



**ÖDP/Bürger für die Umwelt**  
Fraktion im Kreistag Unterallgäu

Rosina Rottmann-Börner  
Fraktionsvorsitzende

Burgblick 4  
87719 Mindelheim  
08261/5872

11.11.2015

Herrn Regierungspräsident  
Karl Michael Scheufele  
Regierung von Schwaben  
Fronhof 10  
86152 Augsburg

Beteiligung des Landkreises Unterallgäu an einer Grundbesitzgesellschaft zum Erwerb und zur Entwicklung von Grundstücken des Allgäu Airport in Memmingerberg

Sehr geehrter Herr Regierungspräsident Scheufele,

als Fraktion ÖDP/Bürger für die Umwelt im Kreistag Unterallgäu haben wir zu der vom Kreistag beschlossenen Beteiligung des Landkreises Unterallgäu an einer Grundbesitzgesellschaft zum Erwerb und zur Entwicklung von Grundstücken des Allgäu Airport in Memmingerberg einige Unstimmigkeiten und Unklarheiten festgestellt. In der NIEDERSCHRIFT über die 6. (öffentliche) Sitzung des Kreistags am 29.06.2015 ist zu lesen:

*„In einem Gespräch des Landrats mit dem Regierungspräsidenten vom 17.06.2015 wurde das Konzept von diesem begrüßt. Außerdem wurde in diesem Zusammenhang mitgeteilt, dass seitens der Regierung keine kommunalaufsichtlichen Bedenken bestehen.“*

In unserer Funktion als Kreisräte im Kreistag Unterallgäu sehen wir jedoch deutliche kommunalaufsichtliche Bedenken und bringen diese unabhängig von dem bevorstehenden Bürgerentscheid am 22.11.2015 vor.

I.

Falls die Regierung von Schwaben zu dem Ergebnis gelangte, die beschlossene Beteiligung sei kommunalrechtlich zulässig, dann bitten wir um Mitteilung, welches Ergebnis die Prüfung der Regierung von Schwaben vor dem Hintergrund des sogenannten Eichenauer Urteils aus

dem Jahr 1992 und weiterer Urteile des VGH in Fortführung der genannten Rechtsprechung erbrachte:

Darf der Landkreis Unterallgäu den Aufwand in Höhe von 2,45 Mio. € für die ohne rechtliche Verpflichtung angestrebte Beteiligung an einer Grundbesitzgesellschaft zu dem o.a. Zweck, der ebenfalls keine rechtliche Verpflichtung des Landkreises darstellt, von den Gemeinden des Landkreises Unterallgäu über die Kreisumlage einheben?

Als Kreisräte im Landkreises Unterallgäu bitten wir Sie um die klare und eindeutige Beantwortung der Frage, ob nach Prüfung durch die Regierung von Schwaben als Rechtsaufsichtsbehörde die vom Kreistag beschlossene Beteiligung an einer Grundbesitzgesellschaft mit 2,45 Mio. € (davon 1,8 Mio. € für den Erwerb von Grundstücken, die als Gewerbegrundstücke entwickelt werden sollen, und 645.000 € für den Erwerb einer Erschließungsstraße) insbesondere im Hinblick auf Art. 51 und 75 Landkreisordnung rechtmäßig ist?

## II.

Zu der Werthaltigkeit der Flächen besteht ebenfalls Klärungsbedarf. In der NIEDERSCHRIFT über die 6. (öffentliche) Sitzung des Kreistags am 29.06.2015 ist zu lesen:

*Die Werthaltigkeit der Flächen wurde im Vorfeld vom Gutachterausschuss des Landkreises Unterallgäu geprüft bzw. durch ein privatwirtschaftliches Verkehrswertgutachten bestätigt, so dass den kommunalen Investitionen in diese Grundstücke reelle und substantielle Werte gegenüberstehen.*

So haben wir als Kreisräte bisher keinerlei Einsicht über den Inhalt des Wertgutachtens vom Gutachterausschuss des Landkreises, sowie dem privatwirtschaftlichen Verkehrswertgutachten erhalten. Sollten diese Informationen der Regierung von Schwaben vorliegen, fragen wir uns, weshalb diese vor uns zurückgehalten werden?

