

Stellungnahme und Positionen der Fraktion FDP / BJA (BJA: Bauern, Jäger, Angler) zu öffentlich gewordenen Vorgängen der Verwaltung und dem Stadtparlament von Beeskow

1. Die Stadt Beeskow hat sich auf verschiedenen Gebieten weiterentwickelt. Z.B. wurde das Stadtbild attraktiver, bauliche Missstände nahmen ab und werden bald der Vergangenheit angehören.

Das ist das Ergebnis von politischen Kräften des Stadtparlaments und der Verwaltung.
Es kam zustande, wenn und weil die Mehrheit ihrer Gemeinwohlverpflichtung in diesem Punkt nachgekommen ist.

Daraus kann aber kein Anspruch oder Vorrecht für irgendeine politische Führerschaft abgeleitet werden.

2. Zum verloren gegangenen und beklagten Vertrauen in der Stadtverordnetenversammlung und zur Stadtverwaltung:

Vertrauen ist keine Ware der Marktwirtschaft. Es besitzt den höchsten aller Werte.

Trotzdem kann man es nicht **kaufen**! Man kann nur Menschen kaufen.

Vertrauen **erwirbt** man sich u.a. durch transparentes Handeln, Offenheit, Redlichkeit zur Erfüllung der mit der Wahl eingegangenen Gemeinwohlverpflichtungen.

Der Grundstücksskandal von Bahrendorf legt, neben weiteren Vorgängen, verfestigten Vertrauensschwund nur offen.

3. Die Fraktion vertritt nicht die Auffassung und das Selbstverständnis, dass ein demokratisch gefasster Mehrheitsbeschluss gleichzeitig zur Rechtfertigung und Anspruch von erfüllter Gesetzlichkeit dient.

4. Wir betrachten die Herstellung von Öffentlichkeit, als wichtiges politisches Mittel, Rechtsstaatlichkeit, Redlichkeit und Demokratie zu wahren, wenn uns diese durch politische Willkür gefährdet erscheinen.

5. Die Fraktion FDP / BJA lehnte es ab, die Erklärung der Fraktionsvorsitzenden von Bürgerforum, Die Linke, CDU, SPD der Stadtverordnetenversammlung Beeskow gegen Falschinformationen und Diffamierung vorbehaltlos zu unterstützen.

Wir stehen mit unserer Ablehnung nicht allein da.

Selbst Abgeordnete, aus den Fraktionen der Erklärung, hatten dazu Bedenken.

Zum Vorbehaltsschwerpunkt Baustellenpreise für das Bebauungsgebiet „Am Bahrendorfer See“
(weiterhin Am See)

Die Baugrundstücke „Am See“ besitzen besondere Vorzüge, die andere Baustellen der Stadt nicht aufweisen können:

- sie sind geräuscharm;

- sie sind verkehrsberuhigt, trotz guter Verkehrsanbindung;
- es herrscht eine fast ländliche Idylle mit guter Atemluft;
- sind nah am Wald und grenzen an das Landschaftsschutzgebiet;
- haben freien Zugang von allen Baugrundstücken zum See;
- boten die einmalige Chance für Wenige, nahe am Wasser zu bauen.

Daraus resultierte ein höchstes Kaufinteresse von Bauwilligen.

Aus Sicht der Fraktion hätte die besondere Lage und das Kaufinteresse durch die Stadtverantwortlichen, Bürgermeister Frank Steffen und Kämmerer Steffen Schulze, genutzt werden können, ja müssen, um die hohen Entstehungskosten für die Herstellung baureifer Grundstücke an die Erwerber weiterzugeben.

Stattdessen schusterte die Stadtverwaltung zum Ausgleich der Entstehungskosten einen Millionenbetrag zu.

Laut Bericht über die Prüfung der Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Am Bahrendorfer See“ in der Stadt Beeskow (weiterhin kurz Prüfungsbericht) wäre es möglich gewesen, mit einem mittleren Verkaufspreis von 60,34 € / m² eine höhere Kostendeckung zu erzielen!

Dieser Preis lag auch im Bereich des Bodenrichtwertes (BRW) der Spreeinsel mit 65 € / m².

