

Gemeinsam BUNT

Ratsgruppe im Rat der Stadt Wilhelmshaven

*Ein Zusammenschluß von
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Die PARTEI, UWG, BASU und GfW*

AUSKUNFTSVERLANGEN NACH § 56 NKomVG

Betreff: Verkauf Heppenser Groden – Vorlage 355/2025 (TenneT TSO GmbH)

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren der Verwaltung,

die Ratsgruppe Gemeinsam BUNT stellt gemäß § 56 NKomVG folgendes Auskunftsverlangen zur Beschlussvorlage 355/2025. Dieses stützt sich zudem auf die gesetzlichen Pflichten des Hauptverwaltungsbeamten nach § 85 NKomVG. Dazu gehören:

- die Pflicht, den Rat vollständig, objektiv und sachlich richtig zu informieren,
- die Pflicht, Vorlagen so vorzubereiten, dass dem Rat eine sachgerechte Entscheidung möglich ist,
- der vollständige Einsatz des Verwaltungsunterbaus zur Darstellung aller ernsthaft in Betracht kommenden Entscheidungsoptionen,
- sowie das Verbot, einzelne Entscheidungsoptionen oder maßgebliche Risiken zu verschweigen.

Diese Pflichten ergeben sich aus § 85 Abs. 1 und 2 NKomVG und werden in der einschlägigen Kommentarliteratur entsprechend beschrieben.

Besonders relevant:

Der Rat hat am 19.02.2025 beschlossen, dass städtische Hafenflächen grundsätzlich vorzugsweise im Erbbaurecht zu vergeben sind. Ein Verkauf ist ausdrücklich nur bei ausdrücklich begründeter Ausnahme möglich.

Der vorgeschlagene Verkauf der Fläche im Heppenser Groden ist daher eine Ausnahme von dieser Richtlinie, die besonders sorgfältig, transparent und nachvollziehbar zu begründen ist.

Teil 1: Transparenz und Veröffentlichung

Die Ratsgruppe stellt klar:

1. Dieses Auskunftsverlangen wird öffentlich bekannt gemacht.
2. Die Antworten der Verwaltung werden ebenfalls veröffentlicht, unter Beachtung gesetzlicher Pflichten zu Geheimhaltung, Datenschutz und Verschwiegenheit.

3. Sollte die Verwaltung einzelne Antworten für nichtöffentlich halten, erwarten wir eine konkrete Rechtsgrundlage mit Paragraph und Gesetz, aus der sich eine zwingende oder zumindest klare Pflicht zur Nichtöffentlichkeit ergibt.

Pauschale Hinweise wie „vertraulich“, „Drittinteressen“, „nichtöffentlich“ oder „intern“ genügen nicht, solange keine präzise gesetzliche Begründung benannt wird.

Teil 2: Auskunftsverlangen nach § 56 NKomVG

Die folgenden Fragen dienen der Klärung aller wesentlichen Punkte der Vorlage 355/2025 sowie der Vervollständigung der Entscheidungsgrundlage für den Rat.

A) Rechtsgrundlagen und angebliche Eigentumspflicht

1. Rechtsgrundlage für Ausschluss des Erbbaurechts
Auf welche konkrete Rechtsnorm, technische Richtlinie oder BNetzA-Vorgabe stützt die Verwaltung die Aussage, ein Erbbaurecht sei für TenneT TSO wegen „dauerhafter Netzanforderungen“ ausgeschlossen?
2. EnWG-Ausbaupflicht ≠ Eigentumspflicht
Die §§ 11, 12 und 12e EnWG verpflichten Übertragungsnetzbetreiber zur Errichtung, Erweiterung und Optimierung der Netzinfrastuktur, enthalten aber keine Pflicht zum Flächeneigentum.
Wie begründet die Verwaltung vor diesem Hintergrund die Aussage, ein Verkauf sei erforderlich?
3. Verpflichtung der Stadt zum Verkauf
Existiert eine Rechtsnorm, die die Stadt Wilhelmshaven verpflichtet, die Fläche zu veräußern, statt sie über Erbbaurecht, Dienstbarkeiten oder Gestattungen bereitzustellen?
Falls nein:
Warum wird der vorhandene Entscheidungsspielraum in der Vorlage nicht klar aufgezeigt?

