 8,26 Mio. DM, woraus sich ein »Gewinn« von 2,41 Mio. DM ergibt. Naßmacher/Naßmacher 1999, S. 207f., sehen in der Gewerbesteuerumlage allerdings den Nachteil, daß diese die finanzpolitischen Gestaltungsmöglichkeiten der Gemeinden, vor allem der wirtschaftlich starken, einschränke. Zu den hier angesprochenen Aspekten der Gemeindefinanzen s. auch näher Boldt 1975, S. 132ff., Weiblen 2000. S. 84ff., Naßmacher/Naßmacher 1999, S. 207ff.

55 Bezugsgröße für die Kreis- wie auch die Finanzausgleichsumlage ist jeweils die Steuerkraftsumme der einzelnen Gemeinde. Der – vom Kreistag jährlich festzusetzende – Hebesatz bei der Kreisumlage betrug Ende der 1970er Jahre zwischen 22 % und 23 %, der – gesetzlich festgelegte – Hebesatz beim kommunalen Finanzausgleich 16 % (VA-P 12.12.1979).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

einnahmen durch den künftigen Wegfall der Grundsteuer (Zeile 5) sowie Einnahmeeinbußen bei den Wasser- und Abwassergebühren (Zeile 6) und bei der Konzessionsabgabe des AEW bzw. des GVF auf den Strom- bzw. Gasverkauf (Zeile 8) in Höhe von insgesamt 510.000 DM bzw. 0,51 Mio. DM (Zeile 9) hinzu, die die MAG als Großgrundbesitzerin bzw. Großabnehmerin in die städtischen Kassen brachte. Damit summiert sich der haushaltswirksame Einnahmeverlust durch den Werkswegzug auf rd. 2,61 Mio. DM (Zeile 10).[56] Neben diesen unmittelbaren finanziellen Folgen mußte sich die Stadt auch auf mittelbare, im einzelnen jedoch schwer zu prognostizierende Einnahmeeinbußen einstellen, wie sie u. a. infolge geringerer Erträge im örtlichen Einzelhandel, einer Abwanderung von Einwohnern bzw. Arbeitskräften nach Amstetten und nicht zuletzt einer Minderauslastung der kostenrechnenden Einrichtungen der Stadt zu erwarten waren.[57] Sieht man im Schuldenstand pro Einwohner ein Gütekriterium für die Finanzkraft der Stadt, hat sich diese mit dem Übergang der MAG-Produktion auf das neue Werk in Amstetten im Sommer 1985 und der endgültigen Stilllegung der Geislinger Betriebsanlagen im Frühjahr 1986 mit einem sprunghaften Anstieg der Schulden um fast die Hälfte beträchtlich verschlechtert. Bewegte sich die Pro-Kopf-Verschuldung in den Jahren 1982-1985 jeweils zum 31.12. um (nur) rd. 1.100 DM, schnellte sie zum 31.12.1986 auf 1.598

56 Nach Überlegungen der Verwaltung würde der mit dem Jahr des MAG-Wegzugs (1986) einsetzende Einnahmeverlust dazu führen, daß die Zuführungsrate des Verwaltungs- an den Vermögenshaushalt nicht mehr die erforderliche Mindesthöhe (= Höhe der planmäßigen Schuldentilgung) erreichen werde. Die Stadt müsse dann zur Tilgung ihrer Schulden neuerlich Schulden aufnehmen. Bereits gegenwärtig (1982) – so die Verwaltung – habe sie, verstärkt durch die allgemeine wirtschaftliche Depression, Schwierigkeiten, die planmäßige Schuldentilgung zu erfüllen (was die Aufsichtsbehörde im Genehmigungserlaß für den Haushaltsplan 1982 bemängelt habe). Für das Haushaltsjahr 1983 sei der Gewerbesteueransatz auf Grund der wirtschaftlichen Situation der beiden Großbetriebe (WMF und MAG) um 900.000 DM verringert worden. Außerdem rechnete die Verwaltung mit einem weiteren Verlust von 900 Einwohnern, was über den allgemeinen Bevölkerungsrückgang hinaus auf die fehlende Arbeitsplatzattraktivität Geislingens zurückgeführt wurde. (GR-P ö 26.1.1983).

57 Der schon erwähnte Bericht des südwestdeutschen Regionalfernsehens zum Wegzug der MAG (s. o. Ziff. 2.1, Anm. 31) unter dem Titel »Entschwindende Millionen – ein Betrieb läßt Geislingen im Stich« bezifferte den finanziellen Verlust der Stadt auf 15 % ihrer Einnahmen. Auf der anderen Seite wiesen die Autoren auf die Beengtheit in den zudem völlig überalterten Anlagen des Geislinger Werks und die kostentreibenden Umweltschutzmaßnahmen hin. Die Belegschaft der MAG begrüße den Neubau der Fabrik, weil sie sich davon humanere Arbeitsplätze erwarte. Dafür nehme sie auch das Pendeln zur neuen Betriebsstätte – was 90 % der Arbeitnehmer betreffe – in Kauf. (GZ v. 26.11.1977). Eine Stellungnahme der MAG bzw. der HDM enthielt der Sendebeitrag im übrigen nicht, wobei hier offenbleiben muß, ob das Unternehmen nicht gefragt worden ist oder sich nicht hat äußern wollen.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

DM hoch und verblieb auch in den Folgejahren auf ebendiesem Niveau von rd. 1.600 DM.[58]

(2) Nicht nur der städtische Etat, sondern auch der Finanzhaushalt des LK Göppingen waren durch die Verlegung der MAG nach Amstetten negativ betroffen. Die geringere Steuerkraft der Stadt senkte auch deren Beitrag bei der Kreisumlage. Den dadurch bedingten Einnahmeverlust schätzte die Kreiskasse auf etwa eine halbe Million DM.[59] Mit Blick auf diese Folge beschoß die Kreistagsfraktion der SPD Anfang September 1977 – noch bevor sich der Geislinger GR Ende des Monats erstmals (nach der Sommerpause) mit der Werksverlegung befassen sollte[60] – eine Resolution, in der sie den LK bzw. den amtierenden Landrat Dr. Dahl zu folgenden Schritten aufforderte: Er sollte mit allen denkbaren rechtlichen Mitteln Einwendungen gegen den Amstettener Bebauungsplan für die dortige Werksansiedlung erheben, persönlich mit der Geschäftsleitung der MAG in Verbindung treten, im Falle eines nicht zu verhindernden Wegzugs einen Alternativvorschlag für eine Ansiedlung im Gewerbegebiet »Donzdorf/Süßen/Gingen«[61] unterbreiten, mit den betreffenden Gemeinden sofort Verhandlungen über die Realisierungsmöglichkeiten dieser Alternative aufnehmen und die aus dem Kreis Göppingen stammenden Mitglieder der Verbandsversammlung des Regionalverbands Mittlerer Neckar (RV MN) auffordern, sich gegen die Werksumsiedlung nach Amstetten zu verwenden. Die Landkreisverwaltung

58 Die Werte für die einzelnen Jahrgänge lauten jeweils zum 31.12. in DM: 1982 – 1.091, 1983 – 1.025, 1984 – 1.020, 1985 – 1.119, 1986 – 1.598, 1987 – 1.649, 1988 – 1.562, 1989 – 1.550 (Statistische Jahrbücher der Deutschen Gemeinden für die betreffenden Jahre), 1993: 1.484 (GR-P ö 22.2.1995). Der erhöhte Schuldenstand dürfte aber wohl eher nur zum kleineren Teil auf die durch den MAG-Wegzug bedingten Einnahmeverluste zurückzuführen sein. Zum größeren Teil dürfte er sich dem von der Stadt aufzubringenden Eigenanteil an den Erwerbs- und Sanierungskosten des MAG-Kernareals und den Investitionen in dessen Neuordnung verdanken (GR-P ö 22.7.1998).

59 GZ v. 24.9.1977. Die Kalkulation der Kreiskasse wird durch eine eigene Berechnung im Kern bestätigt: Bei einem Gewerbesteueraufkommen der MAG in Höhe von 2,69 Mio. DM im Jahr 1976 ergibt sich als Kreisumlage – beim aktuell geltenden Hebesatz von 22 % – ein Betrag in Höhe von 489.000 DM. Insgesamt belief sich die in jenem Jahr von der Stadt abgeführte Kreisumlage auf rd. 4 Mio. DM. (GR-Drs. 173/1977 und 185/1977 vom 12. bzw. 14.9.1977).

60 Die Sitzung der SPD-Kreistagsfraktion fand am 6.9.1977, die Sitzungen des Geislinger VA (nö) bzw. GR (ö) am 21.9. bzw. 28.9. d. J. statt.

61 Gingen und Süßen sind die – filsabwärts (Richtung Göppingen) – auf Kuchen als nächste folgenden Gemeinden. Donzdorf liegt etwas abseits vom Flußtal in nordöstlicher Nachbarschaft von Süßen. Es braucht nicht betont zu werden, daß es sich bei allen drei Städten um dem LK Göppingen zugehörige Gemeinden handelt. Ein Angebot an die HDM, sich in dem genannten Industriegebiet niederzulassen, erging offenbar schon im Oktober/November 1977 (GZ v. 19.11.1977).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

sollte auch selbst in dem Verband vorstellig werden, um von dort die erforderliche Unterstützung zu erhalten. In dem zugehörigen Anschreiben an den Landrat, das – wie auch den Antrag selbst – der Kuchener BM Heinrich Staetting als SPD-Mitglied im Auftrag der Kreistagsfraktion seiner Partei verfaßt hatte,[62] wurde darauf verwiesen, daß alle Fraktionen bei der Verabschiedung des Haushaltsplans des LK für das Rechnungsjahr 1977 die unzureichende Wirtschaftsstruktur des Kreises bemängelt und Verbesserungsinitiativen gefordert hätten und daß eine entsprechende Projektgruppe inzwischen aktiv geworden sei. Man wollte – kurz gesagt – verhindern, daß dem Kreis 1.200 Arbeitsplätze verlorengingen und »Millionen Steuerkraft [...] in den Nachbarkreis Ulm und damit in die Region Donau/Iller und in den Regierungsbezirk Südbadenwürttemberg/Hohenzollern« abwanderten.[63]

(3) Ende September 1977 – anläßlich der erstmaligen Befassung der gemeinderätlichen Gremien nach Bekanntgabe des Verlegungsbeschlusses durch die Heidelberger Firmenleitung Anfang Juli d. J. – gab OB Kamper im VA zur Antragsinitiative der SPD-Kreistagsfraktion zu bedenken, daß die Interessenlage des LK eine andere als die der Stadt sei.[64] Der Stadt müsse daran gelegen sein, daß die Arbeitsplätze in unmittelbarer Nähe erhalten blieben. Bei einer Ansiedlung der MAG im (nur 6 km entfernten) Amstetten könne man hoffen, daß ein Teil der dort Arbeitenden noch im Stadtgebiet wohnhaft bleibe und die Stadt wenigstens noch über den Anteil an der Einkommenssteuer an der MAG werde teilhaben können. Ob das bei einer Werksverlegung in den Einzugsbereich der – im Vergleich zu Amstetten etwas weiter entfernt gelegenen – Gemeinden Donzdorf oder Süßen auch der Fall sein würde, sei die Frage.[65] Der OB ließ keinen Zweifel an seiner Präferenz für eine Ansiedlung in Amstetten gegenüber den in Rede stehenden alternativen Standorten im Kreis oder gar in Wiesloch.[66] Langfristig müsse Amstetten zu Geislingen kommen, wenn auch gegenwärtig eine Ein-

62 Antrag und Anschreiben wurden in der GZ v. 12.9.1977 wörtlich wiedergegeben.

63 Die Rede vom »Nachbarkreis Ulm« in der zitierten Passage ist insofern nicht ganz korrekt, als der bisherige LK Ulm mit Ausnahme der 1972 zu Geislingen gekommenen Gemeinde Waldhausen infolge des Kreisreformgesetzes vom 26.7.1971 im neu gebildeten LK Alb-Donau mit Wirkung zum 1.1.1973 aufgegangen ist. Zum Kreisreformgesetz vgl. ausführlich den Exkurs (Kap. III, Ziff. 4).

64 VA-P nö 21.9.1977.

65 Gingen als dritte im Einzugsbereich des besagten Gewerbegebietsdreiecks gelegene Gemeinde liegt zu Geislingen etwa gleich weit entfernt wie Amstetten.

66 BM Lampner ergänzte, daß auch das örtliche Handwerk bei einer Ansiedlung in Amstetten »mit Sicherheit« zum Zuge kommen werde, nicht aber bei einer Ansiedlung in Donzdorf oder Süßen. SPD-StR Eigen, von Beruf Maschinenschlosser, stellvertretender Fraktionsvorsitzender und Haushaltsexperte seiner Fraktion, unterstützte die Position der Verwaltung, warb aber auch um Verständnis für die Initiative der

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

gliederung kaum möglich sei. Eine Möglichkeit, die Verlegung der Fabrik als solche zu verhindern, sah der OB nicht. Im GR waren sich im Hinblick auf den angekündigten Abzug der MAG alle Fraktionen darin einig, daß man sich gegenüber dem Unternehmen keine Versäumnisse vorzuwerfen habe. Vielmehr habe man eher mehr getan, als man habe tun dürfen.[67] Es sei der Öffentlichkeit bekannt, daß die Umweltauflagen den Wegzug veranlaßt hätten.[68] Einig waren sich die GR-Mitglieder auch darin, daß die Bemühungen des LK Göppingen, in Konkurrenz zum Standort Amstetten zu treten, den Interessen der Stadt wenig dienlich seien. Schließlich bestand

SPD-Kreistagsfraktion, die MAG wenigstens dem Kreis zu erhalten. CDU-StR Dr. Hahn, stellvertretender Fraktionsvorsitzender, warnte davor, der HDM bei der geplanten Umsiedlung nach Amstetten Schwierigkeiten zu bereiten. Andernfalls riskiere man eine Verlegung nach Wiesloch.

67 SPD-StR Menger, Lokalredakteur bei der GZ, erinnerte nur an die Aufhebung der Bismarckstraße und den Abbruch des alten Forsthauses. Sein Fraktionskollege Eigen, meinte, der Fall sei für die Bevölkerung ein »klassisches Lehrstück, welche Möglichkeiten die Politik und welche Möglichkeiten das Kapital haben«. Die MAG habe die Stadt »voll in die Investitionen hineinlaufen lassen«. Als Beispiel verwies er auf die von der Stadt zugunsten des Betriebs aufgewendeten Investitionen für den Ausbau der Gas- und Wasserleitungen und die Vergrößerung der Kläranlage. (GR-P ö 28.9.1977; GZ v. 30.9.1977). Daß demgegenüber ein Großunternehmen wie die HDM sehr viel weitergehende Vorstellungen im Hinblick auf die von der jeweiligen Standortgemeinde legitimerweise zu erwartende Unterstützung hegte, belegt eine im Dezember 1981 – im Rahmen der regelmäßig zum Jahresende ausgerichteten Jubilarfeier zur Ehrung langjährig Beschäftigter – gehaltene Rede des Vorstandsmitglieds Mainze. Dieser kreidete es der Stadt als mangelnde Unterstützung an, sich nicht an den Kosten für die Anschaffung von Notarztwagen für die MAG beteiligt zu haben, wie dies etwa die Stadt Heidelberg im vergleichbaren Fall getan habe. Dem hielt der (an der Feier beteiligte) Geislinger OB entgegen, daß seines Wissens die Anschaffung solcher Wagen auch in Heidelberg vom Roten Kreuz und nicht von der »hochverschuldeten« Stadt besorgt werde. (GZ v. 7.12.1981).

68 Dies war offenbar auf kritische Stimmen »in Bürgerkreise(n)« gemünzt, die der Stadt eine Mitverantwortung für den Weggang der MAG zuschrieben (GZ v. 1.10.1977). In diese Richtung ging auch ein wenig später unter der Überschrift »Hat Geislingen die Abfahrt des MAG-Zugs verschlafen?« erschienener Artikel der Südwest Presse vom 13.10.1977. Dort hieß es u. a., daß die Entscheidung des Unternehmens allenfalls Uneingeweihte habe überraschen können. Der Standort inmitten der Stadt, aber auch die Bürgerinitiativen mit ihren über die gesetzlichen Umweltschutzauflagen hinausgehenden Forderungen hätten unübersehbaren Anlaß genug geboten, um rechtzeitig auf Abhilfe zu sinnen. Das Unternehmensmanagement sei zur Tat geschritten, während die Geislinger Kommunalpolitik und -verwaltung es teils mangels realistischer Alternativen, teils aber auch aus Unterschätzung der Dringlichkeit des längst bekannten Umsiedlungsvorhabens vorgezogen hätten, die Dinge ihren Lauf nehmen zu lassen. Die Südwest Presse räumte allerdings ein, daß es für Geislingen wegen seiner topographischen Lage nicht leicht sei, einem Unternehmen von der Größe der MAG einen Industriestandort anzubieten, der sowohl den Vorstellungen industrieller Neuansiedler als auch denen der Umweltschützer entspreche.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

auch weitgehendes Einvernehmen darüber, daß die Anfang der 1970er Jahre vollzogene Gemeindereform, deren Unangemessenheit Stadtbaudirektor (nachfolgend BD) Höninger[69] am Beispiel der MAG-Umsiedlung »eklatant« belegt sah,[70] in ihrer derzeitigen Ausgestaltung keinen Bestand haben dürfe, auch wenn Ministerpräsident Dr. Hans Filbinger jeglicher Än-

69 Der 1932 geborene Höninger, der sein Architekturstudium an der TH Karlsruhe mit einer Diplomarbeit bei Prof. Eiermann absolviert hatte und ab 1967 als (gewählter) Stadtbaurat und Leiter des Bauamts bei der Stadt Eislingen tätig gewesen war, war vom GR mit Wirkung vom 1.10.1971 – in Nachfolge von Dr. Raub (s. o. Kap. III, Ziff. 1.1.3, Nr. 2) – zum Stadtbaudirektor und zweiten hauptamtlichen Beigeordneten mit dem Geschäftsbereich Stadtplanung und der Dienstaufsicht über die technischen Ämter (Hochbau-, Tiefbau- und Messungsamt sowie Bauverwaltung) gewählt worden. Nach Ablauf seiner ersten 8-jährigen Amtszeit stellte er sich zweimal erfolgreich zur Wiederwahl und schied Ende September 1995 aus den Diensten der Stadt aus. Hatte er sich bei seiner ersten Wahl nur knapp in einer Stichwahl mit 13 Stimmen gegen 11 Stimmen für den Gegenkandidaten durchsetzen können, erfuhr er bei seiner zweiten (Wieder-) Wahl 1979 mit 23 Stimmen bei 6 Enthaltungen und keiner Stimme für den Gegenkandidaten wesentlich mehr Zustimmung. Bei seiner dritten (Wieder-) Wahl 1987 entfielen auf ihn (nur) noch 18, auf seinen Gegenkandidaten 9 Stimmen. Die Stellenausschreibung für die 2. Amtsperiode enthielt als zusätzlich gewünschte Qualifikation des Kandidaten »künstlerisches Gestaltungs- u. Urteilsvermögen«. Dies dürfte wohl nicht allein mit Blick auf die anstehende Neuordnung des MAG-Areals geschehen sein, sondern auch darauf gemünzt gewesen sein, die Chancen auf Wiederwahl des städtebaulich ambitionierten Höninger zu erhöhen. Nach dessen Ausscheiden aus den Diensten der Stadt Ende September 1995, dem Ablauf seiner 3. Amtsperiode und damit seiner insgesamt 24-jährigen Diensttätigkeit, wurde im Zuge einer internen Reorganisation der städtischen Verwaltung die Stelle des zweiten Beigeordneten und damit auch die des Baudirektors aufgehoben. Die Reform war von OB Jochen Scholz, der zum 1.9.1990 die Nachfolge des nicht noch einmal für das Amt kandidierenden OB Kamper angetreten hatte, angestoßen worden. Zu Scholz s. näher unten Ziff. 4.2.3, Anm. 305.

70 Zur Gemeindereform s. o. den Exkurs, Kap. III, Ziff.4. Höninger hatte in einem am 27.9.1977 (einen Tag vor der GR-Sitzung) in der GZ erschienenen Interview dem Reformwerk das Versäumnis vorgehalten, die Fehler bei Auflösung des alten Oberamts Geislingen 1938 nicht korrigiert zu haben. Amstetten sei nicht nur einem anderen Kreis, sondern auch einem anderen Regierungsbezirk zugeordnet worden, was zudem in Diskrepanz zur Landesplanung stehe, nach der die Stadt dem Entwicklungsband Stuttgart-Ulm zugerechnet und als Mittelzentrum ausgewiesen worden sei. Durch diese Zuordnung Amstettens würden der Stadt die nötigen Entwicklungsflächen im Umland vorenthalten, während ihre Aufgaben (für das Umland) dieselben geblieben seien, wie die Zahl der nach Geislingen einpendelnden Schüler und Arbeitskräfte belegten. Im Rahmen der Gebietsreform seien der Stadt kein Quadratzentimeter aus dem von der Landes- und Regionalplanung begünstigten Entwicklungsband Stuttgart-Ulm, sondern lediglich abseits davon gelegene Areale zugestanden worden. Im Geislinger Raum fehlte es nach Höninger nicht an geeigneten Flächen, vielmehr mangelte es an einer vernünftigen Grenzziehung, die die Gebietskörperschaft befähigen würde, die Entwicklung zu steuern und die Konsequenzen zu verkraften. S. auch oben den Exkurs, Kap. III, Ziff. 4.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

derung an der Reform eine Absage erteilt habe.[71] Vorgeschlagen wurde, eine gemeinsame Resolution zugunsten einer Eingliederung Amstettens in den Geislinger Raum an die Landesregierung zu verfassen. Mit Blick auf eine solche Initiative appellierten die SPD-StRäte Menger und Eigen an CDU-StR Tiefner, sich in seiner Eigenschaft als langjähriges Mitglied der CDU-Landtagsfraktion bei seinen Kollegen zugunsten einer Revision des damaligen Reformbeschlusses einzusetzen.[72]

OB Kamper legte dem Gremium nahe, den Wegzug der MAG nach Amstetten zu akzeptieren. Dagegen anzugehen sei angesichts der nur noch geringen Entwicklungsmöglichkeiten, die die Stadt biete, schwer.[73] Zwar traue er sich zu, gegen jeden B-Plan vorzugehen, weil dabei immer eine Chance für einen Erfolg gegeben sei.[74] Selbst dann bliebe aber immer noch die Drohung der Heidelberger Firmenleitung, die MAG nach Wiesloch zu verlegen. Unter diesen Gegebenheiten sei es für die Stadt am aussichtsreichsten, in erster Linie auf eine Änderung der Gemeindegrenzen hinzuwirken. Anders als der Ministerpräsident erkenne das Innenministerium durchaus an, daß »Unebenheiten« (in den Grenzbereichen) ausgebügelt

71 Das CDU-Mitglied Filbinger war 1966 Ministerpräsident geworden und führte das Land zunächst – bis 1972 – in Koalition mit der SPD (sog. große Koalition), danach – bis zu seinem Rücktritt Mitte 1978 – mit der absoluten Mehrheit seiner Partei. Die Alleinherrschaft der CDU dauerte unter Lothar Späth und ab Anfang 1991 – nach dessen Rücktritt – unter Erwin Teufel bis zum Wahljahr 1996 fort.

72 Tiefner verwahrte sich dagegen, für die jetzigen Gemeinde- und Kreisgrenzen die damalige CDU-Fraktion im Landtag verantwortlich zu machen. Bei der Gebietsreform sei es seinerzeit einfach nicht möglich gewesen, Amstetten einzugemeinden, da dort die Stimmung nicht gerade zugunsten Geislingens gewesen sei, was sich etwa bei der Entwässerung und in Grundstücksfragen gezeigt habe. Von daher sei eine Änderung der Gebietsreform nicht einfach. SPD-StR Eigen hielt zwar ebenfalls die angestrebte Änderung der Kreisgrenzen für ein schwieriges Unterfangen, bei dem mit entschiedener Gegenwehr aus Ulm zu rechnen sei. Dies sollte seiner Ansicht nach aber den GR nicht davon abhalten, einen entsprechenden Antrag an das Land zu stellen. (GR-P ö 28.9.1977; GZ v. 30.9.1977).

73 Für eine Verlegung des Werks innerhalb des Stadtgebiets fehlte es an einem entsprechenden Flächenangebot. Die schon Anfang der 1950er Jahre der MAG als Alternative zu ihrem Betriebsgelände in der Oberen Stadt angebotenen, von dieser aber als »industriefeindlich« zurückgewiesenen Standorte im Eybachtal und im späteren Industriegebiet Neuwiesen kamen durch die inzwischen vollzogene Entwicklung nicht mehr in Frage. Das Eybachtal verfügte nicht mehr über seinen früheren Gleisanschluß und war mit einem Sportstadion und einem Reitplatz bestückt, und in den Neuwiesen hatten sich andere Betriebe angesiedelt. (GZ v. 23.7.1977).

74 Die Verlegung der MAG in den ländlichen Raum Amstetten werde – so der OB – absehbar die dortigen Strukturen »radikal zerschlagen«. Aus Amstetten werde eine kleine Stadt werden, was jedoch mit den Zielen der Landesentwicklung nicht vereinbar sei, nach der die Industrieansiedlung zwar auf der Entwicklungsachse – hier: Stuttgart-Ulm, auf der auch Amstetten liegt –, aber an einem zentralen Ort und nicht auf dem flachen Land erfolgen sollte. (GZ v. 9.7.1977 und v. 30.9.1977).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

werden müßten. Außerdem werde der für Geislingen zuständige Regionalverband Mittlerer Neckar (RV MN) dafür Sorge tragen, daß im Regionalplan die Verflechtungen zum Amstettener Raum dargestellt würden. Im übrigen stehe die Stadt nicht unter sofortigem Zugzwang. Die MAG werde noch einige Zeit – im Ergebnis waren es gut 8 Jahre – in Geislingen produzieren. Gegenwärtig sei der HDM die Planung der Amstettener Fabrikanlage wichtiger als die Frage der Verwertung des MAG-Areals, die in jedem Fall der Stadtplanung unterworfen sei.[75] Unabhängig davon habe die Verwaltung jetzt schon in allen Anträgen und Eingaben auf den Wegzug der MAG hingewiesen, was sich, wie er (OB) glaube, auch schon in den Zuschüssen niederschlage. Bereits hier zeichnete sich die Strategie ab, die der OB – zusammen mit seinen leitenden Beamten – verfolgen sollte: Die Revision der Gebietsreform für den Geislinger-Amstettener Raum als langfristige Perspektive zu verfolgen, sich aktuell und vordringlich aber darauf zu konzentrieren, alle Möglichkeiten finanzieller Unterstützung durch das Land auszuschöpfen.

(4) Durch einen Vorstoß der Gemeinde Kuchen, die sich an das Ulmer LRA des LK Alb-Donau und das RP in Tübingen mit einer gegen die Genehmigung des von Amstetten beschlossenen B-Plans »Egelsee« gerichteten Eingabe gewandt hatte, geriet die Stadt allerdings unter Handlungsdruck.[76] Wie OB Kamper Ende Oktober 1977 der GZ auf eine entsprechende Anfrage erklärte, hätte die Stadt Geislingen (bzw. ggf. auch die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Geislingen) zur Aufstellung des B-Plans wohl tatsächlich gemäß den Vorschriften des BBauG gehört werden müssen.[77] In nichtöffentlicher Sitzung des GR am 26.10.1977 äußerte er sich allerdings zurückhaltender. Zwar habe er wegen dieses Formmangels schon eine Normenkontrollklage erwogen. Er halte es aber für besser, zunächst noch nicht auf die Pressenotizen zu reagieren. Diese Position entsprach seiner bisher vertretenen Linie, daß die Verlegung der MAG nach Amstetten für die Stadt

75 Vielleicht – so die Spekulation des OB – sage man nach Jahren, wenn die Gewerbesteuer einmal abgeschafft sei, die Entscheidung (die MAG nach Amstetten gehen zu lassen) sei richtig gewesen. Die Hoffnung auf eine Aufhebung dieser Steuer hat sich bis in die jüngste Zeit bekanntlich nicht erfüllt, obwohl entsprechende Forderungen wegen der starken Konjunkturabhängigkeit der zudem prozyklisch wirkenden Einnahmequelle immer wieder erhoben wurden und weiterhin erhoben werden. Auch wenn sich das relative Gewicht dieser Steuer im Laufe der Zeit durch entsprechende Reformgesetze zunehmend zugunsten anderer kommunaler Einnahmequellen verschoben hat, stellt sie nach wie vor die bedeutendste dar.

76 Die Stadt war von der Gemeinde Kuchen über diesen Schritt offenbar nicht unterrichtet worden, sondern hatte davon erst durch die Presse Kenntnis erhalten.

77 GZ v. 22.10.1977. Wie erwähnt, gehörte der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft neben Geislingen und Bad Überkingen auch Kuchen an.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

– aus den genannten Gründen – günstiger war als jeder andere Standort im LK Göppingen (von dem sich aber offenbar Kuchen etwas versprach).[78]

Die eindeutige Option der Stadt für Amstetten als neuen Standort der MAG gegenüber alternativen Ansiedlungsmöglichkeiten im LK Göppingen hinderte den dortigen Kreistag allerdings nicht daran, die Landkreisverwaltung im November 1978 zu beauftragen, mit »allen rechtlich möglichen Mitteln« die MAG im Kreis zu halten.[79] Der Beschluß wurde fast einmütig – bei vier Enthaltungen – auf Antrag der SPD-Fraktion, vorgetragen vom Kuchener BM Staetting, gefaßt.[80] Für Staetting gipfelte die »Tragik der ganzen Sache« darin, daß Geislingen den Standort Amstetten bevorzugte, was ihn zu der Bitte an den Landrat veranlaßte, nochmals mit Geislingen zu reden.[81] In der Folge des Beschlusses sei – wie OB Kamper später in nichtöffentlicher Sitzung des GR vom 22.2.1978 berichtete – Landrat Dr. Dahl mit den Fraktionsvorsitzenden des Kreistags in Wiesloch vorstellig geworden und habe der HDM Gelände der drei Gemeinden Donzdorf, Gingen und Süßen zu einem Preis von, wie man vermute, 12 DM/qm angeboten. Die Firmenleitung habe jedoch am Standort Amstetten festhalten wollen. Gleichwohl seien – wie der Verwaltung bekannt geworden sei – Vorstandsmitglieder der HDM vor einigen Tagen im Kreis gewesen, um das Gelände zu besichtigen.

Ende Januar 1978 bekräftigte OB Kamper in nichtöffentlicher Sitzung des GR sein bisheriges Plädoyer für Amstetten als künftigen Standort der MAG gegenüber alternativen Niederlassungen im unteren Filstal wie etwa im be-

78 Mit Blick auf ein Vorgehen gegen den Amstettener B-Plan drang die Gemeinde Kuchen auf eine Beratung des gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft – obwohl für deren Rechtskraft die Genehmigung vom RP Stuttgart zu diesem Zeitpunkt noch ausstand – und forderte die Stadt auf, ihre Vertreter zu benennen, wie sie es selbst und auch die Gemeinde Bad Überkingen (vermutlich auf entsprechendes Einwirken Kuchens hin) bereits getan hätten. Auf seiner (öffentlichen) Sitzung vom 26.10.1977 kam der (Geislinger) GR dieser Aufforderung nach.

79 Bericht der GZ v. 19.11.1977.

80 Staetting war schon beim ersten, Anfang September 1977 mit dieser Zielsetzung unternommenen Vorstoß der SPD-Kreistagsfraktion der spiritus rector gewesen (s. o. Nr. 2 dieses Abschnitts).

81 In diesem Zusammenhang gab das CDU-Kreistagsmitglied (und Mitglied des Geislinger GR) Tiefner offenbar in Wahrnehmung seiner Verantwortung als Betriebsratsvorsitzender der MAG für die dortige Belegschaft zu bedenken, daß diese den Standort Amstetten bevorzuge und auch die Stadt Geislingen im Hinblick auf eine sinnvolle Verwendung der frei werdenden Betriebsflächen auf ein gutes Einvernehmen mit dem Unternehmen angewiesen sei. Nach der Abstimmung stellte ein Fraktionskollege Tiefners gegenüber der Presse klar, daß sich nicht nur eine Fraktion (damit war wohl die SPD gemeint) für den Verbleib der MAG im Kreis einsetze (sondern – so wäre zu ergänzen – eben auch die CDU). Die CDU habe sich jedoch – anders als die SPD, wäre hier zu ergänzen – an die Abmachung gehalten, die Angelegenheit vorerst nicht »zu sehr« in der Öffentlichkeit zu behandeln. (GZ v. 19.11.1977).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

sagten Gewerbegebietsdreieck Gingen-Süßen-Donzdorf.[82] Deshalb sei man »innerlich« entschlossen, der Ansiedlung in Amstetten keine entscheidenden Hindernisse entgegenzustellen, auch wenn diese Lösung nicht ganz der Landesplanung entspreche. Als Eigentümerin der Quellen im Rohrachtal müsse die Stadt aber ein Interesse an der Regelung der Abwasserbehandlung haben, da die Amstettener Kläranlage bekanntlich in einen Erdfall entwässere.[83] Um einer möglichen Gefährdung der städtischen Quellen durch die Abwässer der künftigen Industrieanlage im Umfang von mutmaßlich rd. 75.000 cbm pro Jahr entgegenzutreten, habe die Stadt – so der OB weiter – gegenüber der Gemeinde Amstetten den Anspruch erhoben, daß nicht nur die Verwaltungsgemeinschaft Geislingen-Kuchen-Bad Überkingen, sondern auch sie selbst in dem B-Planverfahren angehört werde.[84] Der daraufhin vom BMA Amstetten Ende Dezember 1977 übersandte B-Plan »Egelsee« habe die Besorgnis der Stadt bestätigt.[85] Der inzwischen nachgereichten Planbegründung zufolge könne je nach Abwasseranfall in der Kläranlage das

82 GR-P nö 25.1.1978.

83 Der OB erinnerte daran, daß die Stadt bereits im Genehmigungsverfahren für die Kanalisation im Jahr 1963 Bedenken gegen die Kläranlage angemeldet habe. Damalige Versuche hätten belegt, daß das versickerte Abwasser nicht wie das Oberflächenwasser in Richtung Urspring, sondern in Richtung Geislingen fließe und im Rohrachtal wieder zutage trete. Das LRA Ulm habe die Einwendung aber abgewiesen. Auf den dagegen erhobenen Widerspruch hin habe das RP Tübingen im Jahr 1965 die Weisung erteilt, die wasserrechtliche Entscheidung aufzuheben. Zwar meinte der OB, daß man im Grunde annehmen müsse, daß sich auch im vorliegenden Fall das Wasserwirtschaftsamt »gleich hart und stur« anstelle wie zuletzt bei einer vergleichbaren Problematik im (Geislinger) Stadtbezirk Türkheim, wo es einen zusätzlichen Staukanal gefordert habe. Sich darauf verlassen wollte er sich aber offenkundig nicht. (GR-P nö 25.1.1978.). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß für Amstetten – und auch für das bis zu seiner Eingemeindung zum 1.1.1971 nach Geislingen dem LK Um zugehörige Türkheim – das Wasserwirtschaftsamt Ulm und für Geislingen – und nach seiner Eingemeindung (als Stadtbezirk) auch für Türkheim – das Wasserwirtschaftsamt Kirchheim zuständig waren.

84 Der OB unterstrich, daß dieser Vorstoß ausschließlich dem Schutz der Quellen gelte und nicht – wie die Initiative von Kuchen – darauf ziele, die Ansiedlung der MAG in Amstetten zu torpedieren.

85 Danach lag das – sich südlich des Gemeindeteils Amstetten-Bahnhof und westlich der Eisenbahnlinie Stuttgart-Ulm erstreckende – Planungsgebiet in vollem Umfang innerhalb eines Wasserschutzgebiets der Zone III. Nach dem B-Plan, der auch die vorhandene Kläranlage der Gemeinde Amstetten einbezog, würden die gereinigten Abwässer überwiegend versickern und nur ein kleiner Teil einem Vorfluter (Entwässerungsgraben) zugeführt werden. Rückfragen bei den (Geislinger) Stadtwerken hätten aber nicht mit Sicherheit klären können, ob das versickerte Wasser unterirdisch in vollem Umfang in Richtung Ulm abfließe. Oberirdisch liege der Flächenbereich zweifelsfrei jenseits der Wasserscheide. Aus dem B-Plan gehe auch nicht hervor, welche Abwässer und in welchem Umfang diese der Kläranlage zugeführt würden und welche Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers zu treffen seien. Dies solle nach Auskunft des BMA Amstetten auf entsprechende Rückfrage einem

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Wasser dem Regenwasserüberlauf, der zwischen der B 10 und der Eisenbahnstrecke in einem offenen Graben verlaufe, zugeführt werden. Auf Vorschlag des OB beschloß der GR einstimmig, daß die Stadt »mit der Niederlassung der MAG in Amstetten, soweit notwendig, einverstanden« sei. Im Hinblick auf Behandlung und Ableitung des bei der MAG im Gewann »Egelsee« anfallenden Abwassers sollte die Stadt wegen ihrer Grundwasserfassungen (Quellen) im Rohrachtal jedoch Bedenken erheben und anregen, die Abwasserfrage im B-Plan zu klären.[86]

künftigen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten sein. Damit aber – so die Verwaltung – könne sich die Stadt nicht zufriedengeben. Denn sobald ein genehmigter B-Plan vorliege, könne die Gemeinde Amstetten nicht mehr veranlaßt werden, die Stadt zu einem Baugesuch zu hören. Es wäre dann nicht ausgeschlossen, daß ggf. grundwasserschädigende Zuflüsse hingenommen werden müßten, da sich die Stellungnahme des Stadtplanungsamts zum B-Plan selbst nur noch im fachtechnischen Bereich bewegen könne. Zunächst wollte die Stadt die noch ausstehende Äußerung der Gemeinde Amstetten abwarten. Erst dann sollte diese ggf. zu bindenden Aussagen über den im Geltungsbereich des B-Plans vorgesehenen Grundwasserschutz aufgefordert werden. Neben dem Verfahrensmangel – die (vermutlich aber heilbare) unterlassene Anhörung der Stadt – waren wohl auch Anhaltspunkte für eine materielle Rechtswidrigkeit bzw. für Verstöße gegen planungsrechtliche Bestimmungen gegeben, da der B-Plan nach Kenntnis der Geislinger Verwaltung nicht wie – nach § 8 Abs. 2 BBauG unter Ausnahme von »zwingenden«, im vorliegenden Fall allem Anschein nach aber nicht gegebenen Gründen – erforderlich, aus einem rechsverbindlichen F-Plan der Gemeinde Amstetten entwickelt worden war. Ein entsprechender Entwurf aus dem Jahr 1971 stellte jedenfalls den betroffenen Geltungsbereich nicht als Bauland dar. Zwar war aus Sicht der Verwaltung einzuräumen, daß eine dortige Fabrikansiedlung grundsätzlich nicht im Widerspruch zu einer wesentlichen Maßgabe der Landesentwicklungsplanung stand, nach der die industrielle Entwicklung vorzugsweise im Entwicklungsband Stuttgart-Ulm entlang den vorhandenen oder geplanten Hauptverkehrslinien gefördert werden sollte. Auf der anderen Seite würde aber ein solches Vorhaben die Entwicklung der Stadt in außerordentlichem Maße beeinflussen und vermutlich auch beeinträchtigen. (GR-P nö 25.1.1978).

86 BD Höninger hatte darauf hingewiesen, daß die bisher von Amstetten vorgelegten Begründungen zum B-Plan letztlich unverbindlich seien, solange sie sich nicht in konkreten Vorkehrungen im Plan selbst bzw. in dessen Textteil niederschlügen. Ihm sei zu Ohren gekommen, daß sogar das zuständige Ulmer LRA den Planverfasser aufgefordert habe, so wenig Festsetzungen wie möglich in den Plan aufzunehmen. Dies traf sich auch mit dem Eindruck, den FDP/FW-StR Schmitter, Bäckermeister, bei der Anhörung (zur B-Plan-Aufstellung) gewonnen hatte. Nach seiner Darstellung im GR (nö) vom 25.1.1978 seien die zuständigen Behörden »Feuer und Flamme« für das Projekt gewesen und hätten sich geneigt gezeigt, »möglichst alle Augen zuzudrücken.« Allem Anschein nach hätten sie sich mit dem Plan noch gar nicht intensiv befaßt gehabt. Jedenfalls hätten sie die bei der Anhörung angesprochenen möglichen Probleme vor sich hergeschoben und zu einer Sache der Baugenehmigung und Spezialbegutachtung erklärt. Auch die Bundesbahn sei geradezu be-

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

(5) Ende Februar 1978 lag dem GR der noch unter BM Lampner[87] erarbeitete Entwurf einer als »Denkschrift« betitelten, 24-seitigen Dokumentation über die Auswirkungen des Wegzugs der MAG auf den städtischen Haushalt zur Beschlußfassung vor.[88] Die Schrift, die auch die geschichtliche und räumliche Entwicklung der MAG nachzeichnete und die aktuelle raum- und städteplanerische Situation der Stadt darlegte, mündete in vier Hauptforderungen an das Land bzw. den LK Göppingen:

(a) Korrektur der Kreis- und Gemeindereform durch Eingliederung der Gemeinden Kuchen und Amstetten nach Geislingen:

Diese Forderung wird damit begründet, daß anders weder eine einigermaßen gerechte Verteilung der städtischen Lasten und eine gewerbliche Weiterentwicklung der Stadt in der Entwicklungslinie Stuttgart-Ulm erreicht werden könne noch die sich aus der Randlage des Mittelzentrums Geislingen ergebenden Nachteile wie auch die (gegenwärtige) Ungerechtigkeit im Finanzausgleich für die Stadt und ihre Bürger gemildert bzw. beseitigt werden könnten. Die Bemühungen des LK Göppingen und der

gierig darauf gewesen, das Brückenbauwerk für den geplanten Gleisanschluß des Betriebsgeländes erstellen zu können. OB Kamper sah in dieser Schilderung einen klaren Beleg für die Unterschiede zwischen dem (für Geislingen zuständigen) RP Stuttgart und dem (für Amstetten zuständigen) RP Tübingen. BM Goldner – so kann man ergänzen – war es offenbar gelungen, die zuständigen Behörden davon zu überzeugen, auch das Ihrige zu tun, um einem auch für den Kreis vorteilhaften Großprojekt zur Durchsetzung zu verhelfen. So war der Aufstellungsbeschluß für den B-Plan u. a. mit der Zielsetzung begründet worden, dadurch Arbeitsplätze im Amstettener bzw. Geislinger Raum schaffen zu wollen.

87 Peter Lampner war zum 31.12.1977 nach 4½-jähriger Dienstzeit vorzeitig aus dem Amt geschieden, um bei der Stadt Heilbronn die Stelle des Finanzbürgermeisters und Dritten Beigeordneten anzutreten. Sein Nachfolger wurde mit Wirkung zum 1.2.1978 Martin Hoppe, Mitglied der FWV, der sich im ersten Wahlgang gegen zwei Mitbewerber durchgesetzt hatte. Der 1936 im Kreis Heidenheim geborene, für den gehobenen Verwaltungsdienst ausgebildete Hoppe war nach Tätigkeiten bei den Landratsämtern Heidenheim und beim Bürgermeisteramt Abtsgmünd von 1966-1973 Bürgermeister der rd. 5.000 Einwohner großen Gemeinde Büchenbronn bei Pforzheim und ab 1974 Leiter des Rechnungsprüfungsamts der Stadt Pforzheim gewesen (GR-P 20.11.1977, VA-P 23.11.1977). Bei dessen Amtseinführung hatte OB Kamper der Hoffnung des GR Ausdruck gegeben, daß der neue BM wie sein Vorgänger Lampner in der Lage sei, bei Bund und Land durch flankierende Maßnahmen Mittel frei zu machen und »einen guten« Draht zu den Oberbehörden, insbesondere zur Aufsichtsbehörde (RP), zu finden. Hoppes Amtszeit endete zum 31.1.1986, aus persönlichen Gründen verzichtete er auf eine erneute Kandidatur. Ihm folgte Wilhelm Pauser, der Anfang 1994 für eine zweite (bis 2002 laufende) Amtszeit wiedergewählt wurde (zu Pauser s. auch weiter unten Anm. 220).

88 GR-P nö 22.2.1978, GZ v. 10.3.1978. Zu den finanziellen Auswirkungen s. o. Nr. 2. Die Erstellung einer solchen Dokumentation hatte die Verwaltung schon Ende September 1977 im VA (VA-P nö 21.9.1977) angekündigt.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Gemeinde Kuchen, die MAG aus dem Mittelbereich Geislingen herauszuverlagern und im Raum Gingen-Süßen-Donzdorf zu plazieren, werden als eher schädlich bezeichnet. Deshalb fordert die Denkschrift beide Körperschaften auf, davon Abstand zu nehmen und sich statt dessen mit Nachdruck für eine Eingemeindung von Kuchen und Amstetten nach Geislingen einzusetzen. Diese Lösung würde zu einer besseren Finanzausstattung aller beteiligten Gemeinden führen, ohne die Bürger dieses Raumes zusätzlich zu belasten. Nicht zuletzt würde auch der LK über eine höhere Kreisumlage davon profitieren.

(b) Verbesserung der Pendlerverbindungen zwischen Geislingen und Amstetten spätestens bis zur Aufnahme des Werksbetriebs in Amstetten:

Diese Forderung richtet sich auf die Umsetzung des zur Sicherung des Verkehrs und zur Vermeidung von Unfällen schon länger geplanten 4-spurigen Ausbaus der B 10 im Bereich der nach Amstetten führenden sog. Geislinger Steige. Darüber hinaus wird eine Überprüfung und ggf. Optimierung der Busverbindung zwischen den Hauptwohnstätten der Arbeitnehmer und dem neuen Amstettener Werk verlangt.

(c) Unterstützung der Stadt bei der anstehenden Wiederverwertung des MAG-Areals:

Grundsätzlich betrachtet die Denkschrift zwar die Wiederverwertung des Werksgeländes vorrangig als eine Angelegenheit des Unternehmens. Auf der anderen Seite liegt es nach ihr aber im Interesse der Stadt, sich auch selbst in der Angelegenheit zu engagieren, etwa durch Erwerb und Vorhaltung von MAG-Grundstücken. Deshalb richtet sie an das Land und den LK Göppingen die Bitte, die Frage einer evtl. Bereitstellung zinsloser Kredite und der Übernahme sonstiger Kosten der Vorhaltung zu prüfen. An den LK, die Industrie- und Handelskammer, die Gewerkschaften und den Regionalverband Mittlerer Neckar appelliert sie, die Stadt bei ihrem Bemühen um geeignete Interessenten für die Grundstücke zum Zwecke der gewerblichen Nutzung zu unterstützen.

(d) Aufnahme in das Landesinfrastrukturprogramm:

Das Ansuchen wird damit gerechtfertigt, daß auf diese Weise den negativen Auswirkungen der verfehlten Kreis- und Gemeindereform und des bevorstehenden MAG-Wegzugs auf die Entwicklung der Stadt entgegengewirkt werden könne.

Abschließend regte die Denkschrift an, einen Ausschuß zur Beratung aller mit der MAG-Verlagerung zusammenhängenden Fragen zu bilden. Diesem sollten neben dem OB und Mitgliedern der vier im Geislinger Gemeinderat vertretenen Fraktionen auch Vertreter des Landes, des LK Göppingen,

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

des Regionalverbands Mittlerer Neckar, der MAG, der Kreisvertretung des DGB und der Industrie- u. Handelskammer angehören.

Gegenüber dem GR stellte OB Kamper klar, daß die Denkschrift – wider den ersten Anschein – in erster Linie nicht auf eine Revision der Kreis- und Gemeindereform, sondern auf die Aufnahme der Stadt in das Landesinfrastrukturprogramm ziele.[89] Sie sei – um bei Abgeordneten und Journalisten die nötige Aufmerksamkeit zu erreichen – bewußt aggressiv, aber sachlich und ohne beleidigenden Inhalt verfaßt.[90] Der GR erklärte einmütig seine grundlegende Zustimmung zu Inhalt und Aufmachung des Memorandums. Der Text wurde bereits Anfang März 1978 an ausgewählte Adressaten verteilt, zu denen neben der HDM, dem Land und dem LK Göppingen auch Landtags- und Bundestagsabgeordnete und Pressevertreter (zur weiteren publizistischen Verbreitung) zählten.[91]

(6) In Reaktion auf die in der Denkschrift erhobene Forderung, Kuchen nach Geislingen einzugemeinden, ermächtigte der Kuchener GR Mitte März 1978 BM Staetting, in einem Brief an Ministerpräsident Filbinger und alle nachgeordneten Behörden nachdrücklich darzulegen, daß die Gemeinde Kuchen dieser Forderung in aller Schärfe entgegentreten werde.[92] Filbinger sollte in dem Schreiben an seine im WMF-Gemeinschaftshaus ge-

89 Mitte des Jahres 1982 konnte die Stadt bereits insgesamt 1,5 Mio. DM an Zuwendungen des Landes in Form verlorener Zuschüsse, u. a. für die Sporthalle beim Schulzentrum Michelberg, verbuchen (so OB Kamper nach einem Bericht der GZ v. 18.6.1982, VA-P nö 11.10.1978).

90 Damit reagierte der OB auf kritische Anmerkungen zur Denkschrift aus den Reihen der Fraktionen. Während von seiten der CDU einige Formulierungen – wie die Überschrift »Fehlentscheidungen des Landes im Zusammenhang mit der Gebietsreform der Landkreise und Gemeinden« – als zu aggressiv bemängelt wurden, wurde von seiten der SPD der Text als teilweise zu geglättet empfunden.

91 Ein Exemplar wurde Ministerpräsident Filbinger anläßlich des Empfangs, den dieser am 2.3.1978 im WMF-Gemeinschaftshaus als Abschluß seines Besuchs im Kreis Göppingen gab, persönlich überreicht.

92 Die Kuchener CDU-Fraktion hielt die Denkschrift für ein »Zeugnis gravierender Schwäche«. Den Willen Geislingens, Kuchen ungeachtet des entgegenstehenden Beschlusses des Verwaltungsreformausschusses einzugemeinden, sah sie in der Absicht begründet, die »gesunden Kuchener Gemeindefinanzen« an sich zu ziehen. Die (Kuchener) SPD-Fraktion fand es ebenfalls an der Zeit, sich zu wehren und den Verwaltungsverband (mit Geislingen und Bad Überkingen) endlich zum Leben zu erwecken. BM Staetting bezeichnete gegenüber der GZ die – zumal in nichtöffentlicher Sitzung »ab(ge)segnete« – Geislinger Denkschrift als einen in »unzulässiger und arroganter Weise« verfaßten Text. (GZ v. 22.3.1978). BM Lampner hatte im Geislinger VA (nö) vom 21.9.1977 vorgerechnet, daß der Finanzausgleich für die Stadt um 900.000 DM höher ausfiele, wenn die Nachbargemeinden Kuchen und Bad Überkingen zu Geislingen kämen (statt, so wäre zu ergänzen, mit diesen die rein landesplanerisch motivierte vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft bilden zu müssen).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

haltene Rede erinnert werden, in der er unter starkem Beifall der Gäste die Verwaltungsreform für die Landesregierung als erledigt erklärt und die Städte und Gemeinden aufgefordert habe, jetzt deren Ergebnisse zu verarbeiten und die Entwicklung der neu geschaffenen Verwaltungsräume zu betreiben. Auch Innenminister Späth habe erst kürzlich bekräftigt, daß es keine Reform der Reform geben werde.

Das LRA Göppingen nahm Mitte April 1978 zur Geislinger Denkschrift Stellung.[93] Es verwies darauf, daß sich der LK (Göppingen) während der Kreisreformdebatte intensiv für die Zugehörigkeit der Gemeinde Amstetten zum Kreisgebiet eingesetzt habe und mit Geislingen die Auffassung teile, daß die Kreisgrenze in diesem Bereich willkürlich gezogen sei und dringend einer Korrektur bedürfe. Angesichts der ablehnenden Haltung der Landesregierung gegen jegliche Revision der Reform bestehe aus Sicht des LK aber derzeit keine Chance für eine Änderung der Kreisgrenzen im Bereich Geislingen-Amstetten. Eine Eingemeindung der Gemeinde Kuchen (nach Geislingen) halte er für ausgeschlossen. Der Kritik Geislingens an den Bemühungen des LK und denen der Gemeinde Kuchen, die MAG dem Kreis zu dessen Wohl und dem seiner Einwohner zu erhalten, hielt das LRA entgegen, daß die Denkschrift nicht überzeugend habe darlegen können, warum eine Verlagerung der MAG an die nördliche Grenze des Mittelbereichs Geislingen (die alternativ zu Amstetten angebotenen Standorte im LK) für die Stadt schädlicher sein solle als eine Verlagerung an die südliche Grenze (Amstetten). Vielmehr sei das Gegenteil der Fall. Der (nördliche) Standort im Raum 'Mittlere Fils-Lautertal' wäre für den LK insgesamt eindeutig der günstigere gewesen.[94] Zu der in der Denkschrift angeregten evtl. Beteiligung des LK an den Kosten einer Vorhaltung von MAG-Grundstükken enthielt sich das LRA einer Festlegung. Es erklärte aber die Bereitschaft des LK, die Stadt im Rahmen seiner Möglichkeiten bei der Suche nach geeigneten Interessenten für die MAG-Grundstücke zu unterstützen und an Sitzungen über mit der MAG-Verlegung in Zusammenhang stehende Fragen teilzunehmen.[95]

93 Die Stellungnahme erfolgte entsprechend einem Beschluß des Verwaltungsausschusses des LK vom 18.4. d. J. (GR-P ö 26.4.1978). Landrat Dr. Dahl hatte schon im Vorfeld gegenüber OB Kamper erhebliches Interesse an der Denkschrift bekundet.

94 Die Rechtfertigung des LK Göppingen für sein Bestreben, die MAG im eigenen Bereich zu halten, konnte für ihn zu diesem Zeitpunkt nur noch von historischem Interesse gewesen sein. Wie er selbst in seiner Stellungnahme ausführte, waren Vorwürfe der »Schädlichkeit« seines Verhaltens auf Grund eines jüngsten Schreibens der HDM vom 4.4.1978 nur noch »theoretischer Natur«. Man muß daraus schließen, daß das Unternehmen in diesem Schreiben eine Ansiedlung der geplanten Fabrikanlage im Kreis Göppingen definitiv ausgeschlossen hat.

95 Nach der klaren Absage der HDM (s. vorangehende Anm.) rückte für den LK naheliegend die Frage der Wiederverwertung des MAG-Areals in den Vordergrund, vermutlich nicht zuletzt deshalb, um ggf. eigene Interessen wahrnehmen zu können.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Eine weitere Stellungnahme zur Denkschrift ging – ebenfalls noch im April – vom Landrat des Alb-Donau-Kreises, Dr. Wilhelm Krüger, ein.[96] Dieser verwies darauf, daß die MAG-Verlegung nach Amstetten »ausschließlich« eine Entscheidung des Unternehmens gewesen sei, von deren Endgültigkeit er persönlich erst in den letzten Tagen unterrichtet worden sei. Schon aus diesem Grunde solle auch nicht der Versuch unternommen werden, die Betriebsentscheidung durch kommunalpolitische Interventionen nachträglich in irgendeiner Form zu beeinflussen. Abgesehen davon hielten Kreistag wie auch Kreisverwaltung die Vorschläge der Stadt zu einer Gemeinde- und Kreisänderung für unrealistisch. Diese würden auch beim Landtag und bei der Landesregierung kein Echo finden. Gerade im Hinblick auf den bevorstehenden Standortwechsel der MAG sollte es im Interesse aller betroffenen kommunalen Partner liegen, sich gemeinsam für eine möglichst rasche Verbesserung der Verkehrsverbindungen, insbesondere einen zureichenden Ausbau der B 10 im Bereich der Geislinger Steige, einzusetzen.[97]

(7) Eine erste – öffentliche – Stellungnahme der Landesregierung zu den in der Denkschrift von der Stadt eingeforderten Kompensationen für die aufgezeigten nachteiligen Folgen der Kreis- und Gemeindereform und die MAG-Verlegung wurde durch eine sog. kleine Anfrage aus den Reihen der FDP/DVP-Landtagsfraktion ausgelöst,[98] die das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr im Einvernehmen mit dem Innenministe-

96 GZ v. 26.4.1978 mit wörtlicher Wiedergabe der Stellungnahme.

97 Da die HDM die vom LK Göppingen betriebene Standortkonkurrenz inzwischen zugunsten Amstettens entschieden hatte, konnte der LK Alb-Donau nunmehr erst recht kein Interesse an einer Änderung der Gemeinde- und Kreisgrenzen haben. Die kurze, lapidar abgefaßte Stellungnahme deutet darauf hin, daß man sich sicher war, die zur Verwirklichung des Industrieansiedlungsprojekts erforderlichen Voraussetzungen (einschließlich der planungsrechtlichen) auch herstellen zu können.

98 GZ v. 14.5.1978 und v. 27.6.1978. Man kann vermuten, daß OB Kamper die von dem FDP-Landtagsabgeordneten Dr. Hauser, eingebrachte Anfrage zumindest angeregt, wenn nicht gar an ihrem Inhalt mitgewirkt hat. Jedenfalls scheint er engere Kontakte mit führenden FDP-Politikern auf der Landes- und Kreisebene gepflegt zu haben. Zumindest ist – nach einem Bericht der GZ v. 16.2.1979 – ein späteres Gespräch verbürgt, das OB Kamper und BM Hoppe mit dem Vorsitzenden der FDP-Landtagsfraktion, dem besagten Hauser, und dem stellvertretenden Kreisvorsitzenden Rechtsanwalt Schürzer (zu diesem s. auch unten Ziff. 4.2.3, Anm. 308) über Möglichkeiten der FDP, sich im politischen und administrativen Raum zugunsten der Stadt bei der Wiederverwertung des MAG-Geländes und der noch ausstehenden Planfeststellung für die neue B 10 einzusetzen, geführt hatten. Schließlich hatte der OB die Erfahrung machen müssen, daß die beiden »großen« Parteien, SPD und CDU, zumindest auf Kreisebene teilweise den Interessen der Stadt zuwiderlaufende Ziele – wie eben die Ansiedlung der MAG im LK Göppingen – verfolgten.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

rium und dem Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Umwelt Mitte Juni 1978 beantwortete.

Danach konnte die Landesregierung für die Wirtschaftskraft der Stadt und des Mittelbereichs (Geislingen) keine gravierenden Einbußen erkennen, da die Arbeitsplätze der Geislinger MAG-Beschäftigten bei einem zumutbaren Pendlerweg weitgehend der Stadt erhalten blieben, was auch für deren Funktion als Einkaufsort sowie als zentrales Dienstleistungs- und Schulzentrum gelte. Einer möglichen Beeinträchtigung von Landschaft und Umwelt durch die MAG-Ansiedlung im ortsnahen Bereich Amstettens werde im B-Plan durch die zur Einbindung in die Landschaft und zur Durchgrünung des Industriegebiets erforderlichen Festsetzungen im Rahmen eines Grünordnungsplans entgegengewirkt. Was den Naturschutz anbelange, so seien Presseberichte zutreffend, wonach das Regierungspräsidium Tübingen bereit sei, bei Vorliegen der wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen[99] für das Industriegebiet eine Befreiung von den Vorschriften der Landschaftsschutzverordnung zu erteilen. Der von der Stadt zur Bewältigung des künftigen Pendlerverkehrs geforderte 4-spurige Ausbau der B 10 im Bereich der Geislinger Steige (nach Amstetten) sei angesichts der bereits eingeleiteten Planungsmaßnahmen für den Neubau der B 10 zwischen Göppingen und Ulm (sog. 2. Filsstraße) nicht vertretbar. Die Gemeinde- und Kreisreform wurde nochmals für endgültig abgeschlossen erklärt und darauf verwiesen, daß die inzwischen mit den Gemeinden Bad Überkingen und Kuchen gebildete vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Geislingen die Planungsmöglichkeiten für die Gewerbestruktur in diesem Verwaltungsraum verbessern werde. Über dessen Grenzen hinausgehende Strukturprobleme müßten von den betroffenen Körperschaften durch enge Zusammenarbeit gelöst werden.

Zur finanziellen Unterstützung der Stadt durch das Land stellte das Ministerium zwei Möglichkeiten in Aussicht, zum einen Zuschüsse für Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben, die speziell der Auflockerung einer einseitigen Branchenstruktur dienten,[100] und zum anderen Zuschüsse aus Mitteln der Förderung von Industriegeländeerschließungen. Im übrigen habe man vom Ministerrat im März 1978 den Auftrag erhalten, die Strukturentwicklung des LK Göppingen (und damit auch des Mittelbereichs Geislingen) im Vergleich zu anderen Landkreisen, insbesondere denjenigen, die in den letzten Jahren überdurchschnittlich viele Arbeitsplätze verloren hätten, zu untersuchen. Außerdem werde für die Festlegung der künftigen Schwerpunkte des noch laufenden Landesprogramms zur Stärkung

99 Damit waren die von Geislingen eingeforderten Schutzmaßnahmen für das Grundwasser bei der Abwasserregelung angesprochen (s. o. Nr. 4).

100 Diese Fördermöglichkeit stand Geislingen bereits seit Anfang 1976 infolge einer Neuabgrenzung der Landesfördergebiete und der Landesausbauorte prinzipiell offen.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

der Infrastruktur in ländlichen Gebieten erwogen, auch diejenigen Mittelbereiche einzubeziehen, bei denen sich im konkreten Einzelfall eine Förderung zur Auflockerung der einseitigen Struktur empfehlen würde. Die Mittel für das Jahr 1978 seien allerdings bereits verplant.[101]

3. Erwerb des Werksteils I durch die Stadt (1977-1986)

3.1. Ausgangspositionen der HDM und der Stadt

Die Stadt wies zwar die mit dem Wegzug der MAG anstehende Frage der weiteren Nutzung bzw. der Wiederverwendung des Werksgeländes in erster Linie dem Heidelberger Unternehmen als Eigentümer der Grundstücke zu. Auf der anderen Seite stand sie aber auch in der kommunalpolitischen Verantwortung, dort keine Industriebrache entstehen zu lassen und auf eine möglichst zügige Nachfolgenutzung hinzuwirken. Ihre besondere Aufmerksamkeit galt dabei dem der Altstadt unmittelbar benachbarten und firmengeschichtlich ältesten Werksteil I, der – wie eingangs erwähnt – von seiner Struktur her grundlegende Probleme der Wiederverwertung aufgab. Einmal war er als (noch) nicht überplantes Wohn-Mischgebiet in seinen Nutzungsmöglicheiten durch den vorhandenen Bestand präformiert, was der Ansiedlung von Industrie und Gewerbe Grenzen zog. Des weiteren war er von einem verdichteten und großenteils überalterten Gebäudebesatz dominiert,[102] den man zu einem – ggf. erheblichen – Teil abbrechen müßte, wenn man das Areal für eine Nutzung durch mehrere (Gewerbe-) Betriebe aufteilen wollte.[103] Schließlich mußte auch noch für das auf ein Großunter-

101 Die in der Denkschrift angeregte unmittelbare Beteiligung von Landesbehörden an einem Ausschuß zur Beratung aller mit der MAG-Verlagerung zusammenhängenden Fragen (»MAG-Ausschuß«) hielt die Landesregierung aus grundsätzlichen Erwägungen nicht für zweckmäßig. Auch das Regierungspräsidium lehnte die gewünschte Beteiligung leitender Beamter speziell aus den Abteilungen Wirtschaft und Straßenbau an dem Ausschuß unter Hinweis auf deren hoheitliche Funktionen ab, erklärte aber seine Bereitschaft zu umfassender fachlicher Beratung (GR-P ö 31.5.1978). Nicht zuletzt aus diesem Grund kam es erst gar nicht zu einer förmlichen Konstituierung des Ausschusses (GR-P ö 25.3.1981, GR-P nö 27.1.1982). Damit war der Versuch des OB – den man ihm wohl unterstellen kann –, über ein solches Gremium durch Einbindung der maßgeblichen Behörden die Chancen der Stadt bei der Einwerbung von Fördermitteln zu verbessern, gescheitert.

102 OB Kamper sprach von einem »verschachtelten Betriebsgelände« (BA-P nö 7.12.1977).

103 OB Kamper rechnete für diesen Fall damit, daß die Abbruchkosten bei der Neuverwertung des Areals höher sein würden als der Bodenwert selbst (VA-P nö 15.2.1978).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

nehmen wie die MAG zugeschnittene Verwaltungsgebäude ein Käufer oder ein Investor gefunden werden.

Demgegenüber erwartete die Stadt bei den beiden anderen Betriebsbereichen der MAG keine nennenswerten Schwierigkeiten für ihre Weiterverwendung. Der am südlichen Stadtrand gelegene, rd. 3 ha große Werksteil II war im Zuge seiner Errichtung regulär (gem. § 30 BBauG) überplant und als Industriegebiet ausgewiesen worden. Von daher stand seiner Weiternutzung, auch vom Gebäudebesatz mit der Kleinteilegießerei und einer Werkzeugbauhalle her, für industriell-gewerbliche Zwecke im Grunde nichts im Wege. Der am Fuße der Geislinger Steige Richtung Amstetten gelegene, mit nur 1,6 ha kleinste Werksteil III gehörte zwar zum Außenbereich i. S. d. § 35 BBauG und war demgemäß nur in den dort genannten Ausnahmefällen überhaupt bebau- bzw. nutzbar. Die Stadt konnte aber davon ausgehen, daß dieser Werksteil weiterhin als Lagerplatz Verwendung finden würde, weil beim örtlichen Gewerbe ein regelmäßiger Bedarf für solche Zwecke bestehe.

Auch die HDM sah, wie die Stadt, in den erschwerten Verwertungsmöglichkeiten des rd. 3,8 ha umfassenden Werksteils I die größte Hürde für die Veräußerung ihres Betriebsgeländes. Entsprechend konzentrierte das Unternehmen seine Suche nach potentiellen Käufern vorrangig auf solche, die in jedem Fall diesen Werksteil übernehmen wollten. Anwärtern, die ausschließlich am Erwerb des in seinen Nutzungsmöglichkeiten attraktiveren Werksteils II interessiert waren, begegnete es so lange hinhaltend, bis der Verkauf des Werksteils I gesichert war, wie der entsprechend verzögerte Verkauf an die Fa. Lor zeigt.[104] Der Werksteil III spielte dagegen bei seinen

104 Nach einem Bericht des OB im GR (nö) vom 27.1.1982 hatte Lor offenbar bereits 1981 mit der Heidelberger Firmenleitung über das Schießwiesengelände in Verhandlungen treten wollen, was diese jedoch mit der Begründung abgelehnt habe, noch nicht zu wissen, wann das Vorhaben in Amstetten realisiert werden könne (der für die Ansiedlung in Amstetten entscheidende Vorbescheid war erst Ende 1981 rechtskräftig geworden). Das Vorstandsmitglied Mainze bestätigte wenig später gegenüber dem OB das große Interesse Lors, nicht ohne darauf hinzuweisen, daß auch der Stadt daran gelegen sein müsse, daß dieses Gewerbegebiet so preisgünstig wie möglich an einen Gewerbetreibenden übertragen werde (GR-P nö 31.3.1982). Das war in der Tat zutreffend, zumal Lor nach eigenen Angaben durch die Zusammenführung seiner teils auch in der Umgebung Geislingens gelegenen Betriebsteile in den Schießwiesen mit etwa 500 Arbeitsplätzen rechnete (GR-P nö 23.2.1983). Zum Abschluß des Kaufvertrags mit Lor kam es dann aber erst im Oktober 1985, nachdem die Stadt wenige Monate vorher, im Juni 1985, der HDM ein konkretes Kaufangebot für den Werksteil I in Höhe von 7,5 Mio. DM unterbreitet hatte. Der Werksteil II – unter dem Aspekt seiner Wiederverwertung gleichsam das Filetstück des MAG-Areals – fungierte offenbar als Köder bei der Käufersuche für den weit weniger attraktiven Werksteil I.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Verkaufsüberlegungen praktisch keine Rolle. Für ihn bemühte es sich erst gar nicht gezielt um geeignete Interessenten.[105]

Bis zur Rechtskraft des für die Realisierung des Amstettener Projekts entscheidenden immissionsrechtlichen Vorbescheids Ende 1981 hielt sich die HDM zwar von konkreten Verkaufsverhandlungen fern, nutzte diese Zeit aber sehr wohl dazu, die Vermarktungschancen und -bedingungen für ihre Liegenschaften, vor allem eben den Werksteil I, bei verschiedenen potentiellen Interessentengruppen zu erkunden. Dazu gehörte neben privaten Investoren von Anfang an auch die Stadt. Vorstandsmitglied Mainze forderte sie schon im August 1977, also nur kurze Zeit nach Bekanntgabe des Verlegungsbeschlusses im Juli, auf, sein Unternehmen »mit ihren Ideen und Überlegungen vertraut zu machen.«[106] Er unterstrich, daß man nicht auf bestimmte Erwerber festgelegt sei, sondern lediglich Wert darauf lege, »das Gelände wirtschaftlich und unter Berücksichtigung der Interessen der Stadt Geislingen künftig sinnvoll zu verwenden.« Für das Verwaltungsgebäude sollte ein Interessent für einen »angemessenen Verwendungszweck« gefunden werden.[107]

Ende September 1977 befaßte die Verwaltung erstmals, wie erwähnt, die gemeinderätlichen Gremien mit dem angekündigten Wegzug der MAG und den daraus für die Stadt zu ziehenden Konsequenzen bzw. den ihr verbleibenden Handlungsmöglichkeiten.[108] OB Kamper wie BM Lampner sprachen sich dagegen aus, daß die Stadt im Hinblick auf die künftige Nutzung des MAG-Geländes finanziell in Vorlage tritt und Gelände aufkauft, um es dann später unter dem Einkaufspreis wieder veräußern zu müssen. Sie gaben zu bedenken, daß sich alle Gemeinden im LK Göppingen seit Jahren um Gewerbeansiedlungen bemühten und der Kreis trotzdem 20.000 Arbeitsplätze verloren habe. Die Zeit der Gewerbeansiedlung war aus ihrer

105 Das für Finanzen zuständige Vorstandsmitglied Roser bestätigte dies im Januar 1986 gegenüber OB Kamper auf entsprechende Nachfrage (GZ v. 31.1.1986). Letzterer wollte schon Anfang des Jahres 1982 einer Bemerkung der Firmenleitung deren Absicht entnommen haben, den Lagerplatz am Weißen Weg bis auf weiteres zunächst zu behalten.

106 So der auf einem Interview mit Mainze beruhende Bericht der GZ v. 25.8.1977.

107 Diese Formulierung dürfte so zu verstehen sein, daß die HDM bei der Veräußerung des Verwaltungsgebäudes keine finanziellen Kompromisse (im Sinne eines Verkaufs unter dem von ihr veranschlagten Wert) einzugehen gedachte. In einem ebenfalls noch im Sommer 1977 geführten Gespräch brachte Mainze als eine mögliche Verwendungsoption für das Gebäude dessen Nutzung als Rathaus ins Spiel. (VA-P nö 21.9.1977).

108 VA-P nö 21.9.1977, GR-P ö 28.9.1977.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Sicht vorbei.[109] Zwar sah der OB eine gewisse Chance, ein Aluminiumwerk als Nachfolgebetrieb gewinnen zu können. Er mußte aber im selben Zuge einräumen, daß eine Unterredung mit der Fa. Mercedes, die ihre Produktion von Fahrzeugen erhöhen wollte, ohne dabei allerdings die Zahl der Arbeitsplätze wesentlich zu vermehren, negativ verlaufen sei. Er führte das auf die »übersteigerte(n)«, technisch nicht oder nur sehr schwer realisierbaren Anforderungen zurück, die das Gewerbeaufsichtsamt an die MAG – wie zuletzt bei der Sandregenerierungsanlage – gestellt habe. Unabhängig von der durch den MAG-Weggang geschwächten Finanzkraft der Stadt sei es angesichts dieser Lage, so das Plädoyer von OB und BM, zunächst Sache des Unternehmens selbst, das Gelände zu verwerten.

Diese Position, die dann auch in der späteren Denkschrift ihren Niederschlag fand, stand in direktem Gegensatz zu derjenigen, die BD Höninger vertrat. Dieser hatte sich unmittelbar nach Bekanntgabe des Verlegungsbeschlusses im Juli 1977 gegenüber der örtlichen Presse im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Stadt optimistisch gegeben und für einen Aufkauf des Kernareals der MAG (Werktsteil I) durch die Stadt ausgesprochen.[110] Zwar könne sich die Stadt – so der BD – dort eine reine Wohnnutzung aus Kostengründen nicht leisten. Wohl aber ließe sich nicht-störendes Gewerbe ansiedeln, so daß sich die Wohnnutzung in der Umgebung wieder entfalten könnte.

Anfang Dezember 1977 regte SPD-StR Menger namens seiner Fraktion im BA an, daß die Stadt bzw. die Verwaltung in der Frage der Wiederverwertung des MAG-Geländes auch selbst aktiv werde.[111] Man solle sich nicht weiter nachsagen lassen, daß man auf dem Rathaus schlafe. Ihm sei von dritter Seite vorgeschlagen worden, ein Forschungsinstitut einzuschalten, das Vorstellungen über die Stadt im Jahr 2000 entwickeln sollte. Die HDM werde aus seiner (Mengers) Sicht kein großes Interesse daran haben, daß sich auf ihrem ehemaligen Werksgelände ein starkes Unternehmen ansiedelte, allein schon wegen der daraus erwachsenden Konkurrenz um Arbeitskräfte. Diesem Problem müsse man schon ein gewisses Gewicht beimessen.

109 BM Lampner führte als Beispiel die Stadt Heilbronn an, die seit längerer Zeit versuche, baureifes Gelände mit allen Vorteilen – wie Anschluß an Straße, Schiene und Wasserstraße – »billig an den Mann zu bringen«. CDU-StR Augster, freier Architekt, bezweifelte ebenfalls, daß die Stadt durch Kontaktaufnahme mit der Industrie – so hatte es FWV-StR Inster, Industriekaufmann, angeregt – neue Betriebe für Geislingen gewinnen könne. Er begründete seine Skepsis jedoch in erster Linie damit, daß im MAG-Werksgelände »tonnenweise Stahl und Beton vergraben« und die Anlagen für einen Nachfolgebetrieb kaum nutzbar seien. Vielmehr müsse man eine Firma finden, die auf dem Areal eine neue Produktion aufnehmen wolle.

110 GZ v. 13.7.1977.

111 BA-P nö 7.12.1977.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access -

OB Kamper gab dazu bekannt, daß der LK eine Untersuchung über die Wirtschaftsstruktur des Kreises in Auftrag gegeben habe. Unabhängig von deren Ergebnis sei er jedoch sicher, daß sich auf einem Teil des MAG-Geländes, sobald es verfügbar sei, ein Geislinger Betrieb niederlassen werde. Man könne auch noch einige Zeit zuwarten und darauf setzen, daß die HDM in ihren Preisvorstellungen nachgeben werde. Das Unternehmen habe der Stadt zwar das gesamte Areal zum Erwerb angeboten, doch sei – seine bisherige Ansicht bekräftigend – die Zeit des Vorratskaufs von Industriegelände vorbei.[112] Die Grundfrage sei, was man mit diesem »verschachtelten« Betriebsgelände, d. h. dem Werksteil I, anfangen könne. BD Höninger warb dafür, in jedem Fall das Gelände der gewerblichen Nutzung zu erhalten und es nicht dem Wohnungsbau zuzuführen. Die Stadt verfüge für industrielle Ansiedlungen über so wenig Entwicklungsfläche, daß man dieses Gebiet nicht opfern dürfe.[113]

Bis zur Übergabe der Denkschrift an die Landesregierung Anfang März 1978 behandelte OB Kamper die von der SPD angeregte Aufnahme von Verhandlungen mit der HDM bewußt dilatorisch. Offenkundig ging es ihm darum, das mit der Dokumentation primär verfolgte Ziel, die Aufnahme der Stadt in das Landesinfrastrukturprogramm, nicht zu gefährden.[114] Anfang April 1978 richtete er dann eine erste förmliche Anfrage an die Firmenleitung über ihre Verkaufspreise für Grund und Boden und für die einzelnen Baulichkeiten in den verschiedenen Werksteilen. Außerdem bat er um Mitteilung, ob das Unternehmen bei einer Verwertung des Areals im Ganzen

112 OB Kamper verwies darauf, daß die IHK nicht in der Lage sei, für den ganzen Kreis Göppingen auch nur einen einzigen ansiedlungswilligen Betrieb vorzuschlagen, geschweige denn für Geislingen.

113 Nach Darstellung der Verwaltung war es der Stadt auf lange Sicht nur in Türkheim möglich, Gelände für Neuansiedlungen auszuweisen. Auch bei der Bestandspflege hatte die Stadt danach nur begrenzte Möglichkeiten. Für das Jahr 1978 sollen sich etwa 10 örtliche Betriebe haben vormerken lassen, die sich für ein Betriebsgrundstück interessierten. (VA-P nö 23.8.1978). SPD-StR Menger hielt dagegen der Verwaltung mangelnde Aktivität in der Förderung der gewerblichen Wirtschaft vor. Im Stadtbereich sei für sie kein Platz vorhanden, in Türkheim habe man keinen Quadratmeter Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Betriebe würden nach Amstetten, Kuchen, Gingen und Süßen auswandern, wo ihnen – nach Vorsprache bei den Bürgermeistern – entsprechende Grundstücke angeboten würden. Seine Partei habe sich für eine Wirtschaftsförderung im Kreis eingesetzt, an der sich die Stadt aber nicht beteiligen wolle. BD Höninger machte als Grund für die von Menger angesprochene Problematik nicht zuletzt die innerhalb des Geislinger Stadtgebiets »ins Unermeßliche« gestiegenen Grundstückspreise verantwortlich. Wenn die Stadt eigene Grundstücke für 60-80 DM/qm anbiete, würden andere Gemeinden vergleichbare Plätze für 20-30 DM/qm offerieren. (VA/BA-P nö 11.12.1978). Zwei Jahre später kam Menger auf die seiner Meinung nach allzu passive Grundstückspolitik der Stadt zurück. Während die Gemeinden im Umkreis »riesige Flächen aufkauften«, verzeichne Geislingen im Vergleich dazu den geringsten Grundstücksankauf. (GR-P ö 25.2.1981).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

einen Nachlaß gewähren würde und ab wann voraussichtlich die Grundstücke durch Dritte genutzt werden könnten.[115] In ihrem Antwortschreiben vom 26.4. d. J. ließ die HDM wissen, über beide Fragen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine konkrete Auskunft erteilen zu können. Statt dessen gab sie zu verstehen, daß sie mit der Stadt erst Gespräche aufnehmen wolle, wenn die grundsätzliche Genehmigung für das Amstettener Projekt vorliege.[116] Wenige Monate später, im August 1978, teilte das Unternehmen dem OB mit, daß es derzeit prüfe, ob eine Ansiedlung (in Amstetten) über-

114 Diese Strategie geht aus den Äußerungen des OB im VA (nö) vom 15.2.1978 hervor. Er berichtete dort, daß ein bereits vereinbartes Gespräch mit der Firmenleitung über eine Nachfolgeregelung für das Werksgelände wegen Erkrankung des MAG-Direktors verlegt worden sei (ein Datum nannte der OB nicht), um daran die Überlegung anzuknüpfen, ob es überhaupt »taktisch ratsam« sei, schon jetzt wegen der Weiterverwendung des Betriebsgeländes Kontakt aufzunehmen. Die HDM habe angeboten, es der Stadt in Gänze zu einem angemessenen Preis zu verkaufen. Er könne sich aber vorstellen, daß verschiedene Firmen an dem Grundstück Interesse hätten, zumindest würden nach seiner Auffassung Teilflächen Interesse bei Geislinger Betrieben finden, wobei in diesem Fall aber schon jetzt absehbar sei, daß die Abbruchkosten höher sein würden als der Bodenwert selbst.

115 GR-P ö 31.5.1978. Das nach Darstellung des OB geplante, dann vertagte Gespräch (s. vorangehende Anm.) hat letztlich offenbar nicht mehr stattgefunden. Die jetzt gewählte Schriftform spricht dafür, daß es dem OB in erster Linie um die Beschaffung von Informationen ging und nicht um die Einleitung von (konkreten) Erwerbsverhandlungen. Im einzelnen begründete der OB seine (in GR-Drs. 15/82 dokumentierte) Anfrage an die HDM vom 3.4.1978 damit, daß das Wirtschaftsministerium, das die Bemühungen der Stadt bei der Neuansiedlung von Betrieben auf dem MAG-Gelände unterstützen wolle, um die Überlassung einschlägiger Unterlagen wie Pläne, Karten und Aufstellungen über die vorhandenen Baulichkeiten und Nutzflächen gebeten habe. Im übrigen verwies er nochmals auf das Eigeninteresse der Stadt, die Verwertungsvorstellungen der HDM zu erfahren, da mit dem inzwischen laut Presseberichten vom Ulmer LRA erteilten immissionsschutzrechlichen Vorbescheid die entscheidende Hürde für die geplante Verlagerung nach Amstetten gefallen sein dürfe. Der OB konnte zu diesem Zeitpunkt noch nicht wissen, daß der Vorbescheid wegen (von der Fa. Seiller) eingelegter Rechtsmittel erst (und in veränderter Fassung) Ende des Jahres 1981 rechtskräftig werden sollte.