Herr Frank Steffen und der für Finanzen der Stadt verantwortliche Herr Steffen Schulze hielten am Verkauf unbebauter Wohngrundstücke nach dem BRW fest.

Sie stützten ihre Rechts- und Vollmachtposition auf den SVV – Beschluss 95/2008/II vom 17.12.2008. Dabei ließen sie außer Acht, dass der Beschluss eine „Kann – Regelung“ für weitere verkaufsfähige Grundstücke in der Zukunft nach BRW enthielt.

Es war für beide somit nicht zwingend und unabwendbar geboten, an Baulandveräußerungen ausschließlich nach dem BRW festzuhalten.

Gemeinwohlwahrende Bodenverkäufe, auf der Basis von rechtlich zulässigen Ausschreibungen und Versteigerungen, wie von anderen Gemeinden gehandhabt, blieben unberücksichtigt. Sie schlugen höhere Erlösmöglichkeiten für die Stadt einfach aus.

Herr Frank Steffen und Herr Steffen Schulze informierten die Stadtverordneten, wie sie die Preise für Bahrendorf festgelegt haben: Entlang der Straße BRW 37,00 € / m², in der Mitte BRW + 10%, Grundstücke am Wasser (weiterhin Wassergrundstücke) BRW + 20 %.

Den jeweiligen BRW bestimmten sie, obwohl zu diesem Zeitpunkt noch kein Verkehrswertgutachten vorlag.

Im Jahr 2020 wurde das Gutachten nachträglich beauftragt, wo viele Grundstücke bereits verkauft waren!

Der Gutachter legte für die Wertermittlung ersatzweise den Bodenrichtwert aus den Festlegungen und Verkäufen der Stadt mit 40,00 € / m² zugrunde.

Im Grundstücksmarktbericht aus dem Jahr 2019, S. 102 sind Wertfaktoren für „Grundstücke mit Wasserzugang über einen vorgelagerten Uferstreifen“ besonders auch für die Nutzung **öffentlicher Verwaltungen** angegeben.

Im Jahr 2018, dem Jahr der Beschlussfassung des Bebauungsplanes für Bahrendorf, betrug der Faktor zur Bestimmung des korrekteren BRW für diese Baugrundstücke 2,1.

Bezogen auf den von der Stadtführung festgelegten Basis - BRW von 37,00 € / m² multipliziert mit dem Wertfaktor 2,1 - ergibt das einen BRW für die Wassergrundstücke von 77,70 € / m².

Der vorbestimmte BRW von nur 44,40 € / m² führte zu einer vermeidbaren Bevorteilung der Erwerber der Wassergrundstücke.

Zu den Bevorteilten gehört, im Ergebnis der Wertfaktoranwendung, auch der für Stadtfinanzen Verantwortliche Herr Steffen Schulze.

Er hatte eine größere Baufläche von 1324 m² erworben.

Somit lässt sich ein Einsparbetrag von 44 089,20 € berechnen.

(Baupreisdifferenz aus 77,70 € / m² minus 44,40 € / m² = 33,30 € / m², multipliziert mit 1324 m²).

Auch wenn der Wertfaktor im Grundstücksmarktbericht von Jahr zu Jahr Schwankungen unterliegt, ändert das nichts an der Tatsache, dass der BRW für die Wassergrundstücke gering bestimmt war.

Die Jahreseinnahmen aus der Hundesteuer machen durchschnittlich 34 000,00 € für die Stadt aus. Als Maßstab entspricht das in etwa den Einnahmeausfällen aus nur einem Wassergrundstücksverkauf!

Im Widerspruch zur von der Stadtführung propagierten Sozialfunktion des Verkaufs von Baugrundstücken grundsätzlich nach BRW, steht der Abriss der Internatsblöcke am See.

Der Fraktion gelang es nicht, die Stadtverantwortlichen zu überzeugen, die zwei Blöcke für soziale Mietwohnungen wieder herzurichten (ist ja heutzutage wieder großes Thema).

Die Blöcke hatten einen arg ramponierten Zustand.

