

Schlußbericht

des Untersuchungsausschusses zur Prüfung aller Vorgänge beim Bau der Trabantenstadt Neu-Perlach infolge der Einschaltung der nicht gemeinnützigen „Terrafinanz“ und der „Neuen Heimat“ durch die Landeshauptstadt München in der Amtszeit des ehemaligen Oberbürgermeisters Dr. Hans Jochen Vogel
Drs. 10/545

I. Verfahrensablauf

1. Untersuchungsauftrag

- a) Der Bayerische Landtag hat in seiner Sitzung am 23. März 1983 gemäß Art. 25 Bayerische Verfassung, Art. 1 Gesetz über die Untersuchungsausschüsse des Bayerischen Landtags den Untersuchungsausschuß eingesetzt und wie folgt beschlossen:

Dringlichkeitsantrag der Abgeordneten **Tandler, Karl Schön, Dr. Wilhelm u.a. und Fraktion CSU**

Änderungsantrag der Abgeordneten **Dr. Rothemund, von Heckel und Fraktion SPD**

betreffend

Einsetzung eines Untersuchungsausschusses zur Prüfung aller Vorgänge beim Bau der Trabantenstadt Neu-Perlach infolge der Einschaltung der nicht gemeinnützigen „Terrafinanz“ und der „Neuen Heimat“ durch die Landeshauptstadt München in der Amtszeit des ehemaligen Oberbürgermeisters Dr. Hans Jochen Vogel
Drs. 10/295, 508, 524

In der Amtszeit des Oberbürgermeisters Dr. Hans Jochen Vogel hat die Landeshauptstadt München für den Stadtteil Neu-Perlach im Jahr 1962 die nicht gemeinnützige „Terrafinanz“ zum Grunderwerb und im Jahre 1963 die „Neue Heimat Bayern“ als Maßnahmenträger eingeschaltet. Nach Presseberichten vom 26. Januar 1983 hat die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft „Deutsche Treuarbeit“ in einem im Auftrag der gewerkschaftseigenen „Neuen Heimat“ erstellten Sondergutachten festgestellt, daß die „Terrafinanz“ bei diesem Grunderwerb Gewinne in Millionenhöhe gemacht hat, die u. a. dem früheren Chef der „Neuen Heimat“, Albert Vietor, privat zugeflossen sein sollen. Nach dem Gutachten ist allein dadurch der „Neuen Heimat Bayern“ als dem damaligen Bauträger für den sozialen Wohnungsbau ein Verlust in Höhe von fast 50 Millionen DM entstanden.

Angesichts der erheblichen Beteiligung der öffentlichen Hand an der Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues in Neu-Perlach muß — auch im Hinblick auf möglicherweise notwendig werdende Änderungen von Vorschriften — vor allem geklärt werden,

- ob und in welcher Höhe durch diese Vorgänge Gelder für den Wohnungsbau verlorengingen und stattdessen in private Taschen flossen
- ob die Einschaltung der „Terrafinanz“ zu einem höheren Einsatz an öffentlichen Wohnungsbau-mitteln geführt hat

- ob dadurch Mietern oder sonstigen Wohnungssuchenden Nachteile entstanden sind und
- wer für die Entscheidung der Landeshauptstadt München verantwortlich ist.

Zur Untersuchung dieser Vorgänge wird ein Untersuchungsausschuß gebildet. Untersuchungsthema soll sein:

1. Was hat die Landeshauptstadt München bewogen, beim Siedlungsprojekt Neu-Perlach die Firma „Terrafinanz“ zum Grundstückserwerb einzuschalten?
 - a) Welche Möglichkeiten der Grundstücksbeschaffung wurden geprüft? Wurde dabei auch die Praxis anderer deutscher Großstädte berücksichtigt?
 - b) Was gab den Ausschlag für die Einschaltung eines Zwischenerwerbers? Warum wurden die Grundstücke nicht durch die Landeshauptstadt München (wenigstens für die Gemeinbedarfsflächen) oder durch ein städtisches Unternehmen oder von Anfang an durch die „Neue Heimat“ beschafft?
 - c) Warum, auf welche Weise und in welcher Form wurde gerade die „Terrafinanz“ als Zwischenerwerber eingeschaltet?
2. Wurde bei der Entscheidung die notwendige Sorgfalt angewandt?
 - a) Wurde die „Terrafinanz“ auf ihre Gesellschaftsverhältnisse und ihre Bonität geprüft? Wie? Von wem? Mit welchem Ergebnis?
 - b) Wurde bei der Entscheidung das Interesse der Stadt, preisgünstige Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, ausreichend abgesichert?
 - c) Gab es unternehmerische oder personelle Verflechtungen zwischen der „Neuen Heimat“ und der „Terrafinanz“? Wenn ja, waren diese dem damaligen Oberbürgermeister Dr. Hans Jochen Vogel, den weiteren Bürgermeistern, den berufsmäßigen Stadträten oder sonstigen zuständigen leitenden Beamten oder Angestellten oder dem Stadtrat bekannt?

Trifft die Aussage in der Report-Sendung vom 11. Januar 1983 zu, die Stadt habe 1962 die Auskunft gegeben, zwischen beiden Gesellschaften bestünden keinerlei Beziehungen, oder stimmt stattdessen die Erklärung des damaligen Oberbürgermeisters Dr. Vogel in einem Interview mit der Münchner Abendzeitung vom 18. Mai 1982, die „Terrafinanz“ sei „von Anfang an als eine zum Bereich der „Neuen Heimat“ gehörende und nach ihren Direktiven handelnde Gesellschaft in Erscheinung getreten“? War Dr. Vogel die 1962 von der Stadt abgegebene Erklärung damals bekannt?

Hat Dr. Hans Jochen Vogel in der erwähnten Report-Sendung erklärt, niemand habe an personelle Verflechtungen zwischen der „Neuen Heimat“ und „Terrafinanz“ gedacht oder eine derartige Vermutung

geäußert? Wie ist dies gegebenenfalls mit der widersprechenden Feststellung in der Report-Sendung zu vereinbaren, das frühere Stadtratsmitglied Dr. Ludwig Schmid habe sogar schriftlich einen entsprechenden Verdacht geäußert, der von der Stadtverwaltung zurückgewiesen worden sei?

- d) War denjenigen, die diese Entscheidung für die Landeshauptstadt getroffen haben, bewußt, daß der Grundstückserwerb durch eine zwischengeschaltete Gesellschaft die Gefahr einer besonders starken Erhöhung der Verkehrswerte enthielt?

Waren diese sich bewußt, daß bei einer Beauftragung einer nicht gemeinnützigen — im Gegensatz zu einer gemeinnützigen Gesellschaft — eventuelle Gewinne in private Taschen und nicht nach den für gemeinnützige Gesellschaften einschlägigen Vorschriften in den Wohnungsbau fließen würden? Haben diejenigen, die die Entscheidung getroffen haben, bedacht, daß bei einem Grunderwerb durch die Landeshauptstadt München selbst eventuelle Gewinne dieser zur Bewältigung öffentlicher Aufgaben zur Verfügung gestanden hätten?

3. Wer war für die Entscheidung verantwortlich?

- a) Hat der Stadtrat der Einschaltung der „Terrafinanz“ zugestimmt oder wurde er — wie das frühere Stadtratsmitglied Dr. Ludwig Schmid in der erwähnten Report-Sendung sagte — in dieser Angelegenheit „ausmanövriert“?

Von wem, wann und in welchem Umfang wurde der Stadtrat informiert?

Wer führte den Vorsitz in den zuständigen Ausschüssen?

- b) Von wem und in welchen Verfahrensschritten wurde die Entscheidung getroffen?
- c) Falls die Entscheidung nicht vom zuständigen Organ getroffen wurde: Wer ist für die Nichtbeachtung der Bestimmungen über die Zuständigkeiten verantwortlich?
- d) Entsprach das Verhalten der Verantwortlichen der Landeshauptstadt München den Gesetzen, den Stadtratsbeschlüssen und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung, insbesondere der sparsamen Haushaltsführung?

4. Welche Auswirkungen hatte die Einschaltung der „Terrafinanz“ als Zwischenerwerber oder Beauftragter der „Neuen Heimat“?

- a) Sind Gelder, die sonst dem Wohnungsbau wieder zuzuführen gewesen wären, in private Kanäle abgeflossen?
- b) Hat die Einschaltung der „Terrafinanz“ zu einem höheren Aufwand an Wohnungsbauförderungsmiteln von Bund, Land und Stadt geführt?
- c) Sind sonstige nachteilige Folgen, insbesondere für Mieter oder sonstige Wohnungssuchende festzustellen?

5. Wurde im Maßnahmenrägervertrag zwischen der Landeshauptstadt München und der „Neuen Heimat“ sichergestellt, daß der Stadt für Gemeinbedarfsflächen und den in Neu-Perlach tätigen Bauträgern für den sozialen Wohnungsbau preisgünstige Grundstücke zur Verfügung standen?

6. Haben die Staatsbehörden, die mit der Verwaltung und Verteilung der für den sozialen Wohnungsbau bestimmten Mittel betraut waren, die notwendige Sorgfalt

beachtet oder sind ihre Entscheidungen bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Neu-Perlach zu beanstanden?

7. Haben die mit der Rechtsaufsicht über die Landeshauptstadt München betrauten staatlichen Behörden in diesem Falle ihre Aufsichtspflicht verletzt?
8. In welchem Umfang sind die Verkehrswerte in Neu-Perlach von anderen vergleichbaren Wohnbaugebieten in München abgewichen und in welcher Höhe sind sie durch die Bewilligungsstellen im sozialen Wohnungsbau berücksichtigt worden?

Zu Mitgliedern des Untersuchungsausschusses wurden folgende Abgeordnete bestimmt:

Mitglieder	Stellvertreter
CSU	CSU
Dr. Gustav Matschl (Vorsitzender)	Karl Schön
Friedrich Harrer	Klaus Kopka
Ernst Michl	Herbert Huber
Karl Häußler	Siegfried Möslein
Norbert Geis	Alfons Zeller

SPD

SPD

Karl Heinz Müller
(stellvertr. Vorsitzender)
Max von Heckel

Klaus Warnecke

Ria Burkei

- b) An den Sitzungen des Untersuchungsausschusses nahmen die ordentlichen Mitglieder teil, und zwar die Abgeordneten

Dr. Gustav Matschl
als Vorsitzender des Untersuchungsausschusses

Karl Heinz Müller
als stellvertretender Vorsitzender des Untersuchungsausschusses

Norbert Geis
Karl Häußler
Friedrich Harrer
Max von Heckel
Ernst Michl.

An den Sitzungen des Untersuchungsausschusses nahmen ferner teil als Beauftragte des Bayerischen Staatsministers des Innern (Art. 24 Abs. 2 Bayerische Verfassung)

Ministerialrat Dr. Wolfgang Kunert,
Ministerialrat Klaus Otter (anfänglich);

als Beauftragter des Leiters der Bayerischen Staatskanzlei (Art. 24 Abs. 2 BV)

Regierungsdirektor Dr. Heinz Mittendorfer.

Als Assistent war dem Untersuchungsausschuß Regierungsdirektor Dr. Reinhard Gremer vom Landtagsamt zugeordnet.

2. Sitzungen

Der Untersuchungsausschuß führte seine Beratungen und Untersuchungen in 17 Sitzungen durch und zwar

am 19. April 1983, 10. Mai 1983, 17. Mai 1983, 7. Juni 1983, 21. Juni 1983, 28. Juni 1983, 5. Juli 1983, 18. Oktober 1983, 25. Oktober 1983, 29. November 1983, 13. Dezember 1983, 17. Januar 1984, 24. Januar 1984, 31. Januar 1984, 9. Februar 1984, 13. Februar 1984, 14. Februar 1984.

Der Bericht für die Vollversammlung des Bayerischen Landtags wurde in der Sitzung am 14. Februar 1984 beschlossen.

Die Verfahrensberatungen wurden, wie dies Art. 9 Abs. 3 UAG vorschreibt, unter Ausschluß der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Beweiserhebungen fanden mit einer Ausnahme in öffentlicher Sitzung statt.

Zu der Sitzung vom 17. Januar 1984 lud der Vorsitzende die Zeugen Dr. Biener und Pfleger. Über die Ladung und Vernehmung war zu diesem Zeitpunkt durch den Untersuchungsausschuß noch nicht beschlossen worden.

3. Zeugen; Auskunftspersonen

- a) Als Zeugen wurden nach Belehrung über die strafrechtlichen Folgen einer eidlichen oder uneidlichen Falschaussage vernommen:

in der 2. Sitzung am 10. Mai 1983 Herr Franz Kratzer, Leiter des Revisionsamtes der Landeshauptstadt München zum Thema der Entwicklung des Projekts Neu-Perlach, über seinen Ablauf und alle damit zusammenhängenden Fragen;

in der 4. Sitzung am 7. Juni 1983 und in der 5. Sitzung am 21. Juni 1983 Herr Rechtsanwalt Dr. Ludwig Schmid, ehrenamtlicher Stadtrat der Landeshauptstadt München a.D. zu den Fragen, welche Gründe bei der Errichtung der Entlastungsstadt Neu-Perlach für die Einschaltung der „Neue Heimat Bayern“ und der „Terrafinanz“ maßgebend waren und auf welche Weise diese Einschaltung erfolgt ist;

in der 5. Sitzung am 21. Juni 1983 Herr Helmut Fischer, berufsmäßiger Stadtrat der Landeshauptstadt München a.D. zu dem zuletzt genannten Beweisthema;

desgleichen

in der 6. Sitzung am 28. Juni 1983 Herr Dr. Klaus Zimniok, berufsmäßiger Stadtrat der Landeshauptstadt München a.D.;

in der 7. Sitzung am 5. Juli 1983 die Herren Gustav Adolf Blum, Geschäftsführer der Terrafinanz Terrain- und Wohnungsbau GmbH & Co. KG, ehemaliger Prokurist bei der „Neue Heimat Bayern“, sowie Ludwig Geigenberger, Geschäftsführer der Firma Wohnbauverwaltung Terrafinanz Terrain- und Wohnungsbau-Gesellschaft mbH, ehemaliger Geschäftsführer der „Neue Heimat Bayern“ zu den Fragen, wie die Beteiligung der „Terrafinanz“ am Aufbau der Entlastungsstadt Neu-Perlach, insbesondere beim Grunderwerb, zustande kam;

in der 9. Sitzung am 25. Oktober 1983 Herr Ludwig Geigenberger (Fortsetzung der Zeugeneinvernahme vom 5. Juli 1983);

in der 11. Sitzung am 13. Dezember 1983 Herr Dr. Hans-Jochen Vogel, MdB, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München a.D., zu den Fragen,

- welche Überlegungen die Landeshauptstadt München bewogen haben, beim Siedlungsprojekt Neu-Perlach die Terrafinanz zum Grundstückserwerb einzusetzen (Ziffer 1, Buchst. a - c des Landtagsbeschlusses vom 23. März 1983, Drs. 10/545),

- ob bei der Entscheidung zugunsten der Terrafinanz die notwendige Sorgfalt angewandt wurde (Ziffer 2, Buchst. a - c des Landtagsbeschlusses vom 23. März 1983, Drs. 10/545),

- wer für die Entscheidung zugunsten der Terrafinanz verantwortlich war (Ziffer 3, Buchst. a - d des Landtagsbeschlusses vom 23. März 1983, Drs. 10/545);

in der 12. Sitzung am 17. Januar 1984 Herr Michael Pfleger, Architekt bei der „Bauland GmbH“, vormals „Baulandbeschaffungsgesellschaft“ zu dem Thema der Bemühungen, in Neu-Perlach für die „Baulandbeschaffungsgesellschaft“ Grundstücke in der in-frage stehenden Zeit zu erwerben;

in der 13. Sitzung am 24. Januar 1984 Herr Dr. Michael Schneider, Ltd. Ministerialrat a.D. bei der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, zu den in Nr. 6 des Untersuchungsauftrages enthaltenen Fragen.

Bei der Vernehmung der Herren Blum und Geigenberger waren als deren Beistände die Herren Rechtsanwälte Dr. Otto Gritschneider, München, und Dr. Klaus Werner, München, zugegen.

Sämtliche Zeugen bleiben unbeeidigt.
Anträge auf Vereidigung wurden nicht gestellt.

- b) In der 12. Sitzung am 17. Januar 1984 wurde Herr Dr. Herbert Biener, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater bei der Treuarbeit AG gehört als Auskunftsperson zur Erläuterung des beigezogenen Gutachtens der „Treuarbeit AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Hamburg“ betreffend den Antrag der „Neue Heimat Hamburg“ zur Überprüfung der Gesellschaftsführung durch den ehemaligen Vorstand.

4. Sonstige Beweismittel

Dem Untersuchungsausschuß standen folgende weiteren Beweismittel zur Verfügung:

Aus dem Gutachten der „Treuarbeit AG“ für die „Neue Heimat Hamburg“ der Teilbericht Nr. 1057203, soweit er die Einschaltung der „Terrafinanz“ im Maßnahmeträgergebiet Neu-Perlach betrifft (Beweisbeschluß vom 19. April 1983, mit Zustimmung der „Neue Heimat Hamburg“ übermittelt mit Schreiben vom 9. Mai 1983); die Berichtsaufträge und Berichte, die bei der Landeshauptstadt München, bei der Regierung von Oberbayern und im Bayerischen Staatsministerium des Innern zum Untersuchungsgegenstand angefallen sind (Beweisbeschluß vom 19. April 1983, übermittelt mit IMS vom 9. Mai 1983 und mit Schreiben der Landeshauptstadt München vom 29. April und 17. Mai 1983);

das Urteil des Landgerichts Hamburg, Kammer für Handelssachen, vom 9. März 1983 in Sachen Dipl.-Volkswirt Wolfgang Vormbrock gegen

1. Neue Heimat

2. Neue Heimat Städtebau GmbH

(Beweisbeschluß vom 19. April 1983; übersandt mit Schreiben des Landgerichts Hamburg vom 11. Mai 1983);

die amtliche Auskunft der Landeshauptstadt München vom 30. Mai 1983 zu der Frage, ob die seinerzeitige Mitgliedschaft des städtischen Tiefbaureferenten Helmut Fischer im Aufsichtsrat der „Neue Heimat Bayern“ bis zum 7. Juli 1962 beendet war, ob sie genehmigungspflichtig war und ob gegebenenfalls eine Genehmigung der Mitgliedschaft beantragt und erteilt wurde (Beweisbeschluß vom 17. Mai 1983);

das Schreiben der „Neue Heimat Hamburg“ vom 14. Dezember 1983 zu der Anfrage gemäß Beweisbeschluß vom 29. November 1983, welche Personen oder sonstigen Beweismittel (Urkunden) die „Neue Heimat Hamburg“ zu den Behauptungen benennen kann, daß

- die Neue Heimat Hamburg durch ihren seinerzeitigen Vorstandsvorsitzenden Heinrich Plett im Herbst 1961 gegenüber der Bayerischen Vereinsbank eine Bürgschaft zugunsten der Terrafinanz abgegeben habe,
- durch die Beauftragung der Terrafinanz der Neuen Heimat Bayern ein hoher Schaden entstanden sei (Gutachten der Treuarbeit AG Hamburg);

das Schreiben der Bayerischen Vereinsbank AG vom 14. Dezember 1983 zu der Anfrage gemäß Beweisbeschluß vom 29. November 1983, welche Personen oder sonstigen Beweismittel (Urkunden) die Bayerische Vereinsbank zu der Behauptung benennen kann, daß

- die Neue Heimat Hamburg durch ihren seinerzeitigen Vorstandsvorsitzenden Heinrich Plett im Herbst 1961 gegenüber der Bayerischen Vereinsbank eine Bürgschaft zugunsten der Terrafinanz abgegeben habe;

die Akten der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern zu dem Vorgang, der die Anerkennung der „Terrafinanz“ als Betreuungsunternehmen zum Gegenstand hat.