116 In dem Schreiben – das wie auch der nachfolgend dargestellte Schriftwechsel in GR-Drs. 15/82 dokumentiert ist – stellte das Unternehmen klar, daß der angesprochene Vorbescheid für das Projekt erst kürzlich ergangen sei und man erst jetzt mit der Detailplanung für die Werksanlagen beginnen könne. Auf der Grundlage dieser Planung werde dann die endgültige Entscheidung über die Verlegung der MAG nach Amstetten fallen – was wohl bedeutete, daß die Heidelberger Firmenleitung erst sämtliche Bauvorhaben genehmigungsrechtlich abgesichert haben wollte. Im übrigen bedankte sich das Unternehmen bei der Stadt für das Interesse, das diese seinem Projekt entgegenbringe, und bekundete seine Freude über deren Hilfsangebot bei der künftigen Verwertung des Areals.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

haupt in Frage komme.[117] Zu diesem Zeitpunkt hatte inzwischen eine holländische metallverarbeitende Firma aus dem Mittleren Neckarraum bei der Stadt ihr Interesse für das MAG-Areal angemeldet.[118]

Ein Jahr später, im Juli 1979, kam der OB in einem weiteren Schreiben an die HDM erneut auf das »vitale(.) Interesse der Stadt« zurück, das Werksgelände möglichst bald nach Freiwerden im gegenseitigen Einvernehmen einer neuen Verwertung zuzuführen. Dem Schreiben waren die bei der Stadt vorhandenen Pläne über die MAG-Liegenschaften in doppelter Ausfertigung beigefügt mit der Bitte an das Unternehmen, »zu gegebener Zeit« ein Exemplar mit den Preisvorstellungen über den Wert der Gebäude und Grundstücke zu versehen und der Stadt zukommen zu lassen. Dies geschah jedoch nicht. Vielmehr teilte die HDM Anfang September 1979 mit, daß trotz des vorliegenden Vorbescheids die Planungen noch nicht in dem Maße fortgeschritten seien, um die »seitens der Stadt berechtigten Fragen« fundiert beantworten zu können. Das Unternehmen versicherte, unaufgefordert die erbetenen Auskünfte zu erteilen, wenn sie dazu in der Lage sei.[119]

117 VA-P nö 23.8.1978. Die Mitteilung erfolgte offenbar telefonisch, da nach Darstellung des OB der über die Verwertung des MAG-Geländes zwischen der Stadt und der HDM vom 2.4.1978 bis zum 30.12.1981 geführte Schriftwechsel in der erwähnten GR-Drs. 15/82 vollständig dokumentiert war und das dem Schreiben der HDM vom 26.4.1978 nächstfolgende vom 19.7.1979 datierte (s. nachfolgenden Haupttext). Als Auslöser der von der HDM angekündigten Prüfung dürften der in der ersten Jahreshälfte 1978 erfolgte Einspruch und der gegen dessen Zurückweisung eingelegte Widerspruch der Fa. Seiller gegen den immissionsrechtlichen Vorbescheid des Ulmer LRA (vom Februar/März 1978) zugunsten der HDM gewesen sein, wodurch der Bau der Fabrikanlage in Amstetten potentiell in Frage gestellt war.

118 Die Firma plante für den Fall einer Ansiedlung zunächst eine Kapazität von 150 Beschäftigten, die später bis auf 600 Mitarbeiter ausgedehnt werden sollte. Wie der OB in diesem Zusammenhang ergänzte, hatte das Regierungspräsidium Stuttgart das ehemalige MAG-Gelände bei einer Messe in Basel offeriert. Angebote seien jedoch nicht eingegangen (VA [nö] vom 23.8.1978). Da die HDM jegliche Auskunft über den Zustand des Betriebsareals verweigerte, konnte sich die Stadt beim Vermarkten nur auf das schmale Material, das in ihrer eigenen Verwaltung vorhanden war, stützen.

119 Zum Zeitpunkt ihres vom 4.9.1979 datierenden Schreibens verfügte das Unternehmen wegen des noch laufenden Rechtsmittelverfahrens der Fa. Seiller immer noch nicht über einen rechtskräftigen Vorbescheid. Die Stadt hatte offenbar bislang weder von dem Einspruchs- und Widerspruchsverfahren gegen den Vorbescheid noch von der darauffolgenden (noch) anhängigen Klage der Fa. Seiller Kenntnis erlangt – was anscheinend auch für die örtliche Presse galt, in der jegliche Berichterstattung über diese Vorgänge bis zur Gerichtsentscheidung Anfang 1980 fehlte. In (öffentlicher) Sitzung des GR vom 26.9.1979 erklärte OB Kamper, daß »seines Wissens« bis jetzt lediglich ein Vorbescheid vorliege, die »immissionsschutzrechtliche Genehmigung und die formelle Genehmigung (...) jedoch noch aus(stünden)«. Anfang

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Die Stadt fügte sich in die ihren eigenen Interessen zuwiderlaufende Warteposition.[120] Ende Mai 1981 mußte sie sich von Mainze im Wege eines Zeitungsinterviews darüber belehren lassen, daß die Heidelberger Firmenleitung im Hinblick auf die künftige Verwendung des (MAG-) Geländes eine Initiative der Stadt erwarte.[121] Schon »vor einigen Jahren« – so Mainze – habe er diesbezüglich an die »Kreativität der Stadtplaner« appelliert. Zwar wisse er, daß die Stadt dazu noch konkretere Terminangaben benötige. Da aber Planungsprozesse Jahre brauchten, überrasche es ihn, bisher von der Stadt keine Überlegungen etwa zugunsten einer künftigen Nutzung als Kleingewerbegebiet oder als Wohngebiet gehört zu haben. OB Kamper teilte daraufhin dem Unternehmen unter Rekapitulation des bisherigen Schriftwechsels Mitte Juni 1981 mit, daß er über die Interviewäußerungen »einigermaßen überrascht und enttäuscht « sei.[122] Unter Verweis auf die zunehmend angespannter werdende und sich nach der Verlegung der MAG absehbar noch verschärfende Haushaltslage der Stadt, die eine sorgfältige und vorausschauende Investitionsplanung erforderlich mache, bat er erneut um eine verbindliche Auskunft über die preislichen Vorstellungen des Unternehmens für die Liegenschaften. Als auch dieses Schreiben unbeantwortet blieb,[123] nahm der OB den am 2. Dezember 1981 in der GZ erschienenen Pressebericht über den inzwischen vom Ulmer LRA des Alb-Donau-Kreises erteilten (neuen) immissionsschutzrechtlichen Vorbescheid und das Ruhen des Widerspruchsverfahrens vor dem VGH Mannheim zum Anlaß, die HDM an seine wiederholten Auskunftsersuchen zu erinnern und von ihr zumindest einen Zwischenbescheid über den gegenwärtigen Stand ihrer Überlegungen zu erbitten.[124]

Dieses Mal reagierte die Firmenleitung prompt. Mit Schreiben vom 15.12.1981 gab Mainze der Stadt zur Kenntnis, daß eine Verwertung der MAG-Liegenschaften nicht vor Mitte 1985 möglich sei, da die Produktion

1980 konnte die Stadt dann der Presse entnehmen, daß Seiller seine Klage zwar zunächst gewonnen hatte, wegen der vom Land und vom LK Alb-Donau gegen das Urteil des VG eingelegten Berufung der endgültige Prozeßausgang aber noch weiterhin offen war.

120 Noch Ende März 1981 hielt es BM Hoppe für durchaus nicht ausgemacht, daß die HDM das MAG-Areal tatsächlich verkaufen oder verpachten würde. Nach seiner Einschätzung wollte sie erst dann an die Verwertung des Geländes denken, wenn die Verlagerung der Produktionsstätte konkret anstünde. (GR-P ö 25.3.1981).

121 GZ v. 23.5.1981.

122 Das Schreiben datierte vom 16.6.1981.

123 Nach dessen Eingang wollte Mainze – nach Darlegung in seinem späteren Schreiben vom 15.12.1981 (s. dazu auch den weiteren Haupttext) – bei der Stadt um einen Gesprächstermin nachgesucht haben, zu dem es aber nicht gekommen sei. Über eine solche Bitte war aber nach Darstellung des OB (in seinem Antwortschreiben vom 30.12.1981) weder ihm selbst noch seinen Mitarbeitern, wie eine Rücksprache bei diesen ergeben habe, etwas bekannt geworden.

124 Schreiben vom 8.12.1981.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

in Amstetten nicht ohne Überlappung mit der in Geislingen aufgenommen werden könne. Im übrigen unterstrich er seine bisherige Position, daß die Entscheidung seines Unternehmens über die künftige Verwertung des Areals auch von den städtebaulichen Überlegungen der Stadt abhänge. Deshalb sei es von Interesse, ob die Stadt die gegenwärtig als Gemischtgewerbegebiet ausgewiesene Fläche mehr für den Wohnungsbau oder mehr für Kleingewerbebetriebe oder für ein Großunternehmen genutzt sehen wolle.[125] Die Firmenleitung – so Mainze abschließend – erwarte deshalb »gerne« entsprechende Vorstellungen der Stadt und stehe dann »gerne« zu einem Gespräch in der Sache zur Verfügung.

In seiner Antwort vom 30.12.1981 bestätigte der OB die grundsätzliche Bereitschaft der Stadt, für die Nutzung der Liegenschaften städtebauliche Vorschläge zu machen. Diese hingen jedoch in erster Linie davon ab, wie sich die HDM als Eigentümerin der Grundstücke deren Verwertung vorstelle.[126] Dies betreffe insbesondere die – bislang noch unbeantwortet gebliebene – Frage, ob das Unternehmen die Liegenschaften selbst veräußern, vermieten oder verpachten oder als Ganzes der Stadt zum Kauf anbieten wolle und welcher Preis für Grund und Boden und die einzelnen Gebäude verlangt werde. Von diesen Angaben hinge die künftige Verwendung des MAG-Geländes für den Wohnungsbau oder für ein eingeschränktes bzw. uneingeschränktes Gewerbegebiet oder auch für ein Großunternehmen entscheidend ab. Da jede Änderung der gegenwärtigen Nutzung der Grundstücke einen qualifizierten B-Plan erfordere und dieser Planungsschäden nach sich ziehen könne, könne er – so der OB weiter – dem GR nicht empfehlen, sich ohne ein Einvernehmen mit der HDM auf ein derartiges Wagnis einzulassen. Die Umwidmung eines Teils der Liegenschaften in eine Wohnnutzung hinge auch von der Preisgestaltung ab, da die Stadt vermute, daß bei der besonderen Konstruktion der MAG-Anlagen die Kosten für deren

125 Ein B-Plan i. S. d. BBauG bestand, wie erwähnt, für das Gebiet nicht. Es war im Entwurf des F-Plans als Mischgebiet (M) ausgewiesen, ausgenommen die als Gewerbegebiet (G) festgelegte Fläche westlich der Bismarckstraße.

126 Beide Seiten waren bestrebt, sich bei der künftigen Nutzung des MAG-Areals nicht vorzeitig festzulegen und dadurch bestimmte Interessentengruppen von vornherein auszuschließen. Die Stadt wollte, wie der OB auch ausdrücklich betont hat, das Risiko eines »Planungsschadens« vermeiden, solange sie nicht selbst über das Gelände verfügen konnte. Mit diesem untechnischen Begriff des Planungsschadens war der gem. § 44 BBauG gegebene Entschädigungsanspruch eines Eigentümers (hier der HDM) an die Stadt gemeint, wenn diese u. a. eine bisher zulässige Nutzung aufgehoben oder geändert hat und dadurch »eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.« Dies könnte etwa der Fall sein, wenn das Gelände als reines Gewerbegebiet oder als Industriegebiet ausgewiesen und damit in seinem Grundstückswert gemindert würde. Würde es als Wohngebiet ausgewiesen, erführen die Grundstücke gegenüber der bisherigen (zulässigen) Nutzungsart als Wohn-Mischgebiet dagegen eine Aufwertung mit der Folge, daß der Eigentümer dafür i. d. R. auch höhere Verkaufspreise erzielen kann.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Abbruch die des Bodenwerts sogar übersteigen könnten. Angesichts der »schicksalhafte(n) Bedeutung« der Angelegenheit für die Stadt stehe er zu »jeder Zeit und an jedem Ort« zu einer Aussprache zur Verfügung. Er wäre dankbar, wenn man nunmehr in konkrete Verhandlungen treten könne.

3.2. *Aufnahme von Vorverhandlungen für einen möglichen Erwerb des Werksteils I durch die Stadt*

Ende Januar 1982 machte OB Kamper den geschilderten Schriftwechsel mit der Firmenleitung zur Grundlage einer nichtöffentlichen Aussprache im GR.[127] Einleitend stellte er seine eigene (und von seinen leitenden Beamten wohl geteilte) Einschätzung der aktuellen Aussichten für die künftige Verwendung des MAG-Geländes dar. Danach betrachtete er es als nahezu sicher, daß für die Werksteile II (Schießwiesen) und III (Lagerplatz am Weißen Weg) Interessenten gefunden würden.[128] Dagegen hielt er es für fraglich, ob jemand den Werksteil I als Ganzes übernehme. Die HDM werde – so der OB – nicht zuletzt wegen des Facharbeitermangels in der Region wohl kaum Anstrengungen unternehmen, daß sich auf dem Areal eine Firma gleicher Art und Güte ansiedelte.[129] Er könne sich aber sehr wohl vorstellen, daß einzelne Hallen von örtlichen Betrieben übernommen würden. Daß das auch für die (Bunker-) Anlagen zwischen Bismarck- und Bleichstraße gelten könnte, bezweifelte er allerdings. Ob das Gelände auch (alternativ) für Wohnzwecke nutzbar sei, lasse sich mangels Preisangaben der HDM über den Wert des Grund und Bodens, vor allem der dortigen Fabrikhallen, nicht beurteilen. Dabei gab er zu bedenken, daß die Hallen und Anlagen sehr tief gegründet seien. Die gegenwärtig der Stadt zur Verfügung stehenden Unterlagen reichten jedenfalls nicht aus, um eine (Neu-) Gestaltung des Geländes fundiert planen zu können. Offen sei auch noch die Verwertung des Verwaltungsgebäudes, für das die HDM schon früher einmal die Nutzung als Rathaus ins Gespräch gebracht habe. Inzwischen prüfe auch die Finanzverwaltung, ob sich das Gebäude für die Unterbringung des

127 GR-P nö 27.1.1982.

128 Für die Schießwiesen verwies der OB auf das Interesse der Geislinger Fa. Lor, die wie in Kap. III, Ziff. 2.2.1.2.1, Nr. 1 dargestellt, Anfang der 1950er Jahre ihre Metallwerkstätte in der Schillerstraße zugunsten der MAG-Erweiterung an das Heidelberger Unternehmen verkauft hatte.

129 Die Konkurrenz, die der HDM durch die Nachfolge eines potenten Industriebetriebs erwachsen könnte, dürfte ein weiterer Grund dafür gewesen sein, daß das Unternehmen die Stadt bedrängte, ihre Präferenzen für die Nachfolgenutzung des Geländes zu offenbaren. Es wäre dann in der Lage, ggf. frühzeitig geeignete Gegenstrategien zu entwickeln.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Geislinger Finanzamts eigne.[130] Für ihn selbst – so der OB – stehe fest, daß die Stadt im Hinblick auf die notwendigen Arbeitsplätze nicht darauf verzichten könne, die gewerblichen Gebäude auch weiterhin einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.[131]

Aus dieser Einschätzung des gegenwärtigen Stands der Dinge zog der OB den Schluß, daß nunmehr die Stadt die Initiative ergreifen und mit dem Unternehmen ein grundsätzliches Gespräch darüber führen solle, ob dieses seine Grundstücke selbst nutzen oder der Stadt oder auch Dritten – und in den beiden letzten Fällen zu welchem Preis – überlassen wolle. Der GR stimmte dem einmütig zu. Er ermächtigte die Verwaltung, mit der Firmenleitung ein solches Gespräch, an dem auch Vertreter der Fraktionen teilnehmen sollten, zu vereinbaren und sich zusätzlich für eine – möglichst noch vor dem Gespräch stattfindende – Begehung des MAG-Areals durch den BA zu verwenden.[132] Auf Anregung von CDU-StR Dr. Hahn, Personalleiter bei der WMF, erteilte das Gremium der Verwaltung außerdem den Auftrag,

130 Das Finanzamt war zu dieser Zeit im – im Landesbesitz stehenden – Helfensteiner Stadtschloß untergebracht. Offenbar litt man dort unter gewisser Platznot. Jedenfalls wurden in der Folgezeit zusätzliche Räumlichkeiten im Sonne-Center – einem am südlichen Rand der Altstadt im Zuge der Stadtsanierung nach dem StBFG in den 1970er Jahren errichteten Wohn- und Geschäftszentrum mit Parkdeck – ab dem Jahr 1986, befristet auf fünf Jahre, angemietet. Ein im Jahr 1987 angelaufenes Förderprogramm sah schließlich die Errichtung eines Neubaus für das Finanzamt vor. Tatsächlich erwarb am Ende die Finanzverwaltung die oberen drei Stockwerke des ehemaligen MAG-Verwaltungsgebäudes. S. dazu näher unten Ziff. 4.2.1.

131 Daß wenigstens ein Teil des Geländes um der Arbeitsplätze willen wieder gewerblich genutzt werden sollte, war auch die einhellige Meinung der StRäte. Gegenüber einer – auch nur teilweisen – Wohnbebauung überwogen nicht zuletzt wegen der zu erwartenden Kosten für den Abbruch der bestehenden Fabrikgebäude die skeptischen Stimmen. Für eine Wohnnutzung wäre – so SPD-StR Trauner (zu ihm s. o. Anm. 26) – der Grund und Boden, selbst wenn man ihn geschenkt erhielte, immer noch zu teuer.

132 Mit dem Beschluß für ein Grundsatzgespräch über mögliche Verkaufsbedingungen für das MAG-Areal leitete OB Kamper eine Abkehr von der in der »Denkschrift« niedergelegten Position ein, die den Erwerb des Geländes (oder Teilen davon) für die Stadt angesichts ihrer Finanzlage ausgeschlossen hatte. Bemerkenswert ist dabei, daß der OB die Aussprache im GR mit der Ankündigung einer gegenteiligen Beschlußempfehlung eröffnet hatte, wonach der HDM mitgeteilt werden sollte, künftig ihren Grund und Boden selbst zu nutzen. Er wollte damit offenbar dem seitens der Öffentlichkeit wie auch des Unternehmens immer wieder gegen die Stadt erhobenen Vorwurf der Passivität entgegentreten. Tatsächlich zielten seine weiteren Ausführungen in dieser Sache aber zweifellos darauf ab, dem GR nahezulegen, die Weichen zugunsten der Aufnahme von Erwerbsverhandlungen zu stellen, worin ihm das Gremium dann ja auch gefolgt ist.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

planerische Gestaltungsvorschläge zur möglichen Verwertung des Werksteils I zu entwickeln.[133]

Anfang März 1982 fand die von der Stadt gewünschte Begehung des Werksteils durch die Mitglieder des BA unter Führung von MAG-Direktor Lichtenfels und dem Betriebsratsvorsitzenden (und SPD-StR) Spahn statt.[134] Auf entsprechende Nachfragen erläuterte Lichtenfels, daß die Maschinenfundamente teilweise (im Fräsbereich) bis in 1,50 m Tiefe reichten, was sich aus den einschlägigen Plänen ergebe. Die Fundamente könnten unproblematisch durch Sprengung entfernt werden. Lediglich ein kleiner Teil des Fabrikareals sei unterkellert. Die überdachte und weitgehend (nur) als Hofraum benutzte Bismarckstraße sei in ihrer ursprünglichen Form noch vorhanden. In der sich an die Begehung anschließenden nichtöffentlichen Sitzung des BA äußerte BD Höninger Zweifel an den Auskünften Lichtenfels' über den Zustand des Geländes. Dieses sei nach Informationen der (Göppinger Bauunternehmung) Fa. Ilda in einigen Bereichen eingeebnet worden, wobei die Fundamente zum Teil aufgefüllt und überdeckt worden seien (was allerdings schon geraume Zeit zurückliege).[135] OB Kamper empfahl, eine Überplanung des Gebiets nur im Einvernehmen mit der HDM vorzunehmen und auch noch keinen qualifizierten B-Plan aufzustellen, da das Gebiet in seinem derzeitigen Zustand Bestandsschutz genieße. Statt dessen solle man es beim bestehenden Plan belassen und für die Zukunft nach § 34 BBauG arbeiten.[136]

Mitte März 1982 folgte das seit Jahren von der Stadt erbetene Gespräch mit der Heidelberger Firmenleitung, das im Geislinger Rathaus stattfand und nach den Vorstellungen des Unternehmens lediglich der Information dienen sollte. Teilnehmer waren die beiden Vorstandsmitglieder Mainze

133 Wie CDU-StR Dr. Hahn hatten sich – fraktionsübergreifend – auch andere StRäte für eine städteplanerische Initiative der Stadt ausgesprochen. SPD-StR Franzer, Realschullehrer, brachte es plastisch zum Ausdruck, indem er daran erinnerte, daß man immer beklagt habe, was die MAG der Stadt angetan habe. Jetzt, da sie weggehe, könne man (endlich) die eigenen Vorstellungen verwirklichen und so planen, wie man es eigentlich (immer schon) habe haben wollen.

134 BA-P nö 3.3.1982, GZ v. 4.3.1982. Spahn war in Nachfolge von CDU-StR Tiefner seit 1978 Betriebsratsvorsitzender der MAG.

135 BA-P nö 3.3.1982.

136 Nach Auskunft des Bauverwaltungsamts wäre bei einem neuen B-Plan für dieses Gebiet mit erheblichen Schwierigkeiten zu rechnen. Gerade bei einer Abzonung (wie dies bei einer Qualifizierung des als Mischgebiet ausgewiesenen Geländes als reines Gewerbe- oder gar als Industriegebiet der Fall wäre) könne wegen der damit verbundenen Minderung des Grundstückswerts (für als Wohngebiet festgelegte Flächen ließe sich i. d. R. ein höherer Bodenpreis als für Gewerbe- Industrieflächen erzielen) ggf. ein Planungsschaden geltend gemacht werden. Die Zulässigkeit einer Bebauung nach § 34 BBauG – der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb von im Zusammenhang bebauter, noch nicht überplanter Ortsteile regelt – sei dagegen, wie der Amtsleiter zutreffend feststellte, am vorhandenen Baubestand ausgerichtet.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

und Dipl.-Volkswirt Dr. Roland Roser, zuständig für die Bereiche Finanzen und Betriebswirtschaft, und – auf seiten der Stadt – neben dem OB die beiden Beigeordneten (BM Hoppe und BD Höninger), der Leiter des Hauptamts Hitzler sowie die Vorsitzenden der drei GR-Fraktionen (SPD-StR Menger, CDU-StR Kranz und FWV-StR Batock, letztere beide Dipl.-Ingenieure.).[137]

Mainze erklärte gegenüber der Stadt erstmals seine feste Verkaufsabsicht für den gesamten Grundbesitz der MAG.[138] Einige Firmen hätten bereits Interesse bekundet, aber noch keine Zusage erhalten. Auf der einen Seite betonte der Firmenchef, daß sein Unternehmen die Grundstücke nicht verschenken könne. Als wirtschaftliches Unternehmen wolle sie für diese ein Maximum erlösen. Auf der anderen Seite versuchte er, die städtischen Vertreter davon zu überzeugen, daß sie sich eine »einmalige Chance«, das Gelände im Sinne der Stadtpolitik zu nutzen, entgehen ließen, wenn sie auf den kompletten Erwerb der Liegenschaften verzichteten. Es wäre doch schade – so Mainzes Szenario –, wenn das Gelände zersiedelt würde, nur weil sein Unternehmen das Gelände stückchenweise an mehrere Einzelinteressenten verkaufe.[139] Bei einer Übernahme des gesamten Areals wäre die Stadt letztlich nur für eine Übergangsphase Eigentümerin, das dafür aufzubringende Geld würde bei einer späteren Veräußerung wieder zurückfließen. Der Kaufpreis könnte auf der Basis einer gutachtlichen Ermittlung des Marktwerts bestimmt werden und läge sicherlich nicht über 50 Mio. DM, aber auch nicht unter 20 Mio. DM, mithin etwa zwischen 30 und 35 Mio. DM. Die Hälfte des Werts dürften die installierten Anlagen ausmachen. Aus Erfahrung könne er sagen, daß man bei Abgabe dieser Anlagen an einen Abbruchunternehmer den Abbruch »für plus minus null« erhielte. Durch entsprechende Untersuchungen könne man die Kosten für einen Abbruch der Gebäude auf der Ebene 0 (d. h. wohl ebenerdig) feststellen und dabei auch ermitteln lassen, was nicht abgebrochen werden könne. Man müsse auch wissen, wie es unter der Erde aussehe. Das Problemgebiet sei der Werksteil I. Die Stadt solle zunächst klären, ob sie an einem Erwerb en bloc (d. h. aller drei Werksteile) interessiert sei. Über die Finanzierung lasse sich dann reden, die HDM sei »ein Unternehmen mit Bürgersinn«.[140] Rechne die Stadt die Gewerbesteuer der MAG von 5 Jahren hoch, dann sei

137 GR-P nö 31.3.1982, GZ v. 13.3.1982. Die mit nur einem StRat im GR vertretene FDP/FW besaß keinen Fraktionsstatus und war deshalb von der Teilnahme an dem Gespräch ausgeschlossen.

138 Aktenvermerk des OB, der dem GR in nichtöffentlicher Sitzung vom 31.3.1982 vorlag.

139 In diesem Fall müßte das Unternehmen von der Stadt nur wissen, wie ein potentieller Erwerber das Gelände nutzen dürfte.

140 Die Forderung von SPD-StR Menger, daß die seinerzeit der MAG geschenkte Bismarckstraße nunmehr auch zum Nulltarif zurückgegeben werden müsse, beschied Mainze mit der Bemerkung, daß man darüber reden könne.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

der Grunderwerb finanziert. In dem für den Wohnungsbau geeigneten Werksteil I sei der Grund und Boden mehr als 200 DM/qm wert. Finanzvorstand Roser forderte in der Unterredung die Stadt auf, für alle drei Werksteile einen Pauschalpreis als Angebot zu nennen. Da das Zweigwerk in unmittelbarer Nähe der Stadt bleibe, wolle die Firmenleitung auch die Interessen der Stadt gewahrt sehen.

Ende März 1982 unterbreitete OB Kamper dem (nichtöffentlich tagenden) GR einen Maßnahmenkatalog für das weitere Vorgehen der Stadt.[141] Danach hingen alle weiteren Überlegungen davon ab, wie die einschlägigen Angaben der HDM zur Bodenbeschaffenheit und zu den (teilweise bis zu 30 m tiefen) Fundamenten im kritischen Bereich des Werksteils I ausfielen. Nach dem Vorschlag des OB sollte BM Hoppe in Stuttgart die mögliche Finanzierung für einen (Zwischen-) Erwerb dieses Werksteils klären, er selbst wollte bei der Oberfinanzdirektion (OFD) wegen einer möglichen Übernahme des Verwaltungsgebäudes, für das die Stadt selbst keinen eigenen Nutzungsbedarf habe, durch das Finanzamt vorsprechen und das Planungsamt sollte die Möglichkeit einer Wohnbebauung auf dem restlichen Gelände untersuchen, sobald die von der HDM angeforderten Auskünfte und Unterlagen vorlägen. Den Erwerb aller drei Werksteile – so das (Zwischen-) Fazit des OB – werde die Stadt sich aber nicht leisten und dem Unternehmen insoweit die Risiken nicht abnehmen können.[142]

In der Aussprache erläuterte der OB, daß bei einer eventuellen Wohnbebauung, die eine entsprechende Räumung des Areals voraussetze, die HDM der Stadt angeboten habe, die Veräußerung der Wohnhäuser zu übernehmen. Eile sei jedoch nicht geboten, da das Gelände voraussichtlich um so billiger werde, je länger es die HDM hinzuhalten gelinge. Anders als der OB gab BM Hoppe eindeutig einer gewerblichen Nutzung den Vorzug.[143]

141 GR-P nö 31.3.1982, GZ v. 14.4.1982.

142 Nach einem von der SPD-Fraktion eingebrachten Antrag vom 1.3.1982 hätte die Verwaltung auch prüfen sollen, inwieweit der Grunderwerb des gesamten MAG-Geländes oder eines Teils davon im Rahmen des Wohnumfeldprogramms des Landes gefördert werden könnte, um dann ggf. eine solche Förderung über das Innenministerium bzw. das Regierungspräsidium in die Wege zu leiten. Im Rahmen dieses Programms – so die Begründung des Antrags – könnten beispielsweise die für den Erwerb bebauter, insbesondere gewerblich genutzter Grundstücke anfallenden Kosten in Form eines Zinsausgleichs auch dann gefördert werden, wenn die betreffenden Flächen erst später im Zuge der Umnutzung einer Wohnbebauung zugeführt würden. Der Antrag galt durch die Billigung des vom OB vorgeschlagenen Maßnahmenkatalogs durch den GR (nö) vom 31.3.1982 als zunächst erledigt.

143 Zwar sah auch der OB, daß das Interesse der HDM an einer Wohnbebauung sich nicht mit den Prioritäten der Stadt, die bereits das Gelände der »Hinteren Siedlung« (Teil des Areals der früheren Bergwerkssiedlung an der Überkinger Straße, s.o. Kap. II, Ziff. 2.4) für den Wohnungsbau geplant habe, deckte, wollte deshalb aber diese Nutzungsmöglichkeit nicht von vornherein ausschließen. Die intensiven Bemühungen Hoppes um die von ihm bevorzugte gewerbliche Verwertung des Gelände belegt

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Nach ihm sollte man die volkswirtschaftlichen Werte, die die abzureißenden Gebäude darstellten, nicht ohne Not vernichten, zumal die Stadt nur noch über ein einziges freies Gewerbegebiet verfüge. Entscheide man sich dennoch für die Wohnnutzung, müsse die HDM die Abbruchkosten übernehmen. Zudem müsse sich dann auch das mit dem ungeklärten Bodenuntergrund verbundene Risiko beim Grundstückpreis mindernd niederschlagen.[144] Die Aussprache endete mit der einhelligen Zustimmung des GR zu dem vom OB vorgeschlagenen Vorgehen.

Im Dezember 1982 übersandte die HDM für den Werksteil I ein Angebot für den Abbruch der Fabrikgebäude zum Preis von 312.000 DM ohne Auffüllplatzgebühren, wobei sie darauf hinwies, daß die tatsächlichen Kosten nach dem von einer Abbruchfirma eingeholten Voranschlag bei 546.000 DM, also fast doppelt so hoch, lägen.[145] Die Überprüfung des Angebots durch das städtische Hochbauamt ergab bei einem Preis von 4,20 DM/cbm umbauten Raums und einem vorhandenen Volumen von 291.700 cbm da-

auch sein später, Mitte Januar 1983 auf Anregung der IHK (und im Einvernehmen mit der HDM als Grundstückseigentümerin) versandter Rundbrief an rd. 180 Geislinger Betriebe, deren eventuell bestehende Erweiterungs- oder Verlagerungsabsichten auf diesem Wege erkundet werden sollten. Im BA (ö) vom 2.2.1983 beklagten die Fraktionsvorsitzenden von SPD und CDU, Menger und Kranz, daß der Ausschuß nicht rechtzeitig über diese Aktion informiert worden sei, und äußerten den Verdacht, daß wieder einmal eine »Lösung am GR vorbei« gesucht worden sei. Die GZ hatte schon Anfang Januar 1983 über die Vorbereitung einer solchen Umfrage unter Geislinger Firmen durch die Verwaltung berichtet, die ihrerseits von den drei GR-Fraktionen gedrängt worden sei, erste Weichen für die MAG-Nachnutzung zu stellen (GZ v. 2.1.1983). Nach dem Ergebnis der Umfrage hatten insgesamt 11 Betriebe – unverbindlich – einen Platzbedarf von zusammen rd. 2,6 ha angemeldet, was mehr als zwei Dritteln der Fläche des Werksteil I, das Verwaltungsgebäude ausgenommen, entsprach. Hinzu kam die Fa. Metallwerkstätte Lor, die einen Bedarf von 28.000 qm bzw. 2,8 ha in den Schießwiesen angezeigt hatte. (GR-Drs. 105/83 und GZ v. 10.3.1983).

144 Bei pauschaler Übernahme des Geländes ergab sich nach Hoppe – ohne Abbruchkosten – ein Quadratmeterpreis von 1.000 DM. Zu der im Antrag der SPD-Fraktion angesprochenen Förderung durch das Wohnumfeldprogramm stellte der BM klar, daß diese jedoch nicht – wie dort dargestellt– durch die Gewährung eines zinsverbilligten Darlehens, sondern lediglich durch die Vergabe eines Zinsausgleichs erfolge. Eine parallel dazu laufende weitere Unterstützung würde wohl kaum gewährt werden. Eine Förderung für den Grunderwerb durch ein zinsverbilligtes Vorfinanzierungsdarlehen – in Höhe von bis zu zwei Dritteln der gesamten Erwerbskosten – komme zwar grundsätzlich im Rahmen des Wohnungsbauprogramms in Frage. Voraussetzung dafür sei aber, daß die jeweiligen Grundstücke in einem Stadterneuerungsgebiet im weiteren Sinne lägen und die künftige Bebauung zu einer nachhaltigen Verbesserung der städtebaulichen Situation führen würde.

145 GR-P nö 23.2.1983, GR-Drs. 95/83, GZ v. 4.1.1983. In dem Schreiben drang das Unternehmen erneut auf eine Äußerung der Stadt, ob sie am Erwerb des Geländes interessiert sei und welche Nutzung (gewerblich-industriell wie bisher oder für Wohnzwecke) sie dafür ins Auge fasse (GZ v. 4.1.1983).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

gegen einen Aufwand von 1,225 Mio. DM. Das Angebot ging im übrigen davon aus, daß die Fundamente im wesentlichen im Erdboden verblieben, was aus Sicht der Stadt die Wiederverwertung erheblich beeinträchtigen würde. In ihrem Schreiben hat die HDM die Stadt außerdem über das ihr gegenüber bekundete Interesse der Fa. IGRUBA Grundstücks- und Objektvermittlung an dem MAG-Gelände unterrichtet, die dort einen SB-Markt mit einer Nutzfläche von ca. 5.000 qm ansiedeln wolle. Eine solche Verwertung lehnte die Stadt jedoch mit dem Hinweis ab, daß sie keinen Bedarf an einem weiteren Markt dieser Art habe.[146]

Mitte Februar 1983, also knapp ein Jahr nach dem ersten gemeinsamen Gespräch zwischen Stadt und HDM, kam es zu einem weiteren Treffen des OB mit der Firmenleitung, das allem Anschein nach in Heidelberg stattfand.[147] In ihm erklärte die Stadt – vorbehaltlich der Zustimmung des GR – ihr Interesse am Werksteil I (ohne das Verwaltungsgebäude), für den sie einen Preis von 50 DM/qm zuzüglich 32 DM/qm Abbruchkosten, zusammen also 82 DM/qm, anbot. Dies ergab bei einer zugrunde gelegten Fläche von 34,2 ha einen Gesamtpreis von knapp 3 Mio. DM (2,8 Mio. DM). Den städtischen Vertretern sei dabei sehr wohl bewußt gewesen – wie der OB später im GR erläuterte –, daß dem Unternehmen ein Preis von 20-30 Mio. DM vorschwebe. Mainze habe dann auch einen Preis von 20 Mio. DM genannt.

146 So die spätere Darstellung des OB im GR (nö) vom 23.2.1983 (s. auch GZ v. 21.7.1983). Ein SB-Markt von mehr als 1.000 qm Geschoßfläche führte aus Sicht der Verwaltung nur zu einem Verdrängungswettbewerb, da sich in den letzten 20 Jahren die Verkaufsflächen vervierfacht hätten. Dieser Position entsprach auch ein späterer Beschluß des BA von Anfang Februar 1984, der eine bei der Stadt eingegangene einschlägige Bauvoranfrage für die Errichtung eines über 5.000 qm großen Verbrauchermarkts im Bahnbogen an der Heidenheimer Straße abschlägig beschied und der Verwaltung die rechtsgültigen Bebauungspläne in diesem Gebiet dahingehend zu sichern aufgab, daß die fragliche Fläche dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleibe. Die Verwaltung sollte allerdings im Benehmen mit dem Antragsteller und der HDM prüfen, ob zur Stärkung der Kaufkraft in der Oberen Stadt im MAG-Gelände die Errichtung eines (kleineren) SB-Markts ermöglicht werden könnte. Die Entscheidung des Ausschusses entsprach inhaltlich den Empfehlungen einer vom Regionalverband Mittlerer Neckar zum betroffenen Fall eigens eingeholten gutachtlichen Stellungnahme. Danach könnte die Errichtung eines SB-Marktes in der beabsichtigten Größe dem Versorgungsauftrag eines Mittelzentrums wie Geislingen nur dann voll entsprechen, wenn die Zentrumsbildung gestärkt und nicht geschwächt werden würde. Entsprechend könne nur ein zentrumsnaher Markt die möglicherweise bisher abfließende Kaufkraft wenigstens zum Teil der Stadt erhalten. (BA-P nö 8.2.1984).

147 Mündlicher Bericht des OB im GR (nö) vom 23.2.1983. Für die Zwischenzeit sind – außer den zuvor erwähnten – keine, jedenfalls keine substantiellen Kontakte zwischen Unternehmen und Stadtverwaltung im erhobenen Material dokumentiert.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Die Preisvorstellungen lägen mithin noch weit auseinander.[148] Ein konkretes Angebot wolle das Unternehmen aber erst dann machen, wenn die Stadt tatsächlich einen Kauf beabsichtige. Die Firmenleitung erwarte, daß man sich bis Ende März 1983 insbesondere auch zur möglichen Verwertung des im Hinblick auf seine Nachfolgenutzung als problematisch eingestuften Werksteils I äußere.[149]

Aus der Unterredung zog der OB den Schluß, daß die HDM möglichst bald den Verkauf des MAG-Areals – auch wenn dieses noch bis Ende 1985 voll in ihrem Besitz bleiben sollte[150] – in die Tat umsetzen wolle, um den Erlös zur Finanzierung des Amstettener Neubaus einsetzen zu können. Deshalb drang er im (nichtöffentlichen) GR vom 23.2.1983 darauf, sich jetzt über die Ziele der Stadt zu verständigen. Intern sei die Verwaltung zu dem Ergebnis gekommen, daß man über den Erwerb einer Teilfläche von etwa 1 ha des Werksteils I verhandeln solle. Man könne – so der Vorschlag des OB – diesen Bereich mit dem Gießereigebäude, das keine tiefreichenden Fundamente habe und deshalb abgetragen werden könne, für das geplante Altenzentrum verwenden, für das bislang das innenstadtferne Gelände an der Wiesensteiger Straße vorgesehen sei,[151] oder auch dem Wohnungsbau zuführen.[152] Die übrige Fläche des Werksteils I solle gewerblich genutzt werden,[153] wobei das Risiko der Verwertung, wie schon in der Denkschrift ausgeführt, bei der HDM bleiben solle. In diesem Zusammenhang wies BD

148 Das gilt auch, wenn man in Rechnung stellt, daß es sich auf beiden Seiten offenkundig um – nach Art von Tarifverhandlungen – strategisch zu verstehende Summen handelte, von denen wohl keine Seite angenommen haben dürfte, sie auch durchsetzen zu können.

149 Über die gewerbliche Wiederverwendung des Schießwiesengeländes (Werksteil II), für die mit der Geislinger Fa. Metallwerkstätte Lor bereits ein ernsthafter Interessent in Aussicht stand, und die Fortführung des Lagerplatzes am Weißen Weg in seiner bisherigen Funktion (Werksteil III) bestand zwischen der Stadt und der HDM weitgehendes Einvernehmen.

150 Die Produktion sollte in Amstetten zwar schon im Sommer 1985 aufgenommen werden (was auch tatsächlich der Fall war). Um aber evtl. Betriebsstörungen auffangen zu können, sollte für eine Übergangszeit das Geislinger Werk noch weitergeführt werden.

151 In diesem Fall könne man – so die Verwaltung – an der Wiesensteiger Straße Wohnungen bauen, für die sich wegen deren attraktiver Lage ein Kaufpreis erzielen ließe, der die Erwerbskosten von 50 DM/qm zuzüglich 32 DM/qm Abbruchkosten für die fragliche Teilfläche des MAG-Areals weit übersteigen würde.

152 In diesem Fall könne man auf die beabsichtigte Wohnbebauung in der »Hinteren Siedlung« verzichten.

153 Der OB verwies hierzu auf den Flächenbedarf, den das örtliche Gewerbe in der Anfang Januar 1983 durchgeführten Umfrage bekundet hatte (vgl. o. Anm. 143). Ergänzend erinnerte BM Hoppe an das dem GR zugegangene Gutachten des RV Mittlerer Neckar, nach dem die Stadt dringend Gewerbeflächen ausweisen müsse, um nicht Gefahr zu laufen, weitere Einwohner zu verlieren. Auch das Landesgewerbeamt habe geraten, das Gelände in keinem Fall für Wohnzwecke umzuwidmen.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Höninger darauf hin, daß die Fundamente der Formerei bis zu 12 m tief, im Bereich des MAG-Türmchens sogar noch tiefer seien.[154] Die äußerst kompakte Gebäudesubstanz unterhalb der Bleichstraße könne nicht abgetragen werden, zumal sie auch eine Stützfunktion gegenüber dem Hang habe. Die übrigen Hallen seien noch in einem relativ guten Zustand und könnten unmittelbar gewerblich wiederverwendet werden. Außer Frage stand für den BD, daß das Verwaltungsgebäude erhalten bleiben müsse. Wenn das Finanzamt die vorhandene Fläche für seinen Bedarf für viel zu groß halte, könne man in dem Gebäude, das potentiell 400 Arbeitsplätze biete, auch andere staatliche Behörden unterbringen.[155] Der GR folgte dem Vorschlag des OB und beauftragte die Verwaltung, einen schriftlichen Bericht über die Beschaffenheit des MAG-Geländes mit Grundrißplänen und Angaben zur Gebäudesubstanz vorzulegen.[156]

Ende Juni 1983 verabschiedete der GR einstimmig die von der Verwaltung in der Folge entwickelte städtebauliche Konzeption für die Verwertung des MAG-Kernareals (Werksteil I).[157] Danach sollte es grundsätzlich weiterhin für gewerbliche oder industrielle Zwecke verwendet werden. Eine Umwidmung in Wohngebiete wurde ausgeschlossen, mit Ausnahme einer

154 Der sog. MAG-Turm war um 1860 von Daniel Straub als Treppenhausturm und nördlicher Abschluß der (expandierenden) Maschinenfabrik errichtet worden. Fast genau an dieser Stelle hatte früher der nordwestliche Eckturm der die Obere Vorstadt einfassenden, Anfang des 19. Jh. dann abgerissenen (äußeren) Stadtmauer gestanden. Die Frage, ob der MAG-Turm als Zeugnis der (frühindustriellen) Geislinger Stadtgeschichte erhalten bleiben sollte, sollte bei der späteren Neuordnung des Werksteils Gegenstand kontroverser Diskussion werden. S. dazu unten Ziff. 4.2.1, Anm. 286.

155 Der Stadt sollte es im Weg eines langen Verhandlungsprozesses doch noch gelingen, das Finanzamt als Nutzer der oberen drei Stockwerke des Gebäudes zu gewinnen. S. dazu näher unten Ziff. 4.2.1.

156 Nach den Berechnungen der Verwaltung belief sich die Gesamtgrundfläche des MAG-Besitzes in Geislingen auf 84.688 qm bzw. 8,47 ha. Davon entfielen auf den Werksteil I zwischen Schiller-, Bleich-, Kirch u. Römerstraße 38.356 qm (= rd. 3,84 ha), auf den Werksteil II zwischen Seestraße, Rorgensteig, Bach- und Bleichstraße (Schießwiesen) 30.302 qm (= rd. 3,03 ha) und auf den Werksteil III (Lagerplatz am Weißen Weg) 16.030 qm (= rd. 1,6 ha). Der Versicherungswert für den Brandversicherungsanschlag betrug 35,5 Mio. DM beim Werksteil I, 9,5 Mio. DM beim Werksteil II und 415.000 DM beim Werksteil III (zusammen also rd. 45,4 Mio. DM). Die außerdem im Eigentum der MAG stehenden, zum Teil massiven Wohnbaracken entlang der Bleichstraße mit einem Brandversicherungsanschlag von insgesamt ca. 3 Mio. DM hatte die HDM von einem möglichen Verkauf ausgenommen, da sie diese weiterhin zur Unterbringung ihrer Betriebsangehörigen verwenden wollte.

157 Der Vorschlag der Verwaltung war nach Vorberatung im BA im Mai 1983 in zwei (nichtöffentlichen) Sitzungen des GR im Juni behandelt worden, wo er – in der zweiten Sitzung vom 29.6.1983 – nahezu unverändert angenommen wurde. (BA-P nö 4.5.1983, GR-P nö 18.5.1983 u. GR-P nö 29.6.1983 mit GR-Drs. 95/83 und 105/83; GZ v. 21.7.1983).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

ca. 1,2 ha großen Fläche an der Kirchstraße im nordwestlichen Bereich des Werksteils. Über den Kauf dieser Fläche sowie der Gebäude Bismarckstraße 34 und 36 solle mit dem Vorstand der HDM verhandelt werden.[158] Die Stadt solle sich im übrigen bereit erklären, ohne Entgelt das sonstige Betriebsareal der MAG an Dritte zum Kauf oder zur Pacht zu vermitteln.[159] Ihre Empfehlung für den Erwerb der Fläche an der Kirchstraße hat die Verwaltung damit begründet, daß in diesem Bereich tiefgehende Maschinenfundamente nur in den Randzonen vorhanden seien und die dortigen mehrgeschossigen Altgebäude kaum von neuen Gewerbezweigen wirtschaftlich lohnend genutzt werden könnten. Deshalb biete es sich an, den Hauptteil dieser zur Altstadt gelegenen und in diese integrierbaren Fläche dem bisher an der Wiesensteiger Straße geplante Alten- und Pflegeheim vorzubehalten und die übrigbleibende Restfläche etwa für einen neuen Kindergarten und ggf. auch noch für einen Spielplatz zur Verfügung zu stellen.[160] Diese Lösung setze zwangsläufig den Abbruch sämtlicher Altgebäude voraus.

In der der Beschlußfassung vorausgegangenen Aussprache hatte der OB den GR auf die Notwendigkeit hingewiesen, nunmehr eine Vorentscheidung über die künftige Nutzung des Werksteils I für gewerbliche Zwecke

158 Die beiden Gebäude an der Bismarckstraße sollten zu einem Parkhaus umgebaut werden, was aus Sicht der Verwaltung relativ preisgünstig bewerkstelligt werden könnte. Demgegenüber wäre die Beseitigung der äußerst massiven, für Materiallagerung und -versand erstellten Baukörper unwirtschaftlich, ganz abgesehen davon, daß damit auch deren Stützfunktion für die 8 m höher gelegene Bleichstraße entfiele. Tatsächlich wurden die fraglichen Gebäude am Ende doch abgerissen, um einem Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Platz zu machen (s. dazu näher unten Ziff. 4.2.3).

159 Erneut plädierte BM Hoppe mit Nachdruck dafür, das Verwertungsrisiko für die Gewerbeflächen bei der HDM zu belassen. Er erinnerte daran, daß die MAG nicht nur ein großer Steuerzahler (gewesen) sei, sondern den Charakter der Stadt auch negativ geprägt habe. Deshalb solle man jetzt nicht unbedingt für die MAG »die Kohlen aus dem Feuer holen«, wenn sie die Stadt verlasse.

160 Das der Stadt gehörende Gelände an der Wiesensteiger Straße eignete sich nach Einschätzung der Verwaltung in besonderem Maße für die Errichtung eines ideal gelegenen, mittelverdichteten Wohngebiets. Deshalb stelle es ein großes Kapital dar, das als Anfangsfinanzierung für ein Alten(pflege)heim an anderer Stelle verwendet werden könne. Der stellvertretende SPD-Fraktionsvorsitzende StR Eigen gab allerdings zu bedenken, daß die Stadt seinerzeit dieses Gelände von einer Erbengemeinschaft (durch Grundstückstausch) mit der Begründung erworben habe, es für ein Altenzentrum zu benötigen. Wenn nun statt dessen dort Wohnungen gebaut würden, könnten die ehemaligen Grundstückseigentümer fordern, den Tausch rückgängig zu machen, oder – wie der SPD-Fraktionsvorsitzende StR Menger ergänzte – Schadensersatz fordern, da sie bei der Verwendung ihrer Grundstücke für Wohnzwecke einen höheren Kaufpreis hätten erzielen können.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

oder für den Wohnungsbau zu fällen.[161] Die HDM habe einen Anspruch darauf, zu erfahren, wie das Gelände künftig verwertet werden könne. Er habe Mainze das vorliegende Planungsmodell, das einen Teil der Flächen für andere als gewerbliche Zwecke vorsehe, bereits vorgestellt. Die Firmenleitung wolle jedoch das gesamte Werksgelände möglichst bald abstoßen. Dies gehe – so der OB weiter – aus ihrer ihm gegenüber geäußerten Absicht, einen Makler mit dem Verkauf des Geländes zu beauftragen,[162] wie auch aus ihren Bemühungen um eine Veräußerung des Verwaltungsgebäudes, das sie der Finanzverwaltung für 10 Mio. DM angeboten habe, hervor.[163] Die weiteren Verhandlungen mit der HDM über den Erwerb des Areals an der Kirchstraße würden zeigen, ob man einen günstigen Preis oder (nur) einen Marktpreis zu erwarten habe. Bei dem (noch zu vereinbarenden) Gespräch, zu dem auch die Vertreter der Fraktionen eingeladen würden, werde man auch einfließen lassen, daß die Stadt von der MAG noch eine gewisse Entschädigung für die Zerschlagung des Wohnquartiers in der Oberen Stadt erwarte.[164]

161 In der ersten Beratung der – unter Federführung von BM Hoppe erarbeiteten – Vorlage im GR (nö) vom 18.5.1983 hatte der OB noch dafür plädiert, die dort vorgeschlagene (und von den StRäten überwiegend begrüßte) Verwendung des Bereichs an der Kirchstraße für nichtgewerbliche Zwecke nochmals zu überdenken. Das Wohl der Stadt sei nicht tangiert, wenn es für das Altenzentrum beim Standort Wiesensteiger Straße bliebe. Er jedenfalls – so hatte er angekündigt – wolle um die Verwertung dieses Gebiets für das Gewerbe kämpfen. Im Stadtgebiet seien Arbeitsplätze dringend notwendig, zumal die HDM durch Rationalisierung im neuen Amstettener Werk Stellen abbauen werde und auch die WMF Mitarbeiter freigesetzt habe. Insgesamt habe die Stadt in den letzten Jahren etwa 1.200 gewerbliche Arbeitsplätze verloren (GZ v. 21.7.1983),

162 Den Einwurf von BM Hoppe, daß die Stadt auf Grund ihrer Planungshoheit das Gelände durchaus überplanen und so der HDM die Möglichkeit nehmen könne, mit der Fläche zu spekulieren, ließ der OB – jedenfalls nach dem Sitzungsprotokoll – unkommentiert.

163 Wie erwähnt, war die Stadt in einem ersten Versuch, das OFD für die Übernahme des Verwaltungsgebäudes für Zwecke der Finanzverwaltung zu gewinnen, zunächst gescheitert. Auf die nochmalige Vorsprache des OB bei dem (ihm persönlich bekannten) Präsidenten des Amts, Dr. Behmer, hatte sich dieser bereit erklärt, die Angelegenheit nochmals zu überdenken. Die Entscheidungskompetenz soll sich dann allerdings – wie der OB Mitte Juli 1983 der örtlichen Presse mitteilte – zum Finanzministerium verlagert haben, an das sich die HDM inzwischen offenbar bereits direkt gewandt hatte. (GZ v. 21.7.1983).

164 SPD-StR Menger vermutete, daß Mainze nicht unbedingt abgeneigt wäre, zu einem (für die Stadt) günstigen Abschluß zu kommen, wenn dieser nicht immer wieder von seinem (Finanz-) Vorstandskollegen Roser »zurückgepfiffen« würde. Auf das offenbar keineswegs von Konflikten freie Verhältnis zwischen Mainze und Roser hatte auch OB Kamper in unserem Ende Mai 2001 mit ihm über die damaligen Vorgänge geführten Gespräch hingewiesen.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Das an die HDM entsprechend dem GR-Beschluß ergangene Verhandlungsangebot, speziell über den Erwerb des Areals an der Kirchstraße, blieb vorerst unbeantwortet. Im September 1983 konkretisierte der OB in einem Gespräch mit Mainze das städtische Angebot dahingehend, daß man für den fraglichen Bereich an der Kirchstraße 50 DM/qm bzw. auch 80 DM/qm bei abgeräumter Fläche zu zahlen bereit sei.[165] Die Kosten für die notwendigen Umbaumaßnahmen im Fall einer Nutzung des Verwaltungsgebäudes durch das Finanzamt schätzte Mainze gegenüber dem OB auf etwa 4,5 Mio. DM. Im November 1983 gab BM Hoppe im VA bekannt, daß die HDM in Verkaufsgesprächen mit Interessenten für das MAG-Gelände, ausgenommen das Verwaltungsgebäude, stehe. Die Heidelberger Firmenleitung sei offenbar bestrebt, das höchstmögliche Gebot zu erhalten.[166] Anfang Dezember 1983 erklärte Mainze auf Anfrage der örtlichen Presse, daß die Verwendung des Fabrikareals noch offen sei.[167] Auch für das Verwaltungsgebäude gebe es keinen »ernsthaften Interessenten«. Er selbst habe mehrmals in dieser Angelegenheit mit der OFD in Stuttgart Verbindung aufgenommen. Nach einem Schreiben des Finanzministeriums sei dagegen jetzt die Möglichkeit einer teilweisen Anmietung des Gebäudes im Gespräch. Er (Mainze) vermute allerdings, daß man bei der OFD doch eher einem Neubau den Vorzug geben wolle. Im Hinblick auf das von der Stadt angemeldete Interesse an einem Teil des Werksteils I wolle man verbindliche Verhandlungen frühestens Ende 1984 aufnehmen, weil das Gelände samt Baulichkeiten nicht vor dem Jahre 1986 zur Verfügung stehe.

Anfang Februar 1984 erfuhr OB Kamper – wie er im BA vom 8.2.1984 mitteilte –, daß die HDM den Werksteil II (über den sie ja seit längerem in Verkaufsverhandlungen mit der Fa. Lor stand) habe schätzen lassen und sich mit dem Gedanken trage, die ganze Sache einem Makler zu übergeben. Für SPD-StR Menger bestätigte diese Entwicklung seine Einschätzung, daß sich Mainze beim damaligen Gespräch mit den Fraktionsvorsitzenden (i. e. Mitte März 1982, s. o.) zu weit vorgewagt habe und von seinem für Finanzen zuständigen Vorstandskollegen zurückgehalten worden sei. Wenn man verhindern wolle, daß ein Makler die Angelegenheit in die Hand bekomme, müsse man mehr tun, als nur zu schreiben und eine Antwort abzuwarten. Man solle nach Heidelberg gehen oder eine Abordnung von dort nach Geislingen einladen, um die Sache mit ca. 8-10 Leuten durchzusprechen. Mitte März 1984 berichtete der OB im BA, daß ein weiteres Gespräch mit der HDM stattgefunden habe, in dem die Stadt ihre Auffassung dargelegt habe. Eine Antwort des Unternehmens sei bislang noch nicht eingegangen.

165 So der spätere Bericht des OB über das Gespräch im VA (nö) vom 11.4.1984.

166 VA-P nö 23.11.1983.

167 GZ v. 5.12.1983. Auf entsprechende Nachfrage der Zeitung bestätigte Mainze, daß Verhandlungen mit der Fa. Lor über das Werksgelände in den Schießwiesen geführt würden, die Sache aber noch nicht vertragsreif sei (so auch BA-P ö 8.2.1983).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Ende März 1984 stellte SPD-StR Menger im GR den Antrag, noch im April eine Besprechung der Verwaltung mit Vertretern der HDM unter Beteiligung der Fraktionsvorsitzenden anzuberaumen.[168] Zur Begründung führte der SPD-Fraktionsvorsitzende an, daß nach seiner Information seit nunmehr 5 Monaten bei der Firmenleitung ein bislang noch nicht beantwortetes Schreiben der Stadt liege, aber niemand nachfasse. Zwei Großhandelsgeschäfte wollten sich auf dem MAG-Gelände niederlassen, könnten es aber nicht.[169] Auch der CDU-Fraktionsvorsitzende Dr. Hahn warf der Stadtverwaltung mangelnde Aktivität in der Angelegenheit vor. Es sei zu wenig, abzuwarten, bis die HDM reagiere, »denn uns ist es wichtig, und die Firma hat Zeit.«

Mitte April 1984 berichtete der OB im VA, daß die HDM seines Erachtens dem städtischen Angebot auf Erwerb der 1,2 ha großen Fläche an der Kirchstraße (implizit) bereits Rechnung trage. Der von dem Unternehmen bei der Stadt eingereichte Antrag auf Schätzung des Grundstückswerts des Werksteils I nehme die Gebäude, an denen die Stadt kein Interesse habe, ausdrücklich von der Kalkulation aus.[170] Eine verbindliche (schriftliche)

168 GR-P ö 28.3.1984, GZ v. 30.3.1984. Der Antrag war unter dem Tagesordnungspunkt »Anfragen, Anregungen, Anträge« gestellt worden, stand also in der betreffenden Sitzung vom 28.3.1984 nicht mehr zur Abstimmung. Anfang April 1984 kam der OB mit den Fraktionsvorsitzenden zu einem Gespräch über das Vorgehen in der MAG-Angelegenheit zusammen, das im Mai fortgesetzt werden sollte. In der »Helfensteiner«-Glosse der GZ v. 7.4.1984 appellierte deren Autor an die HDM, der Stadt ein günstiges Angebot zu machen.

169 Nach BM Hoppes Erkenntnissen gab es indes nur einen Interessenten, der im übrigen mit dem Unternehmen selbst verhandeln würde.

170 Bei dem Antrag handelte es sich um ein Gutachten zur Wertermittlung von Grundstücken, das der jeweilige Eigentümer gem. § 136 BBauG bei der zuständigen Behörde – hier der Stadt Geislingen – beantragen kann. Nach dieser Bestimmung wurde das Gutachten durch einen bei der Stadt gebildeten selbständigen Gutachterausschuß, dessen Mitglieder nicht weisungsgebunden waren, erstattet. Es hatte keine bindende Wirkung, es sei denn, die Parteien hatten eine solche für sich persönlich vereinbart (§§ 137 ff. BBauG; s. dazu auch die Kommentierung von Heitzer/Oestreicher 1962). Mit dem Antrag der HDM wollte sich der städtische Gutachterausschuß nach Auskunft des OB gegenüber der GZ (GZ v. 17.8.1984) Ende August d. J. befassen. Dem Ausschuß gehörten entsprechend den geltenden Bestimmungen ein im Bau- und/oder Vermessungswesen ausgewiesener städtischer Beamter als Vorsitzender bzw. dessen Stellvertreter sowie eine größere Zahl (hier rd. 15) ehrenamtlicher Gutachter (darunter mehrere Mitglieder des GR sowie Ortsvorsteher der Geislinger Stadtbezirke und fachlich einschlägig ausgewiesene Bürger) an. Hinzu kam ein auf Vorschlag der Oberfinanzdirektion bestellter Bediensteter der für die Einheitsbewertung örtlich zuständigen Finanzbehörde (hier also des Finanzamts Geislingen).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Antwort auf das Kaufangebot der Stadt stehe aber noch aus.[171] Mitte August 1984 mußte der OB in einem Interview mit der GZ zum Stand der Verhandlungen mit der HDM einräumen, daß man bisher lediglich in einem Punkt übereinstimme, nämlich den seinerzeit abgetretenen Mittelteil der Bismarckstraße wieder für den allgemeinen Verkehr zu öffnen.[172]

Anfang November 1984 bestätigte BM Hoppe im BA, daß sich das Hamburger Maklerbüro Fa. Horst F. G. Feltenrog im Auftrag des Heidelberger Unternehmens darum bemühe, die Grundstücke der MAG zu vermitteln.[173] Nach einer am Vortag (6. d. M.) vom OB mit dem Finanzvorstand Roser und dem Prokuristen Rabenaus[174] von der HDM im Rathaus geführten Unterredung wolle das Unternehmen nunmehr das ganze Gelände des Werksteils I der Stadt anbieten, wobei der Preis vermutlich zwischen 13 und 14 Mio. DM liegen werde. Der Gutachterausschuß habe in seiner Stellungnahme diesen Werksteil mit einem Gesamtwert von rd. 17,5 Mio. DM (17.492.783 DM), davon 6,38 Mio. DM für das Verwaltungsgebäude, taxiert.[175] Die Verwaltung habe – vorbehaltlich der Zustimmung des GR – den Erwerb des ganzen Werksteils durch die Stadt in Aussicht gestellt, wenn das Angebot preislich hinreichend interessant sei. Man gehe davon aus, daß die HDM das Gelände nie en bloc verkaufen könne, wenn es die Stadt nicht nehme. Sobald die schriftliche Antwort des Unternehmens vorliege, müsse man darüber beraten, zu welchem Preis die Stadt einsteigen wolle. Dabei müsse

171 Damit antwortete der OB auf den von SPD-StR Eigen zitierten, anläßlich des Richtfests für das neue Werk in Amstetten erschienenen Pressebericht, nach dem die HDM alle Briefe der Stadt beantwortet haben wollte.

172 GZ v. 17.8.1984.

173 Der BM antwortete damit auf eine entsprechende Nachfrage des FWV-Fraktionsvorsitzenden StR Batock, der sich auf ein ihm von seinem Fraktionskollegen StR Inster, Industriekaufmann, übergebenes Schreiben berufen hatte, das dieser vom Büro Feltenrog erhalten habe. Bei dem angesprochenen Schreiben handelte es sich um einen an Geislinger Geschäftsleute Anfang des Monats versandten Rundbrief, mit dem die auf Unternehmensverkauf, Industrieanlagen, Umstrukturierungen und wirtschaftliche Beratung spezialisierte Hamburger Firma das Interesse an Anmietung oder Kauf von MAG-Flächen für Einzel-, Großhandel, Handwerk, Fabrikation, Büro, Praxis oder Verwaltung u. ä. eruieren wollte (so später HDM-Vorstandsmitglied Dr. Roser lt. GZ v. 5.12.1984). Entgegen der Annahme von Batock war der Stadt nach Auskunft des BM aber kein Exemplar dieses Rundbriefs zugegangen. (BA-P nö 7.11.1984).

174 Rabenaus wurde 1986 Leiter des Amstettener Zweigwerks.

175 Nach der Kurzfassung des Schätzgutachtens (Anlage zur GR-Drs. 257/84) wurde bei der Ermittlung der Gebäude- und Grundstückswerte in Anlehnung an die gängige Praxis anderer Städte ein – im einzelnen unterschiedlich begründeter – Abschlag vom Sachwert zum Verkehrswert in Höhe von 60 % vorgenommen. Im übrigen seien der Bodenwert unbebauter bzw. abgeräumter Flächen mit 80 DM/qm und der für bebaute Flächen mit 32 DM/qm angesetzt worden. Die Straßenfläche der ehemaligen (der MAG geschenkten) Bismarckstraße sei mit 25 DM/qm in die Bewertung eingegangen.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

man einen möglichen Zinsaufwand einkalkulieren, da auch die Stadt das Gelände nicht sofort werde verwenden können. Das »ganze Problem würde wunderbar passen« – so der BM abschließend –, wenn es gelänge, das Gebiet zusammen mit der Oberen Stadt in einen (offenbar für eine Bezuschussung geeigneten) »Sanierungsblock« hineinzubekommen.

3.3. Aufnahme von Verkaufsverhandlungen für den Erwerb des Werksteils I durch die Stadt

Mitte November 1984 unterbreitete die HDM der Stadt – erstmals – ein förmliches Angebot für den Erwerb des Werksteils I einschließlich des Verwaltungsgebäudes zum Preis von 15,05 Mio. DM, was 86 % des im Schätzgutachten ermittelten Werts von rd. 17,5 Mio. DM (s. o.) entsprach.[176] Das ausdrücklich nur für die Stadt geltende Angebot sei freibleibend, d. h. die Aktivitäten des beauftragten Maklerbüros liefen weiter.[177] Das Angebot ließ allerdings offen, in welchem Zustand das Gelände an die Stadt übergeben werden sollte. Nach dem Bericht der GZ vom 5.12.1984 über ein mit OB Kamper und dem HDM-Finanzvorstand Roser geführtes Interview hat der OB die preislichen Vorstellungen des Unternehmens als weit überhöht bezeichnet. Demgegenüber habe Roser den Preis mit der Begründung gerechtfertigt, daß es sich bei der Summe um eine Verhandlungsgrundlage handele, die auf den Bewertungsgutachten der Stadt beruhe. Im übrigen habe er versichert, daß sein Unternehmen alle anderweitigen Aktivitäten der Vermakelung einstellen werde, wenn sich die Stadt bereit finde, den ganzen Werksteil I mit seinen rd. 38.000 qm komplett zu erwerben. Aber auch wenn die Stadt nur einen Teil davon übernehmen wolle, wolle man Entgegenkommen zeigen. Dann bedürfe es freilich der »harmonischen Abstimmung mit den Wünschen anderer Interessenten«.[178] In diesem Zusammenhang habe Roser auf Landesmittel für innerstädtische Sanierungsge-

176 Mit rd. 15 Mio. DM lag das schriftliche Angebot vom 19.11.1984 über dem der Stadt im vorangegangenen Gespräch vom 6.11.1984 genannten Betrag von 13-14 Mio. DM. In dem Schreiben hieß es – unter Bezugnahme auf besagtes Gespräch – einleitend wörtlich: »Mit Genugtuung konnten wir feststellen, daß im Hinblick auf die notwendigen, städteplanerischen Aktivitäten es von Ihrer Seite für unerläßlich angesehen wird, die Übernahme unseres Geländes ernsthaft zu erwägen.«

177 So die Erläuterung des OB im GR (nö) vom 28.11.1984.

178 Würde etwa das Verwaltungsgebäude nicht von der Stadt, sondern von anderer Seite erworben, müßten etwa – so Roser – in der unmittelbaren Nachbarschaft ausreichend Parkplätze geschaffen werden.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

biete hingewiesen, von denen die Stadt zutreffendenfalls Gebrauch machen könne.[179]

Mitte Dezember 1984 stellte die Verwaltung im VA in Reaktion auf das Verkaufsangebot der HDM eine eigene (unter Federführung der Kämmerei erstellte) Kalkulation zum Verkehrswert des Werksteils I vor. Diese stützte sich zwar grundsätzlich auf die im Schätzgutachten ermittelten Beträge, stellte aber die eingeschränkten Verwertungsmöglichkeiten der Flächen durch nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zu beseitigenden Fundamente, den Abrißbedarf an Gebäuden und die voraussichtlichen Vorhaltekosten einschließlich Zinsen wertmindernd in Rechnung. Der so ermittelte Gesamtwert belief sich auf rd. 7 Mio. DM (7.003.388 DM), von denen allein 1,914 Mio. DM (bzw. rd. 27 %) auf das Verwaltungsgebäude entfielen. Das Ergebnis entsprach einem Abschlag von rd. 60 % gegenüber dem vom Gutachterausschuß veranschlagten Verkehrswert von rd. 17,5 Mio. DM, beim Verwaltungsgebäude einem von rd. 70 % gegenüber den 6,38 Mio. DM des Schätzgutachtens.[180] Im übrigen beruhte diese Berechnung auf der Voraussetzung, daß die HDM die nicht wiederzuverwertenden – und deshalb im Gutachten auch nicht geschätzten – Gebäude auf eigene Kosten abbrechen werde.[181]

Gegenüber dem Ausschuß erklärte der OB, man sei gut beraten, wenn man das Ganze für 3,5 Mio. DM erwerben würde. Die von der HDM als Kaufpreis verlangten rd. 15 Mio. DM erklärte er, wie schon gegenüber der GZ (s. o.), für weit überzogen. In der Offerte sei wohl ein 10-30%-iger Verhandlungsabschlag einkalkuliert.[182] Vermutlich habe die Heidelberger Fir-

179 Nach Auskunft von Roser war der Werksteil II inzwischen so gut wie verkauft, wenn auch der notarielle Vertrag noch ausstünde. Dieser wurde allerdings, wie erwähnt, erst ein Jahr später, im Oktober 1985, mit der Fa. Lor förmlich abgeschlossen.

180 Der 70%-ige Abschlag beim Verwaltungsgebäude beruhte auf einer angenommenen Liegedauer (d. h. Unverkäuflichkeit bzw. Nichtnutzung) von 7 Jahren, für die Vorhaltekosten (Verzinsung und Unterhaltung) in Höhe von 10 % des angenommenen Verkehrswerts von 6,38 Mio. DM angesetzt wurden. Damit sollte dem aus Sicht der Verwaltung gegebenen hohen Verwertungsrisiko Rechnung getragen werden, das dieses Gebäude darstellte, um dessen Erwerb – so ihre Empfehlung unter Verweis auf die OFD, die als potentielle Mieterin oder Käuferin bereits ausgestiegen sei – sich die Stadt möglichst »drücken« sollte.

181 GR-Drs. 257/84, VA-P nö 12.12.1984. Die Berechnung berücksichtigte außerdem nicht, daß bestimmte, bisher dem gesamten Betriebsgelände dienende zentrale Ver- u. Entsorgungseinrichtungen (wie Heizung, Frischwasser, Strom) bei einer Aufteilung des Werkteils in separat nutzbare Einzelbereiche für jede einzelne Einheit gesondert geschaffen werden müßten. Da die dafür notwendigen Aufwendungen weitgehend vom künftigen Verwendungszweck abhingen, behielt sich die Verwaltung einen entsprechenden Abschlag von der vorliegenden Gesamtwertermittlung vor.

182 Ein Abschlag von 30 % würde den Preis auf 10,5 Mio. DM senken, ein Betrag, der vom Wunschpreis des OB in Höhe von 3,5 Mio. DM, aber auch von dem von der Verwaltung angesetzten Wert von 7 Mio. DM immer noch (zu) weit entfernt wäre.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

menleitung auch moralische Skrupel, da durch ihren Betrieb eine ganze Wohngegend verschandelt worden sei. Als Wirtschaftsunternehmen werde sie aber wohl davon ausgehen, einen guten Preis für ihr Gelände erzielen zu können. Sie wolle es möglichst bald verkaufen, um das Geld in Amstetten investieren und die Steuerbefreiung nach § 7b EStG in Anspruch nehmen zu können. Weitere Gespräche mit der Stadt habe sie jedoch erst für Februar /März nächsten Jahres (1985) in Aussicht gestellt. Für die Stadt bedeutete der Kauf des gesamten Werksteils allerdings – wie der OB hervorhob –, daß ihre Investitionstätigkeit für mindestens drei Jahre blockiert sein würde. Im Hinblick darauf habe er der HDM schon vorgeschlagen, eine GmbH zu gründen, in die das Unternehmen die Grundstücke und die Stadt das Know-how einbrächte.[183] Dieser Vorschlag sei jedoch abgelehnt worden. Er werde versuchen, mit dem Innenministerium über die Aufnahme des Gebiets in ein Stadtsanierungsprogramm zu verhandeln. Der Landtagsabgeordnete Guthard habe seine Unterstützung bereits zugesagt.[184] Insgesamt gab sich der OB zuversichtlich in der Frage der Wiederverwertung des Areals durch die Stadt,[185] räumte aber ein, daß dies ohne das Verwaltungsgebäude leichter wäre. Eine gewisse Schwierigkeit könne sich allerdings dann ergeben, wenn die Druckerei Kauder für Erweiterungszwecke ihres Betriebs das Fabrikgebäude entlang der Kirchstraße von der HDM, mit der sie bereits in Verhandlungen stehe, erwerben würde.[186] Dann wäre die Idee eines Altenheims oder eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums im Bereich des MAG-Areals hinfällig. Auf der anderen Seite könnte man dem

183 Als eine – allerdings noch recht vage Alternative – erwähnte der OB die Möglichkeit, das Areal als Transferzentrum zu nutzen. Ein im letzten Jahr vom Land herausgebrachtes Programm zur Auflösung von Industriebrachen sehe nämlich den Erwerb derartiger Flächen durch die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) mit dem Ziel vor, diese einer neuen Verwertung zuzuführen. Im VA (nö) vom 23.1.1985 gab der OB bekannt, daß Geislingen zwar nicht zu den anerkannten Fördergebieten dieses Programms gehöre, Ausnahmen jedoch möglich sein sollten. Mit dem zuständigen Wirtschaftsministerium stehe die Verwaltung schon seit einiger Zeit in Kontakt.

184 Die Verhandlungen mit dem Ministerium sollten noch im Januar 1985 aufgenommen werden (GZ v. 2.1.1985).

185 Er erinnerte in diesem Zusammenhang an die Stillegung der Grube Karl im Jahr 1963 (zu ihr s. o. Kap. II, Ziff. 2.4). Die Stadt habe ursprünglich das frei gewordene Gebiet gemeinsam mit der WMF erwerben wollen. Dann habe die WMF »kalte Füße bekommen« und sei abgesprungen, so daß am Ende die Stadt das ganze Gelände übernommen habe. Man habe es dann sofort an die örtliche Industrie weiterveräußern können. Der OB räumte allerdings ein, daß die damalige (durch Wirtschaftswachstum gekennzeichnete) Lage eine für die Wiederverwendung gewerblicher Flächen vergleichsweise günstige Zeit gewesen sei.

186 Diese Absicht hatte die Druckerei der Stadt bereits mit Schreiben vom 7.1.1984 angekündigt. Sollte der Ankauf des besagten Gebäudes – als Preis waren etwa 2,5 Mio. DM im Gespräch– nicht zustande kommen, wollte Kauder seinen Betrieb an anderer Stelle ansiedeln.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Argument der notwendigen Betriebserweiterung Kauders kaum widersprechen.

Nach BM Hoppe arbeitete die Zeit für die Stadt. Schließlich müsse auch die HDM angesichts des mangelnden Erfolgs ihres Immobilienmaklers (Fa. Feltenrog, s. o.) erkennen, daß auf dem Markt keine entsprechende Nachfrage bestehe. Das Ganze sei jetzt ein gewisses Pokerspiel. CDU-StR Tiefner gab in seiner Eigenschaft als ehemaliger Beschäftigter, Betriebsratsvorsitzender und Aufsichtsratsmitglied des Unternehmens dagegen zu bedenken, daß die Zeit »nur relativ« für die Stadt arbeite. Bei den Beziehungen, die die HDM unterhalte, könne es durchaus (für die Stadt) unvorhersehbare Entwicklungen geben. Es sei deshalb zu riskant, für das gesamte Areal einen Kaufpreis von nur 3,5 Mio. DM zu bieten. Bei einem Verkauf an andere Interessenten könne die Stadt keinen Einfluß mehr auf das Gebiet nehmen. BD Höninger hielt dem entgegen, daß es im gesamten Gebiet noch keinen qualifizierten B-Plan gebe, so daß jeder, der sich dort niederlassen wolle, das Gelände nur so nutzen könne wie bisher bzw. eine davon abweichende Nutzung darlegen und genehmigen lassen müsse. Die »stärkeren Regimenter« seien angesichts der derzeitigen (schlechten) Wirtschaftslage bei der Stadt. CDU-StR Dr. Hahn plädierte namens seiner Fraktion dafür, aus städtebaulichen Gründen den gesamten Werksteil zu erwerben. Das Angebot der HDM, auf das man seit Jahren gewartet habe, liege nun vor. Für ihn seien 17 Mio. DM aus Sicht des Unternehmens ein realistischer Preis. Man solle jetzt weiter verhandeln, dabei aber nicht zu tief stapeln. Im Ergebnis komme man wohl auf einen Betrag von unter 15 Mio. DM, sicher aber auch von über 7 Mio. DM.

Auf Vorschlag des OB beschloß der Ausschuß einstimmig, daß die Stadt mit dem Innenministerium ein Gespräch über die mögliche Aufnahme des Werksteils in ein Stadtsanierungsprogramm führen solle. Die Verwaltung wurde aufgefordert, ihre Vorlage unter Beteiligung aller betroffenen Ämter nochmals rechnerisch zu überprüfen und dem VA zur weiteren Beratung im Februar 1985 vorzulegen.[187]

Ende Januar 1985 legte die Verwaltung dem VA eine korrigierte Wertermittlung für den Werksteil I vor, die auch die bei einer mutmaßlich notwendig werdenden Aufteilung des Areals in Einzelparzellen anfallenden Nachrüstungskosten für neu einzurichtende Ver- und Entsorgungseinrichtungen

187 Ungeachtet dieses Beschlusses mahnte in der nachfolgenden (öffentlichen) Sitzung des GR am 19.12.1984 SPD-StR Menger – der dem VA nur als stellvertretendes Mitglied angehörte und an der betreffenden Ausschußsitzung nicht teilgenommen hatte – namens seiner Fraktion Eile an und beantragte ein baldiges Gespräch der Stadt mit der HDM. BM Hoppe wie auch OB Kamper verwiesen darauf, daß erst eine Empfehlung bzw. ein grundsätzlicher Beschluß des GR darüber vorliegen müsse, auf welcher Basis man verhandeln solle. Das Unternehmen erwarte von der Stadt ein konkretes Angebot, für das nun einmal ein Beschluß des GR erforderlich sei. Eine

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

sowie die Kosten für den Stellplatzbedarf einschloß.[188] Danach ergab sich ein Gesamtwert von ca. 6,5 Mio. DM, von denen knapp 2 Mio. DM (1.917.000 DM) wie bisher auf das Verwaltungsgebäude, 2,1 Mio. DM auf die Gebäude Bismarckstraße 34 und 36 sowie Römerstraße 14 – wobei für diese drei Gebäude aus Sicht der Verwaltung kein »zwingendes Erwerbsmotiv« für die Stadt bestand[189] – und die restlichen rd. 2,5 Mio. DM auf die übrige Fläche einschließlich Gebäudebesatz entfielen. Speziell der Wert des Verwaltungsgebäudes habe sich schwer kalkulieren lassen, da dieser entscheidend von dem Zeitrahmen seiner Wiederverwertung und den sich daraus ergebenden Liegezeiten abhänge. Hier müsse in den Verhandlungen von dem angesetzten Wert von knapp 2 Mio. DM noch ein weiterer Abschlag erreicht werden, um auf einen vertretbaren Erwerbspreis zwischen 5 und 6 Mio. DM für den ganzen Werksteil zu kommen. Es solle allerdings angestrebt werden, daß die Stadt das Gebäude nicht übernehmen müsse, für das kein Bedarf bestehe und dessen Verwertungsrisiko dementsprechend hoch sei.

In der Aussprache riet BM Hoppe nochmals ausdrücklich vom Erwerb des Verwaltungsgebäudes ab. Im übrigen warnte er davor, die HDM unter Zeitdruck zu setzen, da dies die Position der Stadt nicht stärken, sondern im Gegenteil das Objekt nur teurer machen würde. OB Kamper teilte zwar die Einschätzung Hoppes, daß das Verwaltungsgebäude ein »Magenbitter« sei. Trotzdem plädierte er dafür, es in den Besitz der Stadt zu bringen und nach und nach zu verwerten. Ausdrücklich begrüßte er jetzt das Interesse der Druckerei Kauder am Erwerb des Fabrikgebäudes an der Kirchstraße. Man solle ohne Not keine gewerblichen Flächen umwidmen. BD Höninger trat ebenfalls für eine defensive Haltung gegenüber der HDM ein. Die Planung der Stadt sah er dadurch in keiner Weise beeinträchtigt, was er auch auf die Kaufabsichten der Druckerei Kauder bezog. Außer den Gebäuden an der Schillerstraße und dem Fabrikgebäude für Kauder bleibe nach den verschiedenen Planvarianten, die sein Amt für die Nutzung der für öffentliche Zwecke (wie Altenzentrum, Kinderspielplatz, Parkhaus) vorgesehenen Flä-

entsprechende Vorberatung im VA werde im Januar 1985 erfolgen. Daraufhin änderte Menger seinen ursprünglichen Antrag dahingehend ab, daß (noch) im Februar 1985 Verhandlungen mit der Firmenleitung aufgenommen werden sollten. Der GR stimmte dem einmütig zu. Ein weiterer Vorschlag Mengers, die Zuständigkeit in dieser Angelegenheit vom VA in den BA – dem er als ordentliches Mitglied angehörte – zu verlegen, blieb dagegen ohne Resonanz (GR-P ö 19.12.1984, GZ v. 22.12.1984.)