Für uns besaßen sie immerhin noch einen Rohbauwert, der ca. 50 % der Baukosten entspricht.

Demnach wäre es ökologisch und auch wirtschaftlich gewesen, den Abriss zu vermeiden und die Abrisskosten einzusparen.

Mietwohnungen an diesem privilegierten Wohnstandort waren, aus welchem sozialen Grund auch immer, nicht vorgesehen.

Dass es auch anders geht, zeigt der Fall des noch älteren, heruntergekommenen, denkmalgeschützten Gebäudes an den Garagen. Es hatte nach unserer Auffassung einen, nahe am Rohbauwert gelegenen Wert.

Die Fraktion schlug deshalb vor, dieses Gebäude nicht an privat von der Stadt zu verkaufen, sondern in städtische, ansprechende Mietwohnungen zu investieren.

Die Stadtführung, besonders Herr Steffen Schulze, war strikt dagegen.

Die Vorgehensweise, die Bewertung des Objektes, die schließlich zum Verkauf führten, sind nicht unumstritten. Der Vorsitzende der SVV Beeskow erschien mit als Käufer.

Der Verkaufserlös für die Stadt hatte eine deutliche Differenz zu einem rohbaunahen Gebäudewert. Das Gebäude wurde ohne Ausschreibung oder Versteigerung billig abgestoßen. In kurzer Zeit erstellten die Käufer Mietwohnungen, die die Stadt ausgeschlossen hatte.

Zum Vorbehaltsschwerpunkt Vergabe von Bauparzellen an bauwillige Bürger

Das Festhalten am Verkauf von Bauparzellen allein nach dem BRW, durch den Bürgermeister Herrn Frank Steffen und den Kämmerer Herrn Steffen Schulze, ist nur eine Seite der Medaille. Das Vergabemonopol für die Baugrundstücke findet sich auf der Rückseite der Medaille wieder.

Die alleinige Vergabe von Bauparzellen durch den Bürgermeister an Bauwillige sieht die Fraktion problematisch.

Im Ergebnis dieser Vergabepolitik können Wohlverhalten und Gefolgschaft gegenüber dem Bürgermeister und der übrigen Stadtführung auch für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Ein Beispiel dafür lieferte die SVV am 07.03.2023.

Der Bürgermeister Herr Frank Steffen erhielt durch viele Häuslebauer aus Bahrendorf großen Beistand, indem sie die moderaten Bodenpreisfestlegungen nach dem BRW verteidigten.

Nebeneffekt des Beistandes - die Grundsteuerersparnis aus der Bewertung nach dem moderaten BRW, bringt allen „Am See“ weiteren Vorteil, der Stadt aber weniger Einnahmen.

Die Fraktion wollte die demokratische Mitwirkung bei der Grundstücksvergabe aufrecht halten. Sie reichte am 10.02.2020 die

„Position der Fraktion zur BV/110/2020/II Verkauf von Bauparzellen in zukünftigen Wohngebieten“ an den Bürgermeister Frank Steffen als Vorschlag ein.

Darin heißt es:

- Die Fraktion favorisiert die Parzellenvergabe nach differenzierteren Preisfestlegungen als bisher, in einem Vergabeausschuss auf der Grundlage einer Vergabeordnung.
- Wir sehen die Anwendung des Windhundprinzips kritisch...
- Das Losprinzip ist weniger angreifbar, schafft aber auch nicht immer Zufriedenheit.

Vom Bürgermeister Herrn Frank Steffen gab es dazu keine Antwort oder Angebot zur Beratung bzw. zur Zusammenarbeit!

