



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Ralf Stadler AfD**
vom 21.09.2022

Ein-Euro-Deal: Abriss der ehemaligen GESA-Klinik in Freyung

Laut Gutachten sollten die Kosten für Abriss- und Entsorgung der GESA-Klinik in Freyung 8,2 Mio. Euro betragen. Die Stadt Freyung verkaufte das Areal für einen Euro an die Karl Bau GmbH und kaufte es nach Abriss und Entsorgung für 3,5 Mio. Euro zurück. Die Entsorgung des Abbruchmaterials erfolgte teilweise illegal.

Die Staatsregierung wird gefragt:

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Wurde der Abriss- und Entsorgungsauftrag von der Stadt Freyung öffentlich ausgeschrieben? | 3 |
| 1.2 | Wenn nein, warum nicht? | 3 |
| 1.3 | Gegebenenfalls nach welchem Verfahren? | 3 |
| 2.1 | Wurden eventuelle Pacht- oder Rückkaufsrechte der Stadt bereits in der Ausschreibung festgelegt? | 3 |
| 2.2 | Gab es neben der Karl Bau GmbH weitere Bewerber für den Abriss- und Entsorgungsauftrag? | 3 |
| 2.3 | Aus welchen Gründen erfolgte die Entscheidung der Stadt, das Grundstück an die Karl Bau GmbH für einen Euro zu verkaufen? | 3 |
| 3.1 | Welche staatlichen Institutionen waren über den Verkauf informiert oder involviert? | 4 |
| 3.2 | Waren die Kosten und Praxis der Abriss- und Entsorgungsarbeiten der GESA-Klinik Bestandteil des Kaufvertrags? | 4 |
| 3.3 | War den Verantwortlichen der Stadt Freyung die Praxis der Karl Bau GmbH bekannt, die Kosten durch illegale Entsorgung des Abbruchmaterials zu senken? | 4 |
| 4.1 | Wurde bereits im Kaufvertrag ein Rückkaufsrecht oder ein Pachtrecht zugunsten der Stadt festgelegt? | 4 |
| 4.2 | Gab es weitere Nebenabreden bezüglich des Verkaufs des Grundstücks an die Karl Group? | 4 |
| 4.3 | Hat die Stadt Freyung der Karl Bau GmbH für die gemischte Schenkung (Rückkauf) des Grundstücks weitere Leistungen angeboten oder versprochen? | 4 |

5.1	Gegebenenfalls welche Leistungen wurden der Karl Bau GmbH angeboten oder versprochen?	4
5.2	Das Grundstück wurde von der Stadt Freyung für 3,5 Mio. Euro zurückgekauft, obwohl allein der Abriss und die Entsorgung laut Gutachten 8,2 Mio. Euro gekostet hätten. Wie bewertet die Staatsregierung dieses Geschäft aus rechtlicher Sicht?	5
5.3	Ist die Karl Bau GmbH bereits vor dem Kauf der GESA-Klinik durch illegale Bau- oder Entsorgungstätigkeiten auffällig geworden?	5
6.	Wenn ja, welche Fälle waren das?	5
	Hinweise des Landtagsamts	6

Antwort

des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Justiz hinsichtlich der Fragen 5.3 und 6.1 und dem Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz
vom 11.11.2022

1.1 Wurde der Abriss- und Entsorgungsauftrag von der Stadt Freyung öffentlich ausgeschrieben?

Nein.

1.2 Wenn nein, warum nicht?

Nach Auskunft der Stadt Freyung hatte ein Gutachterbüro die Abrisskosten auf rund 8,2 Mio. Euro beziffert. Deshalb war der Abriss aus Sicht der Stadt unwirtschaftlich und stellte sich für sie als finanziell nicht zu stemmen dar. Daher sei keine Ausschreibung erfolgt.

1.3 Gegebenenfalls nach welchem Verfahren?

Siehe Antwort zu Frage 1.1.

2.1 Wurden eventuelle Pacht- oder Rückkaufsrechte der Stadt bereits in der Ausschreibung festgelegt?

Siehe Antwort zu Frage 1.1.

2.2 Gab es neben der Karl Bau GmbH weitere Bewerber für den Abriss- und Entsorgungsauftrag?

Siehe Antwort zu Frage 1.1.

2.3 Aus welchen Gründen erfolgte die Entscheidung der Stadt, das Grundstück an die Karl Bau GmbH für einen Euro zu verkaufen?

Das Bauunternehmen hat sich in einem notariellen Kaufvertrag bereit erklärt, den oberirdischen Abbruch auf eigene Kosten bis zum 31.03.2020 vollständig durchzuführen sowie bis zum 31.05.2020 das Abbruchmaterial fachgerecht aufzubereiten und die entstehenden Baugruben damit fachgerecht aufzufüllen und zu verdichten. Nach Auskunft der Stadt Freyung war für sie damit klar, dass das Bauunternehmen die mit dem Abbruch verbundenen Kosten trägt und dafür ein werthaltiges Grundstück erhält, auf dem entsprechend den Festlegungen im Bebauungsplan ein Projekt zur touristischen Weiterentwicklung des Geyersbergs entwickelt werden kann. Außerdem konnte die Stadt im Kaufvertrag sicherstellen, dass die Flächen nach der Wiederverfüllung für die Landesgartenschau 2022 genutzt werden können. Den von der Stadt zu entrichtenden Pachtzins sollten nach der Vereinbarung sachverständige Gutachter ermitteln.