188 VA-P nö 23.1.1985.

189 Dies richtete sich gegen den Plan von BD Höninger, im Gebäude Bismarckstr. 34 ein Parkhaus zu errichten. BM Hoppe hatte die Vorlage ohne Beteiligung des Höninger unterstehenden Stadtplanungsamts erarbeitet.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

chen inzwischen erarbeitet habe, ohnehin nichts für gewerbliche Zwecke übrig.[190]

In der Debatte bestand unter den GR-Fraktionen Einvernehmen darüber, daß die Stadt die Chance nutzen und das gesamte Areal des Werksteils I erwerben sollte.[191] Daran schlossen sich Überlegungen darüber an, welche Strategie eine – vom GR noch einzusetzende – Verhandlungskommission gegenüber der HDM verfolgen solle, um zu akzeptablen Verkaufsbedingungen zu kommen. Das betraf zum einen die Frage, ob man anfangs schon den von der Verwaltung kalkulierten Preis von 5 bis 6 Mio. DM nennen solle oder es der Kommission überlassen wolle, zunächst das Ganze auszuloten, und zum anderen die Frage, bis zu welchem Limit man gehen wolle. Im Vorstand der HDM – so der OB – gehe man von einem Preis von 13 Mio. DM aus. Da das Unternehmen im Sommer 1986 die Produktion in Amstetten aufnehmen und das MAG-Gelände 1986 räumen wolle, müsse man bis zum Jahresende (1985) zu einer Übereinstimmung in der Angelegenheit kommen. Alle drei Fraktionen sprachen sich dafür aus, die alternative Wertberechnung der Verwaltung zu präsentieren und sich die Schockwirkung, die diese Zahlen bei der Firmenleitung erzeugen würden, zunutze zu machen. Gegen den Vorschlag von SPD-StR Dr. Villinger, Studienrat, auch moralische Argumente ins Feld zu führen, wandte CDU-StR Tiefner ein, daß die Moral bei den Vorstandsmitgliedern keine Rolle spiele. Es herrsche dort im Gegenteil eine Antipathie gegenüber den Geislingern, von Roser und Mainze erhalte die Stadt nichts geschenkt. Es sei vielleicht das Glück der Stadt, daß die HDM das Gelände en bloc verkaufen wolle.[192] Zu der von den Fraktionen vorgeschlagenen, auf eine Schockwirkung spekulierenden Strategie gab der OB zu bedenken, daß der Effekt aber nicht zu tief gehen dürfe, um nicht von vornherein alle Brücken abzubrechen. Die Debatte mündete in die einstimmige Empfehlung des Ausschusses an den GR, ein grundsätzliches Interesse der Stadt am käuflichen Erwerb des Werksteils

190 Höninger verwies darauf, daß auch andere Städte »massenhaft« Industriebrachen hätten und sich vor der Schwierigkeit sähen, diese wieder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. So sei etwa auch die Gemeinde Kuchen zu dem Ergebnis gekommen, daß das – auf ihrer Gemarkung gelegene – SBI-Gelände (zur SBI s. o. Kap. IIII, Ziff. 2.3) wohl nicht mehr für gewerbliche Zwecke genutzt werden würde.

191 OB Kamper wie BM Hoppe hoben das Risiko eines solchen Beschlusses hervor, da in diesem Fall die Druckerei Kauder ihre Betriebsstätte in Geislingen aufgäbe und der Stadt weitere 100 Arbeitsplätze verlorengingen.

192 In diesem Zusammenhang erklärte Tiefner – der zuvor von SPD-StR Menger auf seine Duz-Freundschaft mit dem amtierenden Ministerpräsidenten Lothar Späth angesprochen worden war –, daß dieser natürlich eine Unzahl von Duzfreunden habe, die alle etwas von ihm wollten. Der Ministerpräsident sei über die MAG-Problematik durchaus informiert und habe sich gegenüber den Vertretern der Finanzverwaltung für eine Anmietung des Verwaltungsgebäudes für Zwecke des Finanzamts ausgesprochen. Die Schuld für das Scheitern dieses Plans liege allein bei der HDM, die das Gebäude habe verkaufen und nicht (nur) vermieten wollen.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

gegenüber der HDM anzumelden und mit den Verhandlungen eine aus OB, seinen ehrenamtlichen Stellvertretern (SPD-StR Menger und CDU-StR Tiefner), BM und BD bestehende Kommission zu beauftragen.[193]

In der (nichtöffentlichen) Sitzung des GR vom 30.1.1985, auf der die Beschlußempfehlung des VA zur Entscheidung anstand, rief der OB einleitend die erheblichen Differenzen zwischen der Wertermittlung der Stadt in Höhe von 5-6 Mio. DM einerseits und der Sachwertermittlung in Höhe von rd. 38 Mio. DM (davon allein 16 Mio. DM für das Verwaltungsgebäude) bzw. der Verkehrswertschätzung des – auf Anfrage der HDM tätig gewordenen – Gutachterausschusses in Höhe von 17 Mio. DM andererseits in Erinnerung. BM Hoppe meinte dazu, daß man der Firmenleitung »den Zahn ziehen« müsse, zu glauben, auf den Zahlen des Gutachtens aufbauen zu können. Aus seiner Sicht müsse man jetzt für das Gelände einen B-Plan aufstellen und eine Veränderungssperre beschließen.[194] Der OB riet dagegen vom Erlaß einer Veränderungssperre nicht zuletzt aus dem Grund ab, daß die HDM einen derartigen Beschluß als einen Affront ansehen könne.[195] Man solle zunächst erkunden, ob diese wirklich bereit sei, das gesamte Gelände zu veräußern. Nach BD Höninger sollte man gegenüber der Firmenleitung klarstellen, daß die Stadt ein Interesse am gesamten Gelände habe. Deshalb müsse man wohl auch mit einem konkreten (Planungs-) Modell für die künftige Nutzung aufwarten. Im Hinblick auf die gegenüber dem Unternehmen einzuschlagende Verhandlungsstrategie waren sich alle GR-Fraktio-

193 Weiteres Mitglied sollte der Leiter des Stadtmessungsamts, Obervermessungsrat Richard Marls, sein. Der Vorschlag, die beiden ehrenamtlichen Stellvertreter des OB und nicht die Fraktionsvorsitzenden in die Kommission zu entsenden, stammte von SPD-StR Menger, selbst Fraktionsvorsitzender, aber eben auch ehrenamtlicher Stellvertreter. Beide Stellvertreter seien unabhängig, Tiefner kenne zudem die Interna der MAG am besten. Demgegenüber seien die Fraktionsvorsitzenden von CDU und FWV, CDU-StR Kranz und FWV-StR Batock, auf Grund ihres Berufs als Dipl.-Ingenieure nicht frei gegenüber der HDM. Kranz war als Auftragnehmer der HDM bei der Errichtung des Amstettener Werks beteiligt (GZ v. 17.8.1985), für Batock dürfte ähnliches gegolten haben (so jedenfalls nach Auskunft des ehemaligen OB Kamper in dem mit ihm im Mai 2001 geführten Interview).

194 Nach § 14 BBauG konnte die Gemeinde zur Sicherung ihrer Planung, die sie für einen bestimmten Planbereich beschlossen hat, eine Veränderungssperre erlassen, der zufolge »erhebliche oder wesentlich wertsteigernde« Veränderungen der Grundstücke nicht vorgenommen und/oder genehmigungsbedürftige bzw. nicht genehmigungsbedürftige, aber wertsteigernde Anlagen nicht errichtet oder geändert werden durften. Durch Nutzungsbeschränkungen dieser Art sollen planungswidrige Vorhaben und Maßnahmen im Plangebiet während der Zeit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines B-Plans verhindert werden. So Heitzer/Oestreicher 1962 zu § 14 BBauG.

195 Er erinnerte daran, daß die HDM seinerzeit die Stadt mit dem Hinweis, ihre »Kreativität« walten zu lassen, zur Aufstellung eines B-Plans aufgefordert habe. Wäre man dem damals gefolgt, hätte gleich die Frage des Planungsschadens auf dem Tisch gelegen. Zum »Planungsschaden« s. o. Anm. 126 u. Anm. 136.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

nen darin einig, der Verhandlungskommission einen gewissen Spielraum zu geben. SPD-StR Menger sprach sich dafür aus, »hart« zu verhandeln. Die Vertreter von HDM gehörten zu den »härtesten Verhandlungspartner(n) überhaupt«, vor allem Mainze gelte als einer der »härtesten Männer im ganzen Bundesgebiet«. Gerade deshalb müsse man im Auge behalten, daß dieser bei der letzten Besprechung gesagt habe, Geislingen solle wenigstens ein gutes Andenken an die MAG haben.[196]

Im Ergebnis folgte der GR einstimmig der Empfehlung des VA, den gesamten Werksteil zu erwerben. Auch die Mitglieder der Verhandlungskommission wurden wie vorgeschlagen bestellt. Wie der OB gegenüber der örtlichen Presse erläuterte, sei die Stadt durch den GR-Beschluß nicht daran gehindert, später nur einzelne Flächensegmente des Areals für eigene Zwecke zu verwenden und interessierten Dritten die Möglichkeit zu bieten, die restliche Fläche oder Teile davon zu kaufen oder mietweise zu übernehmen.[197]

Ende März 1985 fand die erste Zusammenkunft der städtischen Kommission mit der HDM statt, die sich nach Darstellung der Verwaltung auf den Austausch der gegenseitigen Standpunkte beschränkte.[198] Die Firmenleitung erwarte nunmehr ein konkretes schriftliches Angebot der Stadt für den Erwerb des Areals in den Varianten mit und ohne Verwaltungsgebäude und bei unterschiedlichen Zahlungsmodalitäten (Bezahlung bei Besitzübergabe oder mit 3-jähriger zinsfreier Stundung). Ende Mai d. J. berichtete BM Hoppe im GR, daß das Maklerbüro Feltenrog noch keinen geeigneten Interessenten für das Gelände gefunden habe, was man dort auf nicht marktgerechte Preisvorstellungen der HDM zurückführe.[199]

196 Diese Charakterisierung Mainzes steht freilich in gewissem Widerspruch zu einer früheren Beobachtung Mengers, nach der Mainze von seinem Vorstandskollegen Roser »zurückgepfiffen« worden sei, weil er nach dessen Vorstellung der Stadt beim Kaufpreis zu weit habe entgegenkommen wollen. Vermutlich dürften sich beide Vorstände im Hinblick auf das Ziel, das MAG-Areal zu den bestmöglichen Konditionen für ihr Unternehmen abzugeben, nichts genommen haben. Die von Menger beobachteten Dissonanzen zwischen ihnen dürften sich auf die unterschiedlichen, ihrem jeweiligen Verantwortungsbereich geschuldeten Erfolgskriterien zurückführen lassen. Danach ist anzunehmen, daß der für die Finanzen zuständige Roser vorrangig an einem für sein Unternehmen möglichst guten Preis interessiert war, während dem für den operativen Bereich (Produktionsplanung und -organisation) zuständigen und damit auch für die Verlegung des Geislinger Zweigwerks hauptverantwortlichen Mainze in erster Linie an dessen termingerechter (d. h. zum Zeitpunkt der Produktionsaufnahme in Amstetten) Veräußerung gelegen sein mußte, für die er offenbar ggf. auch Abstriche beim Verkaufserlös hinzunehmen bereit war.

197 GZ v. 22.2.1985.

198 GR-Drs. 87/85, GR-P nö 22.5.1985.

199 GR-P nö 22.5.1985.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Im Juni 1985 unterbreitete die Verwaltung der HDM ein schriftliches Kaufangebot zu einem Preis von 5,2 Mio. DM.[200] Nach Abgabe dieses Angebots trat ein Makler aus Augsburg mit der Absicht an die Stadt heran, einen erheblichen Teil der Fläche, die die Stadt für öffentliche Zwecke (wie das Altenzentrum) verplant hatte, erwerben zu wollen. Die der Offerte beigefügten Planungsunterlagen leitete die Stadt an die HDM zur Begutachtung weiter, nicht ohne darauf hinzuweisen, daß ihr (eigenes) Kaufangebot weiterbestehe. Inzwischen hatte die Verwaltung vom Büro Feltenrog erfahren, daß die HDM erneut mit der Finanzverwaltung wegen des Verwaltungsgebäudes Verbindung aufgenommen habe.[201]

Mitte August 1985 berief sich der Autor der GZ-Glosse »Der Helfensteiner« auf eine Äußerung des Vorstandsmitglieds Mainze, den dieser ihm gegenüber am Rande des offiziellen Festakts zur Einweihung des Amstettener Werks am 16.8.1985 zum Stand der Verkaufsverhandlungen gemacht habe. Danach werde sich – so Mainze – sein Unternehmen mit Sicherheit nicht mit der Stadt einigen können, wenn diese auf ihrem bisherigen Angebot beharre (»Mit Verlaub, das ist zu witzig, um ernst genommen zu werden.«).[202] Er könne nicht begreifen, warum man in Geislingen so engherzig sei. Die Stadt solle kleine Unternehmen ansiedeln, etwa aus dem Bereich des Informationswesens. Sie habe eine »Jahrhundertchance« und solle »den großen Wurf insgesamt« wagen. Zu verschenken habe die Firmenleitung aber nichts, denn »selbst einem Direktor gehört nicht ein einziger Stein des Unternehmens«.

Ende September 1985 kamen der Finanzvorstand Roser und der Prokurist Rabenaus zu einem weiteren Gespräch nach Geislingen.[203] Dabei haben sie – einer späteren Darstellung der Verwaltung im (nichtöffentlichen) BA vom 2.10 1985 zufolge – der Stadt, die eine Antwort auf ihr Angebot erwartet hatte, eröffnet, daß es einen Interessenten (die Fa. Hack) gebe, der auf Teilen des Geländes einen Verbrauchermarkt ansiedeln wolle.[204] Dazu sollten ein Teil der abzuräumenden Fläche neu bebaut, die vorhandene Gießereihalle und das zwischen dieser und dem Verwaltungsgebäude gelegene Lagergebäude in die Verkaufsfläche integriert und mindestens ein Geschoß des Verwaltungsgebäudes zusätzlich für Verkaufszwecke genutzt werden, was insgesamt auf eine Verkaufsfläche von mehr als 10.000 qm (bzw. 1 ha)

200 So die Mitteilung der Verwaltung im GR (nö) vom 26.6.1985. Dem Angebot war – wie eine entsprechende Bemerkung von FWV-StR Batock jedenfalls schließen läßt – ein weiteres Gespräch der Verwaltung mit dem Unternehmen in Heidelberg vorausgegangen.

201 GR-P nö 26.6.1985 u. GR-P nö 17.7.1985.

202 GZ v. 17.8.1985.

203 Zuvor hatte die HDM der Stadt in einem »Zwischenbescheid« mitgeteilt, daß sie eine Entscheidung nach den Sommerferien anstrebe, und ihren Besuch für September angekündigt. (GR-P nö 25.9.1985).

204 BA-P nö 2.10.1985.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

hinauslief.[205] In dem Gespräch habe die HDM – letztlich vergeblich – versucht, die Stadt zum Erlaß eines B-Plans zu überreden, nach dem das von der Fa. Hack vorgestellte Einkaufszentrum zulässig wäre.[206] Die Stadt habe sich darüber hinaus auch mit ihrem Vorschlag durchgesetzt, die Auswirkungen einer so großen Verkaufsfläche auf die Geschäfte in der Oberen Stadt auf eigene Kosten durch einen unabhängigen Gutachter untersuchen zu lassen,[207] was die HDM zunächst unter Hinweis auf den dadurch entstehenden Zeitverlust abzuwehren gesucht habe. Offensichtlich – so die Einschätzung der Verwaltung[208] – sei die HDM entgegen ihren anderslautenden Bekundungen der Stadt gegenüber darum bemüht, durch Direktverkauf von Flä-

205 Nach einem Schreiben der Fa. Hack vom 14.9.1985 sollte die Fläche durch entsprechende Aufteilung unterschiedlichen Verkaufssparten zur Verfügung stehen. Zusätzlich waren ein Parkhaus mit drei Etagen für 150 sowie eine Freifläche mit Parkdeck für etwa 400 Stellplätze vorgesehen.

206 SPD-StR Trauner (zu ihm s. o. Anm. 26) hatte in der angesprochenen Sitzung des BA auf ein ihm vorliegendes Schreiben hingewiesen, demzufolge eine Treuhandfirma die geplanten Einzelhandelsgeschäfte schlüsselfertig erstellen wollte. Die Firma gehe davon aus, daß die Stadt keinerlei Einwände habe. Sie biete die Geschäfte bereits an und habe auch schon Interessenten. Demnach sei es – so Trauner weiter – kurz vor Zwölf. Die Stadt wisse nur, was sie im Bereich zwischen Kirch- und Römerstraße wolle (das war hauptsächlich das Altenzentrum), aber nicht, was mit den Restflächen geschehen solle. Irgendwann werde die HDM der Stadt die Pistole auf die Brust setzen. BM Hoppe hielt dem entgegen, daß der GR, bei dem die Planungshoheit liege, immer Herr des Verfahrens sei. Jede Verkaufsfläche, die 1.000 qm übersteige, benötige für ihre Realisierung einen B-Plan für ein Sondergebiet (s. dazu weiter unten Anm. 211). Insofern könne die HDM keine vollendeten Tatsachen schaffen. Das beabsichtigte Gutachten könne auch dazu dienen, Käuferströme, z. B. für einen Möbelmarkt, nach Geislingen umzulenken. Man werde dem Gutachter die Vorgabe machen, daß für städtische Nutzungszwecke mehr als 1 ha übrigbleiben müsse. Im Hinblick auf die von StR Trauner erwähnte Treuhandfirma hielt es BD Höninger für sehr wahrscheinlich, daß diese auch im Besitz der Pläne der Stadt sei, die man der HDM überlassen habe. Er vermutete, daß das auch für das seit längerem im Auftrag der HDM tätige Maklerbüro Feltenrog gelte.

207 Mit der Erstellung des Gutachtens, einer Markt- und Standortuntersuchung einschließlich einer Verbraucherbefragung, wurde Anfang Dezember 1985 die Ludwigsburger Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) zum Angebotspreis von rd. 45.000 DM beauftragt. Da die Untersuchung der Realisierung der städtebaulichen Vorstellungen zum MAG-Gelände bzw. der Klärung der Rückwirkungen dortiger umfangreicher Verkaufsflächen auf die Fußgängerzone und das gesamte Gebiet der Oberen Stadt diente, rechnete die Verwaltung damit, daß die Kosten für das Gutachten in den Förderrahmen des laufenden Sanierungsvorhabens nach dem Programm für städtebauliche Erneuerung/Stadterneuerung (SE-Programm) bzw. des für das MAG-Gelände beantragten Programms einfache Stadterneuerung (PES) einbezogen werden würden. Zu den beiden Förderprogrammen s. näher unten Anm. 213.

208 In ihrer von Stadtkämmerei und Stadtplanungsamt erarbeiteten Vorlage GR-Drs. 226/85 für den GR (nö) am 23.10.1985.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

chenanteilen an andere Interessenten einen höheren Preis zu erzielen, als es bei einem Verkauf an die Stadt möglich sei. Im Nachgang zu dem Gespräch erklärte sich die HDM auf Drängen der Stadt dazu bereit, zusammen mit ihrem Kaufinteressenten die Pläne für das Einkaufszentrum der vom GR eingesetzten (Verhandlungs-) Kommission im einzelnen darzulegen.[209]

Anfang November 1985 fand die vereinbarte Besprechung statt, an der neben der Fa. Hack als potentieller Investor für das Einkaufszentrum auch das Maklerbüro Feltenrog teilnahm. Der Vertreter der Firma erläuterte die Planung für einen Verbrauchermarkt, der diverse Güter wie etwa auch Möbel auf einer Fläche von 7.000 qm bzw. 5.000 qm (zusammen also 12.000 qm bzw. 1,2 ha) umfassen sollte. Es wurde vereinbart, daß die Firma dem GR das Projekt vorstellt, was Ende des Monats in Form einer inzwischen überarbeiteten Version geschah.[210] Diese strebte als reine Verkaufsfläche gegenüber den ursprünglich veranschlagten 11.000 qm nur noch eine für die wirtschaftliche Rentabilität erforderliche Mindestgröße von 4.500 qm an,[211] für die man auch schon einen Betrieb gewonnen haben wollte, der diese Fläche rationell bewirtschaften könnte. Neben der Verkaufsfläche waren eine Freizeiteinrichtung und mindestens 350 Parkplätze, aber nicht mehr ein Parkdeck geplant. Außerdem sollte auch das Verwaltungsgebäude in die Nutzung einbezogen werden. Nicht zuletzt mit Blick auf das noch ausstehende Gutachten der GMA über die Zuträglichkeit so großer Verkaufsflächen für die Stadt wurde auf Anregung des OB die weitere Beratung über das vorgestellte Projekt, das immerhin Teile der von der Stadt für öffentliche Zwecke vorgesehenen Fläche zwischen Kirch- und Römerstraße in Anspruch nehmen würde, an den BA delegiert.

Anfang Dezember 1985 stellte der OB in Vorbereitung eines bevorstehenden weiteren Zusammentreffens mit dem Vorstand der HDM im BA das

209 Die entsprechende Beratung wurde auf den 5.11.1985 anberaumt. Kurz vor diesem Termin erklärte Roser gegenüber der GZ, daß alles, was die HDM im Hinblick auf eine Veräußerung des Werksteils I oder Teilen davon unternehme, in Abstimmung mit der Stadt geschehe. Auch wenn der derzeitige Interessent (Fa. Hack) für einen Teil des Areals zum Zuge käme, könnten die Wünsche der Stadt voll erfüllt werden (GZ v. 2.11.1985). In der Besprechung Ende September hatte sich Prokurist Rabenaus noch dem Vorschlag der Stadt verweigert, die anderen Interessenten am MAG-Gelände mit an den Verhandlungstisch zu bringen. BD Höninger hatte im BA (nö) vom 2.10.1985 das Verhandlungsgebaren der HDM gegenüber der Stadt als »Katz und Maus-Spiel« bezeichnet.

210 GR-P nö 27.11.1985.

211 Erneut mußte die Stadt in diesem Zusammenhang die unzutreffende Ansicht der HDM, für den vorgesehenen Verbrauchermarkt sei ein B-Plan nicht erforderlich, unter Verweis auf § 11 BauNVO korrigieren. Nach dieser Bestimmung mußten u. a. Einkaufsareale mit einer Geschoßfläche von mehr als 1.200 qm in bestimmten städtischen Lagen wie eben auch der vorliegenden als Sondergebiete (planmäßig) ausgewiesen werden.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

weitere Vorgehen der Stadt zur Diskussion.[212] Wie er einleitend feststellte, lag immer noch keine Antwort der Firmenleitung auf das Kaufangebot der Stadt vor. Anscheinend – so seine Vermutung – stehe das Unternehmen in ernsthaften Verkaufsverhandlungen mit der Fa. Hack, die offenbar einen guten Preis geboten habe, aber auf einer Verkaufsfläche von mindestens 4.500 qm bestehe. Wenn das noch ausstehende Gutachten der GMA zu dem Ergebnis komme, daß nur eine Geschäftsfläche von höchstens 3.000 qm vertretbar sei, müsse die Stadt – so die Sicht des OB – diese Bewertung akzeptieren. In diesem Fall werde die Fa. Hack ihr Vorhaben wohl zurückziehen. Dann hätte die HDM ihren einzigen (privaten) Interessenten – der OB gab sich sicher, daß es keinen weiteren ernsthaften Anwärter gebe – verloren und müßte auf die Stadt zukommen. Wenn die Stadt in ihren künftigen Handlungen frei sein wolle, müsse sie den gesamten Werksteil erwerben.

Für BM Hoppe stand die Stadt jetzt vor der Wahl zwischen zwei strategischen Optionen. Sie könne, zum einen, den »Luftballon Hack« platzen lassen, so daß die HDM dann außer ihr keinen anderen Verhandlungspartner mehr hätte. Bei dieser Strategie sei allerdings zu bedenken, daß das Unternehmen über genügend Finanzkraft verfüge, um nicht unter dem Druck zu stehen, das Gelände verkaufen zu müssen. Zum anderen könne die Stadt versuchen (wofür sich bisher alle drei Fraktionen ausgesprochen hatten), mit der HDM über den Erwerb des gesamten Werksteils übereinzukommen. In diesem Fall würde das Gebiet in das Förderprogramm PES (Programm einfache Stadterneuerung) aufgenommen werden, wie man dem OB in Stuttgart versichert habe. Dieses – erst kürzlich, im August 1985, angelaufene – Programm beziehe sich gerade auf solche Fälle wie die Wiedernutzung des MAG-Industriegeländes.[213] Die Förderung belaufe sich grundsätzlich auf zwei Drittel der Kosten einer Sanierungsmaßnahme bis zur Höchstgrenze von 8 Mio. DM. Die Stadt habe bereits im Oktober d. J. einen entsprechenden Antrag gestellt, der mit einem Kostenansatz von 8,8 Mio. DM den Förderrahmen voll ausschöpfe. Der Kaufpreis des Geländes würde

212 BA-P nö 4.12.1985.

213 Neben dem PES bestanden auf Landesebene noch zwei weitere Sanierungsprogramme, zum einen das von Bund und Land zu je einem Drittel finanzierte SE (Städtebauliches Entwicklungsprogramm) nach § 72 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG), in dessen Rahmen die Stadt bereits mit der Fußgängerzone (in der Oberen Stadt) gefördert wurde (s. dazu näher unten Ziff. 7.1 mit Anm. 553 und 554), und zum anderen das Landessanierungsprogramm, das sich aber auf kleinere Städte bezog und deshalb für Geislingen nicht in Frage kam. Für ein weiteres, auf die Wiederbelebung von Industriebrachen zielendes Programm lagen nach Darstellung der Verwaltung noch keine Richtlinien zur Durchführung vor, da die erforderlichen Haushaltsmittel noch nicht zugewiesen waren. Der für dieses Programm zuständige Sachbearbeiter soll der Stadt angeraten haben, sich vorrangig um die Aufnahme des MAG-Gebiets in das finanziell wesentlich lukrativere PES-Programm zu bemühen. (GR-P nö 27.11.1985).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

allerdings nur zum Teil gefördert, die Kosten des Gebäudeabbruchs und gewisse Sanierungsmaßnahmen würden mit bestimmten Prozentsätzen als anrechenbar anerkannt. Man müsse dann entscheiden, wie man das Gelände nutzen wolle.[214] Der Schlüssel des Ganzen lag für den BM aber in einem angemessenen Kaufpreis, der gewährleisten müsse, daß man die nicht benötigten Flächen leicht weiterveräußern könne. Im Hinblick auf die weiteren Verhandlungen gab er sich davon überzeugt, daß die HDM zum Angebot der Stadt von 5,5 Mio. DM, über das man nur gelächelt habe, noch einen »Nachschlag« erwarte. Er rechnete damit, daß man am Ende auf eine Summe von 7-8 Mio. DM käme. Schließlich wolle sich die HDM – so Hoppe – mit Anstand von der Stadt verabschieden. Roser habe ihm gegenüber schon erklärt, daß man im Fall einer Einigung über den Kaufpreis sofort zum Notar gehen müsse. Andernfalls sei zu gewärtigen, daß die Fa. Hack davon Kenntnis erlange und sich darüber beschwere, daß das Gelände an die Stadt zu einem geringeren Preis (als dem von ihr, der Fa. Hack, verlangten) abgegeben worden sei. Der Ausschuß folgte dem faktischen Plädoyer des BM für den Erwerb des gesamten Werksteils durch die Stadt zu einem »angemessenen Preis« und beauftragte einmütig die Verwaltung, in diesem Sinne mit der HDM zu verhandeln. Außerdem sollte der Aufsichtsratsvorsitzende des Unternehmens darum gebeten werden, die Stadt bei den Preisverhandlungen zu unterstützen.[215]

214 Würde etwa das Altenzentrum gebaut werden, könnte in den umliegenden Gebäuden nur nichtstörendes Gewerbe untergebracht werden. Die nach dem gegebenen Planungsstand von BD Höninger vorgesehenen Projekte wie öffentlicher Parkplatz, Kinderspielplatz und Durchbruch an der Bismarckstraße sowie die Abbruchkosten würden zu zwei Dritteln der Kosten gefördert. Des weiteren würden Umbaumaßnahmen für eine spätere Nutzung mit einem verlorenen Zuschuß in Höhe von 25 % unterstützt, was auch für private Investoren gelte. Für den Bau eines Altenzentrums könnten Mittel aus einem anderen Programm beantragt werden.

215 Dieser Teil des Beschlusses griff – in veränderter Form – den Antrag der SPD-Fraktion auf, wonach nicht die Verwaltung, sondern der OB und dessen ehrenamtliche Stellvertreter (SPD-StR Menger und CDU-StR Tiefner) mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden (Ulrich Welle) Verbindung aufnehmen sollten. Dies scheint auch tatsächlich geschehen zu sein. Dafür spricht, daß BM Hoppe das in der Verhandlung am 12.12.1985 (s. dazu nachfolgend im Haupttext) von den Vertretern der HDM der Stadt unterbreitete Kaufpreisangebot für den Werksteil I in Höhe von rd. 8,5 Mio. DM im GR (nö) vom 18.12.1985 mit der Bemerkung kommentierte, der Vorstand habe vor seinem Aufsichtsrat »eine gute Figur« machen wollen. Besonders überzeugend klingt diese Interpretation des BM vor dem Hintergrund der bislang von den Vorstandsmitgliedern verfolgten Verhandlungsstrategie allerdings nicht.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Mitte Dezember 1985 traf sich die Stadt mit Roser und Rabenaus zu einer weiteren Verhandlungsrunde. Dabei haben die städtischen Vertreter dem späteren Bericht des OB im GR vom 18.12. d. J. zufolge ihre Zweifel an der Realisierung des von der Fa. Hack vorgestellten Einkaufszentrums im MAG-Gelände zu erkennen gegeben und erklärt, daß es unter diesen Bedingungen für alle Beteiligten besser sei, wenn die Stadt den gesamten Werksteil mit Ausnahme des von der Fa. Kauder beanspruchten Gebäudes kaufe.[216] Vertraulich sei ihm – so der OB weiter – der Erwerb für rd. 8,5 Mio. DM angeboten worden. Zu diesem Preis müsse man allerdings noch 2 Mio. DM an Abbruchkosten hinzurechnen, wobei die HDM der Stadt mit einer zinslosen Stundung für die Dauer von zwei Jahren entgegenkommen wolle.

Die weiteren Verhandlungen über das Angebot waren auf Wunsch der Stadt, die darüber erst intern beraten wollte, auf den 21.1.1986 vertagt worden. Zu diesem Termin legten die städtischen Unterhändler, die den von der HDM verlangten Preis nicht zuletzt wegen der noch hinzuzurechnenden Abbruchkosten für (immer noch) überhöht hielten, ihrerseits ein neues Angebot vor, das sich auf 7,5 Mio. DM abzüglich 2 Mio. DM an Abbruchkosten, mithin also 5,5 Mio. DM belief. Im Zuge der Verhandlung einigten sich beide Parteien, OB Kamper und BM Hoppe auf der einen und Roser auf der anderen Seite, grundsätzlich auf einen Pauschalpreis für den Werksteil. Im einzelnen wurde dazu folgendes vereinbart: Der (rein monetäre) Kaufpreis beträgt 6,1 Mio. DM und wird bei Übergabe des Geländes fällig. Der etwaige Abbruch der Gebäude geht zu Lasten der Stadt. Die verkaufte Fläche enthält nicht das Gebäude Römerstr. 7 (ehemalige Modellschreinerei) und die rd. 2.000 qm umfassende Interessenszone der Fa. Kauder. Für den Fall, daß die Stadt auf dem Gelände Verkaufsflächen von mehr als 2.5000 qm netto ansiedelt, muß sie einen noch festzulegenden Nachschlag zahlen. Die Stadt stellt die HDM von Ansprüchen, die aus der Beschaffenheit des Bodenuntergrunds erhoben werden könnten, frei.[217] Die Abmachung stand allerdings noch unter dem von der Stadt durchgesetzten Vorbehalt, daß die Verwertung des MAG-Areals in das PES-Programm aufgenommen wird.

Ende Januar 1986 billigte der GR in nichtöffentlicher Sitzung einstimmig diese »Grobvereinbarung«, als die sie der OB bezeichnete, und beauf-

216 Zu diesem Zeitpunkt – das Gespräch fand am 12.12. d. J. statt – hatte das Gutachten der GMA über die mutmaßlichen Auswirkungen eines Verbrauchermarkts im MAG-Gelände in der von der Fa. Hack vorgesehenen Größenordnung allerdings noch nicht vorgelegen.

217 Zum konkreten Umfang der Haftungsfreistellung in § 7 des späteren Kaufvertrags s. Haupttext u. Anm. 252.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

tragte die Verwaltung, die Verhandlungen unter den genannten Bedingungen zu Ende zu führen.[218] Noch am Vormittag des Sitzungstages hatte der Heidelberger Firmenvorstand der Stadt sein Einverständnis mit der Übereinkunft mitgeteilt. OB Kamper und BM Hoppe hatten dem GR das ausgehandelte Ergebnis mit der Begründung zur Annahme empfohlen, daß bei der HDM wohl »keine Luft mehr drin« sei und ein weiteres Verhandeln zu keinerlei Verbilligung mehr führen würde. Der Kaufpreis von 6,1 Mio. DM, auf den man sich geeinigt habe, liege (nur) um 0,6 Mio. DM über dem ursprünglichen Angebot der Stadt in Höhe von 5,5 Mio. DM (ohne die mit 2 Mio. DM taxierten, von der Stadt zu tragenden Abbruchkosten). Die HDM habe allerdings ihrerseits die Abbruchkosten mit lediglich 800.000 DM veranschlagt und lag damit um 1,2 Mio. DM unter dem Ansatz der Stadt, wobei – wie der OB einräumte – zudem noch offen sei, ob man nicht in gewissen Bereichen auch Bodenschichten abtragen müsse. Auf der anderen Seite würden bei der für den Vertragsabschluß vorausgesetzten Aufnahme der Stadt in das PES die Abbruchkosten und der Substanzverlust wie auch die Grunderwerbssteuern für die Bismarckstraße und die vorgesehenen Grünflächen einschließlich Bolzplatz zu zwei Dritteln ersetzt werden. Im übrigen habe man die Schwelle für den bei Ansiedlung eines Verbrauchermarkts von der Stadt zu zahlenden Nachschlag gegenüber dem von der HDM ursprünglich angesetzten Flächenumfang von 2.000 qm zugunsten der Stadt auf 2.500 qm heraufsetzen können. Für die im Kaufvertrag ausgenommene Fläche an der Kirchstraße habe sich die Firmenleitung vorbehalten, darüber mit der Druckerei Kauder selbst zu verhandeln.

Der OB bezifferte gegenüber der GZ die wahrscheinlichen Gesamtkosten für den Werksteil – Grunderwerb, Beseitigung der baulichen Anlagen und Aufbereitung des Baugrunds – auf etwa 9,35 Mio. DM.[219] Für dessen Verwendung im einzelnen hatte BM Hoppe, der mit Ablauf seiner ersten Amtszeit Ende Januar aus dem Dienst ausschied,[220] bereits in seiner Mitte Januar gehaltenen (letzten) Etatrede zwei grundsätzliche Möglichkeiten an-

218 GR-P nö 29.1.1986.

219 GZ v. 31.1.1986. Den konkreten Kaufpreis gab er nicht bekannt, da darüber mit dem Unternehmen Stillschweigen gegenüber der Öffentlichkeit vereinbart worden sei.

220 Hoppe hatte aus persönlichen Gründen darauf verzichtet, für eine zweite Amtsperiode zu kandidieren. Als dessen Nachfolger (mit Wirkung zum 17.3.1986) war am 27.11.1985 Wilhelm Pauser mit 15 Stimmen gegen 12 Stimmen für den Gegenkandidaten gewählt worden (GR-P ö 27.11.1985). Der in der zu Geislingen benachbarten Gemeinde Böhmenkirch 1950 geborene Pauser hatte nach einer Ausbildung für den gehobenen Württ. Verwaltungsdienst die Fachhochschule für öffentliche Verwaltung mit dem Grad des Dipl.-Verwaltungswirts abgeschlossen. Nach Tätigkeiten beim LRA Göppingen und beim Bürgermeisteramt Geislingen war er rd. 4 Jahre lang als persönlicher Mitarbeiter des Landrats bzw. als Wirtschaftsbeauftragter beim LRA Göppingen und ab Januar 1981 als Krankenhausdezernent und Verwaltungsdirektor einer zum LK Göppingen gehörenden Klinik beschäftigt gewesen (Anlage

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

gedeutet: Entweder billigt der GR die bisherigen, vom Stadtplanungsamt entwickelten Modelle oder aber er spricht sich für einen städtebaulichen Wettbewerb aus.[221]

Im Februar/März 1986 erhielt die Stadt die erwartete Zusage des RP bzw. des Innenministeriums für die Aufnahme des Werksteils in das PES.[222] Nach dem Bescheid belief sich der Förderrahmen auf 7,353 Mio. DM (der damit rd. 1,5 Mio. DM unter den von der Stadt beantragten 8,8 Mio. DM lag), was bei einem Fördersatz von 66,67 % (zwei Dritteln) eine Kostenübernahme in Höhe von rd. 4,9 Mio. DM bedeutete. Von dieser Summe war allerdings zunächst nur die Hälfte, also 2,451 Mio. DM, zur Auszahlung bewilligt worden. Der andere Teil sollte bedarfsgerecht im Rahmen des noch bis 1990 laufenden zweiten mittelfristigen Programms für Stadt- und Dorfentwicklung genehmigt werden.[223] Für die Stadt folgte daraus ein höherer Vorfinanzierungsbedarf als geplant. Darlehen, welche die Stadt zur Durchführung der Maßnahme aufnehmen müsse, würden für die Dauer von 6 Jahren mit einem 6%-igem Zinszuschuß gefördert.[224]

Mitte April 1986 kündigte die Stadt, für die mit der Aufnahme des Werksteils in das PES die entscheidende Voraussetzung für dessen Erwerb erfüllt war, der HDM einen den Ende Januar vereinbarten Konditionen entsprechenden Kaufvertragsentwurf an. Am darauffolgenden Tag erklärte das Unternehmen sein ausdrückliches Interesse an einem baldigen Geschäftsabschluß.

Ebenfalls noch im April d. J. legte BM Pauser in Vorbereitung der nunmehr anstehenden Entscheidung über die künftige Verwendung des MAG-

zu GR-P ö 27.11.1985). Für eine zweite Amtszeit (ab 16.3.1994) konnte Pauser, der trotz öffentlicher Stellenausschreibung im Staatsanzeiger und der GZ als alleiniger Kandidat angetreten war, erst im 2. Wahlgang mit 15 Ja-Stimmen bei 10 Gegenstimmen und 1 Enthaltung die erforderliche Mehrheit auf sich vereinigen. Im 1. Wahlgang hatte er sie mit nur 9 Ja-Stimmen bei 7 Gegenstimmen und 9 Enthaltungen verfehlt (GR-P ö 26.1.1994, GR-P ö 17.2.1994).

221 Der GR kombinierte später beides, indem er auf der Basis der Planungsmodelle einen Wettbewerb ausschrieb.

222 VA-P nö 19.2.1986, GZ v. 22.3.1986. Den entsprechenden Antrag hatte die Stadt, wie erwähnt, im Oktober 1985 gestellt.

223 Die lediglich »geteilte« Bewilligung des von der Stadt beantragten Fördervolumens hatte der Innenminister in seinem Schreiben vom 20.3.1986 damit begründet, daß ein erheblicher Teil der für die PES-Maßnahme bereitgestellten Landesmittel im Rahmen des Bund-Länder-Sanierungsprogramms für kurzfristig realisierbare Baumaßnahmen hätten eingesetzt werden müssen (VA-P nö 23.4. und GR-P nö 30.4.1986).

224 Gegenüber der GZ hob OB Kamper hervor, daß die Aufnahme in das auf Finanzhilfen von insgesamt über 200 Mio. DM ausgelegte Landesprogramm wegen der Größenordnung der von der Stadt angemeldeten Maßnahme äußerst schwierig gewesen sei. Im Innenministerium wie auch im RP habe man dem Anliegen der Stadt stets großes Verständnis entgegengebracht.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Areals den gemeinderätlichen Gremien eine erste Kalkulation über die für die Aufbereitung des Geländes notwendigen Investitionen vor, die sich auf insgesamt 11,818 Mio. DM beliefen.[225] Abzüglich des PES-Förderanteils ergab sich danach ein von der Stadt zu finanzierender Eigenanteil von 6,916 Mio. DM. Für die Erarbeitung eines konkreten Nutzungskonzepts setzte der GR auf Vorschlag der Verwaltung eine als »Sonderausschuß MAG« bezeichnete Kommission ein, die aus fünf GR-Mitgliedern (je zwei Vertreter der SPD- bzw. CDU-Fraktion und einer der FWV-Fraktion)[226] und fünf Vertretern der Verwaltung bestand (OB, die beiden Beigeordneten BM Pauser und BD Höninger, Hauptamtsleiter Hitzler und Stadtmessungsamtsleiter Marls).[227]

Inzwischen hatten drei (weitere) auswärtige Firmen Interesse an einer Ansiedlung auf dem MAG-Gelände bekundet. Bei den betreffenden Projekten handelte es sich um einen SB-Markt, einen großen Baumarkt (ein solcher würde nach BM Pauser jedoch keine Arbeitsplätze schaffen und zudem für die ansässigen Gewerbebetriebe eine erhebliche Konkurrenz bedeuten) und eine Industriewäscherei (hier wäre durch Auflagen sicherzustellen, daß es keine »zweite MAG« gebe). CDU-StR Neuhaus, Bauunternehmer, gab in diesem Zusammenhang zu bedenken, daß die Industrie nicht unbedingt nur im MAG-Bereich untergebracht werden müsse. Die Wäscherei könne sich etwa auch in der Richthofenstraße niederlassen, wenn die Fa. Metallwerkstätte Lor ihren Betrieb wie beabsichtigt von dort in das Schieß-

225 Bei den veranschlagten Aufwendungen handelte es sich im einzelnen um folgende Posten: Grunderwerb (6,1 Mio. DM abzgl. öffentlicher Nutzung und Substanzverlust in Höhe von 660.000 DM bzw. 860.000 DM = 4,58 Mio. DM), Honorare (100.000 DM), Grunderwerb für öffentliche Flächen (660.000 DM), Abbruchkosten und Aufbereitung des Baugrunds (2,25 Mio. DM), Anlegung von Stellplätzen, Grünflächen, Spielplätzen und Straßen (zusammen 1,883 Mio. DM) und Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden (825.000 DM). Die Übersicht über die Investitionskosten und deren Förderung basierten auf vorläufigen Berechnungen auf Grund von Gesprächen mit Vertretern des RP und des Innenministeriums, da der Verwaltung noch kein detaillierter Förderbescheid vorlag.

226 Im einzelnen wurden folgende ordentliche Mitglieder bzw. Stellvertreter (in Klammern) benannt: Für die SPD-Fraktion die StRäte Menger und Trauner (Läufer), für die CDU-Fraktion die StRäte Tiefner und Dr. Hahn (Neuhaus und Kranz) und für die FWV-Fraktion StR Ickel (Ingel).

227 BA-P nö 9.4.1986, VA-P nö 23.4.1986, GR-P nö 30.4.1986, GZ v. 10.5.1986. Der weitergehenden Anregung der Verwaltung, nach Bedarf auch externe Sachverständige hinzuzuziehen, wurde dagegen nicht, jedenfalls nicht in Beschlußform, entsprochen. Diese hatte als sachkundige Experten Vertreter des RV Mittlerer Neckar, der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Stuttgart und der GMA sowie – als Vertreter der örtlichen Wirtschaft – den ersten Vorsitzenden des Handels- und Gewerbevereins Bar und Prof. Dr. Bohner vom AEW empfohlen.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

wiesengelände verlege.[228] Für das nach der Vereinbarung zwischen der Stadt und der HDM vom Grunderwerb durch die Stadt ausgenommene Gebäude Römerstr. 7 (Modellschreinerei) hatte nach Darstellung von FWV-StR Ickel die in der Karl-Benz-Straße ansässige Fa. Letter mit der HDM Verkaufsverhandlungen aufgenommen. Die Firma habe aber wegen des hohen Kaufpreises und der notwendigen Investitionen vom Erwerb Abstand nehmen müssen. Sie wolle nun geeignete Räume außerhalb der Stadt suchen.[229] Ickel gab zu erwägen, ob nicht die Stadt das Gebäude erwerben und an Letter vermieten könne. Der sich über die angesprochenen Verkaufsverhandlungen informiert zeigende OB erklärte, daß die Verwaltung mit Letter sprechen werde.[230] Die Einplanung des Gebäudes Römerstr. 7 mache »den Kuchen nicht fett«, das Gebäude werde vom PES-Programm allerdings nicht mehr erfaßt.[231]

Anfang Juni 1986 stellte die GMA in öffentlicher Sitzung des GR die Ergebnisse ihrer (im Auftrag der Stadt erstellten) Markt- und Standortuntersuchung einschließlich einer Repräsentativität beanspruchenden Verbraucherbefragung vor.[232] Danach waren in Geislingen grundsätzlich genügend Verkaufsflächen vorhanden. Die Frage sei jedoch, ob dies auch für alle Branchen gelte. Wollte man weitere Verkaufsflächen schaffen, wofür insbesondere ein Bedarf in den Bereichen Möbel und Oberbekleidung bestehe, so müsse man sich darüber im klaren sein, daß es dafür innerhalb der Stadt zum MAG-Gelände als Standort keine Alternative gebe. Die GMA hielt dafür eine Fläche von 2.500-3.000 qm für angemessen. Es könnten aber auch

228 Zu dem am Ortsausgang Geislingens, Richtung Kuchen gelegenen Gebiet »Weiherlen«, das als weiterer möglicher Standort vorgeschlagen wurde, erklärte der OB, daß es hierfür noch keinen B-Plan gebe. BD Höninger begründete dies mit dem Widerstand des RP, das für diesen Bereich, der im alten F-Plan nicht als Gewerbegebiet ausgewiesen sei, keinen B-Plan genehmigen wolle, solange keine konkreten Bedarfsmeldungen vorlägen. CDU-StR Augster, freier Architekt, bemerkte dazu, daß das RP immer nein sage, egal, wo die Stadt etwas plane. Es stelle sich die Frage, ob Geislingen in Stuttgart einen so schlechten Ruf habe. Bei der Nachbargemeinde Kuchen gehe dagegen alles. BD Höninger verwies darauf, daß für Kuchen nicht das RP, sondern das LRA Göppingen als Genehmigungsbehörde zuständig sei. (BA-P nö 9.4.1986).

229 Die Fa. Letter, die Maschinen zum Bedrucken von Gegenständen herstellte, mußte ihre bisherige Betriebsstätte bis zum 31.12.1987 räumen (VA-P nö 10.12.1986 u. GR-P nö 17.12.1986).

230 Eine Nachfrage des OB beim Direktor des Amstettener Werks, Dipl.-Kaufm. Benno Hans Rabenaus (vorher Prokurist in der Zentrale in Heidelberg), ergab dann allerdings, daß die HDM zu diesem Zeitpunkt mit der Fa. Letter noch in Verhandlungen stand (GR-P nö 28.5.1986).

231 Nach Kenntnis des OB hatte außerdem ein Kunstschlosser aus Gingen Interesse an dem Gebäude angemeldet. Am Ende erwarb es die Stadt von der HDM und verkaufte es dann an die Fa. Letter.

232 GR-P ö/nö 10.6.1986.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

4.500-5.000 qm angemessen sein, da erfahrungsgemäß immer wieder Ladengeschäfte geschlossen würden. Die Einzelflächen sollten dabei jeweils 1.000 qm nicht überschreiten. Im nichtöffentlichen Sitzungsteil befand BM Pauser, daß die genannte Größe von 3.000 qm Verkaufsfläche für ihn nachvollziehbar sei. Auch für OB Kamper war das Ergebnis des Gutachtens nach eigenem Bekunden nicht überraschend. Die vorrangige Frage war für ihn allerdings, wie man zu einem richtigen Branchenmix komme, etwa indem man gezielt Branchenführer anspreche.[233] Die Sitzung endete ohne Beschlußfassung.[234]

Mitte Juni 1986 tagte erstmals der MAG-Sonderausschuß. Hauptgegenstand seiner (nichtöffentlichen) Beratung waren die vom Stadtplanungsamt erarbeiteten Planvarianten 1-5 für die Verwertung des MAG-Areals.[235] Einleitend gab OB Kamper den Stand der Grundstücksverhandlung mit der HDM bekannt. Danach betrug der Kaufpreis nach wie vor 6,1 Mio. DM brutto, und zwar so, wie das Gelände steht und liegt und ohne den von der Druckerei Kauder eingeforderten Bereich. Dem endgültigen Vertragsabschluß stehe noch entgegen, daß deren Flächenanspruch noch nicht abschließend erörtert worden sei.[236] Nach einem kürzlichen Gespräch mit Kauder und dessen Architekten, (CSU-StR) Augster, wolle die Druckerei ihre Erweiterungsabsichten mit der Installation einer Rollenoffsetdruckmaschine nur in der gegenüber ihrem Betriebsgelände gelegenen Fabrikhalle Kirchstr. 7 durchführen, da anders ein organischer Betriebsablauf nicht gewährleistet sei. Die von der Stadt als Alternative ins Spiel gebrachte Lösung, die Gebäude Bismarckstr. 34 und 36 für die geplante Betriebserweiterung zu erwerben, habe Kauder abgelehnt. Vielmehr fordere er als weitere Bedingung, daß ihm ein Teil der Kirchstraße zum ausschließlichen Gebrauch verkauft werde, was dessen Entwidmung bedeuten würde. Darüber hinaus beanspruche er vom MAG-Gelände noch einen Geländestreifen von 20 m Tiefe ab dem Gebäude Kirchstr. 7. Als seine größte Sorge im Hinblick auf den Erwerb des Werksteils bezeichnete der OB aber nach wie vor die Verwertung des Verwaltungsgebäudes. Den Auftrag des GR, mit dem Finanzamt über eine Anmietung des Gebäudes zu verhandeln, habe die Ver-

233 CDU-StR Dr. Hahn erinnerte in diesem Zusammenhang an das – am südlichen Rand der Altstadt, Ecke Haupt-/Rosenstraße gelegene – Sonne-Center, das gebaut worden sei, um einen hochwertigen Textilhändler zu etablieren, ferner an die leerstehenden Räume des Kaufhauses Hager, in dem vorher die Fa. Elektro Schmied untergebracht gewesen sei. Überhaupt frage es sich, ob es richtig sei, am Rande der Stadt ein Einkaufszentrum einzurichten.

234 Die GMA hatte sich bereit erklärt, ihr Gutachten auch mit dem örtlichen Gewerbeverein zu erörtern.

235 Das GMA-Gutachten fand nur am Rande Erwähnung. Der Ausschuß war sich einig, daß es substantiell nichts Neues für die Stadt erbracht habe.

236 Außerdem war die Höhe der Nachzahlung für den Fall, daß die Stadt eine Verkaufsfläche von mehr als 2.500 qm auf dem Gelände zulasse, ebenfalls noch offen.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access -

waltung noch nicht in Angriff genommen, da noch diverse Fragen klärungsbedürftig seien.

Die anschließend von BD Höninger erläuterten fünf Planvarianten für den Werksteil stellten verschiedene Möglichkeiten vor, die drei bislang ins Auge gefaßten Nutzungsmöglichkeiten –Altenzentrum, Einzelhandelsflächen und gewerbliche Nutzung – in dem Gelände unterzubringen. Dabei gab der BD zu erwägen, die B 10 nicht mehr wie bisher über die Schillerstraße zu führen, sondern durch den Bau eines neuen Teilabschnitts in der Weise hinter dem MAG-Verwaltungsgebäude verlaufen zu lassen, daß die für dieses Gebäude vorgesehene Einzelhandelsverkaufsfläche an die östlich davon gelegene Fußgängerzone der Oberen Stadt angebunden werden würde. Die Kosten für diese (verkürzt als B 10-Verlegung bezeichnete) Maßnahme beliefen sich auf etwa 600.000 DM. Im übrigen müsse das Verwaltungsgebäude nicht unbedingt als Kaufhaus genutzt werden, es könne ebenso gut als Rathaus oder auch der Unterbringung eines Industriemuseums dienen.[237] In jedem Fall aber müsse es für jedwede weitere Verwendung umgebaut werden. Ferner müßten ausreichende Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Wie schon bei früherer Gelegenheit hob der BD ausdrücklich hervor, daß bei allen Planvarianten, die ein Altenzentrum und einen Kindergarten vorsähen, für (industrielles) Gewerbe fast nichts mehr übrigbleibe außer den Gebäuden entlang der Bismarckstraße und der Fabrikhalle entlang der Schillerstraße (Gebäude Nr. 10, ehemalige Formerei), wobei letztere bei der vorgeschlagenen Verlegung der B 10 ebenfalls weichen müßte. BM Pauser gab sich angesichts einer Reihe von Interessenten für das ehemalige Werksareal zuversichtlich, daß dort keine Industriebrache hinterlassen werde. CDU-StR Tiefner empfahl (als ehemaliger MAG-Beschäftigter) in diesem Zusammenhang, sich die vorhandene Gebäudesubstanz näher anzusehen, damit es später nicht zu Überraschungen komme. Im Bereich der Gießerei etwa »seien Räume unter der Erde, in denen man ganze Wohnhäuser unterbringen könne.« Am Ende einer auf verschiedene Einzelpunkte der vorgestellten Überlegungen bezogenen Diskussion erklärte der Ausschuß seine grundsätzliche Billigung.

Daraufhin wurde die Planung in Form einer neuen Studie (»MAG 7«) präzisiert, die auch den inzwischen von der Druckerei Kauder angemeldeten zusätzlichen Flächenbedarf am (an die Kirchstraße angrenzenden)

237 Die Errichtung eines Industrie- und Gewerbemuseums, in dem die Geislinger Industriegeschichte durch entsprechende Exponate zur Anschauung gebracht werden sollte, war erstmals – und zunächst unabhängig von den Überlegungen zur Wiederverwertung des MAG-Geländes – Ende des Jahres 1982 von der CDU-Fraktion zur Sprache gebracht und vom GR im April 1983 einstimmig beschlossen worden (GR-P ö 27.4.1983). Im übrigen stand für die Nutzung des Verwaltungsgebäudes die Möglichkeit im Raum, daß das Finanzamt nach 5 Jahren – zu diesem Zeitpunkt (d. h. im Jahr 1991) lief dessen Mietvertrag im Sonne-Center ab – 1-2 Geschosse übernimmt.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

MAG-Gelände im Umfang von inzwischen rd. 3.200 qm berücksichtigte.[238] Anerkannt wurde auch, daß für die Firma im Hinblick auf die Weiterentwicklung ihres Betriebs die Übereignung (und damit Entwidmung) eines Teils der Kirchstraße zwingend erforderlich sei. Für zukünftige Nutzungen auf den Flächen in diesem Bereich sollten im Hinblick auf das südlich anschließende Altenzentrum die Immissionswerte eines Mischgebietes gelten, die dem eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) entsprächen.[239] Die (im GR vereinzelt erhobene) Forderung, das Verwaltungsgebäude zu beseitigen und die Grundfläche durch kleinteiligere Bauformen neu zu gestalten,[240] wurde unter Verweis auf den volkswirtschaftlich bedeutsamen Sach- bzw. Verkehrswert dieses Gebäudes in Höhe von ca. 10 Mio. DM bzw. ca. 6 Mio. DM zurückgewiesen. Die neue Konzeption, die von der Verlegung der B 10 hinter das Verwaltungsgebäude ausging, ermöglichte es nach Darstellung des Planungsamts zudem, die südlichen und südwestlichen Randflächen des Werksteils bis zu einem Umfang von 1,5 ha – und damit in größerem Ausmaß als bislang vorgesehen – wieder gewerblicher Nutzung oder zumindest Mischnutzungen zuzuführen.

Die Planstudie wurde dem Innenministerium zur Kenntnis gebracht, das daraufhin die zuständigen Vertreter der Stadt und des RP Stuttgart zu einer Aussprache am 24.6.1986 einlud. Beide Behörden äußerten sich nach späterer Darstellung der Verwaltung grundsätzlich anerkennend über das Konzept. In der Diskussion sei dann der Gedanke aufgekommen, ob nicht – wenn schon ein so »mutiger Schritt« wie der der Verlegung der B 10 vorgesehen sei – auch das Altenzentrum diesseits (von der Altstadt her gesehen) und nicht, wie es die Planstudie vorsehe, jenseits der neuen B 10 plaziert werden könne. Das Planungsamt griff diese Überlegung in Form einer entsprechenden Weiterentwicklung der »MAG 7« zur Version »MAG 8« auf.[241] Diese wurde Innenminister Schlee anläßlich seines Besuchs im LK Göppingen am 27.6.1986 vorgestellt.[242] Ein kurz vor dessen Eintreffen hergestellter Kontakt mit dem RP hatte BD Höninger zufolge ergeben, daß dort das neue Konzept wohlwollend aufgenommen worden sei und sich dies in einer zukünftigen Stellungnahme über die Gewährung von Fördermitteln niederschlagen werde. Gegenüber dem Minister habe die Stadt dann auch

238 GR-Drs. 95/86 vom 19.6.1986.

239 Nach Darstellung der Verwaltung hatte die Druckerei nachgewiesen, daß keine Nutzungen zu erwarten seien, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürften.

240 Im MAG-Sonderausschuß (nö) vom 12.6. d. J. hatten sich laut Protokoll namentlich die SPD-StR Trauner und FWV-StR Ickel dafür ausgesprochen, auch den Abbruch des Verwaltungsgebäudes in die Überlegungen der Neugestaltung des MAG-Geländes einzubeziehen.

241 Ergänzung vom 27.6.1986 zur GR-Drs. 95/86 vom 19.6.1986.

242 Der Minister war in Begleitung des Göppinger Landrats Reber und der Landtagsabgeordneten Guthard und Lowitz erschienen.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

anklingen lassen, daß eine Lösung gesucht worden sei, die in allen ihren Bestandteilen den Zielen des PES möglichst entsprechen sollte, die aber voraussichtlich eine Aufstockung des der Stadt bisher zugebilligten Förderrahmens erforderlich mache. Nach einem Bericht der GZ hat der Minister eine Aufstockung der Fördermittel zu gegebener Zeit nicht grundsätzlich ausgeschlossen.[243]

Anfang Juli 1986 wurde die Planstudie »MAG 8« vom GR verabschiedet.[244] Alle drei Fraktionen erkannten das Gesamtkonzept einhellig als gelungene Lösung an, was vor allem auch die mit Verlegung der B 10 geschaffene klare Trennung zwischen öffentlich und gewerblich genutzten Flächen und die Anbindung eines Teils des ehemaligen Werksgeländes an die Altstadt betraf.[245] Zustimmung fand auch die Überlassung eines zusätzlichen Flächenanteils von rd. 3.200 qm einschließlich des entsprechend zu entwidmenden Teils der Kirchstraße an die Druckerei Kauder für deren geplante Betriebserweiterung.[246]

Im Hinblick auf die künftige Verwendung des Verwaltungsgebäudes hatte die Stadt – wie BM Pauser im GR ergänzte – durch Vermittlung des Landtagsabgeordneten Guthard nochmals mit dem Finanzminister über die Möglichkeit gesprochen, das Finanzamt dorthin umzusetzen.[247] Nach einem Kabinettsbeschluß stünden vier Finanzämter, darunter auch das Geislinger, zur Sanierung an. Nicht zuletzt auf Grund der neuen Planstudie »MAG 8« und durch die Unterstützung von Guthard erwäge der Finanzminister nunmehr, von der vorgesehenen Erweiterung bzw. Modernisierung

243 GZ v. 28.6.1986. Nach dem Bericht hat der Innenminister außerdem zugesagt, auch andere Ministerien, vor allem das Wirtschaftsministerium, auf die von der Stadt nicht allein zu meisternden Strukturprobleme aufmerksam zu machen. OB Kamper hatte daran erinnert, daß die Stadt »in den letzten Jahrzehnten« 4.400 Einwohner und mehr als 3.000 Arbeitsplätze verloren habe. Gegenwärtig müsse sie zudem befürchten, daß das größte Industrieunternehmen Geislingens, die WMF, weitere Stellen abbaue.

244 GR-P ö 9.7.1986. Der GR folgte damit der ebenfalls einstimmig verabschiedeten Beschlußempfehlung des BA (nö) vom 2.7.1986.

245 Der für die Umsetzung des Konzepts »MAG 8« einschließlich der Verlegung der B 10 notwendige B-Plan wurde vom BA (ö) am 3.9.1986 einstimmig beschlossen (B-Plan Nr. 20/1 »Obere Stadt zwischen Adler- u. Bleichstraße«). In leicht veränderter Fassung wurde er zum 23.9.1987 rechtskräftig.

246 Lediglich SPD-StR Franzer, Realschuloberlehrer, hatte keine Notwendigkeit für die »übertriebene Ausdehnung« der Druckerei gesehen, die mit ihren lärmenden Maschinen eigentlich gar nicht in das Gebiet gehöre. Die MAG habe auch die Obere Stadt »Stück für Stück gefressen«, man dürfe nicht wieder den gleichen Fehler machen. OB Kamper entgegnete, froh zu sein, daß die Stadt seit 1956 von der MAG gelebt habe. Franzer stimmte dann doch der Beschlußvorlage zu.

247 In seinem Bericht im GR (nö) vom 9.7.1986 sprach BM Pauser von »unsere(m) Landtagsabgeordneten«, womit wohl der Abgeordnete Guthard gemeint gewesen sein dürfte.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

des Geislinger Finanzamts Abstand zu nehmen und statt dessen drei Geschosse des Verwaltungsgebäudes zu beziehen.[248] Falls diese Möglichkeit – wahlweise als Miet- oder Teileigentumslösung – zum Tragen käme, müßte im Gegenzug das Helfensteiner Stadtschloß als bisheriger Sitz des Finanzamts von der Stadt erworben werden.[249]

Am Vortag der GR-Sitzung hatte die Stadt den von ihr vorgelegten Kaufvertragsentwurf in Heidelberg mit der Firmenleitung beraten.[250] Dabei hatte man sich nach dem Bericht des OB auf den 1.3.1987 als Termin für die Übergabe des Besitzes (Werksteil I) geeinigt.[251] An diesem Tag sei auch der Kaufpreis fällig. Des weiteren sei für die an Kauder zusätzlich abgetretene Fläche ein Ausgleich – wahrscheinlich über das Gebäude Römerstr. 5, das im Zuge der Verlegung der B 10 ohnehin abgebrochen werden müsse – vereinbart worden. Die im Falle der Zulassung einer Verkaufsfläche von mehr als 2.500 qm von der Stadt zu leistende Nachzahlung sei auf 1 Mio. DM festgesetzt worden, wobei die Nachzahlungspflicht 12 Jahre nach Abschluß des Kaufvertrags auslaufe. Es sei für die Stadt nicht möglich gewesen, der HDM in diesem Punkt noch etwas abzuhandeln. Zurückgewiesen worden sei auch das Ansinnen der Stadt, im Hinblick auf die in § 7 des Vertragsentwurfs enthaltene Haftungsfreistellung des Unternehmens für mögliche Schäden aus der Beschaffenheit des Bodenuntergrunds das Betriebsgelände durch einen Sachverständigen auf Chlorkohlenwasserstoffe, aromatische

248 Ein ab 1987 laufendes Förderprogramm des Landes zur gezielten Stärkung des ländlichen Raums sah für einen Neubau des Geislinger Finanzamts 9 Mio. DM vor. Dieser Betrag sollte nach den Vorstellungen der zuständigen OFD bei einer Unterbringung der Behörde im Verwaltungsgebäude aber deutlich unterschritten werden können. Im übrigen setzte diese Lösung voraus, daß die erforderlichen (Um-) Baumaßnahmen des Gebäudes bis Ende des Jahres 1991 abgeschlossen werden könnten, weil zu diesem Zeitpunkt das besagte Förderprogramm endete. (GR-P nö 15.10.1986, GZ v. 8.10.1986).

249 Offenbar hatte das Land für das ihm gehörende Schloß bei einem Umzug des Finanzamts in das ehemalige MAG-Verwaltungsgebäude keine andere Verwendungsmöglichkeit. In der Wertermittlung für das Anwesen bestanden allerdings noch Differenzen zwischen der OFD, die knapp 2 Mio. DM forderte, und der Stadt, die einen Kaufpreis von 1,5 Mio. DM für angemessen hielt.

250 GR-Drs. 149/86 mit Anlage zum GR-P nö 9.7.1986. Das Gespräch war nach den Worten des OB lt. Protokoll »in einem guten freundschaftlichen offenen Einvernehmen« verlaufen.

251 Das Unternehmen hatte – nach Darstellung von BM Pauser im VA (nö) vom 17.9.1986 – die (späte) Übergabe damit gerechtfertigt, daß es das Areal noch von Betriebszubehör räumen müsse (wobei zwei Tanks in der Gießerei, die erst im Zusammenhang mit den Abbrucharbeiten entfernt werden, könnten, von der Stadt übernommen werden sollten). Nach Darstellung von CDU-StR Dr. Hahn im GR (nö) vom 24.9.1986 hatte der OB die auf den März 1987 hinausgeschobene Besitzübergabe dagegen mit Bodenuntersuchungen begründet, die bis dahin noch von Sachverständigen vorgenommen werden sollten.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Wasserstoffe, Schwermetalle u. ä. untersuchen zu lassen.[252] Gerade im Hinblick auf die Übernahme derartiger Folgekosten, so die Begründung des Finanzvorstands Roser, sei der Kaufpreis so günstig für die Stadt ausgefallen. Wenn diese auf ihrer Forderung beharre, müsse die Duldung solcher Bodenuntersuchungen im Vorstand besprochen werden. In einer weiteren Unterredung Mitte August 1986 teilte Roser der Stadt mit, daß – wie schon er selbst – auch seine Vorstandskollegen die geforderten Bodenuntersuchungen aus dem genannten Grund ablehnten.[253]

Mitte September 1986 kam die Verwaltung gegenüber dem GR nach dem gegebenen Stand der Verhandlungen zu dem Schluß, daß die Stadt nur mehr vor der Alternative stehe, entweder den Kaufvertrag unter Verzicht auf Probebohrungen in der vorliegenden Fassung zu akzeptieren oder von einem gegenwärtigen Erwerb des Areals Abstand zu nehmen. Im letzten Fall sei aber damit zu rechnen, daß später ein höherer Kaufpreis gezahlt werden müsse.[254] Die Verwaltung gab zudem zu bedenken, daß der Kaufvertrag Voraussetzung für die Verwirklichung des Konzepts »MAG 8« sei, das schließlich die obere Altstadt um rd. 1,6 ha erweitern und auf der verblei-

252 Die die Haftungsfreistellung regelnden ersten beiden Absätze des besagten § 7 haben in dem in Rede stehenden Vertragsentwurf wie auch im endgültigen, am 15.10.1986 vom GR gebilligten und am 21.10.1986 von der Stadt und der HDM unterzeichneten Kaufvertrag folgenden Wortlaut:
(1) »Der Vertragsgegenstand wird in dem Umfang und Zustand verkauft, wie ihn die Verkäuferin bisher besessen hat. Die Verkäuferin leistet keine Gewähr für offene oder versteckte Mängel irgendwelcher Art. Die Verkäuferin versichert jedoch, daß ihr von versteckten Mängeln nichts bekannt ist. Besondere Eigenschaften werden nicht zugesichert.«
(2) »Der Käuferin ist bekannt, daß der Vertragsgegenstand bisher industriell genutzt wurde. Die Käuferin übernimmt es, die Verkäuferin heute und in Zukunft von allen Kosten freizustellen, die dieser dadurch entstehen, daß sie von den zuständigen Stellen wegen einer nachteiligen Veränderung der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Bodens und/oder des Grundwassers oder der Gefahr einer solchen, in welcher Form auch immer, in Anspruch genommen wird, es sei denn, daß ein Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfe der Verkäuferin vorsätzlich oder grob fahrlässig die Schadensursache gesetzt hat.«
Wie die Verwaltung in ihrer Vorlage gegenüber dem GR zutreffend darlegte, war der Haftungsausschluß – hier der Gefährdungs- und Verschuldenshaftung der HDM als bisheriger Grundstückseigentümerin und Anlagenbetreiberin – für Mängel der Kaufsache nach den Grundsätzen der Vertragsfreiheit im Privatrecht gem. § 460 BGB zulässig unter Ausnahme von arglistig verschwiegenen Mängeln. Das von der Stadt übernommene Haftungsrisiko betraf in erster Linie die ggf. notwendig werdende Sanierung des Grundstücks sowie möglicherweise entstehende Drittschäden (etwa an den Wasserversorgungsanlagen). (GR-Drs. 149/86).

253 Nach Darstellung von BM Pauser hat Roser ihm gegenüber erklärt, daß er nur mit dem Argument der Altlasten den niedrigen Kaufpreis von nur 6,1 Mio. DM im Vorstand habe durchsetzen können.

254 VA-P nö 17.9.1986 (Vorberatung), GR-P nö 24.9.1986.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

benden Fläche von rd. 2 ha mit z. T. noch verwendbaren Gebäuden eine gewerbliche Nutzung ermöglichen würde.[255] Das RP und das Innenministerium hätten in einer Unterredung am 4.9. d. J. ihre grundsätzliche Bereitschaft erklärt, den im Rahmen des PES bereits bewilligten Förderrahmen für Investitionsmaßnahmen bis zur Höhe von 11,8 Mio. DM um rd. 3 Mio. DM aufzustocken. Damit würde sich der Netto-Förderbetrag von bisher rd. 7,4 Mio. DM um rd. 2 Mio. DM erhöhen. Der erweiterte Förderrahmen würde auch die Kosten für die Verlegung der B 10 (rd. 2 Mio. DM) und zum Teil auch die für die Umgestaltung der alten B10 (Schillerstraße) als Fußgängerzone (rd. 2,3 Mio. DM) einschließen.

Um das beim Erwerb des MAG-Geländes nach dem Kaufvertragsentwurf einzugehende Risiko der Bodenbeschaffenheit besser abschätzen zu können, hatte die Verwaltung beim zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kirchheim a. d. Teck und beim LRA Göppingen (als unterer Wasserbehörde) um fachliche Unterstützung nachgesucht. Wie BM Pauser im VA bekanntgab,[256] haben sich nach den Untersuchungen der beiden Ämter im Geislinger Grundwasser Chlorkohlenwasserstoffe – die Lagerung von chlorkohlenwasserstoffhaltigen Substanzen bei der MAG war der Stadt bekannt – nachweisen lassen. Probebohrungen im Bodenbereich zwischen der MAG und der WMF seien jedoch im Hinblick auf diese Stoffe negativ verlaufen. Eine Kontamination des Grundwassers durch die MAG sei demnach zwar akut nicht vorhanden, könne aber durch den Abbruch von Gebäuden auftreten. In diesem Fall wären potentiell drei Wasserfassungen gefährdet, die Springequelle, die Quelle der Gemeinde Kuchen im Espan und – am ehesten – der Brunnen der Brauerei Wilmer. Aus seiner Sicht – so der Kommentar von BM Pauser zu den Befunden – sei das Risiko kalkulierbar.[257] Im schlimmsten Fall müsse man den verseuchten Boden abtragen und im Brunnen der Brauerei Wilmer einen Aktivkohlefilter einbauen.[258] Nach Aussagen der Fachleute dauere eine solche Sanierung maximal 5 Jahre. Der Betrieb eines Aktivkohlefilters koste 200.000-300.000 DM jährlich, also in 5

255 Die angegebene Restfläche von 2 ha enthielt auch den von Kauder für seine Betriebserweiterung beanspruchten Bereich. Läßt man diesen außen vor, standen nur noch rd. 1,2 ha für eine gewerbliche Nutzung zur freien Verfügung.

256 VA-P nö 17.9.1986.

257 Der Brunnen der Brauerei Wilmer befand sich in unmittelbarer Nähe zum MAG-Gelände. Die demgegenüber erheblich weiter entfernt gelegene Springequelle in der Wölk (im Stadtteil Altenstadt) hielt man – wegen der durch Verdünnung abnehmenden Schadstoffkonzentration – für kaum gefährdet. Dasselbe nahm man für den noch weiter entfernt gelegenen Brunnen im Espan an. Bei diesem sollen im übrigen bisher schon Verunreinigungen festgestellt worden sein, so daß hier aus Sicht der Verwaltung allenfalls eine gesamtschuldnerische Haftung in Frage kommen konnte.

258 Der frühere Bauingenieur der MAG, Scheuner, soll gegenüber dem OB die Möglichkeit, daß man Chlorkohlenwasserstoffe im Boden finde, praktisch ausgeschlossen haben. Ihm zufolge konnte allenfalls Öl auf dem Gelände verschüttet worden sein.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Jahren »eine runde 1 Mio. DM« (korrekt gewesen wäre: 1-1½ Mio. DM). Sonstige notwendige Sanierungsmaßnahmen könnten ebenfalls teuer werden. Wenn man ein »irrsinnig großes Gelände« abtragen müsse, komme nochmals etwa 1 Mio. DM an Kosten hinzu. Zusammengenommen sei im äußersten Fall mit rd. 2 Mio. DM zu rechnen. Man müßte versuchen, das Risiko möglichst klein zu halten und beim Abbruch von Gebäuden entsprechend vorsichtig zu Werke gehen. Außerdem gebe es auch weniger aufwendige Sanierungsmöglichkeiten wie etwa die Boden-Luft-Absaugung. Der bei der MAG eingesetzte Guß-/Gießereisand stelle jedenfalls keine Gefährdung für das Grundwasser dar.

In der Debatte berief sich CDU-StR Tiefner darauf, als alter »MAG-ler« das Gelände gut zu kennen und deshalb sorglos sein zu können. Ölverschüttungen habe es in der Tat zwar gegeben, dies aber nur im bebauten Bereich. Gleichwohl plädierte er dafür, vor dem Erwerb Bohrungen durchzuführen, um das Risiko einzugrenzen. Im übrigen meinte er, daß die positive Darstellung des Wasserwirtschaftsamts und die Überwachung der betrieblichen Anlagen durch das GAA, das in den letzten 20 Jahren immer »pingeliger« geworden sei, für eine gewisse Sicherheit bürgten. OB Kamper rechtfertigte – auf entsprechende Nachfrage von CDU-StR Dr. Hahn – den Verzicht der Stadt auf die ursprünglich geforderten Bodenuntersuchungen damit, daß nach gegenwärtigen Erkenntnissen Bodenverschmutzungen nicht oder nur »in sehr, sehr geringem« Umfange vorlägen. Das Altlastenrisiko könne durchaus übernommen werden, nachdem man den Kaufpreis von 13 Mio. DM auf 6,1 Mio. DM gedrückt habe.

Dieser Sicht schloß sich der GR einmütig an, auch wenn man sich durchaus des Risikos bewußt war, das die Stadt mit der Übernahme unbekannter Altlasten einging.[259] Aber niemand wollte dieses Risiko als so hoch einschätzen, als daß er in ihm ein Hindernis für den Erwerb des Areals hätte erkennen müssen. Einstimmig sprach sich das Gremium für den baldigen Abschluß des Kaufvertrags entsprechend dem vorgelegten Entwurf aus.

Diese Fassung erfuhr in weiteren Besprechungen der Verwaltung mit der HDM neben Präzisierungen und Abwandlungen technischer Art noch zwei nennenswerte Änderungen, die den endgültigen Kaufpreis von ursprünglich 6.090.000 DM um rd. 100.000 DM auf 6.183.980 DM steigen ließen.[260] Zum einen erhielt die Druckerei Kauder von dem ehemaligen MAG-Betriebsgelände einen höheren Flächenanteil als ursprünglich angesetzt

259 Namentlich SPD-StR Dr. Villinger wollte nicht ausschließen, daß der Boden auch Schwermetalle enthalte. Sein Fraktionskollege StR Franzer hielt – in einer späteren Sitzung des GR (nö) vom 24.9.1986 – eine Schadstoffbelastung des Bodens sogar für sehr wahrscheinlich, da dieser sicher nicht derart versiegelt gewesen sei, als daß nichts hätte eindringen können. Wie hoch das von der Stadt eingegangene Altlastenrisiko am Ende tatsächlich ausfiel, wird unten in Ziff. 5.2 im einzelnen dargestellt.

260 GR-P nö 15.10.1986 mit GR-Drs. 173/86 und Anlagen.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

(3.050 qm statt der bisher kalkulierten 1.862 qm), was den Kaufpreis für die Stadt um 148.960 DM auf 5.941.040 absenkte.[261] Zum anderen erwarb die Stadt die im bisherigen Vertragsentwurf nicht inbegriffenen Gebäude Römerstr. 5 und 7 zum Preis von 42.940 DM bzw. 400.000 DM, was wiederum die Kaufsumme auf 6.383.980 DM anhob. Da die HDM auf diesen Betrag einen pauschalen Abschlag in Höhe von 200.000 DM gewährte,[262] belief sich der von der Stadt effektiv zu zahlende Kaufpreis auf die genannten 6.183.980 DM, also auf knapp 6,2 Mio. DM.[263] Die anfänglich auf den 1. März 1987 terminierte Übergabe des (geräumten) Geländes wurde um zwei Monate auf den 1. Mai d. J. verschoben. Davon ausgenommen waren das Verwaltungsgebäude Schillerstr. 2 und das Gebäude Römerstr. 7, die sofort nach Vertragsabschluß in den Besitz der Stadt übergehen sollten.[264]

Der so veränderte Kaufvertrag wurde am 15. Oktober 1986 vom GR einstimmig gebilligt. Die notarielle Unterzeichnung erfolgte am 21.10. d. J., 14 Tage später war der Kaufpreis fällig.[265] Rechnet man zu den reinen Erwerbskosten von knapp 6,2 Mio. DM noch Grunderwerbssteuer in Höhe

261 Die zusätzlich vom MAG-Areal an Kauder abgetretene Fläche wurde mit 80 DM/qm bewertet (80 x 1.862 = 148.960 DM).

262 Wie BM Pauser im GR (nö) vom 15.10.1986 erläuterte, erhielte die Stadt durch den vereinbarten pauschalen Abschlag von 200.000 DM die beiden Gebäude Römerstr. 5 und 7 – deren Erwerb in den PES-Förderantrag einbezogen werden würde – nahezu, wie es OB Kamper auch angestrebt habe, unentgeltlich. Ergänzend fügte er hinzu, daß das Gebäude Nr. 5 ohnehin im Zuge der Verlegung der B 10 abgerissen werden würde und es für das Gebäude Nr. 7 mit einer Fläche von 1.604 qm bereits einen potentiellen Käufer gebe. Gemeint war die Fa. Letter, an die die Stadt das Gebäude im Dezember 1986 für 500.000 DM verkaufen sollte (VA-P nö 10.12 u. GR-P nö 17.12.1986).

263 Nach § 2 des Vertrags errechnete sich der pauschale Kaufpreis von 6.183.980 DM aus einem Bodenwert für die insgesamt rd. 3,44 ha große Fläche in Höhe von 3.783.890 DM und einem Gebäudewert in Höhe von 4.650.090 DM (zusammen 8.433.980 DM), abzüglich der mit 2.250.000 DM (2,25 Mio. DM) veranschlagten Kosten für den von der Stadt durchzuführenden Abbruch der Baukörper. Gegenüber der ursprünglichen Vertragsfassung waren Grund und Boden nicht mehr mit 80 DM/qm, sondern mit 110 DM/qm angesetzt, was bedeutete, daß der Gebäudewert entsprechend geringer zu Buche schlug. Es ist zu vermuten, daß die veränderte Wertrelation im Hinblick auf eine mögliche Förderung nach dem PES für die Stadt günstiger war.

264 Die HDM verpflichtete sich, sich vom 1.10.1986 bis zum 30.4.1987 an den Betriebskosten des Verwaltungsgebäudes einschließlich der Kosten für Pförtner und Bewachung mit einem monatlichen Pauschalbetrag in Höhe von 15.000 DM zuzügl. MWSt zu beteiligen. Die anteilig auf das Verwaltungsgebäude entfallende Grundsteuer war dagegen ab sofort (d. h. ab Vertragsabschluß) allein von der Stadt zu tragen, die dafür im Gegenzug das Gebäude ganz oder teilweise bereits vermieten und die hierfür erforderlichen Umbauarbeiten vornehmen durfte.

265 Nach Darstellung von BM Pauser hatte die Stadt der sofortigen Zahlung zugestimmt, weil die Zinsen für den dafür aufzunehmenden Kredit im Rahmen des PES gefördert würden.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

von 123.680 DM hinzu, kostete die Stadt die Übernahme des Werksteils I insgesamt 6,308 Mio. DM.

4. Städtebauliche Neuordnung des MAG-Kerngeländes (Werksteil I)

4.1. Grundzüge der Planung und Entwicklung

Wie dargestellt (Ziff. 3.4), hatte der GR mit der Verabschiedung der Planstudie »MAG 8« und der Aufstellung eines entsprechenden B-Plans bereits vor Abschluß des Kaufvertrags über den Werksteil I im Oktober 1986 die Grundlinien für dessen Neuordnung festgelegt. Danach war der Bereich zwischen Schillerstraße und der neuen, hinter das Verwaltungsgebäude verlegten Trasse der B 10 für ein aus einem Altenpflegeheim und Altenwohnungen bestehendes Altenzentrum, ein Parkhaus und eine bis zur Altstadt reichende Fußgängerzone vorgesehen. Das Verwaltungsgebäude sollte erhalten bleiben, wobei die oberen Geschosse für die Unterbringung des Finanzamts und die unteren für die Einrichtung von Ladenverkaufsflächen bis zu einem Umfang von insgesamt ca. 2.500 qm in Aussicht genommen waren. Das Gebiet westlich der neuen B 10 bis zur Bleichstraße sollte weiterhin der gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen.