Die Haltung der Fraktion wurde durch den Prüfungsbericht vom 23.08. 2021 gestützt. Auf Seite 10 heißt es darin:

„Im Hinblick auf eine möglichst transparente, gerechte und einheitliche Vergabep Praxis wird empfohlen, dass die Stadt Beeskow eine Richtlinie über die Vergabegrundsätze von neu geschaffenen Baugrundstücken für Eigenheimbebauungen erlässt.“

Die Antwort auf diese Empfehlung findet sich unter Federführung vom Kämmerer Herrn Steffen Schulze im Mehrheitsbeschluss der SVV 064/2021/II unter 3. wieder:

3. „Der Verkauf von Baulandflächen erfolgt weiterhin zum BRW in der Reihenfolge der Anträge der Grundstücksinteressenten. Auf die Erstellung einer gesonderten Richtlinie zu den Vergabegrundsätzen gemäß der Empfehlung des RPA (Kinderzahl, soziale Aspekte, Einheimischenmodell, ...) wird ausdrücklich verzichtet.“

Beschlossenes Fazit:

Keine Richtlinie, keine Vergabegrundsätze und ausdrücklicher Verzicht auf eine transparente, gerechte, soziale Vergabep Praxis!

Die Grundstücke in der Reihenfolge der Antragstellung zu vergeben, das sogenannte Windhundprinzip, „wer zuerst da ist, bekommt zuerst“, begründete Herr Steffen Schulze als objektives Kriterium, ohne jegliche Einflussmöglichkeit.

Aber Herr Steffen Schulze selbst, hatte die Objektivität des Windhundprinzips in Frage gestellt. Er beantragte bereits sein Wassergrundstück, bevor der Bebauungsplan für Bahrendorf beschlossen wurde!

Herr Steffen Schulze konnte nicht nur Einfluss auf die Preisgestaltung nehmen. Er begann das Windhundrennen frühzeitig, also vor dem Startschuss! Durch den fabrizierten „Fehlstart“ war er sehr schnell an seinem Ziel.

Am 30.06.2020 trat die geänderte Hauptsatzung der Stadt Beeskow in Kraft.

Hilfreich für die Absicherung der alleinigen Vergabe unbebauter, kommunaler Grundstücke durch Bürgermeister Herrn Frank Steffen war die Änderung des Paragraphen 16 c).

Die Verkaufsvollmacht des Bürgermeisters wurde durch seine Mitwirkung auf 100 000 € erhöht. Damit liegen die Grundstücksvergaben bis zu dieser Höhe, ausschließlich in seinen Händen!

Die Stadtverordneten hatten sich mit ihrer Zustimmung zur Hauptsatzungsänderung hinsichtlich § 16 c, wieder selbst entmachtet und die demokratische Mitwirkung bei Grundstücksvergaben aufgegeben.

Die Vorbehalte der Fraktion FDP / BJA zur Stellungnahme der vier Fraktionen aus Bürgerforum, Die Linke, CDU und SPD beschränken sich nicht nur auf Bahrendorf.

Es gibt weitere Mehrheitsentscheidungen, die unserer Auffassung nach, zulasten des Gemeinwohls führten.

Die bewusste Umgehung des Stadtverordnetenbeschlusses (056/2013/II) durch den Kämmerer Herrn Steffen Schulze besitzt besondere politische Brisanz.

Auf diese Weise wurde einer Person zu einem direkten, finanziellen Vorteil und zu einem größeren, innerstädtischen, unbebauten Grundstück verholpen. Eine von der Fraktion angebahnte Korrektur der Verfehlung wurde ausgebremst.

Die Fraktion lehnt Tendenzen und einen Politikstil ab, die Gemeinwohlverpflichtungen defizitär erfüllen.

Ob aus den Gemeinwohleinschränkungen ein zu klärendes Vergehen der Stadtverantwortlichen resultiert, ist nicht unsere Aufgabe.

Unsere Aufgabe war es aber, diese öffentliche Stellungnahme nicht nur im Ergebnis der Erklärung von vier Fraktionsvorsitzenden abzugeben.

Wir wollen, dass Demokratie auch in Zukunft keiner Willkür erliegt und von niemandem privatisiert wird.

Es möge jeder Wahlberechtigte im Landkreis Oder – Spree zur Wahl und zu einer möglichen Stichwahl gehen, um mitzubestimmen, wer sein Vertrauen und das Amt des abdankenden Landrates am ehesten verdient.

Fraktion FDP / BJA

Der Stadtverordnetenversammlung Beeskow



Hartmut Rudolph



Klaus Weichselbaum