5. Berichterstattung

Über die vom Bayerischen Staatsministerium des Innern mit Schreiben vom 9. Mai 1983 übermittelten Akten haben die Herren Abgeordneten Karl Häußler und Max von Heckel dem Untersuchungsausschuß Bericht erstattet, und zwar in der 6. (öffentlichen) Sitzung am 28. Juni 1983 und in der 8. (öffentlichen) Sitzung am 18. Oktober 1983.

6. Bereits zu Beginn der Arbeit des Untersuchungsausschusses hat sich Herr Rechtsanwalt Dr. Otto Gritschneider im Auftrag und in Vollmacht der Firma Terrafinanz Terrain- und Wohnungsbau-GmbH & Co. KG und der Firma Wohnbauverwaltung Terrafinanz Terrain- und Wohnungsbau-GmbH (im folgenden „Terrafinanz“) mit Schreiben an den Präsidenten des Bayerischen Landtags und Schreiben an den Untersuchungsausschuß gegen die Einsetzung des Untersuchungsausschusses und gegen seine Tätigkeit gewendet. Am 30. Mai 1983 erhob die „Terrafinanz“ durch Rechtsanwalt Dr. Otto Gritschneider Verfassungsbeschwerde zum Bayerischen Verfassungsgerichtshof mit dem Antrag, den Beschluß des Bayerischen Landtags vom 23. März 1983, also die Einsetzung des Untersuchungsausschusses, aufzuheben. Die Hilfsanträge gehen in die Richtung, die Tätigkeit des Untersuchungsausschusses einzuschränken und eine Verfahrensbeteiligung der „Terrafinanz“ am Verfahren des Untersuchungsausschusses zu erreichen. Die Verfassungsbeschwerde wurde zurückgenommen, nachdem der Antrag der „Terrafinanz“ vom 19. Oktober 1983 auf Erlaß einer einstweiligen Anordnung durch den Bayerischen Verfassungsgerichtshof mit Beschluß vom 16. Dezember 1983 (Vf. 56-VI-83) abgelehnt worden war.

Mit Schriftsatz vom 20. Oktober 1983 stellten Herr Ludwig Geigenberger sowie „Terrafinanz“ beim Verwaltungsgericht München gemäß § 80 Abs. 5 bzw. § 123 VwGO den Antrag, das die Ladung und die Androhung des Zeugniszwangsverfahrens enthaltende Schreiben des Landtagsamtes vom 18. Oktober 1983 aufzuheben, hilfsweise vorläufig nicht zu vollziehen, hilfsweise es zu untersagen, im Fall des Fernbleibens des als Zeuge zur

Sitzung des Untersuchungsausschusses am 25. Oktober 1983 geladenen Herrn Ludwig Geigenberger Ordnungsmittel zu verhängen. Das Verwaltungsgericht München hat mit Beschluß vom 25. Oktober 1983 (Az.: N 4991 IX 83) die Anträge als unzulässig abgelehnt.

Über die hiergegen eingelegte Beschwerde hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof noch nicht entschieden.

7. Drei weiteren Beweisanträgen seitens der der SPD-Fraktion angehörenden Mitglieder vom 31. Januar 1984 gab der Untersuchungsausschuß mehrheitlich nicht statt, da er sie für unbehelflich hielt. Es war beantragt worden, Beweis zu erheben über die Frage, wie im Vergleich zu anderen vergleichbaren Wohnbaugebieten in München die Verkehrswerte in Neu-Perlach zum jeweiligen Zeitpunkt der Veräußerung der Grundstücke durch die Firma „Terrafinanz“ an die „Neue Heimat Bayern“ oder andere gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften waren, durch Zeugeneinvernahme der mit der Grundstückspreisermittlung und Auswertung befaßten Beamten der Landeshauptstadt München in den jeweiligen Zeitpunkten.

Des weiteren war beantragt worden, Beweis zu erheben über die Frage, ob die Regierung von Oberbayern im Rahmen der Fach- und Rechtsaufsicht die Vorgänge und die Einschaltung der Firma „Terrafinanz“ beim Grunderwerb zum Bau der Entlastungsstadt Neu-Perlach geprüft hat und wenn ja, mit welchem Ergebnis, durch Vernehmung der mit der Fach- und Rechtsaufsicht über die Landeshauptstadt München in den Jahren 1962 - 1970 befaßten Beamten der Regierung von Oberbayern.

Ferner war beantragt worden, Beweis zu erheben über die Frage, ob dadurch, daß die „Neue Heimat Bayern“ die von ihr bebauten Grundstücke in Neu-Perlach nicht selbst, sondern von der Firma „Terrafinanz“ erworben hat, ein höherer Einsatz von öffentlichen Mitteln notwendig war, durch Vorlage der Bewilligungsbescheide für die in Neu-Perlach verwirklichten Bauvorhaben der „Neue Heimat Bayern“ im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus.

II. Das Ergebnis der Untersuchungen läßt sich in folgenden Punkten zusammenfassen:

1. Am 25. November 1960 beschloß die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München den „Gesamtplan zur Behebung der Wohnungsnot in München“ (Münchner Plan). Nach diesem Plan war bis 31. Dezember 1966 der Bau von mindestens 48 000 öffentlich geförderten Wohnungen anzustreben. Im übrigen sollte nach diesem Plan dem Bau von frei finanzierten Wohnungen nach Maßgabe des restlichen Bedarfs, den man für diesen Zeitraum auf rd. 75 000 Einheiten schätzte, Raum gegeben werden.

An der Erarbeitung des Münchner Plans waren nahezu alle städtischen Referate sowie die Arbeitsgemeinschaft Stadtentwicklungsplan beteiligt. Der Beschluß der Vollversammlung des Stadtrates fand in der gesamten Münchner Presse starke Beachtung.

Der Münchner Plan blieb nicht bei der allgemeinen Zielvorgabe stehen. Er enthielt zugleich Aussagen darüber, auf welchen Wegen und in welchen Verfahren das angestrebte Ziel der raschen Behebung der Wohnungsnot erreicht werden sollte. Der Stadtrat beschloß deshalb am 25. November 1960 zur Verwirklichung des Münchner Plans auch Maßnahmen der Baulandbeschaffung und der Finanzierung.

Zur Baulandbeschaffung hieß es im Münchner Plan, daß die Baugebiete für größere Bauvorhaben „im erforderlichen Umfang von Fall zu Fall durch Stadtratsbeschluß zu bezeichnen“ seien. Dabei gelte es, „für größere Baugebiete (über 800 Wohnungen) Planungsträger und für kleinere Baugebiete Bauträger zu bestimmen“. Gleichzeitig sei „festzulegen, welche Grundstücke von der Landeshauptstadt München und welche vom Bauträger oder vom zukünftigen Eigentümer unmittelbar zu erwerben sind“ (Buchstabe B Ziff. 1 Satz 3 des Münchner Plans).

Unbeschadet der Beschlußfassung im Einzelfall bekundete der Stadtrat seine Entschlossenheit, zur Sicherung von Bauvorhaben von dem im Bundesbaugesetz den Gemeinden eingeräumten Vorkaufsrecht und von den Möglichkeiten der Umliegung sowie notfalls auch der Enteignung Gebrauch zu machen. Der Oberbürgermeister wurde gebeten, zusammen mit dem Kommunalreferat und der Stadtkämmerei zu prüfen, ob die städtischen Mittel für den Erwerb von Grundstücken verstärkt werden können.

2. Im Jahre 1962 haben Behörden der Landeshauptstadt München durch Maßnahmen, die dem damaligen Oberbürgermeister Dr. Vogel bekannt waren, der wenige Monate zuvor gegründeten Terrafinanz, an der Vorstandsmitglieder der Neuen Heimat über einen Strohmann beteiligt waren, das faktische Monopol des Grunderwerbs in Neu-Perlach eingeräumt. Dies geschah ohne Zustimmung des Stadtrates. Dessen Ausschaltung stellte einen Verstoß gegen die Gemeindeordnung dar und widersprach auch dem Beschluß der Vollversammlung des Stadtrates vom 25. November 1960 zum Münchner Plan. Der Stadtrat sollte am 25. September 1962 durch eine „Bekanntgabe“ nur unterrichtet werden. Der kommunalrechtlich ohnehin unzureichende und überdies verspätete Versuch mißlang und wurde nicht wiederholt. Erst am 3. April 1963 führte Oberbürgermeister Dr. Vogel über das beabsichtigte Vorgehen der Stadt einen Beschluß des Stadtrates herbei, der zudem nur die Neue Heimat, nicht aber die Terrafinanz unmittelbar betraf, die mit Wissen und Billigung des Oberbürgermeisters bis dahin wesentliche Teile des Grund und Bodens in Neu-Perlach bereits erworben hatte. Der Grunderwerb durch die Terrafinanz in Neu-Perlach hatte zum Ergebnis, daß der erzielbare Gewinn den gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindungen entzogen wurde, so daß er in private Kanäle abfließen konnte.
3. Bei der Dienstbesprechung vom 5. Juli 1962 wurde hinsichtlich des Grunderwerbs in Perlach eine Willensübereinstimmung zwischen städtischen Behörden und Terrafinanz erzielt und in einem Ergebnisprotokoll festgehalten. Danach verpflichteten sich beide Seiten zu einem abgestimmten Verhalten. Die Festschreibung der Willensübereinstimmung und das darauf fußende, durch den weiteren Geschehensablauf belegbare abgestimmte Verhalten von Stadt und Terrafinanz entsprachen rechtlich einer durch förmlichen Vertrag geschaffenen Lage. Demzufolge hat sich die Terrafinanz im geeigneten Zusammenhang stets darauf berufen, im Auftrag der Stadt oder im Einvernehmen mit ihr zu handeln.
4. Zur Wahrung der städtischen Interessen wäre es ausreichend, aber auch notwendig gewesen, mit der Terrafinanz zu vereinbaren, daß sie die für den Gemeinbedarf erforderlichen Flächen an die Stadt „zum Anschaffungspreis zuzüglich Zinsen, Kosten und angemessener Vergütung, höchstens jedoch zum Verkehrswert“ abzugeben verpflichtet war. Oberbürgermeister Dr. Vogel hat diese naheliegende Möglichkeit nicht aufgegriffen.
5. Über die Verbindungen zwischen Neue Heimat und Terrafinanz hat Oberbürgermeister Dr. Vogel den Stadtrat objektiv falsch unterrichtet. Auch wenn zum damaligen Zeitpunkt die wahren Beziehungen zwischen Neue Heimat und Terrafinanz noch, wie er sagte, „außerhalb meines Vorstellungsvermögens“ lagen, unterrichtete der Oberbürgermeister den Stadtrat nicht, wie es seinem Wissen entsprach. Die Terrafinanz hatte in „enger Fühlungnahme“ mit der Stadt, aber ohne Billigung des Stadtrats, in erheblichem Umfang Grund und Boden erworben. Spätestens seit den Verhandlungen über den Abschluß eines Maßnahmeträgervertrages kannte Dr. Vogel die enge Verbindung zwischen Neue Heimat und Terrafinanz. Die in der entscheidenden Sitzung der Vollversammlung des Stadtrates vom 3. April 1963 abgegebene Versicherung,
 - die Terrafinanz sei „keine Tochtergesellschaft der Neuen Heimat“,
 - sie sei „eine vollkommen freie Gesellschaft“,
 - über die Tatsache hinaus, daß ein früherer Angestellter der Neuen Heimat Bayern und der Sohn des Vorstandsvorsitzenden der Neuen Heimat Hamburg Geschäftsführer und Mitgesellschafter seien, gäbe es zwischen Neuer Heimat und Terrafinanz „keinerlei Verbindungen“
 war unzutreffend. Auch in der dem Oberbürgermeister Dr. Vogel bekannten Stadtratsvorlage zur Kommunalausschußsitzung vom 30. Oktober 1962 wurde eine Verbindung zwischen Neue Heimat und Terrafinanz unzutreffenderweise in Abrede gestellt. In Wahrheit waren Vorstandsmitglieder der Neue Heimat Bayern und Neue Heimat Hamburg, wie sich nachträglich herausstellte, über einen als Treuhänder fungierenden Hamburger Bankier als Gesellschafter an der Terrafinanz beteiligt und die Neue Heimat Hamburg hatte sich verpflichtet, für die Verbindlichkeiten der Terrafinanz einzustehen, wodurch dieser erst der Grunderwerb in Neu-Perlach ermöglicht wurde.
6. Oberbürgermeister Dr. Vogel hat erkannt und bei seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuß am 13. Dezember 1983 eingeräumt, daß zwischen seiner damaligen Unterrichtung des Stadtrates und seiner im Jahr 1982 abgegebenen Presseerklärung (Interview der Münchner Abendzeitung vom 18. Mai 1982) ein Widerspruch bestand. In dieser Presseerklärung hatte Dr. Vogel ausgeführt, die Terrafinanz sei „von Anfang an als eine zum Bereich der Neuen Heimat gehörende und nach ihren Direktiven handelnde Gesellschaft in Erscheinung getreten“. Dr. Vogel unternahm bei seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuß den erstmaligen Versuch, den Widerspruch zwischen beiden Erklärungen durch den Hinweis aufzuhellen, mit der Zugehörigkeit zum Bereich Neue Heimat habe er die Zeit nach Abschluß des Maßnahmeträgervertrages gemeint. Das freilich widerspricht dem Wortlaut der Erklärung („von Anfang an“) und hat den Anschein der nachträglichen Rechtfertigung.
7. Für die Einschaltung der Terrafinanz als selbständige Trägerin des Grunderwerbs in Neu-Perlach gab es keine überzeugende Begründung. Die Neue Heimat Bayern hätte den Grunderwerb im Planungsgebiet Neu-Perlach selbst durchführen können. Beschränkungen des Gemeinnützigkeitsrechts bestanden nicht oder hätten mit Hilfe einer Ausnahmegewilligung überwunden werden können. Die gelegentlich zu hörende und auch von Dr. Vogel vorgebrachte Begründung, mit der Einschaltung der Terrafinanz habe einer unerwünschten Preisentwicklung entgegengewirkt werden sollen, überzeugt

nicht, weil seitens der Stadt zugestanden war, daß die Terrafinanz bei der Weitergabe der Grundstücke den Verkehrswert verlangte. Die erzielten niedrigen Anschaffungspreise kamen sonach ausschließlich der Terrafinanz, nicht aber der Allgemeinheit zugute.

8. Dies hätte vermieden werden können, wenn die Terrafinanz von Anfang an nicht für eigene Rechnung, sondern für Rechnung der Neuen Heimat, also im Treuhandverhältnis, tätig geworden wäre. Dann wäre das wirtschaftliche Ergebnis, das die nicht gemeinnützige Terrafinanz erzielte, bei der Neuen Heimat angefallen. Der von interessierter Seite teilweise mit Nachdruck vorgebrachte Einwand, die Neue Heimat hätte diesen Gewinn nicht erzielen können, weil sie weder personell noch institutionell zu einem derart umfänglichen Grunderwerb in der Lage gewesen wäre, und weil ein Teil der Grundbesitzer nicht an sie verkauft hätte, vermag nicht zu überzeugen. Selbst wenn die angeführten Befürchtungen und Bedenken gerechtfertigt gewesen wären, hätten sie mühelos durch eine treuhänderische Tätigkeit der Terrafinanz aus der Welt geschafft werden können.
9. Wenn der Vorteil der Terrafinanz in Perlach, der nach Ermittlung der Treuarbeit AG Hamburg 49,2 Mio. DM betrug, bei der Neuen Heimat Bayern angefallen wäre, hätte er zum Bau von Kleinwohnungen, mit oder ohne öffentliche Förderung, oder zur Modernisierung des Wohnungsbestandes oder auch nur zur Stärkung der Eigenkapitalbasis des gemeinnützigen Unternehmens dienen müssen. In jedem Fall hätte der Vorteil für als gemeinnützig anerkannte wohnungswirtschaftliche Zwecke verwendet werden müssen, in erster Linie also für den Bau von Wohnungen. Geht man der Einfachheit halber für eine Wohneinheit von Gesamtkosten in Höhe von 100 000,— DM aus, so hätte Anfang der sechziger Jahre ein Vorteil von 50 Mio. DM ausgereicht, um 500 Wohnungen aus eigenen Mitteln ohne öffentliche Förderung voll zu finanzieren. Bei angenommener 50%iger Fremdfinanzierung hätten mit einem Eigenkapital von 50 Mio. DM insgesamt 1000 Wohnungen errichtet werden können und auch das immer noch ohne öffentliche Förderung. Geht man für den Fall der öffentlichen Förderung von einem Eigenkapitalanteil von 20 Prozent der Gesamtkosten aus, so hätte die Neue Heimat mit einem angefallenen Vorteil von 50 Mio. DM zusätzliche 2500 Sozialwohnungen für die wohnungssuchende Bevölkerung bereitstellen können.*) Zwar hat auch die Terrafinanz Sozialwohnungen gebaut, die aber nicht den dauernden Bindungen des Gemeinnützigkeitsrechts unterworfen sind. Wer dies für belanglos hält, muß sich im klaren sein, daß er damit den Sinn und die Berechtigung der gemeinnützlichkeitsrechtlichen Vermögensbindung und der Beschränkung des Geschäftskreises auf gemeinnützige wohnungswirtschaftliche Zwecke, mithin die gesamte Gemeinnützigkeit, in Zweifel zieht.
10. Der sparsame Umgang mit öffentlichen Mitteln ist ein tragender Grundsatz der Förderung im sozialen Wohnungsbau. Dazu gehört auch die möglichst kostengünstige Einbringung von Grundstücken, weil der Wertansatz des Grundstücks auf die Höhe des einzusetzenden Staatsbodarlehens Einfluß hat. Ein rechtlich ohne weiteres zulässiger Ansatz unterhalb des Verkehrswertes hätte öffentliche Mittel zugunsten weiterer Förderungsmaßnahmen geschont. Es muß

befremden, daß der einstige Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München selbst nur unzureichende Anstrengungen unternommen hat, die Grundstücke in Neu-Perlach unter dem Verkehrswert für die Stadt sicherzustellen. Das ist umso erstaunlicher, als die Terrafinanz nur wegen der ihr eingeräumten Monopolstellung in der Lage war, die Grundstücke in Neu-Perlach zu vergleichsweise günstigen Preisen zu erwerben. Den Vorteil davon hatte allein die Terrafinanz. Der damalige Oberbürgermeister hatte es unterlassen, als Gegenleistung für die Einräumung einer Sonderstellung geldwerte Vorteile für die öffentliche Hand zu sichern.

11. Dadurch ist zwar den Mietern von Sozialwohnungen in Perlach ein Schaden nicht entstanden. Dies folgt aber nur daraus, daß die Mieten im sozialen Wohnungsbau Kostenmieten sind, deren Berechnung sich nach den gesetzlichen Bestimmungen richtet. Auch hohe Grundstückskosten haben nach diesem Berechnungssystem keinen Einfluß auf die Sozialmieten, weil diese Mieten durch den Einsatz von zinslosen Staatsbodarlehen auf eine als tragbar eingestufte Höhe gebracht werden. Deshalb geht ein hoher Grundstückspreis zu Lasten der öffentlichen Mittel. Eine umsichtige städtische Politik hätte zu einer geringeren Beanspruchung dieser Mittel geführt.