Das privatwirtschaftliche Verkehrswertgutachten ist nach unserem Informationsstand von der Allgäu Airport GmbH & Co. KG bei Pricewaterhouse Cooper (im folgenden kurz PwC) in Auftrag gegeben worden. Wir zweifeln in diesem Falle die Unabhängigkeit des geheim gehaltenen Wertgutachtens an, dazu bestehen folgende Kritikpunkte:

- Es lagen keine detaillierten Grundrisspläne noch sonstige Gebäudepläne vor.
- Es wurden keine Mietverträge zur Verfügung gestellt. Dadurch ist keine fundierte Festsetzung eines Ertragswertes möglich.
- Die Besichtigung der Gebäude fand größtenteils nur von außen statt. Die Asbestbelastung wird nicht berücksichtigt.
- PwC hat keine Bestandsaufnahme der Gebäude und deren Instandhaltungszustandes sowie der Bauschäden vorgenommen, da dies nicht Gegenstand des Auftrages war. Der massive Instandhaltungsstau und die zahlreichen Bauschäden an den Gebäuden werden somit nicht wertmindernd berücksichtigt.
- PwC hat ortsübliche Baugrundverhältnisse unterstellt. Belastungen beispielsweise durch Munitionsrückstände, Blindgänger usw. wurden nicht berücksichtigt.
- PwC geht davon aus, dass die Grundstücke frei von Bodenkontaminationen sind, da die Untersuchung bezüglich Altlasten nicht Gegenstand des Auftrages war. Die Belastung durch PFT wird somit nicht im Wertgutachten berücksichtigt.
- PwC geht auch davon aus, dass aufgrund der früheren Nutzung eine potentielle Gefahr für Bodenkontaminationen besteht. Aus Gesprächen mit ehemaligen Bundeswehrangehörigen wissen wir jedoch von weiteren Kontaminationen. Um sich zu exkulpieren, weist PwC sogar ausdrücklich darauf hin, dass eventuelle

Kontaminationen und die frühere schädliche Nutzung der Gebäude den ermittelten Wert mindern.

- PwC geht davon aus, dass alle Abgaben und Gebühren bezahlt sind. Wertmindernde Gegebenheiten, wie fehlende Abwassergenehmigungen und Erschließungsgebühren, werden nicht berücksichtigt.
- PwC lagen weder die Budgetplanungen noch der Jahresabschluss 2014 vor. Auch hier weist PwC, um sich zu exkulpieren, darauf hin, dass die tatsächliche Budgetplanung 2014 von der PwC vorliegenden Budgetplanung abweichen kann.
- PwC hält es für möglich, dass die von der AAP gelieferte Investitions- und Finanzierungsplanung nicht plausibel ist. Um sich auch in diesem Fall exkulpieren zu können, weist PwC ausdrücklich darauf hin, dass eine vollumfängliche Plausibilisierung der Unternehmensplanung zu abweichenden Ergebnissen führen könne.

Die Regierung von Schwaben möge hierbei auch beachten, dass in der Vergangenheit die Allgäu Airport GmbH & Co. KG tendenziöse und in keiner Weise unabhängige neutrale Gutachten in Auftrag gegeben hat.

### III.

Ist es in Anbetracht des bestehenden Planfeststellungsbeschlusses überhaupt möglich, ein interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln, wie es unter Sachverhalt in der Vorlage zur Sitzung des Kreistags am 29.06.2015 unter Tagesordnungspunkt 1 dargestellt wird?

