

Geschäftsführung GIG

08.12.2008

**Stellungnahme der Geschäftsführung (GF)
zu den Vorgängen GIG „Appelhülsen Nord II“
als Ergänzung zur Stellungnahme der GF vom 06.09.2007 (Anlage 1)**

Ausgangssituation

Der GIG wurde Ende 1998 Bauerwartungsland von insgesamt 100.000 m² verkauft. Hintergrund des Verkaufs zu einem so frühen Zeitpunkt war lt. Beratungsvorlage auch, dass eine Darstellung im Gemeindehaushalt ohne Verlagerung zur GIG nicht erfolgen könne. Die GIG diene damit als „Finanzierungsgesellschaft“, d.h. sie sorgte für die Bereitstellung von Finanzmitteln für den Gemeindehaushalt aus Krediten bei der GIG und für die Finanzierung eines Vorweggewinns von rund 3,67 Mio. DM für den Gemeindehaushalt.

Ein weiteres Geschäftsfeld war die Vermarktung der durch die Gesellschafterin übertragenen Grundstücke, d.h. die Übertragung des operativen Geschäftes „Verkauf“.

Das „strategische Geschäft“ erfolgte auf der Ebene der Gesellschafterin in den Gremien Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen, Haupt- und Finanzausschuss und Gemeinderat. Dazu gehörte auch die Veredelung des Bauerwartungslandes in Bauland, denn dazu hatte sich die Gemeinde ja durch den Verkauf an die GIG verpflichtet. Die GIG selbst musste von 1998 bis 2002 darauf warten, dass dieses Ziel erreicht worden ist. Auf diese Misere hat die Geschäftsführung in den Wirtschaftsplänen, Jahresabschlüssen und sonstigen Berichten stets hingewiesen.

Grundstücksbewertung

Als die Projektplanung erstmals zeigte, dass eine Vollkostendeckung nicht möglich war, ging es um die Frage, wie mit den Projektverlusten umzugehen sei. Bei einer Gesellschaft mit zwei Geschäftsführern, die bei der Alleingesellschafterin hauptberuflich beschäftigt sind, versteht es sich von selbst, dass solche Fragestellungen immer nur in enger Abstimmung mit den Wirtschaftsprüfern und dem Verwaltungsvorstand der Alleingesellschafterin bearbeitet worden sind.

Grundsätzlich gab es bezüglich der Projektverluste drei Möglichkeiten. damit umzugehen.

Möglichkeit 1:

Die Grundstücke Appelhülsen Nord II, so genanntes Vorratsvermögen der Gesellschaft, hätten abgewertet werden können. Die Folge wäre eine hohe Verlustausweisung gewesen, die *ohne Verlustübernahme der Gemeinde* u. U. zu einer Überschuldung und damit zu einer Insolvenz der Gesellschaft geführt hätte.

Möglichkeit 2:

Die Grundstücke wären abgewertet worden mit der Folge einer hohen Verlustausweisung, die *durch eine Verlustübernahmeverpflichtung der Gemeinde* zu einer Verbindlichkeit bei der Gemeinde und zu einer negativen Entwicklung bzw. Schieflage des Gemeindehaushalts, bis hin zur Notwendigkeit eines Haushaltssicherungskonzeptes, geführt hätte.

Möglichkeit 3:

Weiterhin bestand die Möglichkeit, *durch eine langfristige Konsolidierungsvereinbarung* als Verlustübernahmeverpflichtung den Zuschussbedarf des Projektes Appelhülsen Nord II abzudecken. Die Zuschussverpflichtungen aus der Konsolidierung waren dazu da, die so genannten fortgeführten Herstellungskosten abzudecken, so dass eine Abwertung nicht zu erfolgen brauchte.

Für die dritte Möglichkeit entschieden sich neben den Geschäftsführern und dem Verwaltungsvorstand auch der stets informierte Aufsichtsrat (AR) und die Gesellschafterversammlung (GV).

An dieser Stelle besteht bei einigen Mitgliedern des AR und der GV die Auffassung, dass trotz der Konsolidierungsvereinbarung eine Grundstücksabwertung hätte erfolgen müssen.

Diese Einschätzung teilt die GF nicht. Die GF war und ist immer der Auffassung gewesen, dass, - sofern eine Vollkostendeckung aus den Verkaufspreisen nicht mehr erzielt werden kann -, durch eine Verlustübernahme in Höhe der noch zukünftig entstehenden Aufwendungen ein Ausgleich des Defizits erzielt und damit auf Seiten der Gesellschaft eine Vollkostendeckung erreicht wird. Insbesondere durch die projektbezogene Zuordnung der Konsolidierung direkt zum Projekt Appelhülsen Nord besteht eine Kausalität, die diese bilanzielle Sichtweise rechtfertigt. Insofern bieten sich hier bilanzielle Spielräume im gesetzlichen Rahmen, die in enger Abstimmung mit dem jeweiligen Wirtschaftsprüfer (WP), dem AR und der GV ausgenutzt worden sind.

