

Aus: Frankfurter Allgemeinen Zeitung vom 21.01. 2012

BLB-Skandal Rätselhafte Immo-Raserei in Ruhrtopia

21.01.2012 · Vor elf Jahren schuf Nordrhein-Westfalen einen Immobilienriesen: den BLB. Er sollte alles sein, was gut ist: effizient, sparsam, transparent. Doch der Riese hat sich als eine Geldvernichtungsmaschine entpuppt.

Von [Reiner Burger](#)



© Edgar Schoepal Aus dem Ruder gelaufen: Der Neubau des Landesarchivs am Duisburger Innenhafen

Der Turmbau zu Duisburg schreitet voran. Knapp siebzig Meter ist der bunkerhafte Betonkubus aus dem alten ziegelroten Speichergebäude am Duisburger Innenhafen emporgewachsen. Auch zur Seite hin wuchert der Speicher, in einem wellenförmigen, 160 Meter langen Gebäude, ebenfalls noch im Rohbau. Eines Tages soll auf 148 Regalkilometern in dem repräsentativen Bau das Gedächtnis des bevölkerungsreichsten Bundeslandes untergebracht werden. Kein Zweifel, das neue Landesarchiv für Nordrhein-Westfalen wird ein architektonisches Ausrufezeichen. Die frühere schwarz-gelbe Landesregierung unter Ministerpräsident Jürgen Rüttgers (CDU) wollte es eigentlich schon 2010 eröffnen, pünktlich zum Kulturhauptstadt-Jahr. Längst aber ist es zum Mahnmal für Verschwendung und Kontrollverlust geworden. Womöglich wird es noch zum Krimi.

Der landeseigene Bau- und Liegenschaftsbetrieb (BLB) habe beim Bau des Archivs „in massiver Weise gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit verstoßen“, schreibt der Landesrechnungshof in einem Sonderprüfungsbericht. Die Kosten für das Archiv summieren sich mittlerweile auf mindestens 190 Millionen Euro. „Das entspricht einer Steigerung von 368 Prozent“, heißt es in dem Bericht. Wie das Landesarchiv zustande gekommen sei und wie der Landesbetrieb die Sache verwalte, sei „intransparent“ und „in hohem Maße manipulationsanfällig“. Mehr wollen die Rechnungsprüfer nur andeuten – ob hier etwa „auch weitere sachfremde Interessen“ eine Rolle gespielt hätten. Mit anderen Worten: Korruption.

Ermittlungen gegen mehr als ein Dutzend Beschuldigte

Das Landesarchiv ist nur der augenfälligste Teil einer BLB-Affäre, die sich zu einem der größten Skandale in der Geschichte Nordrhein-Westfalens entwickeln könnte. Welches BLB-Projekt der Rechnungshof in den vergangenen Monaten und Jahren auch unter die Lupe nahm, in den meisten Fällen sträubten sich den Prüfern die Haare. Seit Monaten laufen zudem umfangreiche Ermittlungen der Schwerpunktstaatsanwaltschaft Wuppertal. Sie richten sich wegen des Verdachts der Bestechlichkeit, Untreue und des Geheimnisverrats gegen mehr als ein Dutzend Beschuldigte.

Im Zentrum dieser Ermittlungen steht der suspendierte BLB-Geschäftsführer Ferdinand Tiggemann. Als „Urknall“ des Verfahrens bezeichnen die Wuppertaler Korruptionsermittler den Fall der BLB-Immobilie „Ehemaliges Landesbehördenhaus Bonn“. Vor eineinhalb Jahren wandte sich Johannes Gärtner, ein Düsseldorfer Bekannter Tiggemanns, an den Investor, der die Immobilie kaufen wollte. Gärtner täuschte ein höheres Angebot vor, wollte den Interessenten damit unter Druck setzen. Der sollte eine Million Euro zahlen, damit Gärtners angeblicher Auftraggeber sich zurückzieht. Der Geschäftsmann zeigte Gärtner an. 2010 verurteilte das Amtsgericht Bonn den mehrfach einschlägig vorbestraften Gärtner zu einem Jahr und acht Monaten Freiheitsentzug.