Mit Blick auf diese Grobplanung wurde der gesamte Gebäudebestand im November/Dezember 1986 auf seine Eignung zur weiteren Verwendung bzw. seine Kompatibilität mit der beschlossenen städtebaulichen Konzeption hin überprüft. Im Ergebnis entschied sich der GR Ende Januar 1987, einer entsprechenden Empfehlung der Verwaltung folgend,[266] einmütig dafür, sämtliche Gebäude (rd. 330.000 cbm umbauter Raum) mit Ausnahme des Verwaltungsgebäudes nach Räumung des Geländes durch die HDM

266 Die entsprechende Vorlage hatte den Erhalt bzw. die Neunutzung von vier Gebäudekomplexen – Römerstr. 8 (ehem. Sozialgebäude, das dann verkauft wurde), Römerstr. 14 (ehem. Zylinder- und Kurbelwellenfertigung), Bismarckstr. 34/36 (ehem. Versand- und Lagergebäude mit mechanischer Fertigung) und 40/42 (Materialbunker) – zwar dem GR anheimgestellt, zugleich aber die »immensen« Kosten – wie BD Höninger im BA (nö) vom 14.1.1987 und nochmals im GR (ö) vom 28.1.1987 bekräftigte – für die in diesem Fall erforderliche Nachrüstung der Gebäude hervorgehoben. Zudem würde deren Erhaltung auch die Art des auf dem Gelände überhaupt für eine Ansiedlung in Frage kommenden Gewerbes vorgeben. Dies stünde jedoch der bestehenden Planung entgegen, die für diesen Bereich ein alternatives, am Ort noch nicht ansässiges Gewerbe vorsehe, um der einseitigen Branchenstruktur (Eisen- und Metallverarbeitung) der Stadt entgegenzuwirken.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

zum Mai 1987 zu beseitigen.[267] Eine aktualisierte Kostenschätzung für die Abrißarbeiten vom April 1987 belief sich auf etwa 4 Mio. DM und übertraf damit deutlich den im Kaufvertrag für die Entfernung der Gebäude angesetzten Betrag von 2,5 Mio. DM.[268] Im Ergebnis lagen die tatsächlichen Aufwendungen für den Gebäudeabbruch mit rd. 3 Mio. DM zwischen der ursprünglichen und der später revidierten Prognose.[269]

Zur baulichen Umsetzung der Planung wie zur Vermarktung der im Verwaltungsgebäude vorgesehenen Einzelhandelsflächen und des Gewerbegebiets bediente sich die Stadt der Unterstützung durch professionelle Projektentwickler.[270] Mit der Erarbeitung eines Nutzungskonzepts für das Gewerbegebiet beauftragte sie die Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg (LEG),[271] mit der Projektentwicklung für das Verwaltungsgebäude (zum »Büro- und Geschäftshaus«) und das Parkhaus die Wüstenrot Städtebau- u. Entwicklungsgesellschaft mbH (WSE).[272] Zusätzlich sollte

267 Wie dargelegt, befand sich das Gelände vertragsgemäß noch bis Ende April 1987 im Besitz der HDM. Die auf den 1. Mai terminierte Übergabe erfolgte allerdings erst zum 18. d. M., die endgültige Räumung sogar erst im Juni d. J. (VA-P nö 20.5.1987).

268 Ursprünglich waren für den Abbruch 4,3 Mio. DM veranschlagt worden. Der Ende des Jahres 1987 erfolgte Verkauf des ehemaligen Sozialgebäudes Römerstr. 8 für rd. 275.000 DM an die Geislinger Firma Rinz, dem der GR bereits Ende März zugestimmt hatte (VA-P nö 10.12.1986, GR-P nö/ö 17.12.1986, VA-P nö 18.3.1987, GR-P ö/nö 25.3.1987), verminderte die Kostenschätzung entsprechend. Ende April 1987 wurden auch die ersten (öffentlich ausgeschriebenen) Abrißarbeiten an die Braunschweiger Firma Saab zum Angebotspreis von rd. 1.171.000 DM vergeben, die unter 17 Bieterinnen an vierter Stelle gelegen hatte. Der Beauftragung waren Erkundungen beim Vorsitzenden des Württembergischen Abbruchverbands wie auch bei der Stadtverwaltung Braunschweig vorausgegangen. Die Angebote der an erster bzw. zweiter Stelle gelegenen (Esslinger) Firmen hatten sich aus Sicht der Verwaltung als unzureichend und die drittplazierte Firma hatte sich nach den eingeholten Auskünften als nicht empfehlenswert erwiesen.

269 Die Abbruchkosten gehörten zu den nach dem PES förderfähigen Aufwendungen.

270 GR-Beschluß (nö) vom 1.7.1987 entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung. Diese hatte in Vorbereitung des Beschlusses mit rd. 30 einschlägigen Anbietern Kontakt aufgenommen.

271 Die Beauftragung der LEG erfolgte entsprechend ihrem Angebot vom 20.5.1987, das für den Projektbearbeiter ein zeitabhängiges Honorar und für die wirtschaftliche und finanzielle Betreuung der Bauvorhaben eine pauschale Honorierung in Höhe eines bestimmten Prozentanteils (für kommunale bzw. private Bauvorhaben) der Bausumme vorsah.

272 In ihrem Angebot vom 1.7.1987 verpflichtete sich die WSE, die vorbereitenden Arbeiten – von der Erarbeitung des Nutzungskonzepts über eine Kostenschätzung, den Verhandlungen mit den einzuwerbenden Nutzern bis hin zur Veräußerung der Grundstücksanteile – auf eigenes Risiko zu erbringen und vorzufinanzieren. Die Honorierung sollte erst nach Realisierung des Entwicklungskonzepts erfolgen. Bei der Festlegung des Branchenmix für die Einzelhandelsflächen und der Auswahl der Nutzer wollte die WSE vor allem auch auf die Dienste einer anderen Wüstenrot-Tochter,

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

die WSE auch ein Erschließungskonzept für die sich südöstlich an das Verwaltungsgebäude anschließende, für die Errichtung des Altenzentrum vorgesehene Fläche erarbeiten. Auf dieser Grundlage wurde für die weitere architektonische Gestaltung des Areals und die städtebauliche Anlage des Altenzentrums ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben, aus dem die Stuttgarter Architektengemeinschaft Esser/Küchler als Sieger hervorging.[273] Nach Überarbeitung ihres Konzepts entsprechend den Vorschlägen des Preisgerichts erhielten die beiden Architekten Ende Dezember 1988 den Auftrag für die Planung und Bauleitung der Projekte (Verwaltungsgebäude, Parkhaus und Altenzentrum).[274]

Als Ergebnis des Umgestaltungs- und Umnutzungsprozesses des Werksgeländes entstanden ein Büro- und Kulturhaus mit Parkhaus (I), ein Altenzentrum (II) und ein – MAG-Galerien genanntes – Einkaufs- und Dienstleistungszentrum (III). Die Numerierung der drei Komplexe entspricht der zeitlichen Reihenfolge ihrer Erstellung. Räumlich erstrecken sich der Komplex I auf den Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes und die sich daran westlich bis zur neuen B 10 anschließende Fläche, der Komplex II auf den südlich an das Verwaltungsgebäude angrenzenden Bereich und der Komplex III auf das Gebiet westlich der neuen B 10. Sie sind nachfolgend

der – bereits 1986 mit der Standortanalyse für die Stadt betrauten – GMA zurückgreifen. Mit der Beauftragung der WSE folgte der GR (bei vier Gegenstimmen und einer Enthaltung) dem Votum des MAG-Ausschusses. Die Verwaltung, vor allem auch BM Pauser (zu ihm s. o. Ziff. 3.4, Anm. 220), hatte sich für die Firma Industrielles Bauen Betreuungsgesellschaft mbH, Stuttgart (IBB), eine Tochtergesellschaft der Stuttgarter Bauunternehmung Friedmann AG, ausgesprochen. Diese hatte angeboten, sich ihre Arbeit als Projektentwickler nur mittelbar über den Kaufpreis des schlüsselfertigen Objekts entgelten zu lassen, wobei sich dessen Höhe an den konkret getätigten Aufwendungen orientieren sollte. (GR-P nö 1.7.1987 mit GR-Drs. 106/87).

273 Die Kosten des Wettbewerbs waren auf 250.000 DM (davon 150.000 DM für Preise und Aufkäufe, der Rest für Honorare und Reisekosten) veranschlagt worden. (GR-P ö 25.11.1987, GR-P ö 16.12.1987).

274 GR-Beschlüsse vom (ö) 26.10.1988 (1 Gegenstimme, 2 Enthaltungen) und vom (nö) 21.12.1988 (einstimmig). Die Beauftragung erfolgte in Form eines Stufenvertrags mit einer Gesamthonorarsumme von rd. 3,8 Mio. DM, die an den auf ca. 52,2 Mio. DM geschätzten Gesamtbaukosten orientiert war (bzw. 7,3 % davon ausmachte). Im Einvernehmen mit den Architekten und mit Zustimmung des GR beauftragte die Verwaltung ebenfalls in Form eines Stufenvertrags das Geislinger Ingenieurbüro Batock (dessen Namensgeber dem GR als Vertreter der FWV seit November 1968 bis zu seinem Tod im März 1994 angehörte) mit der Erarbeitung der Statik für die Bereiche Büro- und Geschäftshaus, Parkhaus und Altenpflegeheim und das ebenfalls im Geislinger Raum ansässige Büro Lepenies mit der Statik für die Altenwohnungen (und evtl. einen Kindergarten). Damit beliefen sich die Aufwendungen für die Statik auf rd. 960.000 DM, also eine knappe Million DM. (GR-P nö 21.12.1988).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

unter besonderer Berücksichtigung ihrer Finanzierung und der dabei auf die Stadt entfallenen Kosten umrissen.

4.2. Endgültige städtebauliche Gestaltung und Nutzung des Geländes

4.2.1. Komplex I: Büro- und Kulturhaus mit Parkhaus

Das ursprünglich als »Büro- und Geschäftshaus« vorgesehene Verwaltungsgebäude wurde zu einem »Büro- und Kulturhaus« umgebaut und an der Nordseite (Richtung Stadtkirche) durch einen Anbau erweitert. An seiner Rückfront entstand, wie von Anfang an geplant, ein bis an die neue B 10 heranreichendes Parkhaus mit Tiefgarage. Die oberen drei Stockwerke des Gebäudes erwarb – wie es die Stadt schon während der Verkaufsverhandlungen mit der HDM angestrebt hatte – das Land für die Unterbringung des örtlichen Finanzamts, den Anbau der LK Göppingen für die Einrichtung von Dienst(neben)stellen der Kreisverwaltung.[275] In den im Eigentum der Stadt verbliebenen unteren Stockwerken des Gebäudes wurden städtische Einrichtungen wie namentlich das Stadtarchiv, die Stadtbücherei, ein Vortragssaal sowie das Kultur- und Verkehrsamt untergebracht. Von den insgesamt teils oberirdisch, teils unterirdisch (Tiefgarage) angelegten 248 Stellplätzen des Parkhauses entfielen 45 auf das Land, 24 auf den LK und der große Rest auf die Stadt.[276]

Den Umbau des Verwaltungsgebäudes und den Parkhausneubau hatten Stadt, Land und LK in Form einer Bauherrengemeinschaft durchgeführt. Tabelle 14 zeigt, wie sich die Kosten der insgesamt 35,114 Mio. DM teuren Baumaßnahme entsprechend den jeweiligen Nutzungsanteilen auf die drei Bauherren absolut (Spalte 3) und relativ (Spalte 4) verteilen, wobei die anteiligen Beträge für das Baugrundstück einschließlich der Altbausubstanz des ehemaligen Verwaltungsgebäudes nochmals gesondert ausgewiesen sind (Spalte 5). Wie ein Vergleich der tatsächlichen mit den prognostizierten Kosten in Höhe von rd. 34,9 Mio. DM (absolut: Spalte 1, anteilig: Spalte 2) ergibt, beliefen sich die im Zuge der Bauausführung insgesamt entstandenen Mehraufwendungen auf rd. 204.000 DM.[277]

275 Pressemitteilung des OB vom 18.6.1991, GR-P nö 19.6.1991.

276 Der überwiegende Teil der städtischen Parkplätze wurde der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt, die für den eigenen Bedarf vorbehaltenen 53 Plätze sollten später auch vom Pflegepersonal des Altenzentrums genutzt werden können (s. dazu auch weiter unten). (GZ v. 29.7.1994).

277 Die Prognose der voraussichtlichen wie auch die Schlußabrechnung der tatsächlich entstandenen Gesamtkosten hatte die Stuttgarter Siedlungswerk Infrastruktur GmbH (SWI), eine 100%-ige Tochter der Siedlungswerk gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- u. Städtebau mbH (SW), das frühere Siedlungswerk der Di-

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Tabelle 14:
Verteilung der Gesamtkosten (gerundet) für das Büro- und Kulturhaus einschließlich Parkhaus auf die Bauherren (Land Bad.-Württ., LK Göppingen und Stadt Geislingen)[278]

	Kostenart und Kostenanteil				
Kostenträger	*Prognose (DM) (1)*	*Kostenanteil (2)*	*Schlußabrechnung (DM) (3)*	*Kostenanteil (4)*	*Grundstücksanteil (DM)** (5)*
Land Bad.-Württ.	12,829 Mio.	36,75 %	12,802 Mio.*	36,46 %*	2,039 Mio.
LK Göppingen	3,144 Mio.	9,01 %	3,065 Mio.*	8,73 %*	0,500 Mio.
Stadt	18,937 Mio.	54,25 %	19,247 Mio.	54,81 %	2,598 Mio.
Gesamt	34,910 Mio.	100,01 %	35,114 Mio.	100,00 %	5,137 Mio.

* Geschätzt.
** Einschließl. Altbausubstanz (ehem. Verwaltungsgebäude), Erschließungs- und Baunebenkosten.

Prognose und effektive Aufwendungen weichen nicht nur im Gesamtbetrag voneinander ab, sondern auch in den auf die drei Bauherren entfallenden

özese Rottenburg GmbH, erstellt. Die SWI war durch Beschluß des GR (nö) vom 27.2.1991 zum Honorarfestpreisangebot in Höhe von 700.000 DM zuzügl. MWSt mit der Projekt- und Baubetreuung beauftragt worden. Auf der Basis ihrer Kostenkalkulation vom 10.6.1991 beauftragte die Stadt im Juli 1991 die Göppinger Fa. Richard Ilda als Generalunternehmer mit der Durchführung der Baumaßnahme mit einer Ausführungsfrist bis zum 30.9.1993 zum Angebotspreis von 24,727 Mio. DM zuzügl. einer Abgeltung für Planungskosten in Höhe von 600.000 DM. (GR-P ö/nö 19.6.1991 u. GR-P nö 10.7.1991, GR-Drs. 193/91). Im November 1991 ging der Generalunternehmervertrag mit Zustimmung des GR (GR-P nö 13.11.91) auf die von der Fa. Ilda zusammen mit der Süßener Fa. Hattenauer gegründete Arbeitsgemeinschaft (ARGE Hattenauer/Ilda) über. Faktisch wurden die Bauarbeiten im wesentlichen von dem Süßener Partner durchgeführt. Mit der Beauftragung der SWI hatte sich der GR einmütig (bei 2 Enthaltungen) gegen den Vorschlag von OB Scholz (zu ihm als Nachfolger von Kamper s. näher unten Anm. 305) durchgesetzt, der sich für eine Fortsetzung der in den vergangenen drei Jahren für die MAG-Neuordnung als Projektbetreuerin tätig gewesenen WSE (s. o. Anm. 272) ausgesprochen hatte. Nach Auffassung des GR waren die Leistungen der WSE in der Vergangenheit dagegen nicht zufriedenstellend gewesen. Die vom GR bevorzugte SWI sollte später auch die Projektbetreuung für das Altenzentrum übernehmen (was dann auch geschah).

278 Zusammengestellt nach Angaben in GR-Drs. 103/97, GR-Drs. 82/97 und eigenen Berechnungen.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

prozentualen Kostenanteilen (Spalte 2 im Vergleich zu Spalte 4).[279] Für die Stadt folgte daraus eine (absolute) Mehrbelastung in Höhe von 310.000 DM, für das Land und den LK dagegen eine Minderbelastung in Höhe von 27.000 bzw. 79.000 DM (Spalte 1 im Vergleich zu Spalte 3). Zusätzlich zu ihrem Anteil in Höhe von 19,247 Mio. DM hatte die Stadt noch die Kosten für ihren Bereich allein betreffende Sonderleistungen in Höhe von rd. 1,15 Mio. DM zu tragen,[280] so daß sich für sie eine Gesamtbelastung von rd. 20,4 Mio. DM ergab.[281]

Für Altbausubstanz und Grundstücksfläche des Verwaltungsgebäudes erzielte die Stadt als bisherige Eigentümerin einen (rechnerischen) Erlös von rd. 5,137 Mio. DM (Spalte 5). Da sie aber mit einem Wertanteil von rd. 2,6 Mio. DM, also gut der Hälfte des gesamten nominellen Gebäude- und Grundstückswerts, weiterhin selbst (Teil-) Eigentümerin blieb, konnte sie als finanzwirksame Einnahmen nur die von Land und LK zu zahlende knappe andere Hälfte in Höhe von rd. 2,539 Mio. DM verbuchen. Die Entscheidung, die unteren Stockwerke des Verwaltungsgebäudes selbst zu nutzen und damit die Finanzierung einer Investition von knapp 20 Mio. DM auf sich zu nehmen, hatte sie nicht ganz freiwillig getroffen. Der ursprüngliche Plan, diese Flächen an einen Investor bzw. Generalunternehmer zur Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt im 1. Obergeschoß und Einzelhandelsgeschäfte im Erdgeschoß zu verkaufen, war trotz intensiver Bemühungen letztlich an fehlenden Interessenten gescheitert.[282]

279 Bei den absoluten bzw. relativen Werten für die Anteile des Landes und des LK in Spalte 3 bzw. 4 handelt es sich um eigene Berechnungen i. S. einer Schätzung. In den einschlägigen Protokollen und GR-Drucksachen waren lediglich die Werte für die Stadt und die Gesamtkosten ausgewiesen. Die Schätzung erfolgte in der Weise, daß die Erhöhung des städtischen Anteils um 0,56 Prozentpunkte von 54,25 % (Spalte 2) auf dann 54,81 % (Spalte 4) je zur Hälfte, d. h. um jeweils 0,28 Prozentpunkte, mindernd den bisherigen Anteilen von Land und LK angerechnet wurde, so daß diese von 36,75 % bzw. 9,01 % (Spalte 2) auf 36,46 % bzw. 8,73 % (Spalte 4) abnahmen. Aus diesen relativen Anteilen ergaben sich dann die zugehörigen absoluten Anteile (Spalte 3).

280 Zu den Sonderleistungen zählten u. a. auch die Mehrkosten in Höhe von 210.000 DM für die Erhaltung des MAG-Turms (s. dazu näher weiter unten Anm. 286). Zum MAG-Turm s. auch oben Ziff. 3.2, Anm. 154.

281 Dabei belief sich der reine Baukostenanteil (d. h. ohne anteilige Grundstücks- und Altbausubstanzkosten) auf rd. 16,34 Mio. DM, wobei rd. 11,4 Mio. DM auf das Büro- und Kulturhaus und rd. 4,9 Mio. DM auf das Parkhaus entfielen.

282 Auslöser für die Umentscheidung war die Absage eines größeren Lebensmittelmarkts im September 1990 gewesen, die sich zudem mit einem fehlenden Interesse der heimischen Geschäftswelt an einer Ansiedlung im Erdgeschoß verband. OB Scholz, der in jenem Monat das Amt von seinem Vorgänger Kamper übernommen hatte und – nach einer Äußerung gegenüber der GZ v. 19.10.1990 – »dem Schwebezustand im Hinblick auf das MAG-Gelände so rasch wie möglich ein Ende machen« wollte, hatte eine von der Verwaltung erarbeitete alternative Nutzungskonzeption für das Verwaltungsgebäude in einer außerhalb Geislingens (in Öhringen/

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Den in langwierigen Verhandlungen mit der Oberfinanzdirektion (OFD) und wohlwollender Unterstützung durch das Finanzministerium am Ende erreichten Einzug des Finanzamts in das Verwaltungsgebäude hatte die Stadt nur um den Preis finanzieller Zugeständnisse durchsetzen können. Zum einen hatte sie sich zum Erwerb des in Landesbesitz stehenden Helfensteiner Stadtschlosses verpflichten müssen, ein Koppelgeschäft, das sie bei den Verhandlungen um den Kaufpreis für das Schloß in eine nicht gerade günstige Position versetzte. Die von ihr am Ende gezahlten 1,91 Mio. DM übertrafen nicht nur ihr eigenes Angebot in Höhe von 1,5 Mio. DM, sondern auch den anfangs vom Land verlangten Preis von »nur« 1,7 Mio. DM.[283] Zum anderen hatte sich die Stadt damit einverstanden erklären müssen, von dem auf rd. 12,8 Mio. DM prognostizierten Anteil des Landes an den Gesamtkosten für das Büro- und Kulturhaus rd. 400.000 DM (bzw. 0,4 Mio. DM) zu übernehmen. Dieser Betrag entsprach der Hälfte der 0,8 Mio. DM, um die der vom Land zu tragende Kostenanteil die Summe von 12 Mio. DM – die Obergrenze für die Bezuschussung des Geislinger Finanzamtsprojekts nach dem Landesprogramm für die Förderung des ländlichen Raums – überschritten hatte.[284]

Die dargestellte Wiederverwertung des MAG-Verwaltungsgebäudes kann die Stadt zu Recht als städtebaulichen und vor allem auch – im Hin-

Hohenlohe) veranstalteten dreitägigen, nichtöffentlichen Klausurtagung des GR vom 18.-20.10.1990 zur Diskussion gestellt. Nach weiterer Vorberatung in den Ausschüssen (BA und VA) beschloß der GR (ö) am 28.11.1990 mit 19 gegen 2 Stimmen bei 2 Enthaltungen, die bislang angestrebte Vermarktung eines Teils der Gebäudeflächen zu gewerblichen Zwecken aufzugeben und statt dessen die von der Verwaltung vorgeschlagene Nutzung des Gebäudes durch das Finanzamt, den LK und die Stadt zu verfolgen. Die namentlich von SPD-StR Trauner aus früheren Debatten wieder aufgegriffene Alternative, das Verwaltungsgebäude letztlich doch abzubrechen, hatte OB Scholz aus Kostengründen für kommunalpolitisch nicht verantwortbar erklärt. Aus seiner Sicht hätte dies die Vernichtung von Millionenwerten bedeutet, wobei er die Altbausubstanz des Verwaltungsgebäudes mit rd. 4 Mio. (in den Kaufverhandlungen mit der HDM hatte die Stadt das Verwaltungsgebäude mit rd. 1,9 Mio. DM veranschlagt) und die bisher für Planungsleistungen von Architekten, Ingenieuren und Projektbetreuungsfirmen erbrachten Aufwendungen ebenfalls mit mindestens einer Million DM ansetzte, die Kosten für den Gebäudeabbruch einschließlich Deponierung in Höhe von rd. 1,4 Mio. DM noch nicht mitgerechnet. (GZ v. 15.9.1990 und v. 19.10.1990; BA-P nö 7.11.1990, VA-P nö 14.11.1990, GR-P ö 28.11.1990; GZ v. 29.11.1990 mit Redemanuskript des OB).

283 Der Kaufpreis von 1,91 Mio. DM wurde mit den vom Land für dessen Anteil am Grundstück und der Altbausubstanz des Verwaltungsgebäudes (Spalte 5 von Tab. 14) an die Stadt zu zahlenden rd. 2,039 Mio. DM verrechnet (GR-P nö 20.9.1989 u. GR-P nö/ö 27.9.1989, GR-P nö 19.7.1990, GR-P nö 10.7.1991 mit Aktenvermerk).

284 Das Land hatte seine Forderung auf Übernahme der Hälfte der besagten Mehrkosten damit begründet, daß die ursprüngliche Kostenkalkulation in Höhe von rd. 11,6 Mio. DM den Förderrahmen schließlich noch eingehalten habe.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

blick auf die dort geschaffenen städtischen Einrichtungen – infrastrukturellen Gewinn betrachten, für den sie, wenn auch nicht ganz freiwillig, auf die ursprünglich angestrebte Ansiedlung von (Klein-) Gewerbe und Handel verzichtet hat.[285] In Erinnerung an den ehemaligen Industriestandort erhielt das nunmehrige »Büro- und Kulturhaus« den Zusatz »In der MAG«.[286] Im Rahmen seiner feierlichen Einweihung im September 1994 übergab der

285 Dazu hatte entscheidend die von BD Höninger konzipierte Verlegung der B 10 beigetragen, wodurch der Verkehr nicht mehr über die vor dem Verwaltungsgebäude verlaufende Schillerstraße (die in der Folge auch zur Fußgängerzone umgebaut wurde) geleitet, sondern mit einem neuen, bogenförmigen Teilstück an dessen Rückseite vorbeigeführt wurde.

286 Der MAG-Turm als ein weiteres Zeugnis Geislinger Stadtgeschichte blieb dank der Beharrlichkeit insbesondere von BD Höninger erhalten. Die Frage seiner Konservierung im Original oder seines Abbruchs mit oder ohne einen Wiederaufbau war im Rahmen der Neugestaltung des MAG-Geländes lange Zeit innerhalb der Verwaltung umstritten und wiederholt auch Gegenstand kontroverser Debatten im GR bzw. seiner Ausschüsse gewesen, wobei Kostengesichtspunkte eine nicht unerhebliche Rolle spielten. Von den Ausgaben für die Erhaltung des – in den Anbau an das Verwaltungsgebäude integrierten – alten Turms oder den Bau eines neuen konnten nach dem Bauherrenvertrag zwischen Stadt, Land und LK nur Gesamtkosten in Höhe von maximal 200.000 DM anteilig umgelegt werden. Ein Neubau des Turms einschließlich Abriß des alten war nach dem Angebot des Generalunternehmers mit rd. 383.000 DM um rd. 27.000 DM billiger als die mit rd. 410.000 DM veranschlagte Erhaltung und Restaurierung des Turms. Ein Abbruch hätte allerdings das Abtragen und Reinigen des unterliegenden kontaminierten Bodens nach sich gezogen (zu den hohen Kosten der Bodensanierung im MAG-Gelände s. im einzelnen unten Ziff. 5.2). Demgegenüber konnte bei einem Erhalt des Turms der Untergrund unter der vom Wasserwirtschaftsamt verlangten Bedingung belassen bleiben, daß er gegen ein Auswaschen abgeschlossen und mit einem Belüftungssystem für eine Bodenreinigung durch den natürlichen Abbau des Öls versehen wird (sog. in-situ-Reinigung). Am Ende entschied sich der GR (ö) am 26.2.1992 bei 3 Gegenstimmen für die rd. 410.000 DM teure Sanierung des alten Turms (wobei 17.000 DM auf die in-situ-Reinigung entfielen), nachdem er sich noch im Juni 1991, wenn auch mit knapper Mehrheit, ganz im Sinne von OB Scholz gegen den Originalerhalt – wie er vom GR noch unter OB Kamper im März 1988 anläßlich des B-Planverfahrens vorgesehen war – ausgesprochen hatte. Diese Lösung kostete die Stadt Mehraufwendungen in Höhe von 210.000 DM (410.000 DM abzüglich der besagten Gemeinkosten von 200.000 DM). (VA-P ö 16.3.1988, GR-P nö/ö 19.6.1991, BA-P nö 12.2.1992, GR-P nö/ö 26.2.1992 mit GR-Drs. 66/92; GZ v. 14.2.1992, v. 28.2.1992, und v. 6.8.1993). Die ursprüngliche Hoffnung der Stadt, die Restaurierung des Turms im Rahmen des Denkmalschutzes bezuschußt zu bekommen, hatte sich zerschlagen, nachdem das Landesdenkmalamt als zuständige Behörde seine anfängliche Bewertung der Schutzwürdigkeit des Turms als Kulturdenkmal mit dem Argument zurückgenommen hatte, daß dafür zu wenig originale Substanz erhalten geblieben sei. So beließ es die Stadt bei einer auf das Notwendige beschränkten Sanierung und verzichtete auf eine Vorsatzschale aus Tuffstein, die nochmals zusätzliche 150.000-200.000 DM gekostet hätte (BA-P ö 4.10.1995). Die vom HDM-Finanzvorstand Dr. Roser im Herbst 1988 noch gegenüber OB Kamper auf dessen Bemühungen hin vage

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Leiter des Amstettener Nachfolgewerks, Dr. Lichtenfels, namens der HDM der Stadt eine Spende in Höhe von rd. 135.000 DM für die Ausstattung des – nach der Gründungsstätte der MAG – »Kapellmühle« benannten, zugleich als künftiger Tagungsort des GR gedachten Vortragssaals.[287]

4.2.2. *Komplex II: Altenzentrum (Altenpflegeheim und Altenwohnungen)*

Auf der südlich an das Büro- u. Kulturhaus angrenzenden Fläche zwischen Schillerstraße und neuer B 10 entstand, wie geplant, ein Altenzentrum mit Altenpflegeheim, Begegnungsstätte und Altenwohnungen.[288] Vor allem das Altenpflegeheim hatte seit Jahrzehnten einen prominenten Platz auf der Prioritätenliste der vordringlichen städtischen Investitionsvorhaben eingenommen. Die Trägerschaft für das Altenzentrum war der in Nürtingen ansässigen Samariterstiftung,[289] die Projekt- und Baubetreuung dem Stuttgarter Siedlungswerk SW bzw. der SWI übertragen worden.[290]

Die Gesamtbausumme für das im Juli 1996 in Betrieb genommene Altenpflegeheim einschließlich der Begegnungsstätte (»Samariterstift«) belief sich auf 42,4 Mio. DM.[291] Das Baugrundstück selbst war durch Schenkungsvertrag auf die Samariterstiftung übergegangen,[292] die sich im Gegenzug informell bereit erklärt hatte, auch für die Altenwohnungen die Trägerschaft zu übernehmen (s. dazu nachfolgenden Absatz). Von den Ge-

in Aussicht gestellte Finanzhilfe (Spende) der HDM für die Erhaltung des Turms unterblieb letztlich ebenfalls. OB Scholz hatte diese Möglichkeit nicht weiterverfolgt, weil die Stadt vom Generalunternehmer für den Turm keine Sonderabrechnung erhielte und deshalb eine evtl. Spende nicht ordnungsgemäß verbucht werden könnte. (GR-P nö 30.11.1988, GR-P nö/ö 19.6.1991).

287 Zur Kapellmühle s. o. Kap. II, Ziff. 2.1. Die Spende war der Stadt nach Darstellung von OB Scholz in nichtöffentlicher Sitzung des GR vom 31.8.1994 bereits im vorhinein telefonisch von der Heidelberger Firmenleitung angekündigt worden. Mit ihr setzte das Unternehmen die »kleine Geste«, mit der es der Stadt im Streit um die Verantwortlichkeiten bei der Altlastensanierung entgegenkommen wollte, in die Tat um (s. u. Anm. 493).

288 Der ursprünglich ebenfalls dort vorgesehene Kindergarten entfiel.

289 Dies hatte der GR (ö) am 18.5.1988 mit 21 gegen 3 Stimmen beschlossen, nachdem er zuvor den Vorschlag von OB Kamper, den Kreisverband Göppingen des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) mit der Trägerschaft zu beauftragen, mit 19 gegen 4 Stimmen abgelehnt hatte.

290 GR-P ö 22.4.1991. Zur SWI bzw. zum SW s. o. Anm. 277.

291 VA-P nö 24.6.1993 u. GR-P ö 30.6.1993 mit GR-Drs. 179/93, Presseinformation von BM Pauser vom 17.7.1996; GZ v. 19.7.1996.

292 Die Stadt hatte ursprünglich einen Erbbaurechtsvertrag vorgesehen, sich dann aber auf Anraten der WIBERA, der Wirtschaftsberatung Deutscher Gemeinden in Düsseldorf, für die grunderwerbssteuerrechtlich neutrale Schenkung entschieden.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

samtkosten trug die Stadt mit rd. 14,3 Mio. DM den größten Anteil, Stiftung und Diakoniefonds steuerten rd. 5 Mio. DM, das Land rd. 8 Mio. DM und der LK Göppingen rd. 7,2 Mio. DM bei. Weitere 1,5 Mio. DM verdankten sich – maßgeblich vom Förderverein Altenzentrum eingeworbenen[293] – Spenden. Die restlichen 6,4 Mio. DM wurden über Darlehen finanziert.[294] Die effektive finanzielle Belastung der Stadt durch das Altenpflegeheim lag durch eine Reihe zusätzlich erbrachter Sonderleistungen in Höhe von rd. 1,3 Mio. DM letztlich bei rd. 15,6 Mio. DM.[295]

Die Altenwohnanlage, eine Einrichtung des betreuten Wohnens mit insgesamt 37 (Eigentums-) Wohneinheiten für Selbstnutzer und Kapitalanleger, Gemeinschaftseinrichtungen und einem Pflegestützpunkt, hatte das SW als Bauträger und Investor zum Festpreis von rd. 10,4 Mio. DM einschließlich Grundstückskosten erstellt.[296] Als Investor oblag ihm auch die Vermarktung und Generalvermietung der Wohnungen,[297] wobei die Stadt für die unverkauften Wohneinheiten vom Zeitpunkt ihrer Beziehbarkeit an die (Kapitalmarkt-) Zinsen für deren Finanzierung und die anteiligen Betriebskosten übernahm. Abgesehen von diesen »Risikokosten«[298] trug die Stadt die (Bau-) Kosten für die Gemeinschafts- und Pflegebereiche in Höhe

293 Der Förderverein, dessen dreiköpfiger Vorstand aus je einem Mitglied der drei Ratsfraktionen bestand, war im September 1987 in Nachfolge des 1980 aufgelösten Fördervereins Pflegestation (im städtischen Bürgerheim) gegründet worden. Sein Ziel war es, durch Spenden aus der Bürgerschaft die Verwirklichung des Altenzentrums auf dem ehemaligen MAG-Gelände voranzutreiben. Anläßlich eines Tags der offenen Tür im August 1995 mit 15.000-20.000 Besuchern im Amstettener Werk zu dessen 10-jährigem Bestehen hatte die Firmenleitung Spielstände eingerichtet, deren Einnahmen von über 4.000 DM sie auf 5.000 DM aufstockte und dem Verein zugute kommen ließ. (GZ v. 6.2.1988 und v. 5.9.1995).

294 Zu einem sehr frühen Planungsstand, im September 1989, war man noch von Gesamtkosten für das Altenzentrum, d. h. Altenpflegeheim *und* Altenwohnungen, in Höhe von 37,83 Mio. DM ausgegangen.

295 Die maßgeblichen Zusatzleistungen betrafen neben der Schenkung des mit 674.000 DM bewerteten Baugrundstücks die Subventionierung der Stellplätze für das Pflegeheim (380.000 DM) und die Errichtung einer Lärmschutzwand gegen die neue B 10 (142.000 DM).

296 Diese Summe lag dem am 5.10.1995 zwischen Stadt, Samariterstiftung und SW geschlossenen Vertrag für das Projekt zugrunde (GZ v. 6.10.1995 und v. 14.10.1995, Pressemitteilung von BM Pauser vom 17.7.1996; zu den Vorbereitungen des Projekts im einzelnen VA-P nö 11.5.1994, GR-P nö/ö 25.5.1994, BA/VA-P nö 22.6.1994, GR-P ö 29.6.1994 mit GR-Drs. 124/94 und GR-Drs. 174/94, VA-P nö 12.7.1995).

297 Der durchschnittliche Quadratmeterpreis der Wohnungen belief sich auf rd. 5.200 DM (GZ v. 14.10.1995).

298 Das Risiko für die Stadt war allerdings insofern begrenzt, als das SW zur Deckung seiner Kosten ein Eigeninteresse an einer möglichst zügigen Veräußerung der Wohnungen haben mußte und außerdem die Stadt eine zwischenzeitliche Vermietung der (noch) nicht abgesetzten Einheiten verlangen konnte.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access -

von rd. 1,1 Mio. DM. Dieser Betrag verminderte sich durch einen Zuschuß des Landes (Sozialministerium) für betreutes Wohnen in Höhe von rd. 300.000 DM auf rd. 780.000 DM und konnte mit dem Erlös für die rd. 1.765 qm große Grundstücksfläche in Höhe von rd. 794.000 DM (450 DM/qm) vollständig abgedeckt werden.[299] Insofern beschränkte sich der Eigenanteil der Stadt an der Wohnanlage – sieht man von den erwähnten Risikokosten ab – auf rd. eine halbe Million DM (537.000 DM), die für den Bau eines Verbindungsstegs zum Altenpflegeheim (rd. 251.000 DM) und zusätzlich erforderlich gewordene (Tief-) Gründungsmaßnahmen (rd. 286.000 DM) angefallen waren.[300] Die Altenwohnanlage erhielt in (zweifacher) Erinnerung an den historischen Standort den Namen »Kaisheimer Hof in der MAG«.[301]

4.2.3. Komplex III: MAG-Galerien

Auf dem rd. 12.000 qm großen Restareal des ehemaligen MAG-Geländes zwischen neuer B 10 und Bleichstraße wurde ein als »MAG-Galerien« bezeichnetes multifunktionelles Einkaufs- und Dienstleistungszentrum errichtet. Es besteht aus einem mehrgeschossigen, rechteckigen Gebäude entlang der neuen B 10, an das sich zur Bleichstraße hin ein Parkhaus mit offenen Parkdecks und einer begrünten, zum Teil begehbaren Dachfläche anschließt. Die in dem Baukomplex untergebrachten Einrichtungen umfassen im einzelnen einen SB-Markt der Handelskette Lidl & Schwarz, eine sog. Shopzeile mit Einzelhandelsfachgeschäften und einem Schnellimbiß sowie ein 2.500 qm großes Fitness-Center.

Ursprünglich war dieser Bereich gemäß dem nach Abschluß des Architektenwettbewerbs zur Neugestaltung des MAG-Geländes verabschiedeten B-Plan einer gewerbliche Nutzung (produzierendes oder verarbeitendes Gewerbe) vorbehalten gewesen. An dieser Festsetzung hatte die Verwaltung in Übereinstimmung mit dem GR lange Zeit festgehalten. Zwar hatte sie auf der Klausurtagung des GR im Oktober 1990 auch Planungsskizzen für eine Wohnbebauung zur Diskussion gestellt,[302] diese Alternative später aber nicht mehr weiterverfolgt. Der angestrebten Ansiedlung von Gewer-

299 Ursprünglich hatte die Stadt den Grundstückspreis auf nur 300 DM/qm angesetzt. Mit dem neuen Preis erzielte sie einen Mehrerlös von 277.000 DM. Der Kaufvertrag mit dem SW wurde erwartungsgemäß vom RP genehmigt.

300 Außerdem verzichtete die Stadt auf die Erstattung der Betriebskosten für den Pflegestützpunkt und die Gemeinschaftsbereiche in Höhe von jährlich 10.541 DM durch die Bewohner. Diese Entscheidung sollte nach Ablauf von 5 Jahren auf ihr Fortgelten hin überprüft werden. (GR-Drs. vom 30.9.1995, GZ v. 6.10.1995 und v. 14.10.1995).

301 GZ v. 27.4.1995 unter Bezugnahme auf einen entsprechenden Beschluß des GR vom Vortag. Zum ursprünglichen Kaisheimer Hof vgl. oben Kap. II, Ziff. 1.3.

302 GZ v. 23.10.1990. Zur Klausurtagung s. o. Anm. 282.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

bebetrieben stand auch das Anfang 1992 an die Stadt gerichtete Ersuchen der Geislinger Eisenwarenhandlung Fa. Hartmann entgegen, die auf dem Areal eine neue Betriebsstätte errichten wollte.[303] Das Vorhaben wurde im Juni 1992 vom BA abschlägig beschieden, nachdem ein von der Verwaltung veranlaßtes Gutachten der Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH (KE) offenbar (ebenfalls) städtebauliche Bedenken geltend gemacht hatte.[304] Nicht zuletzt das Ausbleiben aussichtsreicher gewerblicher Interessenten veranlaßte die Verwaltung auf eine entsprechende Direktive von OB Scholz hin, sich auch um alternative Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere den Wohnungsbau, zu bemühen.[305] Anfang 1996 konnte die Verwaltung insofern einen Erfolg verbuchen, als ihr die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) ein – freilich noch unverbindlich gehaltenes – Angebot unterbreitete, rd. 100 Wohneinheiten ohne jegliches finanzielles Engagement der Stadt zu erstellen. Zu einer näheren Konkretisierung des Projekts, dessen Beginn frühestens für das Frühjahr 1997 vorgesehen war, kam es allerdings nicht (mehr).[306]

Einer der Gründe dafür dürfte darin zu sehen sein, daß im Laufe des Jahres 1997 verschiedene Investoren und Projektentwickler der Stadt ein Ansiedlungsinteresse von Handelsgeschäften wie SB-Märkten u. ä. signalisierten. Unter den insgesamt fünf Interessenten fiel die Auswahl des GR auf die Konzeption der Fa. Boller & Flam, die auf der Restfläche des MAG-

303 BA-P nö 10.6.1992. Die Firma, die rd. 170 Mitarbeiter beschäftigte, wollte dort ihre Betriebsteile aus der Heidenheimer Straße zusammenführen.

304 Der Inhalt des Gutachtens ist im einzelnen nicht dokumentiert. Der KE war von der Verwaltung empfohlen worden, sich für die Begutachtung mit der GMA, die bereits 1988 im Auftrag der Stadt eine Marktanalyse über die Auswirkungen einer weiteren Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in Geislingen angefertigt hatte, in Verbindung zu setzen. Mit ihrer Ablehnung des Hartmannschen Vorhabens nahm die Stadt allerdings das Risiko einer Abwanderung der Firma in Kauf. Da diese den Bau einer neuen Betriebsstätte aber erst in 4-5 Jahren in Angriff nehmen wollte, setzte die Verwaltung darauf, dem Unternehmen bis dahin eine Ansiedlungsmöglichkeit in dem mit der Gemeinde Kuchen im Grenzbereich der beiden Kommunen geplanten gemeinsamen Gewerbegebiet anbieten zu können. (BA-P nö 12.2.1992, GR-P nö 26.2.1992, BA-P nö 10.6.1992).

305 Der aus einer schwäbischen Pfarrersfamilie stammende Dipl.-Verwaltungswiss. und der SPD angehörende Scholz, der bei der Wahl über seinen einzigen Mitbewerber, den seit März 1986 amtierenden BM der Stadt, Gerhard Pauser (zu ihm s. o. Ziff. 3.4, Anm. 220), obsiegt hatte, konnte auf eine 13-jährige Amtszeit als Bürgermeister der unweit von Geislingen filsabwärts gelegenen Gemeinde Süßen zurückblicken. Er wurde bereits nach einer Amtsperiode infolge seiner Niederlage bei der OB-Wahl von 1998 durch Heinrich Wasem, einen früheren Mitarbeiter bei HDM, abgelöst. (Zu Wasem s. näher unten Anm. 312.)

306 Der für die Verwirklichung des Projekts erforderlichen Änderung des B-Plans hatte der GR bereits einmütig mit einem grundsätzlichen Aufstellungsbeschluß zugunsten eines Misch- oder Wohngebiets zustimmt. (GZ v. 1.3.1996).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Areals ein – aus einem SB-Markt (rd. 4.000 qm), Fachmärkten (rd. 1.700 qm), Shops, einem Großkino (1.000 Plätze) und gastronomischen Betrieben bestehendes – Einkaufs- und Freizeitzentrum samt einem Büroturm und rd. 400 Stellplätzen (Parkdecks oder Parkhaus) vorsah. Die Gesamtinvestitionssumme sollte sich auf rd. 40 Mio. DM belaufen (die vor allem der heimischen Bauwirtschaft zugute kommen sollte). Zudem wurde der Zugewinn von etwa 100 Arbeitsplätzen in Aussicht gestellt. Mit 17 Stimmen bei einer Gegenstimme und 7 Enthaltungen sprach sich der GR im Dezember 1997 für den Verkauf des Grundstücks an Boller & Flam als Projektentwickler und damit implizit gegen die von der Druckerei Kauder erstmals im Lauf des Jahres 1995 geltend gemachten Erweiterungsinteressen aus.[307] Mitte Januar 1998 wurde der Kaufvertrag, der Grundlagen des städtebaulichen Konzepts und der Nutzung beinhaltete, mit der Firma, die zu diesem Zeitpunkt noch keine verbindliche Zusage eines künftigen Nutzers besaß,

307 Der GR folgte mit seinem Beschluß dem einhelligen Vorschlag einer von ihm eingesetzten Bewertungskommission, an der auch externe Experten (u. a. der Kreisbaudirektor) beteiligt waren. Bei der Fa. Boller & Flam handelte es sich um einen Zusammenschluß der gleichnamigen Geislinger Baufirma Thomas Boller und einem von den Gebrüdern Rainer und Stefan Flam geführten Aalener Projektbüro. Die von letzterem vorgestellte Konzeption verzichtete auf ein Kellergeschoß, so daß sie auch keine besondere (Tief-) Gründung des Bauwerks vorsah (GR-P ö/nö 17.12.1997; GZ v. 8.11.1997, v. 20.11.1997 und v. 18.12.1997; ferner GZ v. 12.1.1998 und v. 14.1.1998). Tatsächlich sollte am Ende doch eine Pfahlgründung erforderlich sein. (GR-P nö 30.9.1998; GZ v. 24.2.2000; s. auch übernächste Anm.). Vor der Beschlußfassung zugunsten des Projekts von Boller & Flam hatte der GR mehrheitlich den von CDU-StR Kranz namens seiner Fraktion gestellten – auch von Mitgliedern der FWV befürworteten – Antrag abgelehnt, nochmals mit Kauder, der sich bis dahin geweigert hatte, seine Option auf eine rd. 2.500 qm große, unbebaute Fläche des ehemaligen MAG-Areals entlang der Bismarckstraße für betriebliche Erweiterungszwecke zeitlich und inhaltlich zu präzisieren, in konkrete Verhandlungen zu treten. Die CDU hatte ihren Antrag damit begründet, daß die Berücksichtigung der Belange eines alteingessenen Unternehmens ebenfalls im öffentlichen Interesse liege. Zuvor hatte sich schon OB Scholz gegen die Aufnahme erneuter Verhandlungen mit der Druckerei ausgesprochen, da die Fa. Boller & Flam mit Rücksicht auf die von ihr in Aussicht genommenen Interessenten für das Handels- und Freizeitzentrum auf einen möglichst raschen Vertragsabschluß dringe. Außerdem bestünde bei einer Verzögerung des Projekts die Gefahr, daß sich weitere Märkte in Kuchen und den angrenzenden Gemeinden ansiedelten und Geislingen leer ausginge. Schließlich könne – so der OB weiter – Kauder für seine Erweiterungsabsichten direkt mit der Fa. Boller & Flam Verbindung aufnehmen (s. dazu auch nachfolgende Anm.). (GR-P nö 1.10.1997, GR-P Ö/ nö 19.11.1997, GR-P ö/ nö 17.12.1997; GZ v. 18.12.1997).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

notariell abgeschlossen.[308] Der Kaufpreis für das (als altlastenfrei vorausgesetzte) Gelände belief sich auf 5,5 Mio. DM und war einen Monat nach Erteilung der erforderlichen Baugenehmigungen fällig.[309] Im April 1998 billigte der Technische Ausschuß (TA)[310] den von Boller & Flam vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan, womit das (Bauleitplan-) Verfahren zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans eingeleitet wurde.[311] Während des laufenden Planaufstellungsverfahrens kam es zu einer deutlichen Verkleinerung des Vorhabens insofern, als sich der Projektentwickler genötigt sah, mangels Investoren auf ursprünglich geplante Baukörper im

308 Bei dem Notar handelte es sich um Rechtsanwalt Schürzer, dessen gemeinsam mit seinem Kollegen Dr. Bäumer geführte Kanzlei ab Januar 1991 die anwaltliche Beratung und Vertretung der Stadt übernommen hatte (s. dazu auch unten Anm. 503). Der Vertragsabschluß am 13.1.1998 war – so OB Scholz im VA (nö) vom 14.1.1998 – Ergebnis aufwendiger Verhandlungen gewesen und nicht zuletzt dem persönlichen Einsatz von BM Pauser geschuldet. Der Geislinger Gewerbeverein, der das Projekt unterstützt habe, sei von Boller & Flam eingeladen worden, an der Ausgestaltung und Durchführung des Vorhabens mitzuwirken. Auch in der Bevölkerung sei das geplante Projekt auf ein positives Echo gestoßen.

309 Ein im Spätsommer von Boller & Flam unternommener Versuch, der Stadt einen Preisnachlaß für die zusätzlich erforderlichen Gründungsmaßnahmen (Pfahlgründung) abzuhandeln, mißlang. Gerüchtweise soll es dabei um eine Summe von etwa 800.000 DM gegangen sein. Darauf aus der Mitte des GR angesprochen, stellte BM Pauser klar, daß nach dem insoweit eindeutigen Kaufvertrag die Stadt nicht in die Pflicht genommen werden könne, die Gründungskosten zu übernehmen. (GR-P nö 30.9.1998).

310 Der Technische Ausschuß war mit Wirkung zum 1.4.1996 im Zuge der Reduzierung der gemeinderätlichen Ausschußarbeit auf nur noch zwei beschließende Ausschüsse auf Vorschlag der Verwaltung eingerichtet worden und umfaßte neben anderen insbesondere die Zuständigkeiten des bisherigen Bauausschusses (GR-P ö 28.2.1996 mit GR-Drs. 19/96 und GR-P ö 27.3.1996 mit entsprechender, vom GR mehrheitlich gebilligter Neufassung der Hauptsatzung).

311 TA-P nö 22.4.1998 mit GR-Drs. 70/98, GZ v. 24.4.1998. Der als projektbezogener Bebauungsplan ausgestaltete Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nach § 12 BauGB hebt sich von einem »normalen« B-Plan in erster Linie durch seine »Vollzugsorientierung« ab. Das bedeutet, daß der Vorhabenträger als Voraussetzung für den entsprechenden Satzungsbeschluß mit der Gemeinde einen Durchführungsvertrag abschließt, der im einzelnen die vom Träger zu übernehmenden Verpflichtungen im Hinblick auf die Ausführung des Projekts festlegt und i. d. R. einen Termin für die Fertigstellung vorgibt. Die Nichterfüllung von Vertragspflichten berechtigt die Gemeinde, den Bebauungsplan entschädigungslos aufzuheben. Im übrigen entspricht das Vorgehen zur Aufstellung eines VEP dem üblichen Bauleitplanverfahren mit den Schritten einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange, öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluß durch den GR. Im vorliegenden Fall verpflichteten sich Boller & Flam in dem mit der Stadt abgeschlossenen Durchführungsvertrag (Ursprungsfassung vom 4.7.1998, revidierte Version vom 1.12.1998), spätestens 6 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es binnen 24 Monaten fertigzustellen. (GR-P ö 24.6.1998, GZ v. 25.7.1998, GR-P ö 16.12.1998).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access -

Dachbereich zu verzichten und die Fläche statt dessen intensiv zu begrünen. Außerdem wurden auch der ursprünglich vorgesehene Querbau, der den Baukomplex zur Römerstraße hin abschließen und eine Tanzschule beherbergen sollte, und der an der Ecke Bleich-/Bismarckstraße geplante Büroturm ersatzlos zurückgezogen. Der GR schloß sich der Empfehlung der Verwaltung an und billigte am 16.12.1998 bei einer Gegenstimme und drei Enthaltungen die vorgesehene Planänderung,[312] durch die sich auch die ursprünglich mit rd. 40 Mio. DM veranschlagte Investitionssumme für das Bauobjekt merklich reduziert haben dürfte.[313] Ende Juni 1999 gaben Boller & Flam im TA bekannt, daß das von ihnen vorbereitete Baugesuch auch nicht mehr das für das Obergeschoß geplante Großkino enthalte.[314] Statt dessen sollten, in Abstimmung mit der Stadt, verschiedene Dienstleistungseinrichtungen geschaffen werden. Obwohl die Verwaltung wie auch der GR das Kino von Anfang an als ein zentrales Element der künftigen »MAG-Galerien« betrachtet hatten, willigten sie in die erneute konzeptionelle Änderung des Projekts ein, um es nicht gänzlich scheitern zu lassen.[315] Im Januar des Jahres 2000 kaufte die Handelskette Lidl & Schwarz das Areal der »MAG-Galerien« der Fa. Boller & Flam ab, die sich damit aus dem Projekt

312 Das Amt des OB hatte inzwischen – zum 1.9.1998 – der parteilose, 1960 geborene, zuvor als gelernter Dipl.-Ingenieur im Heidelberger Stammwerk der HDM beschäftigte Heinrich Wasem angetreten (GR-P ö 24.6.1998). Er hatte die Wahl bereits im ersten Wahlgang gegen den wiederkandidierenden sozialdemokratischen Amtsinhaber Scholz mit fast 60 % der Stimmen für sich entschieden. (GZ v. 1.9.1999). Zu dem von seinem Vorgänger maßgeblich auf den Weg gebrachten Projekt der »MAG-Galerien« äußerte sich Wasem nach einem Bericht der GZ v. 9.12.1998 grundsätzlich positiv, wenn er auch wegen der besseren Anbindung an die Fußgängerzone (der Oberen Stadt) das Gelände des jetzigen Altenzentrums als Standort vorgezogen hätte.

313 GR-P nö 18.11.1998, GR-P ö 16.12.1998. Mit der Schlagzeile »Deutlich abgespeckt« überschrieb die GZ v. 17.12.1998 ihren Bericht über die neue Planung. Der entsprechend geänderte Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20/1/2 »MAG-GAlerien« wurde im März 1999 vom GR bei einer Gegenstimme gebilligt (GR-P ö 24.3.1999; GZ v. 25.3.1999).

314 Presseinformation des BM vom 30.6.1999. Schon in ihren Ausgaben vom 15.5.1999 und 9.6.1999 hatte die GZ über Verzögerungen beim (schon vor längerer Zeit vorbereiteten) Vertragsabschluß zwischen Boller & Flam und dem Kinounternehmen Omniplex berichtet. Der Grund soll nach Auskunft des Geschäftsführers von Omniplex darin gelegen haben, daß sein Unternehmen inzwischen in Übernahmeverhandlungen mit einem Konkurrenten stand. Die Aussicht, einen anderen Interessenten für das Kinoprojekt in der anvisierten Größenordnung von mindestens 800 Plätzen zu finden, wurden angesichts der (seinerzeit) akuten Probleme der Kinobranche und auch des im Vergleich zu Großstädten deutlich geringeren Besucherpotentials einer Stadt wie Geislingen als wenig aussichtsreich eingeschätzt.

315 Das entsprechend zugeschnittene Baugesuch wurde am 5.7.1999 bei der Stadt eingereicht, die Baugenehmigung Anfang November d. J. erteilt. (GZ v. 10.7.1999 und v. 10.11.1999).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

vollständig zurückzog.[316] Der neue Besitzer wollte grundsätzlich an der Planung des bisherigen Investors festhalten, wobei das ursprünglich dem Großkino vorbehaltene Geschoß mit seiner ganzen Fläche für ein Fitness-Center vorgesehen wurde.[317] Im Mai 2000 sollte mit den Baumaßnahmen begonnen werden, ihr Abschluß war auf Mitte des Jahres 2001 terminiert. Tatsächlich wurde der Baukomplex erst im September 2002 fertiggestellt.

4.3. Gesamtinvestition in die Neugestaltung und Eigenanteil der Stadt

Abschließend sind die Investitionen, die in die beiden – öffentlichen Zwecken – dienenden Bauprojekte (Komplexe I und II) geflossen sind, in ihrer Gesamthöhe (Zeile 1) sowie die jeweils auf die Stadt entfallenden Anteile (Zeile 2) in Tabelle 15 zusammengestellt.

Tabelle 15:
Kosten für die Errichtung des Büro- und Kulturhauses mit Parkhaus und des Altenzentrums insgesamt und Eigenanteil der Stadt

Kosteneinheit	*Bauprojekt*			
	Komplex I	*Komplex II*		*Gesamt*
	Büro- u. Kulturhaus mit Parkhaus	*Altenpflegeheim*	*Altenwohnungen*	
Gesamtinvestitionssumme (1)	35,1 Mio. DM*	42,4 Mio. DM	10,4 Mio. DM	87,9 Mio. DM
Investitionsanteil der Stadt (2)	19,3 Mio. DM	15,6 Mio. DM	1,3 Mio. DM	36,2 Mio. DM
Städt. Erlös (Grundstücke u. Altbausubstanz) (3)	2,5 Mio. DM	0,7 Mio. DM	0,8 Mio. DM	4,0 Mio. DM
Nettoanteil Stadt (4)	16,8 Mio. DM	14,9 Mio. DM	0,5 Mio. DM	32,2 Mio. DM

* Davon entfielen 28,3 Mio. DM auf Um- und Anbaumaßnahmen für das ehemalige Verwaltungsgebäude und 6,8 Mio. DM auf das Parkhaus.

Bringt man von den Investitionsanteilen der Stadt die von ihr für die Grundstücke (zuzüglich der Altbausubstanz beim Verwaltungsgebäude) einge-

316 GZ v. 9.2.2000 und v. 25.2.2000.
317 Im Februar 2000 bestätigte ein Lidl-Sprecher gegenüber der GZ (v. 9.2.2000) das endgültige Scheitern der Verhandlungen mit einem potentiellen Kinobetreiber.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

nommenen Erlöse in Abzug (Zeile 3), erhält man die auf sie entfallenden Nettoanteile in Höhe von zusammen rd. 32,2 Mio. DM (Zeile 4). Rechnet man den an die HDM für den Werksteil gezahlten Kaufpreis in Höhe von rd. 6,2 Mio. DM, die Kosten für den Gebäudeabbruch in Höhe von rd. 3 Mio. DM sowie den Erwerb des Helfensteiner Stadtschlosses für rd. 1,9 Mio. DM hinzu, erhöht sich das städtische Investitionsvolumen auf 43,3 Mio. DM. Berücksichtigt man außerdem noch die Eigenanteile der Stadt an den vom Land bezuschußten infrastrukturellen Investitionen in Höhe von insgesamt rd. 3 Mio. DM – Verlegung der B 10 (rd. 1,1 Mio. DM), Einrichtung der Fußgängerzone (rd. 1,5 Mio. DM), Renaturierung der Rohrach (rd. 0,4 Mio. DM) –, ergibt sich ein Gesamtbetrag von rd. 46,3 Mio. DM. Dieser vermindert sich wiederum um die vom Land nach dem PES gewährten Zuschüsse in Höhe von 7,9 Mio. DM sowie um den Grundstückserlös für den Bereich der MAG-Galerien (privat genutzter Komplex III) in Höhe von 5,5 Mio. DM, so daß sich der finanzwirksame Beitrag der Stadt zur städtebaulichen (wertschöpfenden) Neuordnung des ehemaligen Werksteils I am Ende auf 32,9 Mio. DM, also fast 33 Mio. DM belief.

5. Altlastensanierung des Werksteils I durch die Stadt als vertraglich übernommene Folgekosten des Erwerbs

5.1. Die vertragliche Regelung des Altlastenproblems (»Altlastenpassus«)

Wie dargelegt (Ziff. 3.4), hatte die Stadt gemäß § 7 des Kaufvertrags für den Werksteil I die HDM als bisherige Grundstückseigentümerin und Anlagenbetreiberin von jeglicher Gefährdungs- und Verschuldenshaftung für Boden- und Wasserverunreinigungen (Altlasten) freigestellt (ausgenommen für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit von Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen). Die damit auf sie übergegangene Haftung erstreckte sich insbesondere auch auf eine ggf. notwendig werdende Sanierung des Grundstücks sowie möglicherweise Dritten entstehende Schäden wie etwa solchen an Wasserversorgungsanlagen. Die aus der Haftungsübernahme auf sie zukommenden Kosten schätzte die Stadt auf höchstens 2 Mio. DM, so daß sich im ungünstigsten Fall der Erwerbspreis von 6,2 Mio. DM auf faktische 8,2 Mio. DM erhöhen würde, ein Betrag, der als günstig erscheinen konnte, wenn man ihn dem vom städtischen Gutachterausschuß im August 1984 ermittelten Verkehrswert in Höhe von rd. 17,5 Mio. DM (davon allein 6,38 Mio. DM für das Verwaltungsgebäude) gegenüberstellte. Auf der anderen Seite hatte die Verwaltung bereits im November 1984, als die Altlastenproblematik noch gar nicht Gegenstand der Verkaufsverhandlungen gewesen war, den Wert des Werksteils unter Berücksichtigung künftiger Wiederver-

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

wendungsmöglichkeiten auf lediglich rd. 7 Mio. DM (davon rd. 1,9 Mio. DM für das Verwaltungsgebäude) veranschlagt. Zieht man diesen Wert als Vergleichsgröße heran, schrumpft der rechnerische Nachlaß für das Altlastenrisiko auf nur noch 0,8 Mio. DM gegenüber den von der Stadt immerhin für möglich gehaltenen 2 Mio. DM.[318]

Zu diesen Beträgen stehen die rd. 25 Mio. DM, auf die sich die Kosten der über 9 Jahre, von 1988 bis Ende 1997, währenden Sanierungsarbeiten im Ergebnis summierten, außer jedem Verhältnis.[319] Sie übersteigen nicht nur den Kaufpreis von 6,2 Mio. DM um mehr als das Dreifache, sondern übertreffen selbst den gutachtlich ermittelten Verkehrswert von 17,5 Mio. DM noch um rd. 50 %. Von den aufgewandten Sanierungskosten bekam die Stadt rd. 20 Mio. DM, entsprechend rd. vier Fünftel, vom Land erstattet. Dies verdankte sie zum einen dem glücklichen Umstand, daß beim Umweltministerium im Laufe des Jahres 1987 ein neuer Fördertopf »Altlastenfonds« für die Sanierung kommunaler Altlasten etabliert worden war,[320] und zum anderen wohl auch ihrem eigenen Geschick, auf behördlicher wie

318 Die städtische Wertermittlung von rd. 7 Mio. DM basierte auf einem von nicht wiederzuverwertenden Gebäuden geräumten Gelände, d. h. auf der Voraussetzung, daß die HDM die betreffende Bausubstanz auf eigene Kosten würde abbrechen lassen. Der endgültige Kaufpreis von 6,2 Mio. DM bezog sich dagegen auf das Gelände »wie es steht und liegt«. Die danach von der Stadt zu tragenden Abbruchkosten waren in einer fiktiven Höhe von 2,5 Mio. DM (spätere tatsächliche Kosten: rd. 3 Mio. DM) von dem im Kaufvertrag mit rd. 8,4 Mio. DM angesetzten Boden- und Gebäudewert abgezogen worden. Um diese 2,5 Mio. DM müßten – will man zu vergleichbaren Bedingungen der städtischen Wertermittlung und des endgültigen Kaufpreises kommen – die 7 Mio. DM vermindert werden, so daß sich ein Betrag von nur noch 4,5 Mio. DM als angemessener Kaufpreis gemäß den städtischen Berechnungsgrundlagen ergäbe.

319 Zu den Kosten im einzelnen s. nachfolgend Ziff. 5.2.

320 Es handelte sich um das unter Umweltminister Vetter aufgelegte Fachförderprogramm »Förderrichtlinien Altlasten (FrAL) zur Sicherung und Sanierung von Altstandorten«, das sich vorrangig auf grundwassergefährdende Altlasten bezog und bis ins Jahr 2000 hinein etwa 1 Milliarde DM Fördermittel vorsah (GR-Drs. 31/96 zum GR vom 26.6.1996). Noch vor Aufnahme des MAG-Geländes in das Förderprogramm war – einem Bericht der GZ v. 16.4.1988 zufolge – auf Initiative des Wasserwirtschaftsamts Kirchheim das ehemalige Geislinger Gaswerk von dem für den Fonds zuständigen Verteilerausschuß des Ministeriums als Modellstandort für alle anderen Altgaswerke in Baden-Württemberg ausgewählt worden. Im Rahmen dieses Modellprojekts sollte ein von der Landesanstalt für Umweltschutz in Karlsruhe (LfU) beauftragtes Ingenieurbüro – Auftragssumme 450.000 DM – sämtliche bislang bekannte Erkundungstechniken von Altlasten auf ihre Effektivität und Wirtschaftlichkeit überprüfen. Die sich daran anschließende Sanierung der Modellanla-

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

auch politischer Ebene die zuständigen Entscheidungsträger für ihre Belange gewonnen zu haben.[321]

Für die – in den nachfolgenden Ziff. 5.2 und 5.3 im einzelnen dargestellte – Kostenexplosion bei der Sanierung des Geländes von anfänglich angenommenen maximalen 2 Mio. DM auf mehr als das Zehnfache machte die Stadtverwaltung eine Reihe von nicht vorhersehbaren Faktoren verantwortlich. So sei das ganze Ausmaß der Verschmutzung – insbesondere durch Maschinenöl – erst im Zuge der Sanierung selbst offenbar geworden. Außerdem hätten die im Laufe des Sanierungsprozesses verschärften Umweltbestimmungen, mit denen Gesetzgeber und Behörden ihre Standards an die Fortschritte in der Umwelttechnologie angepaßt hätten, die Bodenreinigung erheblich verteuert. Seien anfangs noch 1.000 mg Mineralölkohlenwasserstoffe (KW) pro kg Erdreich zulässig gewesen, habe das zuständige Wasserwirtschaftsamt Kirchheim den Grenzwert ab 1993 auf 200 mg abgesenkt.[322] Hätten anfänglich Gießereisande auf Erddeponien abgelagert werden können, seien sie »plötzlich« als Sondermüll deklariert worden. Nicht zuletzt hatten sich auch die Gebühren für die zuständige Landkreisdeponie im Sanierungszeitraum mehr als verdreifacht.[323] Rückblickend habe sich der im (Erwerbs-) Jahr 1986 vom Wasserwirtschaftsamt auf Grund von Probebohrungen im unmittelbaren Umkreis des MAG-Geländes geschätzte Kostenrahmen von maximal 2 Mio. DM als »Flop« erwiesen.[324]

Auch wenn man es der Stadt kaum anlasten kann, die für sie ungünstige Entwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen und Entsorgungskosten nicht vorhergesehen zu haben, fragt sich, ob sie das Risiko der Haftungsfreistellung der HDM nicht allzu leichtfertig eingegangen ist. Zwei Umstände deuten – und dies nicht erst in der Rückschau – auf eine hohe Unwägbarkeit des Altlastenrisikos hin, welche die städtischen Verhandlungspartner hätten aufhorchen lassen müssen: Zum einen die kategorische Ablehnung des Unternehmens, Probebohrungen durch Experten zuzulassen, und zum anderen die nicht minder kategorische Weigerung, der Stadt zumindest Einsichtnahme in Pläne und sonstige einschlägige Unterlagen zu gewähren, die über die Entwicklung des Anlagenbestands und Produktionsbetriebs im Verlauf der über 125-jährigen Werksgeschichte hätten Auskunft

ge sollte dann – wie die betroffenen Anlagen aller anderen Kommunen auch – mit 40-60 % bezuschußt werden. In der Aufnahme Geislingens in die Reihe der Modellstandorte habe – so der Presseartikel – der (damalige) Leiter des Wasserwirtschaftsamts, Wippler, eine günstige Voraussetzung für die Stadt gesehen, weitere Mittel aus dem Altlastenfonds erhalten zu können.

321 Immerhin hatte es die Stadt nach Darstellung des Umweltministeriums im Ergebnis geschafft, den zweithöchsten Zuschuß aller landesweit geförderten Altlastensanierungsmaßnahmen erhalten zu haben.

322 GR-Drs. 103/97 zum GR (ö) vom 14.5.1997.

323 Es handelte sich um die in Salach (bei Göppingen) gelegene Deponie »Schafhof«.

324 GZ v. 17.5.1996 und v. 29.8.1996.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

geben können.[325] Das Unternehmen hatte – aus seiner Sicht naheliegend – kein Interesse, der Stadt als potentieller Käuferin die Informationen zur Verfügung zu stellen, die diese zu einer realistischen Abschätzung der Schadstoffbelastung des Werksgeländes bzw. des Untergrundes befähigt hätte. Die Stadt muß sich in beiden Punkten fragen lassen, warum sie nicht im Wege der polizeirechtlichen Gefahrenabwehr die Zulassung von Probebohrungen bzw. die Einsichtnahme in firmeninterne Unterlagen erzwungen hat,[326] um auf diesem Wege Aufschluß über die gegebenen Verhältnisse zu gewinnen. In den erhobenen Dokumenten finden sich keinerlei Anhaltspunkte dafür, daß sie eine derartige alternative Handlungsmöglichkeit überhaupt nur erwogen hätte. Zwar kann man nicht ausschließen, daß es ihr an entsprechenden Rechtskenntnissen fehlte, zumal sie offenbar auch nicht von den zuständigen Ämtern für Umweltschutz bzw. Wasserwirtschaft, die sie im Vorfeld des Vertragsabschlusses für Bodenprüfungen am Rande des MAG-Geländes beigezogen hatte, auf evtl. in Frage kommende rechtliche Zwangsmittel hingewiesen worden war.[327] Ein solches Maß an Rechtsferne wird man der Stadt jedoch kaum unterstellen können, wenn man bedenkt, daß sie in der Person ihres OB über einen juristischen Experten verfügte, dem alles andere als eine Zurückhaltung im Gebrauch von Recht, schenkt man seinem Ruf als »Prozeßhansel« Glauben, zu eigen war.[328] Deshalb liegt es näher anzunehmen, daß OB Kamper zusammen mit BM Hoppe bzw. dessen Nachfolger Pauser die Option der Anwendung von Rechtszwang gegen

325 Das diesbezügliche Wissen der Stadt war insofern begrenzt, als sie erst in der jüngsten, hier nachgezeichneten Erweiterungsphase der MAG der 1950er und 1960er Jahre, die für bau- und gewerberechtliche Genehmigungen zuständige Behörde war und auch in dieser Funktion nur anläßlich genehmigungspflichtiger Maßnahmen ausgewählte, auf diese bezogene betriebliche Informationen hatte erlangen können.

326 Zu den rechtlichen Handlungsmöglichkeiten der Stadt gegenüber dem Unternehmen im Hinblick auf die Altlastenproblematik s. ausführlicher unten Ziff. 7.1.

327 So stellt es sich jedenfalls nach den erhobenen Dokumenten dar. Möglicherweise gingen beide Ämter davon aus, daß sie einen Zugang zum MAG-Areal zur Durchführung von Probebohrungen nicht erzwingen könnten, weil aus ihrer Sicht die Voraussetzung für einen solchen Eingriff, der begründete Verdacht auf eine von dem alten Industriestandort ausgehende Gefahr, nicht gegeben war. Sie hatten den in unmittelbarer Umgebung des Geländes vorgenommenen Probebohrungen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer akuten Gefahr entnehmen können (deren Auftreten sie im Falle eines Gebäudeabbruchs aber sehr wohl für möglich hielten, vgl. oben Ziff. 3.4).

328 Zudem dürfte einer Verwaltung, der es als unterer Verwaltungsbehörde – wenn auch gerade nicht für den hier interessierenden Umweltschutz, der in die Zuständigkeit des LRA fiel – oblag, staatlichem Recht in ihrem Zuständigkeitsbereich ggf. auch durch die Anwendung von Rechtszwang zur Durchsetzung zu verhelfen, das Erwägen solcher Handlungsmöglichkeiten grundsätzlich nicht fremd gewesen sein. Der GR, der formell über den Vertrag und seine Bedingungen zu beschließen hatte, verfügte im Zeitraum der Vertragsverhandlungen – anders als zu früheren Zeiten – nicht über einen ausgewiesenen Juristen in seinen Reihen.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

die HDM von vornherein ausgeschlossen haben. Sie mußten für diesen Fall mit der Rücknahme des Verkaufsangebots an die Stadt rechnen, was die bereits weit fortgeschrittene städtische Planung für die Neuordnung des MAG-Geländes wie auch die dafür schon eingeworbene Förderung durch das Land über das PES zur Makulatur gemacht haben würde.

Die Strategie der HDM, die Existenz eines Altlastenrisikos erst gar nicht zu bestreiten, sondern im Gegenteil ein solches offen einzuräumen, sollte offenbar möglichen späteren Schadensersatzforderungen wegen wissentlichen (arglistigen) Verschweigens wesentlicher Mängel des Kaufobjekts vorbeugen. Zum Umfang der grundsätzlich zugestandenen Bodenverunreinigungen machte sie dagegen keine Angaben. Damit hätte sie allerdings nur dann nicht gegen ihre Offenbarungspflicht verstoßen, wenn sie in dieser Hinsicht tatsächlich über keine eigenen Erkenntnisse verfügte.[329] War das der Fall – wovon hier ausgegangen werden muß, da sich an Hand des erhobenen Materials der Gegenbeweis nicht führen läßt[330] –, ging sie mit dem Angebot an die Stadt, dieser einen Preisnachlaß für die Übernahme des (in seiner Höhe unbekannten) Sanierungsaufwands zu gewähren, auch selbst ein Risiko in Form eines sich u. U. als überhöht erweisenden Abschlags ein. Bestand also auf Verkäufer- wie auf Käuferseite prinzipielles Nichtwissen über den Schadensumfang, so hatten beide prinzipiell auch die gleiche Chance, durch Überschätzung (auf seiten des Unternehmens) bzw. Unterschätzung (auf seiten der Stadt) des eingegangenen Risikos zum Vorteil jeweils der anderen Seite einen Nachteil zu erleiden. Das Ergebnis zeigt, daß es die Stadt war, die sich verschätzt hat und der Verlierer war.[331] Die Frage ist, ob sie nicht auf Grund des Verlaufs der Verkaufsverhandlungen hätte gewarnt sein müssen, sich auf die ihr angediente Übernahme des Altlastenrisikos überhaupt einzulassen.

329 Es gehört zu den vorvertraglichen Offenbarungs- bzw. Aufklärungspflichten des Verkäufers, den Käufer unaufgefordert auf die ihm bekannten, wesentlichen Mängel der Kaufsache hinzuweisen. Vgl. dazu etwa die Kommentierung bei Jauernig 1991, Anm. IV, Ziff. 5 zu § 459 BGB mit weiteren Verweisungen auf Anmerkungen zu den §§ 433 u. 276 BGB.

330 Man kann zwar die Verweigerung der Zulassung von Probebohrungen als ein starkes Indiz dafür ansehen, daß die Unternehmensleitung tatsächlich etwas zu verschweigen hatte, also mehr wußte, als sie offenbarte. Ein eindeutiger Beweis dafür ist damit aber noch nicht erbracht. Offenbar hat sich auch die Stadt nicht in der Lage gesehen, einen solchen Beweis zu erbringen. Sie hat zwar später die Möglichkeit eines gerichtlichen Vorgehens gegen die HDM geprüft, wegen mangelnder Aussicht auf Erfolg aber von einer Klage Abstand genommen. S. dazu auch näher unten Ziff. 5.4.

331 Beide Parteien unterlagen zwar – vorausgesetzt, daß ihnen das tatsächliche Schadensausmaß unbekannt war – im Hinblick auf das Risiko einer inadäquaten Schadenskalkulation grundsätzlich der gleichen Irrtumswahrscheinlichkeit. Unterschiedlich fielen jedoch die mit einem Irrtum verbundenen Kosten aus. Während diese für das Unternehmen auf die Summe des von ihm (intern) als Risikoprämie kalkulierten

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Die Stadt hätte – wenn sie schon auf eine Verifizierung der im MAG-Gelände vorhandenen Bodenverhältnisse durch die Erzwingung von Probebohrungen aus den erwähnten mutmaßlichen Gründen verzichtete – etwa folgende Rechnung aufmachen können. Sie hätte in den 8,95 Mio. DM, der Differenz zwischen dem ersten, ihr im November 1984 unterbreiteten Kaufpreisangebot in Höhe von 15,05 Mio. DM – das sich, unter Abzug eines gewissen Rabatts, ausdrücklich auf den vom städtischen Gutachterausschuß ermittelten Schätzwert von rd. 17,5 Mio. DM bezog – und dem abschließenden, an die Haftungsfreistellung geknüpften Angebot von 6,1 Mio. DM, ein von der HDM intern kalkuliertes, für die Übernahme des Altlastenrisikos zugestandenes Äquivalent bzw. einen Indikator für das von ihr einzugehende Kostenrisiko sehen können.[332] Dies hat sie aber offenkundig nicht getan, obwohl die Firmenleitung ihr gegenüber nie den geringsten Zweifel daran hatte aufkommen lassen, daß sie als Verantwortliche für ein in hartem Konkurrenzkampf stehendes Wirtschaftsunternehmen nichts zu verschenken habe. Man kann der Stadt allerdings zugute halten, daß sie ihre – gegenüber den genannten 8,95 Mio. DM – auf nur (maximal) 2 Mio. DM hinauslaufende Risikokalkulation immerhin auf das Urteil von Experten, insbesondere des Wasserwirtschaftsamts, gestützt hatte. Außerdem hatten sie einschlägige Äußerungen zweier ehemaliger, sich auf ihre langjährigen intimen Kenntnisse der betrieblichen Verhältnisse berufende MAG-Mitarbeiter in der Annahme bestärkt, daß zu größerer Sorge kein konkreter Anlaß bestehe, zumal auch die Überwachung der Werksanlagen in den vergangenen 20 Jahren immer strenger geworden sei.

Die von Expertenseite glauben gemachte Risikobegrenzung dürfte das Ihre dazu beigetragen haben, daß die Stadt den (oben angesprochenen)

Kaufpreisnachlasses beschränkt blieben, gilt Vergleichbares für die Stadt nicht. Ihre Irrtumskosten waren mit der Haftungsfreistellungsklausel prinzipiell unbegrenzt. Die am Ende für die Altlastenentsorgung aufgewandten rd. 25 Mio. DM markieren dabei lediglich die unter den gegebenen Sanierungsbedingungen erreichte Obergrenze. Unter anderen, von der Stadt nicht beeinflußbaren Umständen – etwa noch strengeren Schadstoffgrenzwerten – hätte sich auch ein noch höherer Betrag ergeben können.

332 Zwar wird man annehmen dürfen, daß das Unternehmen bei seinem Angebot von rd. 15 Mio. DM aus taktischen Erwägungen einen bestimmten Betrag einkalkuliert hatte, den es bereit war, sich ggf. abhandeln zu lassen, ohne sich allzu weit von der Summe zu entfernen, die ihm als Erlös für das Gelände vorschwebte. Daß sich die Heidelberger Firmenleitung ohne Grund auf einen Preisnachlaß von fast der Hälfte ihrer ursprünglichen Forderung eingelassen hätte, erscheint wenig wahrscheinlich. Dies müßte man aber unterstellen, wenn man die Rechnung der Stadt – 15 Mio. DM abzüglich 8,1 Mio. DM (= 2 Mio. DM Altlastenrisiko zuzüglich 6,1 Mio. DM Kaufpreis) ergibt 6,9 Mio. DM – im Hinblick auf die Höhe des Altlastenrisikos für realistisch halten will. Solche Spekulationen können natürlich nur tentative Annäherungen an die mutmaßliche Einschätzung des Altlastenrisikos aus der Perspektive des Unternehmens sein.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

möglichen guten Gründen des Unternehmens für sein massives Interesse an einer Freistellung von jeglicher Gefährdungs- und Verschuldenshaftung und seine Verweigerung von Probebohrungen zuwenig Aufmerksamkeit schenkte.[333] So hätte sie, um die Adäquatheit ihrer Risikokalkulation zu prüfen, den von der HDM angebotenen Kaufpreis von 6,1 Mio. DM um jene 2 Mio. DM auf dann 8,1 Mio. DM aufstocken und es dafür bei der gesetzlichen Haftung des Unternehmens belassen können. Mit diesem beispielhaft gewählten hypothetischen Verlauf der Vertragsverhandlungen soll nicht behauptet werden, daß sich die Heidelberger Firmenleitung auf eine solche Lösung auch eingelassen hätte. Vielmehr spricht alles dafür, daß das nicht der Fall gewesen wäre. Aber eben daraus hätte die Stadt den Schluß ziehen können bzw. wohl müssen, daß sie mit der Übernahme der Altlasten gerade kein kalkulierbares Risiko eingehen würde, womit ein Überdenken des an die Haftungsfreistellungskondition gebundenen Kaufangebots der HDM nahegelegen hätte.[334]

Tatsächlich unterließ es die Stadt, ihre Risikoschätzung einem »Härtetest« wie dem angedeuteten zu unterziehen. Dafür dürften zwei Gründe ausschlaggebend gewesen sein. Zum einen hatte die Heidelberger Firmenleitung damit gedroht, bei Nichtannahme ihres Kaufangebots das Gelände vorläufig zu behalten und zu einem späteren Zeitpunkt teurer zu vermarkten. Dieses Szenario traf – zum zweiten – die Stadt zu einem Zeitpunkt, als sie ihre Planung bereits ganz auf den Erwerb des Werksteils ausgerichtet und die Finanzierung der Investitionen für die vorgesehene Neugestaltung über das PES-Förderprogramm des Landes sichergestellt hatte (und sich sogar für die Verwendung des als Hauptproblem bei der Wiederverwertung des MAG-Areals betrachteten Verwaltungsgebäudes eine Lösung abzeichnete). Diese Anstrengungen zahlten sich für sie zwangsläufig nur im (baldigen) Erwerbsfall aus.[335] Zudem hatte die Verwaltung im Zuge ihrer fortschreitenden Planung nicht nur den GR, sondern auch die Bevölkerung

333 Zur Frage, ob die Stadt mit rechtlichen Mitteln die Durchführung von Probebohrungen auf dem MAG-Gelände bzw. deren Duldung durch das Unternehmen hätte erzwingen können, s. näher unten Ziff. 7.1.