Mit Übernahme der Prüfung ab 2005 durch den WP, Herrn Dipl. Kaufmann Dittrich, Münster, war für ihn im Wesentlichen die Prüfung der Bewertung des Vorratsvermögens Appelhülsen und eine mögliche Abwertung ein Prüfungsschwerpunkt. Auch Herr Dittrich kam zu dem gleichen Ergebnis wie die GF und der vorherige WP, Herr Dipl.-Kaufmann Schwaaf, Coesfeld, dass nämlich mit der vertraglichen Bindung zur Übernahme der Defizite Appelhülsen Nord II eine Abwertung der Grundstücke, auch vor dem Hintergrund des strengen Niederstwertprinzips im Handelsgesetzbuch, nicht erforderlich gewesen sei.

Die GF hat diese Problematik jüngst mit Herrn Dittrich besprochen mit der sinngemäßen Antwort „Glauben Sie ernsthaft, dass ich durch eine falsche Bewertung wegen Ihnen oder wegen des Prüfungsauftrages meine Zulassung oder eine Strafverfolgung riskieren würde?“

Die gleiche Frage stellte sich für die GF aufgrund der jahrelangen vertrauensvollen Zusammenarbeit nicht. Die GF unterstellt, dass weder eines der Mitglieder des AR noch der GV davon ausgehen, dass sich die GF einer Strafverfolgung aussetzen würde. Beide Geschäftsführer hätten keinerlei Vorteile, im Gegenteil, sie würden sogar ihre Anstellung bei der Alleingesellschafterin gefährden. Bezüglich der Bewertung hat die GF in der Sitzung am 10.04.2008 dem Aufsichtsrat daher auch die umfangreiche fachliche Stellungnahme des Herrn Dittrich zur Bewertungsfrage ausgehändigt. Diese Stellungnahme ist als Anlage 2 nochmals beigelegt.

Lärmgutachten

Neben der Bewertung ist der zweite Kritikpunkt gegenüber der GF, dass dem AR zu keiner Zeit das Lärmgutachten vorgelegt worden sei.

Wie o.a. wurde unterschieden in das „operative Geschäft der GIG“ und in das „strategische Geschäft der Gemeinde“. Grundsätzlich ist das Projekt wie folgt abgewickelt worden:

Strategisches Geschäft auf der Ebene der Gemeinde

Flächenankauf von Geßmann, Verkauf an die GIG, Gewinnvorwegnahme, Aufstellung Bebauungsplan inklusive Lärmschutzgutachten; fertiges Bauland zur Vermarktung bereitstellen.

Operatives Geschäft auf der Ebene der GIG

Ankauf von der Gemeinde, Zwischenfinanzierung, Vorbereitung der Vermarktung wie z. B. durch eine Vermarktungsanalyse, Verkauf der Grundstücke.

Es hat eine Arbeitsteilung stattgefunden. Der Lärmschutz war Bestandteil des Bebauungsplans und damit in der Planungshoheit der Gemeinde; nicht der GIG.

Optimal wäre wahrscheinlich gewesen, wie bei der Entscheidung zu Nottuln West, vor einem Flächenankauf von Geßmann zunächst eine Marktstudie durchzuführen und die Grundstücke erst dann anzukaufen, wenn mit einer Rechtskraft des Bebauungsplans in naher Zukunft zu

rechnen gewesen wäre, und die Grundstücke erst im Anschluss daran an die GIG weiter zu verkaufen.

U. U. hätte man bereits vor 1998, nämlich nach Erstellung einer derartigen Marktstudie, festgestellt, dass eine Vermarktbarkeit an dieser Stelle in dem gewünschten Ausmaß nicht zu erwarten sei. Allerdings kann diese Feststellung erst mit dem Wissen von heute getroffen werden. Damals war die Zeit anders: Die Grundstücke wurden in „Sammelnotarterminen“ nach Vergabekriterien vergeben (verkauft), und der Haushalt hatte Einnahmen bitter nötig. Alles sprach nach Appelhülsen Nord I für einen Erfolg, was sich heute als eine unternehmerische Fehlentscheidung darstellt.

Das Thema Lärmschutz wurde in den Gremien der Gemeinde, wie auch immer, beraten. Die Geschäftsführung hatte darauf keinen Einfluss, sondern die GIG hat Bauland zur Verfügung gestellt bekommen mit einem gültigen Bebauungsplan einschließlich der bekannten Auflagen aus dem Lärmschutz.