© Edgar Schoepal

Abgeschrieben: Schloss Kellenberg in Jülich-Barmen

In Gärtners Unterlagen stießen die Ermittler auf Hinweise, dass Tiggemann bei BLB-Projekten bestechlich gewesen sein könnte. Das bestreitet Tiggemanns Anwalt ebenso wie Meldungen, die Fahnder hätten ein kompliziertes Firmengeflecht mit Konten im Ausland gefunden, das Tiggemann und Teilen seiner Familie zuzuordnen sei. Sein Mandant habe mit den kriminellen Machenschaften Gärtners nichts zu tun, es gebe auch kein Firmengeflecht, sagt der Anwalt. „Tiggemann führt mit seiner Familie ein ganz normales Leben, er hat verschiedene Konten und alles was man mit einem bestimmten Wohlstand haben mag.“ Es war nur eine Frage der Zeit, dass sich das Parlament in Düsseldorf der Sache annahm. Seit dem 29. September 2011 gibt es einen Untersuchungsausschuss zum BLB. Die angeforderten tausend Aktenordner mussten auf der Ebene der Landtagstiefgarage zwischengelagert werden. Die oberirdischen Parlamentssetagen drohten unter der Papierlast zusammenzubrechen.

Der BLB, ein Großbetrieb mit 2000 Mitarbeitern, mehr als 1300 Grundstücken und 4250 Immobilien, bewirtschaftet rund 41 Millionen Quadratmeter Grundstücksfläche. Jahr für Jahr investiert er eine Milliarde Euro. Der Riese ist ein Kind der Ära des Ministerpräsidenten Wolfgang Clement (damals SPD), des emsigen Modernisierers. Mit dem Ende 2000 vom Landtag verabschiedeten „Gesetz zur Errichtung eines Sondervermögens ‚Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen‘“ erhoffte sich die damalige rot-grüne Landesregierung mehr Effizienz, mehr Transparenz. Das nach heutigem Stand 8,8 Milliarden Euro schwere Liegenschaftsvermögen wurde vom übrigen Landesvermögen abgespalten. „Wir wollen einen professionell geführten, kaufmännisch-betriebswirtschaftlich orientierten Landesbetrieb schaffen“, sagte der damalige nordrhein-westfälische Finanzminister Peer Steinbrück (SPD). Es müsse „ein Anreizmechanismus etabliert werden, damit es zu wirtschaftlichen Lösungen kommt“. Und: „Alles ist darauf ausgerichtet, vorhandene Einsparpotenziale zu realisieren.“ Auf 125 Millionen Euro bezifferte das Finanzministerium dieses Potential.

„Gegen Grundsätze der Korruptionsprävention“

Auf der Suche nach dem Potenzial besichtigten die Mitglieder des Untersuchungsausschusses vor kurzem die größten Skandalprojekte des BLB. Also führen sie zur Baustelle des Landesarchivs, aber auch zum Wasserschloss Kellenberg. Den Mittelalterbau in Jülich bei Aachen hatte der BLB ohne Nutzungskonzept und zu einem stolzen Preis erworben. Die Fahrt führte auch nach Köln, wo der BLB für die Erweiterung des Polizeipräsidiums Köln-Kalk und für den Bau der neuen Fachhochschule Köln zuständig ist. Zum Polizeipräsidium vermerken die Rechnungsprüfer, dass mehrfach in besonderem Maße gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit, gegen Vergaberecht und „gegen Grundsätze der Korruptionsprävention“ verstoßen worden sei. Letztlich sei in Kalk „die für das Land unwirtschaftlichste Variante“ gewählt worden, die dem Steuerzahler teuer zu stehen komme: Mehrbelastungen in Höhe von 55 Millionen Euro. Zudem fehlen dem BLB pro Jahr Mieteinnahmen von rund einer Million Euro, um mit dem Objekt in Kalk ein ausgeglichenes wirtschaftliches Ergebnis zu erreichen.