B) Unvollständige Alternativenprüfung

4. Erbbaurecht als primäre kommunale Option
Warum wurde das Erbbaurecht nicht als zentrale Alternative mit Vor- und Nachteilen dargestellt, sondern im Wesentlichen aus Sicht von TenneT TSO verworfen?
5. Übliche Sicherungsmechanismen
Warum fehlen Hinweise auf grundstücksübliche Sicherungsinstrumente wie:
 - 80–99 Jahre Laufzeit
 - Verlängerungsoptionen
 - faktische Unkündbarkeit für Infrastrukturnutzungen
 - Heimfallregelungen
 - Rückbaupflichten
 - umfassende Nutzungsrechte des Erbbauberechtigten

Welche Gründe sieht die Verwaltung, diese Instrumente auszuschließen?

6. „Dauerhafte Komponente nicht gewährleistet“ – fachliche Basis
Worauf stützt sich die Bewertung der Verwaltung, ein Erbbaurecht gewährleiste keine „dauerhafte Komponente“, trotz langer Laufzeiten und jahrzehntelanger Praxis im Infrastrukturbereich?
7. Vergleich mit Kommunen, Land und Bund
 - a) Welche Modelle nutzen andere Kommunen bei Bereitstellung von Flächen für kritische Energieinfrastruktur?
 - b) Welche Modelle nutzt das Land Niedersachsen?
 - c) Welche Modelle wendet die Bundesrepublik an?
 - d) Falls keine Prüfung erfolgt ist: Wie wird dies mit § 85 NKomVG vereinbart?
 - e) Welche Unterlagen dokumentieren die Wahrung der städtischen Interessen im Vergleich zu diesen Modellen?

C) Wirtschaftliche und strategische Bewertung

8. Wirtschaftlichkeitsvergleich nach § 12 KomHKVO – Pflicht zur Prüfung
Wurde ein förmlicher Vergleich „Verkauf vs. Erbbaurecht vs. Pacht“ durchgeführt?
Falls ja: bitte die wesentlichen Annahmen und Ergebnisse darlegen.
Falls nein: Aus welchem Grund wurde die Sollvorschrift des § 12 KomHKVO nicht beachtet?

Warum enthält die Vorlage keine grobe Gegenüberstellung zwischen dem einmaligen Verkaufserlös von ca. 11,96 Mio Euro und dem über 80–99 Jahre erwartbaren kumulierten Erbbauzins (derzeit über 375.000 Euro jährlich)?

9. Nachhaltige Wertschöpfung und kommunale Einnahmensicherung
Warum enthält die Vorlage keine Darstellung der langfristigen ökonomischen Auswirkungen, insbesondere:

- Wegfall potenzieller Erbbauzinsen über Jahrzehnte
- Verzicht auf Bodenwertsteigerungen
- Auswirkungen auf die kommunale Wertschöpfungskette
- Bedeutung für eine nachhaltige Einnahmestruktur der Stadt
- dass die langfristige Wertschöpfung aus Netzentgelten dauerhaft beim Netzbetreiber und dessen (teilweise internationalen) Eigentümern verbleibt

10. Generationengerechtigkeit

Wie wurden intergenerationelle Aspekte kommunaler Bodenpolitik berücksichtigt?
Warum werden die langfristigen Risiken eines endgültigen Verkaufs von 26 Hektar strategisch bedeutender kommunaler Fläche in einem Energieentwicklungsgebiet nicht weiter ausgeführt?

D) Vertragliche Sicherungen bei einem Verkauf

11. Rückübertragungsrechte / Heimfall

Welche Regelungen gelten oder sollen gelten bei Nutzungsende, Stilllegung oder Zweckänderung? Ist ein Rückübertragungsrecht vorgesehen?

12. Rückbaupflichten

Welche Rückbauverpflichtungen werden TenneT TSO auferlegt, technisch, finanziell und zeitlich?

13. Weiterveräußerungssperre

Ist eine Veräußerungssperre oder ein Zustimmungsvorbehalt für Weiterveräußerungen vorgesehen?

Falls nein: weshalb akzeptiert die Stadt die Möglichkeit eines Weiterverkaufs ohne kommunale Kontrolle?

13 a. Verhinderung von Umgehungsgeschäften („share deal“ statt Grundstücksverkauf)

Wird im Kaufvertrag ausdrücklich ausgeschlossen, dass TenneT TSO die Nutzung der Fläche oder die Kontrolle über die Flächen mittelbar über den Kauf von Gesellschaftsanteilen („share deals“) oder über die Gründung/Übernahme grundstückshaltender Gesellschaften an Dritte überträgt?