III. Zu den einzelnen Fragen des Untersuchungsauftrages haben die Ermittlungen folgendes ergeben:

Zu Ziff. 1

Was hat die Landeshauptstadt München bewogen, beim Siedlungsprojekt Neu-Perlach die Firma „Terrafinanz“ zum Grundstückserwerb einzuschalten?

Zu Ziff. 1a

Welche Möglichkeiten der Grundstücksbeschaffung wurden geprüft?

Wurde dabei auch die Praxis anderer deutscher Großstädte berücksichtigt?

1. In der Anfangsphase der Verwirklichung des Münchner Plans wurde eine Reihe von Möglichkeiten erwogen, die erforderlichen Grundstücke zu erwerben. Das Kommunalreferat der Landeshauptstadt vertrat die Auffassung, daß ein Erwerb durch die Stadt selbst vorteilhaft sei. In einer Vorlage an den Oberbürgermeister Dr. Vogel begründete das Kommunalreferat seine Auffassung damit, daß die Grundstücke zu einem späteren Zeitpunkt an den Bauträger veräußert werden könnten, so daß die eingesetzten Mittel innerhalb eines überschaubaren Zeitraums wieder zurückfließen würden. Die inzwischen eingetretene Wertsteigerung verbliebe bei der Stadt. Deshalb sollte nach Auffassung des Kommunalreferats der Grundstückserwerb durch die Stadt, der sich bewährt habe, fortgesetzt werden. Auf einer Dienstbesprechung vom 14. Februar 1960 nahm ein Vertreter des Kommunalreferats den Standpunkt ein, daß es bei den neuen Baugebieten neben der Gewinnung von Schlüsselpositionen beim Grunderwerb darauf ankomme, vor allem Flächen für den Gemeinbedarf für die Stadt sicherzustellen. Auch der Stadtplanungsausschuß beschloß am 24. Februar 1961, daß der Grunderwerb in Perlach von der Stadtverwaltung durchzuführen sei.

Demgegenüber vertrat der Referent für Tiefbau und Wohnungswesen, der berufsmäßige Stadtrat Helmut Fischer, die Auffassung, die Stadt sei finanziell und personell nicht in der Lage, den Grunderwerb im erforderlichen Umfang selbst durchzuführen, weshalb

*) Von den genannten drei Beispielfällen kommt der zuletzt genannte Fall (Bau von 2500 Sozialwohnungen) der Praxis am nächsten.

man sich zweckmäßigerweise der Hilfe privater Gesellschaften bedienen sollte.

2. Auf die Praxis anderer Großstädte wurde nicht zurückgegriffen, weil nach Auffassung der Beteiligten der Münchner Plan hinsichtlich des Umfangs und der Zeitdauer der Verwirklichung ohne Vorbild war.

Zu Ziff. 1b

Was gab den Ausschlag für die Einschaltung eines Zwischenerwerbers? Warum wurden die Grundstücke nicht durch die Landeshauptstadt München (wenigstens für die Gemeinbedarfsflächen) oder durch ein städtisches Unternehmen oder von Anfang an durch die „Neue Heimat“ beschafft?

3. Der Stadtrat hatte anlässlich der Verabschiedung des Münchner Plans am 25. November 1960 das städtische Tiefbaureferat beauftragt, die Möglichkeiten einer Teilnahme der Münchner gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zu prüfen. Hierüber berichtete das Tiefbaureferat mit Schreiben vom 20. Februar 1961. Nach der Besprechung mit dem Vorstand der Vereinigung Gemeinnütziger Münchner Wohnungsunternehmen habe man den Eindruck gewonnen, daß zwar Bereitschaft bestehe, an der Verwirklichung des Münchner Plans mitzuarbeiten, die Unternehmen aber kaum über nennenswertes eigenes Bauland verfügten. Deshalb werde, so das Tiefbaureferat, die Mitwirkung der gemeinnützigen Unternehmen im wesentlichen wohl darin bestehen, im Rahmen des Baues von Großsiedlungen als Bauträger eingesetzt zu werden, sofern der Baugrund durch die öffentliche Hand zur Verfügung gestellt werden könne. Diese Ausführungen ergänzte das Tiefbaureferat mit Schreiben vom 28. Februar 1961 an den Oberbürgermeister mit dem Hinweis, daß die Stadt in 2 Großsiedlungen bereits 11 gemeinnützige Wohnungsunternehmen eingesetzt habe.
4. Von den drei städtischen Wohnungsunternehmen GWG, GEWOFAG und HEIMAG — das ergab die Vernehmung des Leiters des städtischen Revisionsamtes, Franz Kratzer, — war die GEWOFAG wegen personeller und finanzieller Auslastung in anderen Baugebieten an Grunderwerbungen in Perlach nicht interessiert. Die städtische GWG hingegen hatte Interesse an der Baulandbeschaffung in Perlach und führte auch erste Grundstücksverhandlungen, die sie „jedoch im Interesse der Sache auf Wunsch der Neuen Heimat und nicht zuletzt auf Veranlassung der Stadt“ wieder einstellte. Die städtische HEIMAG entfaltete keine Bemühungen, weil „bekannt war, daß das Planungsgebiet Neu-Perlach Interessengebiet der „Neuen Heimat“ war“. In die gleiche Richtung wies die Aussage des Zeugen Michael Pfleger, seinerzeit technischer Geschäftsführer der Baulandbeschaffung-GmbH der Bayerischen Landesbausparkasse. Er hatte sich, zusammen mit seinem Mitgeschäftsführer in wenigstens zwei Besprechungen im Dezember 1962 und im Januar 1963 bei den städtischen Behörden um eine Beteiligung seiner Gesellschaft am Grunderwerb in Perlach bemüht. Ihm wurde jedoch bedeutet, daß die Stadt dafür den Planungsträger Neue Heimat vorgesehen habe. Er wurde an diese Gesellschaft und die Terrafinanz verwiesen. Von letzterer wurde ihm zugesagt, beim Einsatz der Bauträger Berücksichtigung zu finden. Tatsächlich wurde der Gesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt auch ein Baugebiet für 300 Eigentumswohnungen angeboten, jedoch an einem so ungünstigen Standort (in der Einflugschneise des Flughafens München-Riem), daß die Baulandgesellschaft von dem

Angebot keinen Gebrauch machen konnte. Auch die städtische GWG hatte als Gegenleistung für den Verzicht auf einen Grunderwerb in Perlach von der Neuen Heimat die spätere Berücksichtigung als Bauträger erwartet und verlangt.

5. Zur Frage, ob die Landeshauptstadt München Anfang der sechziger Jahre finanziell in der Lage gewesen wäre, den Grunderwerb für die Verwirklichung des Münchner Plans ganz oder zum Teil selbst durchzuführen, meint das städtische Revisionsamt in dem 1982 erstellten Revisionsbericht (S. 41), auf Grund der Haushaltslage der Landeshauptstadt sei eine Beschaffung im erforderlichen Umfang weder aus vorhandenen noch aus Fremdmitteln möglich gewesen; sogar der Erwerb von Gemeinbedarfsflächen hätte auf den Zeitpunkt hinausgeschoben werden müssen, zu dem der Erwerb infolge Planungsfortschritt (Bebauungspläne) unbedingt erforderlich war. Auch der als Zeuge vernommene frühere Oberbürgermeister Dr. Hans Jochen Vogel wies nachdrücklich auf die engen Grenzen hin, die der Stadt bei der Kreditaufnahme gezogen gewesen seien. Diese Auffassung vermag nicht zu überzeugen. Wie aus den Prüfungsbemerkungen der Rechtsaufsichtsbehörde zu den Haushaltssatzungen der Stadt in den Jahren 1959 bis 1965 eindeutig hervorgeht, ging es der Regierung lediglich darum, die weitere Aufnahme unrentierlicher Schulden zu begrenzen. Bei Darlehen zum Zwecke des Grunderwerbs für den Wohnungsbau hätte es sich aber um rentierliche Schulden gehandelt. Wie rentierlich ein städtischer Grunderwerb für den Wohnungsbau in Perlach gewesen wäre, läßt sich allein schon an dem von der Terrafinanz erzielten Gewinn ablesen. Darlehensaufnahmen für den Wohnungsbau waren nach kommunalem Wirtschaftsrecht Fremdfinanzierungen für rentierliche Zwecke. Die kritischen Anmerkungen der Regierung von Oberbayern zur Haushaltslage der Stadt München bezogen sich nicht auf Grunderwerbsmaßnahmen der hier interessierenden Art. Aus ihnen läßt sich daher auch nicht ableiten, die Regierung hätte einen städtischen Grunderwerb in Perlach abgelehnt, wenn er von der Stadt beabsichtigt gewesen wäre. Es ist keineswegs ausgeschlossen, daß die Landeshauptstadt für den rentierlichen Grunderwerb in Perlach in größerem Umfang hätte Darlehen aufnehmen können. Das wäre auf der Linie des Münchener Plans gelegen, in dem es hieß: „Die Stadtverwaltung wird sich bemühen, ihre Grunderwerbsmittel zu verstärken. Sie fließen beim Grundverkauf wieder zurück, soweit sie nicht für Grunderwerbungen für unrentierliche Anlagen, z.B. für Schulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen, öffentliche Grünflächen usw. verwendet worden sind“.
- Mit ihrer Zurückhaltung hat sich die Landeshauptstadt die Möglichkeit verbaut, selbst in den Genuß der erheblichen Bodenwertsteigerungen in Perlach zu kommen. Bemühungen der Landeshauptstadt München, bei der Landesbodenkreditanstalt ein Baulandbeschaffungsdarlehen in Höhe von 25 Mill. DM zu bekommen, blieben erfolglos.
6. Eine befriedigende Antwort auf die Frage, warum die Grundstücke nicht von Anfang an durch die Neue Heimat beschafft wurden, konnte nicht gefunden werden. Soweit feststellbar war, wurden darüber seitens der Stadt Verhandlungen mit der Neuen Heimat nicht geführt, obwohl der Stadt dieses Unternehmen seit langem als erfahren und leistungsfähig bekannt war. Diese Unterlassung ist umso weniger verständlich, als Oberbürgermeister Dr. Vogel schon in der Dienst-

besprechung vom 21. Februar 1962 an die städtischen Behörden den Auftrag gegeben hatte, sowohl mit Neue Heimat als auch mit Terrafinanz Verhandlungen aufzunehmen. Zur selben Zeit (ab Januar 1962) hatte die Terrafinanz durch Vorsprachen und Schreiben an das Referat für Tiefbau und Wohnungswesen bereits ihre Dienste zur Baulandbeschaffung angeboten. Sie schlug eine Aufteilung von Aufgaben in der Weise vor, daß für die Planung und Koordinierung der Bebauung ein Maßnahmeträger, am besten die Neue Heimat, bestimmt werde, während die Beschaffung des Rohbaulandes und die Bodenordnungsmaßnahmen ihr als Baulandbeschaffungsgesellschaft übertragen werde. So kam es auch.

In der Dienstbesprechung vom 5. Juli 1962 trafen die städtischen Behörden mit der Terrafinanz für Grunderwerb in Neu-Perlach ein Übereinkommen.

Zu Ziff. 1c

Warum, auf welche Weise und in welcher Form wurde gerade die „Terrafinanz“ als Zwischenerwerber eingeschaltet?

7. Nachdem die Terrafinanz im Herbst 1961 gegründet und in das Handelsregister eingetragen worden war, nahm sie mit Beginn des Jahres 1962 die ersten Kontakte mit der Landeshauptstadt München auf.

Am 19. Januar 1962 sprach der Mitgesellschafter und Geschäftsführer der Terrafinanz, Gustav Adolf Blum, im städtischen Referat für Tiefbau und Wohnungswesen (Baureferat) vor und unterbreitete, „in Anbetracht unserer Kreditmöglichkeiten“ das Angebot, „in engster Zusammenarbeit mit dem Baureferat“ Grundstücke zu erwerben, für die dann die Stadt geeignete Bauträger zur Durchführung von Baumaßnahmen benennen könnte. Die Terrafinanz wünschte zu erfahren, ob die Stadt an einer Zusammenarbeit mit einer Terraingesellschaft, wie die Terrafinanz es sei, ein Interesse habe.

Die Vorsprache im Baureferat war erfolgreich. Der Leiter dieses Referates, der berufsmäßige Stadtrat Helmut Fischer, ließ die Terrafinanz wissen, daß er an einem Gespräch interessiert wäre und in Kürze einen Termin bekanntgeben werde. Derselbe Tiefbaureferent Helmut Fischer verfaßte am 1. Februar 1962 an den Oberbürgermeister Dr. Vogel über den Stand der Vorarbeiten in den Planungsgebieten einen Bericht, in welchem er ausführte:

„Es wird zu klären sein, auf welche Schwerpunkte sich die Arbeiten konzentrieren sollen, um die Mittel und Kräfte der Stadt nicht zu zersplittern und damit den gesamten Erfolg zu gefährden. Z.B. könnten die Bemühungen in erster Linie auf das Planungsgebiet Perlach gerichtet werden, da dieses Gebiet zum Teil entwässerungsmäßig günstige Voraussetzungen bietet

Die Überlegung liegt nahe, ob die Stadt das bisherige Verfahren, die Grundstücke für den Wohnungsbau aufzukaufen und dann an die Wohnungsunternehmen weiter zu veräußern, in vollem Umfang aufrecht erhalten kann. Es sollte deshalb auch geprüft werden, ob sich die Stadt zur Beschaffung des Baulandes der großen, leistungsfähigen Bauträger bedienen kann. Außerdem würde sich die Mitwirkung von privaten Terraingesellschaften anbieten“.

Hier hat, soweit ersichtlich, Helmut Fischer den Oberbürgermeister Dr. Vogel zum ersten Mal und ohne Nennung von Namen auf die konkrete Möglichkeit hin-

gewiesen, sich in Perlach bei der Baulandbeschaffung der Mitwirkung einer privaten Terraingesellschaft zu bedienen.

8. Die Auffassung des Tiefbaureferenten Helmut Fischer hinsichtlich der Mitwirkung einer privaten Terraingesellschaft wurde von dem damaligen Kommunalreferenten Anton Weiß nicht geteilt. Auch das Kommunalreferat hatte an den Oberbürgermeister über den Stand der Vorarbeiten in den Planungsgebieten zu berichten. In diesem Bericht vom 14. Februar 1962 wurde der Gedanke der Einschaltung einer privaten Baulandbeschaffungsgesellschaft als „wenig zweckmäßig und vorteilhaft“ bezeichnet und darauf hingewiesen, daß sich der Grunderwerb durch die Stadt bisher bewährt habe. Bei Änderung des bisherigen Verfahrens und Erwerb des Rohgeländes durch private Baulandbeschaffungsgesellschaften müßte gerade für die bei Großplanungen vorgesehenen umfangreichen Gemeinbedarfsflächen der weit höhere Verkehrswert angelegt werden. Weiter heißt es:

„Wir glauben daher, daß es aus vorgenannten Gründen für die Stadt wenig zweckmäßig und vorteilhaft wäre, den Grunderwerb für die Vorhaben des Münchner Plans einer privaten Baulandgesellschaft zu übertragen. Die bisherige Übung, wonach die für bestimmte Baugebiete ausersehenen Bauträger nach Absprache mit dem Kommunalreferat in ihrem Bereich Grundstücke direkt erwerben, soll selbstverständlich beibehalten werden (siehe NHB Südhausbau). Voraussetzung für die Fortführung der weiteren Grunderwerbungen im Rahmen des Münchner Plans durch das Kommunalreferat ist selbstverständlich, daß die notwendigen finanziellen Mittel in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden, die mit Ausnahme der Aufwendungen für die Gemeinbedarfsflächen an die Stadt zurückfließen“.

9. Zu der Frage, wer zu welchem Zeitpunkt die Terrafinanz zuerst ins Gespräch gebracht hat, wurde folgendes ermittelt:

Die Berichte des Tiefbaureferates vom 1. Februar 1962 und des Kommunalreferates vom 14. Februar 1962 führten zu einer Dienstbesprechung am 21. Februar 1962 unter dem Vorsitz des Oberbürgermeisters Dr. Vogel. In ihr wurden die Weichen für das weitere Vorgehen gestellt. Über die Dienstbesprechung, an der nahezu alle städtischen Referate sowie die Arbeitsgemeinschaft Stadtentwicklungsplan beteiligt waren, liegen zwei Berichte vor, nämlich das Protokoll des stenografischen Dienstes und eine Vormerkung von Dr. Zimniok mit Datum vom 13. März 1962.

Im Protokoll des stenografischen Dienstes heißt es:

„Die Frage der Grunderwerbungen in Freiham und Perlach wird einer eingehenden Erörterung unterzogen. Oberbürgermeister Dr. Vogel faßt hier folgendes Ergebnis zusammen

Bezüglich des Grunderwerbs werden der Kommunal- und Tiefbaureferent ersucht, mit der NHB und der Terrafinanz — gegebenenfalls unter Beiziehung der Stadtkämmerei — Verhandlungen aufzunehmen mit dem Ziel, daß sich die beiden Institutionen des Bezirks Perlach annehmen, so daß das Kommunalreferat seine diesbezüglichen Bemühungen auf Freiham ausrichten kann.“

In der Vormerkung des Dr. Zimniok heißt es, der berufsmäßige Stadtrat Helmut Fischer

„stellte in Aussicht, sich hinsichtlich des Grunderwerbs privatrechtlicher Initiativen zu bedienen. Für die Großsiedlung Perlach werden das Kommunal- und das

- Tiefbaureferat, gegebenenfalls unter Zuziehung der Stadtkämmerei, versuchsweise mit der NHB und der Terrafinanz Verhandlungen aufnehmen“.
10. Der Vorschlag des Tiefbaureferenten konkretisiert den in seinem Bericht vom 1. Februar 1962 enthaltenen Hinweis auf die Mitwirkung privater Terraingesellschaften insofern, als nunmehr die Neue Heimat Bayern und die Terrafinanz als mögliche Baulandbeschaffungsgesellschaften eingeführt wurden. Welche Gründe für diesen Vorschlag des Tiefbaureferenten den Ausschlag gaben, ließen weder das Ergebnisprotokoll des stenografischen Dienstes noch die Vormerkung des Dr. Zimniok erkennen. Ein Schlüssel zum Verständnis des Geschehensablaufes kann in der Tatsache gesehen werden, daß der Tiefbaureferent Helmut Fischer zu eben jener Zeit Mitglied des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Bayern war. Dem Oberbürgermeister Dr. Vogel war dies nach eigener Bekundung bekannt. Er nahm daran keinen Anstoß; seiner Auffassung nach lag eine solche Mitgliedschaft sogar im Interesse der Stadt. Helmut Fischer hatte für seine Mitgliedschaft im Aufsichtsrat der Neuen Heimat Bayern weder eine Genehmigung seines Dienstherrn, noch hatte er eine solche beantragt. Er hatte dies, wie er bei seiner Vernehmung sagte, dem Altobürgermeister Thomas Wimmer gelegentlich gesagt. Dr. Vogel, so Helmut Fischer, habe das nicht gewußt. Dem steht freilich die eigene Bekundung Dr. Vogels entgegen.
11. Auf die aktive Rolle des damaligen Oberbürgermeisters bei der Beauftragung der Terrafinanz kommt der Kommunalreferent wiederholt zu sprechen.
- In der Sitzung des Kommunalausschusses am 25. September 1962 trug Kommunalreferent Weiß vor:

„Auf Anregung des Herrn Oberbürgermeisters und des Referates für Tiefbau und Wohnungswesen hat das Referat mit der im vergangenen Jahr ins Leben gerufenen ‚Terrafinanz‘, Terrain- und Finanzierungsvermittlungsgesellschaft mbH mit dem Sitz in München, Widenmayerstr. 5, Verbindung aufgenommen.“
 - Die für die Sitzung des Kommunalausschusses am 30. Oktober 1962 (Übernahme von Terrainaufgaben in München durch die TF) vorbereitete Bekanntgabe enthielt dieselbe Formulierung wie die Bekanntgabe in der Sitzung vom 25. September 1962 („Auf Anregung des Herrn Oberbürgermeisters und des Referats für Tiefbau und Wohnungswesen ...“). Diese Vorlage trägt einen handschriftlichen Vermerk von Oberbürgermeister Dr. Vogel, kann ihm also nicht unbekannt gewesen sein.
 - In einem Schreiben des Kommunalreferenten Weiß vom 31. Mai 1965 an Oberbürgermeister Dr. Vogel heißt es wörtlich:

„Auf Ihre persönliche Anregung hin und im Benehmen mit dem Wohnungsbaureferat und der Stadtkämmerei nahm das Referat deshalb im Frühjahr 1962 Verhandlungen mit der ein Jahr vorher ins Leben gerufenen ‚Terrafinanz‘ auf.“
- Oberbürgermeister Dr. Vogel hat dieser Darstellung seines Kommunalreferenten damals nicht widersprochen.
12. An einer Besprechung vom 7. Mai 1962, die von Stadtdirektor Dr. Fischer (Kommunalreferat) geleitet wurde, nahmen die Herren Blum und Dr. Plett von der Terrafinanz teil. Tiefbaureferat und Stadtkämmerei waren vertreten. In dieser Dienstbesprechung erfuhr die

Zusammenarbeit zwischen der Stadt und der Terrafinanz eine umfassende Regelung. Das Ergebnis der Dienstbesprechung wurde in einer Vormerkung des Kommunalreferates vom 6. Juli 1962 niedergelegt. Sie muß ihrer Bedeutung wegen teilweise im Wortlaut wiedergegeben werden.