334 Ob die Verwaltung unter diesen Bedingungen noch für die Annahme des Angebots plädiert, und wenn ja, dafür die Zustimmung des GR gewonnen hätte, ist natürlich nur spekulativ zu beantworten. In jedem Fall hätte sich für sie das Begründungs- und Legimationserfordernis zur Durchsetzung einer solchen Entscheidung erheblich erhöht und das bis dahin tragende Argument eines besonders günstigen Kaufpreises an Durchschlagskraft verloren. Wie groß die Überzeugungskraft des nominal niedrigen Kaufpreisangebots der HDM gewesen war, belegt eine wenig später nach Abschluß des Kaufvertrags gemachte Äußerung des SPD-Fraktionsvorsitzenden Menger, wonach der HDM dafür zu danken sei, daß sie der Stadt »ein humanes Verkaufsangebot« gemacht habe. (GR-P ö 14.1.1987).

335 Spezielle Förderprogramme wie im vorliegenden Fall das PES sind in der Regel auf einen bestimmten Zeitraum begrenzt und können auch nur innerhalb der jeweiligen Laufzeit in Anspruch genommen werden.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

mental darauf eingestimmt, daß die konzipierte Neugestaltung, vor allem auch das Altenzentrum, nunmehr auch umgesetzt würde. Auch in dieser Hinsicht war die Strategie der HDM, die die Stadt immer wieder dazu gedrängt hatte, eigene Nutzungskonzepte für das Fabrikareal zu entwickeln, aufgegangen. Sie konnte erwarten, daß sich die Stadt in dem Maße, wie sie ihre eigenen Nutzungsvorstellungen in konkrete Formen gießt, in eine Art Selbstbindung begibt, durch die sich ihre Kaufbereitschaft und in der Folge auch ihre Toleranz im Hinblick auf den für sie noch akzeptablen Kaufpreis bzw. die für sie noch akzeptablen Vertragsbedingungen erhöhen. Ihre Strategie, die Stadt unter Zugzwang zu setzen, trieb die HDM schließlich dadurch auf die Spitze, daß sie bis zum letzten Moment (dem Abschluß des Kaufvertrags) sowohl die Vermarktung an private Investoren als auch den (vorläufigen) Aufschub des Verkaufs als für sie in Frage kommende Alternativen darstellte.

Ob das Heidelberger Unternehmen im hypothetischen Fall, daß sich die Stadt nicht auf die Haftungsfreistellungsklausel eingelassen hätte, tatsächlich eine Neuverhandlung mit der Stadt verweigert und auf eine – bislang gescheiterte – Vermarktung an private Investoren gesetzt hätte, muß offenbleiben. Man wird ihm zwar unterstellen dürfen, daß ihm an einem raschen Verkauf gelegen war, um den Erlös in den Aufbau des Amstettener Werks reinvestieren zu können.[336] Auf der anderen Seite hätte aber der vorläufige Aufschub der erwarteten Einnahme, die lediglich einen Bruchteil der auf mehrere hundert Millionen Mark veranschlagten Fabrikanlage ausmachte, diese kaum in Frage gestellt. In dem »Pokerspiel« um die Verkaufsbedingungen verfügte das Unternehmen gegenüber der Stadt – jenseits aller taktischen Finessen – wohl auch objektiv über den größeren Handlungsspielraum.

5.2. *Entwicklung des Sanierungsaufwands (Kosten und Finanzierung)*

Nach Entfernung des Altanlagenbestands durch die damit beauftragte Abbruchfirma Saab im März 1988 begann die Stadt mit der Sanierung des Werksgeländes. Deren Durchführung erfolgte getrennt nach drei Sanierungsbereichen, wobei sich die Abfolge an den zeitlichen Prioritäten bei der Neugestaltung des Areals orientierte. Bereich I umfaßte die Flächen beim ehemaligen Verwaltungsgebäude (späteres »Büro- und Kulturhaus«, Parkhaus mit Tiefgarage, Altenpflegeheim und Trasse der neuen B 10) und eine kleinere Fläche im Eckbereich Römer-/Bismarckstraße, Bereich II die Fläche der späteren Altenwohnungen und Bereich III die Restflächen jenseits der neuen B 10 bis zur Bleichstraße (»MAG-Galerien«) und eines sog.

336 Diese Ansicht hatte OB Kamper wiederholt gegenüber dem GR vertreten.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Zwickels (Dreieck zwischen Bleich- und Liststraße).[337] Diese Abgrenzung der Sanierungsbereiche entsprach weitgehend, wenn auch nicht vollständig der Flächenaufteilung für die oben (Ziff. 4.1) dargestellten drei Neubaukomplexe.[338]

Entsprechend dem Fortgang der Sanierungsarbeiten wurden der Stadt wiederholt Beihilfen aus dem landeseigenen Altlastenfonds gewährt.[339] Tabelle 16 zeigt, wie sich die am Ende als förderfähige Aufwendungen (Förderrahmen) anerkannten 25,260 Mio. DM auf die genannten drei Flächenbereiche verteilen (Zeile 1).[340] Die anteilige Bezuschussung (Fördersatz: Zeile 2) stieg dabei von 75 % für den Bereich I auf 79,64 % für den Bereich II und schließlich auf 90 % für den Bereich III. Insgesamt ergab sich daraus eine effektive Förderung (Zeile 3) in Höhe von 19,766 Mio. DM. Aus der Differenz zwischen förderfähigen Aufwendungen und bewilligten Mitteln errechnet sich der von der Stadt zu tragende Eigenanteil an den Sanierungskosten (Zeile 4) in Höhe von rd. 5.5 Mio. DM (was einem auf die bewilligten Gesamtkosten berechneten Fördersatz von 78,25 % entspricht).

337 GR-Drs. 103/97 zum GR (ö) vom 14.5.1997, Anlage (Schlußbericht des RPA für das Haushaltsjahr 1996, S. 32ff.) zum GR (ö) vom 20.5.1998 sowie TA-P nö 8.5.1996 mit GR-Drs. 96/96.

338 Die Differenz betrifft im wesentlichen die Zuordnung des Altenpflegeheims, das bei der Sanierung in den Bereich I einbezogen war und bei der Neubebauung zusammen mit den Altenwohnungen (Bereich II) den Komplex II bildete.

339 Es handelte sich dabei um das besagte Fachförderprogramm »Förderrichtlinien Altlasten (FrAL) zur Sicherung und Sanierung von Altstandorten« (s. o. Anm. 320).

340 Für den Bereich I hatte die Stadt vier Anträge gestellt (Bewilligungsbescheide vom 21.9.1990, 16.5.1991, 24.9.1992 und 10.2.1993), für den Bereich II einen (Bewilligungsbescheid vom 20.12.1993) und für den Bereich III ebenfalls einen (Bewilligungsbescheid vom 23.12.1994). Einem weiteren Antrag für den Bereich III wurde im Rahmen der festgesetzten Deckelung des Förderrahmens stattgegeben. (GR-Drs. 96/96).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Tabelle 16:
Förderung der Sanierungsaufwendungen (gerundet), getrennt nach Sanierungsbereichen[341]

	Sanierungsbereich			
Förderungsumfang	*I*	*II*	*III*	*Gesamt*
Bewilligungsrahmen (Deckelung) (1)	18,217 Mio. DM	2,279 Mio. DM	4,764 Mio. DM	25,260 Mio. DM
Fördersatz (2)	75,00 %	79,64 %	90,00 %	78,25 %
Bewilligte Mittel (3)	13,663 Mio. DM	1,815 Mio. DM	4,288 Mio. DM	19,766 Mio. DM
Eigenanteil Stadt (4)	4,554 Mio. DM	0,464 Mio. DM	0,476 Mio. DM	5,494 Mio. DM

Bei dem Gesamtförderrahmen von 25,26 Mio. DM mit einem maximalen Zuschuß von 19,766 Mio. DM bzw. bei den auf die einzelnen Teilbereiche entfallenden Beträgen handelte es sich jeweils um Förderobergrenzen (»Deckelung«), auf die sich die Stadt mit dem Umweltministerium im Mai 1996 verständigt hatte.[342] Zu diesem Zeitpunkt waren von den bewilligten Mitteln bereits rd. 16 Mio. DM vom Land ausgezahlt worden. Der Vorschlag, die Sanierungsförderung auf den angegebenen Höchstbetrag zu begrenzen, war von der Verwaltung ausgegangen. Nach Darstellung von BM Pauser – im TA vom 8.5.1996 und eine Woche später im GR vom 15.5.1996 – hatte das Umweltministerium von der Stadt Klarheit darüber verlangt, welche förderfähigen Kosten von ihr noch geltend gemacht würden.[343] Dies war – so Pauser – vor dem Hintergrund zu sehen, daß das Ministerium unter die Angelegenheit habe baldigst einen Schlußstrich ziehen wollen.[344] Außerdem stand – wie OB Scholz ergänzte – die Auflösung des Umweltmini-

341 Die Tabelle beruht auf den Angaben im Schlußbericht des RPA für das Haushaltsjahr 1996, S. 36.

342 TA-P nö 8.5.1996, GR-P ö 15.5.1996. Die »Deckelung« bedeutete, daß die Stadt über den festgelegten Betrag hinaus keine weiteren Mittel mehr würde beantragen bzw. beanspruchen können.

343 Nach den für die MAG-Sanierungsmaßnahme maßgeblichen Förderrichtlinien Altlasten (FrAl) wurden Zuschüsse nur unter dem Vorbehalt bewilligt, daß entsprechende Mittel im Haushaltsplan (des Landes) eingestellt waren. Über die Zuteilung dieser Mittel an die einzelnen Antragsteller entschied ein beim Umweltministerium eingerichteter sog. Verteilerausschuß, der sich aus Vertretern der kommunalen Spitzenverbände, der Regierungspräsidien und des Umweltministeriums zusammensetzte.

344 Das Umweltministerium habe in einem Gespräch am 16.4.1996 deutlich gemacht, daß es ihm zunehmend schwerer falle, im Verteilerausschuß – dessen nächster Sitzungstermin am 19.6.1996 stattfinden werde – immer wieder Anträge auf Erhöhung des Förderrahmens für ein und dieselbe Maßnahme befürwortend zu vertreten. Von

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

steriums bzw. der Übergang seiner Aufgaben auf andere Ministerien bevor. Dadurch würden sich die Ansprechpartner, mit denen man bisher verhandelt habe, ändern, was die Position der Stadt im Hinblick auf die Bewilligung zusätzlicher Mittel verschlechtern könnte. Überdies seien angesichts der angespannten Finanzlage des Landes Einschränkungen in der Altlastenförderung zu erwarten.[345] Alle beteiligten Stellen, die bisher die Förderanträge der Stadt wohlwollend begleitet hätten, hätten zu der in Rede stehenden »Deckelungslösung« geraten. Schließlich habe die Stadt keinen Anspruch auf eine Förderung in bestimmter Höhe.[346] Das sich aus alledem für die Stadt ergebende »Förderrisiko« war nach BM Pauser höher einzuschätzen als das mit der vorgeschlagenen Deckelung des maximalen Förderrahmens verbundene Risiko, daß die Kosten von rd. 1 Mio. DM, die die von der Stadt als Fachberaterin beauftragte Fa. »Boden-Wasser-Untergrund« (BWU)[347] für die noch anstehenden Sanierungsarbeiten (einschließlich im sog. Zwickel) veranschlagt habe und die in den »Deckelungsbetrag« bereits einkalkuliert worden seien, wesentlich überschritten würden.[348] Wie der Leiter des Bauverwaltungsamts Muziger ergänzte, habe ihn der zuständige Sachbearbeiter beim Umweltministerium in einem kurz vor Sitzungsbeginn geführten Telefonat ausdrücklich gebeten, dem GR mitzuteilen, daß es in ganz Baden-Württemberg nur eine Maßnahme gebe, die aus dem Altlastenfonds stärker gefördert worden sei als das MAG-Gelände, und daß der Verteilerausschuß nur dann noch einmal mit der Geislinger Sanierungsmaßnahme befaßt werden könne, wenn die Stadt dem Deckelungsvorschlag zustimme. Angesichts solch deutlicher Worte war dem GR die Entscheidung faktisch vorgegeben, die er dann auch – wie zuvor schon der TA – ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung durch entsprechenden Beschluß förmlich vollzog.

daher habe die Verwaltung die größten Chancen für einen weiteren ›Nachschlag‹ in dem Angebot einer Förderungsobergrenze in Form einer ›Deckelungslösung‹ gesehen. (GR-Drs. 93/96 vom 2.5.1996, TA-P nö 8.5.1996).

345 So sei vorgesehen, Mittel der Altlastenförderung in andere Bereiche umzuschichten bzw. generell die haushaltsrechtlichen Grundlagen dieser Förderung abzubauen. (GR-P ö 15.5.1996).

346 Als Folge des erwähnten Haushaltsvorbehalts, unter dem die Mittelbewilligung nach den FrAl stand (s. o. Anm. 320), verhandele das Land – so die Erläuterung von BM Pauser – mit den Kommunen über Deckelungen bei den förderfähigen Kosten, Obergrenzen bei der Bezuschussung und die Höhe von Eigenbeteiligungen. Im TA (nö) vom 8.5.1996 hatte FWV-StR Sprengler, Rechtsanwalt, die Ansicht vertreten, daß die Stadt als jetzige Grundstückseigentümerin bei der Sanierung des Geländes eigentlich eine öffentliche Aufgabe wahrnehme und von daher einen Anspruch auf eine Förderung der gesamten tatsächlich erbrachten Aufwendungen haben müsse. Sein Fraktionskollege Inster, Industriekaufmann, kritisierte im GR (ö) vom 15.5.1996 das Verhalten des Landes, das erst den Kommunen immer höhere Auflagen im Bereich der Altlastensanierung aufgebürdet habe und sich jetzt aus der Förderung der Sanierungsmaßnahmen zurückzuziehe.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Im Hinblick auf das offenkundige Mißverhältnis zwischen den ursprünglich für die Sanierung des MAG-Areals angenommenen Kosten von 1-2 Mio. DM und den mehr als zehnmal so hohen tatsächlichen Aufwendungen von über 25 Mio. DM berief sich OB Scholz, von Dr. Hirte von der BWU unterstützt, gegenüber dem GR auf den seinerzeit (1986) gegebenen Wissenstand und die damals geltenden Umweltvorschriften. Der behördlich vorgegebene Schwellenwert der Schadstoffbelastung durch Mineralölkohlenwasserstoff, bei dessen Überschreiten der Boden habe saniert werden müssen, habe bei 1.000 mg/kg Erdreich gelegen, sei dann aber 1992 mit Geltung ab 1993 auf 200 mg/kg, also auf ein Fünftel des bis dahin gültigen Werts abgesenkt worden. Zudem habe das Umweltministerium Ende 1988 eine neue Verwaltungsvorschrift erlassen, nach der bewegte Bodenmassen bereits ab einer Schadstoffbelastung (KW) von nur mehr 0100 mg pro kg Erdreich nicht mehr auf einer Erddeponie, sondern nur noch auf einem speziell abgedichteten Teil (Sondermüllbereich) hätten abgelagert werden dür-

347 Bei der BWU handelte es sich um ein in Kircheim/Teck ansässiges Zweigbüro der Schlierbacher Firma »Büro für Angewandte Geologie, Hydrogeologie, Umweltgeologie, Ökologie«, das die Stadt mit der Betreuung der Sanierungsmaßnahmen beauftragt hatte. Der Auftrag umfaßte im einzelnen die Durchführung von Erkundungsbohrungen und Pegelbohrungen, die Überwachung, Begutachtung und Klassifizierung des Bodenaushubs einschließlich der Entsorgungsnachweise, die Analyse von Bodenproben einschließlich tieferer Ölverunreinigungen sowie die Mithilfe bei der Antragstellung (auf Förderung aus dem Altlastenfonds) und die Prüfung alternativer Sanierungsverfahren. (GR-Drs. 96/96). Nach einer früheren Bemerkung von OB Kamper war die BWU eine vereidigte Firma, die praktisch als »der verlängerte Arm des (Kirchheimer) Wasserwirtschaftsamts« fungiere und mit diesem eng zusammenarbeite (GR-P ö 23.1.1990). Der zu der betreffenden Sitzung des TA (nö) vom 8.5.1996 als Experte beigeladene Mitarbeiter der BWU, der Chemiker Georg Tonner, versicherte ausdrücklich, daß man bei einer Kostenkalkulation von rd. 1 Mio. DM keine Überraschungen erleben werde. Eine Woche später, im GR (ö) vom 15.5.1996, bezifferte BM Pauser unter Berufung auf eine inzwischen vorliegende gutachtliche Stellungnahme der BWU den Finanzierungsbedarf auf 1,2 Mio. DM. Der erwähnte BWU-Mitarbeiter Tonner war bis Ende Juni 1990 beim Kirchheimer Wasserwirtschaftsamt als für die MAG zuständiger Sachbearbeiter tätig gewesen.

348 Im Hinblick auf das Kostenrisiko verwies BM Pauser im TA (nö) vom 8.5.1996 auf ein von der Verwaltung mit dem RP grundsätzlich erzieltes Einvernehmen, nach dem nicht den Altlasten zuzurechnendes Abbruchgut (wie Fundamente, Mauern und Betonplatten) im PES-Programm, in dem noch gewisse Reserven vorhanden seien und bei dem ggf. auch noch eine Erhöhung des Förderrahmens erreicht werden könne, untergebracht werden könnte. Außerdem stand der Stadt nach Pauser noch ein gewisser Betrag aus Städtebaumitteln zur Verfügung, die evtl. zugunsten der Neubebauung des MAG-Geländes umgeleitet werden könnten.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

fen.[349] Auf diesen, mit höheren Gebühren belegten Sonderbereich hätten seit 1989 auf Grund einer entsprechenden Verordnung des LK Göppingen auch die vordem auf Erddeponien zugelassenen Gießereisande verbracht werden müssen und zwar unabhängig davon, ob sie überhaupt Schadstoffbelastungen aufwiesen.[350] All dies habe die Menge des zu sanierenden Materials und entsprechend auch die Kosten in die Höhe getrieben, wozu nicht zuletzt auch die Erhöhung der Deponiegebühren (Sondermüll) von anfänglich 90 DM/t auf mehr als das Dreifache von zuletzt 296 DM/t beigetragen hätten. Die Gefahr, daß bis zum voraussichtlichen Abschluß der Sanierung im August 1997 die Kosten durch eine erneute Herabsetzung der Grenzwerte und womöglich eine Entsorgungspflicht für die Betonfundamente im sog. Zwickel nochmals steigen könnten, schätzte Hirte jedoch als gering ein.[351] Angesichts der Auflösung des Umweltministeriums als eigenständiger Behörde sei eine Änderung der derzeit geltenden Bestimmungen in naher Zukunft nicht zu erwarten. Zu der von SPD-StR Priebel, Taxi- und Bestattungsunternehmer, geäußerten Vermutung, daß sich bei der Sanierung des MAG-Areals bestimmte Leute unter dem Deckmantel des Umweltschutzes eine ›goldene Nase‹ verdient hätten, erklärte OB Scholz, nicht den Eindruck zu haben, daß die BWU hierbei zuviel kassiert hätte.

Tabelle 17 zeigt, wie sich die Sanierungsaufwendungen auf die verschiedenen Kostenarten – Bergen, (biologisches) Sanieren, Deponieren (nicht sanierungsfähigen Materials), Erkundungsarbeiten der BWU, Strom und Kleinaufträge (linke Spalte) – und auf die einzelnen Sanierungsbereiche (übrige Spalten) verteilen.

349 Den Verwaltungsvorschriften des Umweltministeriums zufolge hatten Bodenmassen mit einer KW-Belastung von zwischen 100 mg und 200 mg nur dann im Boden verbleiben dürfen, wenn sie nicht – auch nicht nur vorübergehend etwa im Zuge von Baumaßnahmen – bewegt wurden. In diesem Fall hätten sie entweder als Sondermüll entsorgt oder bis auf eine Schadstoffkonzentration von weniger als 100 mg/kg abgereinigt werden müssen. (Presseinformation des Geislinger BMA vom 5.2.1993).

350 Presseinformation des Geislinger BMA vom 5.2.1993.

351 Tatsächlich blieben die für die MAG-Sanierung einschlägigen Bestimmungen (und auch die Deponiegebühren) bis zum Abschluß der Maßnahme Ende 1997 unverändert.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Tabelle 17:
Kostenkalkulation der Sanierungsaufwendungen in DM (gerundet), getrennt nach Sanierungsbereich und Kostenart (Stand: April 1996)[352]

	Sanierungsbereich			
Kostenart	*I*	*II*	*III*	*Gesamt*
Bergen (1)	5,26 Mio. (81,7 %) [26,9 %]	0,57 Mio. (8,8 %) [23,9 %]	0,61 Mio. (9,5 %) [14,4 %]	6,44 Mio. (100 %) [24,6 %]
Sanieren (2)	12,10 Mio. (69,6 %) [61,9 %]	1,69 Mio. (9,7 %) [70,7 %]	3,59 Mio. (20,7 %) [84,7 %]	17,38 Mio. (100 %) [66,4 %]
Deponieren (3)	2,18 Mio. (92,8 %) [11,2 %]	0,13 Mio. (5,5 %) [5,4 %]	0,04 Mio. (1,7 %) [0,9 %]	2,35 Mio. (100 %) [9,0 %]
Zwischensumme*	19,54 Mio. (74,7 %) [100 %]	2,39 Mio. (9,1 %) [100 %]	4,24 Mio. (16,2 %) [100 %]	26,17 Mio. (100 %) [100 %]
Erkundungen (BWU)	1,23 Mio.	0,14 Mio.	0,31 Mio.	1,68 Mio.
Strom (AEW)	0,16 Mio.	0,05 Mio.	0,17 Mio.	0,38 Mio.
Kleinaufträge	0,07 Mio.	0,02 Mio.	0,04 Mio.	0,13 Mio.
Gesamt	21,00 Mio. (74,0 %)	2,60 Mio. (9,2 %)	4,76 Mio. (16,8 %)	28,36 Mio. (100 %)

Danach entfielen von den Gesamtkosten in Höhe von rd. 28,4 Mio. DM (letzte Zeile) rd. 21 Mio. DM bzw. knapp drei Viertel (74,0 %) – und damit der Hauptanteil – auf den Bereich I, weitere rd. 4,8 Mio. DM bzw. rd. 17 % auf den Bereich III und rd. 2,6 Mio. DM bzw. rd. 9 % auf den Bereich II. Zwar war der Bereich I im Flächenumfang immerhin etwa doppelt so groß wie der Bereich III und knapp zehnmal so groß wie der Bereich II. Dies erklärt aber nur zum Teil die Disproportionen der bereichsspezifischen Kostenanteile. Der Hauptgrund dafür dürfte darin liegen, daß der Bereich I in der Unternehmensgeschichte nicht nur den ältesten Teil der MAG bildete, sondern mit der Großgießerei und den zugehörigen Anlagen wie Taucherei, Naßputzerei, Gußputzerei u. ä. auch die am meisten die Umwelt belastenden Produktionsstätten beherbergte. Da die Aufwendungen für das Bergen, (Boden-) Sanieren und Deponieren (Zeile Zwischensumme) den Hauptteil der Gesamtsanierungskosten ausmachten, verschiebt sich die für diesen Kostenblock ermittelte bereichsspezifische Verteilung durch die Berücksichtigung der übrigen Kosten – Erkundungen, Strom und Kleinaufträge – nur unwesentlich.

352 Erstellt nach den Angaben in GR-Drs. 96/96 vom 26.4.1996.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Vergleicht man die drei Bereiche unter dem Gesichtspunkt der internen Relationen zwischen Bergungs-, (Boden-) Sanierungs- und Deponierungskosten (Prozentsätze in eckigen Klammern), fällt ins Auge, daß die Sanierungskosten für die Bereiche I - III von rd. 62 % über rd. 71 % auf rd. 86 % ansteigen und – als Pendant dazu – die Deponierungskosten von rd. 11 % über rd. 4 % auf rd. 1 % absinken. Dieses Ergebnis spiegelt nicht zuletzt die strenger gewordenen Anforderungen wider, denen die Sanierungsmaßnahme während ihrer rd. neunjährigen Dauer im Zuge ihres Fortschreitens vom Bereich I über den Bereich II zum Bereich III unterworfen worden ist. Dies führte zu einer Verminderung des deponiegeeigneten und komplementär dazu zu einer Erhöhung des reinigungsbedürftigen Materials. Was schließlich den vergleichsweise hohen Anteil der Bergungskosten im Bereich II betrifft, so dürften diese nicht zuletzt von den für das dort vorgesehene Altenzentrum erforderlichen Gründungsmaßnahmen herrühren, für die der Boden bis in große Tiefen ausgehoben werden mußte.

Eine weitere Anschauung davon, wie sich die Verschärfung der Sanierungsanforderungen im – in der Abfolge der drei Sanierungsbereiche im groben repräsentierten – Zeitablauf auf den Sanierungsaufwand ausgewirkt haben, gibt Tabelle 18. Wie aus ihr hervorgeht, ist der Anteil der behandlungsbedürftigen Sanierungsmasse am gesamten Bodenaushub, d. h. der in der letzten Zeile der Tabelle angegebene Sanierungsanteil, von rd. 38 % im Bereich I über rd. 43 % im Bereich II auf rd. 73 % im Bereich III angestiegen – ein Beleg dafür, daß entsprechend weniger Bodenaushubmasse auf Deponien hatte verbracht werden können.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Tabelle 18:
Verhältnis von Bodenaushub- und Sanierungsmengen in Tonnen (gerundet) nach Sanierungsbereichen (Stand: April 1996)[353]

	Sanierungsbereich			
Sanierungs-dauer und -umfang	*I*	*II*	*III*	*Gesamt*
Bergungszeitraum	ab Sept.1988	ab Juli 1994	ab Dez. 1996	ab Sept. 1988
Sanierungszeitraum	Sept. 1990 - Juni 1996	Juli 1994 - Juli 1996	Dez. 1996 - Aug. 1997	Sept. 1990 - Aug. 1997
Bodenaushub (1)	140.210 (78,9 %)	16.952 (9,5 %)	20.500 (11,5 %)	177.662 (99,9 %)
Sanierungsmasse (2)	53.769 (70,8 %)	7.222 (9,5 %)	14.901 (19,6 %)	75.892 (99,9 %)
Sanierungsanteil Anteil (2) an (1)	38,3 %	42,6 %	72,7 %	42,7 %

Der Gesamtaufwand für die Sanierung in Höhe von rd. 28,36 Mio. DM (Tab. 17) enthält 2,895 Mio. DM an Bergungskosten, die auch bei normalem Aushub, also unabhängig von den Altlasten, für die Aufbereitung des Geländes angefallen wären (was insbesondere das Altenzentrum betraf). Die rein altlastenbedingten Aufwendungen beliefen sich demnach auf rd. 25,465 Mio. DM,[354] was gegenüber dem »Deckelungsbetrag« von 25,260 Mio. DM eine Unterdeckung von rd. 205.000 DM zu Lasten der Stadt bedeutete. Dies hatte die Verwaltung allerdings bei der Kalkulation der Förderobergrenze bewußt in Kauf genommen, da sie es für unrealistisch hielt, diese Mehrkosten, die im Bereich I entstanden, aber erst anläßlich der vor-

353 Wie vorangehende Anm.

354 Rechnet man zu diesem Betrag noch die von der städtischen Verwaltung rechnerisch erbrachten, aber nicht förderfähigen Ingenieurleistungen in Höhe von rd. 775.000 DM hinzu, lagen die effektiven Gesamtkosten bei rd. 26,239 Mio. DM (TA-P nö 8.5.1996, GR-P ö 15.5.1996).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

liegenden Kalkulation offenbar geworden waren, noch nachträglich gefördert zu bekommen.

Als Ende des Jahres 1997 die Sanierungsarbeiten abgeschlossen waren,[355] hatte die Stadt beim RP insgesamt 23,359 Mio. DM an förderfähigen Kosten geltend gemacht und dafür Zuschüsse in Höhe von 18,094 Mio. DM ausgezahlt bekommen. Bezogen auf den Bewilligungsrahmen von 25,260 Mio. DM, stand die Abrechnung von berücksichtigungsfähigen Aufwendungen in Höhe von 1,901 Mio. und der dafür bewilligte Zuschuß in Höhe von 1,672 Mio. DM noch aus.[356] Als die Stadt Anfang des Jahres 1999 im Begriff war, die Sanierungsmaßnahme endgültig rechnerisch und damit auch förmlich abzuschließen,[357] wurden die einschlägigen Unterlagen – Akten und EDV-Material des Tief- und Hochbauamts sowie des RPA – im Zuge einer polizeilichen Durchsuchungsaktion wegen Betrugsverdachts von der Staatsanwaltschaft Ulm beschlagnahmt.[358]

Das Ermittlungsverfahren, das auf Grund von Hinweisen auf »Auffälligkeiten« in der Abwicklung der MAG-Sanierungsmaßnahme eingeleitet worden war, richtete sich sowohl gegen städtische Bedienstete als auch gegen andere Stellen und Personen, die mit der Durchführung und Überwachung der Maßnahme befaßt gewesen waren. Dazu gehörten namentlich die von der Stadt mit der Entsorgung beauftragte, in Abtsgmünd (bei Aalen) ansässigen Firma »Gesellschaft für Bodenbearbeitung und Altlastensanierung mbH« (GBA) mit ihrem Zweigwerk in Eislingen und das Umweltamt des LRA Göppingen, dem als untere Wasserbehörde bei der Sanierungsmaßnahme in fachlicher und rechtlicher Hinsicht eine Aufsichts- und Ge-

355 Lediglich das für die biologische Bodenreinigung angelegte (abgedeckte) Biobeet – zu diesem Verfahren s. näher unten Ziff. 5.3 – mußte noch für etwa ein Jahr, also bis Ende 1998, bestehen bleiben. (GZ v. 15.8.1997).

356 Schlußbericht des RPA für das Haushaltsjahr 1996, S. 36. Die Stadt hatte in den ersten Jahren der Sanierungsmaßnahme durch die verzögerte Zuweisung der Förderanteile Zinsausfälle hinnehmen müssen. Um dem entgegenzuwirken, war im Zuge der Neuorganisation der Verwaltung Anfang Februar 1995 die Bearbeitung der Zuschüsse beim Bauverwaltungsamt zentralisiert worden.

357 GZ v. 30.1.1999 unter Berufung auf eine entsprechende Darstellung von OB Wasem. In der Zwischenzeit hatte die Verwaltung keine aktualisierte Kostenkalkulation zur MAG-Sanierung mehr erstellt, jedenfalls hatten der GR bzw. seine Ausschüsse keine solche erhalten.

358 Zum folgenden GZ v. 30.1.1999, v. 2.2.1999, v. 3.2.1999, v. 4.2.1999, v. 12.2.1999, v. 26.3.1999, v. 11.5.1999 und v. 30.10.1999. Die Beschlagnahme der Unterlagen verhinderte, daß die Schlußabrechnung der Sanierungsmaßnahme fertiggestellt werden konnte. Die Arbeit daran wurde allerdings nach Rückgabe des konfiszierten Materials an die Stadt im Sommer 2000 nicht wieder aufgenommen (so die Auskunft von Hauptamtsleiter Gläser im Sommer 2001). Offenkundig hatte nach der inzwischen verflossenen Zeit niemand mehr ein Interesse an einer förmlichen Rechnungslegung, zumal auch diverse Belege nach Feststellung der Staatsanwaltschaft aus den Akten entfernt worden waren (s. nachfolgend im Haupttext).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

nehmigungsfunktion zugekommen war. Neben den Geschäftsräumen der GBA wurden auch die Privatwohnungen ihres Geschäftsführers, Ruhnau, und des Leiter des Eislinger Zweigbetriebs, Geller, durchsucht und Akten sichergestellt.[359]

Nach einer offiziellen Presseerklärung der Ulmer Staatsanwaltschaft bestand gegen den stellvertretenden Leiter des Tiefbauamts der – durch das Fehlen detaillierter Unterlagen zu mehreren Rechnungen erhärtete – Verdacht auf Abrechnung von Sanierungsleistungen in unberechtigter Höhe.[360] OB Wasem bezweifelte gegenüber der örtlichen Zeitung unter Verweis auf die guten verwaltungsinternen Überwachungsmechanismen eine mögliche Verstrickung seiner Mitarbeiter in einen Betrugsfall.[361] GBA-Geschäftsführer Ruhnau wies mit dem Argument, daß seine Firma bislang von der Stadt nicht einmal die Hälfte ihrer in neunjähriger Sanierungstätigkeit aufgewendeten Kosten von rd. 27 Mio. DM erhalten habe, die Vorwürfe der Staatsanwaltschaft ebenfalls zurück.[362] Zudem seien in größerem Umfang Gutachten, Bodenanalysen und Brunnenbohrungen durch andere Büros durchgeführt worden. Ruhnaus leitender Mitarbeiter Geller berief sich auf die für die Durchführung der Sanierungsarbeiten festgelegten Modalitäten, wonach alle wegen zu hoher Schadstoffbelastung auszuhebenden Bodenmassen durch einen Gutachter bestimmt, vom städtischen Vermessungsamt

359 Daniel Geller war bis zum Jahr 1991 als für die MAG zuständiger Sachbearbeiter beim Amt für Umweltschutz des LRA Göppingen tätig gewesen. Spätestens 1996 hatte er die Leitung des Eislinger Zweigbetriebs der GBA übernommen. (GZ v. 21.5.1987, v. 12.7.1996 und v. 2.2.1999).

360 In diesem Zusammenhang ist es erwähnenswert, daß bereits 1983 die technische Prüfstelle beim (Geislinger) RPA aufgelöst worden war. Dies hatte zur Folge, daß die den Bausektor betreffenden Rechnungen nur noch in einem begrenzten Umfang geprüft werden konnten. Erst im Februar 1997, also gegen Ende der Sanierungsmaßnahme, war eine neue Dienstanweisung für die Vergabe von Bauleistungen im Hoch- und Tiefbaubereich auf den Weg gebracht worden, die ausdrücklich der Manipulation und Korruption in Vergabeverfahren vorbeugen sollte.

361 Da Wasem erst im September 1998 und damit nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme sein Amt angetreten hatte, konnte er über deren tatsächlichen Vollzug keine persönliche Anschauung gehabt haben. Um in dem Ermittlungsverfahren ihre Rechte wie insbesondere auch die Einsichtnahme in die Akten bei der Staatsanwaltschaft zu wahren und wohl auch in Wahrnehmung ihrer Fürsorgepflicht gegenüber ihren Bediensteten, beauftragte die Stadt einen Rechtsanwalt mit der Angelegenheit.

362 Nach der jüngsten, vom April 1996 stammenden Kostenkalkulation der Verwaltung waren die Aufwendungen für die nahezu ausschließlich von der GBA erbrachten Bergungs-, Sanierungs- und Deponierungsleistungen für alle drei Sanierungsbereiche zusammen noch mit (nur) rd. 26,2 Mio. DM veranschlagt worden (s. o. Tab. 17, Zeile »Zwischensumme«).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

registriert und später deckungsgleich abgerechnet worden seien.[363] Der stellvertretende Göppinger Landrat hat nach dem Pressebericht wissen lassen, daß es keinerlei Anzeichen für ein strafbares Verhalten der zuständigen Beamten im Umweltamt gebe. Die ebenfalls in die staatsanwaltlichen Nachforschungen einbezogene Kirchheimer BWU lehnte dagegen unter Verweis auf das schwebende Verfahren jegliche Stellungnahme in der Sache ab.

Ende Oktober 1999 erklärte der für das Verfahren federführende Ulmer Staatsanwalt Bleile gegenüber der Presse, daß die Landespolizeidirektion ihre Untersuchungen – Sichtung der beschlagnahmten Unterlagen und Vernehmung von Zeugen und Beschuldigten – abgeschlossen und die 15 Ordner umfassenden Ermittlungsakten an seine Behörde übergeben habe. Danach lägen nunmehr konkrete Anhaltspunkte für strafbare Handlungen und einer Schädigung der Stadt in beträchtlicher Höhe vor. Allerdings habe sich bislang keiner der 12 Beschuldigten zur Sache selbst geäußert.[364] Im übrigen beschied der Staatsanwalt die Anfrage der GZ zum Stand der Ermittlungen Ende Januar 2000 mit dem Hinweis auf die Schwierigkeit, die sich auf einen Zeitraum von 10 Jahren erstreckenden Vorgänge der Altlastensanierung zu rekonstruieren und im einzelnen zu belegen.[365]

Der Fall fand Ende Januar 2003 durch das Urteil der Zweiten Großen Strafkammer seinen (juristischen) Abschluß.[366] Die vom Stuttgarter Dezernat »Organisierte Kriminalität« geleiteten staatsanwaltlichen Ermittlungen gegen den anfänglich in Verdacht genommenen Personenkreis hatten in vier Fällen ausreichende Beweise für eine Anklage erbracht. Zwei davon führten zu einer Verurteilung. Es handelte sich dabei zum einen um den stellvertretenden Leiter des Tiefbauamts, Günther Stangemann, der wegen Vorteilsannahme – er hat nach Überzeugung des Gerichts vom Bodensanierer (GBA-Geschäftsführer Ruhnau) im Jahr 1995 für den Kauf eines Mercedes 50.000 DM (in bar) erhalten – mit einer neunmonatigen, auf drei Jahre zur Bewährung ausgesetzten Freiheitsstrafe belegt wurde.[367] Außerdem mußte

363 Den der Presse Anfang Februar 1999 bekanntgewordene Umstand, daß sich ein für die GBA im kaufmännischen Bereich tätig gewesener freier Mitarbeiter mit unbekanntem Ziel abgesetzt hatte, führte Ruhnau auf mutmaßliche steuerliche Probleme dieser Person zurück. (GZ v. 12.2.1999).

364 GZ v. 30.10.1999.

365 GZ v. 26.1.2000.

366 Hierzu GZ v. 24.1.2003, v. 30.1.2003 sowie v. 1.2.2003.

367 Stadtbauamtsrat Stangemann hatte zusammen mit seinem Vorgesetzten, Tiefbauamtsleiter und Oberbaurat Winfried Gergen, die Bauleitung für die Tiefbauarbeiten im MAG-Gelände geführt. Dabei oblag ihm speziell die Aufgabe, Durchführung und Abrechnung der von der Stadt vergebenen Aufträge zu überprüfen. (GZ v. 3.9.1988 und v. 25.4.1991). Ende des Jahres 1993 hatte der CDU-StR und ehemalige Baudirektor beim Straßenbauamt Kittel Zweifel an der Berechtigung der von der GBA bei der Stadt geltend gemachten Lohnnachforderungen geäußert, die im GR ent-

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

er eine Geldstrafe in Höhe von 15.000 Euro und eine Wertabschöpfung für den Pkw in Höhe von 29.600 Euro zahlen. Zum anderen wurde Ruhnau wegen Vorteilsgewährung zu einer achtmonatigen Freiheitsstrafe verurteilt.[368] Die Verfahren gegen die beiden anderen, des Betrugs bezichtigten Angeklagten wurden gegen die Entrichtung einer Geldbuße von jeweils 2.500 Euro eingestellt. Dabei handelte es sich um die beiden für die BWU auf dem MAG-Gelände als technische Sachverständige tätig gewesenen Bodenexperten, den Chemiker Tonner und den Biologen Dr. Hubert Hirte.[369] Letzterer hatte angeblich geleistete, nachweislich aber nicht erbrachte Arbeitsstunden in Höhe von 4.100 DM abgerechnet, was wiederum Tonner als zuständigem Projektleiter bekannt gewesen war.

Der von der Staatsanwaltschaft darüber hinaus gehegte Verdacht, daß bei der Sanierung des MAG-Geländes sehr viel größere Mengen als nötig an Boden ausgehoben und zur Reinigung in Biobeete verbracht worden seien,[370] hat sich dagegen nicht erhärten lassen. Zwar bestand auch für das Gericht der dringende Verdacht, daß die beiden Gutachter Tonner und Hirte (ohne Wissen der Geschäftsführer der BWU wie auch der Stadt als Auftraggeberin) mit der GBA eine an die Aushubmenge gekoppelte Honorarvereinbarung getroffen hatten, nach der ihnen für jede als kontaminiert eingestufte Tonne Bodenmasse eine Provision zwischen 5 und 10 DM gezahlt worden sei. Für sich genommen war dieser Vergütungsmodus nach Ansicht des Gerichts jedoch rechtlich nicht unzulässig bzw. strafwürdig, selbst wenn sich im konkreten Fall die »Kontrolleure von dem zu Kontrollieren-

sprechend einer gemeinsamen Vorlage des RPA, des BD und Stangemann zur Beschlußfassung anstanden. Im Rahmen einer daraufhin anberaumten Besprechung zwischen dem Stadtrat und den genannten Vertretern der Verwaltung räumten letztere ein, daß der von der GBA abgerechnete Personalkostenanteil von 70 % in deutlichem Widerspruch zu den im Tiefbau üblichen 25 % bzw. (in Ausnahmefällen) maximal 40 % stand. Der zu dem Gespräch als Experte beigezogene, für die BWU tätige Tonner befand dagegen den von der GBA in Ansatz gebrachten Anteil nach den Erfahrungen seines Unternehmens für grundsätzlich nachvollziehbar.

368 Das Strafmaß führte zusammen mit einer im Dezember 1999 verhängten zweijährigen Bewährungstrafe wegen Steuerhinterziehung zu einer – nicht mehr zur Bewährung ausgesetzten – Gesamtstrafe in Höhe von 2 Jahren und fünf Monaten. Die im Zuge der Mitte der 1990er Jahre aufgenommenen Ermittlungen wegen mutmaßlicher Steuerhinterziehung (Verschiebung von Schwarzgeld auf Schweizer Konten) erfolgte Durchsuchung der Ruhnauschen Privatwohnung hatte auf die Spur einer möglichen illegalen Zuwendung an den städtischen Beamten geführt und in der Folge die Beschlagnahme von Akten der Geislinger Stadtverwaltung im Januar 1999 ausgelöst. Eine bei dem Beamten gut ein Jahr zuvor, im Dezember 1997, negativ verlaufene Hausdurchsuchung hatte die Staatsanwaltschaft jedoch nicht davon abgehalten, dem einmal gehegten Verdacht auf Korruption weiter nachzugehen.

369 Zur BWU und speziell zu Tonner s. o. Anm. 347. Nach Darstellung der GZ hatten Tonner und Hirte in der Zeit der MAG-Sanierung ein gemeinsames Ingenieurbüro gegründet.

370 GZ v. 18.1.2002.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

den« – wie die GZ den Vorsitzenden Richter der Strafkammer zitierte – erwiesenermaßen hätten bezahlen lassen. Strafrechtlich relevant wären diese Zahlungen nach Darstellung der Zeitung erst gewesen, wenn sie die Ursache dafür gesetzt hätten, daß – zum Schaden der Stadt – wissentlich größere Bodenmengen als kontaminiert deklariert worden wären als fachlich gerechtfertigt. Ein solcher Nachweis konnte aber nicht (mehr) erbracht werden.[371]

Unabhängig vom Ausgang des Gerichtsverfahrens, das einen Fall von »Korruption in großem Stil« letztlich nicht hat belegen können, bleiben Zweifel zurück, daß alles mit rechten Dingen zugegangen sei, wenn man sich die konkrete Konstellation der an der MAG-Sanierung Beteiligten vor Augen hält. Der beim Wasserwirtschaftsamt für das MAG-Gelände zuständige Sachbearbeiter (Tonner) war maßgeblich an der positiven Bewertung des von der GBA der Stadt angebotenen Entsorgungsverfahrens beteiligt, schied Mitte des Jahres 1990 aus dem Amt, um für die seit September 1987 von der Stadt mit Bodenanalysen betraute BWU tätig zu werden, die ihrerseits eine eingespielte Kooperation mit dem Wasserwirtschaftsamt unterhielt. Zum Zeitpunkt seines Wechsels zur BWU, der fast mit dem Tag der Vergabe der Sanierungsarbeiten durch die Stadt an die GBA zusammenfiel, lauteten die Prognosen für die Kosten der Sanierung des MAG-Geländes auf Grund der bis dahin von dieser Firma in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt (und damit mit ihm, Tonner) vorgenommenen Bodenuntersuchungen bereits auf knapp 6 Mio. DM. Als ehemaliger Mitarbeiter der zuständigen Fachbehörde dürfte Tonner auch in seiner neuen Gutachterfunktion für die BWU besonderes Vertrauen in seine Fachkompetenz von seiten der Leitung der Stadtverwaltung wie auch von seitens seiner früheren Kollegen beim Wasserwirtschaftsamt genossen haben. Die gutachtliche Tätigkeit der BWU unterlag damit faktisch keiner ernsthaften fachlichen Kontrolle ihrer Bodenanalysen und den dabei zugrunde gelegten – möglicherweise überzogenen – Maßstäben, die das Ihre bei der Festlegung der als kontaminiert geltenden und deshalb von der GBA zu entsorgenden Bodenmassen beigetragen haben mögen. Die mutmaßliche Provisionsabrede mit dem GBA-Geschäftsführer, dem erwiesenermaßen unlautere Transaktionen nicht fremd waren, dürfte sich unter diesen Bedingungen für beide Partner als wenig riskant dargestellt haben. Die von dem für die Kontrolle der Abrechnungen der GBA zuständigen stellvertretenden Leiter des Tiefbauamts ausgehende Gefahr, daß die zu Lasten der Stadt gehende betrügerische Pra-

371 Allein aus den bei der Stadt vorhandenen Belegen ließen sich evtl. ungerechtfertigt abgerechnete Mengen nicht rekonstruieren. Dazu hätte das auch in Frage stehende, aber nicht mehr vorhandene Bodenmaterial selbst nochmals geprüft werden müssen.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

xis aufgedeckt würde, wurde dadurch gebannt, daß man aus dem Kontrolleur einen »Mitspieler« machte.[372]

5.3. Ermittlung und Entwicklung des Sanierungsbedarfs im einzelnen

Wie dargestellt, hatte sich die Stadt im Hinblick auf die geplante Neugestaltung des MAG-Geländes dazu entschlossen, den gesamten Gebäudebestand mit Ausnahme des Verwaltungsgebäudes zu entfernen. Im Rahmen des Genehmigungverfahrens für den Abbruch der Altbauten waren auf Ersuchen des zuständigen Wasserwirtschaftsamts Kirchheim durch einen Gutachter verschiedene Bodenproben entnommen worden, deren Analyse Spuren von Chlorkohlenwasserstoffen (CKW) und erhöhte Konzentrationen von polyzyklisch aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) ergeben hatte. Auf Grund dieses Ergebnisses hielt das zuständige Umweltschutzamt des LRA Göppingen eine Sanierung des betreffenden Areals für notwendig. Es forderte die Stadt mit Schreiben vom 25.5.1987 auf, weitere Erkundungen durchzuführen, da sich die gesamte Ausbreitung der Verunreinigung im Erdreich mit den bisherigen Bodenproben nicht ermitteln lasse. Die auf Empfehlung des Wasserwirtschaftsamts verlangten Maßnahmen umfaßten (a) Niederbringung von 5 Grundwasserpegeln einschließlich der Entnahme und Untersuchung von Bohrkernproben, (b) Anlegung von 20 Schürfgruben in der Umgebung der kontaminierten Bereiche und die Entnahme von 40 Bodenproben, (c) Auswertung der Meßergebnisse sowie Erstellung eines Sanierungskonzepts. Mit diesen Arbeiten sollte baldmöglichst ein geeignetes Fachbüro für Hydrologie betraut werden.[373] Der betreffende Auftrag erging im September 1987 an die BWU zur geprüften Angebotssumme von rd. 79.000 DM als preisgünstigster Bieterin.[374] Den niedrigen Preis führte OB Kamper darauf zurück, daß sich die Firma, die beim Wasserwirtschaftsamt bekannt sei, wohl eines billigen Subunternehmers bediene.

Die Kosten von knapp 80.000 DM allein für die Erkundung der Bodenbelastung – »nur um zu wissen, wo was beseitigt werden müsse« – ließen

372 Erste Zweifel an der Höhe der von der GBA abgerechneten Lohnkosten waren bereits im November 1993 aus den Reihen des GR aufgetaucht (s. o. Anm. 367).

373 GR-P nö 26.8.1987, BA-P ö 9.9.1987 mit GR-Drs. 148/87. Während es sich nach Ansicht des Wasserwirtschaftsamts bei den ersten von ihm veranlaßten Bodenproben noch um eine Schadenserkundung gehandelt hatte, deren Kosten vom Land zu tragen waren, bewertete es die nunmehr geforderten Maßnahmen zur genauen Schadensermittlung als solche, die bereits der Schadensbeseitigung dienten und für die von daher die Stadt (als Zustandsstörerin) aufzukommen hatte. BD Höninger hielt es nicht für aussichtsreich, dieser Position zu widersprechen.

374 Beschluß des BA (ö) vom 9.9.1987. Das Angebot der BWU lag um rd. 22.000 DM niedriger als das der zweitgünstigsten Bieterin. Insgesamt hatte das Hochbauamt Angebote von vier Firmen eingeholt.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

beim OB (Kamper) offenbar erste Bedenken aufkommen, daß sich die im Kaufpreis einkalkulierte »Risikoprämie« womöglich als zu niedrig veranschlagt erweisen könnte. Im November 1987 unterrichtete er eine nach Geislingen geladene Abordnung der SPD-Landtagsfraktion über die Altlastenproblematik im MAG-Gelände.[375] In der Besprechung, an der auch der beim Wasserwirtschaftsamts Kirchheim zuständige Sachbearbeiter, Georg Tonner,[376] und der Leiter des Umweltschutzamts des LRA Göppingen teilnahmen, erklärte er, daß bis zum Vorliegen der endgültigen Ergebnisse der Bodenerkundung die Fundamente und Bodenplatte, die wie eine Art Versiegelung wirkten, unangetastet blieben. Von daher ginge von den kontaminierten Böden keine akute Gefahr für das Grundwasser aus, das ohnehin im MAG-Bereich erst in 12 m Tiefe anzutreffen und zudem von großen Massen an Tuffsand, der eine sehr langsame Sickerungsrate zur Folge habe, überdeckt sei. Der auf eine Einschätzung der voraussichtlichen Sanierungskosten angesprochene Tonner meinte, daß diese angesichts der ständig steigenden Preise und der gleichzeitig immer geringer werdenden Deponiekapazitäten durchaus bis in Millionenhöhe gehen könnten.[377] Der Leiter des Umweltschutzamts kritisierte, daß die Stadt – worauf zuvor auch schon der OB hingewiesen hatte – aus dem vom Land kürzlich aufgelegten Altlastenprogramm keine Mittel erwarten könne.[378] Seiner eigenen Behörde wie auch dem Wasserwirtschaftsamt stünden keine eigenen Etats für die Altlastensanierung zur Verfügung. Das habe zur Folge, daß die Kosten bislang stets am Eigentümer hängenblieben. Viele Firmen würden deshalb von vornherein von einer Sanierung Abstand nehmen.

Anfang des Jahres 1988 lagen erste vorläufige Untersuchungsergebnisse der BWU vor. Der Berichterstattung der GZ zufolge veranschlagte die Firma den Mindestumfang von stark durch PAK, Mineralöle und Schwermetalle verseuchten Böden, die bei den aktuell geltenden Grenzwerten – 10 mg für PAK und 1000 mg für Mineralöle (d. h. Mineralölkohlenwasserstoffe), jeweils je kg Bodenmasse – die Qualität von Sondermüll besäßen,

375 GZ v. 28.11.1987. Unter der Abordnung befand sich u. a. der (SPD-) Landtagsvizepräsident und der stellvertretende Vorsitzende der SPD-Fraktion.

376 Wie erwähnt, schied Tonner Ende Juni 1990 aus dem Wasserwirtschaftsamt aus und wechselte zur BWU.

377 In diesem Zusammenhang verwies der Leiter des Umweltschutzamts auf einen seiner Behörde bekanntgewordenen Fall aus dem LK Göppingen, bei dem sich die Entsorgungskosten auf 7-8 Mio. DM belaufen hätten. Der Vertreter des Wasserwirtschaftsamts fügte dem einen weiteren Beispielsfall aus Markgröningen (Kreis Ludwigsburg) hinzu, wo für die Entsorgung von 13.000 cbm Erde 13 Mio. DM hätten aufgewandt werden müssen.

378 Wie oben in Anm. 320 ausgeführt, zielte das Fachförderprogramm (FrAl) in erster Linie auf die Sanierung solcher Altlasten, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausging.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

auf 5.500 t.[379] Dieser Schätzung habe die Auswertung von 61 der insgesamt vorgesehenen 80 Schürfgruben und 31 Bodenluftmessungen zugrunde gelegen.[380] Besonders hohe Belastungen durch PAK, die teilweise bis zum 20fachen des zulässigen Grenzwerts reichten, hätten Flächen der ehemaligen Formereihalle und der ehemaligen mechanischen Werkstätte aufgewiesen, in deren Eingangsbereich zudem eine extrem hohe Konzentration von Mineralöl von bis zu 67.900 mg/kg Erdreich vorgefunden worden sei.[381] Relevante Mengen an CKW hätten sich im Bereich der ehemaligen Taucherei und Naßputzerei ergeben, mit weiteren Funden werde aber nur noch im Bereich der ehemaligen Lagerkeller für Lösungsmittel gerechnet. Die ermittelten Schwermetallkonzentrationen, vor allem Zink, gaben aus Sicht der BWU wie auch der des Wasserwirtschaftsamts keinen Anlaß zu größerer Sorge, was auch für den nur an wenigen Stellen angetroffenen und deshalb leicht zu entsorgenden Lösemittelbestandteil Phenol gelte. Insgesamt sei die Identifizierung verschmutzter Bodenbereiche dadurch erschwert, daß die MAG im Laufe der Jahre bei Neubauten oder Erweiterungen unter anderem auch – zum damaligen Zeitpunkt noch als unbedenklich geltenden – Gießereisand als Auffüllmaterial verwendet habe. Von daher schloß die BWU nicht aus, daß es im weiteren Verlauf der Untersuchungen noch zu unliebsamen Überraschungen kommen könnte.[382]

Die voraussichtlichen Kosten für die Entsorgung der kontaminierten Böden wurden von der BWU – wie es in dem Zeitungsbericht weiter hieß – je nach Art der Verunreinigung unterschiedlich eingeschätzt. Durch CKW verseuchte Flächen ließen sich durch Bodenentgasung mit Aktivkohlefilter relativ preiswert sanieren (5.000-10.000 DM pro Fundstelle). Mit PAK und Mineralöl belastete Böden müßten dagegen entweder auf Sondermülldeponien verbracht werden, die allerdings rar und mit etwa 500 DM/t Bodenmaterial auch teuer wären,[383] oder durch eine spezielle Waschung gereinigt werden. Entsprechende Anlagen bestünden gegenwärtig in Berlin und bei Baden-Baden. Je nach Schluffanteil – Schluff bezeichnet ein aus feinkör-

379 GZ v. 29.1.1988 und v. 5.3.1988.

380 Die Auswahl der Meßstellen war auf der Grundlage einer sog. historischen Erkundung (was hatte die MAG wann und wo im Laufe der Jahrzehnte produziert) vorgenommen worden.

381 Hier wurde vermutet, daß es sich um Überreste des Ölschadensfalls in der MAG vom April 1981 handelte, der seinerzeit auch die Rohrach verschmutzt habe.

382 Da das MAG-Gelände noch nicht vollständig geräumt war, hatte die BWU nicht an allen ausgewählten Stellen ihre Proben entnehmen können. Die Räumung hätte bis spätestens zum 31.12.1987 durch die mit dem Abbruch beauftragte Fa. Saab – die inzwischen eine neue Firma gegründet hatte und sich Gerüchten zufolge in Zahlungsschwierigkeiten befand – geschehen müssen. Tatsächlich wurden die Räumungsarbeiten erst Ende Mai 1988 abgeschlossen. (GR-P ö 22.6.1988).

383 Nach Darstellung der BWU befand sich die nächstgelegene Deponie bei Schwabach in Bayern, ansonsten kämen ausländische Deponien in Frage, etwa in Belgien.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

nigen Mineralen wie Quarz, Ton, Carbonate u. ä. bestehendes Lockergestein – im Boden liege der Preis zwischen 180 und 250 DM/t.[384] Neben dem im Vergleich zur Ablagerung als Sondermüll günstigeren Kosten habe die Waschung den Vorteil, daß die Menge des letztlich doch noch auf Deponien zu verbringenden Materials erheblich verringert werden könne. Dies sei insofern von Bedeutung, als es nach dem Urteil von Fachleuten zweifelhaft sei, ob etwa die Kapazität der Deponie Schafhof ausreichen werde, die ohne Waschung zu erwartenden Mengen an Abraum aufzunehmen. Unklar sei noch, ob mit den Waschanlagen auch Schwermetalle entsorgt werden könnten. Das Wasserwirtschaftsamt sehe in dieser Hinsicht aber keine Probleme. Dessen Mitarbeiter Tonner rechne allerdings damit, daß sich die bislang feststehenden 5.500 t zu entsorgender Bodenmasse noch um etwa 20-30 % bzw. auf 6.600 bis 7.150 t erhöhen würden.

Anfang März 1988 beschloß der BA auf entsprechende Empfehlung der Verwaltung einstimmig, den Auftrag an die BWU um 30.000 DM für das Niederbringen von vier weiteren Grundwasserpegeln im Bereich der Schillerstraße zu erhöhen.[385] Die Firma hatte dies aus Gründen des Gewässerschutzes für notwendig gehalten, um Verlauf und Stärke der Grundwasserströmung und die mutmaßlichen Auswirkungen der Gebäudebeseitigung auf die dortigen Grundwasserverhältnisse abklären zu können. Im Hinblick auf die zur Wahl stehenden Entsorgungsmöglichkeiten plädierte die Verwaltung für eine Waschung des schadstoffbelasteten Materials. In diesem Fall müßte der Abraum zunächst zwischengelagert werden, da wenig Aussicht bestehe, eine Firma zu finden, die nach Geislingen käme und die Reinigung vor Ort vornähme.

Im April 1988 teilte das Wasserwirtschaftsamt der Stadt mit, daß die bisher in Aussicht genommene Anzahl von 40 Schürfgruben nicht ausreiche, um die kontaminierten Bereiche einzugrenzen. Es forderte deshalb eine Er-

384 Allein im vorderen und hinteren Bereich der ehemaligen Formerei – der mittlere sei noch nicht untersucht worden – müßten nach vorläufigen Berechnungen 150 cbm, was etwa 300 t entspreche, gereinigt werden. Bei einem angenommenen mittleren Preis von 200 DM ergäben sich danach Kosten in Höhe von 60.000 DM.

385 BA-P nö 2.3.1988. Mit dem Beschluß erhöhte sich die bisherige Auftragssumme von rd. 79.000 DM auf rd. 109.000 DM. Auf Grund eines späteren Gutachtens der BWU sowie einer einschlägigen Beratung durch das geologische Landesamt und in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt erfolgte eine neuerliche Auftragserhöhung um knapp 50.000 DM für die – von der Firma offenbar bereits vollzogene – Einrichtung von vier weiteren Grundwassermeßstellen, womit deren Gesamtzahl auf insgesamt 13 anstieg. Die vom OB im Wege seiner Eilkompetenz vorgenommene Vergabe wurde vom dafür zuständigen BA Anfang Juni 1989 nachträglich gebilligt. Der Ausschuß stimmte in dieser Sitzung einer weiteren Auftragserhöhung um 36.000 DM für zwei weitere Beprobungen der insgesamt 13 Meßstellen zu. Nach dem besagten, von der BWU zur Grundwassersituation vorgelegten Gutachten sollten derartige Grundwasserbeprobungen in viertel- bis halbjährlichen Abständen erfolgen. (BA-P nö 7.6.1989 mit GR-Drs. 133/89).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

höhung der Gruben auf 80-100 Stück.[386] Dem entsprach die Stadt mit einer weiteren Auftragsvergabe an die BWU in Höhe der Angebotssumme von rd. 75.000 DM.[387] OB Kamper hatte nach einem Bericht der GZ die erweiterte Bodenerkundung ausdrücklich mit der Begründung begrüßt, daß diese einer im Interesse der Stadt liegenden Eingrenzung der Schadensfälle diene.[388]

Im Juli 1988 legte die BWU in einem abschließenden Gutachten die Befunde ihrer Erkundungsmaßnahmen dar, wonach die Dekontamination des MAG-Geländes einen Bodenaustausch erforderte.[389] In einer daraufhin am 30.8.1988 abgehaltenen gemeinsamen Besprechung zwischen Vertretern der technischen Ämter der Stadt, der BWU, des Wasserwirtschaftsamts und des LRA kamen die Beteiligten darin überein, daß allein die BWU und das Wasserwirtschaftsamt über die notwendige Sachkenntnis zur Klassifizierung verunreinigter Böden gemäß den drei Kategorien (a) völlig unbelasteter Bauschutt, (b) Böden mit Belastungen im Rahmen der für Hausmüll geltenden Richtlinien und (c) Sondermüll verfügten. Wenige Tage nach dem Gespräch, am 2.9.1988, erteilte der OB im Wege der Eilkompetenz der BWU den mit 43.320 DM vergüteten Auftrag für das entsprechende Sortieren des bei den anstehenden Tiefbaumaßnahmen zur geplanten Umgestaltung des MAG-Geländes anfallenden Bodenaushubs.[390] Zu diesem Zeitpunkt (Ende August 1988) verteilte sich nach einem Bericht der Verwaltung

386 Es gibt Anzeichen dafür, daß die verlangte Erhöhung der Zahl der Schürfgruben auf eine Absprache zwischen dem Wasserwirtschaftsamt und der BWU zurückging. Schließlich hatte nach Darstellung der GZ v. 29.1.1988 (s. o.) – was sich auch mit einem entsprechenden Bericht von BM Pauser im BA (nö) vom 2.3.1988 deckte – die BWU zu diesem Zeitpunkt bereits von sich aus die Anlage von 80 Schürfgruben geplant. Insofern steht zu vermuten, daß die BWU aus naheliegenden Interessen den Umfang ihrer Erkundungsmaßnahmen ausdehnte und sich deren Notwendigkeit vom Wasserwirtschaftsamt bestätigen ließ.

387 BA-Beschluß (ö) vom 13.4.1988.

388 GZ v. 16.4.1988.

389 GR-Drs. 132/89 zu BA-P nö 7.6.1989.

390 In der regulären Sitzung des BA (nö) am 31.8.1988, also einen Tag nach der gemeinsamen Besprechung, hatte der Leiter des Tiefbauamts über die vorgesehene Auftragsvergabe für die Überwachung des Bodenaushubs an die BWU berichtet. Auf Vorschlag des OB vertagte der Ausschuß die Beschlußfassung über die Auftragsvergabe auf die nächste Sitzung des BA am 7.9. d. J., die sich dann infolge der vom OB getroffenen Eilentscheidung erübrigen sollte. Da nach Darstellung der Verwaltung bei der Auftragserteilung der zeitliche Umfang nicht abzuschätzen gewesen war, wurde Ende Dezember 1988 die Dotierung von bisher 43.320 DM um – ebenfalls durch Eilentscheidung des OB – 39.680 DM auf nunmehr 83.000 DM heraufgesetzt. Die Auftragserhöhung wurde vom BA am 7.6.1989 nachträglich (einstimmig) gebilligt. Für die CDU-Fraktion erklärte deren Vorsitzender StR Kranz, daß man der Beauftragung nur »zähneknirschend« zugestimmt habe, weil man »dieser selbstherrlichen Fachkraft, dem Institut BWU, völlig ausgeliefert sei«.(BA-P nö 7.6.1989 mit GR-Drs. 132/89).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

die bereits geborgenen Bodenmassen auf ca. 2.500 t kontaminierte Bodenplatten, ca. 3.700 t Hausmüll und ca. 1.100 cbm bzw. 2.200 t reinen Sondermüll.[391] Die Entsorgung der Bodenplatten erfolgte durch direkten Abtransport, d. h. ohne Zwischenlagerung, zur LK-Deponie Schafhof zum Preis von 93 DM/t (Beladen, Transport und Gebühr für den Sondermüll)[392]. Haus- und Sondermüll wurden an getrennten Stellen in Zwischenlagern auf dem MAG-Gelände gesammelt. Beim Hausmüll lag der Grund für die Zwischenlagerung darin, daß der LK die Abnahme mit dem Argument verweigerte, keine Kapazitäten mehr frei zu haben, beim Sondermüll darin, daß dieser durch ein gegenüber der Deponierung kostengünstigeres Waschverfahren gereinigt werden sollte. Mit Beginn der Tiefbaumaßnahmen sollten die bisherigen Lagerflächen geräumt und ein zweites Zwischenlager an der Ecke Römer-/Bleichstraße errichtet werden, das auch Platz für eine (mobile) Waschanlage für den Sondermüll bieten würde. Um die Grundwasserströme während des Bodenaushubs ständig unter Kontrolle zu halten, sollten weitere vier Pegel eingebracht werden.[393]

Anfang Oktober 1988 berichtete BD Höninger (mündlich) im BA über den aktuellen Stand der Bemühungen der Stadt, eine geeignete Firma für die Entsorgung des stark belasteten Sondermülls zu finden.[394] Das von der BWU vorgeschlagene Waschverfahren würde nach Höninger 235 DM/t kosten, es gebe aber auch billigere Angebote mit einem Preis von etwa 198 DM/t. Hinzu kämen noch die Ablagerungskosten für das gereinigte Material. Eine Firma in Salach, die das Vertrauen des Wasserwirtschaftsamts genieße, würde den Abraum für 225 DM/t reinigen. Außerdem arbeite seit einem Tag eine Versuchsfirma auf dem MAG-Gelände, die den Abraum für 100 DM/t zuzüglich Stromkosten zu waschen angeboten habe. Das Wasserwirtschaftsamt halte sich in dieser Sache aber zurück. Inzwischen habe die Salacher Firma ein Alternativverfahren zusammen mit einem anderen Betrieb im Ulmer Raum angeboten. Es handelte sich um eine Ziegelei, die den schriftlichen Nachweis erbracht habe soll, daß ihr Verfahren – ein dem Ziegelbrennen ähnlicher Vorgang – höheren Orts genehmigt sei. Falls dieses Verfahren tatsächlich funktionierte, was man aber noch nicht bestätigt gefunden habe, wäre man – so der BD weiter – für den Industrieabraum, der dort zwischengelagert würde, nicht mehr verantwortlich. Obendrein fielen auch keine weiteren Transportkosten mehr an. Darüber hinaus würde die

391 BA-P nö 31.8.1988, BA-P nö 5.10.1988; GZ v. 5.10.1988.

392 BA-P ö 4.7.1990.

393 Wie BD Höninger später im GR (ö) vom 27.6.1990 erläuterte, würde die laufende Überwachung des Grundwassers nach Abschluß der Bergungsarbeiten nicht mehr erforderlich sein.

394 BA-P nö 5.10.1988. Von den angeschriebenen 10 Firmen – acht hatte die Landesanstalt für Umweltschutz in Karlsruhe (LfU) benannt, die anderen beiden verdankten sich der städtischen Ausschreibung – hatten vier Firmen aus Sicht der Verwaltung die Qualifikation, den Abraum abzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Firma von jeder Tonne, die sie wiederverarbeiten könne, der Stadt eine Rückvergütung von 100 DM zahlen. Der Eigentümer der Ziegelei habe aber gebeten, seinen Namen nicht in die Öffentlichkeit zu bringen.[395]

Ende Mai 1989 beliefen sich die bis dahin aufgelaufenen Sanierungskosten für die Sortierung des Bodenaushubs, die Deponierung der kontaminierten Bodenplatten, die Zwischenlagerung des Hausmülls und des zur Reinigung vorgesehenen Sondermülls sowie die Untersuchung der in Nähe des MAG-Geländes gelegenen (Brauerei-) Brunnen auf rd. 2,3 Mio. DM.[396] Dabei war noch nicht die Entsorgung der rd. 1.000 t verunreinigter Böden berücksichtigt, mit denen man für die Flächen zwischen Bismarck- und Bleichstraße rechnete.[397]

Ende Januar 1990 bezifferte BM Pauser gegenüber der örtlichen Presse die Kosten für die Bodensanierung auf 5,6 Mio. DM. Ende des Jahres 1989 hatte die Stadt noch mit 4,2 Mio. DM gerechnet.[398] Die sich offenkundig stetig erhöhenden Sanierungsaufwendungen waren auch Gegenstand einer kritischen Anfrage von SPD-StR Trauner im GR vom 23.1.1990, die sich auf die Kontrolle der Kriterien bzw. Maßnahmen richtete, die die BWU für das MAG-Gelände anlege bzw. dort für notwendig halte. BD Höninger erklärte dazu, daß das Umweltschutzamt des LRA und das Wasserwirtschaftsamt genau vorgegeben hätten, was gemacht werden müsse. Die BWU sei eine vereidigte Firma und praktisch (nur) der verlängerte Arm des Wasserwirtschaftsamts, mit dem sie eng zusammenarbeite. Die ganzen Flächen seien netzartig untersucht worden. Ein willkürliches Handeln könne nicht unterstellt werden. OB Kamper ergänzte, daß man hier ein Gewerbegebiet mit den für ein Wohngebiet geltenden Werten saniere.[399] Die Kosten-

395 Der Name der Firma wurde offenbar auch nicht dem Ausschuß bekanntgegeben (obwohl dieser, wie meistens, nichtöffentlich tagte), jedenfalls ist er nicht im Protokoll verzeichnet.

396 Bericht des Tiefbauamts im BA (nö) vom 7.6.1989. Knapp die Hälfte der 2,3 Mio. DM entfiel auf die Deponierung (1,05 Mio. DM).

397 Nach BM Pauser gab es für die Stadt eine gewisse Aussicht, über die bisher für die Erkundungsmaßnahmen bewilligten 200.000 DM hinaus weitere Zuschüsse in Höhe von 50 % der Sanierungskosten zu erhalten. In seiner Etatrede zum Haushaltsplan für 1990 in der öffentlichen GR-Sitzung vom 20.1.1989 hatte er bekanntgegeben, daß die Stadt für die Sanierung nach Verhandlungen mit dem Wirtschaftsministerium und dem Wasserwirtschaftsamt insgesamt 2,3 Mio. DM aus dem Altlastenfonds erwarten könne, von denen er 1 Mio. DM in den Haushalt für 1990 bereits eingestellt habe. Nach einem späteren Bericht der GZ v. 12.1.1990 wollte die Stadt weitere Verhandlungen mit dem Ministerium führen, nachdem sich die zu erwartenden Sanierungskosten auf 4,2 Mio. DM erhöht hatten.

398 GZ v. 25.1.1990. S. auch vorangehende Anm.

399 Wie dargestellt, hatte sich die Stadt mit der Planstudie »MAG 8« für eine überwiegend nicht gewerbliche Nutzung des Geländes entschieden.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access -

steigerungen seien allein durch die Mehrmengen entstanden.[400] Wie BD Höninger erläuternd hinzufügte, hätten die bei der Stadt vorhandenen Pläne nur einen Bruchteil der tatsächlich im Boden befindlichen Betonstoffe wie Mauerwerke und Fundamente nachgewiesen. Große Mengen davon hätten zwar auf der Deponie Schafhof abgelagert werden können. Unklarheit bestehe aber noch darüber, wie das restliche, stark belastete Betonmaterial gereinigt werden könne. Hier benötige man den definitiven Nachweis, daß das von der Stadt gewählte Verfahren auch den vom Wasserwirtschaftsamt geforderten Reinigungsgrad erbringe. Es liege bereits ein Vertragsentwurf mit einer Firma vor, die dies zu einem günstigen Preis garantiere und für den Fall, daß sie das Reinigungsziel verfehle, die volle Kostendifferenz für eine dann zu wählende (teurere) Entsorgungsmethode übernehme. Ein Laborversuch habe die Leistungsfähigkeit des von der Firma angebotenen Verfahrens bereits bestätigt. Um sicherzugehen, bedürfe es aber noch eines Großversuchs.[401]

Bei der vom BD angesprochenen Firma handelte es sich um die GBA aus Abtsgmünd, die dann auch tatsächlich durch einstimmigen Beschluß des GR Ende Juni 1990 mit der Beseitigung der hochbelasteten Böden beauftragt wurde.[402] Technisch vollzog sich das Entsorgungsverfahren nach Darstellung der Firma in zwei Schritten. In einem ersten Schritt werde das belastete Material nach weitgehend sauberen, auf eine Deponie zu verbringenden Anteilen einerseits und stark kontaminierten, einer biologischen Reinigung zuzuführenden Anteilen andererseits durch mehrere Siebvorgänge getrennt. Auf diese Weise solle das der (biologischen) Endreinigung zuzuführende Material auf höchstens 50 %, wahrscheinlich sogar auf nur noch 30-40 % der Ausgangsmenge verringert werden. Die biologische Reinigung der stark belasteten Restmenge erfolge vor Ort in sog. Biobeeten,[403] was nach BD Höninger eine inzwischen grundsätzlich anerkannte, mit einer Abbaudauer der Schadstoffe von 2-4 Jahren aber auch zeitaufwendige Methode darstellte. Das Trennverfahren sei mit MAG-Material in Eislingen

400 Der OB räumte ein, daß man die Entwicklung der Altlastenproblematik klarer darstellen und auch die Öffentlichkeit entsprechend informieren müsse. Dies sei man auch dem Arbeitskreis Ökologie schuldig. Der – vermutlich von Umweltschützern gebildete (private) – Arbeitskreis hatte schon länger die Behandlung der MAG-Altlasten in vorwiegend nichtöffentlichen Sitzungen der gemeinderätlichen Gremien beklagt und eine bessere Unterrichtung der Öffentlichkeit gefordert. (GZ v. 6.10.1988).

401 GR-P ö 23.1.1990, auch GZ v. 25.1.1990.

402 GR-P ö 27.6.1990. Zur GBA s. auch schon oben Ziff. 5.2.

403 Das später auf dem geräumten MAG-Gelände angelegte Biobeet umfaßte eine Fläche von 3.000-4.000 qm. Als einen Indikator für die Umweltverträglichkeit dieser Art der biologischen Entsorgung kann man die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts betrachten, das die Einrichtung von Biobeeten, die gebotene Sicherung des Untergrunds durch eine Folie vorausgesetzt, selbst in einem Wasserschutzgebiet noch für vertretbar gehalten haben soll.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

(einer Göppingen benachbarten Stadt)[404] erfolgreich erprobt und vom Wasserwirtschaftsamt speziell auch für die Geislinger Bodenbeschaffenheit als »das nach den augenblicklich vorliegenden Erkenntnissen vertretbarste Verfahren [...], dies nicht zuletzt unter finanziellen Gesichtspunkten« beurteilt worden. Die Beauftragung der GBA beruhte auf deren Angebot vom 19.4.1990 zum Komplettpreis von 184 DM/t zuzüglich MWSt,[405] was bei einer von der Verwaltung auf 8.000 t geschätzten Gesamtmenge an zu entsorgendem Material auf Kosten in Höhe von 1,678 Mio. DM incl. MWSt hinauslief.[406] Die Vergütung sollte entsprechend dem Fortgang der Entsor-

404 Die Stadt Eislingen hatte nach Darstellung der Verwaltung auf dem sog. Fleischer-Gelände eine ähnliche Entsorgungsaufgabe wie Geislingen im MAG-Areal zu bewältigen, die insoweit – gerade auch wegen der Ähnlichkeit der Bodenbeschaffenheit – gleichsam als Testfall dienen könne. S. dazu auch näher unten bei Anm. 412.

405 Der Preis umfaßte die Kosten für die gesamte Reinigungsleistung einschließlich Materialtrennung, Laborarbeiten und Transport sowie die Gebühren für die Endlagerung des Materials auf einer Deponie.

406 Die geschätzte Materialmenge setzte sich aus den bereits geborgenen 6.000 t und weiteren, im Untergrund der noch durch das Zwischenlager belegten Fläche am südwestlichen Rand (Ecke Römer-/Bleichstraße) vermuteten 2.000 t zusammen. Die Höhe der letzteren Menge resultierte aus einer Verdopplung der von der BWU auf nur 1.000 t lautenden Schätzung. Dazu hatte sich die Verwaltung auf Grund ihrer bisherigen Erfahrungen mit den Mengenprognosen der BWU, die sich im nachhinein in der Regel als zu niedrig erwiesen hatten, veranlaßt gesehen, um einer neuerlichen Überraschung vorzubeugen. In ihrem Bericht vom 28.6.1990 über die Auftragsvergabe an die GBA irrte die GZ allerdings insoweit, als nach ihrer Darstellung der Preis von 1,678 Mio. DM nur die Entsorgung der bereits geborgenen 6.000 t und nicht auch – wie es der Vertrag tatsächlich vorsah – die noch erwarteten 2.000 t Bodenmaterial abdeckte. Der Irrtum rührte vermutlich daher, daß die Verwaltung die Bergung dieser 2.000 t nicht mehr der bisher mit den Bergungsarbeiten betrauten Fa. Henne, sondern der GBA übertragen wollte und von dieser ein entsprechendes Zusatzangebot erwartete. (BA-P nö 13.6.1990). Die in Sontheim/Brenz ansässige Fa. Henne hatte Ende August 1988 den Zuschlag für Tiefbaumaßnahmen zur Neuordnung des MAG-Geländes (Ausbau der neuen B 10, der Bismarck-, List- u. Bleichstraße sowie Kanalisations- u. Flußbaumaßnahmen) gemäß ihrem Angebot zur geprüften Vergabesumme in Höhe von rd. 7,5 Mio. DM erhalten, wobei diese Summe nachträglich wegen höherer Mengen an auszuhebendem (belastetem) Bodenmaterial als vom Tiefbauamt vorauskalkuliert um rd. 814.000 DM auf rd. 8,3 Mio. DM mit Billigung der gemeinderätliche Gremien aufgestockt wurde (GR-P ö 31.8.1988; BA-P nö 6.3.1991, GR-P ö 22.4.1991, GZ v. 25.4.1991). Außerdem hatte die Firma in der Vergabesumme nicht berücksichtigte sanierungsbedingte Leistungen in Höhe von insgesamt 1,36 Mio. DM erbracht. Im einzelnen handelte es sich um die Einrichtung von 2 Zwischenlagern (260.000 DM), Erschwerniszuschläge für die Sortierung des verseuchten Bodens (448.000 DM), Einbau von Fremdmaterial als Bodenaustausch (325.000 DM) und sonstige zusätzliche Arbeiten (327.000 DM). Außerdem waren entsorgungsbedingte Deponiekosten (Schafhof) in Höhe von rd. 1,58 Mio. DM zuzügl. rd. 17.000 DM Wiegegebühren angefallen (GR-Drs. 210/90, BA-P ö 4.7.1990, GZ v. 6.7.1990).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

gungsarbeiten gestaffelt erfolgen.[407] Auf diese Weise sollte dem Risiko Rechnung getragen werden, daß sich erst nach Abschluß des sich über mehrere Jahre hinziehenden biologischen Reinigungsprozesses beurteilen lasse, ob das Ergebnis den vorgegebenen Richtlinien entspreche.[408] Außerdem enthielt der Vertrag die Zusicherung der Firma, das verunreinigte Material auf eigene Kosten durch ein (thermisches) Verbrennungsverfahren zu entsorgen, falls wider Erwarten die Reinigung über das Biobeet nicht zum vollen Erfolg führen sollte.[409] Nach einem Bericht der GZ vom 28.6.1990 sollte die Sanierung der bereits geborgenen 6.000 t Bodenmaterial, für die drei Monate veranschlagt worden seien, noch im Sommer und Herbst durchgeführt werden, da das Verfahren bei Temperaturen von weniger als 4 Grad nicht mehr anwendbar sei.

Der Auftragsvergabe an die GBA waren eine längere Suche der Verwaltung nach einer auf das Erreichen des geforderten Reinigungsniveaus abgestimmten, aber auch – angesichts der zu bewältigenden Mengen – möglichst preisgünstigen Entsorgungsmöglichkeit und zwei Beratungen des BA in Vorbereitung der Entscheidung im GR vorausgegangen. Der folgende Exkurs zeichnet diesen Prozeß in groben Zügen nach.[410]

Nach rückblickender Darstellung der Verwaltung hatten die Bemühungen um ein geeignetes Entsorgungsverfahren bereits im Sommer 1988 begonnen, nachdem die BWU in ihrem bereits erwähnten Gutachten vom Juli jenes Jahres die Notwendigkeit eines Austauschs der verseuchten Böden festgestellt hatte. Weder die BWU noch das Wasserwirtschafts- oder das Umweltschutzamt des LRA als zuständige Aufsichtsbehörden noch einschlägige Firmen hätten zu diesem Zeitpunkt über ausreichende Erfahrungen und Erkenntnisse in einem der Situation im MAG-Gelände vergleichbaren Fall verfügt. Einen nachweislich sicheren Entsorgungsweg habe seinerzeit nur der »Mülltourismus« geboten. Unter dem Kostengesichtspunkt seien aber nur Alternativen in Frage gekommen, bei denen das belastete Material in die DDR verbracht worden wäre, was – abgesehen von der grundsätzlichen Fragwürdigkeit einer solchen Lösung – inzwischen auch

407 Der Vertrag sah die Auszahlung von jeweils einem Viertel der Gesamtsumme nach Einrichtung und Befüllung der Biobeetanlage (1), nach Erreichen der »B-Werte der Hollandliste« (2), nach Erreichen des Sanierungszielwerts (3) und nach kompletter Räumung der Biobeetanlage (4) vor.