Auch die noch nicht gebaute Fachhochschule in Köln hat den BLB schon viel Geld gekostet. Im Sommer 2008 hatte sich ein Kölner Unternehmen im Süden der Stadt weitläufige Grundstücke zur Wohnbebauung gesichert. Der BLB kaufte dem Unternehmen die Fläche mit einem satten Aufschlag von zehn Millionen Euro ab und erwarb noch weitere Flächen – obwohl der Umzug der Hochschule damals noch gar nicht in trockenen Tüchern war. Mittlerweile ist die Umsiedlung der Hochschule ganz vom Tisch, und das Grundstück – immerhin in bester Kölner Innenstadtlage – liegt brach.



© picture alliance / dpa

Geschäftsführer: Ferdinand Tiggemann (r) beim Spatenstich für ein Technologie-Zentrum in Aachen im Februar 2010

Wie in Köln waren auch im Duisburger Innenhafen private Investoren dem Landesbetrieb zugekommen. Die Essener Projektentwickler Stephan Kölbl und Marcus Kruse erwarben die Grundstücke für rund vier Millionen Euro. Mehrfach hatte die Stadt Duisburg zuvor den BLB darauf hingewiesen, dass sie über ein Vorkaufsrecht verfüge. „Nachvollziehbare Gründe“, weshalb der BLB dennoch nicht zuschlug, „sind nicht ersichtlich“, stellt der Rechnungshof dazu fest. Stattdessen wollte der BLB das Landesarchiv dann zunächst mit den beiden Projektentwicklern bauen. Der 2007 geschlossene Mietvertrag mit einer Laufzeit von 30 Jahren war für Kölbl und Kruse ein sicheres Millionengeschäft. Der Jahresmietzins, zunächst 3,8 Millionen Euro, war an die Baukosten gekoppelt: Steigen die Kosten, steigt die Miete. Die angenommenen Baukosten von rund 30 Millionen Euro seien aber „vollkommen unrealistisch“ gewesen, so der Rechnungshof. Die Kosten stiegen und stiegen, also auch die Jahresmiete. Binnen weniger Monate lag sie bei 9,1 Millionen Euro.

Effizienz? Als die rot-grüne Regierung ihren Immobilienriesen gründete, war die Kernidee ein ganz einfache: Die Dienststellen des Landes mieten die von ihnen genutzten Liegenschaften beim BLB, das Mietbudget wird im Landesetat eingestellt, die Höhe der Miete orientiert sich am örtlichen Markt. Der BLB sollte sich im Wettbewerb behaupten und Erträge erwirtschaften. Auch die sollten in den Haushalt eingestellt werden. Auf Einnahmen von immerhin 40 Millionen Euro im Jahr hoffte das Land. Doch das Gegenteil ist eingetreten: Der BLB bringt weder Einsparungen noch Erträge. Er

hat sich als gigantische Geldvernichtungsmaschine entpuppt. Der Verlust des „Sondervermögens“ BLB summierte sich im Jahr 2009 auf 120 Millionen Euro; ein Jahr später waren es 145 Millionen Euro.

„Ohne Kontrolle und Steuerung“

„Grundsätzliche Mängel“ habe schon das Vermieter-Mieter-Modell, stellte der Landesrechnungshof im Dezember 2009 fest. „Bislang sind die mit dem System erhofften Optimierungseffekte, wie zum Beispiel Reduzierung des Flächenverbrauchs und Transparenz der realen Unterbringungskosten, nicht festzustellen.“ Der BLB bestimme die Mieten „ohne Kontrolle und Steuerung“ auf einer geschätzten Kostenbasis. „Die Miete orientiert sich weder an einer ortsüblichen Vergleichsmiete noch an den tatsächlichen Kosten.“ Und auch die Kaufpreise handelte der BLB in vielen Fällen ohne Wertgutachten aus.

Ein Beispiel dafür ist das schon erwähnte Schloss Kellenberg. Es gilt in Fachkreisen als eine der schönsten niederrheinischen Wasserburgen. Doch hat Schloss Kellenberg einen entscheidenden Mangel. Die Führung der ehemaligen Besitzerin Gräfin von und zu Hoensbroich, die sie den Mitgliedern des Untersuchungsausschusses im November gab, hatte deshalb nur eine zweifelhafte Attraktion: Das Hauptgebäude ist seit einem Brand im Jahr 1992 stark beschädigt und unbewohnbar. Trotzdem legte sich der BLB schon vor einer Wertermittlung auf einen Kaufpreis von zwei Millionen Euro fest – obwohl nach Einschätzung des Rechnungshofs allenfalls ein symbolischer Wert hätte angesetzt werden dürfen. Durch einen Gutachter wurde in zwei Gutachten „ein künstlich aufgeblähter Verkehrswert für die Liegenschaft Kellenberg“ festgelegt, um „letztlich einen wirtschaftlich nicht nachvollziehbaren Kaufpreis“ zahlen zu können. Hinzu kommt, was der Rechnungshof ebenfalls in einer Unterrichtung für den Landtag feststellte: Es ist „nach wie vor unklar, welcher landesspezifischen Nutzung Schloss Kellenberg zugeführt werden soll“.