Sie lautet:

- „1. Es besteht Einigung darüber, daß das Verhältnis zwischen der Terrafinanz und der Stadt nicht durch einen schriftlichen Vertrag fixiert wird, die Zusammenarbeit jedoch in gegenseitiger enger Führungnahme erfolgt.
2. Neben dieser Koordinierung mit den beteiligten städtischen Stellen erfolgt im großen und ganzen und wenn nötig, in Einzelfällen, Absprechung der Preise mit dem Kommunalreferat für die von der Terrafinanz zu erwerbenden Grundstücke, wobei sich die Gesellschaft im wesentlichen an die von der Stadt zuletzt bezahlten Grundstückspreise in den einzelnen Baugebieten hält.
3. Als Baugebiete, in denen die Terrafinanz ihre Ankaufsbemühungen beginnen wird, wurden die Wohnbaugebiete Perlach und Fürstenried III genannt, wobei in erster Linie das Gebiet Fürstenried III den Vorrang erhält, weil dort auf Grund der fortgeschrittenen Planung und der möglichen Erschließung mit einer Bebauung am ehesten begonnen werden kann.
4. Außer diesen beiden Gebieten kann die Terrafinanz im Einvernehmen mit der Stadt von Fall zu Fall in anderen Baugebieten ebenfalls ihre Erwerbsbemühungen fortsetzen.
5. Die Terrafinanz wird die erworbenen Grundstücke entweder selbst oder durch andere Bauträger dem sozialen Wohnungsbau zuführen.
6. Die Stadt ist nicht verpflichtet, von der Terrafinanz erworbene Grundstücke käuflich abzunehmen; auch können keine Ansprüche an die Stadt wegen nicht rechtzeitig erfolgter Planung und Erschließung oder wegen Nichtdurchführung eines Bauprogramms infolge Fehlens von Mitteln, höherer Gewalt und dergl. erhoben werden.
7. Bei einem nicht möglichen Erwerb eines Grundstückes durch die Terrafinanz ist es im Prinzip ausgeschlossen, daß die Stadt zum Beispiel durch Bereitstellung von Ersatzland u.ä. herangezogen wird.
8. Der Verkauf von Gemeinbedarfsflächen an die Stadt sollte zum seinerzeitigen Verkehrswert ohne irgendwelche Zuschläge (Verwaltungsgebühren, Zinsen usw.) unter Zugrundelegung der baulichen Ausnutzung (Schulbauplatz, Grünflächen etc.) erfolgen. Hierbei vertritt die Terrafinanz den Standpunkt, daß in diesem Fall der evtl. Minderbetrag zwischen durchschnittlichem Einstandspreis und dem seinerzeitigen Verkehrswert dem Nettobaulandpreis zugeschlagen werden müßte. Dazu gibt das Wohnbaureferat zu bedenken, daß dadurch u.U. der soziale Wohnungsbau allzu sehr belastet wird. Dem wurde jedoch entgegengehalten, daß diese Belastung nur von geringfügiger Art sein wird.

Abschließend bat Herr Blum, mit Rücksicht auf seine künftigen Ankaufsbemühungen und die Preisgestaltung, einen Bebauungsplan für Perlach nicht beschließen zu lassen, sondern einen solchen Plan zunächst einmal intern zu behandeln“.

13. Es ist kaum verständlich, daß eine so weittragende und bedeutsame Beziehung nicht auf eine schriftliche Vertragsgrundlage gestellt wurde. Die damals gegebene Begründung, damit rechtliche Bindungen gegenüber der Terrafinanz auszuschließen, vermag nicht zu überzeugen; denn zum einen hätte ein Bindungsausschluß auch in einen schriftlichen Vertrag aufgenommen werden können, und zum anderen ergibt sich aus dem weiteren Geschehensablauf, daß sehr wohl aus dem Ergebnis der Dienstbesprechung eine gegenseitige Verpflichtung zu einem bestimmten Verhalten hergeleitet wurde. Das Besprechungsergebnis vom 5. Juli 1962 enthielt die Festschreibung der Willensübereinstimmung zwischen der Stadt und der Terrafinanz, welche die Grundlage des weiteren, aufeinander abgestimmten Vorgehens zwischen der Landeshauptstadt und der Terrafinanz darstellte. Die Feststellung der Willensübereinstimmung und das darauf fußende abgestimmte Verhalten von Stadt und Terrafinanz entsprechen rechtlich einer durch förmlichen Vertrag geschaffenen Situation. Die Formlosigkeit der Beziehungen zwischen Stadt und Terrafinanz schließt die rechtliche Bindungswirkung nicht aus.

Sucht man nach den Gründen für den Verzicht auf die Schriftform der Vereinbarung, so liegt die Überlegung nahe, daß die Formlosigkeit der Beziehungen für beide Seiten Vorteile der folgenden Art bot:

So konnte der Kommunalreferent in der Sitzung des Kommunal Ausschusses vom 25. September 1962 die Auffassung vertreten, die Übernahme von Terraufgaben durch die Terrafinanz erfordere keinen Beschluß des Stadtrates; der Vorgang falle vielmehr in den Bereich der laufenden Verwaltung, da keinerlei Bindung eingegangen worden sei. Andererseits gab der Verzicht auf die Schriftform der Terrafinanz die Möglichkeit, sich gegenüber der Landeshauptstadt München und ihren Wohnungsbaugesellschaften auf ihre volle, durch keinerlei vertragliche Verpflichtungen eingeschränkte Eigentümerposition zu berufen, was beispielsweise in einem an den Oberbürgermeister gerichteten Schreiben der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GE-WOFAG vom 16. Dezember 1966 bedauert und gerügt wurde.

14. Oberbürgermeister Dr. Vogel hat das Besprechungsergebnis vom 5. Juli 1962 gekannt und gebilligt. Das ergibt sich aus einem Schreiben des Stadtrats Helmut Fischer vom 6. August 1962, in welchem dem Kommunalreferat mitgeteilt wird, daß

„sich der Herr Oberbürgermeister auf Vortrag am 31. Juli 1962 ausdrücklich damit einverstanden erklärt (hat), daß die Terrafinanz auch in Perlach sofort zum Erwerb eingesetzt wird. Wir halten dies auch für zwingend erforderlich.“

15. Zur Frage, auf welche Weise die Terrafinanz eingeschaltet wurde, muß darauf hingewiesen werden, daß die Stadt den Grunderwerb durch die Terrafinanz in Neu-Perlach über die Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung gesteuert hat, obwohl die gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung nicht vorgelegen hatten.

Die Behauptung, es habe niemand gehindert werden können, in Neu-Perlach Baugrundstücke zu kaufen, so daß der Terrafinanz gar kein Monopol als Grundstückskäuferin habe eingeräumt werden können, vermittelt in dieser Allgemeinheit kein zutreffendes Bild der konkreten Situation.

Die Auffassung eines Grundstücks bedurfte nach § 19 Abs. 2 Nr. 1 BBauG a.F. der Genehmigung (Boden-

verkehrsgenehmigung), wenn sie nach dem Inhalt des zugrunde liegenden Kaufvertrages zum Zwecke der Bebauung vorgenommen wurde; ohne die erforderliche Genehmigung war eine Eintragung ins Grundbuch und damit ein Erwerb ausgeschlossen (§ 23 Abs. 1 BBauG a.F.). Die Erteilung der Genehmigung hing nach § 20 BBauG davon ab, ob der Erwerb mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar war.

Eine Genehmigung kam also nur in Frage, wenn die Bauabsichten des Erwerbers, hier also der TF, den planerischen Vorstellungen der Landeshauptstadt entsprachen. Eine solche Übereinstimmung konnte aber in diesem frühzeitigen Stadium nur dann vorliegen, wenn die Landeshauptstadt dem Erwerber Einblick in ihre Planungstätigkeit gewährte und der Erwerber seine Ankäufe entsprechend vornahm. Mit anderen Worten: Gerade weil die Planungsabsichten der Landeshauptstadt noch nicht offenlagen, konnte nur ein mit der Landeshauptstadt in enger Verbindung stehender „Insider“ seine Grundstückskäufe so vornehmen, daß sie den planerischen Vorstellungen der Landeshauptstadt nicht widersprachen und damit von dieser genehmigt werden konnten. Hieraus wird deutlich, daß die Bodenverkehrsgenehmigung — über ihre eigentliche Funktion hinaus — auch zu einem entscheidenden Steuerungsinstrument für die Auswahl der Käufer wurde. Die Einräumung des faktischen Monopols zugunsten der Terrafinanz vollzog sich in der Form einer engen Zusammenarbeit zwischen den städtischen Behörden und der Terrafinanz. Wie eng diese Zusammenarbeit war, zeigt sich in einem Schreiben des Tiefbaureferenten Helmut Fischer vom 10. Juli 1962. Unter dem Betreff: „Münchner Plan; Grunderwerb durch die Terrafinanz (Geheimhaltung der Bebauungspläne)“, „Streng vertraulich“, bat Helmut Fischer die beteiligten Referate und die Arbeitsgemeinschaft Stadtentwicklungsplan, zur Verhinderung spekulativer Manipulationen der Grundstückseigentümer oder Dritter die Vorplanungen und Bebauungspläne solange streng geheim zu halten, bis die erforderlichen Grundstücke im wesentlichen durch die Terrafinanz oder das Kommunalreferat erworben seien. Schließlich bat Helmut Fischer darum, der Terrafinanz Einsicht in die Pläne zu gestatten und die erforderlichen Auskünfte zu erteilen, damit Fehlinvestitionen vermieden würden. So geschah es auch. Am 2. August 1962 wurde Herrn Blum ein Lageplan der künftigen Großsiedlung Perlach mit den von der Abteilung Stadtentwässerung dargelegten Kanalzonen zur kurzfristigen Einsicht übergeben.

Aus dieser Sachbehandlung ergibt sich der Wille, der Terrafinanz den konkurrenzlosen Grunderwerb in Perlach zu ermöglichen, ihr also eine Monopolstellung einzuräumen. Auch der städtische Revisionsbericht aus dem Jahre 1982 kommt zu diesem Ergebnis. Danach stellte die der Terrafinanz gestattete Planeinsicht „eine ungewöhnliche Bevorzugung“ dar, eine Einschätzung, die der Leiter des städtischen Revisionsamtes, Franz Kratzer, anläßlich seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuß ausdrücklich aufrechterhielt.

Zu Ziff. 2

Wurde bei der Entscheidung die notwendige Sorgfalt angewandt?

Zu Ziff. 2 a

Wurde die „Terrafinanz“ auf ihre Gesellschaftsverhältnisse und ihre Bonität geprüft? Wie? Von wem? Mit welchem Ergebnis?

16. Die Bonität und die Gesellschaftsverhältnisse der Terrafinanz wurden zu keinem Zeitpunkt angemessen geprüft. Sogar nachdem der ehrenamtliche Stadtrat Dr. Ludwig Schmid in einer Stellungnahme vom 30. Juli 1962 zu einer Stadtratsvorlage diesen Mangel gerügt hatte, beschränkten sich die städtischen Behörden auf eine Rückfrage beim Geschäftsführer der Terrafinanz, Gustav Adolf Blum. Laut Aktenvermerk des Kommunalreferenten vom 1. August 1962 wurde dabei von Herrn Blum angegeben:

"1. Die Terrafinanz ist keine Tochtergesellschaft der „Neuen Heimat“, auch bestehen keine irgendwie gearteten Bindungen zwischen beiden Gesellschaften.

2. Der Gesellschafter Dr. Norbert Plett ist der Sohn des Generaldirektors von der „Neuen Heimat“.

3. Der Gesellschafter und Bankier Dr. Wölbern ist Hauptgesellschafter des Bankhauses Wölbern in Hamburg, Kommanditgesellschaft.

4. Kreditgeber von 50 Mio. DM ist die Bayer. Vereinsbank, München (Kreditabteilung, Herr Dick)."

Ferner beantwortete der Tiefbaureferent Stadtrat Helmut Fischer mit Schreiben vom 28. August 1962 an das Kommunalreferat die Frage des Stadtrats Dr. Ludwig Schmid mit der Bemerkung, er selbst habe sich persönlich vergewissert, daß die Terra-GmbH, die kein Ableger der NHB sei, mit sehr namhaften Münchner Hypotheken- und Geschäftsbanken arbeite.

Diese Bemerkung wurde in späteren städtischen Vorlagen stereotyp in dem Sinne wiederholt, daß die Terrafinanz „nach persönlicher Vergewisserung“ des Tiefbaureferenten Helmut Fischer über ausreichende Kreditmöglichkeiten verfüge.

Zu Ziff. 2 b

Wurde bei der Entscheidung das Interesse der Stadt, preisgünstige Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, ausreichend abgesichert?

17. Diese Frage muß verneint werden. Wie unter II. 3, 6, 9 der Zusammenfassung des Ergebnisses bereits ausgeführt, sind Anstrengungen der Stadt, preisgünstige Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau oder auch für Gemeinbedarfsflächen zu erlangen, nur unzureichend unternommen worden.

Zu Ziff. 2 c

Gab es unternehmerische oder personelle Verflechtungen zwischen der „Neuen Heimat“ und der „Terrafinanz“? Wenn ja, waren diese dem damaligen Oberbürgermeister Dr. Hans Jochen Vogel, den weiteren Bürgermeistern, den berufsmäßigen Stadträten oder sonstigen zuständigen leitenden Beamten oder Angestellten oder dem Stadtrat bekannt?

Trifft die Aussage in der Report-Sendung vom 11. Januar 1983 zu, die Stadt habe 1962 die Auskunft gegeben, zwischen beiden Gesellschaften bestünden keinerlei Beziehungen, oder stimmt stattdessen die Erklärung des damaligen Oberbürgermeisters Dr. Vogel in einem Interview mit der Münchner Abendzeitung vom 18. Mai 1982, die „Terrafinanz“ sei „von Anfang an als eine zum Bereich der „Neuen Heimat“ gehörende und nach ihren Direktiven handelnde Gesellschaft in Erscheinung getreten“? War Dr. Vogel die 1962 von der Stadt abgegebene Erklärung damals bekannt?

Hat Dr. Hans Jochen Vogel in der erwähnten Report-Sendung erklärt, niemand habe an personelle Verflechtungen

zwischen der „Neuen Heimat“ und „Terrafinanz“ gedacht oder eine derartige Vermutung geäußert? Wie ist dies gegebenenfalls mit der widersprechenden Feststellung in der Report-Sendung zu vereinbaren, das frühere Stadratsmitglied Dr. Ludwig Schmid habe sogar schriftlich einen entsprechenden Verdacht geäußert, der von der Stadtverwaltung zurückgewiesen worden sei?

18. Die Neue Heimat Bayern und die Neue Heimat Hamburg waren mit der Terrafinanz personell und unternehmerisch von Anfang an eng verflochten.

19. Die personellen Verflechtungen kamen auf folgende Weise zustande. Am 8. August 1961 richtete Gustav Adolf Blum an den Vorstandsvorsitzenden Heinrich Plett der Neuen Heimat Hamburg ein Schreiben, das folgenden Wortlaut hat:

„An die Vorstandschaft der Neuen Heimat,
z.Hd. des Vorstandsvorsitzenden Herrn Direktor H. Plett,

Hamburg 22, Lübecker Straße 1.

Betreff: Beendigung meines Arbeitsverhältnisses

Sehr geehrter Herr Direktor Plett!

Anläßlich der Arbeitsausschußsitzung der Neuen Heimat Bayern am 1./2. August 1961 in München hatte ich Herrn Direktor Vietor um eine Aussprache gebeten, um ihn in einem persönlichen Gespräch von meinen Berufungen und erfolgten Entscheidung zu unterrichten. Ich nehme an, Herr Direktor Vietor wird Sie zwischenzeitlich von diesem Gespräch unterrichtet haben. Es ist mir in der persönlichen Aussprache insbesondere darum gegangen, Ihnen die echten Gründe meines Entschlusses darzulegen und bei Ihnen für diesen Schritt das nötige Verständnis zu finden.

Die Gründe liegen ausschließlich in der mir gebotenen beruflichen Entfaltungsmöglichkeit und damit verbundenen Dotationen. Ich bin davon überzeugt, daß diese Entscheidung im Interesse meiner beruflichen Laufbahn und in Anbetracht der wesentlichen Verbesserung meiner materiellen Verhältnisse richtig ist.

Mit meinem heutigen Schreiben verbinde ich an Sie, sehr geehrter Herr Direktor Plett, die Bitte, mich zum 31. Dezember 1961 aus dem Dienste der Neuen Heimat zu entlassen. Bitte seien Sie versichert, daß dieser Entschluß von mir eine große menschliche Entscheidung gefordert hat und mich gegenüber der Geschäftsleitung der Neuen Heimat Bayern sehr schmerzlich trifft, da ich insbesondere bei Herrn Geigenberger während meiner ganzen Tätigkeit sachkundige und freundschaftliche Unterstützung sowie selbstlose Anerkennung gefunden habe. Es war eine Zusammenarbeit, wie sie angenehmer und ersprießlicher nicht sein konnte.