Die GF hatte den Auftrag, diese Flächen so schnell wie möglich zu verkaufen. Das hat sie mit allen Kräften versucht. Unterstützend wurde eine so genannte Vermarktungsanalyse beauftragt, um das, was vorhanden war, möglichst schnell umzusetzen. Die durch die GF vorgeschlagene Einstellung eines Vermarktungsprofis ist durch den AR abgelehnt worden. Trotz der Lärmschutzproblematik des B-Plans konnten 30.000 m² Grundstücke verkauft werden, wobei der Lärmschutz i.d.R. kein Problem für den Verkauf dargestellt hat. Die Nachfrager werden sich wohl bei Ansiedlung an einer BAB bewusst gewesen sein, dass es sich hinsichtlich der Ruhe nicht um eine 1A- Lage gehandelt hat. Aus diesem Grund lagen die Grundstückspreise auch bei rd. 100 €, statt bei 165 € wie im Fasanenfeld.

Dass der Lärmschutz auch ein Thema für die Geschäftsführung war, geht aus mehreren Anmerkungen in den Berichten an den AR hervor - wohlweislich davon ausgehend, dass der B-Plan mit allen Auflagen feststand und „so hingenommen werden musste, wie er war“. Es ging nur um die Frage, wie dennoch die Grundstücke unter erschwerten Bedingungen so schnell wie möglich verkauft werden konnten, mit allen negativen Einflussgrößen, von denen in Appelhülsen der Lärmschutz *nur eine* negative Größe war. Der einzige Standortvorteil war hauptsächlich eine gute Autobahn- und Eisenbahnanbindung.

Eines darf nicht vergessen werden:

Der GIG war Bauland versprochen worden **von ihrer eigenen Gesellschafterin**, wobei davon ausgegangen werden konnte, dass diese alles tut, vermarktbare Bauland im Interesse der Gesellschaft zu schaffen !

Die Geschäftsführung durfte auch jederzeit unterstellen, dass es sich bei den Mitgliedern der Aufsichtsgremien der GIG um die Ausschuss- und Ratsmitglieder gehandelt hat, die über den B-Plan und den Lärmschutz beraten und beschlossen haben. Es stand einer Geschäftsführung nicht zu, nach Rechtskraft des B-Plans den Mitgliedern des AR oder der GV zu unterstellen, es seien nicht ausreichend Kenntnisse bezüglich des Lärmschutzes vorhanden. (Von daher könnte man auch zu der Auffassung gelangen, es sei eine Aufgabe der AR-Mitglieder gewesen, die GF dahingehend zu beraten, sich *entgegen der Zuständigkeit* darum zu

kümmern, dass seitens der Gemeinde über die Lärmschutzgutachten auch in den Gremien der GIG berichtet wird. Die Beratungspflicht des AR gegenüber der GF ergibt sich aus dem Gesellschaftervertrag und es ist für die GF schwer zu verstehen, dass der Aufsichtsrat die Geschäftsführung zu keiner Zeit aufgefordert hat, das Thema Lärmschutz aufzugreifen, obwohl bei einigen Mitgliedern nach eigener Aussage keine Kenntnisse bezüglich des Lärmschutz vorgelegen haben, und das trotz einer Abwägung und Beschlussfassung über den B-Plan.

Die GF hat in den Sitzungen und Berichten ständig auf die Risiken der Vermarktung Appelhülsen hingewiesen, wobei Risikohinweise der GF nach Aufforderungen aus dem AR etwa im Wortlaut „GF und AR müssen an einem Strang ziehen“ wieder gestrichen wurden, oder die durch die GF „vorgeschlagenen Reduzierungen der Verkaufserwartungen“ entgegen des Vorsichtsgedankens wieder erhöht werden mussten. Dass ein „Vermarktungsprofi“ als GF die Vermarktung u. U. besser bewerkstelligen kann als ein Jurist oder ein Werkleiter hat die GF im AR vorgetragen. Die aus diesem Grund durch die GF forcierte Einstellung eines Vermarktungsprofis wurde, wie oben bereits erwähnt, durch den AR abgelehnt.

Auch die nach Erinnerung der GF aus dem AR stammende Idee, „im Rahmen einer Konsolidierung das Schiff GIG wieder langfristig auf Kurs zu bringen“ wurde bilanztechnisch durch die GF in Abstimmung mit den WP umgesetzt (s.o.). Die damit zusammenhängende Bewertungsfrage wurde durch WP Dittrich im Jahr 2006 für die Vorjahre bestätigt, nochmals geprüft und nochmals durch o. a. Stellungnahme bestätigt.

Das Grundstücksgeschäft ist seinerzeit nach Auffassung der GF eine unternehmerische Fehlentscheidung gewesen. Dieses kann man *mit dem Wissen von heute* feststellen. Das ist bitter wie jede unternehmerische Fehlentscheidung. Die heutige Herausforderung besteht in der Verpflichtung, den Schaden für die Gemeinde zu begrenzen.