*„Die Gesellschaft soll dann die bisher ungenutzten Flächen einer wirtschaftlich einträglichen Nutzung zuführen bzw. diese zu entwickeln oder zu vermarkten. Sämtliche Flächen sind – unabhängig von der Rechtskraft des vorliegenden Planfeststellungsbeschlusses – entweder bereits heute bauplanungsrechtlich nutzbar oder durch gemeindliche Bebauungspläne einer entsprechenden Nutzung zuführbar.“*

Hierzu ist ganz klar festzuhalten,

*„...dass die in der besagten Gesellschaft einzubringenden Bereiche, sowohl der Nord- als auch der Südbereich, im Umgriff des erlassenen Planfeststellungsbeschlusses für die Erweiterung des Verkehrsflughafens Memmingen vom 01.03.2013 liegen.*

*Anknüpfend an § 38 S. 1 Hs. 1 BauGB, wonach u. a. auf Planfeststellungsverfahren für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung die §§ 29 – 37 BauGB nicht anzuwenden sind, wenn die Gemeinde (Gebietskörperschaften) beteiligt wird, ergibt sich eine Sperrwirkung für jede kommunale Bauleitplanung (vgl. Reidt, in: Grabherr/Reidt/Wysk, LuftVG, § 6 Rn. 178). Dies geht schließlich aus dem Planfeststellungsbeschluss hervor, wenn Ziff. C.I.4, Seite 98, den „Vorrang der Fachplanung“ vorgibt.*

*Dies bedeutet, dass im Nordbereich, auf dem laut Planfeststellungsbeschluss vor allem eine „Fläche für KFZ-Parken (P 2)“ ausgewiesen ist, eine hiervon abweichende Nutzung ebenfalls nicht stattfinden darf.*

*Entsprechendes gilt für den Südbereich. Dort sind insbesondere Vorfelder (sog. Aprons) ausgewiesen. Diese dienen grundsätzlich dem Abstellen von Luftfahrzeugen; auf diesen werden verschiedene Betriebsprozesse, bspw. das Ein- und Aussteigen von Passagieren, das Be- und Entladen von Fracht, Betankung sowie Auffüllen und Entnahme von Betriebsstoffen durchgeführt (vgl. Ziff. C.III.3.1.1.6, Seite 175, des Planfeststellungsbeschlusses). Weiterhin sind in diesem Bereich „Hallen“ vorgesehen, die mit im Einzelnen genannter Grundfläche und zulässiger Bauhöhe beschrieben werden. Diese „Hallen“ sind als Werft- und Wartungshallen definiert, die u. a. dem Einstellen von Luftfahrzeugen der Kategorie C oder D für die Wartung dienen sollen, wie sich dem Planfeststellungsbeschluss unter C.III.3.1.1.7, Seite 179 f., entnehmen*

*lässt. Infolgedessen ist auch für diesen Nordbereich eine – hiervon abweichende – Nutzung ausgeschlossen.*

*Die Folge lautet, dass angesichts der Vorgaben des Planfeststellungsbeschlusses die Absicht im Wege einer Bauleitplanung, hiervon abweichende Nutzungen zu gestatten bzw. diese anderweitig zu entwickeln, nicht in Betracht kommt. Dazu bedarf es eines neuen Antrages auf luftverkehrsrechtliche Änderung des Planfeststellungsbeschlusses.*

*Quelle: Aktenvermerk von Eiding Rechtsanwälte, Hanau, Dr. Martin Faußner*

Durch diese Rechtslage scheint eine Entwicklung als interkommunales Gewerbegebiet ohne entsprechende Änderungen nicht möglich zu sein. Wir bezweifeln, dass die hierzu erforderlichen Schritte in die Wege geleitet werden können. Der Planfeststellungsbeschluss war schließlich vor wenigen Monaten noch Gegenstand einer Verhandlung vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes München mit entsprechendem Urteil zur Rechtmäßigkeit des Planfeststellungsbeschlusses.