Ich bitte Sie höflich, für die fast sechs Jahre beruflicher Tätigkeit bei der Neuen Heimat meinen aufrichtigen Dank entgegenzunehmen. Es ist für mich eine Selbstverständlichkeit, daß ich aufgrund meiner Position als Finanzprokurist insbesondere zur Abrechnung der laufenden Maßnahmen auch nach dem 31. Dezember 1961 der Geschäftsleitung der Neuen Heimat Bayern zur Verfügung stehen muß. Ich bitte daher, meine Zusage entgegenzunehmen, daß ich auch nach meinem Ausscheiden für alle Abschlußarbeiten, bei denen meine Mitwirkung für erforderlich gehalten wird, zur Verfügung stehen werde.

Andererseits bitte ich, mir ab 1. Oktober 1961 stundenweise von Fall zu Fall zu gestatten, meiner neuen Tätigkeit nachzugehen. Ich darf Ihnen an dieser Stelle die Versicherung abgeben, daß ich während dieser Zeit und selbstverständlich auch später mein Wissen und meine Berufserfahrung niemals zum Nachteil der

Neuen Heimat einsetzen werde. Ich hoffe, daß Sie in den sechs Jahren meiner Tätigkeit meine charakterliche Haltung soweit kennengelernt haben, daß solche Befürchtungen nicht bestehen dürften.

Während meiner ganzen Tätigkeit habe ich mein Wissen und meine ganze Kraft schonungslos in den Dienst der Gesellschaft gestellt und glaube, damit nicht unwesentlich am Aufbau der bayerischen Gesellschaften mitgewirkt zu haben. Sollten sich eines Tages meine Dispositionen ändern, würde es mich freuen, wenn ich dann mein — wie ich hoffe — bereichertes Wissen der Neuen Heimat wieder zur Verfügung stellen dürfte.

Es ist mein Wunsch, bei Ihnen und Herrn Direktor Vietor Verständnis für meinen Entschluß zu finden.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr ergebener
Gustav Adolf Blum".

Dieses Schreiben ist in mehrfacher Hinsicht von Bedeutung. Aus ihm ergibt sich

- daß am 1./2. August 1961 eine Aussprache mit Herrn Vietor stattgefunden hatte, in welcher Herr Blum ihn „von meinen Berufungen und meiner erfolgten Entscheidung“ unterrichtete,
- daß bestimmte „Berufungen“, von denen nicht näher gesagt wird, welcher Art sie waren, und der Wunsch nach materieller Verbesserung der persönlichen Lebensverhältnisse die Gründe für die Beendigung des Arbeitsverhältnisses waren,
- und daß Gustav Adolf Blum schon vor der Beendigung des Arbeitsverhältnisses für die „Neue Heimat“ freigestellt zu werden bat und das Angebot machte, im eventuellen Fall ein „bereichertes Wissen der Neuen Heimat wieder zur Verfügung zu stellen“.

Welche Überlegungen und Entscheidungen dieser Brief in Hamburg und München auslöste, kann aus dem weiteren Geschehensablauf abgelesen werden. Am 20. September 1961 erschienen vor dem Notar Dr. Karl Pfeiffer in der Neuhauser Str. in München die Herren Heinrich Plett, Albert Vietor, Herbert Ritze, Ludwig Geigenberger, Dr. Wölbern, Gustav Adolf Blum und Dr. Norbert Plett und ließen einen Treuhandvertrag beurkunden. Dieser Treuhandvertrag hätte zum wesentlichen Inhalt, daß die Erschienenen die Gründung der Terrafinanz beabsichtigten — das war im Vorspann des Vertrages ausgedrückt — und der Hamburger Bankier Dr. Wölbern die Anteile für Heinrich Plett, Albert Vietor, Herbert Ritze und Ludwig Geigenberger treuhänderisch übernahm. Danach begaben sich die genannten Personen zu dem Notar Dr. Feyock in München und ließen bei seinem Stellvertreter Dr. Karl Ritter den Gesellschaftsvertrag über die Gründung der Terrafinanz beurkunden. Es wurden also am selben Tag, am 20. September 1961, von denselben Beteiligten zwei Verträge geschlossen, einmal der Treuhandvertrag im Notariat Dr. Pfeiffer und dann der Gesellschaftsvertrag über die Gründung der Terrafinanz im Notariat Dr. Feyock. Am 4. Oktober 1961 wurde die Gesellschaft in das Handelsregister eingetragen. Die personellen Verflechtungen zwischen den Unternehmen der Neuen Heimat und der Terrafinanz waren also von Anfang an gegeben.

20. Hinsichtlich der unternehmerischen Verflechtungen ist darauf hinzuweisen, daß der Terrafinanz die Kreditwürdigkeit der Unternehmen der Neuen Heimat von Anfang an zugute kam. Spätestens mit dem Beginn der

Grundstücksankäufe in Perlach konnte sich die Terrafinanz auf die finanzielle Absicherung durch die Neue Heimat verlassen. Dies ergibt sich aus einem dem Untersuchungsausschuß bekanntgewordenen Vertrag zwischen der Bayerischen Vereinsbank in München und der Terrafinanz vom 7. November 1962 und aus der zu diesem Vertrag gehörenden Bestätigung der Neuen Heimat Hamburg vom 8. November 1962. Kopien dieser Vereinbarungen, in denen die Kreditabsicherung dargestellt ist, wurden dem Ausschuß von der Bayerischen Vereinsbank auf Anforderung zur Verfügung gestellt. Die beiden Dokumente haben auszugsweise den folgenden Wortlaut.

In dem Vertrag zwischen der Terrafinanz und der Bayerischen Vereinsbank vom 7. November 1962 heißt es u.a.

„Im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt München wird sich die Terrafinanz von Grundstückseigentümern notarielle Kaufangebote mit der Maßgabe geben lassen, daß das Kaufangebot von einem von der Terrafinanz benannten Dritten, dem Bauträger, innerhalb eines bestimmten Zeitraumes angenommen werden kann, so daß der Kaufvertrag zwischen diesem Bauträger und dem Verkäufer unmittelbar zustande kommt. Für die Terrafinanz sollen jeweils Auflassungsvormerkungen in Abteilung II des Grundbuches eingetragen werden. Mit deren Eintragung gegebenenfalls zu einem früheren Zeitpunkt wird Terrafinanz den in dem Kaufangebot enthaltenen Kaufpreis für Rechnung des — (noch nicht benannten) — Dritterwerbers an den Verkäufer zahlen. In Einzelfällen wird Terrafinanz jedoch unmittelbar die Grundstücke erwerben und an den Bauträger weiter veräußern.“

Zur Durchführung dieser Geschäfte gewährt die Bank Terrafinanz einen Kredit bis zur Höhe von

DM 7 500 000,—

(i.W. sieben Millionen fünfhunderttausend Deutsche Mark).

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Vertragsteile zur Sicherung der Ansprüche der Bank aus dem gewährten Kredit folgendes:

1.

Für den Fall, daß der Verkäufer ein notarielles Kaufangebot macht, tritt Terrafinanz der Bank schon jetzt sämtliche Ansprüche ab, welche für sie im Falle der Annahme des Kaufangebotes durch den Bauträger zur Entstehung gelangen, insbesondere die Ansprüche gegen diesen Bauträger im Hinblick darauf, daß sie für Rechnung des Bauträgers den Kaufpreis vorfinanziert hat.

Terrafinanz ist verpflichtet, auf Verlangen der Bank jederzeit die „Neue Heimat Hamburg“ als Käufer zu benennen. Falls Terrafinanz einen anderen Käufer als die Neue Heimat Hamburg benennt, bedarf sie hierzu der Einwilligung der Bank.“

Die entsprechende Bestätigung der Neuen Heimat Hamburg vom 8. November 1962 lautet auszugsweise wie folgt:

„Sehr geehrte Herren, unter Bezugnahme vom 7. November 1962 bestätigen wir Ihnen folgendes:

Wir werden diejenigen Grundstücke, welche die Terrafinanz mit Ihrer Kredithilfe erworben hat oder für welche die Grundstückseigentümer der Terrafinanz ein notarielles Kaufangebot gemacht haben, auf ihr erstes Anfordern hin erwerben und hierbei an Sie den Betrag überweisen, der mindestens den Kredit zuzüglich

Kreditkosten deckt, welchen Sie der Terrafinanz für den Erwerb bzw. die Vorfinanzierung der Kaufpreise der betreffenden Grundstücke gewährt haben.

Es ist uns bekannt, daß Ihnen die Terrafinanz sämtliche Ansprüche aus den im Vertrag näher bezeichneten Geschäften abgetreten hat.

Wir übernehmen Ihnen gegenüber die Garantie für das Zustandekommen entsprechender Kaufverträge bzw. der Annahme der Kaufangebote innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten seit Ihrer ersten Anforderung.

Für den Fall, daß die Terrafinanz ihre Verpflichtungen aus dem obenbezeichneten Vertrag, gleich aus welchem Grund, nicht erfüllt oder nicht erfüllen kann, übernehmen wir Ihnen gegenüber für alle Ihnen hieraus entstehenden Nachteile die volle Haftung.

Mit freundlicher Begrüßung
NEUE HEIMAT
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH.

Unterzeichnet war diese Erklärung von Heinrich Plett und Albert Vietor.

Aus den Erklärungen von Bayerischer Vereinsbank und Neue Heimat Hamburg ergibt sich, daß die Neue Heimat für die Verbindlichkeiten der Terrafinanz gegenüber der Bayerischen Vereinsbank einstand.

21. Die Frage, ob die personellen und unternehmerischen Verflechtungen dem damaligen Oberbürgermeister Dr. Hans Jochen Vogel oder sonstigen Entscheidungsträgern der Stadt München bekannt waren, läßt sich nicht eindeutig beantworten. Es kann davon ausgegangen werden, daß die auf Seiten der Neuen Heimat und der Terrafinanz beteiligten Personen es vermieden haben, ihre wechselseitigen Beziehungen offenzulegen. Was die Bayerische Vereinsbank angeht, so war sie schon im Hinblick auf das zu wahrende Bankgeheimnis zur Geheimhaltung verpflichtet. Sonach liegt die Annahme nahe, daß die unternehmerischen und personellen Verflechtungen in ihren Einzelheiten unbekannt geblieben sind.

Das schließt freilich nicht aus, daß die enge Verbindung zwischen Neuer Heimat und Terrafinanz dem allgemeinen Eindruck entsprach. Der als Zeuge vernommene ehemalige Leitende Ministerialrat Dr. Michael Schneider sagte aus, daß in den wohnungswirtschaftlich interessierten Kreisen die enge Verbindung zwischen Neuer Heimat und Terrafinanz kein Geheimnis gewesen sei, so daß er der Behauptung Dr. Vogels zustimme, wonach die Terrafinanz „von Anfang an als eine zum Bereich der Neuen Heimat gehörende und nach ihren Direktiven handelnde Gesellschaft in Erscheinung getreten ist“.

Es trifft sonach nur bedingt zu, wenn Dr. Hans Jochen Vogel erklärt hat, niemand habe an personelle Verflechtungen zwischen der Neuen Heimat und der Terrafinanz gedacht oder eine derartige Vermutung geäußert. Auf jeden Fall war es der ehrenamtliche Stadtrat Dr. Ludwig Schmid, der diese Vermutung schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt geäußert hatte. Zur Stadtratsvorlage, mit welcher dem Kommunalausschuß am 25. September 1962 die Einschaltung der Terrafinanz „bekannt“ gegeben werden sollte, gab Dr. Ludwig Schmid am 30. Juli 1962 eine schriftliche Stellungnahme folgenden Inhalts ab:

„Betr.: Übernahme von Terraufgaben in München durch die Terrafinanz

In vorbezeichneter Sache verschweigt der Akt mehr als er aussagt. Im Vortrag hätte m. E. deutlich gesagt werden müssen, daß es sich bei der „Terrafinanz“ um ein weiteres Kind der „Neuen Heimat“ handelt. Ist der Gesellschafter Dr. Norbert Plett identisch mit dem Generaldirektor der „Neuen Heimat“ oder handelt es sich dabei um einen von Vater Plett in München eingesetzten Verwandten? Wo und für wen ist der Gesellschafter Dr. Ernst Wölbern als Bankier tätig? Auch diese Frage läßt der Akt offen. Woher kommt der nach Angabe des Herrn Blum verfügbare Sofortkredit von DM 50 Mill.? Bei einem solchen Betrag sollte sich das Referat nicht mit einer „Angabe“ begnügen, sondern den Nachweis fordern und in den Akt legen.

Mit dem ganzen Vorhaben stellt das Referat nicht nur sich, sondern vor allem auch den stadteigenen Wohnungsbaugesellschaften ein Armutzeugnis aus. Sind die stadteigenen Wohnungsbaugesellschaften bereits so steril, daß sie nicht mehr in der Lage sind, sich selber die für ihre weitere Bautätigkeit erforderlichen Grundstücke zu beschaffen? Wenn dies bejaht werden muß, dann erhebt sich die weitere Frage, ob es für die Landeshauptstadt München und sein Kommunalreferat keine andere Möglichkeit gibt, als eine von drei Hamburger Herren gegründete Tochtergesellschaft der „Neuen Heimat“ für die Zwecke der Stadt München auf dem Münchener Grundstücksmarkt einzusetzen. Ich erhebe gegen diese Absicht, die darauf hinausläuft, der „Neuen Heimat“ auch in München eine Monopolstellung sowohl zum Grundstückserwerb wie auch für den Wohnungsbau einzuräumen, schärfsten Einspruch. Ich wende mich auch ganz entschieden gegen die Absicht, die Terrafinanz in der Form einer nichtöffentlichen Bekanntgabe heimlich ins Spiel bringen zu wollen. Wenn das geschehen soll, dann ist dazu ein Beschluß sowohl des Kommunalausschusses wie auch der Vollversammlung erforderlich. Ich bitte daher, die Bekanntgabe in eine Beschlußvorlage umzustellen.

Bevor daran gedacht werden kann, der „Terrafinanz“ das in der Vorlage umrissene Arbeitsgebiet zu überlassen, müßte nachgewiesen werden, daß auch Verhandlungen mit Münchener Unternehmungen geführt wurden.

gez.
Dr. Ludwig Schmid

Die in diesem Schreiben erhobenen Bedenken umfassen auch die Frage, für wen der Bankier Dr. Wölbern in der Gesellschaft tätig sei. Dieser von Dr. Schmid gestellten Frage wurde zu keiner Zeit nachgegangen. Dr. Schmid hat seine Bedenken in der Vollversammlung des Stadtrats vom 3. April 1963 noch einmal wiederholt. Sie wurden in der Sitzung von dem damaligen Oberbürgermeister Dr. Vogel und seinen Referenten, zum Teil in unernten Erklärungen, abgetan. So erklärte Dr. Vogel in der Stadtratsvollversammlung vom 3. April 1963 zu der Aussage des Stadratsmitglieds Dr. Schmid, in Perlach sei „bereits eine Tochtergesellschaft der Neuen Heimat tätig“, folgendes

„Der Ausdruck ‚Tochtergesellschaft‘ ist völlig eindeutig und bedeutet, daß das Mutterunternehmen mindestens die absolute Mehrheit der Kapitalanteile hat. Unter Juristen ist das selbstverständlich. Was Sie meinen, sind freundschaftliche Beziehungen zwischen zwei Unternehmen durch persönliche Verknüpfungen.“

An anderer Stelle erklärte der Oberbürgermeister in derselben Sitzung: „Sie (d.i.TF) ist eine vollkommen freie Gesellschaft“.

Der Maßnahmeträgervertrag mit der Neuen Heimat Bayern wurde am 3. April 1963 vom Stadtrat der Landeshauptstadt München bei einer Gegenstimme (Stadtrat Dr. Schmid) beschlossen.

Zu Ziff. 2 d

War denjenigen, die diese Entscheidung für die Landeshauptstadt getroffen haben, bewußt, daß der Grundstückserwerb durch eine zwischengeschaltete Gesellschaft die Gefahr einer besonders starken Erhöhung der Verkehrswerte enthielt?

Waren diese sich bewußt, daß bei einer Beauftragung einer nicht gemeinnützigen — im Gegensatz zu einer gemeinnützigen Gesellschaft — eventuelle Gewinne in private Taschen und nicht nach den für gemeinnützige Gesellschaften einschlägigen Vorschriften in den Wohnungsbau fließen würden? Haben diejenigen, die die Entscheidung getroffen haben, bedacht, daß bei einem Grunderwerb durch die Landeshauptstadt München selbst eventuelle Gewinne dieser zur Bewältigung öffentlicher Aufgaben zur Verfügung gestanden hätten?

22. Die Frage, ob die Gefahr gesehen wurde, daß sich durch eine zwischengeschaltete Gesellschaft die Verkehrswerte stark erhöhen könnten, hängt eng mit der Frage zusammen, warum die Stadt die Grundstücke nicht selbst erworben hat oder warum die Stadt die Neue Heimat nicht unmittelbar mit dem Grunderwerb beauftragt hat. Insoweit wird auf die Ausführungen unter Ziff. 1. des Untersuchungsauftrages verwiesen. Dasselbe gilt für die Überlegungen hinsichtlich der unterschiedlichen Folgen bei der Beauftragung einer gemeinnützigen oder nicht gemeinnützigen Gesellschaft und hinsichtlich des Gedankens, daß bei einem Selbsterwerb Gewinne erzielbar und für andere öffentliche Aufgaben einsetzbar gewesen wären. Der offenkundigen Konsequenzen müßten sich die Verantwortlichen der Stadt bei pflichtgemäßer Prüfung bewußt gewesen sein.

Zu Ziff. 3 a - d

Wer war für die Entscheidung verantwortlich?

a) Hat der Stadtrat der Einschaltung der „Terrafinanz“ zugestimmt oder wurde er — wie das frühere Stadtratsmitglied Dr. Ludwig Schmid in der erwähnten Report-Sendung sagte — in dieser Angelegenheit „ausmanövriert“?

Von wem, wann und in welchem Umfang wurde der Stadtrat informiert?

Wer führte den Vorsitz in den zuständigen Ausschüssen?

b) Von wem und in welchen Verfahrensschritten wurde die Entscheidung getroffen?

c) Falls die Entscheidung nicht vom zuständigen Organ getroffen wurde: Wer ist für die Nichtbeachtung der Bestimmungen über die Zuständigkeiten verantwortlich?

d) Entsprach das Verhalten der Verantwortlichen der Landeshauptstadt München den Gesetzen, den Stadtratsbeschlüssen und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung, insbesondere der sparsamen Haushaltsführung?

23. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat der Beauftragung der Terrafinanz zu keinem Zeitpunkt zugestimmt. Er wurde nicht einmal ausreichend un-

terrichtet. Das beruhte auf einem pflichtwidrigen Verhalten des damaligen Oberbürgermeisters. Mit der Umgehung des Stadtrates verstieß Dr. Vogel gegen die Gemeindeordnung. Er mißachtete darüber hinaus den Stadtratsbeschluß zum Münchner Plan vom 25. November 1960, der die Übertragung des Grunderwerbs bei größeren Gebieten einem Stadtratsbeschluß vorbehalten hatte.