408 Die Absicherung empfahl sich der Verwaltung zufolge deshalb, weil ein Nachweis der Reinigungsqualität bislang noch nicht erbracht worden sei, wenn auch die grundsätzliche Eignung des biologischen Verfahrens durch Laborversuche belegt sei und andernorts bereits größere Anlagen seit längerer Zeit im Einsatz seien.

409 Diese vertraglich abgesicherte Zusage ist vor dem Hintergrund zu sehen, daß die Stadt als Eigentümerin des Materials in der Verantwortung für dessen ordnungsgemäße Entsorgung stand.

410 Vorlage des Stadtplanungsamts in GR-Drs. 170/90 und aktualisierte Fassung in GR-Drs. 170a/90, BA-P nö 13.6.1990 u. BA-P nö 19.6.1990, GR-P ö 27.6.1990.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

keine (legal) verfügbare Möglichkeit mehr darstelle.[411] Im Zuge der Recherchen habe sich zunächst die belgische Fa. Smet-jet als die preislich interessanteste Bieterin erwiesen, die auf der Grundlage eines damals noch im Versuchsstadium befindlichen Verfahrens die Reinigung der MAG-Böden durch eine mobile Anlage zu einem Preis von unter 200 DM/t (zuzügl. MWSt) angeboten habe.[412] Auf Grund von Bedenken des Wasserwirtschaftsamts wegen möglicherweise im Boden verbleibender Rückstände der verwandten Reinigungsmittel sollte dieses Verfahrens aber in Geislingen nur dann zum Einsatz kommen dürfen, wenn die für April 1990 geplante Bodenreinigung in Eislingen nachweislich ohne Hinterlassen von Rückständen im Boden abgeschlossen worden sei. Nachdem die Firma für die Beschickung nur einer einzigen Reinigungstrommel mit ca. 6 Tonnen mehr als 1 Woche benötigt habe, habe sie ihre Arbeit abbrechen müssen. Für das Wasserwirtschaftsamt lag die Ursache für das unzureichende Ergebnis weniger in möglichen Defekten der mobilen Anlage – wie die Firma erklärt habe – als vielmehr in der Feinkörnigkeit und den hohen Schluffanteilen des Eislinger Bodens, der in dieser Hinsicht dem Geislinger vergleichbar sei. Vor allem der Schluff, der erfahrungsgemäß bei allen bisher erprobten Reinigungsverfahren immer wieder zu Problemen geführt habe, habe vermutlich zu Verklebungen an den Wandungen der Beschickungstrommeln geführt und so den ganzen Reinigungsprozeß ins Stocken gebracht. Das Wasserwirtschaftsamt habe eine Verbesserung der mobilen Anlage von Smet-jet bei der Reinigung auch schluffhaltiger Böden in einigen Monaten für möglich und sogar für wünschenswert gehalten und deshalb vorsorglich diese Methode mit Blick auf das für die Entsorgung des MAG-Geländes bereits eingeleitete abfallrechtliche Genehmigungsverfahren nicht grundsätzlich ausgeschlossen.[413]

Auf der anderen Seite – so die Verwaltung weiter – lag inzwischen das (oben dargestellte) Angebot der Fa. GBA vor, von deren Verfahren man erst im Zuge der von den beteiligten Stellen in Eislingen gemachten Erfahrun-

411 Angesprochen ist hier die Zeit nach dem Zusammenbruch des SED-Regimes im November 1989, als die DDR noch (bis zum Beitritt zur Bundesrepublik zum 3.10.1990) formal als eigener Staat bestand.

412 Die Firma hatte nach eigener Aussage die von ihr entwickelte mobile Anlage erstmals im März 1990 sowohl in den Niederlanden und Belgien als auch im Ruhrgebiet erprobt. Von der Funktionstüchtigkeit dieser damals durchaus erfolgversprechenden Anlage hätten sich – so die Verwaltung – auch das Wasserwirtschaftsamt und die mit der Stadt Eislingen in der Sanierungsaufgabe zusammenarbeitende Fachfirma überzeugen können. Für den Einsatz der Reinigungsanlage in Geislingen habe das Wasserwirtschaftsamt noch weitergehende Forderungen als für denjenigen in Eislingen gestellt, weil das Grundwasser im MAG-Gelände den Quellen einer Brauerei zuströme.

413 Das Amt versprach sich davon nach Darstellung der Verwaltung eine Bereicherung des ohnehin bescheidenen Spektrums an nachweislich erfolgreichen Entsorgungsverfahren.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

gen Kenntnis erlangt habe. Die Firma dringe nunmehr auf eine Auftragsentscheidung bis spätestens zum 4.7.1990, da sie nur bei Einhaltung dieser Frist die Reinigung der MAG-Böden noch im Jahr 1990 durchführen könne.[414] Die Fa. Smet-jet werde aber ihrerseits den Beweis für die endgültige Eignung ihrer Reinigungsmethode bis zu diesem Termin kaum erbringen können. Außerdem liege die GBA mit ihrem Preis von 184 DM/t (zuzügl. MWSt) noch um 14 DM/t unter dem von Smet-jet, wobei deren Angebot bereits im Vergleich zu den restlichen vier Bieterfirmen mit nachweislich technisch geeigneten Verfahren das kostengünstigste gewesen sei.

Die dem BA vom 13.6.1990 von der Verwaltung empfohlene Beauftragung der GBA wurde durch eine am Morgen jenes Tages eingegangene Offerte der Duisburger Fa. Garlichs in Frage gestellt. Diese erbot sich, das gesamte Geislinger Material nach Hamburg in eine dort bestehende Waschanlage zu transportieren. Die Reinigung sollte 171 DM/t (zuzügl. MWSt) kosten, was – bezogen auf die zu entsorgenden 8.000 t – einen Betrag von rd. 1,56 Mio. DM incl. MWSt ergab.[415] Zusammen mit den Kosten für den (sich ab Stuttgart auf dem Wasserweg vollziehenden) Transport in Höhe von 391.500 DM und für die Arbeiten auf der Baustelle in Höhe von 194.000 DM beliefen sich die Gesamtkosten auf rd. 2,145 Mio. DM. Damit lag das Angebot von Garlichs um rd. 500.000 DM bzw. eine halbe Mio. DM über dem der GBA mit rd. 1,678 Mio. DM. Die Garlichs-Offerte hatte allerdings nach BD Höninger den großen Vorteil, daß die Stadt als Auftraggeberin aller weiteren Schwierigkeiten enthoben wäre, da sie das gesamte Material der Firma übergeben könne, die es in eigener Regie entsorge. Bei dem Verfahren der GBA bliebe die Stadt bis zum Schluß Eigentümerin des kontaminierten Bodens und damit für dessen ordnungsgemäße Entsorgung verantwortlich. Zwar wäre sie durch die mit der GBA abgesprochene Zahlungsviertelung finanziell gegen unzulängliche Reinigungsergebnisse abgesichert. Auf der »sichereren Seite« befände man sich aber in jedem Fall bei dem Verfahren der Fa. Garlichs, die eine hundertprozentige Garantie gebe, daß der Auftraggeber des Materials entledigt sei, auch wenn das Verfahren nicht funktioniere.[416] Die Differenz von einer halben Mio. DM machte aber nach Höninger die Entscheidung sehr schwer.

414 Vorbehaltlich der Erteilung der abfallrechtlichen Genehmigung durch das LRA.

415 Das Stadtplanungsamt hatte bereits vor der aktuellen Ausschußsitzung in Verhandlungen mit der Fa. Garlichs gestanden, die – wie BD Höninger in der Sitzung mitteilte – für die Reinigung ursprünglich 190 DM/t zuzüglich MWSt verlangt habe. Die deutliche Absenkung des Preises um 10 % auf nunmehr auf 171 DM/t zuzügl. MWSt deutete Höninger als Zeichen dafür, daß die Firma in jedem Fall ins Geschäft kommen wolle.

416 Nach BD Höninger handelte es sich bei dem in Hamburg angewandten Verfahren um ein seit mehreren Jahren praktiziertes und nachweislich erfolgreiches Vorgehen. Zwar bleibe auch dort das Material, solange es nicht die vorgegebenen Werte erreiche, formell städtisches Eigentum. Er habe aber mit der Fa. Garlichs ausgehandelt,

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Zu der von FWV-StR Batock angesprochenen Befürchtung, daß sich während der vier Jahre, die das Biobeetverfahren der GBA in Anspruch nehme, die Anforderungen an die Bodenreinigung erhöhen könnten und man dann wieder von vorne anfangen müßte, erklärte BD Höninger, daß auf diese Möglichkeit auch schon der beim Wasserwirtschaftsamt zuständige Sachbearbeiter Tonner hingewiesen habe. Dieser werde allerdings die Behörde zum Ende des Monats (also Juni 1990) verlassen und in die Privatwirtschaft wechseln. Es werde erfahrungsgemäß Monate dauern, bis der Nachfolger, der noch nicht benannt sei, in der MAG-Sache und dem bevorstehenden abfallrechtlichen Genehmigungsverfahren auf dem laufenden sei.[417] Daß die abfallrechtlichen Bestimmungen in naher Zukunft verschärft würden, sei bereits gewiß. Beide Umstände, der neue Sachbearbeiter und ein strengeres Gesetz, sprächen dafür, die Entscheidung jetzt zu treffen. Auch wenn man es nicht schriftlich habe, so sei das Biobeetverfahren bereits faktisch genehmigt.[418] Der Ausschuß vertagte die weitere Beratung über die Auftragsvergabe auf Vorschlag von BM Pauser auf die nächste Sitzung am 19.6.1990, zu der jeweils ein Vertreter des Wasserwirtschaftsamts und der beiden Firmen, Garlichs und GBA, geladen werden sollten. Sollte sich dabei herausstellen, daß das Restrisiko bei dem Biobeetverfahren weniger als eine halbe Mio. DM ausmache, spräche dies für dessen Anwendung in Geislingen.[419]

Die angesprochene Folgesitzung fand allerdings ohne eine Beteiligung der Fa. Garlichs statt. Als Grund für deren Nichterscheinen vermutete der BD, daß das von ihr angebotene Reinigungsverfahren in einem Punkt noch

daß diese ein anderes Verfahren einsetzen müsse, wenn sich das ihrige als unzureichend herausstellte. (Die vergleichbare Zusage der GBA, auf eigene Kosten unzureichend gereinigtes Material auf thermischem Weg zu entsorgen, wurde erst später ausgehandelt, s. weiter unten). Die Frage der Eignung der verschiedenen Verfahren stehe aber – wie der BD fortfuhr – für die Stadt gar nicht zur Debatte. Entscheidend sei vielmehr, ob auch für das Hamburger Verfahren die erforderliche abfallrechtliche Genehmigung von der Fachbehörde erteilt werden würde, da diese nur Vorgehensweisen genehmige, die auch funktionierten. Zur Klarstellung sei hier ergänzt, daß die Genehmigungszuständigkeit beim LRA Göppingen und nicht beim lediglich in seinem Aufgabenbereich betroffenen Wasserwirtschaftsamt lag. In aller Regel übernehmen aber die Genehmigungsbehörden die von den beteiligten Fachbehörden abgegebenen Empfehlungen und Maßgaben.

417 Die GBA hatte bereits die Erteilung der erforderlichen abfallrechtlichen Genehmigung beantragt.

418 Der BD berief sich darauf, daß das Wasserwirtschaftsamt weder gegen das Biobeetverfahren noch gegen die Lagerung des Materials in solchen Beeten Bedenken erhoben habe.

419 Aus dem Diskussionsverlauf läßt sich schließen, daß BD Höninger wie auch BM Pauser auf eine Beauftragung der GBA zusteuerten. Diese hatte sich im Zuge ihrer wiederholten Verhandlungen mit der Stadt einen gewissen Positionsvorteil gegenüber neu auftretenden Konkurrenten wie jetzt der Fa. Garlichs erarbeiten können.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

nicht funktioniere. Er verwies dazu auf eine Analyse, nach der es im Geislinger Boden bestimmte Stoffe gebe, die nicht ausgewaschen werden könnten. Abgesehen davon käme bei der Fa. Garlichs zu dem ursprünglich vorgesehenen einen Reinigungsvorgang noch ein zweiter hinzu, so daß die Gesamtkosten von bisher rd. 2,145 Mio. DM auf rd. 2,84 Mio. DM stiegen (womit der Kostenansatz von Garlichs den der GBA um mehr als 1 Mio. DM übertraf). Außerdem hatte sich inzwischen nach Höninger das bei dem Verfahren der GBA bislang bestehende Problem eines Restrisikos insofern erledigt, als die Firma im Falle eines unzureichenden Reinigungserfolgs das Material auf eigene Kosten entsorgen würde.

Der von Tonner als zuständigem Sachbearbeiter beim Wasserwirtschaftsamt vorgetragene Vergleich der beiden Entsorgungsmethoden unter dem Gesichtspunkt des jeweils bei der Stadt im Prinzip verbleibenden Restrisikos fiel zugunsten der GBA aus. Danach könnte das Garlichs-Verfahren wegen der hohen Schluffanteile der Feinkornfraktionen des zu reinigenden Bodens zu erheblichen Problemen bei der Waschung führen. Beim gegenwärtig in Eislingen eingesetzten GBA-Verfahren (s. o.) sei zwar noch offen, ob eine 100%-ige Reinigung erreicht werde. Die Aussicht darauf sei jedoch gut. Die problematischen Stoffe seien nicht die Öle,[420] sondern die CKW, die etwa bei der Verbrennung von Heizöl entstünden. Um diese nicht-wasserlöslichen Stoffe abbauen zu können, bedürfe es der Schaffung entsprechender Milieubedingungen, wie sie das GBA-Verfahren vorsehe. Mit diesem könne man »mit hoher Wahrscheinlichkeit« die aromatischen Stoffe unter die Grenzwerte abbauen. Letzte Gewißheit darüber, wie die Bakterien am Ende reagierten, habe man jedoch nicht.

Der Geschäftsführer der GBA, Fritz Ruhnau, stellte im einzelnen die beiden Stufen des Entsorgungverfahrens seiner Firma vor. In Eislingen habe man unter optimalen Bedingungen binnen 2-3 Wochen bereits 20-30 % der Schadstoffe des dortigen Bodenmaterials abbauen können. Die mit der biologischen Reinigung beauftragte Subunternehmerin, die Fa. GBT, habe den Nachweis erbracht, daß nach 2 Jahren das ganze Material so weit gereinigt sei, daß die Schadstoffbelastung unterhalb der geltenden Grenzwerte liege und auf eine Deponie verbracht werden könne.

Die nicht zuletzt wegen der Abwesenheit der Fa. Garlichs weitgehend auf das Verfahren der GBA ausgerichtete Sitzung mündete in die einmütige Empfehlung des Ausschusses an den GR, den Entsorgungsauftrag an die

420 Zum einen ließen sich die Öle durch Sauerstoff gut abbauen, zum anderen spielten sie in der Gesamtmenge des zu reinigenden Materials eine eher untergeordnete Rolle, auch wenn sie in einzelnen Bodenproben in sehr hohen Konzentrationen aufgetreten seien.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

GBA zu vergeben, was dann auch zu den oben bereits genannten Bedingungen geschah.[421]

Anfang März 1991 fand eine Begehung des MAG-Geländes durch den BA mit OB Scholz als dessen Vorsitzendem, die zuständigen Vertreter der technischen Ämter, den Dipl.-Geologen Karl Merter von der BWU und den GBA-Geschäftsführer Ruhnau statt.[422] Der Ortstermin war Anfang Februar 1991 im BA beschlossen worden, nachdem SPD-StR Dr. Villinger – anläßlich der Auftragsvergabe an die GBA zur Bergung der unterhalb der Flächen des provisorischen Zwischenlagers vermuteten weiteren 2.000 t belasteten Bodenmaterials[423] – den Mangel an zureichenden Informationen über die genaue Art der Bodenverunreinigungen insbesondere im Hinblick auf den Anteil der bei biochemischen Verfahren relevanten Schwermetalle beklagt hatte.[424] Merter erläuterte das Vorgehen der BWU bei der Identifikation verunreinigter Bodenbereiche. Die einschlägigen Unterlagen des Stadtarchivs und des Bauverwaltungsamts hätten dafür nur begrenzt Hinweise enthalten (was darauf schließen lasse, daß von der über 100jährigen Arbeit auf dem Fabrikgelände nur wenig bekannt geworden sei). Da ein Zugriff auf das Firmenarchiv nicht zugelassen worden sei, habe sich die BWU beim Anlegen der Schürfgruben zur Entnahme von Bodenproben auf ihre Erfahrungen verlassen müssen. Auf der Grundlage der im Gutachten vom Juli 1988 gegenüber der Stadt niedergelegten Analyseergebnisse seien die auszuhebenden kontaminierten Bereiche bestimmt worden. Probleme habe vor allem der kleinmassige Wechsel im Untergrund bereitet, zumal kaum noch natürlich belassener Boden anzutreffen gewesen sei. Fast jeder Quadratmeter sei bis in mehrere Meter Tiefe umgelagert worden. Die Art der zu ermittelnden Verunreinigungen sei vom LRA (Umweltschutzamt) und vom Wasserwirtschaftsamt vorgegeben worden. Letzteres habe auch die Grenzwerte für die Zulässigkeit der Entsorgung der Böden als Hausmüll festgelegt. Alles über den Grenzwerten liegende Material müsse als Sondermüll behandelt werden. CKW habe man lediglich in nicht nennenswerten Mengen und Verunreinigungen durch Schwermetalle nur punktuell in Form von leicht erhöhten Zinkwerten gefunden. Einer möglichen Belastung des Untergrunds durch Dioxine – so Merter auf entsprechende Nachfrage

421 Die Verwaltung hatte im übrigen darauf hingewiesen, daß die Stadt Eislingen nach eigenem Bekunden mit der Aufgabenerfüllung der GBA zufrieden gewesen sei.

422 BA-P nö 6.3.1991, GZ v. 9.3.1991.

423 Die Auftragsvergabe beruhte auf dem von der GBA angebotenen Gesamtpreis von 125.000 DM incl. MWSt. Zu diesen Kosten mußten noch diejenigen für die Begutachtung der Böden in Höhe von rd. 19.000 DM und für die Deponie (Schafhof) in Höhe von rd. 150.000 DM hinzugerechnet werden. (BA-P ö 6.2.1991, GZ v. 11.2.1991).

424 BA-P ö 6.2.1991, GZ v. 11.2.1991.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

– sei nicht nachgegangen worden, da die Ämter dies nicht verlangt hätten.[425] Im Ergebnis handele es sich beim MAG-Areal um einen typischen alten Industriestandort, auf dem nichts Außergewöhnliches zutage getreten sei und bei dem man es im wesentlichen mit einer großen Menge durch Mineralöl schwach belasteter Böden zu tun habe, was aber nicht als gefährlich anzusehen sei. Die Frage des FWV-Fraktionsvorsitzenden StR Batock, ob er der Stadt für das Gelände nun einen »Persilschein« ausstellen könne, verneinte Merter mit dem Hinweis, daß die (derzeit) noch verbliebenen Bodenplatten eine abschließende Aussage nicht erlaubten.[426]

GBA-Geschäftsführer Ruhnau erklärte zum Vorgehen seiner Firma, daß jeder einzelne Geländeteil zunächst von einem Fachmann begutachtet werde, der auch entscheide, ob ein Abfräsen der verölten Oberfläche genüge oder ob ausgekoffert werden müsse. Seine Firma sei nicht zuletzt im Sinne der Stadt darum bemüht, durch wiederholtes Aussieben die letztlich reinigungsbedürftige, in das Biobeet zu verbringende Bodenmasse auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Bei den Betonwänden im Bereich der Bleichstraße seien über deren Oberfläche hinaus – so Ruhnau auf entsprechende Nachfrage – keine weiteren Untersuchungen vorgenommen worden, nachdem die Stadt die Stützmauer stehenbleiben lassen wolle.[427]

Anfang Juli 1991 gab BD Höninger im BA den aktuellen Stand der Sanierungsarbeiten bekannt. Danach waren auf die Deponie Schafhof, deren Preis sich pro Tonne inzwischen von 93 DM um 61 DM auf 154 DM erhöht hatte, insgesamt 17.000 t Material verbracht worden.[428] Hinzu kämen noch die nach den Erkundungen der BWU zu erwartenden weiteren rd. 1.000 t

425 Nach BD Höninger war das Wasserwirtschaftsamt bei der Festlegung der zu untersuchenden Schadstoffarten von der Art der auf dem Gelände vorhandenen (Produktions-) Anlagen ausgegangen. Diese habe keinen Anlaß für einen Verdacht auf eine mögliche Dioxinbelastung gegeben. (BA-P nö 3.7.1991).

426 In zwei Punkten weichen Sitzungsprotokoll und GZ-Bericht in der Wiedergabe der Wortbeiträge voneinander ab. Die Bemerkung, daß sich die festgestellten Bodenverunreinigungen im Rahmen dessen hielten, was alte Industriestandorte kennzeichne, schrieb die GZ dem Vertreter der BWU, das Protokoll dagegen dem OB zu. Der dem Protokoll zufolge auf die Frage nach einem »Persilschein« von Merter gegebene Hinweis auf mögliche weitere Verunreinigungen unter den noch verbliebenen Bodenplatten ist in der GZ als wörtliches Zitat – »Ich werde mich hüten, wo noch soviel schwer belastete Bodenplatten liegen« – referiert. Diese Bemerkung soll laut GZ der OB mit den Worten »So positiv ist die Sache ja nicht« kommentiert haben, dem wiederum der CDU-Fraktionsvorsitzende StR Kranz die Feststellung »Es könnte aber auch schlimmer sein« entgegengesetzt habe. Auf einen Nenner gebracht, zeichnet der Presseartikel einen skeptischeren OB als das betreffende gemeinderätliche – in aller Regel von der Ratsschreiberei angefertigte – Protokoll.

427 Nach der Berichterstattung der GZ.

428 BA-P nö 3.7.1991. Bei dem Preis von 154 DM/t handelte sich nach BD Höninger um eine Sonderkondition, allgemein sei der Preis auf 250 DM/t heraufgesetzt worden.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

entsorgungsbedürftigen Materials, wobei die Stadt in ihrer Kalkulation vorsorglich von der doppelten Menge ausgehe.[429] Die auszuhebende Erdmasse werde aber vermutlich 6.000 t betragen. Diese hohe Menge führte der BD darauf zurück, daß die auf dieser Fläche errichteten Fabrikhallen (Zylinder- und Kurbelwellenfertigung) mit nicht gegen ein Durchsickern gesicherten Dehnfugen gebaut worden seien. Fotos belegten, daß dort über Jahrzehnte eine riesige Menge Öl (teilweise bis in 6 m Tiefe) versickert sei, so daß man im nachhinein von einem Konstruktionsfehler des Bauwerks sprechen müsse.[430]

Mitte Juli 1991 nutzte OB Scholz die Gelegenheit, den Ministerpräsidenten Teufel bei dessen Aufenthalt im Landkreis auf die außergewöhnliche Belastung der Stadt durch die Sanierung des MAG-Geländes hinzuweisen. Zwar war es der Stadt inzwischen gelungen, in das Programm des Altlastenfonds mit einem Fördersatz von 50 % der (förderfähigen) Sanierungskosten aufgenommen zu werden.[431] Da der OB aber nach einer neuesten Schätzung mit einem Sanierungsaufwand in Höhe von 9,65 Mio. DM rechnete, bat er den Ministerpräsidenten um eine Überprüfung, ob für die Stadt nicht auch eine 75%-ige Förderung aus dem Altlastenfonds in Frage käme.[432] Im Oktober 1991 konnte OB Scholz dem GR mitteilen, daß das Umweltministerium den höheren Fördersatz grundsätzlich in Aussicht gestellt habe, eine verbindliche Zusage aber erst dann erfolgen könne, wenn ein entsprechender Antrag der Stadt vorliege.[433] Mittlerweile müsse man bei der Sanierung von Kosten in Höhe von mindestens 11 Mio. DM ausgehen, wobei die weitere Kostenentwicklung davon abhänge, welche Art der Entsorgung für das restliche Material möglich bzw. nötig sei. Im Falle von Hausmüll müßten 6,50 DM/t, im Falle von Sondermüll 165 DM/t bezahlt werden. Angesichts dieser Kostendifferenz müsse man jetzt Druck auf den LK dahingehend ausüben, daß die noch wegzuschaffenden Mengen als

429 In derselben Sitzung gab der BA ohne weitere Aussprache dem Antrag des Tiefbauamts statt, den Auftrag an die BWU für die Überwachung der Aushubarbeiten auf dem MAG-Gelände und die Analyse von Bodenproben von zuletzt 83.000 DM (im Juni 1989) um rd. 51.000 DM auf die Gesamtsumme von nunmehr rd. 134.000 DM zu erhöhen.

430 Nach BD Höninger habe gerade diese Zone ursprünglich als unproblematisch gegolten, weil die besagten Hallen erst 1961 und damit zu einem Zeitpunkt gebaut worden seien, als die Bau- und Umweltvorschriften hinreichend bekannt gewesen seien. (GZ v. 23.1.1992).

431 GZ v. 9.3.1991. Die Aufnahme in das Programm hatte der zuständige Verteilerausschuß beim Umweltministerium Anfang des Jahres 1991 beschlossen. In der Folge reichte die Stadt den von ihr bereits vorbereiteten, auf rd. 3,7 Mio. DM bezifferten Förderantrag ein.

432 GZ v. 13.7.1991. Der OB kommentierte später gegenüber dem VA (nö) vom 16.10.1991 sein offensives Vorgehen mit der Bemerkung, daß die Stadt einfach sehen müsse, »daß sie irgendwoher zu Geld komme.«

433 GR-P nö 23.10.1991.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Hausmüll abgelagert werden dürften. Anfang November 1991 sagte Regierungspräsident Uwe Lammers anläßlich eines Arbeitsbesuchs in Geislingen zu, den Antrag der Stadt auf Gewährung des höheren Fördersatzes von 75 % zu unterstützen.[434] Vertreter des Umweltministeriums bestätigten anläßlich ihrer Besichtigung des MAG-Geländes im Januar 1992, daß nach den Richtlinien für den Altlastenfonds auch ein Sanierungsprojekt, das (wie das Geislinger) ausnahmsweise in das Förderprogramm aufgenommen worden sei, wie die übrigen Projekte, deren Entsorgungskosten 10 Mio. DM überschritten, mit 75 % bezuschußt würde.[435]

Ende November 1992 gab die Verwaltung im GR den neuesten Stand in der Altlastensanierung bekannt.[436] Danach beliefen sich die Kosten für die bereits ausgeführten Arbeiten auf knapp 8 Mio. DM (7,959 DM)[437] und für die aus gegenwärtiger Sicht noch auszuführenden auf 10,74 Mio. DM,[438] so daß mit einem Gesamtbetrag von 18,70 Mio. DM zu rechnen sei. Es fehlten aber noch die Prognosen über die bereits im Zuge der Gründungsarbeiten im Bereich der Altenwohnanlage gehobenen Massen und über Umfang und Belastungsgrad des Bodens im Bereich zwischen neuer B 10 und Bleichstraße.[439] Die Vermehrung der zu entsorgenden Massen beruhte aus Sicht der Verwaltung in erster Linie auf der Absenkung des Grenzwerts für die Behandlung von (Mineralöl-) Kohlenwasserstoffen von bisher 1.000 mg/kg Boden auf nunmehr 200 mg/kg ab dem 1.1.1993.[440] Zur Zuverlässigkeit der Prognosen erklärte BD Höninger, daß letztlich erst beim Aushub bekannt werde, ob eine Sanierung notwendig sei oder nicht, da die Rasterbohrungen wegen der vielfach nur inselhaft vorhandenen Verschmutzungen keine aus-

434 GZ v. 8.11.1991. Mehr als eine Unterstützung konnte der RP nicht anbieten, da über derartige Förderanträge der beim Umweltministerium eingerichtete Verteilerausschuß entschied.

435 So die Darstellung des OB im GR (nö) vom 29.1.1992, wobei der entsprechende schriftliche Bescheid noch ausstand.

436 GR-P nö 25.11.1992 mit GR-Drs. 341/92 des Tiefbauamts vom 30.9.1992.

437 Davon entfielen als Hauptposten 3,28 Mio. DM auf das Bergen, 1,48 Mio. DM auf die Sanierung des geborgenen Materials und 1,81 Mio. DM auf die Deponierung (Schafhof) (zusammen 6,57 Mio. DM).

438 Dabei waren 1,0 Mio. DM für das Bergen, 8,1 Mio. DM für das Sanieren (zusammen 9,1 Mio. DM) und der Restbetrag für das Deponieren veranschlagt worden.

439 Die Massen im Bereich des Altenpflegeheims waren bereits in der Prognose enthalten.

440 In der jüngsten der turnusmäßig im Abstand von 6-8 Wochen unter Vertretern von Wasserwirtschaftsamt, Umweltschutzamt (LRA), BWU, technischen Ämtern der Stadt (Bauverwaltungs-, Planungsamts, Hochbau- und Tiefbauamt) sowie BM Pauser und BD Höninger abgehaltenen gemeinsamen Besprechung am 12.11.1992 hatten die mit den speziellen Fragen der Sanierung des belasteten Bodens betrauten Vertreter des Wasserwirtschaftsamts und der BWU ausdrücklich erklärt, daß es noch keine bessere und preiswertere Lösung für das Bergen und Sanieren der Böden als die dafür im MAG-Gelände angewandten Verfahren gebe. (GR-Drs. 341/92).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

reichende Sicherheit brächten. Im Bereich westlich der neuen B 10 müsse eine Unterkellerung vermieden werden, da der andernfalls anfallende Bodenaushub zu hohen Kosten auf die Deponie Schafhof verbracht werden müßte. Der Bereich des Zwickels zwischen Bleich-/Liststraße sei für eine Bebauung nicht geeignet, so daß dort auf eine Sanierung verzichtet werden könne.[441] Die Frage von SPD-StR Dr. Villinger, ob die Stadt frei entscheiden könne, wo die Rasterbohrungen zu erfolgen hätten, beschied BD Höninger damit, daß immer dann, wenn etwas gefunden werde, dies auch entfernt werden müsse. Es gebe keine Richtlinien darüber, wo und in welchem Abstand Rasterbohrungen vorzunehmen seien.

Im Dezember 1992 erstellte die Verwaltung eine neuerliche Hochrechnung über den zu erwartenden Gesamtaufwand für alle drei Sanierungsbereiche auf der Basis der im Bereich I gewonnenen Erkenntnisse,[442] wobei sie im Hinblick auf den mutmaßlichen Entsorgungsbedarf von den ungünstigsten Verhältnissen ausgegangen war (worst case-Szenario). Diese Kostenprognose, die sich auf ca. 32,791 Mio. DM belief, diente als Grundlage für eine Besprechung von OB Scholz beim Umweltministerium am 10.12.1992, auf der folgendes vereinbart wurde:[443]

(a) Die Stadt sollte überlegen, wie sie die Sanierungsarbeiten in den Bereichen II (Fläche der künftigen Altenwohnungen) und III (Fläche zwischen neuer B 10 und Bleichstraße) zeitlich strecken könne, da die für Maßnahmen, wie sie bei der MAG-Altlastensanierung anfielen, pro Jahr zur Verfügung stehenden Mittel auf 20 % des Altlastenfonds begrenzt seien.

(b) Die Antragsbegründung für eine weitere Förderung der Sanierungsaufwendungen im Bereich I sollte eine Erklärung darüber enthalten, wieweit die MAG/HDM als Handlungsstörer in Frage komme bzw. wieso man von dem Unternehmen keinen Kostenersatz erwarten könne.[444]

441 Die mangelnde Eignung für eine Bebauung gründete nicht zuletzt auch darin, daß dafür die Stützmauer zur Bleichstraße entfernt werden müßte, was die zuständigen technischen Ämter für nicht unproblematisch hielten.

442 OB Scholz hatte angesichts der Gefahr, daß ab 1994 keine Altlastenförderung mehr gewährt werden könnte, dem zuständigen Tiefbauamt die vollständige Erhebung der künftig noch anfallenden und zu entsorgenden Massen aufgegeben, um auf dieser Grundlage entsprechende Zuschußanträge beim Land stellen und den Förderrahmen bis Ende 1993 so hoch wie möglich ausschöpfen zu können. Die den Anträgen zugrunde gelegten Massen mußten nach den Förderrichtlinien mit allen beteiligten Stellen, Wasserwirtschaftsamt, Umweltschutzamt und BWU, abgestimmt sein. Zur Aufteilung in die drei Sanierungsbereiche s. o. Ziff. 5.2 mit den Tab. 17 u. 18.

443 GR-Drs. 13/93, BA-P nö 13.1.1993.

444 Der entsprechende Antrag war spätestens bis Februar 1993 vorzulegen, um ihn noch im Jahr 1993 beim Verteilerausschuß durchbringen zu können. Im Hinblick auf die verlangte Erklärung zu einer evtl. gegebenen Haftung der HDM gab der OB im BA

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

(c) Die Antragsbegründung sollte schließlich zu der Möglichkeit Stellung nehmen, daß es u. U. auf Grund allgemeiner neuerer Erkenntnisse auf dem Gebiet der Altlastensanierung mittlerweile billigere Sanierungsmethoden gebe.

Der letzte Punkt wurde am 23.12.1992 mit dem Wasserwirtschaftsamt, das sich in dieser Sache schon mit dem Umweltministerium in Verbindung gesetzt hatte, erörtert. Danach konnte – jedenfalls aus Sicht der Behörde – die bisher im Bereich I (einschließlich Parkhausbereich) vorgenommene Sanierung als abgeschlossen betrachtet werden. Mit Blick auf alternative Entsorgungsverfahren wurde auf neue Erkenntnisse der LfU (Landesanstalt für Umweltschutz) zur Klassifizierung von Schadstoffeinwirkungen auf den Untergrund und zur Zuordnung von deponierungsfähigen Bodenmassen hingewiesen. Durch nochmalige Untersuchung des Eluats (d. h. der durch Herauswaschen herausgelösten Stoffe) des bereits ausgehobenen Bodens im Bereich II (Altenzentrum) könne man ggf. neue Gesichtspunkte für das auf Deponien zu verbringende Material gewinnen. Eine grundsätzlich andersartige Vorgehensweise könne man aber allenfalls noch für den Bereich III sinnvoll erwägen. Sobald jedoch Erdaushub anstehe, wie das derzeit im Bereich II (Altenwohnungen) der Fall sei, müsse das sanierungsbedürftige Potential beseitigt werden. Für den Bereich III könne man die theoretische Möglichkeit prüfen, die Bodenoberfläche wasserundurchlässig durch eine Trennschicht und eine rundumfassende Schmalwand zu befestigen und das ausgehobene Material vor Ort abzulagern (Einkapselung). Die Kosten für diese Maßnahmen müßten dem bei dem bisher beabsichtigten Verfahren entstehenden Aufwand gegenübergestellt werden, wobei man aber berücksichtigen müsse, daß eine wasserundurchlässige Oberflächenbefestigung in jedem Fall auf Jahre hinaus eine hydraulische Sicherung des Untergrunds erforderlich machte. Es bestand zwischen Wasserwirtschaftsamt und Stadt Einvernehmen darüber, daß sich die Entscheidung über das weitere Vorgehen an den Kriterien »Umwelterfordernis/Kosten/künftige Nutzung« (in dieser Reihenfolge) auszurichten habe.[445]

Mitte Januar 1993 wurde der dargestellte Sachstand im BA mit dem Leiter des Wasserwirtschaftsamts, Lutz Plauen, und dem ehemaligen Bediensteten dieser Behörde und nunmehrigen Mitarbeiter der BWU, Tonner, erörtert.[446] Aus der Sicht Plauens hatte die Stadt bisher »in die Tiefe gehen« wollen, um, wenn schon saniert werden müsse, dies dann auch »richtig« zu machen.[447] Sie könnte aber Kosten einsparen, wenn sie auf eine Bebauung

(nö) vom 13.1.1993 bekannt, daß für den übernächsten Tag ein Gespräch mit dem Unternehmen unter Beteiligung eines von der Stadt beauftragten Rechtsanwalts vorgesehen sei. Zu diesem Gespräch s. im einzelnen unten Ziff. 5.4.

445 Das städtisches Tiefbauamt wollte zusammen mit der BWU bis zum 21.1.1993 eine entsprechende Kalkulation erstellen.

446 BA-P nö 13.1.1993.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

eines Teils der Fläche zwischen neuer B 10 und Bleichstraße verzichten würde. Als weitere Alternative erinnerte er an die Möglichkeit einer Einkapselung verschmutzter Bodenbereiche unter Verzicht auf eine Sanierung, was allerdings mit erheblichen (laufenden) Kosten für das zum Schutz des Grundwassers erforderliche ständige Abpumpen des Oberflächenwassers einherginge. Tonner gab gegen dieses Verfahren zu bedenken, daß es je nach vorgesehener späterer Nutzung des Geländes sehr aufwendig werden könne.[448] Im Ergebnis sah er – anders als Plauen – bei der Behandlung des Bodens keine wesentlichen Einsparungsmöglichkeiten gegenüber dem bisherigen Vorgehen.[449] Mit Blick darauf, daß die Stadt als Voraussetzung für die weitere Förderung Angaben zur künftigen Verwendung der noch zu sanierenden Flächen machen müsse, sprach sich OB Scholz dafür aus, eine so wertvolle Innenstadtfläche wie das MAG-Areal, wie bisher geplant, auch einer entsprechenden Nutzung zuzuführen.[450]

Anfang Februar 1993 ließ die GZ Plauen, dessen Behörde wegen des seit Jahresbeginn herabgesetzten Grenzwerts für Mineralölkohlenwasserstoff von bisher 1.000 mg pro kg Erdreich auf 200 mg und der dadurch bedingten Verzehnfachung der zu entsorgenden Mengen und Verdopplung der Kosten in der Öffentlichkeit in die Kritik geraten war, ausführlich zu Wort kommen.[451] Dieser stellte dabei klar, daß es sich bei dem Grenzwert von 1.000 mg nie um einen gesetzlich festgesetzten gehandelt habe. Das Gesetz schreibe nur Rahmenbedingungen und keine numerischen Grenzwerte vor. An Hand der Vorgaben der Klärschlammverordnung und solcher für Deponien habe man aber Richtwerte für belastete Böden erarbeitet. Die Menge von maximal 200 mg/kg habe seine Behörde der Stadt »im vorletzten Jahr

447 Tatsache sei, so Plauen, daß den Schadstoffen »regelrecht nachgegraben« worden sei. Dabei habe sich ergeben, daß die Schadstoffe zur Tiefe hin abgenommen hätten. Im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung durch Wohnbebauung hielt Plauen aber das von der Stadt praktizierte Vorgehen für richtig.

448 Im einzelnen führte Tonner dazu aus, daß das Einkapseln zusätzlich eine Stützwand bis zu einer entsprechenden Tiefe erfordere, was nicht gerade billig sei. Ferner müßte ein solches Sanierungskonzept speziell auch auf die Sicherung des Grundwassers hin entwickelt werden. Ansonsten sei nur durch das Hochsetzen des Grenzwerts von 100 auf 400 mg/kg Erdreich eine Kostensenkung erreichbar.

449 Im GR (nö) vom 27.1.1993 erklärte OB Scholz auf entsprechende Nachfrage (des FWV-Fraktionsvorsitzenden Inster), daß die Überprüfung der gegenwärtigen städtischen Sanierungspraxis im Hinblick auf kostengünstigere Alternativen nach Auskunft der BWU – die die GZ v. 28.1.1993 als federführend in der Angelegenheit vermutete – voraussichtlich keine Änderung des bisherigen Vorgehens erbringen werde (was dann auch der Fall war).

450 In diesem Zusammenhang verwies der OB darauf, daß für den kommenden Förderantrag, der sich auf die Sanierungskosten für die gesamte Fläche des Altenheims in Höhe von rd. 7,8 Mio. DM beziehe, bereits eine Kostendeckung von 75 % zugesagt worden sei.

451 GZ v. 4.2.1993.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

(als) den unserer Meinung nach sachgerechten Sanierungszielwert« vorgeschrieben. Nicht am Ort verbleibendes Erdreich, für das ursprünglich ein Grenzwert von nur 100 mg/kg angesetzt worden sei, müsse nunmehr nur noch dann entsorgt werden, wenn bei der Zugabe von Wasser (sog. Eluat- bzw. Ausschwemmversuche) die Belastung 100 mg/kg überschreite. Öl im Boden mache zunächst wenig aus, es dürfe aber durch Regen nicht ausgeschwemmt werden und so ins Grundwasser gelangen. Letztlich habe das Wasserwirtschaftsamt aber den Grenzwert, ab dem entsorgt werden müsse, vorgegeben. Die Angemessenheit der 200 mg/kg verteidigte Plauen damit, daß das betroffene Areal im Einzugsgebiet einer Wasserfassung liege. Beim Faktor 1.000 sei nicht mit hinreichender Sicherheit gewährleistet, daß von dem Gelände keine Gefährdungen ausgingen. Im übrigen verwahrte er sich dagegen, die Mehrkosten der Entsorgung allein den Maßgaben seiner Behörde zuzuschreiben. Die stark gestiegenen Deponiegebühren und die Entsorgung der auf dem Gelände abgelagerten Gießereisande, die mittlerweile je nach Schadstoffbelastung als Abfall oder Sonderabfall gelten und deshalb zumeist wiederaufbereitet würden, schlügen finanziell ebenfalls zu Buche.[452] Schließlich müsse auch das Abbruchmaterial, mit dem die Keller verfüllt worden seien, entsorgt werden.

Heute sei man sich darüber im klaren – so Plauen weiter –, daß industrielle Altstandorte immer große, meist negative Überraschungen in sich bergen würden. Speziell beim MAG-Gelände wisse man erst Genaues, »wenn man es einmal umgegraben hat.«[453] Er räumte allerdings ein, daß die »Unschärfen« der Prognosen in der vorliegenden Größenordnung – die Differenz von zunächst 1 Mio. DM zu nunmehr 25 Mio. DM Entsorgungskosten – niemand vorausgesehen habe. Die gegenwärtig von den an der MAG-Sanierung beteiligten Experten angestellten Überlegungen über kostengünstigere Alternativen erstreckten sich auch auf die auf den ersten Blick plausibel erscheinende Möglichkeit, das Gelände einfach mit einer Abdeckung zu versehen, um auf diese Weise das Eindringen von Regen und damit auch das Auswaschen der Öle in das Grundwasser zu verhindern. Dazu müßte aber das Areal zusätzlich seitlich gesichert werden, da die fraglichen Grundwasserströme auch tiefere Geländeschichten durchzögen.

Ende Februar 1993 veröffentlichte die GZ auf Bitten der Stadtverwaltung eine Stellungnahme der BWU zur Kostenexplosion bei der MAG-Sanierung im Wortlaut. Darin verwahrte sich die Firma gegen den Vorwurf, den Aufwand für die Sanierung zu niedrig eingeschätzt zu haben. Vielmehr hätten die Entwicklung der Umwelttechnik und die Verschärfung der Um-

452 Lt. Plauen habe die MAG früher solche Sände als Bodenverbesserer angepriesen.

453 Dies sagte Plauen im Hinblick auf das gegenwärtig für den Bereich zwischen neuer B 10 und Bleichstraße angelaufene Erkundungsprogramm. Genaue Untersuchungen kosteten nur Geld.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

weltstandards zur Kostenerhöhung geführt.[454] In derselben Ausgabe gab die Zeitung die ihr zuverlässig erscheinende jüngste Hochrechnung der Stadtverwaltung für die Gesamtkosten der Sanierung in Höhe von 27,5 Mio. DM bekannt.[455]

Anfang März 1993 führte die von der Verwaltung im BA beantragte Vergabe zweier weiterer Aufträge an die BWU – einen für die Einrichtung neuer Grundwassermeßstellen und die Beprobung der beiden im Grundwasserabstrom des MAG-Geländes gelegenen Brauereibrunnen[456] in Höhe von rd. 141.000 DM und den anderen für etwa 125 Sondierungsbohrungen zur Erkundung des Untergrunds im Bereich zwischen neuer B 10 und Bleichstraße in Höhe von rd. 83.000 DM – zu einer Debatte über die Notwendigkeit dieser vom Wasserwirtschaftsamt verlangten Maßnahmen.[457] Zu der von SPD-StR Trauner geäußerten Befürchtung, das MAG-Gelände könne womöglich als eine Art Versuchsanstalt mißbraucht werden, erklärte BD Höninger, daß die Stadt als Eigentümerin eben verschärften Richtlinien unterliege. Die BWU werde überdies von der Landesanstalt für Umweltschutz (LfU) unterstützt. Höninger räumte allerdings ein, daß auch ihm und den technischen Ämtern die strengen Anforderungen selbst bei Berücksichtigung der beiden Brauereien, die ihr Brauwasser aus dem Grundwasser bezögen, als etwas übertrieben erschienen. Schließlich verliefen die Grundwasserströme gegenüber den Schadstoffvorkommen in doppelter Bodentiefe. Der Leiter des Bauverwaltungsamts Muziger rechtfertigte die beabsichtigte Auftragserteilung mit der Zuständigkeit des Wasserwirtschaftsamts für die fachliche Prüfung im Vergabeverfahren. OB Scholz er-

454 GZ v. 22.2.1993.

455 Der Artikel beruhte auf einem mit dem OB geführten Gespräch. Die neue Hochrechnung umfaßte alle drei Sanierungsbereiche, wobei die Kosten des inzwischen vollständig entsorgten Bereichs I bereits feststanden. Sie liegt um gut 5 Mio. DM unter der Schätzung von rd. 32,8 Mio. DM, die die Stadt bei ihren Verhandlungen über die weitere Förderung aus dem Altlastenfonds dem Umweltministerium im Dezember 1992 vorgelegt hatte.

456 Damit dürften der Brunnen der unweit der Kauderschen Druckerei gelegenen Wilmer-Brauerei und der Brunnen der Steiner-Brauerei in der der Schillerstraße unmittelbar benachbarten Adlerstraße gemeint gewesen sein.

457 BA-P nö/ö 3.3.1993 mit GR-Drs. 48/93 u. 49/93. Die Maßnahmen waren in der oben (Anm. 440) erwähnten Besprechung zwischen Vertretern des Wasserwirtschaftsamts, des LRA, der BWU und der Stadt am 12.11.1992 im einzelnen festgelegt worden. Für beide Aufträge hatte die Verwaltung keine Alternativangebote anderer Firmen eingeholt, wobei die Sondierungsbohrungen wegen Eilbedürftigkeit bereits durch BD Höninger und BM Pauser unmittelbar nach der besagten Besprechung an die BWU vergeben worden waren.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

innerte daran, daß die Sanierungsmaßnahmen zu 75 % vom Land finanziert würden.[458] Die Stadt komme wohl um die Auftragsvergabe nicht herum.[459]

Ende März 1994 beantragte die Verwaltung im GR, die anstehenden Bergungs- und Sanierungsarbeiten im Bereich der künftigen Altenwohnungen wiederum an die GBA zu den bisherigen Bedingungen zu vergeben.[460] BD Höninger begründete die vorgeschlagene Weiterbeauftragung damit, daß bei einem Wechsel zu einer anderen Firma erneut ein Nachweis über die Reinigungsleistung der von dieser angewandten Sanierungstechnik für die Genehmigung durch das LRA erbracht werden müsse. Die GBA sehe allerdings keine Möglichkeit, den derzeitigen Preis noch weiter abzusenken, zumal sie in den damaligen Verhandlungen ihr ursprüngliches Angebot von 190 DM/t bereits auf 184 DM/t verbilligt habe. Die von der Firma geltend gemachten zwischenzeitlich eingetretenen Lohnerhöhungen ergäben nach Hochrechnung der Verwaltung einen Preis von 204 DM/t.[461] Das darauf basierende Preisangebot sei auch in Relation zu den stark gestiegenen Deponiegebühren (Schafhof) zu sehen.[462] Der zu diesem Tagesordnungspunkt als Experte geladene Mitarbeiter der BWU, Tonner, plädierte – erwartungsgemäß – ebenfalls für die weitere Anwendung des von der GBA praktizierten Vorgehens, das zudem auch finanziell sehr günstig sei, wenn man bedenke, daß es kein einziges (anderes) Verfahren zu einem Preis unterhalb von 250 DM/t gebe.[463] Abbgesehen davon, daß ein Firmenwechsel wegen der dann neuerlich ein-

458 Nach Auskunft Muzigers würden die Kosten für die Sondierungsbohrungen sogar zu 100 % erstattet.

459 Der Ausschuß billigte beide Vergaben bei jeweils 3 Enthaltungen.

460 GR-P nö/ö 23.3.1994. Die bisherigen Auftragserteilungen basierten auf den Angeboten der Firma vom 19.4.1990 für Sanierungsarbeiten bzw. vom 17.12.1990 für Bergungsarbeiten mit Lohngleitfaktoren zur Anpassung an Lohnerhöhungen.

461 Das städtische RPA hatte die weitere Beauftragung der GBA zu den angegebenen Bedingungen geprüft und keine Einwendungen erhoben.

462 Solange die Kosten für die Deponierung belasteter Böden unter den Kosten für deren Sanierung lagen, war es günstiger, möglichst viel Material auf die Deponie zu verbringen, statt es im Biobeet zu reinigen. Hatten die Deponiegebühren bei Beginn der Sanierungsarbeiten im Jahr 1990 noch bei 93 DM/t gelegen, so waren sie im Juli 1991 zunächst auf 154 DM/t (als Sonderpreis für die Stadt), dann (nach Entfallen der Sonderkondition) auf 254 DM/t gestiegen und lagen zum Schluß (im Jahr 1996) bei 296 DM/t. Demgegenüber hatte sich der mit der GBA ausgehandelte Grundpreis von 184 DM/t ausschließlich infolge von Lohnerhöhungen auf (bis Mai 1996) rd. 240 DM/t erhöht. Ab dem Zeitpunkt, da sich das Verhältnis von Deponie- zu Sanierungskosten zugunsten der Sanierung umgekehrt hatte, lag es nahe, möglichst wenig Material über die Deponierung und entsprechend mehr über das Biobeet zu entsorgen. (TA-P nö 8.5.1996).

463 Tonner rief nochmals in Erinnerung, daß die Schadstoffe nicht leicht zu entfernen seien. Die Abreinigung von Öl durch ein Biobeet koste 300 DM/t, die Verbrennung dagegen über 1.000 DM/t, die Deponierung mindestens 300 DM/t, Transportkosten noch nicht mitgerechnet. Auch bei einer Bodenwäsche müsse man mit mindestens 300 DM/t, wenn nicht sogar 400 DM/t rechnen.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

zuholenden Genehmigung die Sanierungsarbeiten um mindestens ein halbes Jahr verzögern würde, sei auch offen, ob das Land als Zuschußgeber das neue Verfahren anerkennen würde. OB Scholz bestätigte, daß das Land das derzeitige Vorgehen als die beste Lösung für Geislingen betrachte. Von der Zweckmäßigkeit einer Weiterbeauftragung der GBA offenbar ebenfalls überzeugt, billigte der GR einmütig den entsprechenden Antrag der Verwaltung, allerdings mit der Maßgabe, daß diese in dem Vergabevertrag eine automatische Preisanpassung an zukünftige Lohnsteigerungen (Lohngleitklausel) ausdrücklich ausschließe, um nachträglichen Lohnforderungen der Firma von vornherein den Boden zu entziehen.[464] Der Kostenvoranschlag für

464 Diese Bedingung war von SPD-StR Läufer, Bauingenieur, eingefordert worden, dem sich der CDU-Fraktionsvorsitzende Kranz, ebenfalls Ingenieur, angeschlossen hatte. Hintergrund dürfte die zu diesem Zeitpunkt noch schwebende Auseinandersetzung der Verwaltung mit der GBA über nachträglich in Rechnung gestellte Kostenanteile für im Zeitraum der Auftragserledigung seit 1990 eingetretenen Lohnerhöhungen gewesen sein. Der BA (nö) vom 10.11.1993 hatte dem gemeinsamen Antrag von RPA und Baudezernat, der Nachforderung der Firma – ausgenommen bereits abgerechnete Arbeiten – in Höhe von rd. 367.000 DM stattzugeben, zugestimmt (GR-Drs. 285/93). Im GR (nö) vom 24.11.1993 zog CDU-StR und ehemaliger Baudirektor beim Straßenbauamt Kittel die Berechtigung der Nachforderung bzw. ihre Höhe in Zweifel. Daraufhin wurde die Beschlußfassung vertagt, um den Beteiligten – Kittel, BD Höninger, dem stellv. Leiter des Tiefbauamts Günther Stangemann sowie dem Leiter des RPA Meder – Gelegenheit für eine Aussprache mit der GBA zur Klärung der strittigen Punkte zu geben. Der wesentliche Inhalt dieser Unterredung wurde in einer neuerlichen (Beschluß-) Vorlage von RPA und Baudezernat festgehalten (GR-Drs. 65/94). Danach hatte die GBA den für ihre (im übrigen an einen Subunternehmer weitergegebenen) Bergungsarbeiten geltend gemachten Lohnkostenanteil in Höhe von ca. 70 % in erster Linie damit begründet, daß die Stadt als Auftraggeberin bzw. die zuständigen Fachbehörden die Vorhaltung von stets abrufbaren Fachingenieuren und weiterem Personal verlangt hätten, um den ständig wechselnden, auf ein möglichst geringes Entsorgungsvolumen des Bodenaushubs zielenden Anforderungen Rechnung tragen zu können. Zwar stand der reklamierte Personalkostenanteil im Widerspruch zu den im Tiefbau allgemein üblichen 25 %, wobei vereinzelt auch bis zu 40 % vorgekommen seien. Der beigezogene, für die BWU tätige technische Sachverständige Tonner (der vordem noch als Beamter des Wasserwirtschaftsamts bei der Suche nach einem geeigneten und kostengünstigen Entsorgungsverfahren beteiligt gewesen war) hatte demgegenüber den Ansatz von 70 % nach den Erfahrungen seiner Firma für prinzipiell nachvollziehbar erklärt. Die höheren Personalkosten würden im vorliegenden Fall durch die über wiederholte Siebvorgänge u. ä. zu erreichenden Einsparungen an nicht zu reinigenden, durch Deponierung zu entsorgenden Massenanteilen von bis zu 40 % mehr als ausgeglichen. Im Ergebnis fand sich die Verwaltung durch die Ausführungen in ihrer Ansicht bestätigt, daß die GBA einen glaubhaft gemachten Anspruch auf die nachgeforderten Lohnanteile habe. Die von ihr ursprünglich anerkannte Nachzahlung in Höhe von 366.910,52 DM setzte sie (nach einer Fehlerbereinigung) in ihrer Beschlußvorlage auf endgültige 363.675,99 DM fest. Diese Summe wurde im BA (nö) vom 4.5.1994 bei 2 Enthaltungen gebilligt und im GR in öffentlicher Sitzung am 25.5.1994 mit

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

die vergebenen Sanierungsarbeiten belief sich auf rd. 1,6 Mio. DM.[465]

Ende August 1994 teilte OB Scholz im GR mit, daß der Antrag der Stadt vom April d. J. auf Bezuschussung der mit 3,05 Mio. DM veranschlagten Sanierungskosten für den Bereich III noch nicht bewilligt worden sei, weil das Teilprogramm »Altstandorte« im Altlastenfonds ausgelaufen sei.[466] Mit einer weiteren Förderung kommunaler Altstandorte könne erst wieder ab Anfang 1995 gerechnet werden, wenn die anstehende Novellierung der FrAl abgeschlossen sei. Auf der anderen Seite sei es aber für die Stadt am günstigsten, wenn sie bereits jetzt einen Anschlußauftrag für den Bereich III vergeben könnte, weil die GBA voraussichtlich noch im laufenden Jahr (1994) ihre Maßnahmen in den Sanierungsbereichen I und II abgeschlossen haben werde. Er – so der OB weiter – habe deshalb kürzlich erneut beim Umweltministerium um möglichst baldige Genehmigung für die Förderung des letzten Sanierungsabschnitts gebeten. Anfang Dezember 1994 konnte OB Scholz dem GR berichten, daß der Verteilerausschuß beim Umweltministerium für den Bereich III einen Zuschuß von 90 % bewilligt habe.[467] Nach einem Bericht der GZ vom 10. Januar 1995 rechnete die Stadt mit einer abermaligen Erhöhung der bislang auf 24,4 Mio. DM kalkulierten Gesamtkosten um bis zu 1,5 Mio. DM. Wie es dort weiter hieß, habe sich das Wasserwirtschaftsamt anerkennend zu dem angewandten Sanierungsverfahren geäußert, bei dem im Falle sehr starker Verunreinigungen der Boden bis zu 9 m Tiefe habe ausgehoben werden müssen. Es sei das richtige Vorgehen am richtigen Ort und zudem kostengünstig gewesen.

17 gegen 6 Stimmen bei 4 Enthaltungen bestätigt. Zwar nahm die hier in Rede stehende, im März 1994 vom GR beschlossene Auftragsvergabe eine Lohngleitklausel ausdrücklich aus. Trotzdem wurde bei den Folgeaufträgen an die GBA der Preis sehr wohl jeweils an die gestiegenen Lohnkosten angeglichen, was zum Ergebnis hatte, daß sich bis Mai 1996 die Kosten pro Tonne sukzessive auf rd. 240 DM erhöhten. (TA-P nö 8.5.1996).

465 Nach Darstellung der Verwaltung würde sich die genannte Summe noch um einen nicht bezifferbaren Betrag für die Durchführung zusätzlicher Bodenuntersuchungen im Bereich des ehemaligen Kaisheimer Hofs (späterer Hagmeyer Hof, s. o. Kap. II, Ziff. 1.3) erhöhen, die das Landesdenkmalamt und das kreisarchäologische Amt gefordert hätten. Die beiden Ämter erwarteten dort möglicherweise für die Geschichte der Stadt interessante Funde (was sich aber nicht bewahrheiten sollte). Im übrigen beruhte die Prognose (zu der noch 80.000 DM an Verwaltungskosten hinzuzurechnen waren) auf dem im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt bei der bereits erwähnten Besprechung vom 12.11.1992 (s. o. Anm. 440) grundsätzlich festgelegten Sanierungsumfang. Danach mußte der Boden im Bereich der künftigen Gebäude (Altenwohnungen) bis in 4 m Tiefe und im Bereich der künftigen Außenanlagen bis in 2 m Tiefe ausgehoben werden (BA-P nö/ö 3.3.1993). Der Stadt waren für den vorliegenden Sanierungsabschnitt 1,78 Mio. DM als förderfähige Kosten mit einem Fördersatz von 79,64 % und damit ein Zuschuß von rd. 1,4 Mio. DM mit Bescheid vom 20.12.1993 bewilligt worden.

466 GR-P ö 31.8.1994.

467 GR-P ö 7.12.1994.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Im Mai 1996 folgten die gemeinderätlichen Gremien dem Vorschlag der Verwaltung, daß sich die Stadt unter Berücksichtigung der noch durchzuführenden Sanierungsarbeiten mit dem Umweltministerium auf – von dort dann auch garantierte – Förderobergrenzen für alle drei Sanierungsbereiche in Höhe von insgesamt 25,26 Mio. DM verständigen solle, um nicht Gefahr zu laufen, andernfalls weitere Zuschüsse nicht mehr bewilligt zu bekommen.[468] Ferner stimmten TA und GR am 8. bzw. 15.5.1996 einer erneuten – letztmaligen – Auftragserhöhung bzw. -erweiterung an die GBA für Bergungs- und Sanierungsarbeiten im Bereich III den daran angrenzenden sog. Zwickel in Höhe von insgesamt 1,706 Mio. DM zu.[469] Die BWU wurde – ebenfalls letztmals – mit der Einbringung und Beprobung weiterer (Grundwasser-) Pegel in dem genannten Gebiet zum Angebotspreis in Höhe von rd. 137.000 DM beauftragt. Die Vergabe erfolgte allerdings unter dem Vorbehalt, daß der im März 1996 beim RP gestellte Antrag der Stadt auf Bezuschussung dieser fördertechnisch als »nähere Erkundung« rubrizierten Maßnahme positiv beschieden wird.[470] Mit den zusätzlichen Pegeln, die das LRA nach Auskunft von Tonner von der BWU verlangt hatte, sollte die Lücke in der Kontrolle des Grundwassers zwischen dem MAG-Gelände und der benachbarten Brauerei geschlossen werden.[471] Gleichwohl habe das RP – so Tonner weiter – an seinen Zweifeln an der Notwendigkeit der Maßnahme festgehalten und deren Bewilligung von einer neuerlichen Bewertung ihrer Begründetheit abhängig gemacht.[472] Am Ende unterblieb die

468 Im November 1995 hatte ein leitender Beamter im Umweltministerium, von OB Scholz auf die voraussichtliche Bezuschussung der inzwischen angelaufenen Sanierung im Bereich III telefonisch angesprochen, darauf hingewiesen, daß dort auch ein anderes, kostengünstigeres Verfahren zum Einsatz kommen könne, wenn man das Gelände nicht wieder bebauen würde. (VA-P nö 15.11.1995).

469 TA-P nö 8.5.1996, GR-P ö 15.5.1996. Die Auftragssumme verteilte sich etwa hälftig auf den Bereich III (876.000 DM) und den Zwickel (830.700 DM).

470 Bei reinen – noch nicht der Sanierung dienenden – Erkundungsmaßnahmen rechnete die Verwaltung mit einem Fördersatz von 100 %.

471 Gemeint war offenkundig die Wilmer-Brauerei (s. o. Anm. 456).

472 Das RP sah in der weiteren Beprobung der schon bestehenden Pegel eine ausreichende Grundlage für die fachtechnische Überwachung des Grundwassers. In ähnlicher Weise hatte auch CDU-StR Augster, freier Architekt, im TA (nö) vom 8.5.1996 die Forderung nach zusätzlichen Pegeln mit dem Hinweis in Frage gestellt, daß die Fließrichtung des Grundwassers durch die bisherigen Beprobungen inzwischen bekannt sei. Im einzelnen dürfte sich die Kontroverse um die Einbringung zusätzlicher Grundwasserpegel so abgespielt haben: Die BWU stellte diese Maßnahme gegenüber der Stadt als notwendig dar, die Stadt beantragte daraufhin beim RP deren Förderung, das RP war von der Notwendigkeit (als Voraussetzung für eine Förderung) nicht überzeugt, das BWU holte sich gleichsam Flankenschutz bei der zuständigen Aufsichtsbehörde (LRA), dieses transformierte die fachliche Empfehlung der BWU in eine offizielle Anforderung, das RP gibt der Stadt angesichts der neuen Situation nochmals Gelegenheit, die Begründetheit ihres Förderantrags, nach der sich dessen Priorität im Rahmen der zu vergebenden Mittel entschied, darzulegen.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Auftragserteilung an die BWU, nachdem das LRA seine ursprüngliche Position aufgegeben hatte und nicht mehr auf der Einbringung weiterer Pegel bestand.[473]

Im Juli 1996 berichtete die GZ unter Berufung auf den Betriebsleiter der GBA, Geller, daß es bei den Bergungsarbeiten immer noch zu neuen Funden von unter Betonplatten in Kellern abgelagertem Gießereisand und von in keinem Plan verzeichneten, teilweise noch mit ölhaltigen Stoffen gefüllten Erdtanks komme. Geller zufolge war dies auf das Vorgehen der Fa. Saab zurückzuführen, die unmittelbar nach Übergang des MAG-Geländes auf die Stadt im Mai 1987 mit dem Abbruch sämtlicher Gebäude beauftragt worden sei, als noch gar keine genauen Vorstellungen über das Ausmaß des Sanierungsbedarfs und geeignete Entsorgungsverfahren bestanden hätten.[474] Das Abbruchunternehmen habe insofern »ganze Arbeit« geleistet, als es das gesamte Gelände eingeebnet und belastetes Material – darunter 5.000 t ölgetränkte Holzklötze (»Werkstattparkett«) – einfach in die Unterge-

473 In seiner Stellungnahme vom 28.6.1996 hatte das LRA die verlangte Grundwasserüberwachung durch Pegel nicht als bloße Erkundung, sondern als eine Maßnahme zur Kontrolle der Sanierung bewertet, die bereits zur Sanierung selbst gehöre. Die dafür veranschlagten Kosten (die bereits genannten rd. 137.000 DM) wären zwar innerhalb des »gedeckelten« Förderrahmens von 25,256 Mio. DM förderfähig gewesen. Als das LRA später von der Notwendigkeit zusätzlicher Pegel wieder abrückte, konnte die Maßnahme entfallen. Statt dessen wurde der BWU eine weitere Beprobung der vorhandenen Pegel in allen Sanierungsbereichen zum Angebotspreis in Höhe von rd. 36.000 DM übertragen. (Schlußbericht des RPA für das Haushaltsjahr 1996 als Anlage des RPA zum GR vom 20.5.1998, S. 37). Tonner hatte in der besagten Sitzung des TA vom 8.5.1996 für den Fall, daß der Förderantrag beim RP nicht die notwendige Priorität erhalte (vgl. vorangehende Anm.), bereits eingeräumt, daß es dann angesichts der bisher im Grundwasser vorgefundenen Werte auch ausreiche, sich auf eine gelegentliche Kontrolle der vorhandenen Pegel zu beschränken. Man könnte dies als Beispiel eines generellen Musters für das Zusammenspiel der an der Altlastensanierung Beteiligten sehen. Die mit der Sanierung beauftragten – und an ihr proportional zum jeweiligen Auftragsumfang verdienenden – Firmen (BWU und GBA) setzen unter Berufung auf eigene Sachkunde und/oder von ihnen von externen Sachverständigen eingeholte Expertisen den Sanierungsbedarf möglichst hoch an. Die für den Umweltschutz zuständigen staatlichen Stellen (LRA und Wasserwirtschaftsamt) machen sich diese »Expertenmeinung« zu eigen und transformieren sie in behördliche und damit für den Sanierungspflichtigen (Stadt) verbindliche Anforderungen. Die Kooperation mit den (privaten) Firmen bringt ihnen nicht nur eine Entlastung im eigenen Aufgabenbereich. Sie dient ihnen auch als Vehikel, Umweltschutzstandards auf möglichst hohem Niveau in der Sanierungspraxis zu verankern. Dieses Zusammenspiel dürfte nicht zuletzt dadurch befördert und für die Beteiligten besonders ergiebig ausgefallen sein, daß mit dem 1987 aufgelegten Altlastenfonds und der Aufnahme des MAG-Areals in dieses vom Land getragene Förderprogramm auch die notwendigen Mittel zur Verfügung standen, um die Umsetzung der hohen Sanierungsanforderungen durch den Sanierungspflichtigen nicht an dessen mangelnder Finanzkraft scheitern zu lassen.

474 GZ v. 12.7.1996.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

schosse gekippt habe. Da die Firma inzwischen pleite gegangen sei, seien Regreßansprüche wohl aussichtslos. Mit Vorwürfen gegen die MAG hielt sich Geller dagegen nach Darstellung der GZ zurück. Vielmehr habe er darauf verwiesen, daß es bis 1966 überhaupt keine einschlägigen Vorschriften gegeben habe. Regelmäßiges Tropfen aus undichten Maschinen habe sich im Laufe der Jahrzehnte zu gewaltigen Massen summiert, an einer Stelle habe man sogar 500 Liter eines Öl-Wasser-Gemisches abpumpen müssen. GBA-Geschäftsführer Ruhnau habe ergänzend auf Schilderungen von MAG-Mitarbeitern verwiesen, wonach jährlich »ein paar tausend Liter Hydrauliköl gefehlt« hätten.[475]

Ende des Jahres 1997 sollte die GBA die Sanierungsarbeiten vertragsgemäß abgeschlossen und das Gelände geräumt haben – mit Ausnahme des Biobeets, das noch bis zum Spätsommer 1998 bestehenbleiben mußte. Weder dieser Termin noch dessen Verlängerung bis zum Februar 1998 wurden von der GBA eingehalten.[476] Auch die daraufhin von der Stadt im Hinblick auf die anstehende Neubebauung des Geländes gesetzte Räumungsfrist bis Ende Juni 1998 verstrich ungenutzt.[477] Im Juli berichtete die GZ in mehreren Artikeln über den Verdacht, daß sich die Firma noch im Bereich der geplanten MAG-Galerien aufhalte und dort von außerhalb angeliefertes, also fremdes Abraummaterial bearbeite.[478] Im GR vom 22.7.1998 erklärte BM Pauser, auf die besagte Berichterstattung Bezug nehmend, daß es sich bei dem inkriminierten Vorgang um eine mit der Stadt abgestimmte, bloße Zwischenlagerung von unbelasteten Baustoffen handele.[479] Zugleich kündigte er jedoch an, daß die Stadt nunmehr rechtliche Schritte gegen die GBA auf Freigabe des Geländes und ggf. Schadensersatz und Zwangsräumung einleiten werde. Im übrigen könne die Stadt auch die der GBA noch zustehenden Vergütungsansprüche vorerst zurückbehalten. Zwei Berichten der GZ von Anfang Oktober 1998 zufolge war bis dahin beides, die angedrohten rechtlichen Schritte wie auch der Abzug der Firma, unterblieben. Außerdem sei auch das Biobeet nicht, wie vorgesehen, bis Anfang September d.

475 Angesichts dieser Mengen kommen Zweifel auf, daß ein solcher, über Jahre bzw. offenbar sogar Jahrzehnte hinweg zu Buche schlagender übermäßiger Ölverbrauch der Unternehmensleitung völlig entgangen sein soll. Offenbar war es kostengünstiger, diesen Mehrverbrauch zu tolerieren, als durch Nachrüstung oder Erneuerung des Maschinenparks für Abhilfe zu sorgen. Solange die versickerten Öle nicht durch eindringendes Oberflächenwasser ausgewaschen wurden und entsprechend auch nicht in tiefere Erdschichten gelangen konnten, stellten sie aus Sicht der zuständigen Behörden auch keine akute Gefahr für das Grundwasser dar (vgl. o. Ziff. 3.4).

476 GZ v. 13.2.1998.

477 GZ v. 1.4.1998.

478 GZ v. 2.7.1998, v. 3.7.1998 und v. 18.7.1998. Nach Darstellung der GZ hatte sich die Verwaltung von der GBA »überreden« lassen, ihr einen erneuten Fristaufschub für die Räumung bis zum 17.7. d. J. zu gewähren.

479 Auch von der GBA erfolgte eine Gegendarstellung zu dem GZ-Bericht vom 18.7.1998, abgedruckt in der Ausgabe vom 27.7.1998.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

J. abgebaut worden.[480] Im GR vom 30.9.1998, auf den sich die Zeitung bezog, stellt sich laut Protokoll die Lage etwas anders dar. Danach wurden die auf dem MAG-Gelände noch vorhandenen Maschinen der GBA von der Stadt ausdrücklich geduldet. Für das Biobeet sei mittlerweile eine Frist gesetzt worden, so daß mit dessen Beseitigung in 2-3 Wochen zu rechnen sei. Der verzögerte Abzug des Sanierungsunternehmens hatte jedoch – so die Auskunft von BM Pauser – zu keinem Zeitpunkt das Projekt der MAG-Galerien gefährdet bzw. die von der Fa. Boller & Flam als Investor begonnenen Planungsarbeiten behindert.[481]

5.4. Bemühungen der Stadt um eine Beteiligung der HDM an den Sanierungskosten

Die vertragliche Freistellung der HDM von altlastenbedingten Entsorgungs- und ggf. auch Schadensersatzpflichten wurde – jedenfalls soweit es in den erhobenen Dokumenten belegt ist – erstmals im Oktober 1988 in Frage gestellt, als die Verwaltung auf der Grundlage der von der BWU durchgeführten Bodenerkundungen die zu erwartenden Sanierungsaufwendungen auf 2 Mio. DM schätzte.[482] Da dieser Betrag bereits auf der Höhe der von der Stadt dem nominellen Kaufpreis von rd. 6,2 Mio. DM zugeschlagenen »Risikoprämie« lag, regte CDU-StR Augster, freier Architekt, im BA vom 5.10.1988 an, angesichts dieser Kostenentwicklung nochmals mit der HDM zu verhandeln.[483] OB Kamper wies darauf hin, daß das Ergebnis eines Gutachtens der BWU zur Frage eines evtl. leichtfertigen Handelns der MAG-Arbeiter noch ausstehe.[484] Bei industriell üblichen Abfällen bestehe jedoch keine Chance, Schadensersatzansprüche geltend zu machen.

480 GZ v. 2.10.1998 und v. 7.10.1998.

481 Das Gemeinschaftsunternehmen Boller & Flam hatte das restliche MAG-Areal zwischen neuer B 10 und Bleichstraße Anfang des Jahres 1998 von der Stadt für 5,5 Mio. DM erworben (s. o. Ziff. 4.2.3).

482 Angesprochen ist hier das im Juli 1988 von der BWU vorgelegte Gutachten über die Ergebnisse ihrer Bodenerkundungen und den sich daraus ergebenden Sanierungsbedarf.

483 Als offenbar ernstgemeinte Alternative zu einer regulären Entsorgung der belasteten Böden hatte Augster zuvor vorgeschlagen, »ein Loch mit einem bestimmten Durchmesser und einer bestimmten Tiefe auf dem Feld auszubetonieren und mit einem Deckel zuzumachen.« Nicht minder ernsthaft wies der OB diese Lösung als nicht akzeptabel mit dem Argument zurück, daß »der Umweltschutz« hier nie seine Zustimmung geben würde.

484 Von der Haftungsfreistellung der HDM waren lt. § 7 des Kaufvertrags (so. o. Ziff. 3.4, Anm. 252) von einem Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen des Unternehmens vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden ausdrücklich ausgenommen.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Er könne sich aber noch gut an ein Gespräch mit Roser erinnern, der für den Fall, daß die städtische Kalkulation nicht aufgehe, ein Entgegenkommen der HDM nicht ausgeschlossen habe. Bei der derzeitigen Vermögenslage des Unternehmens – so der OB weiter – sei es durchaus vorstellbar, daß eine Kostenbeteiligung offeriert werde. Ende November 1988 teilte der OB auf entsprechende Nachfrage im GR mit, daß Roser die Stadt aufgefordert habe, die Aufwendungen für die Bodenentsorgung mitzuteilen, da sein Unternehmen »ja Verursacher sei«.[485] Über eine Kostenbeteiligung könne nach Aussage von Roser »jederzeit« gesprochen werden.[486]

Im Juni 1989 wurde im BA anläßlich einer wiederholten Auftragserhöhung an die BWU für die Überwachung des Bodenaushubs erneut – diesmal von FWV-StR Batock – die Frage einer möglichen Haftung der HDM für die Bodenverunreinigung angesprochen.[487] OB Kamper stellte nochmals klar, daß nach den Regelungen im Kaufvertrag das Unternehmen nur für vorsätzliches bzw. grob fahrlässiges Verhalten seiner Mitarbeiter in Anspruch genommen werden könne. Nach dem Gutachten der BWU sei der Boden auch teilweise durch Hydraulik- und Schmieröl verunreinigt worden. Aussagen früherer Mitarbeiter der MAG zufolge sei beim Bedienen von Maschinen Öl nachgefüllt worden, ohne zuvor Altöl abgelassen zu haben (was auf Leckagen hindeute). Deswegen müsse ermittelt werden, ob hier mit Öl »geschludert« worden sei. Für eine Grundwasserverseuchung, die in gewissem Maße auch schon festgestellt worden sei, müsse die Stadt – so die Erläuterung des OB – nach § 22 Wasserhaushaltsgesetz immer haften, da sich auch ein Industriebetrieb gegen ein solches Schadensereignis nicht versichern könne. Das Wasserwirtschaftsamt lege die höchstmöglichen Maßstäbe zugrunde, um sich gegen einen evtl. Regreß abzusichern. Je höher aber der Verschmutzungsgrad des verunreinigten Bodens sei, um so sicherer sei dies auf Fehler der Erfüllungsgehilfen (also der MAG-Mitarbeiter) zurückzuführen. Er (OB) sehe deshalb diesen Kosten »ziemlich gelassen« entgegen. Haften müsse neben dem Handlungsstörer, der die Gefahr verursacht habe, immer auch der Zustandsstörer, also der Eigentümer. Das Wasserwirtschaftsamt halte sich hier eben an den Zustandsstörer, also die Stadt. Mit Roser sei er so verblieben, daß sich die Stadt nach Vorlage eines weiteren Gutachtens der BWU wegen der Sanierungskosten an das Unternehmen wenden solle.

Anfang Februar 1991 teilte OB Scholz, der inzwischen die Nachfolge von OB Kamper angetreten hatte, in nichtöffentlicher Sitzung dem BA mit, daß sein Vorgänger »ohne jegliche Vorwarnung« der HDM ein Schreiben mit einer Auflistung all dessen, was die Stadt gegenüber dem Unternehmen

485 So die Wiedergabe des Berichts des OB über sein Gespräch mit Roser im Sitzungsprotokoll (GR-P nö 30.11.1988).
486 GZ v. 30.12.1988.
487 BA-P nö 7.6.1989.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

in Bezug auf die Sanierung des MAG-Geländes geltend mache, übersandt habe. Die Stadt, so Scholz, müsse der HDM aber nachweisen, grob fahrlässig oder vorsätzlich etwas verschwiegen zu haben.[488] Aus einem Gespräch, das er inzwischen mit Roser in Heidelberg geführt habe, müsse er den Schluß ziehen, daß das Unternehmen freiwillig der Stadt sicher nicht entgegenkommen werde. Auf dem Rechtsweg werde man jedoch »sicher« auch nichts erreichen können. Er kündigte an, mit der HDM weiterhin in Verbindung zu bleiben, und bat die Ausschußmitglieder um Verschwiegenheit in der Angelegenheit.[489]

Im Oktober 1991 informierte der OB die gemeinderätlichen Gremien in nichtöffentlicher Sitzung über eine zwischenzeitlich erfolgte weitere Zusammenkunft mit Roser in Heidelberg.[490] Bei diesem Treffen habe er Fotomaterial von den besonders stark durch Öle verunreinigten Bereichen übergeben und gebeten, daß das Unternehmen seinen bisherigen Standpunkt in der Sanierungsfrage überdenke.[491] Roser habe daraufhin die Angelegenheit dem Vorstand unterbreitet, der seinerseits habe mitteilen lassen, sich gegenüber der Stadt in keinerlei Verpflichtung zu sehen, da die Baumaßnahmen der MAG dem (damaligen) »Stand der Technik« entsprochen hätten. Der Vorstand habe aber die Möglichkeit durchblicken lassen, der Stadt mit einer kleinen Geste entgegenzukommen. Dies sei natürlich – so der OB in seinem Bericht weiter – weit von dem Betrag entfernt, der der Stadt vorschwebe. Er habe deshalb gegenüber Roser angedeutet, daß die Stadt den Sachverhalt rechtlich noch einmal überprüfen lassen werde.[492] Der Vorstand habe dies zwar mit Verständnis aufgenommen, zugleich aber unter Verweis auf die seines Erachtens völlig eindeutigen Bestimmungen des Kaufvertrags daran

488 In § 7 Abs. 1 des Kaufvertrags hat das Unternehmen ausdrücklich versichert, daß ihm von versteckten Mängeln der Verkaufssache nichts bekannt sei. Für arglistig verschwiegene Mängel hätte es dagegen unbeschadet der vereinbarten Haftungsfreistellung in Anspruch genommen werden können. Vgl. Jauernig 1991, Anm. 3a zu § 476 BGB und – zum Begriff der Arglist in diesem Zusammenhang, der nach der Rechtsprechung des BGH keine Täuschungsabsicht, wohl aber bedingten Vorsatz, nicht jedoch allein schon (grobe) Fahrlässigkeit voraussetzt – Erman 1981, Rdn. 5 zu § 463 BGB und Jauernig 1991, Anm. 3 b-d zu § 463 BGB.

489 BA-P nö 6.2.1991. Von einer besonders engagierten oder gar kämpferischen Wahrnehmung der Interessen der Stadt zeugt die Position von OB Scholz – ihre zutreffende Protokollierung vorausgesetzt – nicht. Sie ist im Gegenteil, auch im Vergleich zu derjenigen seines Vorgängers Kamper, ausgesprochen defensiv. Ob die Stadt mit einer weniger defensiven Haltung ihrer Verwaltungsspitze dem Heidelberger Unternehmen eine Kostenbeteiligung an der Sanierung – mit oder ohne rechtlichen Zwang bzw. dessen Androhung – hätte abringen können, bleibt spekulativ.

490 Zunächst im VA (nö) am 16.10.1991, dann im GR (nö) am 23.10.1991.

491 Der OB merkte in seinem Bericht mißbilligend an, daß Roser keine Fachleute oder Planer zu dem Gespräch zugezogen habe.