#### IV.

Bedenken sehen wir ebenso bei den Altlasten, im Besonderen hier die Per-, polyfluorierten Tenside (PFT), welche über den Schwellenwert hinaus im kontaminierten Grundwasser an mindestens zwei Messstellen des zum Verkauf anstehenden ehemaligen Konversionsgeländes im Süden vorgefunden wurden. Wir verweisen auf folgenden Auszug aus der NIEDERSCHRIFT über die 6. (öffentliche) Sitzung des Kreistags am 29.06.2015:

*„Landrat Weirather stellt fest, dass ihm die Thematik bekannt sei. Kein ehemaliger Militärflughafen sei frei von Altlasten. In Bezug auf die PFT-Grundwasserverunreinigungen wisse man mittlerweile zuverlässig, dass diese zu Zeiten militärischer Nutzung entstanden sei. Die BImA habe deshalb zugesagt, die Kosten für die weiteren Untersuchungen zu übernehmen. Was die Wasserversorgung in Ungerhausen betreffe, so seien hier geringe Spuren gefunden worden, die sehr weit unter den Werten lägen, bei welchen von einer gesundheitlichen Beeinträchtigung ausgegangen werden müsse. Er erläutert an dieser Stelle die entsprechende Systematik, wie das staatliche Landratsamt hier bei den Untersuchungen vorgehen werde. Die entsprechenden Verträge würden so ausgestaltet, dass deutlich daraus hervorgehe, dass der Erwerber keine Verantwortung für die Beseitigung von Altlasten zu tragen habe.“*

Diesbezüglich ist in einer E-Mail von Petra Fischerkeller, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (kurz BImA) vom 01.10.2015 folgende Aussage zu finden:

*„Zu keinem Zeitpunkt hat die BImA zugesagt, generell ALLE Kosten für Untersuchung und Sanierung einer möglichen vom Flugplatzareal ausgehenden PFC-Belastung zu übernehmen.“*

Wie beurteilen Sie diese unterschiedlichen Standpunkte zu den Altlasten aus kommunalaufsichtlichen Gesichtspunkten?

Wir erlauben uns in diesem Zusammenhang auf den Bericht in der Süddeutschen Zeitung mit dem Titel „Memmingen Brisante Post“ vom 05.10.2015 zu verweisen.

Im „Begleitenden Gutachten zum Ausbau von Parkplätzen“ im Norden des Airport-Geländes wird ausgeführt, dass aus dem Bereich des ehemaligen Feuerlöschübungsbeckens auch innerhalb des Konversionsgeländes ausgehobenes belastetes Erdreich verbracht wurde. Allerdings wurde 2007 noch nicht auf PFT untersucht. Daher ist eine genaue und vor allem vollständige Lokalisierung der PFT-Altlast derzeit nicht möglich.

Wie kann unter dieser Tatsache vertraglich festgeschrieben werden, dass der Erwerber keine Verantwortung für die Beseitigung von Altlasten zu tragen habe?

V.

Abschließend stellen sich in diesem Zusammenhang noch weitere unbeantwortete Fragen, die unseres Erachtens bisher keine Berücksichtigung gefunden haben:

- Ist schon klar, welche Rechtsform die Grundbesitzgesellschaft erhalten soll?
- Ist bekannt, welchen prozentualen Anteil der Landkreis haben soll und wie hoch der „gesamtkommunale Anteil“ aber auch die Erschließungsflächen werden?
- Behält die Allgäu Airport GmbH & Co. KG oder eine andere Gesellschaftsform dieses Unternehmens ebenfalls Anteile von den ausgewiesenen 18% + 10%?
  - wenn ja, wie viel Prozent hiervon und das auch unentgeltlich?
  - wie kommt sie zu diesen Anteilen?
- Noch offen ist, „wie viele Geschäftsführer es geben soll“?
- Welche Kosten und Risiken bestehen u.a. ob Nachschusspflicht bestehen wird, wenn ja bis zu welcher Höhe?
- Ob und welche Folgekosten?
  - wenn ja in welcher Höhe anfallen?
  - sind diese einmalig oder wiederkehrend?

Als Kreisräte fordern wir Sie auf, mit den unter I. bis V. vorgebrachten Gesichtspunkten eine kommunalaufsichtliche Prüfung vorzunehmen und uns über Ihre Ergebnisse zeitnah zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Rosina Rottmann-Börner  
im Namen der Kreisräte Ludwig Filser, Christian Fröhlich und Thomas Frommel