Es bedarf keiner weiteren Begründung, daß eine so weitgehende Vereinbarung wie die vom 5. Juli 1962 nicht als „einfaches Geschäft der laufenden Verwaltung“ angesehen werden konnte. Zuständig für die Entscheidung war somit der Stadtrat, der sich im übrigen zu seiner Zuständigkeit im Münchner Plan ausdrücklich bekannt hatte.

Auch Oberbürgermeister Dr. Vogel ging von der Zuständigkeit des Stadtrates aus. Das ergibt sich etwa aus seinem Schreiben vom 7. September 1962 an die Arbeitsgemeinschaft Stadtentwicklungsplan, das Stadtplanungsamt und das Tiefbaureferat. Darin schreibt Dr. Vogel wörtlich:

„Ich bitte dabei zu erwägen, daß nach dem Münchner Plan hierfür (gemeint war die Bezeichnung des Grunderwerbs) bereits eine Entscheidung zumindest des Stadtplanungsausschusses notwendig ist.“

Und in seinem Schreiben vom 3. Oktober 1962 an das städtische Planungsamt und das Tiefbauamt sagt Dr. Vogel:

„Wir halten es . . . für erforderlich, daß hinsichtlich des Baugebietes Großperlach . . . gemäß Buchstabe B Ziff. 2 des Stadtratsbeschlusses vom 25. November 1960 der Bauträger und der Träger des Grunderwerbs bestimmt wird“.

Schließlich hat er selbst als Beschlußentwurf für eine Fraktionssitzung, wie er bei seiner Vernehmung sagte, auf einem Blatt Papier handschriftlich festgehalten:

„Die TF (d.i. Terrafinanz) kann für einzelne Baugebiete von Fall zu Fall im Einvernehmen mit dem bestellten Planungs- oder Bauträger durch Beschluß als Träger des Grunderwerbs zugelassen werden“.

Entgegen der dargestellten Rechtslage, die von Oberbürgermeister Dr. Vogel im gleichen Sinn beurteilt wurde, hat der Stadtrat (Plenum oder ein Ausschuß) zu keinem Zeitpunkt über die Übertragung von Terrainaufgaben auf die Terrafinanz entschieden. In der Kommunalausschußsitzung vom 25. September 1962 wurde die Angelegenheit vertagt. Sie wäre schon zu diesem Zeitpunkt verspätet und als bloße „Bekanntgabe“ kommunalrechtlich unzureichend behandelt worden. Als sie in der Sitzung vom 30. Oktober 1962 behandelt werden sollte, wurde der für diese Sitzung vorgesehene Tagesordnungspunkt „Übernahme von Terrainaufgaben durch die Terrafinanz“ noch vor der Sitzung abgesetzt. Auch in späteren Sitzungen wurde, obwohl das zunächst vorgesehen war, die Einschaltung der Terrafinanz nicht mehr im Stadtrat oder seinen Ausschüssen zur Sprache gebracht.

24. Die Vorgänge müssen ihrer Bedeutung wegen kurz dargestellt werden. Nach der entscheidenden Dienstbesprechung vom 5. Juli 1962 erarbeitete das Kommunalreferat den Entwurf einer Bekanntgabe für den Kommunalausschuß unter dem Betreff: „Übernahme von Terrainaufgaben in München durch die Terrafinanz“. Diesen Entwurf leitete das Kommunalreferat am 17. Juli 1962 geschäftsordnungsgemäß dem Verwaltungsbeirat Dr. Ludwig Schmid zur Kenntnisnahme zu.

der mit Schreiben vom 30. Juli 1962, dessen Wortlaut bereits an anderer Stelle dieses Untersuchungsberichts wiedergegeben ist, gegen den Entwurf der Bekanntgabe Stellung bezog. In diesem Schreiben waren im Kern bereits alle Einwände und Bedenken gegen die Einschaltung der Terrafinanz und die Handhabung dieser Angelegenheit durch die städtischen Behörden angesprochen. Oberbürgermeister Dr. Vogel erhielt von diesem Schreiben Kenntnis. Am 25. September 1962 war dann die zwischenzeitlich vom Kommunalreferat überarbeitete „Bekanntgabe“ Gegenstand der nicht öffentlichen Sitzung des Kommunalausschusses. Im Vortrag des Kommunalreferenten hieß es:

„Anlässlich verschiedener Besprechungen wurde wiederholt die Frage aufgeworfen, ob die Stadt das bisherige Verfahren in vollem Umfang aufrechterhalten soll, die Grundstücke für den Wohnungsbau in den einzelnen Baugebieten des Münchner Plans aufzukaufen und dann an die Wohnungsunternehmen weiter zu veräußern. Es sollte deshalb geprüft werden, ob sich die Stadt zur Beschaffung des Baulandes der großen, leistungsfähigen Bauträger bedienen kann, wobei sich außerdem die Mitwirkung von privaten Terraingesellschaften anbieten würde. Auf Anregung des Herrn Oberbürgermeisters und des Referates Tief- und Wohnungswesen hat das Referat mit der im vergangenen Jahr ins Leben gerufenen ‚Terrafinanz‘, Terrain- und Finanzierungsvermittlungs-Gesellschaft mbH mit dem Sitz in München, Widenmayerstraße, Verbindung aufgenommen. Geschäftsführer des Unternehmens und zugleich Gesellschafter ist der dem Referat von seiner Tätigkeit bei der Baugesellschaft NHB her bekannte Herr Blum. Sonst bestehen aber zwischen diesen beiden Gesellschaften keinerlei Beziehungen und Bindungen. Aufgrund des eingesehenen Handelsregisters ist Gegenstand des Unternehmens der Erwerb von Grundstücken, ihre Bebauung, Betreuung, Verwaltung und Weiterveräußerung, sowie die Vermittlung von Finanzierungen aller Art. Während das Stammkapital DM 60 000 beträgt, verfügt die Gesellschaft nach Angabe von Herrn Blum über Sofortkredite von 50 Millionen Mark zum Ankauf von Grundstücken. Kreditgeber sind nach persönlicher Vergewisserung durch Herrn Stadtrat Fischer lt. Schreiben des Tiefbaureferates vom 28. August 1962 ‚Münchner Hypotheken- und Geschäftsbanken‘.“

Dr. Schmid kam erneut auf die seiner Auffassung nach unlegbaren Verbindungen zwischen der Neuen Heimat und der Terrafinanz zu sprechen. Er verwies darauf, daß die Terrafinanz sich nach außen hin rühme, einen Auftrag der Stadt München erhalten zu haben, während in der Vorlage ausgeführt sei, daß es keinen Auftrag gebe. Er wandte sich ferner erneut dagegen, daß die Angelegenheit in der Form einer „Bekanntgabe“ behandelt werden sollte. Der Kommunalreferent Anton Weiß erwiderte darauf, der Umstand, daß Herr Plett jun. Gesellschafter der Terrafinanz sei, könne seines Erachtens völlig außer Betracht bleiben, da es eine Sippenhaftung o.ä. nicht mehr gebe. Vom Referat sei ein Vertragsabschluß abgelehnt worden, da sonst allen anderen Interessenten das gleiche Recht zuzugestehen wäre. Letztere Begründung war schon deshalb bemerkenswert, weil an anderer Stelle immer wieder betont wurde, daß für eine Aufgabe, wie sie die Terrafinanz übernommen habe, keine Interessenten zur Verfügung gestanden hätten. Stadtrat Weiß vertrat auch den Standpunkt, daß der Vorgang in den Bereich der laufenden Verwaltung falle, da keinerlei Bindung eingegangen werde. Er habe lediglich unterrichten

wollen, um sich nicht dem Vorwurf der Vorenthaltung von Informationen auszusetzen.

Auf den Umstand, daß auch der sitzungsleitende Bürgermeister Bayerle die Auffassung vertrat, „daß für die Übernahme von Terrainaufgaben durch die Terrafinanz ein formeller Beschluß erforderlich“ wäre, war es zurückzuführen, daß die Beschlußfassung bis zur nächsten Kommunalausschußsitzung zurückgestellt und die Vorlage den Fraktionen zur Beratung zugeleitet wurde.

Die Übertragung von Terrainaufgaben auf die Terrafinanz sollte — merkwürdigerweise wiederum nur in der Form der Bekanntgabe — Gegenstand der Kommunalausschußsitzung vom 30. Oktober 1962 sein. Der darauf bezügliche Tagesordnungspunkt 15 wurde jedoch, wie bereits erwähnt, von der Tagesordnung noch vor Beginn der Sitzung abgesetzt.

25. Oberbürgermeister Dr. Vogel hatte von diesen Vorgängen Kenntnis. Auf der Vorlage des Kommunalreferates für die Sitzung des Kommunalausschusses befand sich ein handschriftlicher Vermerk aus der Feder Dr. Vogels, den auch das Revisionsamt der Stadt München im Jahr 1982 nicht entziffern konnte. Zur Bedeutung dieses Vermerks befragt, äußerte Dr. Vogel bei seiner Vernehmung am 13. Dezember 1983, der in Sütterlinschrift gehaltene Vermerk heiße „Zuweisung“. Darauf angesprochen, was das Wort „Zuweisung“ im gegebenen Zusammenhang bedeute, erklärte Dr. Vogel, das könne er nach so langen Jahren nicht mehr sagen.

Der Vorgang wurde nicht mehr dem Kommunalausschuß zur Beschlußfassung unterbreitet. Das städtische Revisionsamt kommt bei dieser Würdigung des Geschehensablaufes zu folgendem Ergebnis:

„Nach Aktlage war die Bekanntgabe vom 25. September 1962 die erste Information des Stadtrats über die zwischen dem Kommunalreferat, Tiefbaureferat und der Terrafinanz stattgefundenen Verhandlungen. Zu diesem Zeitpunkt waren jedoch die entscheidenden Fakten bereits geschaffen (siehe Besprechungsergebnis vom 5. Juli 1962). Die Terrafinanz hatte mit Wissen und Unterstützung der Verwaltung Planeinsicht erhalten und mit der Baulandbeschaffung begonnen. Die mit der Vertagung sichtbar gewordene, nicht abgeschlossene Meinungsbildung des Stadtrates konnte die Aktivitäten der Terrafinanz letztlich nicht mehr beeinflussen.“

Die städtischen Behörden haben mit der Neuen Heimat Bayern als möglichem Träger des Grunderwerbs nicht in der gleichen Weise verhandelt wie mit der Terrafinanz. Dies deutet darauf hin, daß der Verwaltung Verbindungen und Beziehungen zwischen der Neuen Heimat Bayern und der Terrafinanz bekannt gewesen sein könnten. Diese Annahme wird durch die Presseerklärung des Dr. Vogel in der Süddeutschen Zeitung vom 10. Mai 1962 gestärkt, wonach die Terrafinanz von Anfang an als eine zum Bereich der Neuen Heimat gehörende und nach ihren Direktiven handelnde Gesellschaft in Erscheinung getreten sei“.

Dieser Beurteilung schließt sich der Untersuchungsausschuß im wesentlichen an.

26. Befragt, warum der Stadtrat keine Gelegenheit mehr zur Beschlußfassung erhielt, erklärte Dr. Vogel anlässlich seiner Vernehmung vom 13. Dezember 1983, die spätere Nichtbefassung des Stadtrates habe möglicherweise ihren Grund darin gehabt, daß alle Fraktionen über die Vorgänge Bescheid gewußt hätten und

Stadtrat Dr. Schmid, sein damaliger Hauptkontrahent im Stadtrat, nicht mehr auf die Angelegenheit zurückgekommen sei. Diese Erklärung kann nicht befriedigen. Ein informelles Wissen, zu dem die Fraktionen oder auch nur einzelne Mitglieder des Stadtrats irgendwie gekommen waren, ersetzt noch nicht einmal eine Unterrichtung und erst recht nicht die notwendig gewesene Willensbildung, die nur im Wege eines Beschlusses hätte herbeigeführt werden können. Im übrigen war es Aufgabe des Oberbürgermeisters, für die Einhaltung von Gesetz und Geschäftsordnung zu sorgen, nicht diejenige eines einzelnen Stadtratsmitgliedes.

27. Die eigenwillige Erklärung Dr. Vogels zur Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat gibt Anlaß, das Wesen einer „Bekanntgabe“ und ihren Unterschied zur Herbeiführung einer Willensbildung des Stadtrats darzustellen.

Die damals geltende Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München vom 5. Juli 1961 lautete in § 48:

„Die Referenten können durch Bekanntgaben, die keinen Antrag enthalten dürfen, die Vollversammlung oder einen Ausschuß von wichtigen Ereignissen und Verwaltungsvorgängen unterrichten. Eine Beratung und Abstimmung schließt sich an diese Bekanntgaben nicht an. Die Vollversammlung oder der Ausschuß kann jedoch beschließen, daß in eine Aussprache über die Bekanntgabe eingetreten wird.“

Eine „Bekanntgabe“ dient demnach nur der Unterrichtung des Stadtrats; eine Willensbildung, die nur in Form eines Beschlusses zustande kam, wird im Rahmen einer Bekanntgabe nicht herbeigeführt. Das gilt auch dann, wenn das Beschlußorgan nach Satz 3 beschließt, in eine Aussprache über die Bekanntgabe einzutreten: Eine derartige Aussprache kann die Willensbildung vorbereiten und fördern, doch kann sie nicht den für den Abschluß der Willensbildung erforderlichen Beschluß ersetzen. Wird somit eine in die Zuständigkeit des Stadtrats (Plenum oder Ausschuß) fallende Angelegenheit nur in Form einer Bekanntgabe an diesen herangetragen, so wird eine Willensbildung nicht herbeigeführt. Der Stadtrat, hier der Kommunalausschuß, ist somit zu keiner förmlichen Willensbildung gekommen, ja eine solche war seitens der Verwaltung offensichtlich gar nicht angestrebt: Sowohl die Vorlage für die Sitzung des Kommunalausschusses vom 25. September 1962 als auch die Vorlage für die Sitzung des Kommunalausschusses vom 30. Oktober 1962 waren als „Bekanntgabe“ bezeichnet. Darüber hinaus wurde die Aussprache über die Vorlage am 25. September 1962 abgebrochen, von der Tagesordnung für die Sitzung vom 30. Oktober 1962 wurde der Tagesordnungspunkt nachträglich überhaupt abgesetzt.

Im übrigen fällt noch folgendes auf:

Obwohl § 48 der Geschäftsordnung eine Abstimmung im Anschluß an eine Bekanntgabe gerade nicht vorsieht, enthalten beide Vorlagen unter Nr. II einen Beschlußvorschlag: „Der Kommunalausschuß nimmt Kenntnis von den Ausführungen gemäß Ziffer I“. Darüber hinaus wurde unter Nr. III der Vorlage formuliert: „Beschluß: Kenntnis genommen. Ohne Einwand“. Hier sollte — über den Beschlußvorschlag hinaus — dem erwarteten Beschluß außer der bloßen Kenntnisnahme eine sachliche Aussage, nämlich eine Zustimmung zu der Vorlage, unterlegt werden.

Ein solches Verfahren steht mit den dargestellten allgemeinen Grundsätzen und der Funktion der Bekanntgabe nicht in Einklang. Die Vermutung liegt nahe, daß auf diese Weise zwar eine ordnungsgemäße Befassung des von der Sache her zuständigen Stadtrats umgangen, er aber doch gleichzeitig — jedenfalls kommunalpolitisch — in die Pflicht genommen werden sollte, weil er ja von der Angelegenheit Kenntnis erlangt und nicht widersprochen habe.

Zu Ziff. 4 a - c

Welche Auswirkungen hatte die Einschaltung der „Terrafinanz“ als Zwischenerwerber oder Beauftragter der „Neuen Heimat“?

- a) Sind Gelder, die sonst dem Wohnungsbau wieder zuzuführen gewesen wären, in private Kanäle abgeflossen?
- b) Hat die Einschaltung der „Terrafinanz“ zu einem höheren Aufwand an Wohnungsbauförderungsmitteln von Bund, Land und Stadt geführt?
- c) Sind sonstige nachteilige Folgen, insbesondere für Mieter oder sonstige Wohnungssuchende festzustellen?

28. Die Einschaltung der Terrafinanz als Zwischenerwerberin hatte nachteilige Folgen für die öffentliche Hand.

Da die Terrafinanz als selbständige Trägerin des Grunderwerbs tätig wurde, also im eigenen Namen und für eigene Rechnung kaufte und verkaufte, konnte sie die Differenz zwischen den niedrigen Preisen, die sie an die Perliacher Grundbesitzer entrichtete, und den weit höheren Verkehrswerten, die sie bei Abgabe der Grundstücke an die Stadt München oder an die Neue Heimat realisieren konnte, als ihren Gewinn bei sich verbuchen. Auch der Gewinn, den sie durch den Ansatz der Grundstücke zum Verkehrswert im sozialen Wohnungsbau erzielte, verblieb bei ihr. Die Wertdifferenz zwischen den ursprünglichen Anschaffungspreisen und den späteren Verkehrswerten ging der öffentlichen Hand verloren. Dieses Ergebnis hätte vermieden werden können, wenn die Terrafinanz von Anfang an im Auftrag und für Rechnung entweder der Stadt selbst oder der Neuen Heimat, also im Treuhandverhältnis, gehandelt hätte. Dann wäre die Terrafinanz im Innenverhältnis verpflichtet gewesen, die erworbenen Grundstücke entsprechend den privatrechtlichen Regeln des Auftrags gegen vereinbarte Vergütung und Kostenersatz an die Auftraggeber (Stadt oder Neue Heimat) herauszugeben. Für die vertragliche Ausgestaltung des Innenverhältnisses hätte auch bei angemessener Berücksichtigung eigener Erwerbsinteressen der Terrafinanz ein breiter Spielraum bestanden. Daß aber die Stadt von vorneherein auf jeden Versuch verzichtete, die Terrafinanz im Hinblick auf die ihr eingeräumte faktische Monopolstellung zu einer für die Allgemeinheit vorteilhaften Weitergabe der Grundstücke zu verpflichten, muß als schwerwiegendes Versäumnis der damaligen Stadtspitze verzeichnet werden.

29. Eine Weitergabe der Grundstücke unter dem Verkehrswert an die Stadt hätte, soweit es sich um Grundstücke zur Erfüllung des Gemeinbedarfs handelte, unmittelbar städtische Haushaltsmittel gespart. Soweit die Grundstücke dem sozialen Wohnungsbau zugeführt wurden, hätte ein Ansatz unterhalb des Verkehrswerts im entsprechenden Umfang Wohnungsbauförderungsmittel, die sich bekanntlich aus Landesmitteln und Bundesmitteln zusammensetzen, zugunsten zusätzlicher Förderungsmaßnahmen geschont. Wäre der Gewinn der Terrafinanz bei der Ge-

meinnützigen Neuen Heimat angefallen, so hätte der Gewinn wieder gemeinnützigen wohnungswirtschaftlichen Zwecken zugeführt werden müssen und er hätte nicht in private Kanäle abfließen können, wie dies bei der nicht gemeinnützigen Terrafinanz tatsächlich geschehen konnte. Im Ergebnis führte daher die Einschaltung der Terrafinanz zu einem höheren Aufwand von Förderungsmitteln: Entweder wurden wegen des höheren Förderungsaufwandes pro Wohnungseinheit weniger Wohnungen gefördert oder es war ein insgesamt höherer Einsatz von Förderungsmitteln erforderlich, um eine gleich hohe Anzahl von Wohnungen zu fördern. Das ergibt sich zwingend aus dem geltenden Förderungssystem im sozialen Wohnungsbau, wonach die als tragbar angesehene Sozialmiete in jedem Fall die gleiche bleiben muß, so daß ein höherer Ansatz von Grundstücken durch einen höheren Förderungsaufwand ausgeglichen werden muß, während umgekehrt ein niedriger Wertansatz des Grundstücks sich mittel-sparend auswirkt.