Falls nein: Wie wird verhindert, dass die Stadt ihre Gestaltungs-, Rückübertragungs- oder Kontrollrechte durch gesellschaftsrechtliche Konstruktionen umgangen sieht, wie es in der Vergangenheit bereits in Wilhelmshaven vorgekommen ist?

E) Verhandlungsführung und fachliche Unterlegung

14. Grundlagen der Verhandlungen

Auf welchen internen Gutachten, juristischen Einschätzungen oder strategischen Bewertungen basierten und basieren die Verhandlungen? Ist während der Verhandlungen eine juristische fachliche Begleitung der die Interessen der Stadt vertritt sichergestellt?

15. Information des Oberbürgermeisters

Wie und wann wurde der Oberbürgermeister über Alternativen und Risiken informiert?

16. Einbindung des Rates

Warum fand keine frühere ergebnisoffene Befassung des Rates statt?

17. Externe unabhängige fachliche Begleitung

a) Welche externen Expertisen wurden eingeholt?

b) Falls keine: Wie wurde Verhandlungsgleichgewicht sichergestellt?

c) Welche Dokumente liegen hierzu vor? Bitte legen Sie interne Vermerke, juristische Einschätzungen, verwaltungsinterne Weisungen und Gesprächsgrundlagen vor.

F) Berücksichtigung von § 36 NKomVG (Beteiligung von Kindern und Jugendlichen)

18. Beteiligung nach § 36 NKomVG

Geht die Verwaltung davon aus, dass der Verkauf der Flächen im Heppenser Groden ein Vorhaben ist, das die Interessen von Kindern und Jugendlichen betrifft?

Falls ja: welche Beteiligungsformen wurden angewandt und mit welchen Ergebnissen?

Falls nein: worauf stützt sich die Annahme, dass § 36 NKomVG nicht anzuwenden ist?

G) Flächenkreislauf, Innenentwicklung und bodenpolitische Leitlinien

19. Flächenkreislauf und strategische Bodenpolitik

Wie wurde der Verkauf im Hinblick auf Ziele wie Innenentwicklung, Flächensparen, Flächenkreislaufwirtschaft und kommunale Bodenvorratspolitik bewertet? Wurden landes- und bundesrechtliche Programme oder kommunale Leitlinien geprüft?

Falls nein: Aus welchen Gründen wurde darauf verzichtet und wie wird ein Widerspruch zu zukünftigen Flächenzielen vermieden?

H) Energiewirtschaftsrechtliche Einordnung & Aussagen des Stadtbaurates und gesetzliche Ausbaupflichtungen der TenneT TSO GmbH

20. „Grundvoraussetzung für Energy-Hub“ – fachliche Basis

Auf welche energiewirtschaftlichen oder technischen Erkenntnisse stützt sich diese Aussage?

21. Ausbaupflichten der TenneT TSO (§§ 11, 12, 12e EnWG)

Wie hat die Verwaltung diese gesetzlichen Pflichten bei der Bewertung der Verhandlungen berücksichtigt?

22. Erbbaurecht und Ausbaupflicht

Hat die Verwaltung geprüft, ob TenneT TSO die Netzausbaupflicht auch bei Erbbaurecht oder Dienstbarkeit erfüllen müsste?

Wenn nein, wieso nicht (Kollision mit eingangs genannten Ratsbeschluss)

23. Entscheidungsdruck / mögliche Fehlannahmen

Wurde geprüft, ob die Aussage „nur ein Verkauf ermögliche Folgeprojekte“ sachlich zutrifft oder auf Fehlannahmen beruht?

Wie bewertet die Verwaltung die Aussage des Stadtbaurates, der Bau des Umspannwerkes sei zwingend notwendig für Folgeprojekte der Energiewende und diese seien möglicherweise gefährdet, wenn die Stadt nicht verkauft? Dieser Eindruck entstand während der BGGS-Sitzung 04.12.2025/ WZ Zeitungsbericht vom 06.12.2025. Hält die Verwaltung diese Aussage rechtlich für belastbar?

24. „Nicht originärer eigener Bedarf“ – energierechtliche Bedeutung

- a) Welche Bedeutung misst die Verwaltung dieser Aussage bei?
- b) Ist der Verwaltung bekannt, dass das EnWG eine solche Unterscheidung nicht kennt?
- c) Welche Rückschlüsse zieht sie daraus für die Bewertung der Verhandlungsposition?

Gemäß § 56 NKomVG wird um vollständige, nachvollziehbare und fristgerechte schriftliche Beantwortung der vorstehenden Fragen vor und öffentlich in der Ratssitzung gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Tönjes Gruppensprecher Gemeinsam BUNT