3.1 Welche staatlichen Institutionen waren über den Verkauf informiert oder involviert?

Im Vorfeld des Verkaufs gab es Kontakte mit der Regierung von Niederbayern und dem Landratsamt Freyung-Grafenau.

3.2 Waren die Kosten und Praxis der Abriss- und Entsorgungsarbeiten der GESA-Klinik Bestandteil des Kaufvertrags?

Im Kaufvertrag wurden der Abbruch sowie die fachgerechte Entsorgung auf Kosten des Erwerbers sowie die geschuldete Beschaffenheit des Geländes vereinbart (siehe hierzu auch Antwort zu Frage 2.3). Weitergehende Vereinbarungen zu den Kosten sowie der Praxis des Abbruchs sind nicht enthalten.

3.3 War den Verantwortlichen der Stadt Freyung die Praxis der Karl Bau GmbH bekannt, die Kosten durch illegale Entsorgung des Abbruchmaterials zu senken?

Die Stadt Freyung verneint dies.

4.1 Wurde bereits im Kaufvertrag ein Rückkaufsrecht oder ein Pachtrecht zugunsten der Stadt festgelegt?

Im Kaufvertrag wurde ein befristetes Pachtrecht zugunsten der Stadt Freyung zur Nutzung des Grundstücks für die Landesgartenschau 2022 vereinbart.

4.2 Gab es weitere Nebenabreden bezüglich des Verkaufs des Grundstücks an die Karl Group?

Die Stadt Freyung verneint dies, hat aber mitgeteilt, dass das Bauunternehmen am 17.05.2019 ein notariell beurkundetes Angebot mit Drittbenennungsrecht unterbreitet hat, bis zum 30.04.2020 zu entscheiden, ob die Stadt das Grundstück für einen Betrag von 3,5 Mio. Euro zurückkaufen möchte. Die von der Stadt Freyung in Ausübung des Drittbenennungsrechts benannte Stadt Freyung Service GmbH hat das Grundstück dann für diesen Preis gekauft.

4.3 Hat die Stadt Freyung der Karl Bau GmbH für die gemischte Schenkung (Rückkauf) des Grundstücks weitere Leistungen angeboten oder versprochen?

Die Stadt Freyung verneint dies.

5.1 Gegebenenfalls welche Leistungen wurden der Karl Bau GmbH angeboten oder versprochen?

Siehe Antwort zu Frage 4.3.

5.2 Das Grundstück wurde von der Stadt Freyung für 3,5 Mio. Euro zurückgekauft, obwohl allein der Abriss und die Entsorgung laut Gutachten 8,2 Mio. Euro gekostet hätten. Wie bewertet die Staatsregierung dieses Geschäft aus rechtlicher Sicht?

Die staatliche Rechtsaufsicht über die Stadt Freyung beschränkt sich gemäß Art. 109 Abs. 1 Gemeindeordnung (GO) darauf, die Erfüllung der gesetzlich festgelegten und übernommenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben und Verpflichtungen der Gemeinde und die Gesetzmäßigkeit ihrer Verwaltungstätigkeit zu überwachen. Die Höhe des vom Bauunternehmen im Rahmen eines zivilrechtlichen Geschäfts angebotenen Kaufpreises für die Rückveräußerung des Grundstücks im Verhältnis zu den vom Gutachter festgestellten Kosten für den Abriss und die Entsorgung ist Ergebnis interner Kalkulationen des Unternehmens und kann daher grundsätzlich nicht Gegenstand einer öffentlich-rechtlichen Bewertung durch die Staatsregierung sein.

5.3 Ist die Karl Bau GmbH bereits vor dem Kauf der GESA-Klinik durch illegale Bau- oder Entsorgungstätigkeiten auffällig geworden?

6. Wenn ja, welche Fälle waren das?

Die Fragen 5.3 und 6 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Nach Auskunft des örtlich zuständigen Polizeipräsidiums Niederbayern erfolgten vor dem Abschluss des notariellen Kaufvertrags zum Erwerb der GESA-Klinik im Mai 2019 durch die Karl Bau GmbH in einem Fall polizeiliche Ermittlungen. Die Ermittlungen wurden aufgrund des Verdachts der Ablagerung pechhaltigen Teers im Landkreis Deggendorf geführt. Das entsprechende Ermittlungsverfahren wurde nach Mitteilung der Staatsanwaltschaft Deggendorf mit Verfügung vom 01.04.2015 gemäß § 170 Abs. 2 Strafprozessordnung (StPO) eingestellt, da nach sachverständiger Untersuchung der Wert der polyzyklischen aromatischen Wasserstoffe (PAK-Wert) im unbedenklichen Bereich lag. Das Verfahren wurde zur Verfolgung etwaiger Ordnungswidrigkeiten an das zuständige Landratsamt abgegeben.

Hinweise des Landtagsamts

Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Fragestellerin bzw. des Fragestellers sowie der Staatsregierung.

—————

Zur Vereinfachung der Lesbarkeit können Internetadressen verkürzt dargestellt sein. Die vollständige Internetadresse ist als Hyperlink hinterlegt und in der digitalen Version des Dokuments direkt aufrufbar. Zusätzlich ist diese als Fußnote vollständig dargestellt.

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter www.bayern.landtag.de/parlament/dokumente abrufbar.

Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter www.bayern.landtag.de/aktuelles/sitzungen zur Verfügung.