30. Deshalb hatten zwar Wohnungssuchende das Nachsehen, die wegen des höheren Verbrauchs von Förderungsmitteln oder wegen des geringen Förderungsvolumens länger auf die Zuteilung einer Sozialwohnung warten mußten, nicht aber die Mieter der Sozialwohnungen in Perlach selbst, weil sie keine höhere Miete als die behördlicherseits als tragbar angesehene Sozialmiete zu bezahlen brauchten.
31. Daß auch die Terrafinanz mit Teilen ihres Gewinns in den sozialen Wohnungsbau ging, berührt die vorstehende Betrachtung nur zum Teil. Zwar fielen auch die Sozialwohnungen der Terrafinanz unter das Wohnungsbindungsgesetz, durften also nur an einen zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigten Personenkreis und an diesen nur zur Kostenmiete vermietet werden. Das Wohnungsbindungsgesetz erstreckt aber seine Wirkung nur auf die Wohnung, nicht auf das Unternehmen, dem die Wohnungen gehören. Eine Bindung des Unternehmens gewährleistet nur das Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen. Nach diesem Gesetz ist das gesamte Vermögen eines Unternehmens für gemeinnützige wohnungswirtschaftliche Zwecke gebunden (Vermögensbindung) und der Geschäftskreis des Unternehmens ist auf diese Zwecke beschränkt. Ein als gemeinnützig anerkanntes Unternehmen darf seine Wohnungen nicht zum Zwecke der Gewinnerzielung veräußern; es muß die Erträge aus einer evtl. unter dem Gesichtspunkt der Vermögensumschichtung im Wohnungsbestand zulässigen Veräußerung wieder gemeinnützigen wohnungswirtschaftlichen Zwecken zuführen und darf auch Wohnungen, die nicht oder nicht mehr der Wohnungsbindung unterliegen, nur zu einem angemessenen Preis vermieten. Diese Grundsätze verlieren nicht dadurch ihre Gültigkeit, daß in Teilen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in den letzten Jahren erheblich dagegen verstoßen wurde. Vor allem kann der nicht die mit der Gemeinnützigkeit zusammenhängenden Pflichten für gering achten, der wegen der mit ihr verbundenen Vorteile am Prinzip der Gemeinnützigkeit unverrückbar festhalten möchte.
32. Die der SPD-Fraktion angehörenden Mitglieder des Untersuchungsausschusses haben in der Sitzung vom 31. Januar 1984 beantragt, durch Vorlage der Bewilligungsbescheide für die Bauvorhaben der Neuen Heimat in Perlach der Frage nachzugehen, ob sich ein höherer Ansatz von öffentlichen Mitteln dadurch ergeben hat, daß die Neue Heimat Bayern die von ihr

bebauten Grundstücke in Perlach nicht selbst, sondern von der Terrafinanz erworben hat.

Dieser Antrag wurde vom Untersuchungsausschuß abgelehnt, weil sich aus einem Bewilligungsbescheid und auch einer Vielzahl von Bewilligungsbescheiden nicht ablesen läßt, welchen Einfluß es auf den Ansatz des Grundstückswertes und damit auf die Höhe des Staatsbaudarlehens gehabt hätte, wenn die Neue Heimat die Grundstücke selbst erworben hätte und damit der Gewinn der Terrafinanz bei ihr angefallen wäre. Die einzelnen Bewilligungsbescheide geben nur Auskunft über den tatsächlichen Ansatz des Grundstückswertes, der, was unstreitig ist, in allen Fällen der Verkehrswert im Zeitpunkt der Antragstellung war. Der Bewilligungsbescheid ist sonach für das angegebene Beweisthema ein ungeeignetes Beweismittel.

Zu Ziff. 5.

Wurde im Maßnahmeträgervertrag zwischen der Landeshauptstadt München und der „Neuen Heimat“ sichergestellt, daß der Stadt für Gemeinbedarfsflächen und den in Neu-Perlach tätigen Bauträgern für den sozialen Wohnungsbau preisgünstige Grundstücke zur Verfügung standen?

33. Im Maßnahmeträgervertrag vom 3. April 1963 zwischen der Landeshauptstadt München und der Neuen Heimat Bayern wurden ausreichende Vorkehrungen für den Erwerb preisgünstiger Gemeinbedarfsflächen nicht getroffen.
34. Nach Abschnitt IV 3 des Vertrages war der Maßnahmeträger verpflichtet, „die von ihm beschafften Grundstücksflächen, insoweit sie nach den von der Stadt festgesetzten Bebauungsplänen auf Flächen im Sinn von § 5 Abs. 2 Nr. 2 - 7 Bundesbaugesetz entfallen, an die Stadt zum seinerzeitigen Verkehrswert zu verkaufen oder zu vertauschen“. Die Vereinbarung des Verkehrswertes war keineswegs die einzige Möglichkeit einer vertraglichen Regelung. Das Revisionsamt der Stadt hat in seinem Bericht (Seite 125 f) die möglichen Varianten einer Vereinbarung für den Erwerb von Gemeinbedarfsflächen zutreffend dargestellt und gewürdigt. Mit der Vereinbarung des Verkehrswertes wählte die Landeshauptstadt eine für sie ungünstige Gestaltung. Dies war umso weniger verständlich, als die Stadt durch ihre Planungstätigkeit erst die Voraussetzungen für die Wertsteigerungen schuf, die dann infolge der Verkehrswertvereinbarung allein der Neuen Heimat zugute kamen. Daß sich die Stadt und ihr damaliger Oberbürgermeister auf diese Regelung einließen, war auch aus der Sicht von damals nicht zu rechtfertigen. Die Verhandlungen hatten sich lange hingezogen. Mehrere Entwürfe waren beraten worden. Dr. Vogel hatte, wie seine handschriftlichen Verbesserungen ausweisen, selbst bis in die Einzelheiten auf die endgültige Gestalt des Maßnahmeträgervertrags Einfluß genommen.
35. Ebenso unverständlich bleibt der Verzicht auf die Möglichkeit, entweder ein gesetzliches Umlegungsverfahren durchzuführen oder wenigstens zum Teil die Vorteile des gesetzlichen Umlegungsverfahrens durch vertragliche Vereinbarung zu sichern. Obwohl der Münchner Plan (Abschnitt B) den Willen des Stadtrats zum Ausdruck brachte, „zur Sicherung von Bauvorhaben von dem im Bundesbaugesetz den Gemeinden eingeräumten Vorkaufsrecht und von den Möglichkeiten der Umlegung sowie notfalls auch von der Enteignung Gebrauch zu machen“, und auch der Oberbürgermeister in der Dienstbesprechung vom 21. Februar

1962 den Wunsch geäußert hatte, „von den Instrumenten des Bundesbaugesetzes (Umlegungsverfahren) mehr Gebrauch zu machen“, hat die Landeshauptstadt München kein gesetzliches Umlegungsverfahren ins Auge gefaßt. Auf diese Weise konnte sie die für die Stadt vorteilhafte Regelung des § 55 Abs. 2 Bundesbaugesetz nicht nutzen, wonach aus der Umlegungsmasse die nach dem Bebauungsplan als örtliche Verkehrs- und Grünflächen festgesetzten Flächen vorweg auszuscheiden und der Gemeinde — unentgeltlich — zuzuteilen sind. Statt dessen hat die Stadt auch für diese Flächen erhebliche Summen aufgewendet. Darüber hinaus ging der Landeshauptstadt München durch den Verzicht auf ein gesetzliches Umlegungsverfahren ein nicht unerheblicher Umlegungsgewinn verloren. So sieht es auch das städtische Revisionsamt (vergl. Revisionsbericht S. 159). Die Landeshauptstadt hätte nämlich nach dem Abzug des Gemeinbedarfsflächenanteils für ihre Einlageflächen Bauland erhalten, das eine erhebliche Wertsteigerung erfahren hätte und außerdem für die Landeshauptstadt als Tauschgelände äußerst wertvoll gewesen wäre. Statt dessen hat die Landeshauptstadt beispielsweise in den Umlegungsgebieten I und II für die von ihr eingebrachten Flächen von 72 ha (darunter auch Bauflächen) nur im Verhältnis 1 : 1 überörtliche Verkehrs- und Grünflächen sowie Gemeinbedarfsflächen erhalten und war auf diese Weise schlechter gestellt als die privaten Grundstückseigentümer.

Der Untersuchungsausschuß räumt ein, daß ein gesetzliches Umlegungsverfahren möglicherweise einen längeren Zeitraum in Anspruch genommen hätte als ein vertraglich vereinbartes Verfahren. Das hätte aber nicht dazu führen brauchen und auch nicht dazu führen dürfen, daß die Stadt auf ihr günstige Regelungen des gesetzlichen Umlegungsverfahrens völlig verzichtete. Sie hätte sie zumindest teilweise in vertragliche Form bringen können. Hier hätte sie ihre starke Position als Planungsträgerin in die Waagschale werfen müssen. Nicht die Neue Heimat hatte in dieser Frage eine starke Verhandlungsposition, sondern die Landeshauptstadt.

36. Im Maßnahmeträgervertrag wurde nicht sichergestellt, daß den in Neu-Perlach tätigen Bauträgern im sozialen Wohnungsbau preisgünstige Grundstücke zur Verfügung standen. Ob hierfür eine Möglichkeit bestanden hätte, läßt der Ausschuß offen.

Zu Ziff. 6

Haben die Staatsbehörden, die mit der Verwaltung und Verteilung der für den sozialen Wohnungsbau bestimmten Mittel betraut waren, die notwendige Sorgfalt beachtet oder sind ihre Entscheidungen bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Neu-Perlach zu beanstanden?

Zu Ziff. 7

Haben die mit der Rechtsaufsicht über die Landeshauptstadt München betrauten staatlichen Behörden in diesem Falle ihre Aufsichtspflicht verletzt?

37. Hierzu muß zunächst darauf hingewiesen werden, daß die Landeshauptstadt München selbst eine der 11 selbständigen Bewilligungsstellen des Landes Bayern war. Bei ihr lag der Vollzug der Wohnungsbauprogramme und sie hatte über die Förderungsanträge im sozialen Wohnungsbau selbst zu entscheiden.
38. Für die Verwaltung der für den sozialen Wohnungsbau bestimmten Mittel und für die Entscheidung über den Einsatz dieser Mittel war sonach die Landeshauptstadt

selbst zuständig. Lediglich die Verteilung der verfügbaren Landes- und Bundesmittel auf die 11 Bewilligungsstellen des Landes lag bei der Obersten Baubehörde. Diese verteilte die Förderungsmittel nach einem von Jahr zu Jahr überprüften und in gewissen Zeiträumen fortgeschriebenen Verteilungsschlüssel. Die im Revisionsbericht der Stadt dargestellten Gespräche zwischen der Bewilligungsstelle der Landeshauptstadt, der Regierung von Oberbayern und der Obersten Baubehörde gaben keinen Hinweis auf ein pflichtwidriges Verhalten der Staatsorgane. Auch die Vernehmung des ehemaligen Leitenden Ministerialrats der Obersten Baubehörde, Dr. Michael Schneider, ergab zu dieser Frage nichts, was als Verletzung der Sorgfaltspflicht der Aufsichtsbehörden angesehen werden müßte.

39. Die der SPD-Fraktion angehörenden Mitglieder des Untersuchungsausschusses haben beantragt, zur Frage der rechts- und fachaufsichtlichen Prüfung der Einschaltung der Terrafinanz die damit befaßten Beamten der Regierung von Oberbayern zu vernehmen. Der Untersuchungsausschuß hat diesen Antrag wegen seiner Unbeheflichkeit abgelehnt. In dem fraglichen Zeitraum zwischen dem Münchner Plan vom 25. November 1960 und dem Abschluß des Maßnahmeträgervertrags vom 3. April 1963 waren die Aufsichtsbehörden mit den Vorgängen nicht befaßt. Sie hätten im übrigen wohl nur auf Antrag oder auf Beschwerde hin tätig werden können. Daß es dergleichen gegeben hätte, ist weder ersichtlich, noch wurde es behauptet. Mangels einer konkret behaupteten Pflichtverletzung und im Hinblick darauf, daß weder aus den dem Untersuchungsausschuß vorliegenden Akten noch auf sonstige Weise Anhaltspunkte für ein pflichtwidriges Verhalten bekannt geworden sind, schien es dem Untersuchungsausschuß angezeigt, dem Antrag auf Vernehmung „der mit der Fach- und Rechtsaufsicht in den Jahren 1962 - 1970 befaßten Beamten der Regierung von Oberbayern“ nicht zu folgen.

Zu Ziff. 8

In welchem Umfang sind die Verkehrswerte in Neu-Perlach von anderen vergleichbaren Wohnbaugebieten in München abgewichen und in welcher Höhe sind sie durch die Bewilligungsstellen im sozialen Wohnungsbau berücksichtigt worden?

40. Zu der Frage, in welchem Umfang die Verkehrswerte in Neu-Perlach von anderen vergleichbaren Wohnbaugebieten in München abgewichen und in welcher Höhe sie durch die Bewilligungsstellen im sozialen Wohnungsbau berücksichtigt wurden, hat der Untersuchungsausschuß Beweis nicht erhoben. Die der SPD-Fraktion angehörenden Mitglieder des Untersuchungsausschusses haben beantragt, hierzu die „mit der Grundstückspreisermittlung und Auswertung befaßten Beamten der Landeshauptstadt München“ zu vernehmen und dabei den jeweiligen Zeitpunkt der Veräußerung der Grundstücke durch die Firma Terrafinanz an die Neue Heimat Bayern oder andere gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften zugrunde zu legen. Der Untersuchungsausschuß hat den Beweis Antrag der Mitglieder der SPD-Fraktion abgelehnt, weil davon ausgegangen werden muß, daß sich die Verkehrswerte in München und im Einzugsbereich Münchens nicht allein durch die Grundstücksgeschäfte in Perlach gebildet haben, sondern letztlich von der gesamten Planungs- und Bautätigkeit in diesem Raum beeinflußt waren. Durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlungen der Landeshauptstadt oder

durch eine Vernehmung der mit ihrer Auswertung befaßten Beamten könnte allenfalls Aufschluß darüber gewonnen werden, wie sich die Grundstückspreise tatsächlich entwickelt haben, nicht aber, wie sie sich entwickelt hätten, wenn die Terrafinanz nicht eingeschaltet worden wäre.

Es kann unterstellt werden, daß die Verkehrswerte in Perlach im Zeitpunkt der Veräußerung durch die Terrafinanz an die Neue Heimat Bayern oder andere gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften nicht überschritten wurden.

41. Die Bewilligungsstellen im sozialen Wohnungsbau haben bei der Entscheidung über die Förderungsanträge die im Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Verkehrswerte zugrunde gelegt. Die Stadt hat weder hinsichtlich der Gemeinbedarfsflächen noch hinsichtlich der für den sozialen Wohnungsbau vorgesehenen Flächen rechtzeitig Vorkehrungen für eine günstige Preisgestaltung getroffen. Das ist denen vorzuwerfen, die damals politische Verantwortung getragen haben. Die schlichte Hinnahme eines sich auf dem Grundstücksmarkt bildenden Verkehrswertes muß im Hinblick auf die Gestaltungsmöglichkeiten, die sich in Perlach angeboten haben und die in diesem Untersuchungsbericht dargestellt wurden und gemessen an dem hohen politischen Anspruch, den der damalige Oberbürgermeister Dr. Vogel in Fragen von Planungs- und Bodengewinn seinerzeit öffentlich vorgetragen hat, als Fehlleistung betrachtet werden.

Minderheitenbericht

der Abgeordneten **Karl Heinz Müller, von Heckel SPD**

nach Art. 21 Abs. 4 des Gesetzes über die Untersuchungsausschüsse des Bayerischen Landtags

Der Bericht des Untersuchungsausschusses vom 14. Februar 1984 ist unvollständig und teilweise unrichtig. Wir haben ihm deshalb nicht zugestimmt und legen unsere abweichende Meinung wie folgt dar:

I. Verfahrensablauf

Das Verfahren des Untersuchungsausschusses, insbesondere die Beweiserhebung, entsprach nicht immer dem Gesetz über die Untersuchungsausschüsse vom 23. März 1970 und der — entsprechend anwendbaren — Strafprozeßordnung.

So hat es die Mehrheit des Untersuchungsausschusses abgelehnt, alle durch den Untersuchungsauftrag gebotenen Beweise zu erheben. Insbesondere die von uns in den Beweisanträgen vom 31. Januar 1984 beantragten Beweiserhebungen hätten durchgeführt werden müssen, um die Ziff. 6, 7 und 8 des Untersuchungsauftrages erfüllen zu können.

Die Beweisthemen waren nur in Ausnahmefällen vor der Vernehmung der Zeugen genau bezeichnet;

Bei der Vernehmung der Zeugen durch den Vorsitzenden des Untersuchungsausschusses wurde der § 69 StPO in der Regel nicht beachtet. Die Zeugen hatten nicht immer Gelegenheit, den Gegenstand ihrer Vernehmung im Zusammenhang zu schildern.

II. Zusammenfassung

1. Die Vorgänge beim Bau der Trabantenstadt Neu-Perlach lassen sich insgesamt nur dann zutreffend beurteilen, wenn man die Ausgangslage des Jahres 1960 berücksichtigt.

Der Bau und die Entwicklung der Entlastungsstadt Neu-Perlach war maßgeblich beeinflusst durch das am 1. Juli 1960 inkraftgetretene „Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft“ (Lücke-Plan), das die Überführung Münchens in die freie Wohnungswirtschaft ab 1. Januar 1966 vorsah.

München hatte Ende 1959 einen Wohnungsfehlbestand von knapp 60 000 Wohnungen (= 18,5 Prozent des Normal-Wohnungsbestandes). Aufgrund dieses Fehlbestandes und des starken Zuzugs nach München befürchteten die politisch verantwortlichen Kräfte in München zu Recht, daß nach Aufhebung der Wohnungsbewirtschaftung der vorhandene Wohnungsnotstand katastrophale Folgen annehmen werde.

Mit dem „Münchener Plan“ sollten alle zur Verfügung stehenden Mittel und Kräfte zusammengefaßt werden, um bis 31. Dezember 1966 insgesamt 123 000 neue Wohnungen, davon 48 000 im öffentlich geförderten Wohnungsbau, zu errichten.

Der Stadtrat, der den „Münchener Plan“ auf Vorschlag des damaligen Oberbürgermeisters Dr. Hans Jochen Vogel am 25. November 1960 verabschiedete, war sich darüber im klaren, daß zur Erreichung des hochgesteckten Zieles große Anstrengungen notwendig waren und neue Wege gegangen werden mußten.

Im „Münchener Plan“ waren insgesamt 43 Planungsgebiete genannt, die für den Wohnungsbau im vorgegebenen Zeitraum in Frage kamen, darunter auch das Gebiet Perlach.

Dieses Gebiet mit insgesamt ca. 10 Mio. qm (= 10 ha) war zum Zeitpunkt der Beschlußfassung über den „Münchener Plan“ fast ausschließlich landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt. Die etwa 500 Einzelgrundstücke standen im Eigentum von 160 Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften.