492 Die Verwaltung hatte nach Darstellung des OB bereits damit begonnen, das Material für die anwaltliche Prüfung vorzubereiten.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

festgehalten, daß seitens der HDM nur eine Geste – im Rahmen der Einweihung des Büro- und Kulturhauses[493] – in Frage komme. Dem vom OB angekündigten Versuch, auf dem Rechtsweg eine Beteiligung der HDM an den Sanierungskosten durchzusetzen, sprach CDU-StR Augster, freier Architekt, jegliche Erfolgschancen ab. Er berief sich dabei auf die Fa. Kauder, die für den von ihr gekauften Anteil am MAG-Gelände bereits eine Rechtsprüfung habe durchführen lassen.[494] Dazu erklärte OB Scholz, daß sich die Forderungen der Stadt auf einen ganz anderen, mit dem der Fa. Kauder im Hinblick auf Grad und Schwere der Verunreinigung nicht vergleichbaren Geländebereich bezögen. Selbstverständlich gehe er nicht davon aus, daß man die (nach neuesten Prognosen) gesamten 11 Mio. DM von der HDM zurückbekommen könne. Nur für den besonders stark verschmutzten Untergrund der zeitweise als Zwischenlager für den Abraum genutzten Fläche könne evtl. eine Beteiligung des Unternehmens erreicht werden. Ausschließlich für dieses Gebiet vertrete die Verwaltung die – auch von der BWU geteilte – Auffassung, daß die »Regeln der Technik« nicht eingehalten worden seien.

Ende Januar 1992 kommentierte die GZ das öffentliche Schweigen der Verwaltung über ihre Verhandlungen mit der HDM mit der Mutmaßung, daß ein von der Stadt angestrebtes gentlemen's agreement in Form einer großzügigen finanziellen Geste des Unternehmens bei diesem auf wenig Gegenliebe gestoßen und deshalb eine juristische Auseinandersetzung nicht ausgeschlossen sei.[495] Im November 1992 bestätigte Rathaussprecher Joachim Lindenberg gegenüber der Zeitung, daß die Bemühungen der Stadt, die HDM zu einer freiwilligen Ausgleichszahlung zu bewegen, endgültig gescheitert seien.[496] Im GR vom 25.11.1992 erklärte der OB auf entsprechende Nachfrage, daß zur Klärung der möglichen Haftung der HDM derzeit »ein Schriftwechsel« laufe. Es müsse dem Unternehmen allerdings (mindestens) grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen werden, was nicht einfach sei.

Im Januar 1993 kam OB Scholz im BA angesichts der Dimension der Sanierungskosten von über 30 Mio. DM, mit denen die Stadt im ungünstigsten Fall rechnen müsse,[497] nochmals auf die Frage zurück, ob man die MAG

493 Sie wurde anläßlich der Einweihung des Büro- und Kulturhauses im September 1994 in Form einer Spende in Höhe von rd. 135.000 DM für die Ausstattung des neuen Vortragssaals (»Kapellmühle«) eingelöst (s. o. Anm. 287).

494 Zum Erwerb eines Teils des MAG-Geländes an der Kirchstraße durch die Fa. Kauder vgl. oben Ziff. 3.4.

495 GZ v. 23.11.1992.

496 GZ v. 25.11.1992.

497 Die Verwaltung hatte im Dezember 1992 (s. o. Ziff. 5.3) in Vorbereitung der Besprechung beim Umweltministerium am 10.12.1992 über die weitere Förderung der MAG-Sanierung aus dem Altlastenfonds einen Gesamtaufwand von bis zu rd. 32,8 Mio. DM errechnet. Ende Januar 1993 bezifferte OB Scholz in seiner Haushaltsrede die zu erwartenden Sanierungskosten auf mindestens 25 Mio. DM.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

bzw. die HDM als »Handlungsstörer« belangen könne, um diese Möglichkeit sogleich mit dem Argument zu verneinen, daß dies »keinen Sinn machen« würde, solange die Stadt von dem Unternehmen »wiederbelangt« werden könne, da sie zum jetzigen Zeitpunkt »Zustandsstörer« sei.[498] Dies gelte auch, wie der OB eine entsprechende Nachfrage beschied, im Hinblick auf eine strafrechtliche Verfolgung.[499] Er bat die Ausschußmitglieder, »die rechtlichen Fragen nochmals auf sich beruhen zu lassen, da ein Ansatz in diesem Bereich auch weitere Verzögerungen mit sich bringen würde.« Ausdrücklich nahm er dabei Bezug auf den § 7 des Vertragswerks (die Haftungsfreistellung der HDM), den er als eine »sehr schlechte Lösung« für die Stadt bezeichnete. Er räumte aber ein, daß man auch die Umstände der damaligen Kaufverhandlungen berücksichtigen müsse. Das Unternehmen habe seinerzeit eine Bodenuntersuchung mit der Begründung abgelehnt, daß eine Verschmutzung des Untergrunds so schwerwiegend nicht sein könne, und im übrigen angedeutet, daß es, wenn die Stadt nicht zugreife, das Gelände selbst vermarkten werde.[500] Das Umweltministerium habe inzwischen der Stadt aufgegeben, die Rechtslage parallel zur Sanierung zu

498 BA-P nö 13.1.1993.

499 Zur Klarstellung sei hier ergänzt, daß die Stadt aus einer evtl. strafrechtlichen Verurteilung der HDM (als Handlungsstörerin) keine Schadensersatzansprüche für die hinterlassenen Bodenverunreinigungen hätte begründen können. Entsprechende Ansprüche müssen grundsätzlich in einem gesonderten, vom Strafprozeß unabhängigen zivilrechtlichen Verfahren geltend gemacht werden, auch wenn sich im Einzelfall letzteres verfahrenstechnisch in Form eines sog. Adhäsionsverfahrens an das strafrechtliche Verfahren anschließen läßt. Davon bleibt unberührt, daß die in einem vorausgegangenen Strafprozeß erhobenen Beweise ggf. geeignet sind, die zivilrechtlichen Ansprüche zu untermauern und damit deren Durchsetzung erleichtern.

500 Es ist an dieser Stelle daran zu erinnern, daß der Kaufvertrag über das MAG-Gelände vor der Amtszeit von OB Scholz abgeschlossen worden war. Wie oben dargestellt (Ziff. 3.4), hatte die HDM die Verweigerung von Bodenuntersuchungen und die Freistellung von jeglicher Haftung vor allem mit ihrem deutlich unter dem Wert des Schätzgutachtens liegenden Kaufpreisangebot begründet. Der CDU-Fraktionsvorsitzende Kranz, der seinerzeit die Vertragsverhandlungen als GR-Mitglied miterlebt hatte, bestätigte, daß beim Preisnachlaß auf das MAG-Gelände in Höhe von ca. 10 Mio. DM die Folgekosten für das Gelände in der nun gegebenen Größenordnung damals noch nicht absehbar gewesen seien. In der Bevölkerung, die sich bisher noch sehr ruhig verhalten habe, mache sich aber inzwischen die Meinung breit, »wie man von seiten der Stadtverwaltung so leichtfertig mit dieser Sache umgehen hätte können«. (BA-P nö 13.1.1993). Wenige Tage später rechtfertigte OB Scholz im Rahmen seiner (öffentlichen) Haushaltsrede (GR-P ö 20.1.1993) die Höhe der Sanierungskosten damit, daß der den geltenden Richtlinien und Gesetzen gemäße Umweltschutz seinen Preis habe, auch wenn »an Stammtischen« das Verfahren der Reinigung im MAG-Gelände – trotz gegenteiliger Feststellungen der Fachleute – für falsch gehalten werde. Die Stadt habe das Altlastenrisiko übernehmen müssen, um

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

klären.[501] Im Hinblick darauf habe er – so der OB abschließend – ein weiteres Gespräch mit der HDM vereinbart, die sich nach wie vor darauf berufe, daß ihr »Vorsatz erst nachgewiesen werden« müsse. Indem er die Position des Unternehmens mit der Feststellung kommentierte, daß dessen »Vorgehen (...) mit dem damaligen Stand der Technik übereingestimmt« habe, gab er aber zugleich zu verstehen, daß er für die Stadt wenig Aussicht sah, den in Frage stehenden Nachweis erbringen zu können.[502]

Das angekündigten Gespräch fand zwei Tage nach der Ausschußsitzung zwischen OB Scholz und BM Pauser auf der einen und Dr. Baumann von der HDM auf der anderen Seite statt. Die Stadt hatte dabei auf die ursprünglich vorgesehene Beteiligung von BD Höninger, Muziger (Leiter Bauverwaltungsamt), Gläser (Leiter Hauptamt) und Rechtsanwalt Schürzer auf Verlangen des Unternehmens verzichtet und damit den gezielten Ausschluß ihrer Experten hingenommen.[503] Nach dem mündlichen Bericht des OB im GR vom 27.1.1993 hat Baumann der Stadt vorgehalten, daß der damalige OB Kamper der Öffentlichkeit den Altlastenpassus des Kaufvertrags ab-

das Gelände 1986 erwerben zu können. »Die öffentliche Hand von Stadt, also Gemeinderat, bis zu Land und Bund wollten dies gemeinsam so, denn dieses Gelände sollte einer Sanierungsmaßnahme unterzogen werden, (die) verschiedene(n) Förderprogramme verwiesen darauf.«

501 Der OB nahm damit Bezug auf die Besprechung vom 10.12.1992, nach der die Stadt ihrem Antrag auf Weiterförderung der Sanierungsaufwendungen eine Erklärung dahingehend beifügen sollte, wieweit die MAG/HDM als Handlungsstörer in Frage komme bzw. wieso man von dem Unternehmen keinen Kostenersatz erwarten könne. An einer Klärung möglicher Regreßansprüche gegen das Unternehmen mußte dem für die Vergabe der Fördermittel aus dem Altlastenfonds zuständigen Ministerium insofern gelegen sein, als das Land im Wege der Bezuschussung die finanzielle Hauptlast der Sanierung trug. Wohl nicht zuletzt deshalb wollte es auch selbst eine rechtliche Bewertung vornehmen.

502 Die zitierten Äußerungen lassen unschwer erkennen, daß sich OB Scholz – als juristischer Laie – wenig davon versprach, mögliche Regreßansprüche gegen das Unternehmen auszuloten. Seine Handlungsmaxime war offenbar die, die zu Lasten der Stadt gehende Vertragsregelung, die er persönlich nicht zu vertreten hatte, als Datum hinzunehmen und sich auf die in seine Amtszeit fallende und entsprechend von ihm zu verantwortende Bewältigung der Kostenproblematik durch weitgehendes Ausschöpfen der Förderprogramme zu konzentrieren. Bei der Verfolgung dieses Ziels kam ihm eine Prüfung möglicher Rechtsansprüche, die in jedem Fall eine Quelle unerwünschter Zeitverzögerung darstellte, ungelegen. Zu den rechtlichen Handlungsmöglichkeiten der Stadt gegenüber dem Unternehmen im Hinblick auf den Verkauf bzw. die Wiederverwendung des MAG-Geländes einschließlich einer evtl. zwangsweisen Durchsetzung von Bodenuntersuchungen und evtl. gegebener (haftungsrechtlicher) Regreßansprüche aus dem späteren Kaufvertrag s. näher unten Ziff. 7.1.

503 Ab Januar 1991 hatte die Kanzlei der Rechtsanwälte Dr. Bäumer und Schürzer die anwaltliche Beratung und Vertretung der Stadt, die mit Ablauf der Amtszeit von OB Kamper über keinen eigenen Juristen mehr in ihrer Verwaltung verfügte, übernommen. Dem lag ein entsprechender Beschluß des VA (nö) vom 12.12.1990 zugrunde,

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

sichtlich verschwiegen habe.[504] Dies gehe eindeutig aus einem entsprechenden Schreiben seines Unternehmens hervor.[505] Baumann habe außerdem auf die damalige ausdrückliche Erklärung der Firmenleitung verwiesen, wonach die Kaufverhandlungen hätten ganz von vorn beginnen müssen, wenn

der damit der Auffassung von OB Scholz folgte, daß für die Stadt keine Notwendigkeit bestehe, ein eigenes Rechtsamt zu bilden. Mit der Kanzlei – die nach Darstellung des OB einen sehr guten Ruf vor allem in Baurechtsfragen genoß und in der auch sein Vorgänger (OB Kamper) tätig war – sollte für deren allgemeine anwaltliche Beratungstätigkeit ein pauschales, vom jeweiligen Gegenstandswert unabhängiges Honorar vereinbart werden. (VA-P nö 12.12.1990).

504 Einem am Tag nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags erschienenen Bericht der GZ v. 22.10.1986 zufolge hatten beide Vertragsparteien Stillschweigen über den Kaufpreis – als dessen Teil die HDM ja ausdrücklich die Altlastenregelung hatte verstanden wissen wollen – vereinbart. Den Wahrheitsgehalt dieser Meldung in Frage zu stellen, besteht kein Anlaß. Schließlich hatte die GZ selbst diesen zentralen Punkt des Vertragswerks nicht in Erfahrung bringen können, da sie es sich anderenfalls kaum hätte nehmen lassen, darüber zu berichten. Zudem erscheint es plausibel, daß ein öffentliches Bekanntwerden des im Hinblick auf seine möglichen finanziellen Folgen durchaus heiklen Altlastenpassus weder im Interesse der HDM noch in dem der Verantwortlichen bei der Stadt (Verwaltungsspitze wie auch GR) gelegen haben dürfte. Das Risiko mangelnder Akzeptanz dieser Regelung durch die Bürgerschaft und der sich daraus für beide Vertragsparteien ergebende erhöhte Legitimationsdruck waren nicht von der Hand zu weisen. Einen ersten, vagen Hinweis auf die mit der HDM getroffene Regelung gab OB Kamper im November 1987 anläßlich erster Schätzungen über die voraussichtlichen Sanierungskosten mit seiner Bemerkung, daß die Stadt bei den Verhandlungen eine gewisse »Risikoprämie« im Kaufpreis einkalkuliert habe. (GZ v. 28.11.1987). Über die genaue Höhe des Kaufpreises und die Haftungsfreistellungsklausel zugunsten der HDM wurde die lokale Öffentlichkeit erst Ende Januar 1992 und eher beiläufig im Rahmen eines Berichts der GZ über die inzwischen auf 11 Mio. DM veranschlagten Gesamtkosten für die Sanierung des MAG-Geländes informiert (GZ v. 23.1.1992). Die Zeitung enthielt sich allerdings jeglicher Kommentierung des Vertragswerks, obwohl dessen nachteilige Folgen für die Stadt ja nicht mehr zu übersehen waren. Auf der anderen Seite war die Stadt im Begriff, diese Folgen durch eine möglichst hohe Bezuschussung der Sanierungsaufwendungen durch das Land zu kompensieren, ein Weg, der offenbar nicht nur der Verwaltungsspitze im Ergebnis erfolgversprechender erschienen war als der – dann auch konsequent in den Hintergrund getretene – Versuch, die HDM, sei es auf gütliche Weise, sei es mit juristischen Mitteln, zu einer Kostenbeteiligung in nennenswertem Umfang zu bewegen.

505 Angesprochen war hier offenbar das Schreiben von OB Kamper vom 7.2.1986, das OB Scholz im Fortgang der Sitzung dem GR im Wortlaut bekanntgab. Es ist in den Protokollakten nicht dokumentiert, so daß über seinen Inhalt nur spekuliert werden kann. Es dürfte wohl die Mitteilung über die Annahme des Kaufvertragsentwurfs durch den GR (nö) vom 29.1.1986 und vermutlich auch eine wechselseitig zu verstehende Versicherung dahingehend enthalten haben, daß man Einzelheiten des Vertragswerks wie eben insbesondere auch den Altlastenpassus nicht an die Öffentlichkeit bringen werde.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

man die Entsorgungskosten würde selbst tragen müssen. In diesem Fall hätte man das gesamte Gelände auch selbst sanieren wollen. Schließlich habe sein Unternehmen nicht unter Verkaufsdruck gestanden, sondern die Stadt habe unbedingt kaufen wollen. Im Ergebnis – so das Fazit des OB – seien in dem Gespräch lediglich Informationen über den damaligen Verlauf der Vertragsverhandlungen ausgetauscht worden. Zu einer Abklärung der juristischen Seite sei es nicht gekommen. Die HDM gehe aber davon aus, daß ihre Position absolut wasserdicht sei.

Anläßlich seines Berichts rief der OB die damaligen Vertragsverhandlungen in Erinnerung. Er betonte, daß seinerzeit der GR gewillt gewesen sei, das Gelände auch ohne vorherige Beprobung zu kaufen. Zudem habe die Abklärung des Sanierungsrisikos mit dem LRA und dem Wasserwirtschaftsamt ergeben, daß dieses abschätzbar sei. BM Pauser wies ergänzend darauf hin, daß unverzüglich nach dem Grundstückskauf Bodenproben gezogen worden seien, die unter Einschaltung von Fachfirmen und Fachbehörden zu dem Schluß geführt hätten, daß nach den festgestellten Verunreinigungen die Altlastenbeseitigung rd. 1,5-2 Mio. DM kosten würde. Wären die Beprobungen vor Vertragsabschluß vorgenommen worden, hätte dies zu keiner anderen Entscheidung geführt. BD Höninger machte geltend, daß der »Löwenanteil« der entsorgten Böden auf solche mit einer Schadstoffkonzentration zwischen 100 mg und 1.000 mg je Kilogramm Erdreich entfallen sei, die 1986 überhaupt noch nicht hätten saniert werden müssen. SPD-StR Franzer hielt dem entgegen, daß die Stadt seinerzeit »schlecht gepokert« habe.[506] Sie habe das Gelände unbedingt erwerben wollen, die HDM habe aber nicht verkaufen müssen. Er bedauerte das Fehlen einer gesetzlichen Regelung, wonach der Verursacher von Schadstoffeinträgen in den Boden auch die Kosten für dessen Sanierung zu tragen habe. OB Scholz mahnte zur Zurückhaltung, die Untergrundverunreinigung allein der HDM anzulasten. Diese sei auch nur eine Nachfolgefirma auf einer Fläche gewesen, die seit über 150 Jahren als Industriestandort gedient habe.

Ende Januar 1993 nahm die GZ die vom OB in seiner Haushaltsrede genannte jüngste Schätzung der Gesamtkosten für die MAG-Sanierung in Höhe von mindestens 25 Mio. DM zum Anlaß einer kritischen Stellungnahme.[507] Als »unerträglich« wurde die »häppchenweise« Unterrichtung der Öffentlichkeit über immer höhere Sanierungsaufwendungen, aber auch die Fehleinschätzung der Fachleute beim Wasserwirtschaftsamt und der BWU bezeichnet, die nach ersten Probebohrungen Entsorgungskosten von nur 1 Mio. DM prognostiziert hätten. Es frage sich, ob die HDM einst schon

506 Franzer, Realschuloberlehrer, war seit Ende 1971 GR-Mitglied und damit formell selbst mitverantwortlich für das damals einstimmig vom GR gebilligte Vertragswerk.

507 GZ v. 22.1.1993. Der Artikel, verfaßt von GZ-Lokalredakteur Roderich Schmauz, trug die Überschrift »Jetzt reicht's«.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

mehr gewußt habe.[508] Es sei vollends skandalös, daß der Verursacher des Umweltschadens aus dem Schneider zu sein scheine. Die Stadt sei mit einem »schlicht sittenwidrig(en) und damit ungültig(en)« Kaufvertrag über den Tisch gezogen worden. Offenbar würden jetzt auf Drängen des Landes juristische Regreßmöglichkeiten der Stadt gegen das Unternehmen geprüft.

Ende Februar 1993 berichtete die Zeitung, daß nicht mehr mit städtischen Regreßansprüchen gegen die HDM zu rechnen sei.[509] Nach Auskunft des OB habe die von der Stadt vorgenommene juristische Prüfung zu dem Schluß geführt, daß der Kaufvertrag dafür keine Grundlage biete. Es sei aber noch abzuwarten, wie das Land, das 75 % der Entsorgungskosten trage, diese Frage nach eigener Überprüfung bewerte. Allem Anschein nach ist man dort zu keinem anderen Ergebnis gekommen. Jedenfalls hat sich das Heidelberger Unternehmen einer gerichtlichen Klage nicht erwehren müssen.

6. *Die Rolle des Rechts bei der Umsiedlung des Zweigwerks in die Nachbargemeinde: Strategien der prospektiven Profiteure (HDM, Amstetten, LK Alb-Donau) und Verlierer (Geislingen, Lk Göppingen)*

Wie ausgeführt (Ziff. 2.1), gründete die Werksverlegung von Geislingen nach Amstetten vorrangig in einer durch das Wachstum des Heidelberger Mutterunternehmens bedingten Betriebserweiterung. Die räumlichen Ausdehnungsmöglichkeiten in der Oberen Stadt waren mehr als ausgeschöpft, und der Ausbau des Anlagenbestands traf wegen der Lage in einem Mischgebiet auf steigende Anforderungen an den Umweltschutz.[510] Vor allem aber konnte die Stadt – wie sie selbst einräumen mußte – keine geeigneten Ausweichflächen für das Werk anbieten. Aus den teils topographisch bedingten, teils historisch erwachsenen, nicht mehr korrigierbaren Nachteilen des Geislinger Standorts leitete das Unternehmen im Umkehrschluß die unabdingbaren Anforderungen an den Sitz der Neuansiedlung ab. Unter topographischen Gesichtspunkten sollte es sich bei dem künftigen Fabrikareal

508 »Weshalb haben sie (i. e. die Heidelberger) bei einem Schätzwert von 17 Mio. DM das Areal für 6 Mio. DM hergegeben, um dann das Weite zu suchen?«

509 GZ v. 22.2.1993. In ihrer zwei Tage zuvor erschienenen Ausgabe hatte die GZ in ihrer »Helfensteiner«-Glosse unter dem Titel »Ungehaltene Bütten-Rede« in Versform die Verantwortlichen der Stadt als ahnungslose Akteure karikiert, die sich mit einem scheinbar günstigen »Sonderpreis« hätten ködern und sich dafür die vertragliche Freistellung der HDM von Sanierungslasten abkaufen lassen und dann den hilflosen Vorstoß zu einer Kreisreform mit einer Eingemeindung Amstettens unternommen hätten, um wenigstens die Gewerbesteuer des MAG-Nachfolgewerks für Geislingen zu retten.

510 Dies zeigte zuletzt der Konflikt um die Errichtung der Sandregenerierungsanlage um die Jahreswende 1975/76 (s. o. Kap. III, Ziff. 2.2.1.5.5).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

um eine zureichend große, möglichst ebene Freifläche mit ausreichendem Expansionspotential handeln, und unter umweltschutzrechtlichen Gesichtspunkten sollte die Industrieanlage insbesondere gegen Nachbareinwendungen hinreichend abgesichert sein. Schließlich wurde auch eine hochqualifizierte Facharbeiterschaft benötigt, wie sie Geislingen zur Verfügung stellte. Von daher kam für die Ansiedlung des Nachfolgewerks eine möglichst enge Nachbarschaft zur Stadt bevorzugt in Frage.

Mit der praktisch unbesiedelten, lediglich landwirtschaftlich genutzten Amstettener Albhochfläche hatte die HDM einen ihren Wunschvorstellungen nahezu in idealer Weise entsprechenden Standort für das MAG-Nachfolgewerk ausfindig gemacht. Für dessen Verwirklichung mußten unter den gegebenen Umständen zwei zentrale Voraussetzungen erfüllt sein. Zum einen mußten – naheliegend – die privaten Eigentümer der betroffenen Grundstücke bereit sein, diese zu verkaufen, zum anderen mußten die rechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung geschaffen werden. Konnte das Unternehmen die erste Aufgabe durch einen zureichend hohen finanziellen Einsatz, sprich Kaufpreis, weitgehend aus eigener Kraft lösen,[511] war dies bei der hier vorrangig interessierenden zweiten nicht der Fall. Hier mußte es sich der Unterstützung durch die zuständigen institutionellen Entscheidungsträger versichern, um die planungs- und immissionsschutzrechtlichen Hindernisse überwinden zu können, die der Genehmigung der Industrieanlage im Bereich eines ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets, das zudem Wasserschutzgebiet der Zone III war, entgegenstanden. Diese Aufgabe ging die Heidelberger Firmenleitung systematisch und vorzugsweise auf informellem Wege an.

Als erstes – bereits im Jahr 1976 – nahm sie mit dem Bürgermeister Amstettens Kontakt auf. Ihn für das Vorhaben einzunehmen, dürfte nicht schwergefallen sein. Schließlich versprach die Fabrikansiedlung mit den in Aussicht stehenden (hohen) Gewerbesteuereinnahmen die unerwartete Chance, den schmalen Etat der ländlich geprägten Gemeinde erheblich aufzubessern. Der Bürgermeister erwies sich in der Folge für das Heidelberger Unternehmen aber nicht nur als ein wohlwollender Befürworter des Projekts, sondern nachgerade als ein Verbündeter (»Komplize«) bei dessen po-

511 Es gibt Hinweise darauf, daß sich die Heidelberger Firmenleitung beim Erwerb der Grundstücke eines lokalen Mittelsmanns bedient hat, der dank seiner Reputation bei den bäuerlichen Eigentümern deren anfänglichen Widerstand gegen den Verkauf ihrer Grundstücke überwinden half. Es handelte sich dabei allem Anschein nach um einen landwirtschaftlichen Verbandsfunktionär, der zudem dem Gemeinderat angehörte und ehrenamtlicher Stellvertreter des Amstettener Bürgermeister war (vgl. oben Ziff. 2.1). Einem solchen und möglicherweise noch anderweitigen strategischen Bündnissen des Unternehmens mit Angehörigen der örtlichen Machtelite im einzelnen nachzugehen, hätte jedoch den ohnehin schon weit gesteckten Rahmen der vorliegenden Untersuchung überschritten. (Zur lokalen Machtelite vgl. oben Kap. III, Ziff. 3.2.3).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

litischer und administrativer Durchsetzung – wie die Rede von der Geheimdiplomatie bezeugt, mit der beide Seiten ihre Kooperation nicht ohne Stolz in der Rückschau charakterisierten.[512] Sein Verhalten gegenüber dem eigenen Gemeinderat trug durchaus konspirative Züge, etwa als er diesem vorschlug, die in Frage stehende Albhochfläche in Vorbereitung eines (irgendwann) später aufzustellenden B-Plans als Industriegebiet auszuweisen, dabei aber verschwieg, daß der dem Gremium angediente Beschluß auf das konkrete Interesse der HDM gemünzt und die industrielle Nutzung des Geländes bereits in Vorbereitung war. Offenkundig sollte auf diese Weise verhindert werden, daß vorzeitig etwas über das Vorhaben an die (lokale) Öffentlichkeit dringt.[513] Nicht minder wirkungsvoll nahm der Bürgermeister die Rolle eines Vermittlers bzw. Wegbereiters gegenüber den für die Genehmigung des Vorhabens zuständigen Instanzen wahr, indem er – mit Erfolg – im Vorfeld um deren Zustimmung warb. Er dürfte sich dabei vor allem auf das kommunalpolitische Argument gestützt haben, daß ein ertragsstarker Industriebetrieb, der das neue Werk zu werden versprach, auch die Finanzlage des industriell schwach entwickelten LK Alb-Donau entscheidend aufbessern würde. Diese Aussicht dürfte die beteiligten Behörden wie insbesondere das Ulmer LRA und das RP Tübingen geneigt gemacht haben, bei der Festlegung der (bau-)planungs- und genehmigungsrechtlichen Anforderungen ihren Entscheidungsspielraum bis an die Grenze einer offenkundig fehlerhafter Ermessensausübung auszuschöpfen. Statt auf den konkreten Fall bezogene, detaillierte planerische Festsetzungen zu verlangen, wich man auf allgemein gehaltene, abstrakte Bestimmun-

512 Daß Amstetten mit der Werksverlegung das gewinnen würde, was Geislingen verlorenging, dürfte für den Amstettener Bürgermeister kein (moralisches) Hindernis gewesen sein. Abgesehen davon, daß die interkommunale Konkurrenz um einträgliche Industrieansiedlungen kollegiale Rücksichtnahmen strukturell begrenzt, gaben die Animositäten, die sich im Zuge der Kreis- und Gemeindereformdebatte und der Bemühungen Geislingens um eine Eingemeindung Amstettens zwischen dem Bürgermeister bzw. Oberbürgermeister der beiden Gemeinden entwickelt hatten (s. dazu Exkurs), erst recht keinen Anlaß zu skrupulöser Zurückhaltung.

513 Zwar hätte der Bürgermeister nach der GemO die Möglichkeit gehabt, die GR-Mitglieder »zum Schutze berechtigter Interesse einzelner« (§ 17 Abs. 2 GemO) zur Verschwiegenheit zu verpflichten. Das Risiko, daß dieser Auflage zuwidergehandelt würde, war ihm offensichtlich als zu groß erschienen, als daß er es hatte eingehen wollen. Die andere Frage, ob er mit der Zurückhaltung von wesentlichen Informationen über den zur Entscheidung anstehenden Gegenstand gegen das Gebot verstoßen hat, den GR »über alle wichtigen die Gemeinde und ihre Verwaltung betreffenden Angelegenheit zu unterrichten« (§ 43 Abs. 5 GemO), ist insofern von lediglich akademischem Interesse, als der GR später mit der Aufstellung eines die Werkserrichtung ermöglichenden B-Plans den vorherigen Beschluß über die Ausweisung des betroffenen Areals als Industriegebiet unter nunmehriger Kenntnis der konkreten Umstände konkludent bestätigte.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

gen aus und überließ deren Spezifizierung den nachgelagerten Behördenentscheidungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.[514]

Daß der Genehmigungsprozeß dann doch nicht so reibungslos verlief, wie die informelle Vorbereitung erwarten ließ, dürfte dem Versäumnis der beiden Hauptprotagonisten – dem Amstettener Bürgermeister und der Heidelberger Firmenleitung – geschuldet sein, den Kreis der zeitig in das Verfahren Einzubindenden nicht weit genug gezogen zu haben. Irrtümlich haben sie offenbar gerade diejenigen geglaubt, außen vor lassen zu können, die absehbar ihre Interessen am stärksten durch die Fabrikansiedlung beeinträchtigt sahen. Dies betraf zum einen Geislingen und den LK Göppingen und zum anderen den Privatunternehmer und Synthetikgarnhersteller Seiller.

Geislingen und der LK Göppingen – letzterer unterstützt durch die Gemeinde Kuchen – sahen sich beide als »Verlierer« der angekündigten MAG-Verlegung nach Amstetten. Sie zogen daraus aber unterschiedliche Konsequenzen. Die Stadt war sich darüber im klaren, daß sie den Verlust des Werks als solchen nicht mehr verhindern konnte.[515] Dazu hätte sie der HDM eben das bieten müssen, über das sie gerade nicht im nötigen Maß verfügte, nämlich freie, gewerblich-industriell nutzbare Flächen.[516] Unter dieser Bedingung hielt sie die Ansiedlung des Nachfolgewerks im nahegelegen Amstetten gegenüber einer Niederlassung im entfernten Wiesloch oder auch innerhalb des LK Göppingen für die wenigstens zweitbeste Lösung. Diese hatte vor allem den Vorzug, daß sie die Weiterbeschäftigung der MAG-Belegschaft im neuen Werk ermöglichte. Außerdem konnte auch das örtliche Handwerk und Gewerbe erwarten, von der Fabrikerrichtung und dem späteren Werksbetrieb zu profitieren. Insofern hatte die Stadt kein Interesse, das Amstettener Projekt auf (kommunal-) politischem Wege oder mit rechtlichen Mitteln zu hintertreiben bzw. dies auch nur zu versuchen.[517] Auf mittlere Sicht verfolgte sie die weitergehende Strategie, die an Amstetten verlorengegangene MAG durch Eingemeindung des Nachbarorts für sich zurückzugewinnen und damit den früheren status quo wiederherzustellen.

514 Vgl. hierzu die oben Ziff. 2.2, Anm. 86, referierten Beobachtungen eines Teilnehmers an der öffentlichen Anhörung zur Aufstellung des die Fabrikansiedlung betreffenden B-Plans.

515 Als Ausübung der grundrechtlich geschützten Privatautonomie konnte der Wegzug schließlich nicht verboten werden.

516 Weil es der Stadt an dieser Grundvoraussetzung für einen Weiterbetrieb der MAG fehlte, wären auch Angebote einer finanziellen Unterstützung im Rahmen der Industrieförderung ins Leere gelaufen.

517 Ob Geislingen tatsächlich die Möglichkeit gehabt hätte, den auf die Werksanlage zugeschnittenen Amstettener B-Plan zu Fall zu bringen – wie es der OB behauptete –, kann insofern dahingestellt bleiben. Die Einwendungen der Stadt gegen das Planwerk beschränkten sich darauf, eine Gefährdung der städtischen Quellen bzw. des Grundwassers durch die künftig anfallenden Industrieabwässer auszuschließen.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access -

Dieser Weg wäre jedoch versperrt gewesen, wenn der LK Göppingen und die Gemeinde Kuchen mit ihrem Vorstoß, die Ansiedlung in Amstetten zu verhindern und die HDM für einen Standort im eigenen Kreis zu gewinnen, Erfolg gehabt hätten.[518]

Die maßgeblich vom Kuchener Bürgermeister zusammen mit der SPD-Fraktion im Kreistag organisierte Initiative zielte darauf, dem Kreis die in der Kreisumlage und dem kommunalen Finanzausgleich angelegte Partizipation an der Steuerkraft der MAG zu erhalten. Die dabei eingesetzten Mittel reichten von der Mobilisierung von Verbandsmacht (Regionalverband Mittlerer Neckar) über Verhandlungen mit kreisangehörigen Gemeinden und dem Heidelberger Unternehmen über alternative Ansiedlungsangebote bis hin zur rechtlichen Gegenwehr gegen den Amstettener B-Plan. Die politischen Einwirkungsmöglichkeiten gegen eine Werkserrichtung in Amstetten waren freilich von vornherein begrenzter Natur. Das potentielle »Interventionsfeld« gehörte nicht nur zu einem anderen Kreis, sondern auch zu einem anderen Regionalverband und einem anderen Regierungspräsidium und war auf allen drei genannten Ebenen von einer den Bestrebungen des LK Göppingen entgegengesetzten Interessenlage beherrscht. Die Aufforderung der Gemeinde Kuchen an das Ulmer LRA und den RP Tübingen, den B-Plan nicht zu genehmigen, blieb ohne Resonanz.[519] Auch das kreiseigene »Gegenangebot«, das man dem Heidelberger Unternehmen mit dem Gewerbegebiet Donzdorf/Süßen/Gingen unterbreitete, ging ins Leere. Schließlich scheiterte auch die rechtliche Offensive gegen den B-Plan. Hier agierte Kuchen gewissermaßen stellvertretend für den Kreis, der selbst kein berechtigtes Interesse in der Sache geltend machen konnte. Es sorgte als Mitgliedsgemeinde der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Geislingen dafür, daß diese als betroffene Nachbarin ihr Recht auf Anhörung in dem Planaufstellungsverfahren einforderte.[520] Substantielle Einwände gegen den Planinhalt entwickelten sich aber mangels Interesses Geislingens daraus nicht.[521]

518 Daß sich die Stadt mit ihrer an das Land herangetragenen Forderung, die – erst vor wenigen Jahren in Kraft gesetzte – Kreis- und Gemeindereform (s. Exkurs) durch eine Eingemeindung von Amstetten (und auch von Kuchen) nach Geislingen zu revidieren, letztlich nicht hat durchsetzen können (s. o. Ziff. 2.2), steht auf einem anderen Blatt.

519 Das Ansinnen Kuchens war nicht mehr als ein kommunalpolitisch motivierter Appell, der keinerlei rechtliche Relevanz beanspruchen konnte.

520 Der Kuchener Bürgermeister hatte erfolgreich auf eine entsprechende Beschlußfassung des zuständigen Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft hingewirkt. Ihm war dabei zugute gekommen, daß Geislingen mit Blick auf den Schutz seiner Wasserquellen für sich selbst ein – wenn auch von der Verwaltungsgemeinschaft unabhängiges, eigenes – Anhörungsrecht reklamierte.

521 Sieht man davon ab, daß die Stadt eine verbindliche Regelung der Industrieabwässerableitung im B-Plan erwirkte (s. o. Anm. 517).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Hatte sich die Gegenwehr des LK Göppingen und der Gemeinde Kuchen als letztlich in jeder Hinsicht machtlos erwiesen, drohte der Widerstand des Amstettener Fabrikanten Seiller das Projekt ernsthaft in Frage zu stellen. Seiller – seine Garnproduktion durch die Emissionen des geplanten Fabrikbetriebs gefährdet sehend – schöpfte alle Rechtsmittel gegen den immissionsschutzrechtlichen Vorbescheid des Ulmer LRA bis hin zur Klage vor dem VG aus, das ihm im vollem Umfang Recht gab. Nach dem Gerichtsurteil hatte es die Genehmigungsbehörde bei der immissionsschutzrechtlichen Prüfung an einer hinreichenden Berücksichtigung möglicher schädlicher Einwirkungen auf die Garnproduktion des Beschwerdeführers fehlen lassen. Um nicht seinen auf die Interessen des Investors abgestimmten Vorbescheid zu dessen Lasten revidieren zu müssen, ging das LRA in die Berufung beim VGH. Offenbar um dieser Nachdruck zu verleihen und die Erfolgschancen zu erhöhen, versicherte es sich der Unterstützung durch das Land.[522] In diesem Stadium war einerseits (wieder) offen, welcher der beiden faktischen Kontrahenten, Seiller oder die HDM, aus dem Konflikt als Gewinner oder Verlierer hervorgehen würde. Andererseits steuerte das Berufungsverfahren auf eine – nunmehr irreversible – Entscheidung ebendieser Frage zu.[523] Die im gerichtlichen Verfahren angelegte Kopplung von Gewißheit und Ungewißheit – es ergeht ein Urteil, aber mit unbekanntem Inhalt – setzte beide Parteien dem Risiko aus, am Ende unwiderruflich der Verlierer zu sein. Diese Konstellation ließ es offenbar für jede Seite ratsam erscheinen, außergerichtlich – freilich im »Schatten« des erstinstanzlichen Richterspruchs – einen Interessenausgleich unter Mitwirkung des LRA zu suchen. Im Ergebnis wurden Seillers Bedenken gegen die Werkserrichtung durch zusätzliche Expertisen und durch eine Konkretisierung der Genehmigungsauflagen Rechnung getragen und der HDM ein entsprechend geänderter, vom Prozeßgegner akzeptierter Vorbescheid in Aussicht gestellt, der den Weg zur Ansiedlung in Amstetten endgültig freigab.[524] Mit der Einigung auf diese Regelung, die mit einem Verzicht auf die Fortführung des Rechtsstreits einherging,[525] konnte sich jede der Konfliktparteien, aber auch das LRA, bei der Durchsetzung ihrer Interessen am Ende als Gewinner betrachten, wenn auch die HDM strengere Immissionsschutzauflagen hat hin-

522 Vgl. hierzu im einzelnen oben Ziff. 2.1.

523 Dies gilt, wenn man davon ausgeht, daß die Voraussetzungen für eine theoretisch mögliche Revision gegen das Berufungsurteil im vorliegenden Fall nicht gegeben waren. Dafür spricht, daß nicht eine Rechtsfrage, sondern eine Tatfrage im Streit stand, nämlich die, ob die Genehmigungsbehörde die von der geplanten Fabrik ausgehenden Emissionen auch hinsichtlich ihrer Einwirkungen auf die schadstoffempfindlichen Erzeugnisse der Fa. Seiller geprüft hat.

524 Die Erteilung der noch ausstehenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigung war bei diesem Stand des Verfahrens praktisch nur noch Formsache.

525 Man einigte sich darauf, das Verfahren vor dem VGH ruhen zu lassen. S. dazu oben Ziff. 2.1.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

nehmen müssen. Wenn es richtig ist, daß Seiller sich seine Zustimmung zu dem revidierten Vorbescheid hat »abkaufen« lassen, wie es der Geislinger OB vermutete,[526] muß man daraus schließen, daß die nunmehr zugunsten seines Betriebs festgeschriebenen Emissionsschutzmaßnahmen nicht vollständig seinen ursprünglichen Forderungen entsprachen.

Der dargestellte Industrieansiedlungsvorgang ist ein augenfälliges Beispiel für einen Rechtsgebrauch, der in erster Linie von den Zielen dirigiert wurde, welche die Beteiligten anstrebten. Die mit der Ausweisung der (Amstettener) Albhochfläche als Landschaftsschutzgebiet geschaffene Rechtslage ermöglichte es der Gemeinde, unerwünschte industrielle Nutzungen durch die jeweiligen Grundstückseigentümer abzuwehren. Dieser Schutz verkehrte sich aber mit dem Auftreten eines lukrativen Investors für die betroffene Gemeinde in ein Rechtshindernis, das zu beseitigen nunmehr im eigenen (finanziellen) Interesse lag. Diese Interessenkonvergenz machte es der HDM, die als Großunternehmen ihr ökonomisches Potential begrenzende rechtliche Vorgaben als im Prinzip variable, zu ihren Gunsten änderbare Größen zu betrachten pflegte, leicht, die notwendige Anpassung der Rechtslage an die ansiedlungswillige Kommune zu delegieren. Die Kommune war dabei allerdings ihrerseits auf die wohlwollende Prüfung der Zulässigkeit des geplanten Vorhabens durch die zuständigen Kreis- bzw. Landesbehörden angewiesen. Ihre Hinweise auf die nicht nur lokalen, sondern auch regionalen (Kreis) Vorteile der Fabrikansiedlung haben ihre bezweckte Wirkung dann auch nicht verfehlt. Jedenfalls haben es die maßgeblichen Behörden bei einer weitgehend nur kursorischen Examinierung des Vorhabens im Hinblick auf nachteilige, einer Genehmigung möglicherweise entgegenstehende Auswirkungen auf die Umgebung belassen. Dabei handhabten sie aber offenbar ihre Prüfpflichten zu großzügig, wenn man den diesbezüglichen Feststellungen des erstinstanzlichen Urteils folgt, das den vom LRA erlassenen immissionsrechtlichen Vorbescheid zugunsten der dagegen klageführenden Fa. Seiller verwarf.[527] Um dem Heidelberger Unternehmen trotz dieser Niederlage noch zum gewünschten Standort unter kostengünstigen (Umweltschutz-) Bedingungen zu verhelfen, blieb der Genehmigungsbehörde nur die Wahl, selbst den Rechtsweg – vermutlich in Rücksprache bzw. im Einvernehmen mit dem Unternehmen – zu beschreiten und gegen das erstinstanzliche Urteil Berufung einzulegen. Indem sie sich dabei des Beistands des Landes, das dem Verfahren beitrat, versicherte,

526 So OB Kamper gegenüber dem Geislinger VA.

527 Wie oben (Ziff. 2.1, Anm. 41) dargelegt, hat nach der Urteilsbegründung das zuständige GAA (Tübingen) eine (zu) allgemein gehaltene Stellungnahme abgegeben, mit der sich wiederum das LRA als Genehmigungsbehörde nicht hätte begnügen dürfen, sondern weitere Prüfungen hätte veranlassen müssen.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

demonstrierte sie ein der Entmutigung des Prozeßgegners durchaus dienliches Aufgebot an (formeller) Rechtskompetenz.[528] Dem stand allerdings die Entschlossenheit Seillers entgegen, das Verfahren durchzufechten. Unter diesen Umständen lief die HDM Gefahr, in dem von Kreis und Land letztlich stellvertretend für sie selbst um die Gültigkeit des erteilten Vorbescheids geführten Prozeß ein weiteres Mal und diesmal unabänderlich an die von der Justiz gezogenen Grenzen fallspezifischer »Flexibilität« zu stoßen, die das Recht in seiner administrativen Anwendung nicht selten erfährt. Da dem Unternehmen dieses Risiko offenkundig zu hoch war, um es einzugehen, mußte es seine bisherige, auf einseitige Interessendurchsetzung zielende Strategie aufgeben und sich um eine außergerichtliche Konfliktbeilegung bemühen.[529] Dafür befand sich die Heidelberger Firmenleitung allerdings nicht gerade in einer günstigen Ausgangsposition. Sie stand einem Verhandlungspartner gegenüber, der die erste Etappe des Rechtsstreits bereits für sich entschieden hatte und auch für die zweite Instanz den »Schatten des Rechts«, der den Korridor für einvernehmliche, für beide Seiten akzeptable Lösungen konturiert, eher auf die eigene Position als die des Gegners fallen sah. Unter diesen Umständen dürfte es Seiller der HDM nicht leicht gemacht und seinen Preis verlangt haben, um sich zur Aufgabe seines Widerstands gegen die Industrieanlage bewegen zu lassen.

7. *Erwerb des MAG-Kernareals durch die Stadt: Privatrechtliches Handeln als Alternative zu hoheitlichem Vorgehen*

7.1. *Rechtlicher Handlungsrahmen der Stadt*

Mit dem im Sommer 1977 angekündigten Wegzug der MAG aus Geislingen stellte sich die Frage der Weiterverwendung insbesondere des angestammten, am Rande der Altstadt gelegenen Betriebsgeländes (Werksteil I).[530] Als

528 Rechtstechnisch hätte sich Seiller, der sich nunmehr in der Rolle des Beklagten befand, nur durch ausdrückliches Anerkenntnis der Berufungsklage aus dem Verfahren zurückziehen können. In diesem Fall wäre der angefochtene immissionsschutzrechtliche Vorbescheid rechtskräftig geworden.

529 Auch die Verzögerung, die das Bauvorhaben durch einen womöglich langwierigen Prozeßverlauf erfahren hätte, dürfte die Bereitschaft der HDM für eine außergerichtliche Streitbeilegung befördert haben.

530 Die folgende Analyse konzentriert sich auf diesen Werksteil I, der nachfolgend ohne Ziffernzusatz lediglich als Werksteil oder auch als Kernareal bezeichnet wird. Wie oben näher ausgeführt (Ziff. 3.1), fand der als Industriegebiet (GI) ausgewiesene Bereich des Werksteils II (Schießwiesen) in der ortsansässigen Fa. Lor einen auch für die Stadt willkommenen Nachnutzer. Der im Außenbereich gelegene, kleinste Werksteil III verblieb auch noch nach dem Wegzug der MAG bis auf weiteres im Eigentum der HDM.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Eigentümerin besaß die HDM grundsätzlich die alleinige Verfügungsmacht über das Areal. Ihr stand es frei, es auch nach vollzogener Betriebsverlagerung selbst weiter zu nutzen – eine freilich nur hypothetische Alternative, an der das Unternehmen ausdrücklich nicht interessiert war – oder es, ökonomischer Rationalität folgend, möglichst gewinnbringend als Ganzes oder in Teilen an Dritte zu verpachten oder zu verkaufen. Der Werksteil lag zwar nicht im Bereich eines die bauliche Nutzung verbindlich regelnden Bebauungsplans, stellte aber planungsrechtlich einen mit seiner Umgebung im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Damit gab grob gesagt die vorhandene Bebauung den Maßstab für die Zulässigkeit künftiger Nutzungen ab (§ 34 BBauG).[531] Fügt sich ein geplantes Vorhaben entsprechend dieser Bestimmung in sein Umfeld ein, hat der Bauherr einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung. Ist die zuständige Baugenehmigungsbehörde – wie im vorliegenden Fall – eine Behörde der Stadt, bedarf es nicht des ansonsten erforderlichen (förmlichen) Einvernehmens des Gemeinderats als Vertretungsorgans der (örtlichen) Gemeinde.[532] Da das tatbestandliche Zulässigkeitskriterium des Sicheinfügens wegen seiner Interpretationsbedürftigkeit zwar nicht rechtlich, wohl aber faktisch in seiner Anwendung auf den Einzelfall einen gewissen Ermessens- bzw. Entscheidungsspielraum eröffnet, empfiehlt es sich für den künftigen Bauherrn, mit den zuständigen städtischen Stellen im Sinne einer informellen Abstimmung Kontakt aufzunehmen. Insoweit mußte auch die HDM bei der Vermarktung des Werksteils die Kooperation mit der Stadt suchen, wollte sie einem potentiellen

531 Nach § 34 BBauG setzte die Zulässigkeit eines Vorhabens insbesondere voraus, daß sich dieses nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die »Eigenart der näheren Umgebung« einfügte und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstanden. Die im vorliegenden Abschnitt angesprochenen planungs- bzw. städtebaurechtlichen Grundlagen beziehen sich, soweit nicht anders vermerkt, auf die seit dem 1.1.1977 geltende Neufassung des Bundesbaugesetzes (BBauG) bzw. des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG), jeweils vom 18.8.1976. Beide Gesetze wurden durch das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 zusammengeführt, allerdings unter Wegfall der besonderen Finanzierungs- und Förderungsbestimmungen des StBauFG.

532 So die Entscheidung des BVerwG zu § 36 S. 1 BBauG, nach dem die zuständige Baugenehmigungsbehörde über die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BBauG grundsätzlich im Einvernehmen mit der (örtlichen) Gemeinde zu entscheiden hat. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, daß nach höchstrichterlicher Rechtsprechung der Gemeinde bei Erteilung des Einvernehmens grundsätzlich kein Ermessen oder ein sonstiger Entscheidungsspielraum zusteht. Vielmehr ist diese verpflichtet, das Einvernehmen zu erteilen, wenn ein Rechtsanspruch auf Zulassung des Vorhabens besteht. (Vgl. hierzu Battis/Krautzberger/Löhr 1985, Rdn. 11 und Schrödter 1980, Rdn. 7 h, jeweils zu § 36 BBauG). Offenbar soll über das Erfordernis des gemeindlichen Einvernehmens sichergestellt werden, daß in den Fällen, in denen die Baugenehmigungsbehörde nicht Behörde der betroffenen Gemeinde ist, den zulässigkeitsrelevanten (örtlichen) tatbestandlichen Voraussetzungen im erforderlichen Maß Rechnung getragen wird.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Pächter bzw. Käufer eine bestimmte Nutzungsmöglichkeit des Geländes in Aussicht stellen können.

Für die Stadt bedeutete diese Konstellation, daß sie zwar in den Grenzen des § 34 BBauG unerwünschte Nutzungen des MAG-Bereichs abwehren konnte. Es lag aber in der Hand der HDM, wieweit sie städtischen Nutzungsvorstellungen bei ihren Vermarktungsbemühungen entgegenkommen wollte. Trotz gegenteiliger Beteuerungen ließ es das Unternehmen in dieser Hinsicht an einer ernsthaften Bereitschaft fehlen. Unter diesen Bedingungen – und auch, um nicht zu riskieren, in unmittelbarer Nachbarschaft des Kernstadtbereichs eine kommunalpolitisch kaum zu vertretende Industriebrache größeren Ausmaßes zurückzulassen – entschloß sich die Stadt, das Werksgelände selbst zu erwerben und sich so den nötigen Handlungsspielraum zu sichern.[533] Vor dem Hintergrund, daß sie dafür mit der vertraglichen Übernahme des Altlastenrisikos einen hohen Preis zahlen sollte, stellt sich die Frage, ob sie nicht »preiswerter« auf die künftige Nutzung des MAG-Bereichs Einfluß hätte nehmen können.

Die naheliegende Möglichkeit wäre gewesen, daß die Stadt von ihren planungsrechtlichen Kompetenzen Gebrauch gemacht und in Form eines qualifizierten B-Plans i. S. d. § 30 BBauG die von ihr gewünschte Nutzung im einzelnen festgesetzt hätte.[534] Je nach Art der Beplanung hätte sie dabei u. U. in Kauf nehmen müssen, daß die HDM für den durch die Änderung oder Aufhebung der bisherigen Nutzung eingetretenen Wertverlust ihres Grundstücks eine Entschädigung i. S. d. § 44 BBauG (untechnisch: Pla-

533 Die Einwerbung einer Finanzhilfe des Landes für die Neugestaltung des MAG-Areals hat ihr diesen Schritt erheblich erleichtert, wenn nicht gar erst ermöglicht.

534 Um die beabsichtigte Steuerungswirkung erreichen zu können, hätte die Beplanung rechtzeitig vor der von der HDM für Mitte 1986 angekündigten Betriebseinstellung eingeleitet werden müssen. In diesem Fall hätte die Stadt noch nicht unter den verschärften Planungsanforderungen gestanden, die der BGH mit einer Entscheidung aus dem Jahr 1989 an die Abwägungsrelevanz von Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen, d. h. »Altlasten«, bei der Bauleitplanung entwickelt hat. Danach sind – wenn man der Kommentierung von Battis/Krautzberger/Löhr 1994, Rdn. 112a zu § 1 BauGB u. Rdn. 113f. zu § 9 BauGB folgt – die Gemeinden bei der städtebaulichen Planung für den Fall, daß Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten in dem zu beplanenden Bereich vorliegen, verpflichtet, die zur Erfassung von Art und Umfang der in Frage stehenden Schadstoffbelastungen erforderlichen Untersuchungen einzuleiten. Eine bloße Kennzeichnung der betroffenen Flächen gilt als nicht ausreichend. Zwar postuliert das Gericht keine allgemeine Verpflichtung für die Gemeinden, im Rahmen der Bauleitplanung unabhängig von dem Verdacht auf Altlasten Bodenanalysen durchzuführen. Die Prüfungspflicht soll sich aber in dem Maße erweitern, wie die Vorbenutzung der fraglichen Flächen auf eine gefährliche Bodenverunreinigung hindeutete. Eine Verletzung dieser Pflicht kann nicht nur die Nichtigkeit des Bauleitplans nach sich ziehen, sondern auch den Tatbestand der Amtspflichtverletzung erfüllen.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

nungsschaden) geltend machte.[535] Auf der anderen Seite hätte die Stadt mit einem qualifizierten B-Plan an Gestaltungspotential hinzugewonnen. Zum einen hätte sie über die bisherigen, begrenzten Abwehrmöglichkeiten des § 34 BBauG hinaus unerwünschte Vorhaben und Nutzungen gezielt ausschließen können. Zum anderen hätte sie mit den Instrumenten des Baugebots und ggf. eines dieses ergänzenden Nutzungsgebots (§§ 39b und c BBauG) auch aktiv auf die Verwirklichung der planmäßigen baulichen Nutzung hin- und zugleich etwaigen Bestrebungen der HDM entgegenwirken können, das MAG-Gelände durch Zuwarten auf eine lukrative Veräußerungsmöglichkeit auf unbestimmte Zeit brachliegen zu lassen.[536] In diesem Fall wäre die HDM als Grundstückseigentümerin verpflichtet gewesen, innerhalb einer bestimmten (»angemessenen«) Frist vorhandene Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen entsprechend den Festsetzungen des B-Plans – ggf. unter vorheriger Beseitigung vorhandener baulicher Anlagen oder Teilen davon (Abbruchgebot) – anzupassen und zu nutzen bzw. einer solchen Nutzung zuzuführen, vorausgesetzt, das erlassene Bau- bzw. Nut-

535 Wenn die bisherige Nutzung – wie es beim MAG-Areal der Fall gewesen wäre – erst nach Ablauf einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit geändert oder aufgehoben worden war, konnte der Eigentümer nach § 44 Abs. 3 BBauG grundsätzlich nur eine Entschädigung für eine spürbare Beeinträchtigung der Nutzung oder einer sonstigen nutzungsbedingten Verwertung des betroffenen Grundstücks verlangen. Da sich die Festsetzung einer veränderten Nutzung des Geländes durch einen hier hypothetisch unterstellten B-Plan der Stadt auf die Zeit nach Einstellung des MAG-Betriebs bezogen hätte, wäre die Fortsetzung der bisherigen Nutzung im Rahmen des Bestandsschutzes bis zu diesem Zeitpunkt nicht tangiert gewesen. Die lediglich (abstrakte) Wertminderung des Grundstücks, die dieses durch den planerischen Eingriff erfuhr, wäre wegen der abgelaufenen 7-Jahrefrist nicht mehr entschädigungspflichtig gewesen. Folgt man der Kommentierung von Schrödter 1980, Rdn. 81ff. zu § 44 BBauG, war ein Entschädigungsanspruch jedoch dann gegeben, wenn der Eigentümer das Grundstück verkaufen (oder auch nur verpachten) wollte – wie von der HDM beabsichtigt – und infolge der Aufhebung oder Änderung der Bodennutzbarkeit für dieses nur noch einen Erlös erzielen konnte, der nicht unerheblich hinter dem Wert zurückblieb, der dem Grundstück unter der ausgeübten Nutzung entsprach. Diese Konstellation wäre beispielsweise dann gegeben gewesen, wenn die Stadt eine Wohnnutzung ausgewiesen hätte. Diese pflegt gegenüber der gewerblichen Nutzung i. d. R. weniger profitabel zu sein (sofern nicht besondere Lagevorteile der geplanten Wohnungen hinzukommen).

536 Die der Planverwirklichung dienenden »Gebots«-Instrumente waren auf die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nach dem StBauFG hin entwickelt worden und zunächst auch auf den Anwendungsbereichs dieses Gesetzes beschränkt gewesen. Mit der BBauG-Novelle von 1976 wurden sie in das allgemeine Planungsrecht übernommen, was den bis dahin in erster Linie als »Negativplanung« (zit. nach Schrödter 1980, Rdn. 1 zu § 39a BBauG) ausgestalteten planungsrechtlichen Handlungsspielraum der Gemeinden, jedenfalls normativ, erheblich erweiterte. Vor Erlaß eines Bau- oder Nutzungsgebots hätte die Stadt mit der HDM die Durchführung der gebotenen Baumaßnahmen zu erörtern und über ggf. bestehende Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen zu informieren gehabt (§ 39a BBauG).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

zungsgebot wäre »objektiv« und »subjektiv« wirtschaftlich zumutbar gewesen.[537] Die objektive Zumutbarkeit und damit die grundsätzliche Zulässigkeit eines solchen Gebots wird man hier wohl als gegeben unterstellen können.[538] Für die subjektive, auf die individuellen Verhältnisse des Grundstückseigentümers abstellende Zumutbarkeit gilt das nicht ohne weiteres. Vielmehr wäre es darauf angekommen, welche Art von Bebauung bzw. Nutzung von der HDM verlangt worden wäre. Bei nachgewiesener Unzumutbarkeit der geforderten Baumaßnahme wie auch bei Aufhebung oder Änderung der bisher ausgeübten (zulässigen) Nutzung hätte das Unternehmen die Übernahme des Geländes (gegen Entschädigung nach dem Verkehrswert) von der Stadt verlangen können.[539] Auch bei gegebener subjektiver wirtschaftlicher Zumutbarkeit, aber Nicht-Befolgung des Gebots hätte die Stadt schließlich das MAG-Areal selbst erwerben müssen, um dessen planmäßige Bebauung zu erreichen, sei es im Wege eines entsprechenden Kaufangebots, sei es, im Falle einer Verkaufsverweigerung der HDM, im Wege der (entschädigungspflichtigen) Enteignung.[540] Beide Varianten wären darauf hinausgelaufen, daß sie sich um geeignete Investoren hätte bemühen müssen, wollte sie die notwendigen Maßnahmen nicht auf eigene Kosten durchführen.[541]

537 Bei einem zwischenzeitlichen Verkauf des MAG-Geländes an Dritte hätte das Bau- bzw. Nutzungsgebot auch gegenüber dem neuen Eigentümer weitergegolten (Battis/Krautzberger/Löhr 1985, Rdn. 2 zu § 39b BBauG). Dieser hätte sich allerdings nicht mehr auf eine subjektive wirtschaftliche Unzumutbarkeit des Gebots stützen können, da ihm beim Erwerb des Grundstücks die Festsetzungen des B-Plan bekannt gewesen wären bzw. ihm eine solche Kenntnis hätte zugerechnet werden müssen.

538 Objektiv wirtschaftlich unzumutbar wäre etwa eine Nutzung gewesen, von der auf Dauer keine Rentabilität zu erwarten gewesen wäre (Schrödter 1980, Rdn. 8 zu § 39b BBauG).

539 Vgl. dazu § 40 Abs. 2 Nr. 1 und § 44 Abs. 9 BBauG, zur Entschädigung §§ 93 ff. BBauG.

540 Die Enteignung setzte einen entsprechenden Enteignungsbeschluß voraus, der bei der zuständigen Enteignungsbehörde zu beantragen gewesen wäre. Der erste Anschein spricht dafür, daß die Verhinderung einer Industriebrache größeren Ausmaßes in einem an die Altstadt unmittelbar angrenzenden Stadtgebiet und ein zuvor erlassenes, aber nicht befolgtes Baugebot den beiden Voraussetzungen des § 87 Abs.1 BBauG (i. V. mi. § 39b Abs. 4 BBauG) entsprochen hätten. Danach mußte die Enteignung aus Gründen des allgemeinen Wohls erforderlich und das Enteignungsziel auf andere zumutbare Weise, d. h. durch ein »angemessenes« Angebot zum Kauf des betreffenden Grundstücks, nicht zu erreichen sein. Im übrigen hätte die Stadt das enteignete Grundstück innerhalb einer im Enteignungsbeschluß festgesetzten Frist der planmäßigen baulichen Nutzung zuführen müssen (§ 113 Abs. 2 Nr. 3 BBauG). Bei Nichteinhaltung dieser Frist hätte die HDM als frühere Eigentümerin die Rückenteignung des Grundstücks verlangen können (§ 102 BBauG).

541 Die zur Durchsetzung eines Baugebots erforderlichen Maßnahmen, vor allem die u. U. teuer zu stehen kommende Pflicht zur Übernahme des betroffenen Grundstücks, lassen dieses Instrument in der kommunalen Praxis als eine wenig realisti-

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Im Ergebnis hätte demnach auch das Gebots-Instrumentarium die Stadt nicht unbedingt aus dem für die öffentliche Planung charakteristischen Dilemma herausführen können, bei der Planverwirklichung letztlich von der Mobilisierung privaten Kapitals abhängig zu sein.[542] Dem hätte sie sich nur dadurch entziehen können, daß sie von einer (produktiven) privatwirtschaftlichen Nutzung des MAG-Bereichs abgesehen und das Areal eigenen (konsumtiven) Verwendungszwecken in Form von öffentlichen Dienstleistungen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge zugeführt hätte. Die für die Umsetzung dieser Planung aufzubringenden Mittel hätten ihren – durch den auf sie zukommenden Verlust ihres zweitgrößten (Gewerbe-) Steuerzahlers ohnehin schmaler werdenden – Etat nicht nur auf der Ausgabenseite belastet. Der Verzicht auf eine produktive Nutzung hätte sich auch nachteilig auf die Einnahmeseite ausgewirkt, da Wertschöpfungschancen in Form von Einkommen (Arbeitsplätze) und Gewerbesteuern ungenutzt geblieben wären.[543]

Unter diesen Bedingungen – so läßt sich als Ergebnis der hypothetischen Erwägungen festhalten – bewahrte sich die Stadt mit ihrer Entscheidung, sich nicht im Wege eines qualifizierten B-Plans verbindlich auf bestimmte zukünftige Nutzungen des MAG-Areals festzulegen (und auch einem ent-

sche Option erscheinen. Hinzu kommt, daß sich das Prozeßrisiko bei gerichtlicher Durchsetzung eines Baugebots nur schwer einschätzen läßt, solange es infolge von dessen seltenem Gebrauch an entscheidungsleitenden Präjudizien der Rechtsprechung fehlt.

542 Auf einem anderen Blatt steht, daß die Stadt bei Anwendung des Gebotsinstrumentariums mit rechtlicher Gegenwehr der HDM und entsprechenden zeitlichen Verzögerungen, zumindest wohl mit dem Abbruch der langjährig bestehenden (informellen) Beziehungen hätte rechnen müssen (zur nahezu regelmäßigen Konsequenz, daß langfristig angelegte Sozialbeziehungen ihr Ende finden, wenn sich einer der Beteiligten auf Recht beruft, vgl. Blankenburg 1980). Sie hätte letzteres aber durchaus in Kauf nehmen können, da sie mit dem unwiderruflichen Wegzug der MAG nach Amstetten aus der bisherigen ökonomisch-fiskalischen Abhängigkeit von dem Unternehmen entlassen war. Deshalb bestand für sie kein Anlaß mehr für etwaige Rücksichtnahmen auf das Unternehmen. Sofern die Stadt darauf gesetzt hat, daß das Unternehmen ihren Verzicht auf hoheitliche Maßnahmen mit einem Entgegenkommen in der Frage der künftigen Nutzung des Werksgeländes honorierte, wurde sie enttäuscht. Tatsächlich erschöpften sich die Kooperationsangebote der HDM in bloßer Rhetorik, die im Dienste ihrer die Stadt zunächst hinhaltenden, dann unter Handlungsdruck setzenden Strategie stand (s. dazu auch weiter unten Ziff. 7.2).

543 Ökonomisch handelt es sich dabei um Opportunitätskosten. Der Verzicht auf die gewerbliche Nutzung des Areals hätte im übrigen auch im Widerspruch zum notorisch beklagten Mangel an städtischen Gewerbeflächen gestanden, der es der Stadt erschwerte, allein die Erweiterungsbedürfnisse der ortsansässigen Betriebe zu befriedigen.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

sprechenden Drängen der HDM nicht nachzugeben),[544] den größeren Handlungsspielraum, solange kein geeigneter Investor bzw. keine geeigneten Investoren in Aussicht stand(en).[545] Das status quo-wahrende, lediglich reaktive Steuerungsinstrument des § 34 BBauG reichte aus, wie der tatsächliche Verlauf der Dinge belegt, um unerwünschten Verwertungsinteressen der HDM entgegentreten zu können.

Eine andere Frage ist, ob die Stadt nicht speziell im Hinblick auf die Altlastenproblematik noch eine weitere Option, nämlich die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme nach dem StBauFG, gehabt hätte. Spätestens bei Aufnahme der Verhandlungen über einen evtl. städtischen Erwerb des Werkteils Anfang des Jahres 1982 hätte sie aus der kategorischen Weigerung des Heidelberger Unternehmens, sich zur Beschaffenheit des Bodenuntergrunds zu erklären, auf die Existenz mutmaßlich nicht tolerierbarer, sanierungsbedürftiger Bodenverunreinigungen schließen können (wenn nicht müssen). Es spricht einiges dafür, daß das MAG-Gebiet auf Grund der (tatsächlich vorhandenen) Bodenbelastung die für die Anwendung des StBauFG tatbestandliche Voraussetzung gebietsbezogener, behebungsbedürftiger »städtebaulicher Mißstände« erfüllt hätte.[546] Jedenfalls war die Beseitigung der Untergrundverunreinigungen eine wesentliche Voraussetzung dafür, um die den MAG-Bereich kennzeichnende Gemengelage aus sich wechselseitig beeinträchtigenden Nutzungen (störendes Gewerbe in-

544 Offenbar versprach sich das Unternehmen von einer förmlichen Überplanung des Areals Vorteile im Hinblick auf dessen Vermarktung. In diesem Fall hätte sie – anders als unter den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BBauG – potentiellen Käufern für plangemäße Vorhaben deren grundsätzliche Zulässigkeit (Planungssicherheit) zusichern können. Möglicherweise hatte sich die HDM, je nach Art der planerischen Festsetzungen, auch eine Wertsteigerung ihres Grundbesitzes erhofft. Eine ebenfalls möglich Wertminderung hätte sie insofern nicht tangiert, als sie diese als Planungsschaden hätte geltend machen können.

545 Mit der 1974 ergangenen sog. Floatglasentscheidung trug das BVerwG (BVerwGE 45, 317ff.) dem Widerspruch zwischen öffentlicher Planung und privater Planverwirklichung in gewisser Weise Rechnung, indem es den Gemeinden zugestand, ihre Nutzungsfestsetzungen den Bedürfnissen realer oder mutmaßlicher Investoren »nachträglich« oder »vorgreiflich« anzupassen. Die grundsätzliche Offenheit des Bauleitplanverfahrens, insbesondere im Hinblick auf die Bürgerbeteiligung (§ 2a BBauG), durfte dadurch aber nicht verletzt werden. Insofern wäre etwa die einem Investor vorab gegebene Zusage für sein Vorhaben rechtswidrig gewesen.

546 Sanierungsmaßnahmen i. S. d. StBauFG waren Maßnahmen, »durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Mißstände, insbesondere durch Beseitigung baulicher Anlagen und Neubebauung oder durch Modernisierung von Gebäuden, wesentlich verbessert und umgestaltet wird.« (§ 1 Abs. 2 StBauFG). »Städtebauliche Mißstände« – so die Legaldefinition des § 3 Abs. 2 StBauFG – lagen vor, »wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht« (sog. Substanzschwäche) oder »in der Erfüllung der Aufgaben erheblich

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - [cc] by

mitten umliegender Wohnbebauung) – selbst ein städtebaulicher »Mißstands«-Tatbestand – durch Ansiedlung nicht-störender Gewerbetriebe auflösen zu können.[547]

Der Grund dafür, daß die Stadt die hier hypothetisch als grundsätzlich möglich unterstellte Sanierung nach dem StBauFG für sich nicht ernsthaft in Betracht gezogen hat,[548] dürfte in den Verpflichtungen zu suchen sein, die sie in diesem Fall hätte eingehen müssen. Zum einen hätte sie als Veranlasserin einer solchen Maßnahme die Kosten für die Beseitigung des sanierungsbedürftigen Zustands zu tragen gehabt, soweit diese nicht durch Ausgleichszahlungen von der HDM als Grundstückseigentümerin abgegolten worden wären. Solche Ausgleichszahlungen wären einmal für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und zum anderen für die Ersparnis derjenigen Aufwendungen in Frage gekommen, die die HDM andernfalls zur Behebung oder Verminderung der von ihr verursachten mißstandsauslösen-

beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen« (sog. Funktionsschwäche). Als beispielhafte Indikatoren für das Vorliegen einer Substanzschwäche nannte Abs. 3 dieser Bestimmung ausdrücklich von den betreffenden Grundstücken und/oder den vorhandenen Betrieben und sonstigen Einrichtungen ausgehende Einwirkungen »wie insbesondere Lärm, Verunreinigung und Erschütterungen«. Zur Verifizierung der mutmaßlichen Bodenbelastung hätte die Stadt in Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme von der HDM als Grundstückseigentümerin Auskünfte über die Bodenbeschaffenheit verlangen und ggf. zur weiteren Abklärung vorhandener Verunreinigungen auch weiterführende Untersuchungen durchführen (lassen) können (§ 3 Abs. 4 StBauFG bzw. § 4 Abs. 1 StBauFG).

547 Schlichter/Stich/Krautzberger 1985 weisen in der Einleitung, Rdn. 37f., darauf hin, daß seit Mitte der 1970er Jahre eine Neubewertung und Neuorientierung der Aufgaben der Stadterneuerung eingesetzt habe, die sich auch in veränderten Sanierungsstrategien niedergeschlagen hätten. Anläßlich der letzten, 1984 verabschiedeten und zum 1.1.1985 in Kraft getretenen Novelle zum StBauFG habe der zuständige Bundestagsausschuß in seinem Bericht ausdrücklich hervorgehoben, daß das (aktualisierte) Sanierungsrecht gerade auch der Bewältigung veränderter und neuer städtebaulicher Aufgaben einen angemessenen Raum biete, und sich in diesem Zusammenhang beispielhaft auf die Umnutzung von Flächen aus Gründen einer städtebaulichen Umstrukturierung wie etwa die Aufbereitung brachliegender Gewerbeflächen, die verträgliche Gestaltung unterschiedlicher Nutzungen in Mischgebieten und Maßnahmen des Bodenschutzes, vor allem bei der Wiederaufbereitung alter Industrie- und Gewerbegebiete (»Altlasten«), bezogen.

548 Die Einschätzung, daß im MAG-Gebiet die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Anwendung des StBauFG vorgelegen haben, kann nicht mehr als informierte Plausibilität beanspruchen. Eine Art rechtsgutachtliche Stellungnahme ist nicht beabsichtigt. Eine solche wäre im übrigen auch nur hypothetischer Natur, da sie nicht an die Stelle einer Entscheidung der Praxis treten könnte, die diese getroffen hätte, wenn sich ihr das Problem tatsächlich gestellt hätte.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

den Einwirkungen auf das Sanierungsgebiet hätte erbringen müssen.[549] Auch wenn die Stadt zur Finanzierung der verbleibenden, sog. unrentierlichen Sanierungskosten eine Finanzhilfe nach den Förderbestimmungen des StBauFG erhalten hätte, hätte sie gleichwohl mindestens ein Drittel des Kostenvolumens aus dem eigenen Etat zu bestreiten gehabt.[550] Ferner hätte sie sich für die Neugestaltung des Sanierungsgebiets in Form eines qualifizierten B-Plans i. S. d. § 30 BBauG verbindlich festlegen und dafür sorgen müssen, daß die für dessen Verwirklichung erforderlichen Baumaßnahmen »zügig« durchgeführt würden.[551] Zwar hätte die Durchführung dieser Maßnahmen grundsätzlich der HDM als Grundstückseigentümerin oble-

549 Die Bodenwerterhöhung errechnete sich nicht aus den tatsächlichen Sanierungskosten, sondern – grob gesprochen – aus der Differenz des jeweiligen Verkehrswerts des Grundstücks vor der Sanierung und nach deren Abschluß (§ 41 Abs. 5 StBauFG). Der Ausgleichsbetrag für die sanierungsbedingte Ersparnis eigener Aufwendungen hätte nur insoweit erhoben werden dürfen, wie diese die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung überstiegen hätten (§ 42 StBauFG).

550 Nach §§ 71f. StBauFG stellte der Bund den Ländern – auf der Basis der von ihnen aufgestellten und mit dem zuständigen Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau beratenen Programme – Mittel für einschlägige Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung. Die Förderung sah im Regelfall die Übernahme von je einem Drittel der als förderbar anerkannten unrentierlichen Sanierungskosten durch Bund und Land vor. Die Bewilligung der Mittel, die im übrigen keine tatbestandliche Voraussetzung für die Anwendung des StBauFG darstellte (Schlichter/Stich/Krautzberger 1985, Rdn. 7 zu § 1 StBauFG), oblag den Ländern. Generell sollten vorrangig solche Maßnahmen unterstützt werden, die darauf zielten, die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Regeneration und Entwicklung eines Problemgebiets zu schaffen. Im Lauf der Zeit wurden zunehmend auch Maßnahmen zur Standortsicherung von Betrieben in Gemengelagen, zur Aufbereitung verrotteter Flächen und zur Wiederaufbereitung von Brachflächen in die Förderung aufgenommen (Schlichter/Stich/Krautzberger 1985, Einleitung, Rdn. 40). Insofern läßt sich das vom bad.-württ. Umweltministerium Mitte des Jahres 1987 aufgelegte Förderprogramm – »Förderrichtlinien Altlasten (FrAL) zur Sicherung und Sanierung von Altstandorten« (vgl. oben Ziff. 5.1) – durchaus auch als Reaktion auf das Auslaufen der Sanierungsförderung nach dem StBauFG im Zuge von dessen Überleitung in das BauGB im Jahre 1987 begreifen, um dem in dieser Hinsicht weiterhin bestehenden Sanierungsbedarf Rechnung zu tragen.

551 § 10 StBauFG, der dies vorsah, wurde mit der Gesetzesnovelle von 1984 zum 1.1.1985 aufgehoben. Von diesem Zeitpunkt an richtete sich die Verpflichtung der Gemeinden zur Aufstellung von Bebauungsplänen ausschließlich nach der Maßgabe § 1 Abs. 3 BBauG (... »sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.«). Da es im vorliegenden Fall um die Behebung einer Gemengelagesituation gegangen wäre, wäre dieses Erfordernis – da für das MAG-Gebiet noch kein B-Plan i. S. d. § 30 BBauG bestand – wohl als erfüllt anzusehen gewesen (vgl. Schlichter/Stich/Krautzberger 1985, Anm. zu § 10 StBauFG, insbes. Rdn. 3 u. 4.). Die gem. § 13 Abs. 2 u. 3 StBauFG gegebene Verpflichtung der Gemeinde, auf eine zügige Durchführung der planmäßigen Baumaßnahmen hinzuwirken, blieb von dem Wegfall des § 10 StBauFG unberührt.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

gen. Soweit sich diese dem aber verweigert (oder die »zügige« Durchführung nicht gewährleistet) hätte, hätte die Stadt die Maßnahmen entweder hoheitlich, also zwangsweise, durchsetzen oder selbst übernehmen müssen.[552] M. a. W. sie hätte die oben angesprochenen Risiken der Mobilisierung privaten Kapitals zur Planverwirklichung gewärtigen müssen, die sie schon ohne den bei einer Sanierungsmaßnahme gegebenen Zeitdruck von der Aufstellung eines qualifizierten B-Plans abgehalten haben.

Unabhängig von dem bei einer Sanierung nach dem StBauFG zu leistenden finanziellen Eigenanteil an der Sanierungsmaßnahme – zu dem noch der (grundsätzlich nicht förderungsfähige) Arbeitsaufwand der Verwaltung hinzuzurechnen wäre – hätte die Stadt auch nicht ohne weiteres davon ausgehen können, mit dem MAG-Gebiet in ein entsprechendes Förderprogramm aufgenommen zu werden. Zum einen war ihr bereits für eine Mitte der 1970er Jahre abgeschlossene Sanierungsmaßnahme in der oberen Altstadt nahe dem MAG-Gelände eine Finanzhilfe zugute gekommen.[553] Zum anderen war es ihr im Herbst 1977 unter Berufung auf die finanziellen Fol-

552 Zur hoheitlichen Durchsetzung wären die oben erwähnten Gebotsinstrumente des BBauG und die Enteignung in Frage gekommen (s. hierzu näher Schlichter/Stich/Krautzberger 1985, Anm. zu § 13 StBauFG, Rdn. 11ff. u. Anm. zu § 22 StBauFG). Sofern die HDM die Absicht gehabt hätte, das Gelände an Dritte zu verkaufen, hätte der Stadt ein Vorkaufs- bzw. Grunderwerbsrecht zugestanden (§§ 17 bzw. 18 StBauFG).

553 Die Vorbereitungen für die umfängliche Altstadtsanierung reichen bis zu der 1962 getroffenen Entscheidung zurück, im Flächennutzungsplan ein Sanierungsgebiet für die Altstadt auszuweisen. Dies geschah dann auch im August 1965, nachdem eine einen Monat zuvor fertiggestellte Dokumentation zu dem Schluß gekommen war, daß die Kernstadt ihre Funktion als Wohn- und Geschäftsviertel auf Grund ihrer überalterten Struktur verloren habe. Das vorgesehene Sanierungsgebiet »Altstadtsanierung Geislingen, Teil II« (Teil I hatte Sanierungsmaßnahmen in der Altenstädter Altstadt betroffen) wurde im Norden von der Rosenstraße (Schillerstraße bis Helfensteinstraße), im Osten von der Helfensteinstraße (Rosenstraße bis Römerstraße), im Westen von der Schillerstraße (Römerstraße bis Rosenstraße) und im Süden von der Römerstraße (Helfensteinstraße bis Schillerstraße) umgrenzt. Die dort in der Folgezeit vorgenommenen Untersuchungen – der Bundesminister für Wohnungswesen und Städtebau hatte noch im Jahr 1965 die geplante Sanierung als Modellvorhaben zur Erneuerung von Städten und Dörfern anerkannt und für dessen Durchführung eine Finanzhilfe bewilligt – mündeten im Dezember 1970 in die Aufstellung eines qualifizierten B-Plans i. S. des § 30 BBauG ein (GZ v. 13.1.1971). Im Mai 1972 wurde der – gegenüber den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Umgrenzungen etwas verkleinerte – Bereich zwischen Rosenstraße (im Norden), Helfensteinstraße (im Osten), Hauptstraße (im Westen) und Römerstraße (im Süden) entsprechend den Bestimmungen des inzwischen in Kraft getretenen StBauFG als Sanierungsgebiet »Obere Stadt« förmlich festgesetzt. Es sollte (und wurde) einer »strukturverändernde(n) Flächensanierung« zugunsten einer Umwandlung in ein dienstleistungsbezogenes Kern- und Mischgebiet unterzogen (GZ v. 13.4.72). Der äußerste südliche Teil des Sanierungsgebiets wurde 1974 auf Intervention der zuständigen Aufsichtsbehörde (RP Stuttgart) aus der förmlichen Festsetzung wieder

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

gen des MAG-Wegzugs gelungen, die Zusage für die Förderung einer weiteren, den Bereich der Kernaltstadt betreffenden Sanierungsmaßnahme zu erhalten, deren Durchführung sich über den gesamten Zeitraum der 1980er

herausgenommen, weil er von seinem Flächenzuschnitt her lediglich eine reine »Straßensanierung«, aber keine Neubebauung erlaubt hätte. Ebendies, eine der Funktionsschwächesanierung dienende bauliche Umnutzung (Flächensanierung), war das ursprüngliche gesetzgebungspolitische Ziel des StBauFG (ausführlich dazu Wollmann 1974, zur späteren Umorientierung der Sanierungspolitik hin zu einer stärkeren Gewichtung von Stadterhaltungsmaßnahmen vgl. Schlichter/Stich/Krautzberger 1985, Einleitung, Rdn. 37ff.). Im Hinblick auf die MAG erscheint es in diesem Zusammenhang erwähnenswert, daß die Stadt im Frühjahr 1971 – mithin nur wenige Jahre vor dem für sie überraschenden Beschluß der HDM über den Abzug der MAG aus Geislingen – mit der Altstadtsanierung die Absicht verbunden hatte, dem Werk durch eine Straßensanierung der Schillerstraße eine Expansionsmöglichkeit in diesen Raum zu verschaffen und die Verkehrsführung der B 10 in die Hauptstraße zu verlegen (GZ v. 2.4.1971). Dieser Plan fiel der späteren Konkretisierung der Sanierungsplanung für die Neubebauung im Bereich des früheren Hotels »Sonne« zum Opfer. Danach wurde die alte Hauptstraße (südlich der Altstadt ab Rosenstraße) aufgegeben und zusammen mit der (sich westlich anschließenden) Häuserzeile zwischen Hauptstraße und dem Gebäudekomplex der Brauerei »Nocker« an der Adlerstraße zugunsten des sog. »Sonne-Projekts« – ein mehrgeschossiger Baukomplex mit einem geplanten Kaufhaus von ca. 6.000 qm Geschoßfläche und Restaurantteil, drei Bürogeschossen, zwei integrierten Wohntürmen und einem Parkdeck – in die Überbauungsfläche einbezogen, obwohl die genannten Flächen außerhalb des besagten, im Mai 1972 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets »Obere Stadt« lagen. (GZ v. 27.4.1972, v. 18.5.1972, v. 5.9.1973 und v. 31.12.1973). Die Stadt sollte allerdings erhebliche Schwierigkeiten haben, einen Investor für das Kaufhausprojekt zu finden, nachdem der ursprünglich favorisierte Karstadt-Konzern nach über mehrere Jahre hin geführten Verhandlungen Ende 1975 eine Absage erteilt hatte. Erst im Sommer 1977 konnte schließlich am vorgesehenen Ort das Einkaufszentrum »Sonne-Center« eröffnet werden. (GZ v. 27.1.1972, v. 27.4.1972, v. 18.5.1972, v. 5.9.1973, v. 31.12.1973, v. 9.10.1975 und v. 27.7.1977; im übrigen beruht vorstehende Darstellung, soweit nicht anders vermerkt, auf einer undatierten, vermutlich aus dem Jahr 1975 stammenden gemeinsamen Vorlage von Bürgermeister- und Stadtplanungsamt, 27 S.).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Jahre hinziehen sollte.[554] Die in dieser Weise zugunsten der Altstadt gesetzte Priorität entsprach der abwartenden Haltung, die die Stadt anfänglich gegenüber der Nutzung des erst in mehreren Jahren frei werdenden MAG-Geländes eingenommen hat. Ob sie am Ende besser gefahren wäre, wenn sie sich – die Erfüllung der angesprochenen tatbestandlichen Voraussetzungen des StBauFG sowie die Gewährung einer finanziellen Förderung unterstellt – für eine Sanierung entschieden hätte, bleibt eine offene Frage. Aus der Retrospektive, in Kenntnis des späteren Verlaufs der Dinge, spricht einiges dafür.