Unnachvollziehbare Motive

Der BLB darf aber Immobilien eigentlich nur erwerben, wenn sie für die Erfüllung von Landesaufgaben in absehbarer Zeit erforderlich sind. Ein Kauf auf Vorrat ohne absehbaren Bedarf ist laut BLB-Gesetz und Landeshaushaltsordnung aus Gründen der Wirtschaftlichkeit grundsätzlich ausgeschlossen. Rätselhaft ist deshalb auch, weshalb der BLB ebenfalls 2009 schon Grundstücke in der Umgebung des Schlosses für 1,1 Millionen Euro kaufte. Der Rechnungshof fand heraus, dass es sich bei den Flächen nicht um Bauland, sondern um Wald- und Grünflächen mit einem Verkehrswert von rund 100.000 Euro handelt. Der Flächennutzungsplan weist die Parzellen als Wald- und Grünfläche aus, die teilweise mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ versehen sind. Zudem liegen alle betroffenen Grundstücke in einem Landschaftsschutzgebiet. Trotzdem stufte der BLB die Flächen als Bauland ein und erwarb sie deshalb stark überteuert. Auch die BLB-Zentrale in Düsseldorf hätte eigene Überprüfungen anstellen müssen, es liege zumindest ein grob fahrlässiges Verhalten des BLB vor, sagt der Rechnungshof.

Nur vier Monate nach dem Erwerb Kellenbergs schrieb der BLB die neue Liegenschaft außerplanmäßig und komplett ab. Man habe die Kaufunterlagen neu bewertet, heißt es in der Begründung, und es fehle an einer Mietzusage, also einer Nutzung. Auch der Rechnungshof steht vor einem Rätsel. Weder in Kellenberg noch in Duisburg könne nachvollzogen werden, was sich der Landesbetrieb mit seiner Immobilien-Raserei gedacht habe.

In keinem Verhältnis zum Verkehrswert

Als am Duisburger Innenhafen die Baukosten und deshalb der avisierte Mietpreis aus dem Ruder liefen, entschloss sich die BLB-Führung um Tiggemann, doch lieber allein zu bauen. Trotz eines kostengünstigeren Alternativvorschlags des hauseigenen Justitiars ging der BLB auf die robusten

Forderungen der Projektentwickler ein: Kölbl und Kruse bekamen für das Grundstück, das sie für rund vier Millionen Euro erworben hatten, nun 29,9 Millionen Euro. In dem Betrag sind vier Millionen für diverse Planungsleistungen und 8,3 Millionen für die Auflösung des Mietvertrags enthalten. Der reine Grundstückskaufpreis ist auf 17,6 Millionen Euro festgelegt und steht damit nach Einschätzung des Rechnungshofs in keinem Verhältnis zum Verkehrswert von rund 6,1 Millionen Euro. Wie in Kellenberg versuchte der BLB auch in Duisburg den Kaufpreis im Nachhinein mit einem Gutachten zu rechtfertigen. Doch der Preis von 29,9 Millionen Euro entbehre jeder wirtschaftlichen Grundlage, so der Rechnungshof. Höhe und Aufteilung seien „vollkommen beliebig“.

Seit Monaten gehen die Wuppertaler Korruptionsermittler dem Anfangsverdacht nach, mit einem Teil des Duisburger Geldes sei auch ein Schmiergeldtopf gefüllt worden. Ihre Arbeitshypothese lautet, die Projektentwickler Kölbl und Kruse könnten über den Kölner Anwalt und früheren CDU-Bundestagsabgeordneten Rolf Bietmann „Zuwendungen“ an BLB-Geschäftsführer Tiggemann geleistet haben. Alle Beteiligten bestreiten das, und beweisen können es die Ermittler trotz monatelanger Puzzlearbeit angeblich noch nicht. Ihr Verdacht gründet offenbar darauf, dass Bietmann zum Teil recht hohe Honorare von Kölbl und Kruse bekam.

Bestechungsverdacht zurückgewiesen

Bietmann betreute zwei Kölner Objekte der Projektentwickler, zudem entwarf seine Kanzlei im Auftrag von Kölbl und Kruse einen ersten, dann nicht verwendeten Mietvertrag für das Landesarchiv. Einer der Kanzleipartner Bietmanns ist der CDU-Landtagsabgeordnete Christian Möbius, der heute im nordrhein-westfälischen Landtag dem Unterausschuss Landesbetriebe vorsitzt. Bietmann selbst bestreitet vehement jede Unregelmäßigkeit. Alles sei ordnungsgemäß verbucht und versteuert, der Weg des Geldes lückenlos nachzuweisen. „Die Finanzverwaltung hat mir die ordnungsgemäße Versteuerung sogar schriftlich bestätigt“, sagt Bietmann. Er glaube, dass die Staatsanwaltschaft Wuppertal das Verfahren bald einstellen könne.

Kölbl und Kruse weisen ebenfalls jeden Bestechungsverdacht von sich. Das gelte auch für gestückelte Spenden an die Duisburger CDU in Höhe von 38.000 Euro für den Oberbürgermeisterwahlkampf 2009 sowie für Spenden an die SPD in Essen und Dortmund. Es sei jeweils nur darum gegangen, eine investorenfreundliche Politik zu fördern, so Kölbl und Kruse. Die Staatsanwaltschaft Wuppertal hat in dieser Sache im Dezember wegen des Anfangsverdachts der Vorteilsannahme auch gegen den Duisburger Oberbürgermeister Adolf Sauerland (CDU) Ermittlungen aufgenommen.

Weitere Artikel

- [Kein Fangschuss für Sauerland](#)

Wie Rechtsanwalt Bietmann attackiert auch Tiggemanns Anwalt aus naheliegenden Gründen die Wuppertaler Staatsanwaltschaft. Die Ermittler zögen seit Monaten mit einem Schleppnetz umher, in der Hoffnung, doch noch auf irgendetwas zu treffen. Das Verfahren werde noch Jahre dauern, prophezeit Frank Kloevekorn, doch am Ende werde gegen Tiggemann noch nicht einmal ein Untreueverdacht übrig bleiben. Schließlich seien für die enormen Kostensteigerungen von BLB-Projekten andere Ursachen zu nennen. „Dazu mögen auch zu ehrgeizige Politiker und Planer gehören.“

Zumindest beim Landesarchiv ist diese Einschätzung nicht ganz abwegig. Schon die Festlegung der schwarz-gelben Landesregierung unter Ministerpräsident Rüttgers, das Landesarchiv nicht wie geplant auf die grüne Wiese in Düsseldorf in unmittelbarer Nähe zu den Landesministerien als den vorwiegenden Nutzern, sondern in einen alten Getreidespeicher im Duisburger Hafen zu bauen, hält der Rechnungshof für fragwürdig. Aus Regierungsunterlagen geht hervor, dass die Regierung und ihr Kulturstaatssekretär Hans-Heinrich Grosse-Brockhoff (CDU), koste es, was es wolle, ein

„städtebauliches Zeichen“ setzen wollten. Wiederholt entschied man sich, wie der Rechnungshof vermerkt, gegen einen funktionaleren und somit auch preiswerteren Entwurf. „Durch die verspätete Offenlegung der realistischen Baukosten wurde ein rechtzeitiges Umschwenken auf eine funktionalere, jedoch wenig prestigeträchtige Realisierungsvariante de facto ausgeschlossen.“

Soeben hat der BLB-Untersuchungsausschuss beschlossen, Grosse-Brockhoff als ersten Zeugen zu laden. Doch allein fürs Einlesen in die verästelte Materie werden die Abgeordneten noch Monate brauchen.

Quelle: F.A.Z