Allen politisch Verantwortlichen und der Verwaltung der Landeshauptstadt München war angesichts dieser Umstände klar, daß der Grunderwerb und die Bodenordnung gerade in Perlach besondere Schwierigkeiten bereiteten. Trotz dieser Erkenntnis entschied sich die Stadt München schließlich für die Aufplanung des Geländes in Perlach, vor allem weil dort die Abwasserbeseitigung — im Verhältnis zu den anderen Gebieten — am günstigsten zu lösen war.

Die Diskussion um den „Münchener Plan“ fiel zusammen mit der Beratung über das neue Bundesbaugesetz, das am 23. Juni 1960 inkraft trat. Zum Zeitpunkt der Verabschiedung des „Münchener Planes“ lagen noch keinerlei Erfahrungen mit den neuen gesetzlichen Möglichkeiten der Bodenordnung nach dem Bundesbaugesetz vor. Gleichwohl wurde im „Münchener Plan“ festgehalten, daß die Möglichkeiten dieses Gesetzes ausgeschöpft werden sollten.

Im weiteren Vollzug des „Münchener Planes“ zeigte sich jedoch, daß die Verwaltung im Umgang mit den neuen Vorschriften nicht genügend vorbereitet war. Dies war angesichts der kurzen Zeit seit Inkrafttreten des Gesetzes, der fehlenden Praxis mit dem Bundesbaugesetz und zahlreicher ungeklärter Rechtsfragen, die dieses Gesetz aufwarf, auch verständlich.

Bei der Baulandbeschaffung kam die fehlende Erfahrung vor allen Dingen im Umfang mit der Bodenverkehrsgenehmigung zum Ausdruck. In den meisten Fällen, in denen die Landeshauptstadt München diese Genehmigungen anfangs erteilte, lagen die gesetzlichen Voraussetzungen dazu überhaupt nicht vor.

Daraus und aus der Zurückhaltung bei der Anwendung der übrigen Vorschriften des Bundesbaugesetzes über das Vorkaufsrecht, das Umlegungsverfahren und die Enteignung kann aber den städtischen Behörden und schon gar nicht dem Oberbürgermeister irgend ein Vorwurf gemacht werden.

2. Weder aus den Zeugenaussagen, noch aus den dem Untersuchungsausschuß zur Verfügung stehenden Akten und Aktenauszügen der Landeshauptstadt München, der Regierung von Oberbayern und des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, ergibt sich, daß „Behörden der Landeshauptstadt München durch Maßnahmen, die dem damaligen Oberbürgermeister Dr. Vogel bekannt waren, der ... Terrafinanz ... das faktische Monopol des Grunderwerbs in Neu-Perlach eingeräumt haben“.

Aus den Untersuchungen ergab sich vielmehr, daß der Oberbürgermeister anläßlich einer Dienstbesprechung am 21. Februar 1962 ausdrücklich Weisung gegeben hatte, sowohl mit der Neuen Heimat, als auch mit der Terrafinanz Verhandlungen über den Grunderwerb aufzunehmen.

Diese Weisung ist das Ergebnis von eingehenden Erörterungen über die für die Stadt vorteilhafteste Art des Vorgehens beim Grunderwerb in Neu-Perlach.

Nachdem alle anderen Versuche der Stadt, den Grunderwerb selbst durchzuführen oder durch städtische Wohnungsbaugesellschaften durchführen zu lassen nicht zum Erfolg führten, kamen die städtischen Behörden zu dem Ergebnis, leistungsfähige Terraingesellschaften bzw. Bauträger in den Grunderwerb einzuschalten.

Ausschlaggebend für diesen Vorschlag von Dr. Vogel, sowohl Verhandlungen mit der Neuen Heimat wie mit der Terrafinanz aufzunehmen, war, daß die Neue Heimat im Stadtteil Hasenberg erfolgreich und zur vollsten Zufriedenheit der Stadt München als Maßnahmeträger tätig war. Die Terrafinanz schien nach den Ermittlungen der städtischen Behörden ebenfalls in der Lage, den — sehr schwierigen — Grunderwerb Neu-Perlach schnell bewerkstelligen zu können. Tatsächlich hat dann auch die Terrafinanz innerhalb kürzester Zeit den Grunderwerb Neu-Perlach durchgeführt.

Die Beteiligung der Terrafinanz am Grunderwerb war Gegenstand von Erörterungen im Kommunalausschuß der Landeshauptstadt München vom 25. September 1962. Da über die Frage, ob über die Einschaltung der Terrafinanz ein Beschluß des gesamten Stadtrates erforderlich sei oder nicht, keine Einigung erzielt werden konnte, wurde die Sache verlagert und zur Beratung in die Fraktionen überwiesen.

Offensichtlich waren alle Fraktionen des Stadtrates der Meinung, daß kein Beschluß des Gesamstadtrates erforderlich sei. Jedenfalls kam kein Antrag einen entsprechenden Beschluß des Gesamstadtrates herbeizuführen und in der Stadtratssitzung vom 3. April 1963, als über den Maßnahmeträgervertrag entschieden wurde, hat niemand gefordert — auch nicht der ehrenamtliche Stadtrat Dr. Schmid — daß über die Einschaltung der Terrafinanz für den Grunderwerb gesondert entschieden werden sollte. Da Stadtrat Dr. Schmid stets

gegen die Beteiligung der Terrafinanz in Neu-Perlach war, muß davon ausgegangen werden, daß der Gesamstadtrat mit der Einschaltung der Terrafinanz ohne förmliche Beschlußfassung einverstanden war. Angesichts dieser Tatsachen und Umstände kann keine Rede davon sein, daß der Stadtrat „ausgeschaltet“ wurde.

Falsch ist schließlich die Feststellung des Mehrheitsberichtes (Seite 12, Ziff. 2), daß die Terrafinanz „mit Wissen und Billigung des Oberbürgermeisters“ bis 3. April 1963 wesentliche Teile des Grund und Bodens in Neu-Perlach erworben hatte.

Weder aus den Zeugenaussagen, noch aus den schriftlichen Unterlagen ergibt sich der geringste Hinweis für die Richtigkeit einer solchen Behauptung.

3. Die Landeshauptstadt München hat sich in Verhandlungen mit der Terrafinanz stets geweigert, einen förmlichen Vertrag über die Tätigkeit der Terrafinanz in Neu-Perlach abzuschließen. Demgemäß trug auch die Terrafinanz allein alle mit dem Grunderwerb zusammenhängenden Risiken.

Es ist also unrichtig, wenn behauptet wird, die Besprechungsergebnisse zwischen Stadt und Terrafinanz entsprächen „rechtlich einer durch förmlichen Vertrag geschaffenen Lage“.

Das gerade für einen förmlichen Vertrag in solchen Angelegenheiten Typische, der Ausgleich der verschiedenen Interessen, fehlt eindeutig in den Beziehungen zwischen der Stadt München und der Terrafinanz.

4. Die Verpflichtung der Terrafinanz, die für den Gemeindebedarf erforderlichen Flächen „zum Anschaffungspreis zuzüglich Zinsen, Kosten und angemessener Vergütung, höchstens zum Verkehrswert“ an die Stadt abzugeben, wurde stadintern eingehend diskutiert. Die Stadt entschloß sich dann jedoch — aus gutem Grund — diese Möglichkeit nicht zu wählen.

Verschiedene Zeugen haben nämlich ausgesagt, daß dafür die Überlegung ausschlaggebend gewesen sei, die Terrafinanz könne bei einer solchen Vereinbarung den benötigten Grund zu einem überhöhten Anschaffungspreis erwerben, da sie diesen auf jeden Fall erstattet bekomme. Dies hätte ganz allgemein die Preise in Neu-Perlach in die Höhe getrieben.

5. Weder aus den Zeugenaussagen, noch aus den Unterlagen ergibt sich, daß der Oberbürgermeister zum Zeitpunkt der Information des Stadtrates in den Jahren 1962/63 etwas Näheres über die Verbindung zwischen Neue Heimat und Terrafinanz wußte. Die Zeugenaussage von Dr. Vogel, seine Presseerklärungen aus dem Jahre 1982 (!) hätten sich auf die Zeit nach Abschluß des Maßnahmeträgervertrages bezogen, ist glaubwürdig. Im Maßnahmeträgervertrag war nämlich ausdrücklich vorgesehen (vgl. Nr. IV Ziff. 1 Abs. 2 des Vertrages), daß der Maßnahmeträger (Neue Heimat) sich zur Abwicklung des Grunderwerbs leistungsfähiger Baulandgesellschaften bedienen könne. Es war schließlich allgemein bekannt, daß die Neue Heimat den erforderlichen Baugrund durch die Terrafinanz übertragen erhielt.
6. Aus den Zeugenaussagen und den Unterlagen ergibt sich nicht, daß die Neue Heimat den Grunderwerb hätte selbst durchführen können. Entsprechende Beweise wurden auch nicht erhoben.
7. Unrichtig ist auch die Behauptung, daß bei Anfall des von der Treuarbeit AG Hamburg errechneten „Vorteils“ für die Terrafinanz von 49,2 Mio. DM bei der Neuen

Heimat in München bis zu 2500 Sozialwohnungen mehr gebaut hätten werden können.

Der Zeuge Dr. Michael Schneider hat am 24. Januar 1984 ausdrücklich ausgesagt, daß auch dann, wenn die Neue Heimat mehr Eigenkapital zum Bau von Wohnungen zur Verfügung gehabt hätte, wegen der nichtvorhandenen staatlichen Mittel keine einzige Sozialwohnung hätte mehr gebaut werden können.

Zusammenfassend stellen wir deshalb fest:

1. Es mag durchaus sein, daß man verschiedene Maßnahmen beim Bau der Entlastungsstadt Neu-Perlach aus heutiger Sicht anders beurteilt, als die städtischen Behörden und Mandatsträger in den Jahren 1960/62.
2. Angesichts des akuten Wohnungsmangels zu Beginn der 60er Jahre in München und der drohenden Wohnungsnotstände durch den sog. Lücke-Plan sahen sich die politisch Verantwortlichen aller Parteien und die städtischen Behörden zu großer Eile gezwungen.

Deshalb und weil es noch keinerlei praktische Erfahrung mit dem Bundesbaugesetz gab, wurden die in diesem Gesetz vorgesehenen Möglichkeiten der Bodenordnung nicht in vollem Umfang angewandt.

Manche Maßnahmen wären unter weniger großem Zeitdruck sicher auch sorgfältiger geplant und verwirklicht worden.

3. Die Untersuchungen haben jedoch keinen Beweis dafür erbracht, daß städtische Behörden oder Mandatsträger, insbesondere der damalige Oberbürgermeister Dr. Vogel, gesetz- oder pflichtwidrig gehandelt hätten.

III. Zu den einzelnen Fragen des Untersuchungsauftrages haben die Ermittlungen folgendes — von der Mehrheitsmeinung abweichendes — ergeben:

Zu 1 b, Ziff. 5

Die Zeugenaussage von Dr. Vogel und die Feststellungen des städtischen Revisionsamtes, die Landeshauptstadt München sei finanziell nicht in der Lage gewesen, den Grunderwerb selbst durchzuführen, trifft zu.

Die Regierung von Oberbayern hat seit 1960 der Landeshauptstadt München laufend Beschränkungen bei der Kreditaufnahme auferlegt. Der Prüfungsverband öffentlicher Kassen wurde eingeschaltet und kam zu dem Ergebnis, daß die Verschuldung der Stadt München bereits Anfang der 60er Jahre besorgniserregende Ausmaße angenommen hatte.

Im übrigen ist im Revisionsbericht der Landeshauptstadt München eingehend dargestellt, daß weder eigene Mittel noch Fremdmittel für den Grunderwerb in Neu-Perlach zur Verfügung gestellt werden konnten.

Eine Beschränkung der Kreditaufnahme zum Grunderwerb für den sog. rentierlichen Bereich war 1960/62 überhaupt nicht möglich.

Zum einen stand in dieser Zeit noch gar nicht fest, welche Grundflächen in Neu-Perlach für den rentierlichen Bereich (z.B. Wohnungsbau und Gewerbeflächen) und welche Grundstücke für den unrentierlichen Bereich (z.B. für Straßen, Wege und Plätze, Grünflächen, Schulen, Kindergärten u. dgl.) benötigt werden. Die entsprechenden Bebauungspläne wurden erst wesentlich später verbindlich.

Zum anderen hatte sich die Landeshauptstadt München bereits im Jahr 1960 bemüht, Grundflächen in Neu-Perlach zu erwerben. Nach einer Vormerkung des Kommunalrefe-

rates führten diese Bemühungen jedoch zu keinem nennenswerten Ergebnis.

Zu 1 b Ziff. 6

Es trifft zu, daß nicht aufgeklärt werden konnte, warum die Verwaltung der Stadt München trotz der eindeutigen Weisung des Oberbürgermeisters Dr. Vogel nicht mit der Neuen Heimat über den Grunderwerb in Perlach verhandelt hat.

Beweise über die Frage wurden im übrigen nicht erhoben.

Zu 1 b, Ziff. 10

Irgend ein Zusammenhang zwischen der Tätigkeit des Tiefbaureferenten Helmut Fischer bei der Landeshauptstadt München und seiner Mitgliedschaft im Aufsichtsrat der Neuen Heimat Bayern läßt sich weder aus den schriftlichen Unterlagen noch aus den Zeugenaussagen herstellen.

Zu 1 b, Ziff. 11

Die Beweisführung, aus Äußerungen und Schreiben des Kommunalreferenten Weiß sei auf die „aktive Rolle“ des Oberbürgermeisters Dr. Vogel bei der Beauftragung der Terrafinanz zu schließen, ist falsch.

Abgesehen davon, daß diese Äußerungen bzw. Schreiben unvollständig sind — sie geben die Weisung (fälschlich als „Anregung“ bezeichnet) von Oberbürgermeister Dr. Vogel vom 21. Februar 1962 nur zur Hälfte wieder — wird allein aus der Tatsache, daß der Oberbürgermeister Dr. Vogel der Darstellung des Kommunalreferenten nicht widersprochen hat, auf eine aktive Rolle des damaligen Oberbürgermeisters geschlossen. Dies ist jedoch eine nicht bewiesene Unterstellung.

Zu 1 b, Ziff. 14

Ebenso falsch ist die Beweisführung zu der Behauptung, der Oberbürgermeister Dr. Vogel habe das Besprechungsergebnis zwischen den städtischen Dienststellen und der Terrafinanz vom 5. Juli 1962 gekannt und gebilligt.

Ein solcher Nachweis läßt sich weder aus den Unterlagen noch aus den Zeugenaussagen führen.

Das zitierte Schreiben des Stadtrates H. Fischer vom 6. August 1962 an das Kommunalreferat gibt zu dieser Frage nichts her.

Zu 2 a, Ziff. 16

Die Untersuchungen ergaben, daß die Terrafinanz tatsächlich über ausreichende Kreditmöglichkeiten, die ihr von Münchner Banken eingeräumt wurden, verfügte.

Zu 2 c, Ziff. 21

Die Untersuchungen haben ergeben, daß der Stadtrat Dr. Ludwig Schmid zwar immer wieder den Verdacht enger Beziehungen zwischen Neue Heimat und Terrafinanz äußerte. Er konnte diese Vermutung jedoch nicht beweisen. Nicht einmal die Mitglieder seiner eigenen Gruppe im Stadtrat konnte er von diesen engen Beziehungen überzeugen.

Dr. Schmid unternahm im übrigen keinerlei Versuche, entsprechende Nachweise zu erbringen. Er wiederholte nur immer wieder seinen Verdacht. Es verwundert deshalb nicht, daß er im Stadtrat damit kein Gehör fand.

Zu 3 a - d, Ziff. 23

Die Untersuchungen ergaben, daß der Kommunalaußschuß des Stadtrates über die Einschaltung der Terrafinanz zum Grunderwerb am 25. September 1962 informiert wurde.

Nachdem die Angelegenheit zur Beratung, ob dazu ein Beschluß des Gesamtstadtrates erforderlich ist oder nicht, in die Fraktionen verwiesen wurde und niemand einen entsprechenden Antrag stellte, konnte die Verwaltung der Stadt davon ausgehen, daß dies nicht für erforderlich gehalten wird.

Der Gesamtstadtrat wurde im Zuge der Beratungen über den Maßnahmeträgervertrag über das Tätigwerden der Terrafinanz unterrichtet.

Die entgegenstehende Behauptung im Mehrheitsbericht (Seite 14) ist deshalb objektiv falsch. Unrichtig ist deshalb auch die Feststellung, Dr. Vogel habe pflichtwidrig gehandelt. Die Untersuchungen haben vielmehr ergeben, daß Dr. Vogel immer darauf bedacht war, die städtischen Gremien über den Vollzug des „Münchener Planes“ zu unterrichten.

Zu 3 a - d, Ziff. 27

Die auf Seite 16 (rechte Spalte oben) geäußerte Vermutung der Mehrheit des Ausschusses, der Stadtrat sollte bei der Einschaltung der Terrafinanz zum Grunderwerb in Neu-Perlach „umgangen“ werden, läßt sich weder aufgrund der Zeugenaussagen noch aus den Akten und Unterlagen der Landeshauptstadt München beweisen.

Zu 4 a - c, Ziff. 28

Die Untersuchungen haben ergeben, daß die Landeshauptstadt München in keinem Fall von der Terrafinanz oder der Neuen Heimat Grundstücke zum Verkehrswert erwarb. Sie ließ sich alle benötigten Grundstücke unter Verkehrswert übertragen.

Die Untersuchungen ergaben ferner, daß die Landeshauptstadt München selbstverständlich versuchte, von der Terrafinanz ein weiteres Entgegenkommen bei der Wei-

tergabe der Grundstücke an sie zu erreichen. Dies wurde jedoch von der Terrafinanz abgelehnt.

Zu welchem Wert die Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau bei der staatlichen Förderung angesetzt wurden, konnte nicht ermittelt werden. Ein entsprechender Beweisanspruch wurde von der Mehrheit abgelehnt.

Der Zeuge Dr. Michael Schneider sagte jedoch aus, daß es bei der staatlichen Förderung möglich und üblich war, entweder Grundstücke unter Verkehrswert anzusetzen oder die Eigenkapitalverzinsung auf unter 4 Prozent festzusetzen, um so die Bewilligungsmiete zu erreichen. Im Falle der Förderung der Sozialwohnungen in Neu-Perlach ist aus dem Bericht des Revisionsamtes der Landeshauptstadt München bekannt, daß die Grundstücke bei der Förderung von Sozialwohnungen immer mit einem niedrigeren Wert als dem Verkehrswert angesetzt worden sind. Deshalb kann auch nicht behauptet werden, daß die Einschaltung der Terrafinanz zu höheren Verkehrswerten und damit zu einem höheren Einsatz von öffentlichen Fördermitteln geführt hat. Die von der Mehrheit des Untersuchungsausschusses (Seite 16) dazu angestellten Überlegungen sind zwar theoretisch richtig, jedoch für das Untersuchungsergebnis ohne jede Bedeutung.

Zu 8, Ziff. 41

Die Untersuchungen haben nicht ergeben, daß die Bewilligungsstellen im sozialen Wohnungsbau in Neu-Perlach bei der Entscheidung über die Förderungsanträge, die im Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Verkehrswerte zugrunde gelegt haben. Der Ausschuß hat über diese Frage — trotz entgegenstehenden Beweisanspruchs — auch keinen Beweis erhoben, sondern den Beweisanspruch mehrheitlich abgelehnt.