Tatsächlich hat die Stadt die aufgezeigten rechtlichen Instrumente zur aktiven Steuerung der künftigen Nutzung des MAG-Areals zu keinem Zeitpunkt als Handlungsmöglichkeit, und sei es auch nur in strategischer Ab-

554 Im Oktober 1977 beschloß die Stadt die Durchführung vorbereitender Untersuchungen für die Sanierung der Kernaltstadt (im Bereich der Hauptstraße zwischen Helfensteinstraße und Lange Gasse), für die eine Umwandlung der Hauptstraße in eine Fußgängerzone und die (stadterhaltende) Modernisierung des Altbaubestands vorgesehen war. Auf diese Weise sollte die mit der Sanierungsmaßnahme »Obere Stadt« (s. vorangehende Anm.) begonnene Altstadtsanierung vollendet werden. Nicht zuletzt mit dem Hinweis auf die nachteiligen Folgen des bevorstehenden MAG-Wegzugs auf den städtischen Etat konnte die Stadt beim RP erfolgreich darauf hinwirken, daß sie Ende 1978 in das aus Mitteln nach § 72 StBauFG finanzierte Stadtentwicklungsprogramm (SE-Programm) aufgenommen wurde, nachdem sie mit früheren, allerdings auf die Errichtung der Fußgängerzone beschränkten und damit den spezifischen Sanierungsbedarf der umliegenden Altbebauung aussparenden Anträgen bereits dreimal gescheitert war. OB Kamper hatte die von ihm anläßlich der eingangs erwähnten Beschlußfassung über die vorbereitenden Untersuchungen rhetorisch aufgeworfene Frage, ob die Stadt angesichts ihrer finanziellen Situation Geld für ein neues »Sanierungsabenteuer« ausgeben sollte, mit dem Hinweis auf die ständigen Klagen über die Stadtflucht – allein in den 1960er Jahren soll sich die Bewohnerzahl im Altstadtkern nach einem Bericht der GZ v. 27.1.1972 um die Hälfte verringert haben – und der Hoffnung auf eine großzügige staatliche Förderung beantwortet (BA-P nö 5.10.1977). Er sollte Recht bekommen. Der mehrmals aufgestockte Förderrahmen belief sich am Ende auf rd. 8,1 Mio. DM (BA-P nö 19.8.1987). Die Durchführung der Maßnahme zog sich vor allem wegen vielfach mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der alteingesessenen Eigentümer bei der Gebäudesanierung bis in die frühen 1990er Jahre hin, wobei das ursprüngliche Sanierungsgebiet, das entsprechend den für die vorbereitenden Untersuchungen bestimmten Grenzen (s. o.) festgelegt war, sukzessive an seinen Rändern erweitert wurde. Die in den Jahren 1985 und 1986 unternommenen Versuche, dabei auch in einer Art Fortsetzung der früheren (formell abgeschlossenen) Sanierungsmaßnahme »Obere Stadt« den an den Altstadtkern anschließenden Bereich der Adlerstraße bis hin zur Römerstraße unter einer entsprechenden Aufstockung des Förderrahmens einzubeziehen, scheiterten. Erst für die im Zusammenhang mit der Neugestaltung des MAG-Geländes vorgesehene Erweiterung der Fußgängerzone in die Schillerstraße hinein (was durch die Verlegung der B 10 hinter das ehemalige MAG-Verwaltungsgebäude ermöglicht worden war) wurden der Stadt zusätzliche Fördermittel gewährt (vgl. oben Ziff. 3.4).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

sicht, um sie als Tausch- bzw. Drohpotential für ein »freiwilliges« Entgegenkommen des Unternehmens einzusetzen, ernsthaft in Erwägung gezogen. Auf den ersten Blick hat sie dazu auch keinen Anlaß gehabt, nachdem die HDM frühzeitig ihre Bereitschaft bekundet hatte, die Vermarktung des Werksteils im Einklang mit den städtischen Vorstellungen betreiben zu wollen. Indem sie sich auf die angebotene, auf Aus- und Verhandeln ausgerichtete Kooperationsbeziehung einließ, begab sie sich in zweierlei Hinsicht in eine unterlegene Position: Zum einen war sie auf freiwillige (wahrheitsgemäße) Auskünfte des Unternehmens über den Zustand des Verhandlungsgegenstands angewiesen, über den sie kein eigenes, verhandlungsrelevantes Wissen besaß. Zum anderen stand sie unter dem kommunalpolitischen Handlungsdruck, das Hinterlassen einer Industriebrache inmitten der Oberen Stadt zu verhindern, zumal diese – wie dargestellt – durch aufwendige, teils noch laufende Sanierungsmaßnahmen gemäß den damaligen städtebaulichen Vorstellungen funktional aufgewertet werden sollte. Demgegenüber war das Heidelberger Unternehmen dank seiner finanziellen Ressourcen nicht unbedingt auf die baldige Realisierung eines Veräußerungsgewinns angewiesen, um sich auf aus seiner Warte ungünstige Verkaufsbedingungen einlassen zu müssen. Während die Firmenleitung die sie begünstigende, strukturell angelegte Asymmetrie der Verhandlungskonstellation planmäßig für sich nutzte, verpaßte die Stadt mangels einer eigenen (Gegen-) Strategie den Zeitpunkt, die Verkaufsverhandlungen aufzukündigen und zu hoheitlichen Maßnahmen überzugehen. Die dem jeweiligen Erfolg bzw. Mißerfolg zugrunde liegenden Strategien, mit denen die Beteiligten ihre (gegensätzlichen) Interessen verfolgten, werden in den beiden nachfolgenden Abschnitten rekonstruiert.

7.2. *Das strategische Konzept der HDM*

Die Strategie, der die Heidelberger Direktion bei der Vermarktung des MAG-Geländes folgte, läßt sich auf der erhobenen Datenbasis nur indirekt erschließen.[555] Grundlage für ihre Rekonstruktion bilden die konkreten Handlungsvollzüge, über die das Unternehmen die Interaktion mit potentiellen Käufern steuerte. Sofern ihnen eine zielorientierte Rationalität zugrunde lag – was man bei einer weltweit operierenden Firma annehmen darf –, so am ehesten diejenige, daß von Anfang an der Verkauf des Werksteils (I) an die Stadt als die bevorzugte Lösung angestrebt war.

555 Anders als bei der Stadt, war firmeninternes Material, das ggf. über einschlägige Beratungen und Beschlüsse hätte Auskunft geben können, für die vorliegende Untersuchung nicht zugänglich.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Die HDM dürfte sich keine Illusionen über die Schwierigkeit gemacht haben, für den Werksteil private Interessenten zu finden. Die Lage inmitten eines Wohngebiets und der weitgehend überalterte Anlagenbestand ließen kaum erwarten, einen Nachfolgebetrieb zu finden, der die jetzige oder eine vergleichbare Produktion fortführte.[556] Die Firmenleitung mußte also davon ausgehen, daß sich das potentielle Kaufinteresse weniger auf den Gebäudebestand als vielmehr in erster Linie auf den Erwerb von Grund und Boden richtete, um diesen einer anderweitigen Nutzung als der bisherigen zuzuführen. Ein neuer Verwendungszweck des Areals machte es wiederum wahrscheinlich, daß dafür die vorhandenen Fabrikgebäude großenteils weichen müßten. Von daher dürfte es für die Firmenleitung absehbar gewesen sein, daß die Problematik des verunreinigten Bodenuntergrunds auf sie zukommen würde.[557] Sie konnte sich leicht ausrechnen, daß die Chance, das damit verbundene Sanierungsrisiko auf den Käufer zu überwälzen, um so größer war, je stärker dieser darauf aus war, das Gelände in seinen Besitz zu bringen. Danach lag es nahe, in der Stadt den bevorzugten Kandidaten zu sehen, die im Unterschied zu allen potentiellen privaten Interessenten auf die (Wieder-) Nutzung des frei werdenden Fabrikgeländes in absehbarer Zeit angewiesen war.[558]

Das unterstellte Kalkül findet wiederholte Bestätigung in der konkreten Vorgehensweise des Unternehmens.[559] Bereits kurze Zeit nach Bekanntgabe des Verlegungsbeschlusses im Sommer 1977 lenkte die Firmenleitung das Augenmerk der Stadt auf das MAG-Verwaltungsgebäude, indem sie dessen künftige Nutzung als Rathaus anempfahl. Auf der anderen Seite blockierte sie die im Verlauf der Folgejahre 1978-1981 von der Stadt wiederholt unternommenen Bemühungen, bei der Vermarktung des Werksteils behilflich zu sein. Ihre beharrliche Weigerung, ihre Preisvorstellungen bekanntzugeben und Unterlagen über das Betriebsgelände samt Anlagenbestand zur Weiterleitung an potentielle Interessenten und Institutionen der Industrieförderung zu überlassen, begründete sie mit dem Argument, die erbetenen Informationen erst dann erteilen zu können, wenn die Werkser-

556 Selbst wenn sich ein branchenverwandter Interessent gefunden hätte, hätte sich der HDM die Frage gestellt, ob sie sich auf diese Weise selbst Konkurrenz um die örtliche, qualifizierte Facharbeiterschaft schaffen wollte.

557 Die HDM muß sich dieser Problematik durchaus bewußt gewesen sein. Davon zeugt nicht zuletzt der Umstand, daß sie die Übernahme des Altlastenrisikos durch die Stadt zur zentralen Verkaufsbedingung erklärte. Näheres dazu auch weiter unten im Haupttext.

558 Das traf auch auf die Druckerei Kauder zu, die einen Teil des MAG-Geländes für eine dringende Betriebserweiterung erwerben wollte. Auch ihr gegenüber setzte die HDM eine Haftungsfreistellung von allen aus der Beschaffenheit des Bodens resultierenden Ansprüchen als Verkaufsbedingung durch (vgl. oben Ziff. 5.4).

559 Vgl. dazu die Darstellung im einzelnen oben Ziff. 3.2 u. 3.3.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

richtung in Amstetten genehmigungsrechtlich gesichert sei.[560] Diese an sich schlüssige Erklärung verliert allerdings insofern an Überzeugungskraft, als die HDM die Stadt gleichzeitig aufforderte, ihrerseits Vorschläge zur künftigen Nutzung des MAG-Geländes auszuarbeiten. Die Paradoxie, einerseits eine Planung zu verlangen, die dafür notwendigen Informationen über den Planungsgegenstand aber vorzuenthalten, läßt sich nur mit der Prämisse erklären, daß das Unternehmen den Werksteil möglichst an die Stadt verkaufen wollte. Diese galt es deshalb – um nicht selbst in Zugzwang zu geraten – davon abzuhalten, von sich aus Drittinteressenten ins Spiel zu bringen. Plausibilisiert wird diese Strategie auch durch den Umstand, daß die HDM eigene Vermarktungsaktivitäten – über ein überregional tätiges Hamburger Maklerbüro – nachweislich erst Mitte des Jahres 1983 einleiten sollte, nachdem die Stadt ein – aus Sicht der Firmenleitung völlig unzureichendes – Kaufpreisangebot in Höhe von knapp 3 Mio. DM (ohne Verwaltungsgebäude) unterbreitet hatte. Die Terminierung läßt darauf schließen, daß die Einschaltung eines Maklers primär strategisch motiviert war. Die Stadt sollte durch ein Aufgebot prospektiver Konkurrenten genötigt werden, ihre Preisvorstellungen zugunsten des Unternehmens zu revidieren.

Eine ausdrückliche Erklärung ihrer Verkaufsabsicht hat die Heidelberger Firmenleitung erstmals überhaupt erst im Frühjahr 1982 abgegeben, nachdem die Stadt an sie mit eigenen Erwerbsabsichten herangetreten war.[561] Ihre Bereitschaft, in entsprechende Verhandlungen zu treten, verband sie mit der Empfehlung an die städtischen Vertreter, sich die unter städtebaulichen Gesichtspunkten »einmalige Chance«, alle drei Werksteile (!) erwerben zu können, nicht entgehen zu lassen. Dabei verwies sie ausdrücklich auf bestehende andere Interessenten.[562] Den voraussichtlichen Kaufpreis veranschlagte sie mit 20 bis 50 Mio. DM (!), wobei für dessen endgültige Festsetzung ein Schätzgutachten des städtischen Gutachterausschusses eingeholt werden sollte. Zwar ließ sich die Firmenleitung auf eine vom Bauausschuß gewünschte Besichtigung des für die Stadt allein in Frage kom-

560 Durch den Widerstand der Amstettener Fa. Seiller sollte sich das für die Ansiedlung entscheidende immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren bis Ende des Jahres 1981 hinziehen, vgl. oben Ziff. 2.1.

561 Die Anfrage der Stadt ging auf die ihr inzwischen bekanntgewordene Erteilung des immisssionsschutzrechtlichen Vorbescheids für die Werksansiedlung in Amstetten und einen daraufhin im GR (nö) vom 27.1.1982 auf Anregung der Verwaltung gefaßten Beschluß zurück, den Werksteil (I), für den im gegebenen Zustand Drittinteressenten nicht in Aussicht ständen, evtl. selbst zu erwerben, um ihn nach eigenen Vorstellungen umzugestalten und einer Wiederverwendung zuzuführen. S. dazu auch nachfolgende Ziff. 7.3.

562 Anhaltspunkte dafür, daß es tatsächlich die behaupteten, aber nicht namentlich ausgewiesenen Interessenten für den hier in Rede stehenden Werksteil I gab, finden sich in den erhobenen Dokumenten nicht. Bei dem Verweis auf andere Bewerber *kann* es sich demnach durchaus um eine verhandlungstaktisch motivierte Finte handeln.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

menden Werksteils I ein. Auf Nachfragen, die sich auf die Beschaffenheit des Bodenuntergrunds bezogen, reagierte der die Betriebsbegehung leitende örtliche MAG-Direktor indes ausweichend. Ebenso ließ das Unternehmen eine abschließende schriftliche Bitte der Stadt, detaillierte Auskünfte über die Bodenbeschaffenheit zu erteilen, unbeantwortet. Dafür machte es dieser ungefragt das Angebot, für den Fall – den Erwerb des Werksteils vorausgesetzt – einer geplanten Wohnbebauung die Veräußerung der Wohnungen zu übernehmen. Außerdem holte es gleichsam stellvertretend für die Stadt einen Kostenvoranschlag einer Abbruchfirma für die Entfernung der Fabrikgebäude ein.[563] Die Offerte schloß die Beseitigung der Fundamente allerdings nicht mit ein und hielt im übrigen einer Überprüfung durch das städtische Hochbauamt nicht stand.

Das schon angesprochene Angebot der Stadt vom Frühjahr 1983, den gesamten Werksteil (I) mit Ausnahme des Verwaltungsgebäudes zum Preis von knapp 3 Mio. DM erwerben zu wollen, ließ die Firmenleitung dagegen unerwidert. Das galt auch für das ein Vierteljahr später unterbreitete, revidierte Angebot der Stadt, das nur noch den Erwerb einer Teilfläche des Geländes von rd. 1 ha zu einem entsprechend verminderten Kaufpreis vorsah. Es konnte naheliegenderweise nicht im Interesse des Unternehmens liegen, allein die unter dem Gesichtspunkt der Wiederverwertung attraktiven Flächensegmente an die Stadt (oder auch an einen anderen Interessenten) abzugeben, um dann vor der Schwierigkeit zu stehen, für die restlichen, minderwertigen Teile einschließlich des von einem Dritten ohne umfängliche Umbaumaßnahmen kaum nutzbaren Verwaltungsgebäudes einen Käufer zu finden. Der Firmenleitung ging es vielmehr darum, den gesamten Werksteil en bloc zu veräußern. Statt auf das städtische Kaufangebot einzugehen, kündigte sie an, mit der Angelegenheit einen Makler beauftragen zu wollen. Im Dezember 1983 beschied sie die wiederholten Gesprächsangebote der Stadt mit der Ankündigung, frühestens in einem Jahr verbindliche Verhandlungen aufnehmen zu wollen, da das MAG-Areal erst 1986 zur weiteren Verwendung zur Verfügung stehe.[564]

563 Die HDM verband die Übermittlung des Angebots des Abbruchunternehmers an die Stadt mit dem Hinweis, daß eine Grundstücks- und Objektvermittlungsfirma ihr gegenüber Interesse am MAG-Gelände für die Errichtung eines SB-Markts mit einer Nutzfläche von rd. 5.000 qm bekundet hätte. Offenbar versprach sie sich davon, daß die Aussicht auf einen potenten Investor es der Stadt erleichtern würde, sich zum Erwerb des Areals zu entschließen.

564 Zugleich versicherte das Unternehmen der Stadt, daß die künftige Verwendung des Werksgeländes noch völlig offen sei. Dies wollte es ausdrücklich auch auf das Verwaltungsgebäude bezogen wissen, das es der OFD – am Ende erfolglos – zur Unterbringung des örtlichen Finanzamts für 10 Mio. DM angeboten hatte. Zuvor war bereits die Stadt mit ihren gleichgerichteten Bemühungen, das Gebäude der OFD als Alternative zu deren geplantem Neubau anzudienen, gescheitert.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Seinem Zeitplan entsprechend präsentierte das Unternehmen im November 1984 der Stadt seine erste konkrete, auf 15,05 Mio. DM lautende Kaufpreisforderung (bezogen auf den gesamten Werksteil I einschließlich Verwaltungsgebäude).[565] Das Angebot wurde ausdrücklich als freibleibend deklariert, d. h. die Makleraktivitäten sollten weiterlaufen, aber sofort eingestellt werden, wenn sich die Stadt entschlösse, den Werksteil ohne Abstriche zu erwerben. Weitere Gespräche über ihre Offerte stellte die Firmenleitung allerdings erst für Februar oder März 1985 in Aussicht. Offenbar wollte sie der Stadt, der sie anriet, sich zur Finanzierung des Erwerbs um Landesmittel für innerstädtische Sanierungsgebiete zu bemühen, aus begründetem Eigeninteresse dafür ausreichend Zeit lassen.

Das im Juni 1985 von der Stadt vorgelegte »Gegenangebot« in Höhe von 5,2 Mio. DM beantwortete die HDM, die diese Summe für indiskutabel hielt, nur indirekt: Zum einen – öffentlichkeitswirksam – über die örtliche Presse (»lächerlich«), zum anderen mit dem Interesse eines privaten Investors, auf dem Areal ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von mehr als 10.000 qm zu errichten (wobei die verlangte Mindestflächengröße im weiteren Verlauf auf 4.500 qm herabgesetzt wurde). Sie mußte sich allerdings wegen der Planungshoheit der Stadt darauf einlassen, daß diese das Projekt, wenn auch auf eigene Kosten, einer Begutachtung in Form einer auf den städtischen Bedarf eines solchen Handelszentrums ausgerichteten Marktanalyse unterziehen wollte (was dann auch geschah).[566] Auf der anderen Seite signalisierte sie der Stadt ein gleichsam konspiratives Entgegenkommen, wenn diese sich mit ihr auf einen Kaufpreis einigen könne. In diesem Fall, so suggerierte sie, müsse sofort eine notarielle Beurkundung des Vertrags erfolgen, um einer Beschwerde des besagten Drittinteressenten zuvorzukommen, sie habe die fragliche Fläche der Stadt zu einem niedrigeren Preis als dem ihm abverlangten überlassen.

Im Dezember 1985 senkte die HDM ihre Kaufpreisforderung von ursprünglich rd. 15 Mio. DM auf rd. 8,5 Mio. DM ab (ohne Gebäudeabbruchkosten). Sie reagierte damit offenkundig auf eine Initiative der Stadt, die unter Verweis auf die geringen Realisierungschancen eines Einkaufszentrums den städtischen Erwerb des Werksteils als die für alle Beteiligten be-

565 Der Preis orientierte sich an dem vom städtischen Gutachterausschuß ermittelten Schätzwert in Höhe von 17,5 Mio. DM, abzüglich eines Nachlasses in Höhe von 14 %.

566 Wie an anderer Stelle bereits ausgeführt (Ziff. 3.4), war eine Verkaufsfläche der vorgesehenen Größe planungsrechtlich nur in ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Die Umsetzung des Projekts hätte also die Aufstellung eines qualifizierten B-Plans i. S. d. § 30 BBauG erfordert.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access -

ste Lösung anbot.[567] Die Stadt ihrerseits beantwortete das von ihr erwartete preisliche Entgegenkommen des Unternehmens mit einer Erhöhung ihres ursprünglichen Gebots von 5,2 Mio. DM auf 7,5 Mio. DM (unter Einrechnung von rd. 2 Mio. DM für den Gebäudeabbruch). Läßt man beim Vergleich der Preisgebote für das Werksgelände die jeweils unterschiedlich veranschlagten Abbruchkosten außen vor,[568] standen sich 8,5 Mio. DM seitens der HDM und 5,5 Mio. DM seitens der Stadt gegenüber. Der »neutrale« (fiktive) Einigungspunkt, bei dem jede Partei die Hälfte der Differenz von 3 Mio. DM, mithin 1,5 Mio. DM, als faire Kompromißkosten auf sich genommen hätte,[569] lag somit bei 7 Mio. DM.

Bei diesem Stand der Verhandlungen machte die Heidelberger Firmenleitung eine umfassende Freistellung ihres Unternehmens von jeglicher Gefährdungs- und Verschuldenshaftung für die Beschaffenheit des Bodens – wie sie im späteren § 7 des Kaufvertrags festgeschrieben wurde[570] – zur unabdingbaren Voraussetzung eines Vertragsabschlusses. Als Gegenleistung fand sie sich zu einer Absenkung ihrer Kaufpreisforderung auf rd. 6,1 Mio. DM (ohne Abbruchkosten) bereit. Die Freistellung wäre ihr damit 0,9 Mio. DM wert gewesen, wenn man den nachgelassenen Betrag auf die 7 Mio. DM als fiktiven Einigungspreis (ohne Haftungsausschluß) bezieht. Es ist allerdings wenig wahrscheinlich, daß dieses (hypothetische) Kalkül dem entspricht, das der firmeninternen Risikobewertung zugrunde gelegen haben dürfte. Es liegt vielmehr näher anzunehmen, daß die HDM schon bei ihrem ersten preislich bezifferten Verkaufsangebot in Höhe von rd. 15 Mio. DM die Haftungsfreistellung als zwingende Vertragsbedingung ins Auge gefaßt hat. Die der Stadt noch vor Aufnahme von Verkaufsverhandlungen verweigerten Auskünfte über die Beschaffenheit des Bodenuntergrunds und erst recht die später verwehrten Probebohrungen lassen kaum Zweifel daran, daß das Unternehmen es für sehr wahrscheinlich hielt, daß der Untergrund des Fabrikgeländes mehr oder weniger stark mit Verunreinigungen belastet war. Auf der anderen Seite geben die erhobenen Unterlagen keinen

567 Zu diesem Zeitpunkt lagen die Ergebnisse der in Auftrag gegebenen Marktanalyse allerdings noch nicht vor. Das legt die Vermutung nahe, daß sich die Stadt mit der Auftragsvergabe in erster Linie dem Entscheidungsdruck entziehen wollte, unter den sie die HDM mit dem unerwartet aufgebotenen Investor gesetzt hatte.

568 Während die Stadt für den Abbruch der Gebäude rd. 2 Mio. DM in Ansatz brachte, legte das Unternehmen lediglich rd. 800.000 DM zugrunde. Wie sich später zeigte, reichten nicht einmal die 2 Mio. DM aus.

569 Ein solcher »neutraler« Einigungspunkt ist freilich insofern idealistisch, als er voraussetzt, daß es sich bei den Ausgangsforderungen der Beteiligten um (subjektiv) »ehrliche« Kalkulationen handelte. Das wird man in der Regel, so auch hier, nicht ohne weiteres unterstellen können. Vielmehr wird man von verhandlungstaktisch motivierten Auf- bzw. Abschlägen (»Manövriermasse«) ausgehen müssen, die man ggf. bereit ist, sich »abhandeln« zu lassen. Da Diskretion Teil dieser Strategie ist, sind solche Kalküle selten dokumentiert. Das gilt auch im vorliegenden Fall.

570 Zum Wortlaut des Paragraphen s. o. Ziff. 3.4, Anm. 244.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Aufschluß darüber, wieweit die HDM als Werkseigentümerin über die Bodenproblematik eigene Erkenntnisse besaß oder sich solche anläßlich der Verkaufsabsicht durch gezielte Nachforschungen verschafft hat, die ihr eine objektivierte Risikobewertung erlaubt hätten. Es ist ebensogut möglich, daß sie gar kein Interesse daran gehabt hat, über die Bodenbeschaffenheit Klarheit zu gewinnen, da sie im Verkaufsfall ihr bekannte (wesentliche) Mängel der Kaufsache dem Käufer hätte offenbaren müssen, wollte sie nicht später für arglistig verschwiegene Schäden in Haftung genommen werden.[571] Es muß letztlich offenbleiben, wieweit sie mit der Freistellungsklausel eine ihr bekannte Sanierungslast und damit auch von ihr kalkulierbare Kosten auf die Stadt überwälzen oder aber sich durch die Gewährung eines Preisnachlasses gegen ein nicht auszuschließendes, hinsichtlich seiner Eintrittswahrscheinlichkeit und möglicher Folgekosten zudem nicht berechenbares Risiko absichern wollte. Nur im letzten Fall läge eine echte Risikoteilung zwischen Verkäufer und Käufer insofern vor, als sich beide Beteiligte im gleichen Stand der Unwissenheit über den risikorelevanten Sachverhalt befunden und damit die gleiche Chance gehabt hätten, das Risiko – gemessen an den sich später herausstellenden tatsächlichen Folgekosten – zu über- oder zu unterschätzen und entsprechend einen Gewinn bzw. einen Verlust hinnehmen zu müssen.[572]

Benannt werden kann allerdings die Spanne, innerhalb derer sich die Risikokalkulation der HDM bewegt haben muß. Den oberen, maximalen Wert markieren die 8,9 Mio. DM, die sich aus der Differenz zwischen den ursprünglich als Kaufpreis geforderten rd. 15 Mio. DM und dem im Ergebnis erzielten (Bar-) Erlös von rd. 6,1 Mio. DM ergeben. Den unteren, minimalen Wert bilden die bereits erwähnten 0,9 Mio. DM, die der Differenz zwischen dem auf der Basis des Verhandlungsstands unmittelbar vor der Einforderung der Haftungsfreistellung errechneten fiktiven Einigungspreis von rd. 7 Mio. DM und wiederum den 6,1 Mio. DM als endgültigem Kaufpreis entsprechen. Daneben läßt sich ein zweiter Minimalwert ausmachen, der sich auf 2,4 Mio. DM beläuft und aus der Differenz zwischen den 8,5 Mio. DM (ohne Freistellungsklausel), auf die das Unternehmen den ur-

571 Schließlich hat das Unternehmen in § 7 Abs. 1 des Kaufvertrags ausdrücklich versichert, daß ihr von versteckten Mängeln nichts bekannt sei. Auch dies könnte für die HDM ein Grund gewesen sein, die von der Stadt verlangten Probebohrungen nicht zuzulassen. Zur Haftungsfrage s. auch näher unten Ziff. 7.3.

572 Überschätzt der Verkäufer das Risiko, gewährt er zu seinem Nachteil einen zu hohen Preisnachlaß, unterschätzt er es, spart er von ihm nicht erwartete, aber tatsächlich entstandene Kosten ein. Umgekehrt verhält es sich beim Käufer. Überschätzt dieser das Risiko, spart er erwartete, aber letztlich nicht aufzubringende Kosten ein, unterschätzt er es, zahlt er am Ende drauf. Insofern hat der Risikohandel unter fairen Bedingungen – d. h. keine Partei hat gegenüber der anderen einen die Risikolage betreffenden Wissensvorsprung – Wettcharakter mit gleichverteilten Chancen, zu gewinnen oder zu verlieren.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access -

sprünglich verlangten Kaufpreis von 15 Mio. DM herabgesetzt hatte, und ebenden 6,1 Mio. DM resultiert. Dieser Wert liegt nahe bei den 2 Mio. DM, mit denen die Stadt ihrerseits das Kostenrisiko für die Sanierung auf der Basis behördlicher Bodenbeprobungen in unmittelbarer Nachbarschaft der MAG sowie Expertenauskünften taxieren sollte – dies freilich als Maximalwert, d. h. für den ungünstigsten Fall.

Geht man davon aus – wofür freilich aus den genannten Gründen ein Beweis im strengen Sinne nicht geführt werden kann –, daß die Heidelberger Firmenleitung im Unterschied zur Stadt ihre Risikokalkulation sehr wohl auf ihr verfügbare objektive Daten und Indikatoren hatte abstützen können, könnte sie dabei ohne weiteres auf einen Betrag von deutlich über 2,4 Mio. DM gekommen sein.[573] Unter Einrechnung einer großzügigen Sicherheitsmarge wäre auch eine die genannten 8,9 Mio. DM überschreitende Summe plausibel.[574] Schließlich hatte das Unternehmen, wie es immer wieder gegenüber der Stadt herausgestrichen hatte, »nichts zu verschenken«, schon gar nicht, wie hinzuzufügen ist, bei einem (Netto-) Kaufpreis von nur 6,1 Mio. DM.[575]

Im Ergebnis, so das Fazit, war die HDM mit ihrer Strategie der Risikoüberwälzung erfolgreich, auch wenn nicht entschieden werden kann, wieweit sich dies der Ausnutzung überlegener Kenntnis über die tatsächlich vorhandene Altlast oder aber einer erst im nachhinein als zutreffend bestätigten, eher »intuitiven« denn objektiv begründeten Risikobewertung verdankte. In jedem Fall dürfte das geschickte Verhandlungs- und Zeitmanagement, das den Zeitplan diktierte, die Initiative über die zur Verhandlung anstehenden Inhalte wahrte und sein Gegenüber wahlweise in den Warte-

573 Volle Kenntnis über Umfang und Ausmaß der tatsächlich vorhandenen Bodenbelastungen wird man gleichwohl nicht unterstellen können. Wie schon erwähnt, gibt es keine Anhaltspunkte dafür, daß sich das Unternehmen um eine systematische Ermittlung der vorhandenen Bodenverunreinigungen bemüht hätte.

574 Das Absenken ihrer Kaufpreisforderung von ursprünglich rd. 15 Mio. DM auf rd. 8,5 Mio. DM, was einer Minderung um immerhin 43 % entsprach, könnte insoweit bereits einen der Stadt freilich nicht offenbarten Risikoabschlag – die Haftungsfreistellungsforderung brachte die HDM ja erst danach in die Verhandlungen ein – reflektieren. Eine so hohe Risikoprämie nicht als solche zu erkennen zu geben, hätte sich aus Sicht des Unternehmens insofern empfehlen können, als es nicht Gefahr laufen wollte, daß die Stadt vor der Übernahme eines so hohen Risikos zurückschrecken und in der Konsequenz vom Erwerb des Werksteils Abstand nehmen würde.

575 Insofern ist es wenig wahrscheinlich, daß es in den Kaufpreis eine Risikoprämie von weniger als 2,4 Mio. DM oder gar nur 0,9 Mio. DM eingerechnet hat.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

stand zwang oder aber unter Entscheidungsdruck setzte, seinen Anteil am Erfolg gehabt haben.

7.3. Das strategische Konzept der Stadt

Im Unterschied zu dem zielgerichteten Vorgehen der Heidelberger Direktion bestanden bei der Stadt im Hinblick auf die Zukunft des Werksteils zunächst divergierende Optionen. BD Höninger plädierte – öffentlich über die örtliche Presse – von Anfang an dafür, das Areal zu erwerben, um dort vorrangig nicht-störendes Gewerbe anzusiedeln. Demgegenüber setzte sich OB Kamper, unterstützt von BM und Stadtkämmerer Lampner bzw. dessen Nachfolger Hoppe,[576] zunächst mit dem Vorschlag durch, daß sich die Stadt lediglich in der Rolle eines Vermittlers geeigneter (gewerblicher) Interessenten engagieren und im übrigen die Vermarktung des Werksteils dem Unternehmen überlassen sollte. Dem lag die Erwartung zugrunde, daß vor allem bei den örtlichen Betrieben ein entsprechender Flächenbedarf bestünde.[577] Im übrigen hoffte man auf eine Unterstützung durch Mittel aus einschlägigen Landesprogrammen zur Industrieförderung. Dieser Plan scheiterte nicht zuletzt an der Weigerung der HDM, sich vor Erteilung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für die Werkserrichtung in Amstetten zu den Verkaufsbedingungen zu äußern und Unterlagen zur Vorlage bei den Fördereinrichtungen zur Verfügung zu stellen. Die Stadt folgte freilich auch nicht der zu dieser Argumentation in gewissem Widerspruch stehenden Aufforderung des Unternehmens, gleichwohl ihrerseits Vorschläge zur künftigen Nutzung durch Gewerbe und/oder zu Wohnzwecken zu unterbreiten. Zwar bewahrte sie sich mit der Ablehnung einer vorzeitigen Festlegung ihren planerischen Entscheidungsspielraum. Dieser war aber so lange ohne handlungspraktischen Wert, wie die HDM sich nicht zur Kooperation bereit fand und alle Informationen vorenthielt, derer es bedurfte, um in der Frage der künftigen Nutzung des MAG-Bereichs als Mittler initiativ werden zu können. Der bis Ende 1981 – als der für das Amstettener Werk noch ausstehende immissionsschutzrechtliche Vorbescheid (rechtskräftig) erging – währende faktische Verhandlungsstillstand erhöhte den Druck auf die Verwaltung, sich aus der Abhängigkeit von der Kooperationsbereitschaft der HDM zu befreien. Als einziger Weg dazu erschien

576 Hoppe trat zum 1.2.1978 die Nachfolge von Lampner an und wurde seinerseits in dieser Funktion zum 1.2.1986 von Pauser abgelöst, vgl. zu den Genannten oben Ziff. 2.2, Anm. 87 u. Ziff. 3.4, Anm. 220.

577 Das war zwar der Fall, wie eine – allerdings erst Anfang des Jahres 1983 durchgeführte – unverbindliche Umfrage des Bürgermeisteramts ergeben hatte. Konkrete Ansiedlungswünsche für das MAG-Gelände wurden von den Betrieben jedoch nicht geäußert.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access -

ihr – zu Recht, jedenfalls solange sie nicht von ihren in Ziff. 7.1 angesprochenen planungs- und städtebaurechtlichen Befugnissen Gebrauch machen wollte – der Erwerb des altstadtnahen Werksteils durch die Stadt selbst.

Mit der im Januar 1982 einhellig erteilten Zustimmung des GR, entsprechende Verhandlungen mit der Firmenleitung aufzunehmen, und dem zusätzlich auf Anregung von CDU-StR Dr. Hahn (Personalleiter bei der WMF) beschlossenen Auftrag an das (von BD Höninger geleitete) städtische Planungsamt, Vorschläge zur Gestaltung des Werksgeländes auszuarbeiten, war – aus der Rückschau betrachtet – die Vorentscheidung für die weitere Entwicklung gefallen.[578] Nach ausdrücklicher Erklärung des OB gegenüber den Stadträten sollte zwar »Grundvoraussetzung« aller weiterer Überlegungen der Stadt sein, daß das Unternehmen Auskunft über die Beschaffenheit des Bodenuntergrunds, nicht zuletzt im Hinblick auf eine evtl. in Frage kommende Neubebauung durch Wohnungen, erteilte. Dazu hatte nicht zuletzt die in dieser Hinsicht unergiebig gebliebene Besichtigung des Werksteils durch den Bauausschuß Anlaß gegeben. Tatsächlich bestand die Verwaltung in der Folgezeit aber nicht nachdrücklich, im Ergebnis jedenfalls nicht nachdrücklich genug, auf der Erfüllung ihres Informationsverlangens. Erst die kurz vor Abschluß der Verhandlungen von der HDM erhobene Forderung einer Haftungsfreistellung für vorhandene Altlasten als unabdingbare Verkaufsvoraussetzung zwang sie, sich dieser Problematik erneut zu stellen.

Bis dahin hatte die Stadt ihre Strategie an dem Ziel eines möglichst niedrigen (nominellen) Kaufpreises ausgerichtet und – im fortgeschrittenen Verhandlungsstadium – die Aufnahme des MAG-Gebiets in ein städtebauliches Förderprogramm angestrengt sowie die Planung für die künftige Nutzung des Areals weiterentwickelt. Das Hintanstellen der Frage der Beschaffenheit des Bodenuntergrunds deutet darauf hin, daß die Stadt das mögliche Risiko, das dieser barg, unterschätzte. Dabei hätte ihr die kategorische Auskunftsverweigerung der HDM in dieser Hinsicht Anlaß genug sein müssen, auf einen prekären, eine Neubebauung des Geländes erschwerenden Bodenzustand zu schließen. Auf der anderen Seite hätte sie – den Erwerb des Geländes ohne Freistellungsklausel hypothetisch unterstellt – wohl gute Chancen gehabt, die HDM für ggf. notwendig werdende Sanierungsmaßnahmen unter Berufung auf Gewährleistungshaftung in Regreß nehmen zu können.[579] Schließlich hatte sie weder eigene konkrete Erkennt-

578 Die HDM beantwortete die Verhandlungsinitiative der Stadt zwei Monate später mit ihrer grundsätzlichen Verkaufsbereitschaft, die sie mit ersten – noch auf alle drei Werksteile bezogenen – Preisvorstellungen untermauerte.

579 Nach § 459 Abs. 1 Satz 1 BGB haftet der Verkäufer einer Sache dem Käufer dafür, »daß sie (i. e. die Sache) zu der Zeit, zu welcher die Gefahr auf den Käufer übergeht, nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit oder dem nach dem Vertrage vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern.«

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

nis über vorhandene Bodenmängel noch hätte sie sich ausweislich ihres Auskunftsersuchens an die HDM um einschlägige Informationen vorhalten lassen müssen, den Kenntnismangel durch grobe Fahrlässigkeit selbst verursacht zu haben. Insofern hätte keine der Voraussetzungen vorgelegen, die das Unternehmen einer Haftung enthoben hätte.[580]

Ebendies änderte sich mit der vertraglichen Freistellung der HDM von sämtlichen Haftungsansprüchen, die aus der Beschaffenheit des Bodenuntergrunds erhoben werden könnten. Zwar kann die Forderung eines Haftungsausschlusses im legitimen Interesse des Verkäufers gründen, sich vor einer Inanspruchnahme für einen ihm selbst zwar nicht konkret bekannten, aber grundsätzlich denkbaren, wenn auch eher unwahrscheinlichen Mangel zu schützen.[581] Im vorliegenden Fall aber hätte die Stadt erkennen müssen, daß es dem Unternehmen darum ging, die Kosten für die Behebung eines ihm zumindest dem Grund nach bekannten Mangels des Bodenuntergrunds auf sie als Käuferin zu überwälzen. Hätte die HDM tatsächlich diesbezüglich keine konkreten Erkenntnisse besessen, hätte sie – zum einen – keinen Grund gehabt, die erbetenen Auskünfte über die fragliche Bodenbeschaffenheit von Anbeginn an zu verweigern. Sie hätte – zum zweiten – auch keinen Grund gehabt, die Stadt daran zu hindern, auf eigene Kosten durch einen Sachverständigen den Bodenuntergrund auf verschiedene Schadstoffe hin untersuchen zu lassen. Deutlicher hätte die Heidelberger Firmenleitung nicht zu verstehen geben können, wie sehr es ihren Interessen zuwiderliefe, wenn das Risiko des Bodenuntergrunds durch gezielte Nachforschungen, die sie nicht einmal hätte bezahlen müssen, objektiviert würde. Mithin konnte der Stadt kaum verborgen geblieben sein, daß sie absichtsvoll über die Höhe des Risikos, dessen Übernahme ihr mit der Haftungsfreistellungsklausel angedient worden war, im unklaren gehalten werden sollte. Das gilt auch im Hinblick darauf, welches konkrete Wissen das Unternehmen selbst über die Bodenbeschaffenheit besaß und wie hoch es das verbleibende »Mindest-Restrisiko« veranschlagte. Aus diesem Grund ließ auch die von der HDM ausdrücklich als Risikoprämie deklarierte Absenkung der Kaufpreisforderung von zuletzt rd. 8,5 Mio. DM auf 6,1 Mio. DM, mithin um 2,4 Mio. DM, letztlich keinen sicheren Rückschluß auf die firmenintern kalkulierte Höhe der angedienten Risikoübernahme zu.[582]

580 Nach § 460 S. 1 BGB haftet der Verkäufer nur dann nicht, »wenn der Käufer den Mangel bei dem Abschluß des Kaufes kennt« oder diesem der Mangel gem. § 460 S. 2 BGB »infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben« ist. Beides wird man im vorliegenden Fall für die Stadt nicht unterstellen können. Für »arglistig« verschwiegene Mängel jedoch haftet der Verkäufer, wie erwähnt, in jedem Fall.

581 Bei dieser Konstellation ginge es dem Verkäufer in erster Linie darum, das Restrisiko, daß der Kaufsache trotz sorgfältiger Prüfung doch noch ein (unentdeckt gebliebener) Mangel anhaftete, mit dem Käufer gegen einen Preisnachlaß zu teilen.

582 Zur Spannweite hypothetischer Risikokalküle der HDM vgl. oben Ziff. 7.2.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Auf der anderen Seite hatten sich in diesem Verhandlungsstadium die Verwaltungsspitze (OB, BM und BD) wie auch der GR bereits mental auf die Verfügung über das altstadtnahe Areal eingestellt. Die planerischen Vorbereitungen für dessen großenteils öffentlichen Zwecken dienende Neugestaltung waren getroffen, und es war ein aussichtsreicher Antrag auf finanzielle Förderung dieses Vorhabens auf den Weg gebracht worden. Der Rahmen für den endgültigen Kaufpreis war markiert, so daß es nur noch eine Frage der Verhandlungskunst zu sein schien, auf welche Summe man sich mit dem Unternehmen einigte. Die aus Sicht der Stadt von der HDM unerwartet eingeforderte Haftungsfreistellung änderte jedoch die Verkaufskonditionen grundlegend. Die wenig später erfolgte Zusage des RP, daß das MAG-Gelände in das beantragte städtebauliche Förderprogramm aufgenommen werden würde,[583] machte es der Stadt nicht leichter, in der hinzugekommenen Freistellungsklausel ein mögliches Kaufhindernis zu sehen. Gleichwohl versuchte sie, nachdem die HDM Beprobungen des Bodenuntergrunds verwehrt hatte, auf indirektem Wege zu einer objektivierten Risikobewertung in Form von Probebohrungen im unmittelbaren Umkreis des MAG-Geländes zu kommen.[584] Deren Ergebnis – einerseits Verneinung einer vom MAG-Gelände im gegebenen Zustand ausgehenden akuten Gefahr, andererseits aber Bejahung einer potentiellen Gefährdung des Grundwassers durch das Auswaschen von Schadstoffen im Falle eines von der Stadt vorgesehenen Abbruchs von Werksgebäuden – verwies zur Abwendung dieser Gefahr auf ein evtl. notwendig werdendes Abtragen verunreinigter Böden und eine Sicherung der im Grundwasserabstrom liegenden Wasserfassungen (Quellen) durch Filtersysteme. Den dafür zu erbringenden Kostenaufwand schätzte die Verwaltung für den ungünstigsten Fall – d. h. Abtragen des gesamten MAG-Bodens – auf höchstens 2 Mio. DM. Auf ein (maximales) Risiko in dieser Höhe glaubte sie sich – was der GR teilte – angesichts des »niedrigen« Kaufpreises von 6,1 Mio. DM einlassen zu können. Zusammen mit diesem errechnete sich damit ein Betrag von 8,1 Mio. DM, die der Erwerb des MAG-Areals (allerdings ohne Gebäudeabriß) die Stadt äußerstenfalls kosten könnte.[585] Mit dieser Summe lag sie auf der Höhe der 7-8 Mio. DM, die sie intern in Reaktion auf das von rd. 15 Mio.

583 Die Aufnahme in das Förderprogramm hatte die Stadt für sich selbst zur entscheidenden Voraussetzung für den Erwerb des Werksteils erklärt.

584 Dazu hatte sie sich der Amtshilfe der zuständigen Behörden (untere Wasserbehörde des LRA Göppingen und Wasserwirtschaftsamt Kirchheim) bedient.

585 Dieser Betrag lag nahe bei den rd. 8,5 Mio. DM (ebenfalls ohne Abbruchkosten), für die die HDM das Gelände dem OB vor Eintritt in die Verhandlungsrunde, in der sie die Haftungsfreistellung forderte, »vertraulich« angeboten hatte. Aus der annähernden Entsprechung der beiden »Endpreise« wird man aber nicht ohne weiteres annehmen dürfen, daß die HDM das Risiko, das sie an die Stadt weitergeben wollte, tatsächlich ähnlich einschätzte wie diese. Zu unterschiedlichen möglichen Risikokalkülen der HDM vgl. oben Ziff. 7.2.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

DM auf rd. 8,5 Mio. DM herabgesetzte Preisangebot der HDM als wahrscheinliches Verhandlungsergebnis erwartet hatte, allerdings einschließlich der Abbruchkosten.[586]

In Kenntnis der am Ende für die Bodensanierung aufzubringenden rd. 25 Mio. DM ist der Befund, die Stadt hätte sich auf die Übernahme des Haftungsrisikos nicht einlassen dürfen, ebenso richtig wie wenig erhellend. Will man den konkreten Ausgang des vorliegenden Falls weder zum Anlaß für den generalisierenden Schluß nehmen, Kommunen sollten grundsätzlich nur Verträge mit klar bezifferten Leistungen und Gegenleistungen abschließen, noch auf eine Häufung von für die Stadt nicht vorhersehbaren, ungewöhnlichen Umständen (»Pech«) zurückführen, stellt sich die Frage sowohl nach möglichen Versäumnissen bei der Risikobewertung als auch nach ungenutzten alternativen, hoheitlichen Handlungsmöglichkeiten, die sich die Stadt zurechnen lassen muß.

Was den ersten Aspekt anbelangt, so sind Zweifel angebracht, daß die Stadt tatsächlich alle ihr verfügbaren Mittel ausgeschöpft hat, um das Risiko der Haftungsfreistellung, was ja heißt, die im ungünstigen Fall zu erwartenden Kosten, abzuschätzen. Das Verhalten der HDM, sich nicht in die Karten, sprich das Betriebsgelände und firmeninterne Werksdokumente, schauen zu lassen, hätte ihr eine Warnung sein müssen, daß sie mit dem Altlastenpassus eher ein hohes denn ein geringes Risiko eingehen würde – wenn sie nicht allein schon daraus die Konsequenz ziehen wollte, unter diesen Bedingungen von einem Erwerb des Werksteils Abstand zu nehmen. Kurz: Die Stadt hätte ihre Risikoabschätzung an einem worst case-Szenario ausrichten müssen. Tatsächlich geschah eher das Gegenteil. Sie entwarf ein als worst case ausgegebenes best case-Szenario, das es ihr erlaubte, die greifbar nahe Chance, die geplante Neugestaltung des MAG-Geländes mit den bereits zugesagten Fördermitteln auch realisieren zu können, stärker zu gewichten als die Last der erst in der Zukunft aufzubringenden Folgekosten.

Zwar hatte die Stadt im Hinblick auf eine mögliche Gefährdung des Grundwassers Probebohrungen der zuständigen Behörden im unmittelbaren Umkreis des Werksgeländes veranlaßt. Bei der Kalkulation der zum Schutz des Grundwassers aufzubringenden Sanierungsaufwendungen ließ sie es bei einer pauschalen Grobeinschätzung von 1 Mio. DM bewenden, statt eine nach einzelnen Kostenfaktoren wie Bergen verunreinigter Bodenschichten, Transportkosten für die Deponieverbringung, Deponiegebühren u. ä. aufgeschlüsselte Berechnung vorzunehmen.[587] Beziffert wurde allein

586 Ihr verhandlungstaktisch angebotener Preis belief sich demgegenüber auf lediglich 5,5 Mio. DM (ebenfalls ohne Abbruchkosten).

587 In den einschlägigen Protokollen einschließlich zugehöriger Verwaltungsvorlagen finden sich jedenfalls keine Hinweise dafür, daß man die in Frage kommenden Kostenfaktoren im einzelnen erhoben hätte. Der von der Verwaltung als maximal de-

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

der zusätzlich erforderliche, sich etwa über fünf Jahre erstreckende Betrieb eines Aktivkohlefilters zur Sicherung der Wasserfassungen, der aber mit seinem Mindestpreis von 1 Mio. DM und nicht mit seinem Höchstpreis von 1½ Mio. DM in den städtischen Kostenüberschlag einging. Allein dies zeigt, daß die Verwaltung den nach ihrer eigenen Rechnung maximal zu erwartenden Sanierungsaufwand mit 2½ Mio. DM und nicht mit nur 2 Mio. DM hätte ausweisen müssen. Sie scheint auch keine systematischen Nachforschungen im Hinblick auf vergleichbare Sanierungsfälle unternommen zu haben. Anders ist es kaum zu erklären, daß bereits rd. ein Jahr später, anläßlich der Auftragsvergabe für die Durchführung vorbereitender Bodenerkundungsmaßnahmen, Vertreter der zuständigen Behörden (Wasserwirtschaftsamt und Umweltschutzamt des LRA Göppingen) einen Sanierungsaufwand, der die von der Stadt geschätzten maximalen 2 Mio. DM deutlich überstieg, keineswegs ausschließen wollten. Zur Begründung verwiesen sie insbesondere auf die ständig steigenden Deponiegebühren bei gleichzeitig geringer werdenden Deponiekapazitäten. Gleichsam als Beleg dafür, wie teuer Bodensanierungen der hier betroffenen Art werden könnten, dienten ihnen zwei Beispielsfälle aus jüngster Zeit, bei denen sich die Entsorgungskosten auf rd. 7-8 Mio. DM bzw. 13 Mio. DM belaufen hätten.[588] Zwar hätte die Stadt, selbst wenn sie ihre Risikobewertung auf die ihr (objektiv) zugänglich gewesenen Kostenfaktoren und Erfahrungswerte gestützt hätte, die erst später eingetretenen Änderungen kostenrelevanter Rahmenbedingungen wie die Verschärfung der Grenzwerte für Schadstoffeinträge oder

klarierte Gesamtaufwand von lediglich 1 Mio. DM steht in auffälliger Diskrepanz zu den knapp 6½ Mio. DM, die am Ende allein das Bergen verunreinigter Bodenbereiche gekostet hat (vgl. oben Ziff. 5.2, Tab. 17). Auch wenn man unterstellt, daß die 6½ Mio. DM aus welchen Gründen auch immer – etwa daß mehr Boden als »objektiv« erforderlich abgetragen wurde – deutlich überhöht und entsprechend nicht vorhersehbar waren, wird man um den Befund eines verbleibenden Mißverhältnisses zwischen geschätztem und tatsächlichem Sanierungsaufwand kaum umhinkommen können. So fragt sich, auf welche Daten die Verwaltung ihre Risikobewertung gestützt haben mag.

588 Zwar kann letztlich nicht ausgeschlossen werden, daß die ungünstige Entwicklung der Deponiegebühren und -kapazitäten wie auch die in den Beispielsfällen zutage getretene Kostenentwicklung in der Sanierungspraxis den Behörden ein Jahr zuvor noch nicht erkennbar gewesen waren. Das ist jedoch wenig wahrscheinlich. Schließlich handelte es sich dabei nicht um plötzlich aufgetretene Ereignisse, sondern um sich im Zeitablauf abzeichnende, in eine bestimmte Richtung weisende Prozesse. Von daher liegt der Schluß nahe, daß die Stadt nur begrenztes Interesse daran gehabt hat, ihre niedrige, für einen Erwerb sprechende Risikobewertung durch objektivierte Daten abzustützen, vermutlich weil sie fürchtete, diese dann nicht mehr aufrechterhalten zu können.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

die Sondermüllpflichtigkeit für Gießereisande nicht vorhersehen können.[589] Insofern wäre sie, selbst wenn sie den Entwurf eines (realistischen) worst case-Szenarios angestrengt hätte, kaum auf einen möglichen Sanierungsaufwand von 25 Mio. DM gekommen. Es hätte sich aber ein deutlich höherer Betrag als die von ihr als Höchstgrenze angenommenen 2 Mio. DM als maximales Kostenrisiko errechnet, was ggf. Anlaß gegeben hätte, unter der Bedingung einer Haftungsfreistellung auf den Erwerb des Geländes zu verzichten und hoheitliche Maßnahmen als Handlungsalternative zu erwägen.

So hätte es der Stadt offengestanden, die von der HDM verweigerten Auskünfte über den Zustand des Bodenuntergrunds wie auch den Zutritt zum Betriebsgelände zur Entnahme von Bodenproben zu erzwingen. Nach dem allgemeinen (polizeirechtlichen) Gefahrenabwehrrecht sind die zuständigen Behörden grundsätzlich ermächtigt, bei begründetem Gefahrenverdacht im Wege von Gefahrerforschungsmaßnahmen zu ermitteln, ob eine (gemutmaßte) Gefahr tatsächlich besteht oder nicht.[590] Anhaltspunkte für eine vom MAG-Gelände ausgehende Gefahr wären zweifellos gegeben gewesen. Der Gefahrverdacht wäre u. U. schon allein durch den Umstand gerechtfertigt gewesen, daß es sich bei dem Werk um einen industriellen Altstandort mit einem über 100jährigen Großgießereibetrieb handelte. Im späteren Stadium der Erwerbsverhandlung hätte sich der Verdacht zudem vor allem auf die Forderung einer Haftungsfreistellungsklausel stützen können, mit der das Unternehmen die Möglichkeit einer Altlast indirekt einräumte bzw. das Vorhandensein einer solchen nicht ausschließen konnte. Als hoheitliche Maßnahme hätte die Gefahrerforschung auch gegen den Willen der HDM durchgesetzt werden können.[591] Der Eingriff in das Eigentum hätte allerdings im Verhältnis zur Schwere und zur Eintrittswahrscheinlichkeit der vermuteten Gefahr stehen müssen. Maßnahmen wie Pro-

589 Für die Deponiegebühren und -kapazitäten gilt dies angesichts der sich bereits abzeichnenden Tendenzen zu einer Verteuerung bzw. Verknappung nur eingeschränkt. Aber auch bei den Schadstoffgrenzwerten hätte es sich im Sinne eines worst case-Szenarios empfohlen, eine mögliche künftige Absenkung einzukalkulieren.

590 Nach den Grundsätzen des allgemeinen Gefahrenabwehrrechts sind die zuständigen Behörden bei einem Gefahrenverdacht, d. h. bei Vorliegen von Anhaltspunkten dafür, daß eine Gefahr bestehen könnte, wie bei einer als solche bereits erkannten Gefahr zu hoheitlichem Einschreiten ermächtigt. Bei (bloßem) Gefahrenverdacht sind ihre Eingriffsmöglichkeiten allerdings zunächst auf Gefahrerforschungsmaßnahmen begrenzt, die sich auf die Klärung der Frage richten, ob die konkreten Umstände des Falles – d. h. dessen tatbestandlichen Voraussetzungen – das Vorliegen der gemutmaßten Gefahr hinreichend wahrscheinlich machen. Vgl. zum Gefahrenverdacht und Gefahrenerforschungseingriff näher Wächter 2000, Rdn. 248ff.

591 Die Kosten hätte das Unternehmen als Verdachtsstörer zu tragen gehabt, sofern sich das Vorliegen einer Gefahr bestätigt hätte. Das gilt nach mehrheitlicher Meinung auch bei negativem Gefahrenbefund, sofern der Betroffene den Gefahrenverdacht durch eigenes Verhalten – im vorliegenden Fall durch die Verweigerung, Probebohrungen zuzulassen – provoziert hat.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

bebohrungen auf dem Werksgelände, ggf. auch umfänglicher Art, oder die Einsichtnahme in den Bodenuntergrund betreffende Dokumente des Firmenarchivs hätten diesem Kriterium wohl genügt.[592] Zwar war die zuständige Wasserbehörde an Hand der Ergebnisse der im Umkreis des MAG-Areals vorgenommenen Probebohrungen zu dem Schluß gekommen, daß von dort keine *akute* Gefahr für das Grundwasser ausgehe. Auf der anderen Seite hatte sie aber nicht ausschließen wollen, daß dies bei Abbruch von Gebäuden, die praktisch wie eine Bodenversiegelung das Auswaschen von Schadstoffen in das Grundwasser verhinderten, der Fall sein könne. Insofern ist anzunehmen, daß Maßnahmen zur weiteren Abklärung dieser möglichen Gefahr grundsätzlich durch das Gefahrenabwehrrecht legitimiert gewesen wären.

Es ist wenig wahrscheinlich, daß die Stadt durch Androhung von Gefahrerforschungsmaßnahmen ihre Position in den Erwerbsverhandlungen in dem Sinne hätte verbessern können, daß die HDM die bis dahin verweigerten Probebohrungen nunmehr »freiwillig« zugelassen hätte. Schließlich hätte das Unternehmen durch dieses Zugeständnis nur eine Verschlechterung seiner bisherigen Verhandlungsposition zu erwarten gehabt, die ja gerade auf der Abwehr möglicher unliebsamer Entdeckungen im Bodenuntergrund und ggf. daraus resultierender Sanierungspflichten beruhte. Insofern hätte es die Firmenleitung vermutlich vorgezogen abzuwarten, ob die Stadt tatsächlich ihre Drohung wahr machen und das Scheitern der Erwerbsverhandlungen in Kauf nehmen würde.[593]

592 Ob eine Bodenerkundung, die den Abriß der Fabrikgebäude bei laufendem Produktionsbetrieb – der zu dem hier in Frage stehenden Zeitpunkt noch bestand – zur Voraussetzung gehabt hätte, dem Kriterium der Verhältnismäßigkeit standgehalten hätte und insofern zulässig gewesen wäre, ist eine Frage der Bewertung der konkreten Umstände, die hier nicht entschieden werden kann. Vermutlich wäre eine solche Maßnahme, wenn sie lediglich zum Zwecke der Klärung eines Gefahrenverdachts und nicht zur Beseitigung oder Minderung einer bereits aktualisierten Gefahr unternommen worden wäre, eher als unverhältnismäßig einzustufen gewesen.

593 Einer angedrohten Zwangsmaßnahme wird der Betroffene nur dann durch »freiwilliges« Nachgeben zuvorkommen, wenn er erwarten kann, sich dadurch besserzustellen, als wenn er es auf den staatlichen Vollzug ankommen ließe, gegen den er grundsätzlich noch die Option der rechtlichen Gegenwehr gehabt hätte. M. a. W. ihm müßte für diesen Fall seitens der Behörde ein gewisses Entgegenkommen, etwa das Gewähren eines zeitlichen Aufschubs, signalisiert werden. Eine solche Gegenleistung hätte die Stadt nicht anbieten können. An einem zeitlichen Aufschub wäre die HDM, die im Gegenteil auf den baldigen Abschluß eines Kaufvertrags drängte, gerade nicht interessiert gewesen. Auf der anderen Seite hätte sich die Stadt um die anvisierte Wirkung ihrer Drohung gebracht, wenn sie dem Unternehmen zugesichert hätte, den Umfang der Gefahrerforschungsmaßnahmen in vereinbarten Grenzen zu halten. Insofern fehlte es an einer für beide Seiten tragbaren Kompromißmöglichkeit, die ein erfolgreiches Agieren im Schatten des Rechts voraussetzt.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Hätte sich die Stadt zu diesem Schritt entschlossen, hätte sie gewärtigen müssen, daß sich die HDM mit allen rechtlichen Mitteln der zwangsweisen Durchsetzung von Bodenerkundungsmaßnahmen widersetzte.[594] Die Aussicht, diese vor der endgültigen gerichtlichen Entscheidung über ihre Rechtmäßigkeit im Wege der sofortigen Vollziehung durchsetzen zu können, wäre eher gering gewesen.[595] Sie hätte die einen Sofortvollzug rechtfertigende Dringlichkeit plausibel machen müssen, ein schwieriges Unterfangen angesichts dessen, daß die zuständigen Behörden das Vorliegen einer akuten Gefahr, die ein umgehendes Einschreiten allein gerechtfertigt hätte, verneint hatten.[596] Während des u. U. bis zur letzen Instanz ausgefochtenen Rechtsstreits hätte das Unternehmen wohl kaum Chancen gehabt, den Werksteil an Dritte zu verkaufen, so daß eine baldige Wiederverwertung des Geländes in Frage gestanden hätte. Die drohende Industriebrache hätte die Stadt aber nicht tatenlos hinnehmen müssen. Wie oben (Ziff. 7.1) schon angesprochen, hätte sie das Gebiet beplanen und zur

594 Sie hätte ihren Widerspruch insbesondere damit begründen können, daß der hoheitliche Eingriff der Stadt primär dadurch motiviert sei, sich im Hinblick auf den beabsichtigten Erwerb des Werksgeländes für dessen Wertermittlung relevante Informationen zu beschaffen, die sie im Verhandlungswege nicht hatte erlangen können, und gerade nicht oder allenfalls nur am Rande dadurch, eine mögliche Gefahr abzuwehren. Das Argument wäre also die nicht bestimmungsgemäße und insofern mißbräuchliche Verwendung eines hoheitlichen Instruments zur Durchsetzung privatrechtlicher Interessen gewesen. Diesem Einwand hätte die Stadt wiederum entgegenhalten können, daß das Unternehmen selbst den Gefahrenverdacht durch Verweigerung eines privatrechtlich begründeten Auskunftsersuchens heraufbeschworen habe. Einer potentiellen Gefährdung im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens durch Gefahrerforschungsmaßnahmen nachzugehen, könne den zuständigen Behörden nicht deshalb untersagt sein, weil dem möglicherweise zivilrechtliche Interessen des Unternehmens zuwiderliefen. Wieweit die eine oder andere Argumentation einer gerichtlichen Überprüfung standgehalten hätte, ist eine Frage der Bewertung der konkreten Umstände, die sich nicht hypothetisch vorwegnehmen läßt.

595 Der rechtstechnische Gang des unterstellten Rechtsstreits wäre folgender gewesen: Die HDM legt Widerspruch gegen den sie belastenden Verwaltungsakt (Anordnung von Gefahrerforschungsmaßnahmen) ein, die Stadt bzw. die zuständige Stelle begegnet der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs mit der Anordnung der sofortigen Vollziehung der fraglichen Maßnahmen gem. § 80 Abs. 2 Ziff. 4 VwGO, gegen die sofortige Vollziehung beantragt die HDM im Rahmen des vorläufigen Rechtsschutzes (beim zuständigen Verwaltungsgericht) gem. § 80 Abs. 5 VwGO die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs. Die gerichtliche Entscheidung gründet im wesentlichen in einem Abwägungsprozeß der gegensätzlichen Interessen der Beteiligten, dem Interesse der Verwaltung am Sofortvollzug auf der einen und dem Rechtsschutzbedürfnis des antragstellenden Unternehmens auf der anderen Seite.

596 Es ist das Kennzeichen der sofortigen Vollziehung, daß sie dem Ausgang des Rechtsstreits insofern vorgreift, als sie bereits die Fakten schafft, deren Zulässigkeit die rechtliche Gegenwehr ausgelöst hat.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Durchsetzung der geplanten Nutzung auf die Instrumente des Baugebots und der Zwangsenteignung zurückgreifen können. Auch bei diesen Maßnahmen hätte sich die Stadt darauf einrichten müssen, daß das Heidelberger Unternehmen zur Abwehr der hoheitlichen Eingriffe in sein Grundeigentum den Rechtsweg ausschöpfte. Im ungünstigsten Fall hätte die Stadt einen langwierigen Rechtsstreit mit dem Unternehmen zur Durchsetzung einer ihren städtebaulichen Vorstellungen entsprechenden Neugestaltung des MAG-Areals zu bestehen gehabt. Auf diesen Weg hat sie sich aber offenkundig nicht begeben wollen.

Als sich die Folgen des mit der Haftungsfreistellung eingegangenen Risikos abzuzeichnen begannen, gab es für die Stadt keine Möglichkeit mehr, für die entstandenen Sanierungskosten die HDM in Regreß zu nehmen. Dies hatte jedenfalls eine von der Stadt wie auch vom Land, das die Sanierungsmaßnahme zu fast 80 % finanzierte, vorgenommene rechtliche Prüfung – wohl zu Recht – ergeben.[597] Ob es möglicherweise im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens der kommunalen Rechtsaufsicht gelegen hätte, der Stadt die vertragliche Übernahme des Haftungsrisikos zu untersagen,

597 Einzelheiten der rechtlichen Prüfung sind nicht dokumentiert. Im wesentlichen wären dafür zwei Anspruchsgrundlagen in Frage gekommen. (1) Dies wäre einmal die Haftung nach § 460 S. 2 BGB für arglistig verschwiegene Mängel gewesen, die der Verkäufer im Rahmen der ihm obliegenden vorvertraglichen Aufklärungspflichten dem Käufer gegenüber zu offenbaren gehabt hätte. In diesem Fall müßte man unterstellen, daß die HDM, die mit der verlangten Haftungsfreistellung die Möglichkeit von Bodenverunreinigungen grundsätzlich eingeräumt hatte, auch deren Umfang wenn nicht konkret gekannt, so doch zumindest Anhaltspunkte dafür hätte gehabt haben müssen, daß die fraglichen Verunreinigungen ggf. auch von erheblichem Ausmaß sein könnten. Daß das Unternehmen für Mängel der vorliegenden, den Bodenwert erheblich mindernden Art einer Offenbarungspflicht unterlag, dürfte zwar nach vorherrschender Meinung außer Frage stehen (vgl. hierzu nur Jauernig 1991, Anm. 7f. aa u. cc zu § 433 BGB u. Anm. II 3 a zu § 242). Ob die Stadt der HDM das unterstellte Wissen hätte nachweisen können, erscheint fraglich, zumal nach den Umständen des Falles wenig dafür spricht, daß das Unternehmen dieses tatsächlich besaß. Im übrigen sind jedoch grundsätzliche Zweifel angebracht, ob die Stadt sich überhaupt auf den Tatbestand des arglistigen Verschweigens – der, wie erwähnt, nicht unbedingt eine Täuschungsabsicht, wohl aber (zumindest bedingten) Vorsatz voraussetzt – hätte berufen können. Aus der Weigerung der HDM, Untersuchungen zur Aufklärung der Bodenverhältnisse zuzulassen, hätte sie den Schluß ziehen müssen, daß sie mit der Haftungsfreistellung ein hohes Risiko auf sich nahm, wenn das Unternehmen schwerwiegende Verunreinigungen offenbar selbst nicht ausschließen konnte. Insofern hätte sie diesem nicht vorhalten können, ihr gegenüber das Risiko, auf das sie sich mit der Freistellung einlassen müßte, verschleiert zu haben. Dem Käufer ein als solches erkennbares Vertragsrisiko anzudienen, verstößt nicht gegen die angesprochene Aufklärungspflicht des Verkäufers (vgl. Jauernig 1991, Anm. II, 3 a zu § 242 BGB). Die Stadt hatte die Entscheidungsfreiheit, sich darauf einzulassen oder auf den Kauf zu verzichten. Das MAG-Gelände nicht an die Stadt verkaufen zu können, war das – letztlich nicht zum Tragen gekommene – Risiko, das die HDM mit der Verweigerung von Bodenuntersuchungen eingegan-

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

ist eine andere Frage, der hier nicht weiter nachgegangen werden kann.[598] Das gilt auch für die im Ergebnis unaufgeklärt gebliebenen Verdachtsmomente, daß ein womöglich nicht unerheblicher Anteil an den Sanierungskosten auf das Konto einer betrügerischen Kooperation zwischen den beauftragten Firmen und Mitarbeitern der für die Abrechnung und Überwachung der Sanierungsmaßnahme zuständigen städtischen und staatlichen Stellen gegangen sein könnte.[599] Korruption und Verletzung von Aufsichtspflichten auf seiten der Bediensteten wie auch die Abrechnung nicht erbrachter Leistungen auf seiten der beauftragten Firmen dürften kaum eine dem vorliegenden Fall zuzuschreibende Besonderheit darstellen. Dieser Problematik dürften sich vielmehr viele Gemeinden, gerade auch im Bereich der Bauverwaltung, ausgesetzt sehen, weil deren Ursachen nicht zuletzt in gewachsenen Strukturen kommunaler Verflechtungen begründet liegen. Dazu gehören Abhängigkeiten des örtlichen Gewerbes von öffentlichen Aufträgen, langjährige persönliche Bekanntschaften zwischen behördlichen Funktionsträgern und privaten Interessenten, Wechsel von Experten aus öffentlichen Ämtern zu privaten Firmen (hier vom Umweltschutzamt und vom Wasserwirtschaftsamt zu den die MAG-Sanierung maßgeblich durchführenden Unternehmen), um nur einige Faktoren zu nennen. Schließlich könnte auch die großzügige Übernahme von Sanierungskosten durch das Land den Auftragnehmern ein Anreiz gewesen sein, an diesem Geld durch Abrechnung von der Sache nach nicht gebotenen Maßnahmen zu partizipieren.

gen war. (2) Als zweite Anspruchsgrundlage wäre an die von der Freistellung ausdrücklich ausgenommene Haftung für vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten von Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen zu denken gewesen. Damit hätte sich in erster Linie eine Tatfrage gestellt, für die die Stadt den Beweis zu führen gehabt hätte. Offenbar wäre sie dazu, wie aus dem Unterbleiben einer entsprechenden Klage zu schließen ist, aber nicht in der Lage gewesen.

598 Voraussetzung für ein evtl. Einschreiten der Aufsichtsbehörde wäre gewesen, daß diese überhaupt von dem Vertragsinhalt Kenntnis erlangt hätte. Dies kann nicht ohne weiteres unterstellt werden, da die Kommunen im Hinblick auf den Abschluß privatrechtlicher Kaufverträge keiner generellen Anzeige- oder Genehmigungspflicht unterworfen sind, ohne daß dies aber die Befugnis der kommunalen Rechtsaufsicht berührt, derartige Verträge ggf. einer (nachträglichen) Rechtskontrolle zu unterziehen. Angesichts der Verhandlungen, die die Stadt sowohl mit dem RP als auch mit dem Innenministerium im Hinblick auf die Aufnahme des MAG-Gebiets in das städtebauliche Förderprogramm PES geführt hatte, war diesen Stellen die städtische Erwerbsabsicht des Werksgeländes zweifellos bekannt. Ob das auch für den konkreten Vertragsinhalt, speziell die Haftungsfreistellungsklausel, zutrifft, kann auf der Basis der vorhandenen Unterlagen nicht entschieden werden. Einiges spricht dafür, daß es sich so verhielt (vgl. dazu oben Ziff. 5.1).

599 Vgl. im einzelnen die Darstellung oben Ziff. 5.2 am Ende.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Das Ergebnis ist eindeutig: Hoheitliches Vorgehen gegen das Heidelberger Unternehmen stellte für die Stadt offenkundig keine brauchbare Option auf dem Weg dar, den Verlust der MAG so gut wie möglich zu kompensieren. Dies ist insofern bemerkenswert, als die ökonomische Abhängigkeit (Gewerbesteuer, Arbeitsplätze), die die Stadt in der Phase der Werkserweiterung in den 1950er Jahren letztlich nicht nur auf jegliche Gegenwehr hatte verzichten, sondern im Gegenteil das Unternehmen beim Erwerb der benötigten Grundstücke hatte unterstützen lassen, entfallen war. Sie befand sich auch nicht mehr in einem vergleichbaren Zielkonflikt, mit dem sie in der damaligen Situation durch den Widerstreit von fiskalischen Interessen auf der einen und städtebaulichen bzw. stadtentwicklungspolitischen Belangen einschließlich denen des Umweltschutzes auf der anderen Seite konfrontiert gewesen war.

Einer der Gründe dafür, daß die Stadt bei der Regelung der Folgen des MAG-Wegzugs einer vertraglichen Verhandlungslösung gegenüber dem Rückgriff auf zwingendes Recht den Vorzug gegeben hat, dürfte in den unterschiedlichen Zeitbezügen zu suchen sein, mit denen die beiden Instrumente jeweils verbunden sind.[600] Hoheitliches, auch planerisches Handeln ist stets Vollzug eines feststehenden, gesetzlich vorgegebenen Rechtsprogramms, das zugleich auch die Maßstäbe für die (nachträgliche) Bewertung der Rechtmäßigkeit des auf die Gestaltung der Zukunft zielenden Verwaltungshandelns vorgibt. Wird eine Maßnahme von den jeweiligen Adressaten, die darin einen rechtswidrigen Eingriff in ihre berechtigten Interessen sehen, angefochten, hat dies regelmäßig zur Folge, daß ihre Durchführung – sofern nicht die anspruchsvollen Bedingungen für deren Sofortvollzug erfüllt sind – so lange zurückstehen muß, bis die Frage der Rechtmäßigkeit abschließend (rechtskräftig) entschieden ist. Darüber können Monate oder auch, zumal wenn der Beschwerdeführer den Rechtsweg bis zur letzten Instanz ausschöpft, Jahre vergehen. Mit einer solchen Streitbarkeit ist vor allem bei Großunternehmen, die über die erforderliche Finanzkraft und juristische Kompetenz verfügen, zu rechnen (und sei es nur, um Zeit zu gewinnen). Für die Kommunalpolitik, die unter dem öffentlichen Erwartungsdruck steht, die anstehenden Probleme (erfolgreich) zu bewältigen, ist es wenig attraktiv, ihre (Zwangs-) Maßnahmen ggf. bis zu einem letztin-

600 Zu den unterschiedlichen Zeithorizonten von (rechtlichen) Konditional- und (außerrechtlichen) Zweckprogrammen vgl. Luhmann 1993, S. 197ff. Bei der Zuordnung zu der einen oder anderen Programmart kann leicht übersehen werden, daß als Zweckprogramme ausgegebene Gesetze immer einer rechtlichen Konditionierung unterliegen, will sich die Rechtspraxis nicht auf die Tautologie zurückziehen, daß Recht das ist, »was das Recht als Recht bezeichnet.« (aaO., S. 203).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

stanzlichen Urteil durchfechten zu müssen und im übrigen zur Passivität verurteilt zu sein, ganz abgesehen davon, daß sie mit einem Rechtsstreit immer auch das Risiko einer Niederlage in Kauf nehmen muß.

Diesen Nachteilen hoheitlichen Vorgehens stehen Vorteile einer vertraglichen (privatrechtlichen) Regelung in mindestens zweierlei Hinsicht gegenüber. Zum einen ist das Spektrum möglicher Problemlösungen nicht durch ein vorgegebenes Rechtsprogramm begrenzt. Vielmehr vollzieht sich die Suche nach einer Lösung weitgehend frei von unabdingbaren (materiell-) rechtlichen Vorschriften im Wege des wechselseitigen Austarierens der gegensätzlichen Interessen in Form von Leistung und Gegenleistung.[601] Gerade dieser, die vertragliche Regelung konstituierende Mechanismus freien Aushandelns – und dies ist vielleicht der wichtigste Vorzug für die Stadt bzw. die ausführende Verwaltung – garantiert in der Regel auch die Bestandskraft der ausgehandelten Lösung in der Zukunft.[602] Schließlich ist davon auszugehen, daß die beteiligten Parteien das ratifizierte Vertragswerk jeweils als das für sie im Spektrum alternativer Handlungsmöglichkeiten erreichbare Optimum betrachten. Andernfalls hätten sie sich nicht – die Abwesenheit einer zwingenden Notlage vorausgesetzt – darauf eingelassen.

Auf der anderen Seite bergen Verhandlungslösungen dank ihrer freieren Gestaltungsmöglichkeiten für die Verwaltung – wie dies für jede private Vertragspartei nicht anders gilt – auch Risiken. Es ist vor allem das Risiko, zum eigenen Nachteil zu verhandeln, d. h. Informationsdefizite über den

601 Dies folgt aus dem Grundsatz der Vertragsfreiheit, wenn auch dieses Prinzip allgemeine Grenzen des rechtlich Zulässigen kennt, wie etwa die Absprache sittenwidriger Leistungen. Die Stadt bzw. die ausführende Verwaltung unterliegt allerdings auch in den Fällen, in denen sie nicht hoheitlich, sondern wie beim vorliegenden Grundstücksgeschäft fiskalisch, d. h. rein privatrechtlich tätig wird, gewissen öffentlich-rechtlichen Bindungen. Insofern sind für sie im Vergleich zu privaten Vertragsparteien die Grenzen freier Vertragsgestaltung grundsätzlich enger gezogen, was aber nicht zwangsläufig bedeutet, daß sie sich mit denen decken, die für einseitig-hoheitliches Verwaltungshandeln gelten. Vielmehr entscheidet die konkrete Konstellation des Einzelfalls darüber, wo die Vertragsfreiheit für die Verwaltung endet. (Vgl. allgemein zur Rechtsgebundenheit von Verwaltungsverträgen etwa Schmidt-Aßmann, 1998, S. 265f.). Im vorliegenden Fall hat die Frage, ob die Stadt möglicherweise mit der sich für sie im nachhinein als nachteilig erwiesenen Haftungsfreistellung der HDM (»Altlastenpassus«) ihre Kompetenz überschritten hat, allem Anschein nach keine Rolle gespielt. Selbst wenn sie von den zuständigen Stellen der kommunalen Rechtsaufsicht geprüft worden sein sollte, so muß sie im Ergebnis verneint worden sein.

602 Natürlich ist es nicht ausgeschlossen, daß die Gegenseite aus welchen Gründen auch immer das Vereinbarte nach Vertragsschluß mit rechtlichen Argumenten wieder aufkündigt und selbst bei nur geringen Erfolgsaussichten vor Gericht zieht – und sei es nur, um die Erfüllung ihrer Vertragspflichten zeitlich hinauszuschieben. Dies dürfte aber eher die seltene Ausnahme sein.

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Verhandlungsgegenstand zu ignorieren bzw. zumindest zu unterschätzen und sich zu Leistungen zu verpflichten, die sich im nachhinein als nicht durch entsprechende Gegenleistungen gedeckt herausstellen. Nicht zuletzt kommunalpolitischer Ehrgeiz, das mit dem Vertrag angestrebte Ziel in absehbarer Zeit zu erreichen, dürfte eine asymmetrische Bewertung von Nutzen und Kosten des ausgehandelten Ergebnisses im Sinne einer Überschätzung des ersten und einer Unterschätzung der letzteren begünstigen, zumal dann, wenn die Fälligkeiten von Leistung und Gegenleistung zeitlich auseinanderfallen. So konnte die Stadt über das MAG-Areal nur wenig später nach Zahlung des nominell niedrigen Kaufpreises verfügen, während der in der übernommenen Altlastensanierung enthaltende restliche Kaufpreisanteil erst in entfernterer Zukunft aufzubringen war.[603] Den zu ihrem Nachteil eingegangenen Vertragspflichten hätte sich die Stadt nur dann entziehen können, wenn sie dem Unternehmen rechtswidriges Verhalten bei den Vertragsverhandlungen hätte nachweisen können – wie etwa die mögliche arglistige Täuschung über die Beschaffenheit des Bodenuntergrunds des Werksgeländes.[604] Gerade dies konnte sie aber nicht.

603 Diesem Mechanismus dürfte sich auch der Erfolg von Warenverkäufen auf Ratenkreditbasis im privaten Konsumbereich verdanken.

604 Die Möglichkeiten der rechtlichen Problematisierung eines Vertragswerks liegen primär auf der Ebene seines normgerechten Zustandekommens und nur sehr begrenzt in seinem materiellen Gehalt (vgl. auch oben Anm. 597).

https://doi.org/10.5771/9783748911067-359 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY