

## Zur Strafanzeige wegen Verleumdung und versuchten Prozessbetruges wurde folgende Sachverhalte gebracht:

### I. Kontaktaufnahme zur russischen Botschaft

Mit der Strafanzeige/ dem Strafantrag vom 09.08.2021 hat Prof. Dr. Dobberstein folgende Falschbehauptung zur Anzeige gebracht, die mit Schriftsatz vom 22.04.2021 vorgebracht wurde mit dem Hinweis, dass dieser Sachverhalt ein Grund für ihre Nichtwiederbestellung zur GF in der WMS war:

***„Die Klägerin hat hier, ohne dies mit dem Bürgermeister der Stadt Soest abzustimmen, Kontakt mit der russischen Botschaft aufgenommen, was für die Bezirksregierung Arnberg nachvollziehbarer Anlass war, den Bürgermeister der Stadt Soest mit Schreiben vom 23.10.2018 an die Einhaltung des Dienstweges zu erinnern. Auch hier zeigt sich, dass die Klägerin alleine ihre Sicht der Dinge versucht durchzusetzen. Eine Abstimmung nimmt sie nicht vor.“***

Hierauf haben wir im Verfahren [REDACTED] mit Schriftsatz vom 15.06.2021 wie folgt repliziert:

„Diese Behauptung ist ebenso unrichtig, wie sie im Übrigen infam ist und zeigt die ganze Boshaftigkeit und Schamlosigkeit, mit der die Nichtwiederwahl der Klägerin betrieben worden ist:

Wie in Abschnitt I.2 bereits erläutert, betrachtete es die Klägerin als Straffaktion, dass sie sich um die Gestaltung der Grabstätte und die Trauerfeier kümmern musste.

Bereits am 3.3.2018, also 7 Monate vor der Beschwerde der Bezirksregierung schrieb Sie dazu dem Bürgermeister:

*„Es ist selbstverständlich, dass ich mich darum kümmere, dass die sowjetischen Toten von der Baustelle auf den Friedhof verbracht werden. Ich halte es aber nicht für die Aufgabe der WMS, ein „Staatsbegräbnis“ für die Kriegstoten mit der russischen Botschaft zu organisieren. Wären die Toten im Garten von Lieschen Müller gefunden worden, würde man das auch nicht Lieschen Müller überlassen. Es geht im Wesentlichen darum, dass bei der Trauerfeier Honoratioren der Stadt anwesend sind, viele kenne ich nicht und zu den meisten habe ich keinen Kontakt, so dass wir einen hohen Aufwand haben werden, uns einzuarbeiten. Auch die russische Botschaft sieht ausschließlich Sie als Bürgermeister als Ansprechpartner und korrespondiert nur mit Ihnen.*

*Seitdem ich vor 18 Monaten bei der WMS angefangen habe, habe ich nahezu keine Freizeit. Ich arbeite jeden Abend und jedes Wochenende und die wenigen Urlaubstage, die ich bisher hatte, waren nur eine Verlegung des Arbeitsortes. Ich habe mich darüber nie beschwert und werde das auch nicht tun. Das ist der Preis dafür, dass wir aus einem für 7-10 Jahren angesetzten Projekt, ein Projekt machen, dass wahrscheinlich nur etwas mehr als 2 Jahre laufen wird. Diesen Preis bin ich bereit zu bezahlen. Auch meine Lebensgefährtin akzeptiert ihn, denn sie kommt aus dem internationalen Transaktionsgeschäft und kennt solche Arbeitszeiten.*

*Es bedeutet aber, dass ich keinerlei zusätzliche Zeitkapazitäten aktivieren kann, um zusätzliche Aufgaben zu übernehmen. Und auch meine Mitarbeiter arbeiten bereits über der Grenze, die der TVöD erlaubt. Wenn ich nun ein Begräbnis organisiere, dann bleiben weitere, wichtige Aufgaben liegen.“*

Auf diese Email antwortet der Bürgermeister erst recht erbost am Sonntag, 4.3.2018 um 7:57 Uhr wie folgt:

*„Da Sie bisher die Korrespondenz und den Kontakt mit der Botschaft und der Kriegsgräberfürsorge übernommen haben ist es sachgerecht, dass Sie die Rahmenbedingungen für eine Gedenkfeier klären. Dazu erwarte ich bis Montag 12.00 Uhr von Ihnen einen abgestimmten Vorschlag.*

*Den Ablauf und die Organisation können Sie dann mit mir abstimmen. Für die Einladung und Abwicklung werden Sie von mir die nötigen Informationen und die ggf. erforderliche Unterstützung bekommen.“*

Die Klägerin antwortete daraufhin ebenfalls noch am Sonntag wie folgt:

*„Da bisher vereinbart ist, dass für die Gedenkfeier erst der Grabstein aufgestellt werden soll, halte ich die Frist bis morgen 12:00 Uhr nicht für notwendig. Ich werde aber trotzdem Morgenfrüh versuchen, mit der Kriegsgräberfürsorge und der Botschaft zu telefonieren, obwohl ich mich eigentlich um die Einladung zum Aufsichtsrat kümmern muss, die morgen versandt werden muss und die Endverhandlung der Kaufverträge auch viel wichtiger ist.“*

Nachdem sich die Bezirksregierung am 23.10.2018 beim Bürgermeister über die Nichteinhaltung des Dienstweges beschwert hatte, ging die Klägerin davon aus, dass sie diese Aufgabe nun endlich abgeben könne. Aber selbst nach diesem Schreiben bestand der Bürgermeister darauf, dass sie diese Aufgabe weiterhin übernehme.

Eine Email des Bürgermeisters an die Klägerin vom 28.02.2019 und die Replik der Klägerin hierauf, ebenfalls vom 28.02.2019, zeigen, dass die Klägerin noch zu diesem Zeitpunkt - also fünf Monate nach der Beschwerde der Bezirksregierung - mit der Organisation des Begräbnisses für die sowjetischen Kriegstoten betraut war. Der Bürgermeister bittet die Klägerin in seiner Email ausdrücklich um Mitteilung des Sachstandes. Wörtlich fragt er an: *„Ist die Bestattung der russischen (sic!) Kriegsgefangenen geregelt?“*.

#### **Beweis:**

#### **Anlage K26: Schreiben der Klägerin an den Bürgermeister vom 28.2.2019**

Bis zu ihrem Ausscheiden verblieb die Aufgabe bei der Klägerin.

Wenn die Beklagte nunmehr in der Klageerwiderung vorträgt, die Klägerin habe die Ursache für die Friktionen mit Bezirks- und Landesregierung gesetzt, weil sie sich im Alleingang an die Botschaft der Russischen Föderation gewandt und im Übrigen den Dienstweg nicht eingehalten habe, so ist dies eine falsche Tatsachenbehauptung, die das öffentliche Ansehen der Klägerin zu beschädigen geeignet ist. Aber vor allem ist die Grundlage dieses Vortrages der Beklagten die ebenso dreiste wie infame Lüge des Bürgermeisters über die tatsächlichen Verantwortlichkeiten in dieser Sache. Er war es, der

- seine Befugnisse gegenüber der Geschäftsführung einer kommunalen Tochter planvoll und zielgerichtet überschritt, um die Klägerin anzuweisen, die Trauerfeier zu organisieren;
- dabei den Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung fahren ließ;
- gesetzliche Zuständigkeiten und den Dienstweg missachtete und
- die Beanstandung dieses Vorgehens durch die Bezirksregierung unbeachtet ließ,

um der Klägerin aus sachlich nicht zu rechtfertigenden Motiven seine Macht zu demonstrieren, sie zu demütigen und abzustrafen.

Der Bürgermeister der Stadt Soest, selbst Mitglied des Aufsichtsrates der Beklagten, lässt die Beklag-

te also in der Klageerwiderung gezielt falsche Tatsachenbehauptungen verbreiten, um die Klägerin zu diffamieren. Und nicht nur log der Bürgermeister zum Nachteil der Klägerin gegenüber der Beklagten bei Vorbereitung der Klageerwiderung, sondern er verbreitete die infamen Lügen über den oben dargestellten Sachverhalt im Rahmen der Nichtwiederwahl der Klägerin auch in der Soester Politik, um diese gegen die herausragend erfolgreiche Klägerin einzunehmen, weil er trotz seines feberhaften Belastungseifers nichts gefunden hat, was er gegen die Klägerin sachlich begründet hätte vorbringen können.

Hieraus im Übrigen abzuleiten, die Klägerin habe die Vertrauensbasis der Zusammenarbeit mit dem Bürgermeister zerstört, ist nachgerade absurd.

**Wir stellen also fest:**

**Der Bürgermeister der Stadt Soest log im Amt, um die Nichtwiederwahl der Klägerin herbeizuführen und er lässt die Beklagte in einem Gerichtsverfahren lügen, um das Gericht gegen die Beklagte einzunehmen.**

Dies zeigt das Ausmaß der Schamlosigkeit und des Realitätsverlusts und dies zeigt auch den Furor des Bürgermeisters ob der Tatsache, dass er kein objektiv belastbares Material gegen die Klägerin fand, mithilfe dessen er ihre Nichtwiederwahl hätte betreiben können. In diesem Furor war er offenkundig bereit, solche Sachverhalte zu erfinden- oder, schärfer ausgedrückt- zusammenzulügen.“

Diesen Vortrag haben wir mit Schriftsatz vom 8.7.2021 wie folgt ergänzt:

„Es ist im Übrigen unrichtig, dass die Klägerin ohne vorgängige Abstimmung mit dem Bürgermeister Kontakt mit der russischen Botschaft aufgenommen hat:

Die Klägerin hatte im Sommer 2017 ein Buch einer Historikerin gelesen, aus dem sie schließen konnte, dass bei den Bodensanierungsarbeiten auf der Adam-Kaserne mit hoher Wahrscheinlichkeit Kriegstote gefunden würden. 9 Monate vor der tatsächlichen Entdeckung dieser Toten fing sie deshalb an, sich Gedanken zu machen, was sie tun könnte, um die Stilllegung der Baustelle möglichst kurz zu halten.

Da sie aus privaten Familienrecherchen noch Kontakt zum International Tracing Service in Bad Arolsen hatte, wandte sie sich zunächst dorthin. Dort antwortete man ihr wie folgt:

**Von: Referat Nutzerservice [<mailto:research-clients@its-arolsen.org>]**

**Gesendet: Dienstag, 13. Juni 2017 08:31**

**An: Prof. Dr. Monika Dobberstein <[monika.dobberstein@gmx.de](mailto:monika.dobberstein@gmx.de)>**

**Betreff: AW: Familie Kuttner**

**Sehr geehrte Frau Professor Dobberstein,**

***falls Sie bei Ihrem Projekt Leichen finden sollten, ist der ITS leider nicht der richtige Ansprechpartner. In diesem Fall kann ich Ihnen empfehlen, sich an die Deutsche Dienststelle WAST in Berlin oder an den Volksbund Deutsche Kriegsgräberfürsorge e.V. zu wenden. Möglicherweise kann man Ihnen dort weiterhelfen. Eine andere Idee habe ich leider nicht.***

**Beste Grüße**  
**Bianka Geißler**

Sie folgte daraufhin der Empfehlung des ITS und wandte sich an die Deutsche Dienststelle WAST, die ihrerseits standardmäßig den Volksbund Deutsche Kriegsgräberfürsorge e. V. einschaltete. Am 18.08.2017 erhielt sie deshalb folgende Email von Wolfgang Held vom Volksbund Deutsche Kriegsgräberfürsorge:

**Von:** [REDACTED]@volksbund.de  
**Gesendet:** Freitag, 18. August 2017 15:37  
**An:** Dobberstein Prof. Dr., Monika <m.dobberstein@soest.de>  
**Cc:** [REDACTED]@volksbund.de; [REDACTED]@volksbund.de  
**Betreff:** Soest -vermutete sowj. Gräber in der ehem. Adam-Kaserne

**Sehr geehrte Frau Prof. Dobberstein,**

**über die Landesgeschäftsstelle habe ich von der o. g. Sachlage Kenntnis erhalten. Die Deutsche Dienststelle hatte Ihnen bereits geantwortet.**

**Zur weiteren Vorgehensweise:**

- 1. Ich werde bei der russ. Botschaft in Berlin nachfragen, ob dort Näheres zu sowjetischen Gräbern bekannt ist.**
- 2. Ich werde mit der zuständigen Bezirksregierung in Arnsberg klären, inwieweit ein öffentliches Interesse hergestellt werden kann, um ggf. Suchgrabungen durchzuführen. Hier geht es auch um die Übernahme der Kosten.**
- 3. Ansonsten muss der Abriss abgewartet werden. Sollten Gebeine gefunden werden, ist dieses sofort den örtlichen Behörden (u. a. Polizei) zu melden, die Fundstelle zu sichern und der Abriss sofort zu stoppen. Wir würden dann unseren erfahrenen Umbetter, Herrn Volker Schneider, aus Meschede bitten, sich um alles Weitere zu kümmern.**

**Mit freundlichen Grüßen**  
**Wolfgang Held**

**Volksbund Deutsche Kriegsgräberfürsorge e. V.**  
**Beauftragter des Volksbundes**  
**für Kriegsgräberfürsorge in NRW**

Darauf erreichte den Bürgermeister am 29.09.2017 ein Schreiben der russischen Botschaft mit der Bitte, einen Fragebogen auszufüllen.

**Von:** [bfkg@russische-botschaft.de](mailto:bfkg@russische-botschaft.de)  
**Gesendet:** Freitag, 29. September 2017 11:48  
**An:** Post, Post  
**Betreff:** Die Adam-Kaserne / Inventur der sowjetischen Kriegsgräberstätten in Soest

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

**Hiermit ist der Brief von Herrn Evgenii Aleshin, Leiter des Büros für Kriegsgräberfürsorge und Gedenkarbeit bei der Botschaft der Russischen Föderation in Deutschland an Herrn Bürgermeister Dr.**

**Eckhard Ruthemeyer mit der Bitte um die Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens (gerne per E-mail: [bfkg@russische-botschaft.de](mailto:bfkg@russische-botschaft.de)), sowie die Mitteilung der Kontaktdaten des(der) dafür zuständigen Sachbearbeiters(-in).**

**Mit freundlichen Grüßen**

**Im Auftrag**

**Alexandra Owtschinnikowa**

**Referentin des Büros für Kriegsgräberfürsorge und Gedenkarbeit Botschaft der Russischen Föderation in Deutschland**

**T.: (030) 224-87-580**

**F.: (030) 229-93-97**

**E-mail: [bfkg@russische-botschaft.de](mailto:bfkg@russische-botschaft.de)**

**[www.russische-botschaft.de](http://www.russische-botschaft.de)**

<CCF29092017.pdf>

<Fragebogen zur russischen (sowjetischen) Kriegsgräberstätte.pdf>

<Liste der russischen (sowjetischen) Kriegsgräberstätten.pdf>

<Musterregisterkarte - Gräberliste.pdf>

<Musterregisterkarte - NRW.pdf>

**Der Erstkontakt zwischen der russischen Botschaft und der Stadt Soest erfolgte also durch die Botschaft selbst und gerade nicht durch Kontaktaufnahme der Klägerin mit der Botschaft.**

Der Bürgermeister wandte sich daraufhin an die Klägerin:

Am 02.10.2017 um 07:21 schrieb Ruthemeyer, Eckhard <[e.ruthemeyer@soest.de](mailto:e.ruthemeyer@soest.de)>:

*Sehr geehrte Frau Dobberstein.*

*Bitte um Information über den Vorgang und Fertigung des Antwortschreibens.*

*Herzliche Grüße und noch eine gute Erholung*

*Eckhard Ruthemeyer*

Die Klägerin kam der Bitte des Bürgermeisters auf Information und dem Entwurf eines Antwortschreibens nach. Die Klägerin hat also gerade nicht ohne Absprache Kontakt mit der Botschaft der Russischen Föderation aufgenommen, wie dies in der Klageerwiderung vorgetragen wird.

In der Konsequenz lässt der Bürgermeister in der Klageerwiderung eine Lüge vortragen, die überdies gerade deshalb so schwerwiegend ist, weil er diese Lüge planvoll und zielgerichtet in die Welt setzte, um die Nichtwiederwahl der Klägerin zu betreiben, weil er trotz jahrelangen, fieberhaften Belastungseifers nichts Belastendes fand, das er gegen die Klägerin einsetzen hätte können.“

## II. Verlagerung der Museen ins Dachgeschoss von Block 3

In der Strafanzeige/ dem Strafantrag vom 9.8.2021 hat Prof. Dr. Dobberstein unter den Punkten 2 und 3. folgende Verleumdung zur Anzeige gebracht, in deren Zentrum ein Gespräch steht, das der Kämmerer/ Kulturdezernent der Stadt Soest und Prof. Dr. Dobberstein mit den Vertreterinnen des Vereins Geschichtswerkstatt frz. Kapelle e.V. geführt hatten und dessen Inhalte von der Vereinsvorsitzenden Barbara Köster im Verbund mit dem Vorsitzenden des Vereins Soester Kulturparlament e.V., Werner Liedmann, flagrant in die Presse getragen wurden:

- **„Eine Abstimmung nimmt sie nicht vor. Dies war im Übrigen auch ein Grund, warum es zu der Auseinandersetzung mit der Geschichtswerkstatt frz. Kapelle e.V. gekommen ist. Hier hat die Klägerin ohne vorherige interne Kommunikation den von ihr gewollten Weg versucht nach außen durchzusetzen.“ S. 16 der Klageerwiderung**
- **„Gemäß dem in Kopie als Anlage 5 überreichten Pressebericht vom 01.04.2017 eskalierte die Klägerin den Konflikt durch öffentliche Vorwürfe gegen Beteiligte wie die Vorsitzende des Vereins.“, S. 8 der Klageerwiderung.**
- **„Vielmehr musste die Beklagte feststellen, dass es gerade im Umgang mit Investoren und Institutionen vor Ort wie etwa dem Geschichtswerkstatt frz. Kapelle e.V. zu einem nicht hinnehmbaren Umgang(ston) gekommen war.“ S. 14 Klageerwiderung**
- **„Offensichtlich hat die Klägerin hier nicht die richtige Kommunikation gefunden und hat die Auseinandersetzung im Einklang mit der Klageerwiderung durch den Pressebericht vom 01.04.2017 eskaliert.“ S. 5 Schriftsatz vom 02.07.2021**

Wir möchten nun den gesamten Vorgang noch einmal chronologisch schildern und auch (weitere) Beweise vorlegen:

Im Frühjahr 2016 hatte der Rat den Ankaufsbeschluss für das Areal der ehemaligen Adam-Kaserne gefasst. In diesem Ankaufsbeschluss war auch formuliert, dass die Einbindung der damaligen Zwischennutzer der ehemaligen Kaserne geprüft werden sollte, es dafür aber keinerlei Subventionen geben dürfe.

Eine kostenneutrale Einbindung der Geschichtswerkstatt aber war nicht möglich. Schon gar nicht war es unter Zugrundelegung des Ankaufsbeschlusses machbar, den gesamten Block 3 für die beiden bisher dort untergebrachten Museen Geschichtswerkstatt und Belgisches Museum zu sanieren. Dies hätte zum damaligen Zeitpunkt geschätzt 4 ½ Mio. € gekostet, die Hälfte des Gesamtbudgets der Gesamtentwicklung der Adam-Kaserne. Insofern hätte Prof. Dr. Dobberstein es sich einfach machen können und den kurzfristig (Kündigungsfrist: 14 Tage) kündbaren Zwischenmietvertrag des Vereins Geschichtswerkstatt Frz. Kapelle e.V. durch Kündigung schnell und rechtlich unangreifbar beenden können.

Da es im Stadtrat aber durchaus parteienübergreifend große Sympathien für die Museen gab, suchte Prof. Dr. Dobberstein nach Lösungen, die den Museen eine Zukunft eröffnen konnten, ohne den Ankaufsbeschluss auszuhebeln und kam auf die Idee, diese im ungenutzten Dachgeschoss unterzubringen und den Block 3 an die noch zu gründende Wohnbau Soest GmbH zu verkaufen, die sodann in den Vollgeschossen des Objekts die von der Politik geforderten preiswerten Wohnungen unterbringen sollte. Dis war eine erste Idee, deren architektonische Machbarkeit noch geprüft werden musste,

für die noch Fördergelder akquiriert werden mussten und für die der Stadtrat noch Mittel freigeben musste.

Barbara Köster, die damalige Vorsitzende des Vereins Geschichtswerkstatt Frz. Kapelle e.V., konnte oder wollte indes nie verstehen, dass es Prof. Dr. Dobberstein darum ging, den Museen eine Zukunft zu geben. Sie ignorierte Prof. Dr. Dobberstein über weite Phasen des Projektes und kommunizierte nur mit dem Bürgermeister und dem Kämmerer/ Kulturdezernenten, auch in Fragen, in denen Prof. Dr. Dobberstein als Geschäftsführerin der Vermieterin und Verkäuferin des Blockes 3 originär und alleinzuständig war.

Ihre Idee der Verlagerung der Museen besprach Prof. Dr. Dobberstein indes ausführlich mit der Verwaltungsspitze der Stadt Soest, dem Ältestenrat des Rates der Stadt Soest, dem Aufsichtsrat der WMS sowie verschiedenen Ratsfraktionen.

Über diese Absprachen berichtet Prof. Dr. Dobberstein auch in ihrem Post vom 31.3.2017 auf der Online-Plattform des Soester Anzeigers:

**„An dem Gespräch haben neben mir auch Herr Wapelhorst in Vertretung des Bürgermeisters und Dr. Wex, der städtische Archivar, teilgenommen. [...] Über die Pläne für Block 3 ist der Aufsichtsrat der WMS und der Ältestenrat informiert. Zudem war ich in den letzten Wochen in vielen Fraktionen und habe dort die aktuellen Planungen für die Adam-Kaserne vorgestellt.“**

Erst nach diesen Absprachen wurde diese erste Idee an die Vertreter der Museen herangetragen. Und dies tat Prof. Dr. Dobberstein auch nicht alleine. Vielmehr war es der Bürgermeister selbst, der zu diesen Gesprächen einlud.

**Insofern ist die Behauptung falsch, dass Prof. Dr. Dobberstein sich nicht abspricht. Vielmehr hat sie sich in der Angelegenheit der Verlagerung der Museen von Block 3 sehr wohl frühzeitig und umfassend mit vielen Akteuren /Stakeholdern abgesprochen.**

**Es ist auch eine unrichtige Tatsachenbehauptung, dass es sich bei der Verlagerung der Geschichtswerkstatt in das Dachgeschoss von Block 3 um den „von ihr gewollten Weg“ handelte. Es war vielmehr ein mit vielen Stakeholdern bzw. Gremien der Stadt Soest abgestimmter Weg, also ein gemeinsamer Weg von Stadt und WMS.**

Daraufhin wurde für beide Museumsvertreter getrennt voneinander ein erster Gesprächstermin angesetzt. Der Termin mit den Vertretern des Belgischen Museums verlief ausgesprochen harmonisch, den mit der Geschichtswerkstatt angesetzten Termin „vergaß“ die Vorsitzende der Geschichtswerkstatt zunächst. Das Gespräch wurde sodann neu terminiert. Weil der Bürgermeister kurzfristig erkrankte, nahm Peter Wapelhorst, Erster Beigeordneter, Kämmerer und Kulturdezernent der Stadt Soest, den Termin stellvertretend für den Bürgermeister wahr. Er übernahm auch die Gesprächsleitung. Barbara Köster nahm Prof. Dr. Dobberstein als Teilnehmerin des Gesprächs und Geschäftsführerin der Vermieterin und Verkäuferin des Blockes 3 nicht einmal zur Kenntnis. Das zeigt eine Email, die Barbara Köster eine Woche später nur an Peter Wapelhorst schickte und von der Prof. Dr. Dobberstein erst Kenntnis erhielt, als Peter Wapelhorst diese Email dem Bürgermeister zur Kenntnis gab und sie Prof. Dr. Dobberstein nachrichtlich übermittelte:

**Von:** Barbara Köster [mailto:████████████████████]

**Gesendet:** Dienstag, 28. März 2017 07:11

**An:** Wapelhorst, Peter

**Betreff:** Zukunft der Gedenkstätte im Block 3

Sehr geehrter Herr Wapelhorst,

seit Ihrer „Hiobsbotschaft“ ist eine Woche vergangen, in der wir natürlich intensiv über die Auswirkungen Ihrer Entscheidung nachgedacht haben. Wir sollten uns demnächst ein weiteres Mal zusammensetzen, um noch einmal über die Angelegenheit zu sprechen.

[REDACTED]

Freundliche Grüße  
Barbara Köster  
Geschichtswerkstatt Französische Kapelle e.V.

**Von:** Wapelhorst, Peter <p.wapelhorst@soest.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 28. März 2017 07:59  
**An:** Ruthemeyer, Eckhard <e.ruthemeyer@soest.de>  
**Cc:** Wex, Norbert Dr. <n.wex@soest.de>; Dobberstein Prof. Dr., Monika <m.dobberstein@soest.de>  
**Betreff:** WG: Zukunft der Gedenkstätte im Block 3

Guten Morgen Dr. Ruthemeyer,

ich hatte ja schon in der letzten Woche die sehr positive Einschätzung des Gespräches mit den Vertreterinnen der Geschichtswerkstatt eher verhalten geteilt. Heute kommt dann (leider) die Bestätigung meiner Einschätzung.

Ich werde Frau Köster zeitnah ein Gespräch anbieten, sie bitten, uns das Schreiben an die Fraktionen zu übermitteln und erneut versuchen sie davon abzuhalten, die Fördergeber jetzt schon zu informieren.

z.K.

Mit freundlichen Grüßen  
**Peter Wapelhorst**

Stadt Soest  
Erster Beigeordneter und Kämmerer

Kommunale Betriebe Soest AöR  
Vorstand

Einen ähnlichen Eindruck vermittelt auch ein Protokoll der Mitgliederversammlung des Soester Kulturparlaments vom 29.03.2017, in dem es wie folgt heißt:

**„Frau Köster berichtet, dass sie vor einer Woche von Herrn Wapelhorst und Frau Dobbelstein (Sic!) darüber informiert worden sind, dass die Geschichtswerkstatt die bisherigen Räumlichkeiten in der 3. Etage von Block 3 verlassen muss.“**

Auch hier zeigt sich, dass Prof. Dr. Dobberstein in dem Gespräch von Frau Köster so wenig zur Kenntnis genommen wurde, dass weder ihr Name noch ihre akademischen Titel und auch nicht ihre Funktion als Geschäftsführerin der Vermieterin und Verkäuferin des Blockes 3 richtig wahrgenommen und wiedergegeben wurden.

**Es ist deshalb auch die Behauptung, Prof. Dr. Dobberstein habe in diesem Gespräch offensichtlich nicht die richtige Kommunikation gefunden, unrichtig:**

Die Gesprächsleitung lag bei Peter Wapelhorst. Wenn die für die Vereinsvorsitzende Köster richtige Ansprache nicht gefunden wurde, so war dies eine Fehlleistung des Ersten Beigeordneten und Kulturdezernent Peter Wapelhorst. Allerdings ist Prof. Dr. Dobberstein der Auffassung, dass hier nicht der Sender, sondern die Empfängerin das Problem war: Das Problem lag ganz wesentlich in der Persönlichkeit von Barbara Köster begründet, die sich obstinat einer sach- und interessengerechten Problemlösung verweigerte und der es ausschließlich um die Durchsetzung ihrer eigenen, festgefahrenen Vorstellungen ohne Rücksicht auf die Belange der Stadt Soest und der WMS als Eigentümerin ging.

Als Mittel der Durchsetzung wählte die damalige Vereinsvorsitzende denn auch eine öffentliche „Vorwärtsverteidigung“ und ging am 30.03.2017 – sekundiert vom Vorsitzenden des Vereins Soester Kulturparlament e.V. Werner Liedmann, entgegen der dringenden Bitte des Ersten Beigeordneten in die Presse und klagte dem Soester Anzeiger pro-aktiv ihr „Leid“ mit dem klar erkennbaren Ziel, Druck auf Politik und Verwaltung auszuüben.

**Es ist deshalb eine unrichtige Tatsachenbehauptung, dass Prof. Dr. Dobberstein versucht hat, den von ihr gewollten Weg, nach außen durchzusetzen:**

Es insinuiert diese Formulierung nämlich, dass Prof. Dr. Dobberstein planvoll und zielgerichtet, aus strategischen Gründen, in die Presse ging, um den von ihr allein gewollten Weg durchzusetzen. **Tatsächlich waren es Barbara Köster und Werner Liedmann, die planvoll und zielgerichtet an die Presse herantraten, um öffentlichen Druck auf die WMS, die Verwaltung und die Politik auszuüben mit dem Ziel, ihre Interessen – also den von ihnen gewollten Weg- durchzusetzen.**

Die Anzeiger- Redakteurin Astrid Gunnemann rief Prof. Dr. Dobberstein in diesem Zusammenhang an und Prof. Dr. Dobberstein erläuterte ihr in diesem Telefonat ausführlich und für Laien verständlich die Hintergründe der Informationen, die die Redakteurin bereits von Köster und Liedmann erhalten hatte. Trotz der ausführlichen Erläuterungen enthielt der von Astrid Gunnemann verfasste Artikel „Museen sollen unters Dach“ vom 31.3.2017 zahlreiche sachliche Fehler. Zudem legte die Redakteurin Gunnemann Frau Prof. Dr. Dobberstein eine proletenhafte Sprache in den Mund. In der Gesamtschau war der Artikel der Redakteurin Gunnemann offen ersichtlich tendenziös in Richtung gegen Frau Prof. Dr. Dobberstein und die WMS.

Daraufhin postete Prof. Dr. Dobberstein unter die Online-Ausgabe dieses Artikels, um die sachlichen Fehler zu korrigieren und im Übrigen dem Rufschaden für sie selbst entgegenzuwirken. Einleitend heißt es in dem Post:

***„der Soester Anzeiger hat in seinem Artikel meine Interviewaussagen stark vereinfacht, verkürzt und in einer Sprache wiedergegeben, wie sie von mir nicht verwendet wird. Zudem enthält der Artikel echte Fehler.“***

Prof. Dr. Dobberstein ging also nicht aus strategischen Gründen in die Öffentlichkeit, um „den von ihr allein gewollten Weg durchzusetzen“, sondern berichtete lediglich erhebliche sachliche Fehler des Soester Anzeigers und wehrte sich im Übrigen gegen die proletenhafte Sprache, die ihr die Redakteurin Gunnemann in den Mund gelegt hatte. Es ging also primär darum, den Rufschaden für sie selbst klein zu halten.

Richtig indes ist, dass dieser Post nicht mit der Verwaltungsspitze abgesprochen war. Das war aber auch nicht notwendig. Zum einen kommunizierte sie hier keinen Strategiewechsel. Der kommunizier-

te „Weg“ war mit der Verwaltungsspitze, dem Ältestenrat, dem Aufsichtsrat und vielen Fraktionen abgesprochen. Zum anderen wurden in dem Artikel nicht Mitglieder der Verwaltungsspitze angegriffen und falsch zitiert, sondern nur sie selbst. Sie hatte also jedes Recht, die vielen sachlichen Fehler richtig zu stellen und sich gegen den negativen Eindruck, der vom Soester Anzeiger planvoll und zielgerichtet mittels der proletenhaften Sprache erzeugt wurde, die ihr in den Mund gelegt worden war, zu erwehren.

**Zwar kritisierte der Aufsichtsrat in der Klageerwiderung weder Ton noch Inhalt dieses Posts, noch ließ er vortragen, dass es dieser Post war, der den Konflikt mit der Geschichtswerkstatt eskalierte. Der damalige Redaktionsleiter des Soester Anzeigers, Holger Strumann, machte aus diesem Post unserer Mandantin aber – ohne Rücksprache mit ihr und Freigabe durch sie--einen reißerischen Artikel, legte ihr erneut zahlreiche falsche Zitate und ebenfalls eine proletenhafte Sprache in den Mund und verletzte überdies ihr Urheberrecht an dem Post vom 31.03.2017.**

Dieser Artikel erschien am 1.4.2017 in der Printausgabe unter der Überschrift „Allemaal ausreichend“ und in der Onlineausgabe unter dem Titel „Wohnungen werden benötigt, um Soester Kasernenblock zu erhalten“. Durch die Aufmachung des Artikels vermittelte der Soester Anzeiger den unabweisbaren, aber falschen Eindruck, dass unsere Mandantin dem Redakteur Strumann ein Interview gegeben hatte.

Dagegen wehrte sich Prof. Dr. Dobberstein sofort mit einem erneuten Post unter diesen Artikel. Sie leitete diesen Post mit folgender Begründung ein:

***„Bedauerlicher Weise legt der Soester Anzeiger mit immer wieder Formulierungen in den Mund, die nicht meinem Sprachduktus entsprechen. Und so denke ich auch nicht. Diesmal habe ich z.B. nicht gesagt, „dass die Fläche allemal groß genug ist“, auch nicht, „dass ich mich mit einer schwarzen Null zufrieden gebe“. Genauso wenig habe ich beim letzten Beitrag gesagt, "dass Geld in die Kasse muss."***

Der Post endet mit der Wiederholung des Ursprungsposts, aus dem der Artikel abgeleitet wurde.

**Es war also öffentlich und damit auch für den Aufsichtsrat der WMS offen ersichtlich, dass Prof. Dr. Dobberstein nicht gesagt oder geschrieben hatte, was der Soester Anzeiger ihr in den Mund legte und dass das vorgebliche Interview aus dem Artikel – ohne Berechtigung wohlgemerkt- aus dem Ursprungspost unserer Mandantin vom 31.03.2017 abgeleitet war. Es war zudem öffentlich und damit auch für den Aufsichtsrat der WMS offen ersichtlich, dass der unangemessene Umgangston nicht von Prof. Dr. Dobberstein stammte, sondern ihr von Holger Strumann gezielt in den Mund gelegt worden war, um ihre Reputation zu beschädigen.**

Dennoch wurde die Nichtwiederwahl nach dem eigenen Vortrag des Aufsichtsrates in der Klageerwiderung mit der Begründung betrieben, der vorgenannte Artikel des Soester Anzeigers vom 1.4.2017 zeige einen unangemessenen Umgangston unserer Mandantin und habe den Vorgang „Geschichtswerkstatt Frz. Kapelle“ eskaliert. Ferner wurde dieses – im Übrigen schlecht erfundene – Narrativ in der Klageerwiderung reproduziert.

Prof. Dr. Dobberstein auf S. 99 der Replik wies vom 15.06.2021 auf die Klageerwiderung noch einmal darauf hin, dass es sich bei dem Zeitungsartikel vom 1.4.2017 um eine Urheberrechtsverletzung handelte und sie dem Redakteur Strumann kein Interview gegeben habe. Zum Beweis legte sie ein Schreiben an Holger Strumann vor, in dem sie ihre Kritik an dem Artikel vom 1.4.2017 wie folgt äußerte:

***„Vor allem: Wenn Sie einen differenzierten Text von mir in einen einfach gestrickten Text umwan-***

***deln, dann brauchen Sie von mir eine Freigabe dafür. Sonst ist es eine Urheberrechtsverletzung!  
Und erzählen Sie mir nicht, ich verstehe nichts von Ihrem Job! IN Ihrer Branche ist es absolut üb-  
lich, sich Texte freigeben zu lassen!***

***Auch inhaltlich ist dieser Artikel wirklich eine Frechheit!***

***Es beginnt schon mit der Überschrift. Die Anführungszeichen in Kombination mit meinem Foto las-  
sen keinen Zweifel daran aufkommen, dass ich das gesagt bzw. geschrieben habe. Dabei haben Sie  
mir das in den Mund gelegt!***

***Besonders problematisch ist auch, dass Sie meinen Satz „Eine Zusammenarbeit mit der Bürgerstif-  
tung könnte im Übrigen auch eine Option für den Verein „frz. Kapelle“ darstellen, wenn dort einmal  
die heutigen Protagonisten aus Altersgründen ausscheiden“ umgewandelt haben in „Die Bürger-  
stiftung könnte womöglich auch die Arbeit von Köster und ihren Mitstreitern übernehmen, wenn  
die heutigen Protagonisten aus Altersgründen ausscheiden.“ Ich habe von Zusammenarbeit und  
nicht von Übernahme gesprochen.***

***Besonders dieser Satz hat dazu geführt, die Stimmung gegen mich so aufzuhetzen, dass in der Folge  
die drei Leserbriefe geschrieben wurden. Insofern tragen Sie eine Mitschuld an den Leserbriefen,  
wenn ich Ihnen auch zugestehen muss, dass vermutlich Frau Köster dieser Interpretation nachge-  
holfen hat, denn die Interpretation, dass ich auf den Tod von Frau Köster warte, ist auch in Ihrer  
Version absurd und zumindest Herr Etter und Frau Radermacher, die dieser Fehlinterpretation un-  
terliegen, entstammen dem direkten Umfeld von Frau Köster.***

***Der Artikel wimmelt von weiteren Sprachungenauigkeiten. So habe ich z.B. nicht gesagt, dass ich  
mich mit einer schwarzen Null zufriedengebe, sondern dass ich um sie kämpfe.***

***Ferner lassen Sie in dem Artikel völlig aus, dass die Geschichtswerkstatt heute in katastrophalen  
Räumlichkeiten sitzt und bei einem Umzug in das Dachgeschoss, langfristig gesicherte, vollständig  
ausgebaute Räumlichkeiten mit Heizung, Wasser und Brandschutz erhielt. Das war aber meine  
Hauptaussage“ (siehe.S.259 der Replik vom 15.06.2021 auf die Klageerwiderung),***

Trotzdem ließ der Aufsichtsrat mit Schriftsatz vom 02.07.2021 noch einmal wiederholen, dass Prof.  
Dr. Dobberstein den Konflikt mit der Geschichtswerkstatt durch den Artikel vom 1.4.2017 eskaliert  
habe (S. 5 Schriftsatz vom 02.07.2021).

### **III. Die Leistungsbilanz trifft nicht zu**

Strafanzeige erstattet haben wir – unter anderem- wegen der erstmals im Schriftsatz vom  
22.04.2021 aufgestellten Behauptung:

***„Soweit die Klägerin ihre großen Erfolge gemäß Ihrer „Leistungsbilanz“ in die Interessenabwä-  
gung eingestellt wissen will, haben wir bereits ausgeführt, dass diese Leistungsbilanz nicht zu-  
trifft.“ S. 23 des Schriftsatzes vom 22.04.2021***

Wir haben bereits ausgeführt und begründet, dass es sich bei dieser Aussage um die vorsätzliche  
und ehrverletzende Behauptung falscher Tatsachen handelt, die zudem vorgebracht wurde, um  
das Gericht gegen unsere Mandantin einzunehmen und diese Aussage damit sowohl den Tatbe-  
stand der Verleumdung als auch des Prozessbetruges erfüllt.

Wir halten es dennoch für geboten, ausführlich darzustellen, dass auch die Begründungen, auf deren Basis der Aufsichtsrat die vorgenannte Behauptung aufstellen ließ, zu weiten Teilen falsche Tatsachenbehauptungen sind und die in Rede stehende Falschbehauptung, die Leistungsbilanz unserer Mandantin träfe nicht zu, in der Konsequenz nicht einmal ansatzweise wertende Elemente enthält.

So lässt der Aufsichtsrat auf S. 23 der Klageerwiderung vom 22.04.2021 vortragen: „...**haben wir bereits ausgeführt, dass diese Leistungsbilanz nicht zutrifft.**“ Verwiesen wird also auf die Ausführungen der Beklagten auf S. 14 der Klageerwiderung, auf der die Beklagte ausführlich zur Leistungsbilanz unserer Mandantin Stellung nehmen lässt. Wir haben uns in diesem Zusammenhang erlaubt, die Seite 14 der Klageerwiderung in den vorliegenden Schriftsatz einzufügen und dabei die in diesem Abschnitt der Klageerwiderung aufgestellten falschen Tatsachenbehauptungen rot zu kennzeichnen:

Die Klägerin verfügt unzweifelhaft über gute Kompetenzen in der Immobilienwirtschaft, jedoch überzieht sie in ihrer Leistungsbilanz ihre diesbezüglichen Erfolge, worauf nachfolgend einzugehen ist. Im Übrigen zeugt die Leistungsbilanz der Klägerin davon, dass sie im Bereich der klassischen Wirtschaftsförderung keine entsprechenden Leistungen aufweisen kann. Hierbei geht es um die Kontakte zu Betrieben und Vereinen vor Ort. Hierzu findet sich in der Leistungsbilanz der Klägerin nichts. Die klassische Wirtschaftsförderung, die wichtig ist, wird durch die Klägerin nicht abgebildet. Vielmehr musste die Beklagte feststellen, dass es gerade im Umgang mit Investoren und Institutionen vor Ort wie etwa dem Geschichtswerkstatt frz. Kapelle e.V. zu einem nicht hinnehmbaren Umgang(ston) der Klägerin gekommen war. Was die Immobilien-Leistungsbilanz der Klägerin angeht, hat sie bei der Entwicklung des Belgischen Viertels sicherlich Erfolge erzielt. Zu berücksichtigen ist indes auch die gute Marktlage, die es ermöglicht, entsprechende Erträge zu erzielen. Zu berücksichtigen ist an dieser Stelle auch, dass die Stadt Soest geringere qm-Preise gezahlt hatte, als auf dem Markt durchsetzbar war, um in der Vermarktung bessere Erlöse zu erzielen. Dies ist kein Verdienst, der der Klägerin zuzuweisen ist. Was die Adam-Kaserne angeht, ist in diesem Zusammenhang noch anzumerken, dass sich ein erster Konflikt im Aufsichtsrat bereits dadurch ergeben hatte, dass die Klägerin die von der Stadt Soest gefertigte Wirtschaftlichkeitsberechnung schlechtredete. Sie behauptete erhebliche Fehler. Es wurden negative Ergebnisse prognostiziert. Die Klägerin hatte dies im Vorfeld nicht mit dem Bürgermeister erörtert, sodass es im Aufsichtsrat zur Diskussion darüber kam, warum die Klägerin diese vermeintlichen Fehler nicht bereits im Vorfeld angesprochen hatte. In der Gesamtschau relativieren sich damit die von der Klägerin in Euro bemessenen wirtschaftlichen Erfolge.

**Beweis:        wie vor**

Im Einzelnen wurden folgende unwahre Tatsachenbehauptungen aufgestellt:

- **„Was die Adam-Kaserne angeht, ist in diesem Zusammenhang noch anzumerken, dass sich ein erster Konflikt im Aufsichtsrat bereits dadurch ergeben hatte, dass die Klägerin die von der Stadt gefertigte Wirtschaftlichkeitsberechnung schlechtredete. Sie behauptete erhebliche Fehler. Es wurden negative Ergebnisse prognostiziert. Die Klägerin hatte dies im Vorfeld nicht mit dem Bürgermeister erörtert, sodass es im Aufsichtsrat zur Diskussion darüber kam, warum die Klägerin diese vermeintlichen Fehler nicht bereits im Vorfeld angesprochen.“**

- Es ist eine falsche Tatsachenbehauptung, dass unsere Mandantin die Wirtschaftlichkeitsanalyse schlechtredete, die Fehler also nur behauptete:

Die Wirtschaftlichkeitsanalyse, die im Übrigen nicht von der Stadt, sondern unter Ferdinand Griewel von der WMS und NRW-Urban gefertigt wurde, **war tatsächlich schlecht und enthielt tatsächlich erhebliche Fehler**. Hier sollen nur die größten Fehler aufgezeigt werden:

- Die Nebenstraßen wurden „vergessen“. Dieser Fehler wirkte sich sowohl kosten- als auch einnahmeseitig negativ auf das Projektergebnis aus: Es mussten ca. 90 % mehr Erschließungsanlagen errichtet werden, während ca. 7,4 % weniger Nettobaulandflächen entwickelt werden konnten.

**Fehler: ca. [REDACTED] €**

- Die Abrisskosten wurden um mehr als 81 % unterschätzt ([REDACTED] € geschätzt inklusive der Blöcke 4, 5 und 7; [REDACTED] € geschätzt ohne die Blöcke, tatsächliche Abrisskosten: [REDACTED] €). Dieser Fehler war u.a. deshalb entstanden, weil der Vorgänger unserer Mandantin vor dem Ankauf keine Altlastenanalyse/ kein Abrissgutachten erstellen ließ.

**Fehler: [REDACTED] €**

- Die KBS (Kommunale Betriebe Soest AöR) weigerte sich, den in der Kalkulation des Vorgängers unserer Mandantin enthaltenen Posten „Kostenerstattung Grundstückserlöse gem. KAG“ zu erstatten (Kanalanschlussgebühren).

**Fehler: [REDACTED] €**

Die KBS begründete dies im Übrigen damit, dass das Gelände bereits einmal erschlossen war (für die Kaserne) und sie niemals ein zweites Mal erschließen. Das war hanebüchener Unsinn. Auch NRW-Urban hatte von einer solchen Begründung noch nie gehört und hielt sie ebenso wenig überzeugend wie unsere Mandantin. Nach all dem, was in der Zwischenzeit geschehen ist, halten wir es heute für überwiegend wahrscheinlich, dass schon damals planvoll und zielgerichtet versucht wurde, das Ergebnis der Adam-Kaserne ins Minus zu drücken, dies sodann meiner Mandantin anzulasten und sie so aus dem Amt zu drängen.

Dem gleichen Zweck diente wohl auch der Beschluss, dass die WMS der städtischen Wohnbau Soest GmbH die Grundstücke für den sozialen Wohnbau 250.000 € unterhalb der Herstellungskosten verkaufen musste, obwohl dies der Wohnbau wenig half und dem Konzern sogar schadete (siehe unsere Ausführungen im Schriftsatz vom 15.06.2021, S. 228).

- Im Ankaufsvertrag war – anders als in der Wirtschaftlichkeitsanalyse des Ankaufsbeschlusses kalkuliert - **vertraglich nicht geregelt**, dass die BlmA sich an Sanierung der **tatsächlich vorhandenen** Altlasten beteiligen musste, was wohl auch daran liegt, dass man sich mangels vorgängiger Beauftragung einer Altlastenanalyse/eines Abrißgutachten (s.o.) keinen realistischen Überblick über die tatsächliche Altlastensituation verschafft hatte.

Fehler: [REDACTED] €

- **Die Aussage „Es wurden negative Ergebnisse prognostiziert.“ ist ebenfalls eine falsche Tatsachenbehauptung:**

Zwar trifft es zu, dass unsere Mandantin dem Aufsichtsrat zwei Mal negative Prognoseergebnisse vorlegte (am 17.2.2018 über [REDACTED] Mio. € und am 22.03.2018 über [REDACTED] Mio. €.), aber die Behauptung „Es wurden negative Ergebnisse prognostiziert“ wird in einem Kontext aufgestellt, der den unabweisbaren Eindruck erweckt, dass die negativen Ergebnisse nur behauptet waren, diese negativen Prognosen also von unserer Mandantin manipuliert waren, um ihren Amtsvorgänger und auch den Bürgermeister schlecht aussehen zu lassen: „...*dass die Klägerin die von der Stadt gefertigte Wirtschaftlichkeitsberechnung schlechtredete. Sie behauptete erhebliche Fehler. Es wurden negative Ergebnisse prognostiziert.*“

Richtig ist vielmehr, dass bei diesen Prognosen jeweils nur die Zahlen aktualisiert wurden, für die es im Fortgang des Projektes Adam- Kaserne gesicherte neue Erkenntnisse (Gutachten, tatsächliche Vergaben, tatsächliche Rechnungen, Kostenschätzungen durch Planungsbüros) gab. Diesen Schätzungen der entsprechenden Expert\*innen wurde regelmäßig ein branchenüblicher Sicherheitszuschlag von 10 % zugeschlagen. Tatsächlich lag die letzte Prognose sogar bei ca. 70 % über der Kostenschätzung der Wirtschaftlichkeitsanalyse aus dem Ankaufsbeschluss, 10 % Sicherheitszuschlag waren also mehr als moderat, wurden vom Bürgermeister aber immer wieder scharf kritisiert, obwohl sogar die Wirtschaftlichkeitsanalyse aus dem Ankaufsbeschluss diesen branchenüblichen Risikoaufschlag in Höhe von 10 % enthielt. Es ist im Übrigen wichtig zu wissen, dass die Kalkulationen weiterhin von NRW-Urban – auf der Basis der tatsächlichen Zahlen der WMS- gefertigt wurden, und zwar unter Fortschreibung der Wirtschaftlichkeitsanalyse des Ankaufsbeschlusses auf der Basis jeweils aktualisierter Kostenschätzungen. Anders als die vorgenannte Behauptung aus der Klageerwiderung insinuiert, waren die von unserer Mandantin abgegeben negativen Prognosen damit seriös und das in den entsprechenden Zeitpunkten jeweils drohende negative Ergebnis nicht nur behauptet, sondern unter Zugrundelegung immobilienwirtschaftlicher Usancen seriös kalkuliert.

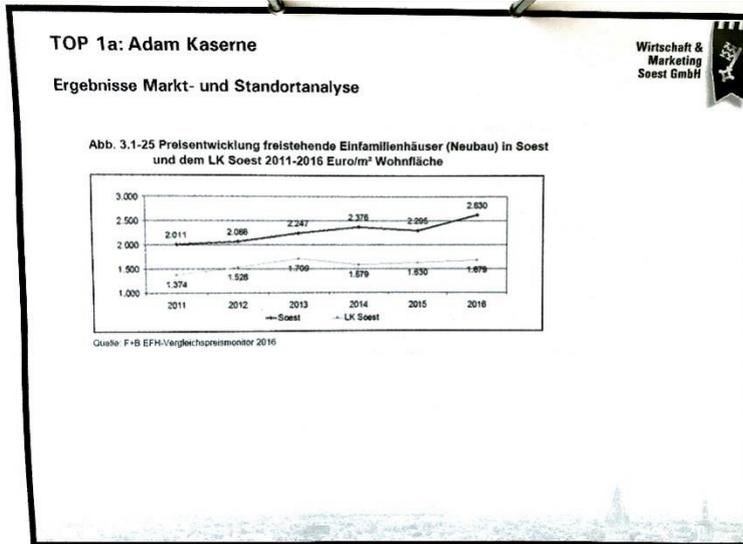
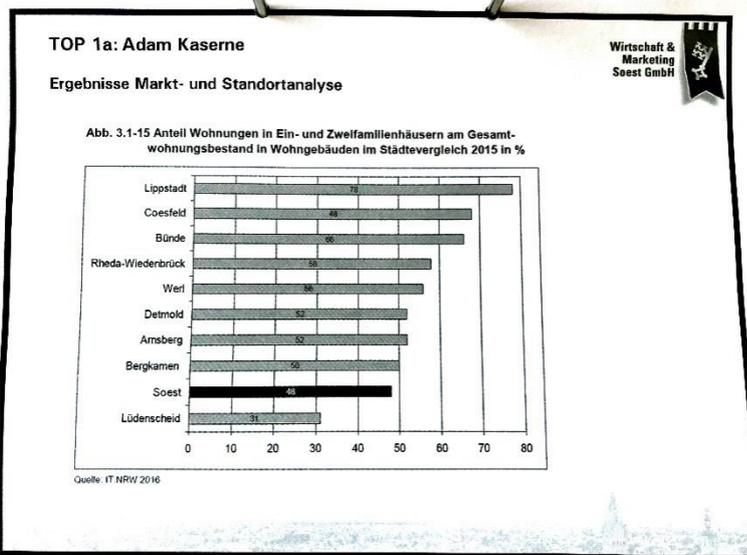
Tatsächlich konnte unsere Mandantin die Prognose erst wieder im Februar 2020 ins Plus drehen. Nur einige spektakuläre Transaktionen (z.B. mit einzueins für drei Mehrfamilienhäuser, mit Candycorn und Impuls 3a zu den Blöcken 1 und 7 sowie mit der Kolmer & Wönnmann GbR über Block 3) machten dies möglich. Und erst die Veräußerung von Block 3 (625.000 € über Plan) im Februar 2020 drehte die Kalkulation des Projektes endgültig auf eine schwarze Null. Die Wirtschaftsprüferin der WMS, Frau StBin/ WPin [REDACTED], verifizierte diese letzte Prognose.

Es ist also eine falsche Tatsachenbehauptung, dass die negativen Prognosen vom Januar und März 2018 nur behauptet waren, sie waren vielmehr realistisch.

- **Falsch ist ferner folgende Tatsachenbehauptung: „Die Klägerin hatte dies im Vorfeld nicht mit dem Bürgermeister erörtert, sodass es im Aufsichtsrat zur Diskussion darüber kam, wa-**

**rum die Klägerin diese vermeintlichen Fehler nicht bereits im Vorfeld angesprochen.“**

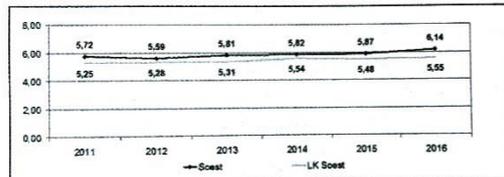
- Hier wird zusammenfassend über drei Aufsichtsratssitzungen gesprochen:
  1. In der Aufsichtsratssitzung vom 11.11.2016 hat unsere Mandantin dem Aufsichtsrat über den Fehler der „vergessenen“ Nebenstraßen berichtet. Dies geschah im Rahmen der Präsentation der Ergebnisse einer Markt- und Standortanalyse von F+B. Dabei ging es thematisch vor allem darum, dass u.a. durch diesen Fehler die Zahl der Wohneinheiten so reduziert wurde, dass das geplante Verhältnis von Einfamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern und von gefördertem zu freifinanziertem Wohnungsbau unverhältnismäßig wurde.



TOP 1a: Adam Kaserne

Ergebnisse Markt- und Standortanalyse

Abb. 3.1-27 Marktmietenentwicklung (Referenz-/Normalwohnung) in Soest und dem LK Soest 2011-2016 (arith. Mittel, Jahresdurchschnitt) in €/m<sup>2</sup> nettokalt



Quelle: F+B Marktmietenmonitor Wohnen 2016

TOP 1a: Adam Kaserne

a. Ergebnisse Markt- und Standortanalyse

ii. Empfehlung städtebauliches Konzept

Gebäudetyp	Variante 1: 55 % Einfamilienhäuser	Variante 2: 60 % Einfamilienhäuser
Einfamilienhaus freistehend	78	80
Einfamilienhaus verdichtet	11	12
MFH freifinanziert	12	0
MFH gefördert	60	60
<b>Gesamt</b>	<b>162</b>	<b>152</b>

\* Auf der Basis Nettobauland = 60 %

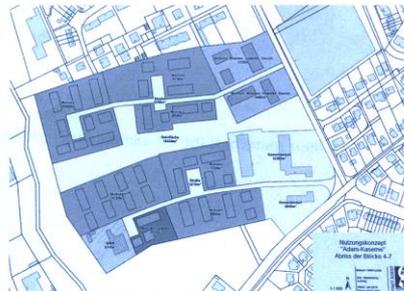
TOP 1a: Adam Kaserne

Ergebnisse Markt- und Standortanalyse: Bewertung der WMS

i. Annahmen aus der NRW Urban Kalkulation müssen revidiert werden:

- Gebaut werden nicht 350/400 Einheiten, sondern nur 150-160
- NRW Urban rechnete mit 60.000 m<sup>2</sup> Nettobauland (73 %), abgeleitet aus unten stehender Karte (81.000 m<sup>2</sup> - Grünflächen und Haupterschließungskarten.). Es fehlt die Nebenerschließung.

F&B hat deshalb mit 60 % (49.000 m<sup>2</sup>) gerechnet. Aber auch bei 73 % wären es nur 178-188 Einheiten.



## TOP 1a: Adam Kaserne

Wirtschaft &  
Marketing  
Soest GmbH

### Ergebnisse Markt- und Standortanalyse: Bewertung der WMS

- i. Befürchtung: Stigmatisierung des Gebietes
  - Mix
  - Klar erkennbar, welche Gebäude Sozialwohnungen beherbergen, nämlich alle Geschossbauten
- ii. Folgen für Einfamilienhausgrundstücke
  - > Längere Vertriebszeit
  - > Niedrigere Grundstückspreise
- iii. Folgen für die Wirtschaftlichkeit: Grundstücke für MFH können teurer veräußert werden.

## TOP 1a: Adam Kaserne

Wirtschaft &  
Marketing  
Soest GmbH

### Veränderte Rahmenbedingungen

- i. Politische Entscheidungen wurden auf der Basis der Annahme 350-400 Einheiten getroffen. Bei nur ca. 150 Einheiten
  1. Sollen davon trotzdem 60 Sozialwohnungen sein oder ist eine kleinere Anzahl denkbar?
  2. Sollen die Sozialwohnungen trotzdem von einer öffentlichen Wohnungsgesellschaft errichtet werden oder doch von kleinen Wohnungsgenossenschaften?
  3. Sollen tatsächlich nur 150 Einheiten gebaut werden oder mehr Eigentumswohnungen zulasten von Eigenheimen errichtet werden?

2. In der Aufsichtsratsitzung vom 17.1.2018 hat unsere Mandantin erstmals eine aktualisierte negative Prognose in Höhe von [REDACTED] Mio. € aufgestellt. Den u.a. für ihren Amtsvorgänger besonders peinlichen Fehler der vergessenen Nebenstraßen erwähnte sie in dieser Sitzung nicht erneut.

**Top 2 Aktuelle Wirtschaftlichkeitsprognose** 

Letzte Prognose vom April 2017:

[REDACTED]

Neue Prognose NRW Urban vom 12.1.2018

[REDACTED]

Taschenrechner: + 02458 Soest • wms@wms.de • www.wms-soest.de • Tel. 02458 912-1000

**Top 2 Aktuelle Wirtschaftlichkeitsprognose** 

Ursache für die Abweichung: hier Abbruch und Entsorgungskosten:

Alt: [REDACTED] inklusive Block 4, 5, 7  
Neu: [REDACTED] ohne Block 4, 5, 7

Regelung Kaufvertrag: ursprünglicher Kaufpreis wurde unter Abzug der Abrisskosten ermittelt, aber vereinbart, dass falls nicht abgerissen wird, der Kaufpreis um die damals kalkulierten Abrisskosten erhöht wird.

Um die beiden oberen Zahlen vergleichbar zu machen, müssen zu den [REDACTED] Mio. € [REDACTED] € für die Erhöhung des Kaufpreises (inklusive Nebenkosten) addiert werden.

D.h. neu: [REDACTED] Abrisskosten + Erhöhung des Kaufpreises um nicht angefallene Abrisskosten

Differenz: [REDACTED]

• Weiterhin Schätzung: beruht auf Schätzung von Mengenangaben aus dem Altlastengutachten. Diese können am Ende größer oder kleiner sein.

Taschenrechner: + 02458 Soest • wms@wms.de • www.wms-soest.de • Tel. 02458 912-1000

## Top 2 Aktuelle Wirtschaftlichkeitsprognose

Wirtschaft &  
Marketing  
Soest GmbH



Ursache für die Abweichung: hier weitere Kostengruppen:

### Planungskosten:

Alt: [redacted] €  
Neu: [redacted] €  
Differenz: [redacted] €

### Straßenbau:

Alt: [redacted] €  
Neu: [redacted] €  
Differenz: [redacted] €

### Entwässerung:

Alt: [redacted] €  
Neu: [redacted] €  
Differenz: [redacted] €

### Freiflächen:

Alt: [redacted] €  
Neu: [redacted] €  
Differenz: [redacted] €

## Top 2 Aktuelle Wirtschaftlichkeitsprognose

Wirtschaft &  
Marketing  
Soest GmbH



Abbruch der Projektentwicklung?

### • Empfehlung der WMS: Nein, auf keinen Fall!

- [redacted] Mio. € sind viel Geld, aber bei einem Projektvolumen von derzeit [redacted] Mio. € beträgt die Abweichung derzeit „nur“ 8,7 %.
- Der Schaden ist schon eingetreten: Bei den Verhandlungen des Kaufpreises hätte unter heutigem Kenntnisstand ein höherer Betrag für die Abriss- und Entsorgungskosten wertmindern angesetzt werden müssen.

Wenn die WMS das Grundstück morgen verkauft würde, würde jeder potentielle Käufer

- Den Kaufpreis um die Abriss- und Entsorgungskosten mindern
- Den Kaufpreis um seinen eigenen Mindestgewinn-Erwartung mindern (15 % der Herstellungskosten = [redacted] Mio. €)

## Top 2 Aktuelle Wirtschaftlichkeitsanalyse

Wirtschaft &  
Marketing  
Soest GmbH



Nachtrag zum Wirtschaftsplan: jetzt oder später?

- Diese Frage habe ich heute mit Frau [redacted], unserem Steuerberater Herrn [redacted] und unserer Wirtschaftsprüferin Frau [redacted] diskutiert.
- Gefahr:
  - Wegen der Fledermäuse darf nur bis Mitte März abgerissen werden. Beauftragt die WMS nicht spätestens Ende Januar den Abriss und die Entsorgung des Bockes 6 und der südlichen Erschließung, dann verschiebt sich die Entwicklung im Süden um 1 Jahr. Dann würden auch Kaufinteressenten für die Blöcke 1, 2, 4, 5 und 7 wahrscheinlich aussteigen.
  - Beschlüsse über Nachtrag im AR, HFA, Rat und der Gesellschafterversammlung sind bis Ende Januar unrealistisch.

## Top 2 Aktuelle Wirtschaftlichkeitsanalyse

Wirtschaft &  
Marketing  
Soest GmbH



Nachtrag zum Wirtschaftsplan: jetzt oder später?

- Vermögensplan 2018: steht der Verlust fest, muss der Grundstückswert wertberichtigt werden → dann würde ein Nachtrag notwendig
  - Fest steht:
    - Grundstückspreise für private: legt der AR heute fest
    - Grundstückspreise für Denkmäler: sind endverhandelt
  - Unsicher ist:
    - Tatsächliche Abriss- und Entsorgungskosten
    - Es gibt eine Risikoposition in Höhe von [REDACTED] € in der Kalkulation. Wegen fehlender Kostensicherheit kann die jetzt noch nicht aufgelöst werden, aber vielleicht reicht sie am Ende aus.

## Top 2 Aktuelle Wirtschaftlichkeitsanalyse

Wirtschaft &  
Marketing  
Soest GmbH



Nachtrag zum Wirtschaftsplan: jetzt oder später?

- Vermögensplan: steht der Verlust fest, muss der Grundstückswert wertberichtigt werden → dann würde ein Nachtrag notwendig
  - Es gibt Spielräume:
    - Grundstückskosten der städt. Wohnungsgesellschaft werden derzeit subventioniert: Neubauten [REDACTED] statt [REDACTED] €/m<sup>2</sup>, Block 4 statt [REDACTED] €/m<sup>2</sup> = [REDACTED] €
    - Erschließungsvertrag: WMS soll Stadt Straßen und Freiflächen schenken. Würden 10 % der Kosten von der Stadt getragen – wie bei deren eigenen Maßnahmen-, würde dies zusätzliche Erträge in Höhe von ca. [REDACTED] € bedeuten.
    - Gehweg entlang der Clevischen Straße: wird nicht durch die Entwicklung des Belgischen Viertels ausgelöst. Gerechtfertigt wäre, dass die Stadt den komplett bezahlt: ca. [REDACTED] €

## Top 2 Aktuelle Wirtschaftlichkeitsanalyse

Wirtschaft &  
Marketing  
Soest GmbH



Nachtrag zum Wirtschaftsplan: jetzt oder später?

- Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan 2018:
  - Erfolgsplan 2018:
    - Höhere operative Ausgaben schlagen sich erst einmal nur in höheren Zinskosten nieder:
      - [REDACTED] € mehr Abrisskosten
      - [REDACTED] € weniger Entwässerungskosten
    - [REDACTED] € Mehrkosten für Straßenausbau und Freianlagen und die Nachzahlung des Kaufpreises in Höhe von [REDACTED] € nicht in 2018, sondern deutlich später
  - d.h. wahrscheinlich nicht einmal höhere Zinskosten, keine Nachtrag notwendig
  - Aber Wertberichtigung des Grundstückes würde auch im Erfolgsplan abgebildet, dann gleiche Vorgehensweise wie Vermögensplan

**Top 2 Aktuelle Wirtschaftlichkeitsanalyse**

**Nachtrag zum Wirtschaftsplan: jetzt oder später?**

- Ich halte es wegen der noch bestehenden Unsicherheiten und den vorhandenen Spielräumen für gerechtfertigt, im Moment noch keinen Nachtrag zum Wirtschaftsplan zu beantragen, aber das ist noch nicht mit der Verwaltungsspitze abgestimmt.

Wirtschaft & Marketing Soest GmbH 

Teichstr. 10, 33104 Soest, Tel. 05231 133-111, Fax 05231 133-112, www.wirtschaft-und-marketing-soest.de

3. In der Aufsichtsratsitzung vom 22.3.2018 gab unsere Mandantin sodann eine aktualisierte Prognose in Höhe eines Defizits von ■■■ Mio. € ab.

**Finanzen**

**Wichtigste negative Veränderung seit Ankaufsbeschluss**

■■■ € Mehrkosten für Abriss- und Entsorgungskosten

■■■ € weil BIMA kaum etwas von Entsorgungskosten tragen muss

■■■ € weil KBS keine Kanalanschlussgebühren zahlt

■■■ € weil bei Kalkulation Nettobauland die Nebenstraßen vergessen wurden (6.500 m<sup>2</sup> ■■■ Mio. weniger Erlöse, ■■■ Mio. € mehr Straßenbaukosten)

■■■ €

Wirtschaft & Marketing Soest GmbH

**Finanzen**

**Wichtigste positive Veränderung seit Ankaufsbeschluss**

■■■ € mehr Erlöse (■■■ Mio. € ursprünglich, ■■■ Mio. € aktuell geplant)

Dieses Potential ist fast ausschließlich dem internationalen Finanzmarkt zu verdanken. Es ist aber auch das größte Risiko des Projektes. Obwohl die Zinsen bereits steigen, sinken die Renditen rasant weiter. Wenn sich beide Kurven treffen, wird der Immobilienmarkt von einem auf den anderen Tag zusammenbrechen. Das wird auch die Adam-Kaserne treffen, wie es 2007 auch das Ardey-Quartier getroffen hat.

Deshalb muss die oberste Priorität derzeit darin bestehen, die Kaufverträge abzuschließen!!!! und dann die Auszahlungsvoraussetzungen für den Kaufpreis zu schaffen (Baureife). Jeder Tag Verzug stellt eine Gefahr dar, insbesondere vor dem Hintergrund, dass Donald Trump gerade cliebevollt die Börsen ruiniert.

Wirtschaft & Marketing Soest GmbH

**Finanzen**

Prognostiziertes Defizit aktuell: [REDACTED] Mio. € = 10 %

Nur Momentaufnahme und es gibt noch Puffer

- € [REDACTED] Risikoreserve
- € [REDACTED] falls 2022 15% unter heutigem Preisniveau vergeben werden kann (heute 30 % über normalen Niveau)
- € [REDACTED] falls die Bauträger-Grundstücke im Höchstpreisverfahren 10 % über Mindestkaufpreis erzielen
- ? [REDACTED] Entsorgungskosten: Massen bisher nur Schätzung

➤ Es gibt also immer noch die Chance, zumindest eine rote Null zu erzielen.

- Unsere Mandantin kann heute aus ihren Aufzeichnungen nicht mehr nachvollziehen, ob sie dem Bürgermeister vor der Sitzung vom 11.11.2016 über den Fehler der vergessenen Nebenstraßen berichtet hatte. So sie dies nicht getan hatte, liegt das aber auch daran, dass der Bürgermeister bekanntlich vor Aufsichtsratssitzungen keine Vorbesprechungen mit unserer Mandantin durchführte. Er ließ die WMS sogar vortragen (Schriftsatz vom 22.04.2021, S.7), dass er als gesetzlicher Vertreter der Gesellschafterin zur persönlichen Rücksprache mit unserer Mandantin **nicht verpflichtet** war. Er darf sich deshalb auch nicht beschweren, wenn er ggf. vor der Aufsichtsratssitzung vom 11.11.2016 nicht über die „vergessenen“ Nebenstraßen informiert war.

In dieser Aufsichtsratssitzung erwähnte unsere Mandantin den Fehler „vergessene Nebenstraßen“ zwar, machte ihn aber zum Nebenthema, stellte ihn also gerade nicht aus und schonte damit ihren Vorgänger und den Bürgermeister so weit wie irgend möglich, ohne dabei ihre Informationspflicht gegenüber dem Aufsichtsrat zu verletzen.

Über die beiden Negativ-Prognosen aus dem Januar und März 2018 war der Bürgermeister indes vor der jeweiligen Aufsichtsratssitzung sehr wohl umfassend unterrichtet.

**Von:** Dobberstein Prof. Dr., Monika

**Gesendet:** Mittwoch, 17. Januar 2018 11:04

**An:** Ruthemeyer, Eckhard [e.ruthemeyer@soest.de](mailto:e.ruthemeyer@soest.de); Jochem, Martin [REDACTED]

**Cc:** [REDACTED]

**Betreff:** AR-Sitzung

**Priorität:** Hoch

Sehr geehrter Herr Ruthemeyer,  
sehr geehrter Herr Jochem,

ich habe kurzfristig mit Frau [REDACTED], unseren Steuerberater Herrn [REDACTED] und der Wirtschaftsprüferin Frau [REDACTED] versucht zu klären, ob wegen der Änderung der Wirtschaftsprognose für die Adam-Kaserne eine Änderung des Wirtschaftsplanes notwendig ist und damit Beschlüsse im AR, im HFA und im Rat.

Hier zunächst einmal die Fakten:

[REDACTED]

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Monika Dobberstein

Geschäftsführerin

Im Protokoll der Januar-Sitzung und in den Präsentationsunterlagen unserer Mandantin zu dieser AR- Sitzung ist sogar vermerkt, dass es vorab Gespräche mit seinem Stab ([REDACTED]), der Wirtschaftsprüferin und dem Steuerberater gab. Der Fehler um die vergessenen Nebenstraßen war zu diesem Zeitpunkt bereits seit 14 bzw. 17 Monaten bekannt.

**Es ist deshalb eine falsche Tatsachenbehauptung, dass unsere Mandantin den Bürgermeister im Vorfeld von Aufsichtsratssitzungen nicht über die drohenden negativen Prognoseergebnisse informiert hatte.**

Der Fehler der „vergessenen Nebenstraßen“ war nur eine Nebeninformation in der AR-Sitzung vom November 2016. Der Bürgermeister muss es sich selbst zurechnen lassen, dass er darüber nicht informiert war, denn er bot unserer Mandantin kein Vorgespräch an (s.o).

- **Zuletzt ist es auch eine falsche Tatsachenbehauptung, dass es zu einem Konflikt mit dem Aufsichtsrat kam, weil meine Mandantin den Bürgermeister nicht vorab über die Fehler und negativen Prognoseergebnisse informiert hatte.**

In keinem der Protokolle über die drei fraglichen Aufsichtsratssitzungen ist – trotz umfänglicher Protokollierung aller Wortmeldungen - vermerkt, dass unsere Mandantin auch nur ansatzweise dafür gerügt wurde, den Bürgermeister nicht vorgängig über die angeblich nur behaupteten Fehler unterrichtet zu haben. In der Sitzung vom November 2016 lobten vielmehr Anneliese Richter (Bündnis 90/ Die Grünen) und Thomas Howe (Junges Soest) unsere Mandantin sogar ausdrücklich für ihre Transparenz und betonten, dass sie sich diese Transparenz schon lange gewünscht hätten.

Als unsere Mandantin nach einer STEA-Sitzung drei Monate später den Eindruck hatte, dass die Ausschussmitglieder vieles durcheinander brachten, hob sie die Fraktionsvorsitzenden (Meiberg, Maibaum, Kappelhoff, Wiggerich und Hagenkötter) per Email strukturiert auf den neuesten Sachstand, und zwar auch und gerade in Beziehung auf die aktualisierte Nettobaulandfläche. Sie erhielt u.a. folgende Antworten:

Von: [roland.maibaum@\[REDACTED\]](mailto:roland.maibaum@[REDACTED])

Gesendet: Sonntag, 12. Februar 2017 18:09

An: Dobberstein Prof. Dr., Monika [m.dobberstein@soest.de](mailto:m.dobberstein@soest.de)

Cc: [REDACTED]

Betreff: AW: Wirtschaftlichkeitsanalyse Adam-Kaserne

Sehr geehrte Frau Dr. Dobberstein,

vielen Dank für die wichtige Aufbesserung der Informationslage, die wegen Ihrer Klarheit wegweisend ist.

Ihr freundliches Angebot eines Fraktionsbesuches werden wir gern aufgreifen.

Mit freundlichen Grüßen  
Roland Maibaum

Von: Kappelhoff [REDACTED]  
Gesendet: Montag, 13. Februar 2017 09:39  
An: Dobberstein Prof. Dr., Monika [m.dobberstein@soest.de](mailto:m.dobberstein@soest.de)  
Betreff: AW: Wirtschaftlichkeitsanalyse Adam-Kaserne

Sehr geehrte Frau Dr. Dobberstein,

ich bedanke mich zunächst dafür, dass Sie sich an einem Sonntagnachmittag hinsetzen und wesentlichen Faktenlage sowie ihre Vorschläge für die Nutzungsmöglichkeiten in der email zusammengefasst haben.

Insbesondere Neu für mich war an dieser Stelle die Darstellung der tatsächlichen Bauflächen.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ich bedanke mich noch einmal und wünsche Ihnen weiterhin erfolgreiche Gespräche.

Mit freundlichen Grüßen  
Dipl.-Ing. A. Kappelhoff

Und in der Haushaltsrede 2018 der FDP wurde unsere Mandantin wie folgt erwähnt:

*„Auch Frau Doktor Monika Dobberstein als Geschäftsführerin der WMS hat mit ihren Mitarbeitern sehr gute Arbeit geleistet. In erfreulich kurzer Zeit wurde das Konversionsprojekt belgisches Viertel entwickelt, erschlossen und zum großen Teil vermarktet. Nach anfänglichen Befürchtungen ist es gelungen das Projekt zu einem wirtschaftlichen Erfolg zu führen. Endlich können sich auch wieder Gewerbebetriebe in Soest ansiedeln, nachdem über etliche Jahre keine adäquaten Grundstücke zur Verfügung standen.“*

**Tatsächlich gab es also gerade keinen Konflikt mit dem Aufsichtsrat.** Ganz im Gegenteil waren weite Teile des (Aufsichtsrat)Rates unserer Mandantin für ihre Transparenz ausdrücklich dankbar und honorierten ihre Erfolge.

Wohl aber gab es einen Konflikt mit dem Bürgermeister:

Dieser entbrannte aber nicht daran, dass meine Mandantin den Fehler um die „vergessenen“ Nebenstraßen nicht vor der Aufsichtsratssitzung im November 2016 an ihn kommuniziert hatte. Der Konflikt entfaltete sich erst nach der Aufsichtsratssitzung im Januar 2018, also zu einem Zeitpunkt, da der Fehler um die „vergessenen“ Nebenstraße bereits seit 14 Monaten bekannt war. Dass unsere Mandantin dem Bürgermeister von diesem Fehler ggf. nicht vor der Aufsichtsratssitzung im November 2016 berichtet hatte, war also gerade nicht Auslöser dieses Konflikts.

Auslöser des Konfliktes war vielmehr, dass sie nach der Aufsichtsratssitzung im Januar 2018 zum Wohl des Konzerns Stadt Soest und zum Schutz der Reputation des Bürgermeisters Lösungsvorschläge machte, wie die drohende Wertberichtigung hätte vermieden werden können, während der Bürgermeister nicht in der Lage war, zu verstehen, was unsere Mandantin ihm zu erklären versuchte.

Erst ab diesem Zeitpunkt griff der Bürgermeister sie vor und hinter den Kulissen konsequent an.

Art und Umfang dieser Angriffe haben wir bereits in der gerichtlichen Auseinandersetzung vor dem Landgericht Arnsberg geschildert (Replik auf die Klageerwiderung, S. 14 ff):

*„Darüber [gemeint war die drohende Wertberichtigung] wollte die Klägerin mit dem Kämmerer und seinem Team sprechen und hatte auch einen Vorschlag, wie diese Wertberichtigung verhindert bzw. minimiert werden könne.*

*So befand sich der Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und der WMS gerade in den Endverhandlungen. Die Klägerin hatte die Idee, in diesem Vertrag zu vereinbaren, dass die WMS am Schluss der Entwicklung die Straßen und Freiflächen nicht kostenfrei an die Stadt überträgt, sondern die Stadt der WMS für die Übertragung der Infrastruktur 10 % der Kosten erstattet (genauso viel muss die Stadt auch bei der Entwicklung eigener Flächen übernehmen).*

*Diese Vorgehensweise hätte zwei Vorteile gehabt:*

*Zum einen hätte die WMS für 2023, das Jahr der Übertragung der Straßen, die Einnahmen aus der Straßenübertragung prognostizieren können, hätte so die Wertberichtigung im Jahresabschluss 2018 vermeiden können und der Mittelzufluss von der Stadt an die WMS hätte erst 2023 erfolgen müssen, also in dem Jahr, in dem die WMS die Mittel tatsächlich erst benötigte. Und zum anderen wäre dem Bürgermeister, der sich mit dem Vorgänger über so viele Jahre für den Ankauf der Kaserne eingesetzt hatte, die Wertberichtigung des Grundstückspreises erspart worden, die den zu hohen Ankaufspreis offenbart hätte.*

### **Beweis**

**Anlage K19.02: Schriftwechsel der Klägerin mit dem Bürgermeister, hier: Email der Klägerin vom 17.1.2018**

*Die Kämmererei wollte von einer Wertberichtigung des Grundstückes indes nichts wissen.*

*Die Klägerin gewann sogar den Eindruck, dass die Kämmererei mit dem Begriff der Wertberichtigung nichts anfangen konnte und arrangierte deshalb einen Termin mit der Wirtschaftsprüferin der WMS, bei dem diese der [REDACTED] und ihrer Mitarbeiterin [REDACTED] aus der Kämmererei erklärte, was eine Wertberichtigung ist und warum diese im Falle der Entwicklung der Adam-Kaserne notwendig werden könnte. Zu diesem Termin kam es schließlich am 13.3.2018.*

[...]

*Als die Klägerin den Bürgermeister in der letzten Februarwoche auf die Wertberichtigung ansprach, reagierte er erobst und unterstellte der Klägerin, dass sie ihre Verluste in „seinen Haus-*

halt“ verschieben wolle. Diese Auffassung überraschte die Klägerin, hätte eine Wertberichtigung des Grundstückes doch zu einem Verlust der WMS geführt, den die Stadt hätte ausgleichen müssen. Der Verlust wäre also gleichsam automatisch auch im städtischen Haushalt ankommen, also im „eigenen“ Haushalt des Stadtoberhauptes.

In dem gleichen Gespräch fragte der Leiter des Stadtplanungsamtes nebenbei, ob die Fertigstellung der Adam-Kaserne immer noch für Oktober prognostiziert sei. Die Klägerin erwiderte, dass es derzeit keine neue Prognose gäbe, sie aber auch nichts Gegenteiliges gehört habe. Der Bürgermeister, immer noch erobert, insistierte mehrfach, ob die Klägerin den Fertigstellungstermin Oktober **garantieren** könne. Die Klägerin blieb mehrfach bei ihrer ersten Aussage, dass sie derzeit keine neue Prognose habe, sie aber auch nichts Gegenteiliges gehört habe.

Nach dem Termin beim Bürgermeister beauftragte die Klägerin ihren Mitarbeiter [REDACTED], mit den Planern darüber zu sprechen, ob die Prognose Oktober gehalten werden könne. Drei Tage später war der Mitarbeiter zu dem Ergebnis gekommen, dass die Prognose Oktober wahrscheinlich nicht einzuhalten wäre. Vor dem Hintergrund der zwei Tage später startenden Vermarktung der Grundstücke auf der Haus- und Gartenmesse (HAGA) entschloss sich die Klägerin, den Käufern als Fertigstellungstermin nicht Oktober 2018, sondern Anfang 2019 zu benennen, damit diese für sich nicht falsch planen und keine Schadenersatzansprüche ausgelöst würden. Da der Bürgermeister sich in einer Klausurtagung befand, teilte sie ihm dies per Email mit.

In den folgenden Tagen entspann sich ein Email-Wechsel, in dem die Klägerin dem Bürgermeister weiterhin die Lösung des Wertberichtigungsbedarfes über den Erschließungsvertrag nahe zu bringen versuchte. Der Bürgermeister reagierte jedoch emotional, war zu einer konstruktiven, sachlichen Auseinandersetzung nicht bereit und antwortete mit rituellen, demütigenden Machtdemonstrationen:

- Obwohl der Ton der Emails der Klägerin sachlich und sogar beschwichtigend war, unterstellte der Bürgermeister: „**Die gewählte Formulierung im Rahmen der versuchten Begründung ist inakzeptabel. Darüber wird zu sprechen sein. So geht das nicht weiter.**“ Auf der Sachebene argumentierte er nicht.
- **Wegen der um zwei Monate nach hinten verschobenen Fertigstellungsprognose der Adam-Kaserne entzog er der Klägerin das Vertrauen: „zerstört erforderliches Vertrauen für eine verlässliche Zusammenarbeit“.** Die Klägerin fasste diese durchaus rechtstechnische Formulierung so auf, dass der Bürgermeister versuchte, ihre Kündigung und Abberufung aus wichtigem Grund zu betreiben und dazu nach Gründen suchte.

In der Sache war der Vorwurf gegen die Klägerin haltlos und nachgerade absurd:

Der Vorgänger der Klägerin hatte die Entwicklung der Adam-Kaserne auf 10 Jahre angelegt, eine absolut übliche und realistische Zeitplanung. Die Auseinandersetzung mit der Klägerin fand 17 Monate nach Eigentumsübergang der Kaserne statt und die Prognose der Fertigstellung wurde von 25 auf 27 Monate verlängert. Die Entwicklungszeit würde also trotz der Verschiebung weniger als ¼ der vom Vorgänger prognostizierten Zeit betragen. Das war sensationell und nur deshalb möglich, weil die Klägerin seit ihrem Amtsantritt 7 Tage pro Woche vom Aufstehen bis zum Schlafengehen durcharbeitete.

Bei dem prognostizierten Fertigstellungstermin handelte es sich zudem um eine lockere interne Prognose, mithin eine Arbeitshypothese, und keinesfalls um eine Zielvereinbarung.

*Der Termin war nie nach außen kommuniziert worden, so dass es infolge der Verschiebung um 2 Monate auch nicht zum einem Imageverlust kommen konnte.*

- *Unmittelbar nach der Auseinandersetzung um die Korrektur der Fertigstellungsprognose zwang der Bürgermeister die Klägerin, eine Trauerfeier für die im Februar 2018 auf dem Areal Adam-Kaserne entdeckten sowjetischen Kriegstoten zu organisieren. Die Klägerin hielt dies nicht für ihre Aufgabe, denn wenn die Toten im Garten von Lieschen Müller entdeckt worden wären, hätte die Stadt es auch nicht Lieschen Müller überlassen, mit der russischen Botschaft eine solche Zeremonie zu organisieren. Die Klägerin empfand dies – auch und gerade wegen des engen zeitlichen Zusammenhangs - deshalb als Straffaktion für den geschilderten Unmut des Bürgermeisters in Beziehung auf die Verschiebung der Fertigstellungsprognose der Adam-Kaserne und die objektiv erforderliche Wertberichtigung.*

*Der Bürgermeister forderte die Klägerin - in einer an einem Sonntagmorgen noch vor 8:00 Uhr geschriebenen Email - sogar auf, bis Montag, 12:00 Uhr, ein mit der russischen Botschaft abgestimmtes Konzept für die Trauerfeier vorzulegen. Einmal abgesehen davon, dass der Bürgermeister nicht befugt war, der Klägerin Anweisungen zu geben, war dieser Termindruck nicht einmal im Ansatz notwendig. Tatsächlich kam es bis zum Ausscheiden der Klägerin nicht zu der Trauerfeier, weil die russische Botschaft zunächst die Identität der Toten recherchieren wollte.*

*Bezirksregierung und Landesregierung zeigten sich später entsetzt darüber, dass die Klägerin als Geschäftsführerin einer GmbH mit der russischen Botschaft verhandelte und forderten den Bürgermeister auf, die weitere Organisation zu übernehmen. Der Bürgermeister blieb jedoch dabei, dass die Klägerin die Aufgabe wahrnehmen müsse.*

- *Die Klägerin erhielt ferner von der niederrangigsten Mitarbeiterin der Kämmerei Anweisungen, was und wie sie zukünftig an den Aufsichtsrat berichten solle.*

**Beweis:**

**Anlage K19.02: Schriftwechsel der Klägerin mit dem Bürgermeister, hier: Emailverkehr vom 3.3. und 4.3.2018**

*Die Klägerin bewertete die Auseinandersetzung wegen der offensichtlichen Emotionalität des Bürgermeisters und der gewählten Formulierungen als sehr ernst. Deshalb wandte sie sich zum einen an eine Mediatorin, die allerdings ihrer Überzeugung Ausdruck verlieh, dass eine Persönlichkeit wie der Bürgermeister nicht mediationsfähig sei.*

**Beweis:**

**Anlage 19.03: Email der Klägerin- Bitte um Hilfe an die Mediatorin Dr. Ulrike Rüssel**

*Zum anderen wandte sie sich mit der Bitte um Vermittlung an den Aufsichtsratsvorsitzenden Martin Jochem, was sich allerdings sofort als grober Fehler erwies, denn Martin Jochem ist ein persönlicher Vertrauter des Bürgermeisters, der sich dann auch flagrant an die Seite des Bürgermeisters stellte und den Konflikt weiter eskalierte.*

*Der Konflikt setzte sich in der Aufsichtsratssitzung Ende März 2018 fort. Bereits im Vorfeld der Sitzung hatte der AR-Vorsitzende Jochem gegenüber der Klägerin seinen Unmut darüber zum Ausdruck ge-*

*bracht, dass an der Adam-Kaserne angeblich kein Fortschritt erkennbar sei. Diese Behauptung des AR-Vorsitzenden Jochem war indes haltlos:*

*Gerade in den 4 Wochen vor der Aufsichtsratssitzung gab es tatsächlich rasante Fortschritte in der Projektentwicklung. Fertiggestellt wurden z.B. der B-Plan-Entwurf für die zweite Auslegung, die Genehmigungsplanung für die Straßen, das Gestaltungshandbuch, die Vermarktungsunterlagen für die privaten Grundstücke. Zwei Abrissunternehmen waren auf der Baustelle aktiv, der Abriss von mehr als 20 Hallen und einem denkmalgeschützten Kasernenblock waren in vollem Gange.*

*Im Februar konnte die Klägerin zudem mit der BlmA eine Einigung darüber erzielen, dass diese die von ihr genutzten Hallen 4 Jahre vor dem vertraglich vereinbarten Termin räumte und herausgab. Die Klägerin erreichte sogar, dass die Vereinbarung sofort umgesetzt wurde, so dass mit dem Abriss am letzten Tag des Februars begonnen werden konnte, was zwingen erforderlich war, weil danach die Schonzeit der auf der Kaserne beheimateten Fledermäuse begann und sich der Abriss bei späterer Herausgabe der Hallen wegen dieser Schonzeit um 9 Monate verzögert hätte. Zudem wurde die Bodensanierung abgeschlossen.*

*Dabei wurden - wie aufgrund historischer Berichte erwartet - u.a. 19 sowjetische Kriegstote gefunden (s.o). Den Fund und die Umbettung dieser Kriegstoten hatte die Klägerin vorausschauend mit der Kriegsgräberfürsorge, der Polizei, der Staatsanwaltschaft, einem Umbetter, der Friedhofsverwaltung und der russischen Botschaft so gut vorbereitet, dass die Baustelle nur weniger als 24 Stunden stillgelegt werden musste.*

*Zuletzt war die Vermarktung der Privatgrundstücke mit einem zweitägigen Messeauftritt auf der Ha-Ga gestartet und auch der Kaufvertrag für die Blöcke 4 und 5 abgeschlossen worden.*

*Dem Vorwurf des AR-Vorsitzenden begegnete die Klägerin in der Aufsichtsratssitzung, indem sie anhand eines Outlook-Kalenders die vorgenannten Entwicklungsfortschritte aufzeigte. Der Bürgermeister reagierte daraufhin erbost, er lege seine Terminpläne schließlich auch nicht vor. Zudem drückte er erneut seine Verärgerung über den um zwei Monate verschobenen Fertigstellungstermin aus.*

*Der AR-Vorsitzende Jochem kanzelte die Klägerin zudem dafür ab, dass die Ausführungsplanung für die Straßen angeblich längst hätte ausgeschrieben werden müssen. Zudem sei er der Meinung, dass diese Arbeiten europaweit ausgeschrieben werden müssten und dies zu weiteren monatelangen Verzögerungen führen würde. Letztere Behauptung war uninformiert und in der Folge unrichtig, denn die prognostizierten Honorare für die Ingenieure blieben unterhalb der Schwellenwerte für eine europaweite Ausschreibung und für die Ausschreibung standen angesichts der anderen geschilderten Aufgaben bei der geringen Personaldecke der WMS keine Zeitkapazitäten zur Verfügung.*

***Beweis: Protokoll der Aufsichtsratssitzung vom 22. März 2018, im Besitz der Beklagten, der aufgegeben werden möge, dieses Protokoll vorzulegen.***

*Aber während sich der Bürgermeister und der AR-Vorsitzende einerseits beschwerten, dass die Entwicklung der Kaserne vermeintlich zu langsam sei – obwohl sie tatsächlich sensationell schnell verlief - hörte die Klägerin andererseits, wie der Bürgermeister und der AR-Vorsitzenden sich zuraunten, dass der Start der Vermarktung der Grundstücke viel zu früh erfolgt sei - weniger als 9 Monate vor dem geplanten Übergabetermin. Auch dies war ein absurder, vorgeschobener Vorwurf. Das wurde spätestens deutlich, als die Stadt 2020 die Vermarktung ihres eigenen Baugebietes im Norden der Stadt 15 Monate vor dem geplanten Fertigstellungstermins startete. Es ging Bürgermeister und Aufsichtsrats-*

vorsitzendem also nicht um die Sache „Projektentwicklung Adam-Kaserne.“

### **Beweis**

#### **Anlage K38: Vermarktungsstart und Fertigstellung Baugebiet Nord**

**Die Klägerin gewann vielmehr den Eindruck, dass hier gezielt nach Gründen gesucht wurde, sie an- und abzuschließen, das alles vor dem Hintergrund einer objektiv sensationell schnellen Entwicklung einer Konversionsfläche, einer recht eigentlich großen Erfolgsgeschichte.**

*Die Klägerin ist deshalb der Überzeugung, dass die feindselige Haltung des Bürgermeisters und des AR-Vorsitzenden in dieser Aufsichtsratssitzung nicht in der Leistung der Klägerin, sondern in ihrer Person begründet war, die man sich „vom Hals schaffen“ wollte.*

In Ergänzung der damaligen Darstellung sei noch ergänzt, dass in Bezug auf die drohende Wertberichtigung der Bürgermeister in der AR-Sitzung vom 22.3.2018 schließlich noch den Vorschlag machte, die drohende Wertberichtigung über einen Kredit zu finanzieren und versprach eine großzügige Bezuschussung durch die Stadt.

Im Protokoll heißt es dazu:

iv Finanzen



**Frau Prof. Dr. Dobberstein** weist darauf hin, dass, sollte sich im Laufe des Sommers die negative Prognose realisieren, im Jahresabschluss eine Wertberichtigung des Grundstückes erfolgen müsse und in der Folge ein Nachtrag zum Finanzplan 2018 um den dann wahrscheinlichen Verlust

notwendig würde. Das Geld müsse dann 2018 von der Stadt an die WMS fließen, obwohl es erst 2022 benötigt werde.

**Herr Dr. Ruthemeyer** schlägt dazu die Aufnahme eines Kredites durch die WMS vor und verspricht eine Bezuschussung durch die Stadt.

Der Vorschlag des Bürgermeisters, die Wertberichtigung über einen Kredit zu finanzieren, war natürlich Unsinn:

1. Banken finanzieren keine Defizite. Sie verlangen Sicherheiten und eine plausible Erklärung, wie die Rückzahlung geleistet werden soll. Die Entwicklung der Adam-Kaserne sah am Ende des Projektes einen vollständigen Verkauf der Flächen vor. Für den Verkauf war ein Defizit in Höhe von ■ Mio. € prognostiziert. Es gab also weder eine Sicherheit, noch Einnahmen aus

denen der Kredit hätte zurückgezahlt werden können. Keine Bank hätte den Kredit für die Adam-Kaserne um die Höhe eines prognostizierten Defizits erhöht.

2. Wertberichtigungen werden im Jahresabschluss in der Erfolgsrechnung (Gewinn und Verlustrechnung) abgebildet und zwar auf der Verlustseite. Sie verursachen also ein Defizit. Und die Stadt ist verpflichtet, Defizite der WMS auszugleichen. Der Bürgermeister erweckte in der Sitzung aber den Eindruck, dass die Stadt die Wahlfreiheit hätte, einen Zuschuss zu leisten oder auch nicht.

Ein Kredit – hätte die WMS diesen bekommen können – hätte an der Zahlungsverpflichtung der Stadt deshalb auch nichts geändert. Die Kreditsumme wäre im Jahresabschluss nur auf der Passivseite der Bilanz vermerkt worden, wäre aber nicht durch die Gewinn- und Verlustrechnung gelaufen, hätte nicht die Gewinnseite dieser Rechnung erhöht. Durch die Gewinn- und Verlustrechnung wären nur die Zinszahlungen gelaufen, aber wie die Wertberichtigung auf der Verlustseite, hätten den Verlust also nur noch erhöht.

Der Verlust wäre also auch im Fall einer Kreditaufnahme durch die WMS – die unrealistisch war – entstanden und die Stadt hätte diesen ausgleichen müssen.

3. Selbst wenn die WMS einen Kredit hätte erhalten können, dann wäre es Unsinn gewesen, diesen 2018 aufzunehmen. Liquiditätswirksam wäre das Defizit ja erst beim Straßenendausbau, frühestens 2022 geworden. Sich 2018 Geld von der Bank zu leihen, machte also gar keinen Sinn.

*Einige Wochen später, ca. Mitte bis Ende April 2018 (der genaue Termin ist nicht mehr rekonstruierbar), erhielt die Klägerin einen Anruf von [REDACTED], der Abteilung [REDACTED] Finanzen der Stadt Soest. Sie erklärte der Klägerin, dass man in der Kämmererei nun auch zu der Erkenntnis gelangt sei, dass der Vorschlag der Klägerin in Bezug auf den Erschließungsvertrag gut sei und man diesen Weg nun gehen wolle. Die Klägerin erklärte, dass es dafür nun zu spät sei, der Erschließungsvertrag sei bereits durch die zuständigen Gremien gelaufen und abgeschlossen.*

[...]

[REDACTED]

Abschließend bleibt festzuhalten, dass unsere Mandantin der drohenden Grundstückswertberichtigung mit einem konstruktiven, kenntnisreichen und kreativen Vorschlag zum Wohl der Stadt und dem Schutz der Reputation des Bürgermeisters begegnete.

Obwohl der Bürgermeister ein erstes juristisches Staatsexamen, Erfahrung als Kämmerer und schon damals fast 20 Jahre Erfahrung als Bürgermeister hatte, versteht er aber offensichtlich so wenig von Bilanzierungsregelungen und ihren wirtschaftlichen und finanziellen Folgen, dass er den Vorschlag unserer Mandantin als Angriff auf „seinen“ Haushalt missverstand und in der Folge nicht auf der Sachebene, sondern emotional reagierte. So versuchte er, unsere Mandantin rituell zu demütigen, z.B. indem er ihr die Organisation der Beerdigung der sowjetischen Soldaten aufzwang und ihr von der niederrangigsten Mitarbeiterin der Finanzabteilungen Anweisungen erteilen ließ.

***Die Wertberichtigung konnte schließlich doch noch abgewendet werden, weil es der Klägerin im Laufe des Jahres 2018 gelang, einige sensationelle Kaufverträge in Beziehung auf die auf der Adam***

***-Kaserne aufstehenden Kasernenblöcke abzuschließen, die zur Prognose einer schwarzen Null führten.“***

An dieser Stelle sei auch noch einmal der **Emailverkehr zwischen unserer Mandantin und u.a. dem Bürgermeister** eingeführt, der sich zwischen den Aufsichtsratssitzungen vom Januar und März 2018 zum Komplex „Wertberichtigung Adam-Kaserne“ entsponnen hatte und **der erhellt, wie konsequent unsere Mandantin sachliche Lösungsvorschläge machte und wie konsequent sich der Bürgermeister diesen Lösungsvorschlägen aus sachfremden Motiven verweigerte:**

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Es gab also unstreitig einen Konflikt, aber mitnichten mit dem Aufsichtsrat, sondern ausschließlich mit dem Bürgermeister, wie oben bereits vorgetragen.**

Unplausibel ist indes, dass dieser Konflikt darin gründete, dass der Bürgermeister vor den Aufsichtsratssitzungen über die Fehler der Kalkulation aus dem Ankaufsentschluss und die daraus resultierenden negativen Prognosen informiert werden wollte. Plausibel ist vielmehr, dass er die von unserer Mandantin aufgedeckten Fehler in der dem Ankaufsbeschluss zugrunde liegenden Wirtschaftlichkeitsanalyse und die negativen Prognosen vorher kennen wollte, um unsere Mandantin zu „drängen“, sie dem Aufsichtsrat entgegen ihrer Rechtspflicht zur umfassenden Risikoaufklärung zu verschweigen.

Dafür hatte der Bürgermeister auch ein Motiv:

Der Vorgänger unserer Mandantin und der Bürgermeister hatten den Ankauf der Adam-Kaserne über viele Jahre gemeinsam betrieben. Im Oktober 2012 waren sie damit bereits einmal spektakulär gescheitert: Im Rahmen des Strukturprojektes „Regionale“ hatten sie bereits 13,8 Mio. € Fördergelder vom Land akquiriert. Der Rat aber verweigerte dem Projekt die Zustimmung. Es war die CDU, die den eigenen Bürgermeister damals im Regen stehen ließ. Mehr als peinlich muss es gewesen sein, dem Land und der Südwestfalen Agentur mitzuteilen, man werde das Projekt nicht umsetzen und auf die Fördergelder verzichten.

Beweis:

Soester Anzeiger:

**Aus für das Projekt „Adam-Kaserne“ in Soest**

*Erstellt: 19.09.2012 Aktualisiert: 19.09.2012, 16:20 Uhr*

*Die Zukunft der Adam-Kaserne in Soest ist wieder völlig offen. © Dahm*

*SOEST ▪ Das Vorhaben, die seit zwei Jahrzehnten brachliegende Adam-Kaserne für mehr als 20 Millionen Euro zu einer kulturellen Begegnungsstätte sowie einem neuen Wohnquartier aufzumöbeln, ist gescheitert. Die Stadt Soest steigt aus und bewirbt sich nicht länger um Geld aus dem Regionale-Projekt.*

*Auslöser für die Kehrtwende ist der Meinungsumschwung bei der CDU. Bis zuletzt und über drei Jahre hinweg war sie Verfechter des Vorhabens; am Dienstagabend im Hauptausschuss erklärte sie nun: „Die Stadt kann sich das Vorhaben nicht leisten“, so Fraktionsvize Rolf Meiberg. Schuld an der neuerlichen Lage sei nicht zuletzt das Land: Das hatte anfangs bei Investitionskosten von über 30 Millionen Euro mit einem Zuschuss von 80 Prozent (also 24 Millionen) gewunken. Der war zuletzt in der Sommerpause auf 13,5 Millionen zusammengestrichen worden.*

*Weil in der Vergangenheit schon Bürgergemeinschaft, FDP, Linke und SO-Partei auf Distanz gegangen waren, ist nun mit dem CDU-Beschluss die Mehrheit dahin*

Unserer Mandantin wurde zudem von mehreren Seiten mehrfach berichtet, dass die Beschlussvorlage zum Ankauf abgelehnt worden war, weil man den Kalkulationen des Vorgängers unserer Mandantin – aus Erfahrung - nicht vertraut habe. So hat u.a. Anneliese Richter auf dem Weihnachtsempfang der Staatskanzlei am 21.12.2019 gegenüber der Unterzeichnerin und unserer Mandantin berichtet, jeder habe gewusst, dass der Vorgänger unserer Mandantin nicht habe rechnen können.

Von diesem Misstrauen zeugt auch ein weiterer Artikel des Soester Anzeigers aus dem September 2012:

### **FDP hat Ausgaben zur Adam-Kaserne nachgerechnet**

Erstellt: 12.09.2012, 14:00 Uhr

#### Kommentare

*SOEST - FDP-Fraktionschef Bernd Milke hat sich die Mühe gemacht, das komplexe Zahlenwerk für den viele Millionen Euro schweren Umbau der Adam-Kaserne nachzurechnen und zu durchleuchten. Herausgekommen sind einige neue, eindrucksvolle Zahlen, zehn Fragen an den Bürgermeister und Kämmerer und die Schlussfolgerung: „Wir können uns das Projekt nicht erlauben!“*

*Nachdem das Land der Stadt Soest die ursprünglichen Verabredungen ausgedet hat, das Projekt mit 20 Millionen Euro zu fördern, winken heute noch 13,8 Millionen aus der Landeskasse. Das wäre ein Minus von über 31 Prozent, listet Milke auf und hält die Last dagegen, die nun die Stadt zusätzlich schultern müsse: Knapp 6,6 Millionen gegenüber vormals 5 Millionen, macht ein Plus von 30 Prozent. Immerhin: „Bislang wurde immer behauptet, die Rechnung gehe (durch Mieteinnahmen und Erlöse) plus-minus-null auf, räumt die Stadt jetzt einen jährlichen Verlust von mehr als einer Viertelmillion Euro ein.*

*Doch reicht die Viertelmillion?, fragt Milke und will wissen, ob in den Verlusten die Kosten für die Treuhandlösung enthalten sind. Beim Nachbessern und Runterrechnen des Adam-Projekts hatte das Land der Stadt Soest aufgegeben, einen Treuhänder einzuschalten, der das Projekt von A (wie Ausschreibung) bis Z (schlüsselfertige Übergabe) fürs Rathaus managt. Doch den gibt es nicht zum Nulltarif. Würde man ihn nur mit fünf Prozent der reinen Bausumme von 24,2 Millionen Euro honorieren, beliefen sich die Kosten auf 1,2 Millionen Euro. Bloß wo in den Unterlagen, die dem Stadtrat für die Beratungen in der kommenden Woche vorgelegt wurden, steckt dieser Posten?, fragt die FDP.*

*Sie legt den Finger noch bei neun weiteren Punkten in die Wunde? Was ist mit dem Denkmalschutz für die Kaserne, der schließlich den Umbau drastisch verteuert? Muss der überhaupt sein? Oder gibt es nicht Möglichkeiten, den zu streichen?, will Milke wissen und fordert: „Der Bürgermeister soll es klar sagen.“ Und was wird aus den anderen Denkmalschutz- und Städtebauförderungs-Projekten in der Stadt?, lautet eine weitere Frage.*

*In einem dürren Hinweis in der Vorlage der Stadt heißt es lediglich: „Die überdurchschnittlich hohe Mittelbindung für das (Adam-)Projekt bringt es mit sich, dass Förderaussichten für andere Projekte in den kommenden Jahren dahinter zurückstehen.“ Weil das Geld nunmal den Dreh- und Angelpunkt aller Überlegungen für die Adam-Kaserne ausmacht, verlangt Milke, zumindest die Eckpunkte für den Etat 2013 jetzt zu präsentieren – und nicht erst nach der Entscheidung für oder wider die Adam-Kaserne.*

Der Vorgänger unserer Mandantin blieb nach dem spektakulären Scheitern 2012 deutlich über sein Renteneintrittsalter hinaus im Amt und arbeitete weiterhin am Ankauf der Adam-Kaserne, diesmal mit einem anderen Konzept (keine Kultur, sondern Wohnungsbau) und ohne Fördergelder. Schließlich gelang es dem Bürgermeister und dem Vorgänger unserer Mandantin im Februar 2016, den Rat zu einem Ankaufsbeschluss zu bewegen. Die CDU ließ in diesem Beschluss aber ausdrücklich verankern, dass die Entwicklung kostenneutral zu geschehen habe. Der Ankaufsbeschluss wurde am 23.8.2016, wenige Tage vor Amtsantritt unserer Mandantin, umgesetzt und die Kaserne erworben.

### **Stadt Soest kauft die Adam-Kaserne**

Erstellt: 26.02.2016 Aktualisiert: 29.02.2016, 14:06 Uhr

Von: [Astrid Gunnemann](#)

#### Kommentare

*Soest - Der Rat hat am Mittwochabend in nichtöffentlicher Sitzung für den Kauf der Adam-Kaserne gestimmt. Mit zwei Dritteln der Stimmen und gegen das Votum der FDP und des Jungen Soest wurde dem Erwerb der Immobilie für 2,3 Millionen Euro grünes Licht gegeben. Noch gehört die in den 1930er-Jahren erbaute Kaserne dem Bund und wird von der Bundesan-*

stalt für Immobilienaufgaben (BIMA) verwaltet. Auf dem rund zehn Hektar großen Gelände sollen Wohnungen entstehen, 20 bis 30 Prozent davon Sozialwohnungen.

„Der Rat hat der Wirtschaftsförderung den Auftrag erteilt, den Kaufvertrag auszuarbeiten“, sagt Thorsten Bottin, Sprecher der Stadt. Dem Rat war wichtig, auf Kostenneutralität für das Gesamtprojekt zu pochen – es dürfen dauerhaft keine Folgekosten entstehen.

Die FDP hat ebenso wie das Junge Soest Bedenken gegen den Kauf geäußert – aus Kostengründen. „Wir haben Bauchschmerzen, dass die Stadt auf Kosten sitzen bleibt, die sie auf Dauer nicht stemmen kann. Das ist ein dicker Brocken, da müssen verlässliche Berechnungen als Grundlage stimmen“, sagt Thomas Howe vom Jungen Soest.

„Verhandelt haben wir reichlich, jetzt muss der Kaufvertrag notariell in Form gegossen werden. Ist der Kaufvertrag unter Dach und Fach, kann damit begonnen werden, den Bebauungsplan für das Areal aufzustellen. Das wird sich vermutlich über das Jahr 2016 hinziehen“, sagt Wirtschaftsförderer Ferdinand Griewel.

Die Blöcke eins bis drei stehen unter Denkmalschutz und müssen erhalten bleiben. Die Blöcke vier bis sieben können erhalten und umgebaut werden, müssen aber nicht. „Ideen zur Entwicklung gibt es reichlich“, so Griewel. Neubau oder Abriss der alten Gebäude – dazu wird es Untersuchungen geben, und man werde mit gespitztem Bleistift ausrechnen, was am Ende die Stadt günstiger kommt.

Die Stadt wird sich jetzt mit den zahlreichen Nutzern der Kaserne zusammensetzen und über die Zukunft sprechen. Das sind neben dem Künstlerhaus Bem-Adam zahlreiche Vereine, aber auch gewerbliche Nutzer. „Wir hatten schon im Rahmen des Regionale-Projekts viele Ideen für das Gelände. Wir freuen uns darauf, mit der Stadt wieder ins Gespräch zu kommen“, sagt Vorsitzender Kevin Isaac. Jetzt sei die richtige Zeit gekommen, mit allen ins Gespräch zu kommen.

Und dann kam unsere Mandantin ins Amt, schaute auf die Wirtschaftlichkeitsanalyse, erkannte beim Blick auf die erste Zahl (Verhältnis Nettobauland zur Gesamtfläche), dass es einen erheblichen Fehler geben musste und recherchiert unmittelbar, dass die Nebenstraßen bei der Kalkulation vergessen worden waren – ein Fehler, der später mit ■ Mio. € beziffert werden konnte!

Es muss dies erneut peinlich für den Bürgermeister gewesen sein. Er hatte deshalb ein Interesse daran, zu behaupten, dass die Erkenntnisse unserer Mandantin falsch waren und die Wirtschaftlichkeitsanalyse aus dem Ankaufsbeschluss in Wahrheit richtig war.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass es sich bei der Behauptung

**„Was die Adam-Kaserne angeht, ist in diesem Zusammenhang noch anzumerken, dass sich ein erster Konflikt im Aufsichtsrat bereits dadurch ergeben hatte, dass die Klägerin die von der Stadt gefertigte Wirtschaftlichkeitsberechnung schlechtredete. Sie behauptete erhebliche Fehler. Es wurden negative Ergebnisse prognostiziert. Die Klägerin hatte dies im Vorfeld nicht mit dem Bürgermeister erörtert, sodass es im Aufsichtsrat zur Diskussion darüber kam, warum die Klägerin diese vermeintlichen Fehler nicht bereits im Vorfeld angesprochen.“**

um eine falsche Tatsachenbehauptung handelt. Auch bei allen Teilbehauptungen handelt es sich um Falschbehauptungen:

- Die Wirtschaftlichkeitsanalyse war nicht von der Stadt gefertigt, sondern von NRW-Urban im Auftrag des Vorgängers unserer Mandantin
- Unsere Mandantin redete diese Wirtschaftlichkeitsanalyse nicht bloß schlecht, sie behauptete Fehler nicht nur, die Wirtschaftlichkeitsanalyse, die dem Ankaufsbeschluss zugrunde lag, enthielt tatsächlich viele gravierende Fehler
- Die negativen Prognoseergebnisse, die unsere Mandantin dem Aufsichtsrat vorlegte, waren nicht nur behauptet, sondern seriös kalkuliert und waren in den vielen erheblichen Fehlern der Wirtschaftlichkeitsanalyse begründet, die zu Fehlannahmen in den Ankaufverhandlungen mit der BIMA und damit zu einem hohen Ankaufspreis geführt hatten.

- Es gab keinen Konflikt mit dem Aufsichtsrat, sondern ausschließlich mit dem Bürgermeister.
- Der Konflikt wurde nicht dadurch ausgelöst, dass unserer Mandantin den Fehler um die „vergessenen“ Nebenstraßen nicht vor der Aufsichtsratssitzung im November 2016 mitgeteilt hatte. Der Konflikt entfaltete sich erst im Februar 2018, als dieser Fehler bereits seit 14 Monaten bekannt war.
- **Die Behauptung**

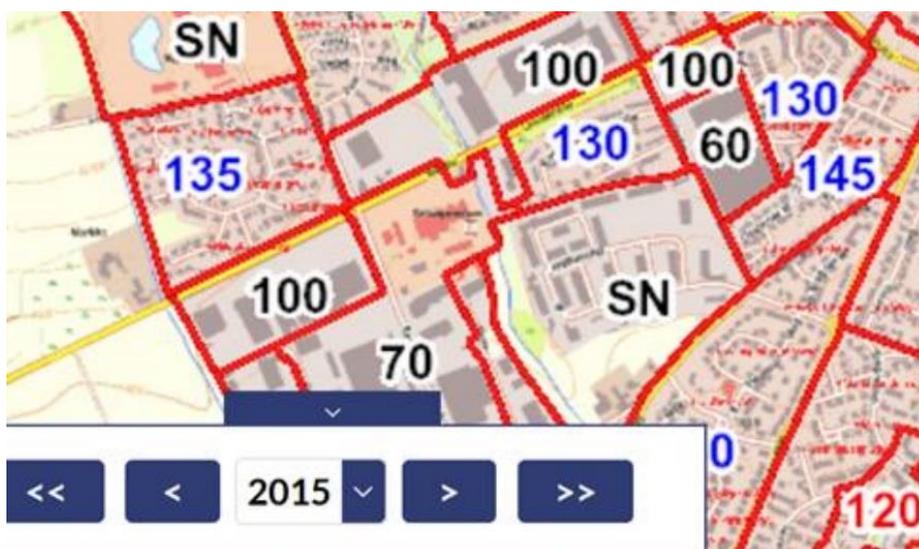
**„Zu berücksichtigen ist an dieser Stelle auch, dass die Stadt Soest geringere qm-Preise gezahlt hatte, als auf dem Markt durchsetzbar war, um in der Vermarktung bessere Erlöse zu erzielen. Dies ist kein Verdienst, der der Klägerin zuzuweisen ist.“ Klageerwiderungsschriftsatz vom 22.04.2022, S. 14**

ist ebenfalls eine falsche Tatsachenbehauptung:

Behauptet wird hier, dass unsere Mandantin ihre Erfolge im Projekt Adam-Kaserne nur wegen der guten Vorarbeit ihres Vorgängers erzielen konnte. Behauptet wird ferner, dass die Wirtschaftlichkeitsanalyse, auf deren Basis der Vorgänger unserer Mandantin - und nach unserer Kenntnis auch der Bürgermeister selbst - über den Ankaufspreis mit der BImA verhandelt hatten, von sehr niedrigen Verkaufspreisen der fertigen Grundstücke ausging und deshalb der Ankaufspreis entsprechend niedrig ausgefallen sei.

Dass die Kaserne günstig erworben wurde, ist jedoch unrichtig und überdies eine eigennützige Legendenbildung des Bürgermeisters. Zum einen waren die oben geschilderten Fehler so groß, dass sie jeden niedrigen Ansatz der Verkaufspreise überkompensiert hätten. Und zum anderen ist auch die Behauptung, dass die Verkaufspreise, die in der Wirtschaftlichkeitsanalyse angesetzt worden waren und auf deren Basis mit der BImA verhandelt worden war, niedrig und unterhalb der Marktpreise lagen, unzutreffend:

Die Bodenrichtwerte im Umfeld der Adam-Kaserne lagen im Zeitpunkt der Verhandlungen mit der BImA (Ende 2015) zwischen 130 und 145 €/m<sup>2</sup>.



Die Adam-Kaserne ist in der Karte als SN (Sondernutzung gekennzeichnet). Karte wurde <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de> entnommen, dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse.

Verhandelt wurde auf Basis der Verkaufsprognose von 145,70 €/m<sup>2</sup>. Tatsächlich wurde also nicht auf der Basis von prognostizierten Verkaufserlösen am unteren Ende des Spektrums verhandelt, sondern am oberen Ende des Spektrums. Die Bodenrichtwerte stiegen erst später an. Alles andere hätte unsere Mandantin auch gewundert, denn die BIMA gilt neben der Deutschen Bahn AG als der härteste und kompromissloseste deutsche Verhandler bei Grundstücksverkäufen.

Damit ist auch die Tatsachenbehauptung

***„Zu berücksichtigen ist an dieser Stelle auch, dass die Stadt Soest geringere qm-Preise gezahlt hatte, als auf dem Markt durchsetzbar war, um in der Vermarktung bessere Erlöse zu erzielen.“***

sachlich unzutreffend und damit unrichtig.

In der Folge ist auch die daraus abgeleitete Behauptung:

***„Dies ist kein Verdienst, der der Klägerin zuzuweisen ist.“***

eine unrichtige Tatsachenbehauptung.

- ***„Was die Immobilien-Leistungsbilanz der Klägerin angeht, hat sie bei der Entwicklung des Belgischen Viertels sicherlich Erfolge erzielt. Zu berücksichtigen ist indes auch die gute Marktlage, die es ermöglicht, entsprechende Erfolge zu erzielen.“ Klageerwiderung, S. 14***

Zweifellos ist es richtig, dass die Marktlage gut war. Wir haben dies auch in keinem Zeitpunkt bestritten.

Diese Aussage vermittelt aber den unabweisbaren Eindruck, dass sich die herausragenden Erfolge aufgrund der guten Marktlage gleichsam automatisch einstellten bzw. dass sich die Projekte von allein erfolgreich entwickelten. Es ist aber falsch, aus der guten Marktlage heraus die Leistungen unserer Mandantin zu relativieren oder gar zu behaupten, ihre Leistungsbilanz träfe nicht zu.

Wir haben wiederholt dargelegt, dass Projekte nur in guten Zeiten umgesetzt werden können.

Unsere Mandantin hat Jahrzehnte in der Immobilienwirtschaft und dort vor allem in der Projektentwicklung gearbeitet. Die Erfahrung aus mehreren Immobilienzyklen hat sie gelehrt, dass für die Umsetzung von Projekten zumeist nur ein kurzes Zeitfenster von oft nur zwei, drei Jahren verbleibt, bevor die Projekte abrupt in einen Dornröschenschlaf von durchschnittlich fast einem Jahrzehnt fallen.

Konkret hat sie schon mehrfach erlebt, dass ein Boom auf dem Immobilienmarkt von einem auf den anderen Tag zusammenbrach und dies nicht nur die Unternehmen, für die sie arbeitete, sondern auch die eigene Existenz bedroht hatte:

- Sie hat im Jahr 2000 das Grundstück des ehemaligen Volkstheaters gegenüber dem Bahnhof Friedrichstraße in Berlin mitverkauft und war 2001 maßgeblich am Ankauf des Grundstückes Reeperbahn 1 in Hamburg beteiligt. Beide Projekte kamen zum Stillstand, als der Immobilienmarkt Ende 2001 zusammenbrach. Beide Projekte wurden erst einen Zyklus später, also

erst Mitte der 10er Jahre, fertiggestellt.

- 2001 hat ihr damaliger Arbeitgeber als mittelständischer Projektentwickler zusammen mit der Hamburger Landesbank die Landesentwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein mit 18.000 Wohnungen gekauft. Bezahlt werden sollte die Gesellschaft über eine Kapitalerhöhung im MDax. Dies war ein riesiger Kraftakt für ein verhältnismäßig kleines Unternehmen. Zum einen hatten Investmentbanker die Gesellschaft komplett auf den Kopf gestellt, so dass monatelang kaum noch operativ gearbeitet werden konnte und zum anderen mussten diese Investmentbanker teuer bezahlt werden. Dann jedoch scheiterte die Kapitalerhöhung, weil ausgerechnet am vorletzten Tag der Bookbuilding-Phase der Dax als Folge des 11. Septembers unter die 4.000er-Marke abstürzte, Aktien damit nicht mehr deckungsstockfähig waren und sämtliche Versicherungen und Pensionskassen ihre Angebote zurückzogen. Mehrere 100 Mio. DM mussten anderweitig finanziert werden.
- Sie hat am 1.7.2007 als Prokuristin im Investmentteam von Jones Lang LaSalle angefangen. Zu dieser Zeit herrschte Partystimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt. Erstmals investierten in den Jahren ab 2005 internationale Investoren in großem Maßstab im deutschen Markt. In den Segmenten, die diese Investoren kauften, waren die Transaktionsvolumina und Immobilienpreise um das 2-3-fache gestiegen. Auch das Investmentteam von JLL in Deutschland hat sich in dieser Zeit verdoppelt.

Nur drei Tage nach ihrem Dienstantritt hat die Research-Abteilung bekannt gegeben, dass die Zinsen nun über den Renditen liegen. Da war die Party vorüber. Jones Lang LaSalle und auch alle anderen haben danach kein einziges Geschäft mehr getätigt. Vier Wochen später hat dann die Subprime-Krise begonnen, 14 Monate später war die Lehman-Bank pleitegegangen und dann hat das an der amerikanischen Börse notierte JLL auch kein Investment-Team mehr gehabt.

Prof. Dr. Dobberstein hat daraus gelernt, dass insbesondere in guten Phasen jeder Tag zählt und sie sucht in der Folge extrem schnell und pragmatisch nach Lösungen und ist ausgesprochen umsetzungsorientiert. Deshalb hat sie in Soest exzessiv gearbeitet. Dabei ging sie davon aus, dass es jederzeit zu einem Crash auf dem Immobilienmarkt kommen konnte:

Als sie am 1. September 2016 ihren Dienst als Geschäftsführerin der WMS antrat, sah die Marktsituation noch nach einem „normalen“ Immobilienboom aus. Solche Booms hatte sie in ihrer seit 1987 andauernden Stadtplanerlaufbahn drei Mal erlebt, von 1990 bis 1992 (Sonderkonjunktur Ost), von 1998 bis 2001 (New Economy), von 2005 bis 2007 (Liberalisierung Banken). Jeder dieser Boomphasen dauerte nur 3 Jahre und die Wachstumsraten der Immobilienpreise lagen dabei zwischen einem und drei Prozent. Der letzte Boom begann 2013. Hätte er sich wie die vorherigen verhalten, musste ab Amtsantritt unserer Mandantin jederzeit mit einem Zusammenbruch des Marktes gerechnet werden.

Dies kommunizierte sie auch immer wieder, z.B.:

Schon in der ersten Aufsichtsratssitzung vom 28.9.2016:

**Wirtschaft & Marketing Soest GmbH**

## Vorläufige Prognose

auf Basis hoher Risiken: hier Marktrisiken

**Kreditrichtlinie wird zur „Wohnungsbau-Bremse“**



Statt den Wohnungsbau deutlich zu fördern, droht die Bundespolitik auch noch den Gefahr zu steuern: genau das Gegenteil. Das kürzlich 26 Organisationen und Verbände der Bau-, und Immobilienbranche, der höchsten Regierer und Eigentümer in einem Postfachpapier, das sie gemeinsam als „Antrag“ für den „Wohnungsbau“ an führende Bundespolitiker gerichtet haben, fordern sie eine umfängliche Korrektur. Diese verpflichten Banken und Sparkassen zu einer „außer restriktiven Vergabeansätze an Darlehen“. So dürfen Kreditlinien aus „Mittel- und Niedrigmieten- oder Grundstücke nicht mehr als „Führer als „Sicherheiten“ akzeptieren. Das führt dazu, dass immer mehr Verbraucher, die ein Haus bauen oder eine Eigentumswohnung kaufen wollen, mit ihren Plänen scheitern, weil ihnen ein Kredit verweigert wurde. Auch junge Familien, die bauen wollen, sind von der verschärften Regelungen zur Kreditvergabe betroffen. Denn sie haben oft kein großes Eigenkapital und als Jüngster eher Einkommen auf den ersten Lebensjahre. Hier wäre sich zusätzlich negativ aus, dass an jenseitigen häufig nur zeitlich befristeten Arbeitsverträge gegeben werden. Auch beim Umbau von Wohnungen und Häusern (z.B. Sanierungsmaßnahmen) an der Tagesordnung, „selbst die zentralen und energetische Gebäudenumrüstung“ bekommt durch die neue „Bremse“ einen „erheblichen Schaden“, sagt der Koordinator der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“, Dr. Ronald Ratz. Die Folgen seien schon jetzt erkennbar: „Jäger in Baden-Württemberg“ ist der größte der Kredite für Immobilienkreditvergabe im Land der „Kaufhäuser“ liegt der Rückgang bei den Immobilienkrediten im zweiten Quartal gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres bei 20 Prozent, in den neuen Bundesländern bei 14 Prozent. Und diese Schrammflanz der Kredite für den Wohnungsbau könnte sich ohne schnelle Korrekturen weiter fortsetzen“, prognostiziert Ratz.

Die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ fordert deshalb den Bund auf, „die Vorschriften zur Kreditvergabe so schnell wie möglich zu korrigieren“.

**HSBC warnt vor Ende des Immo-booms**

Der Boom auf dem deutschen Immobilienmarkt könnte bald vorbei sein. Das zumindest glauben die Experten der britischen Bank HSBC.

Immobilienzentrum, 8.9.2015

Die seit März in Kraft befindliche Wohnimmobilienkreditlinie, die für ältere Kaufinteressenten eine zusätzliche Hilfe bei der Finanzierung ist, könnte die Nachfrage insoweit und den Preisanstieg bremsen. Die Autoren der Studie schließen sogar ein Sinken der Preise für Wohnungen und Häuser nicht aus. „Wir sind besorgt darüber, dass die Banken die Kreditlinien

**Rückgang in Baden-Württemberg um 20 Prozent**

**Kreditrichtlinie dämpft Run auf Immobiliendarlehen**

26 Organisationen und Verbände kritisieren als Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ die mit „enormer Schärfe“ in deutsches Recht umgesetzte Wohnimmobilien-Kreditrichtlinie. Diese verpflichten Banken und Sparkassen zu einer außer restriktiven Vergabeansätze bei Darlehen.

So dürfen Kreditinstitute seit März Wohnimmobilien oder Grundstücke nicht mehr wie früher als „Sicherheiten“ akzeptieren.

Neuquartiere wie hier in Heidelberg werden durch neue Kreditrichtlinien ausgebremst. © Passivhaus Institut

Technik/Hilfsglässe 3 X 22 424 Soest W wms@soest.de www.wms-soest.de Tel. 03221 66360010

Am 8. März schrieb sie dem Bürgermeister:

*„Ich weise noch einmal darauf hin, dass ich einen Crash auf dem Finanzmarkt derzeit für das größte Risiko des Projektes halte. Die Zinsen steigen und die Renditen sind weiterhin im Fall. Irgendwann werden sich die beiden Kurven treffen und dann wird auf dem Immobilienmarkt für lange Zeit gar nichts mehr gehen. Das wird auch das Projekt Adam-Kaserne treffen, wie es 2007 auch das Ardey-Gebiet getroffen hat. Deshalb will ich das Projekt so schnell zum Abschluss führen. Sie wollen so schnell wie möglich die Häuser stehen habe, ich so schnell wie möglich, die Grundstückseinnahmen auf dem Konto der WMS. Das widerspricht sich nicht – wir beide wollen das Projekt so schnell wie möglich vorantreiben.“*

Und an die Mediatorin [REDACTED] schrieb unsere Mandantin kurz vor der Aufsichtsratssitzung vom 19.03.2018:

*„Ich bin körperlich total am Ende. Ich arbeite seit meinem Amtsantritt jeden Abend, jedes Wochenende und ohne Urlaub. Das ging sehr gut, weil ich sehr glücklich und dankbar für den Job war. Das war eigentlich mein Traumjob, für den ich so hart gekämpft habe und den ich schon längst verdient hätte. Ich mache einen super Job und die Stadt hat gerade angesichts dieses großen Projektes das Glück, mit mir jemanden gefunden zu haben, der Immobilien Know-how hat und in Verträgen und Bilanzen denken kann. Das ist für eine Wirtschaftsförderung sehr unüblich.*

*Ich arbeite so hart, weil ich auch will, dass das Projekt schnell über die Bühne geht, denn ich warte jeden Tag auf den Crash auf dem Finanzmarkt. Deshalb war er [gemeint war der Bürgermeister] am Anfang auch ganz angetan.*

*Jetzt aber habe ich den Eindruck, dass mir in vollem Lauf die Beine weggeschlagen werden. Ich schlafe nicht mehr und kann so auch nicht mehr arbeiten.“*

In der Aufsichtsratssitzung vom 22.03.2018 informierte sie den Aufsichtsrat wie folgt:

[REDACTED]

## Finanzen

**Wichtigste positive Veränderung seit Ankaufsbeschluss**

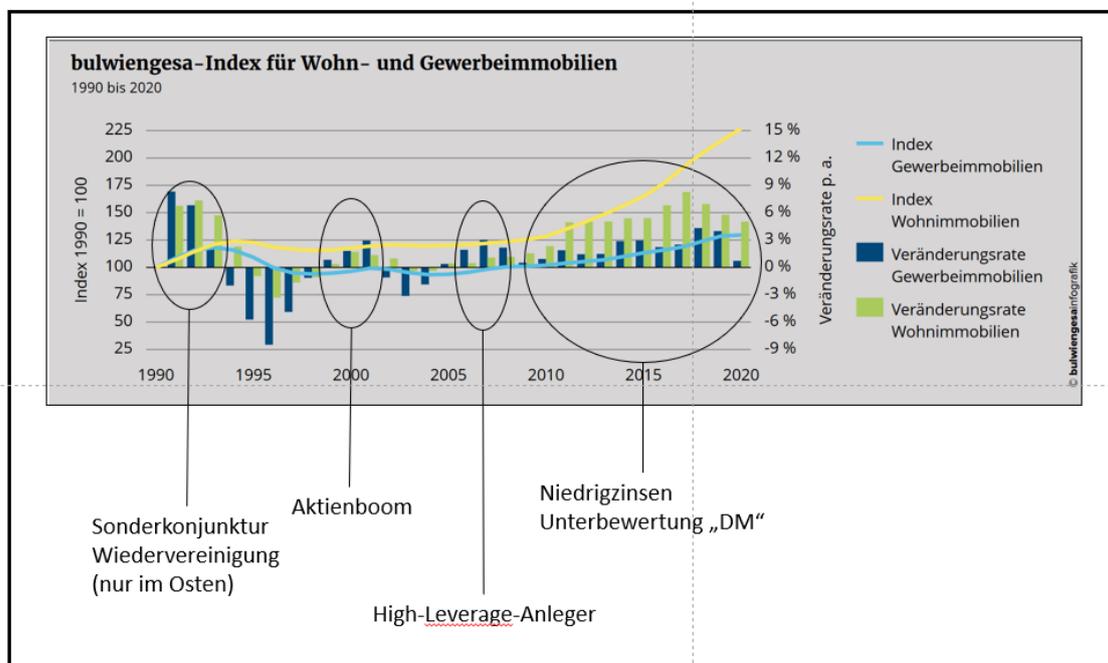
3.100.000 € mehr Erlöse  
(9,6 Mio. € ursprünglich, 12,7 Mio. € aktuell geplant)

Dieses Potential ist fast ausschließlich dem internationalen Finanzmarkt zu verdanken. Es ist aber auch das größte Risiko des Projektes. Obwohl die Zinsen bereits steigen, sinken die Renditen rasant weiter. Wenn sich beide Kurven treffen, wird der Immobilienmarkt von einem auf den anderen Tag zusammenbrechen. Das wird auch die Adam-Kaserne treffen, wie es 2007 auch das Ardey-Quartier getroffen hat.

Deshalb muss die oberste Priorität derzeit darin bestehen, die Kaufverträge abzuschließen!!!! und dann die Auszahlungsvoraussetzungen für den Kaufpreis zu schaffen (Baureife). Jeder Tag Verzug stellt eine Gefahr dar, insbesondere vor dem Hintergrund, dass Donald Trump gerade fliebevoll die Börsen ruiniert.

Unsere Mandantin arbeitete also exzessiv, weil sie wusste, dass insbesondere das Projekt Adam-Kaserne massive Probleme bekommen hätte, wäre der Immobilien- und Finanzmarkt zusammengebrochen. Und sie gewann den Wettlauf gegen die Zeit: Die Baureife/ Kaufpreisfälligkeit für die Adam-Kaserne erreichte sie nur 30 Monate nach Eigentumsübergang im März 2019 und für das Gewerbegebiet Wasserfuhr im Mai 2020.

Heute - **im Rückblick** - wissen wir, dass es sich nicht um einen „normalen“ Immobilienzyklus handelte, sondern dieser künstlich durch die Niedrigzinspolitik der Notenbank erzeugt wurde. Der Boom dauerte 10 Jahre und die Immobilienpreise erreichten in den letzten Jahren 2-stellige Wachstumsraten. Damit war er der mit Abstand längste und höchste Boom seit den Wirtschaftswunderjahren der Nachkriegszeit.



Im 2. Quartal 2022 indes brach der Markt wegen der unterbrochenen bzw. zerstörten Lieferketten und rasant steigender Zinsen zusammen.

Aber trotz der langen Dauer des Booms gibt es in Soest immer noch zahlreiche Projekte, die nicht

umgesetzt sind – obwohl sie die dieselben Marktbedingungen hatten wie die von unserer Mandantin umgesetzten Projekte, obwohl sie zudem z.T. sogar vor dem Amtsantritt unserer Mandantin begonnen worden waren und obwohl in Beziehung auf diese Projekte zwei Jahre länger Zeit war, um sie erfolgreich abzuschließen. Zu den Soester Projekten, die sich trotz der hervorragenden Marktbedingungen nicht wie durch Zauberhand selbst entwickelt haben, zählen

- Umsiedlung Stadtwerke an die Werkstraße
- Hilchenbach
- Thomaehöfe
- Merkurhöfe
- Coca Cola
- Süd-Caree: Ecke Arnsberger Straße/ Lübecker Ring
- Werkstraße (Acconci/ Baumgarten)
- Blöcke 4, 5 und 7 der Adam-Kaserne  
Sozialwohnungen Adam-Kaserne
- Strabag

Diese Projekte werden unter den nunmehr vorherrschenden Marktbedingungen aller Voraussicht nach erhebliche Probleme bekommen. Einige Projekte sind aufgrund der Preisentwicklung bei Baukosten und Zinsen bereits ausdrücklich abgesagt oder ausgesetzt. So haben die Stadtwerke, die schon vor dem Amtsantritt unserer Mandantin ein Grundstück erworben hatten, um ihren Standort dorthin zu verlagern, die projektierte Standortverlagerung an die Werkstrasse – ein Prestigeprojekt erster Güte- wegen der gestiegenen Baukosten und Zinsen abgesagt. Das Projekt „Merkurhöfe“, das bereits seit 2014 läuft, hat seinen nächsten Bauabschnitt wegen der schlechten Marktlage ausgesetzt.

Die Behauptung, dass erst die gute Marktlage die Erfolge unserer Mandantin möglich machte, ist zwar richtig; es relativiert diese gute Marktlage die besonderen Leistungen und Erfolge unserer Mandantin aber gerade nicht. Denn sie hat durch ihre exzessive Leistungsbereitschaft die Projekte in einer so hohen Geschwindigkeit umgesetzt, dass sie es schaffte, die Chancen dieser Marktlage in herausragender Weise zu realisieren. Sie hat dadurch auch die Stadt Soest vor Verlusten in Millionenhöhe bewahrt, die aufgrund der vielen Fehler, die beim Ankauf des Areals Adam-Kaserne gemacht worden waren, im Kern bereits angelegt waren. Viele andere Projektentwickler, auch in Soest, haben eine solche durchgängig hohe Umsetzungsgeschwindigkeit gerade nicht geschafft oder auch für verzichtbar gehalten– zum großen Schaden ihrer Projekte.

Dass sich die Projekte in guten Marktphasen nicht von selbst entwickeln, dürfte inzwischen selbst dem Aufsichtsrat der WMS klar geworden sein. Denn obwohl nach dem Ausscheiden unserer Mandantin der Markt weitere zwei Jahre boomte, konnten die Projekte der WMS in diesen Jahren nicht weiterentwickelt oder abgeschlossen werden:

- So wollte unsere Mandantin im Frühjahr 2021 mit den Sanierungsarbeiten auf dem Strabag-Gelände beginnen und im Sommer 2022 die Baureife/ Kaufpreisfälligkeit erreichen. Zu diesem Zweck hatte sie auch schon begonnen, mit Interessenten zu sprechen, die die gesamte Fläche nach Baureife übernehmen wollten. Zum Stand heute aber wurde noch nicht einmal mit den Sanierungsarbeiten begonnen und es gibt wohl auch noch keinen Käufer für die Fläche.

- Auf der Adam-Kaserne wurde für die Blöcke 4, 5 und 7 weder erreicht, dass der Käufer mit dem Bau beginnt, noch wurde ein Dritter gefunden, der die Objekte von dem ursprünglichen Käufer erwirbt. Der Endausbau der Adam-Kaserne, der 2022 stattfinden sollte, ist noch nicht begonnen, die Käufer-Familien leben in Staub und Dreck und warten auf die Herstellung der Grün- und Spielflächen.
- Im Gewerbegebiet Wasserfuhr wurde kein weiteres Grundstück verkauft, Bauverpflichtungen nicht durchgesetzt und auch die Flächen für die Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes nicht erworben.

**Die gute Marktlage machte die Entwicklung der Projekte erst möglich, das ist unbestritten. Zum Selbstläufer bzw. zu sich selbst entwickelnden Projekten werden sie aber nicht.**

Noch einmal: Projekte können nur in guten Marktphasen entwickelt werden, dies ist in der immobilienwirtschaftlichen Forschung empirisch belegt. Die Adam-Kaserne lag denn auch 30 Jahre brach, gerade weil es in dieser Zeit keine Marktphase gab, in der sich die Entwicklung des Projektes gelohnt hätte. Die Leistung eines Projektentwicklers besteht darin, kurze Zeitfenster zu nutzen und in diesen kurzen Zeitfenstern klug, risikobereit, mutig und verhandlungsstark zu agieren. Und genau dies ist unserer Mandantin in herausragender Weise gelungen:

#### Adam-Kaserne:

- Rund 2 Mio. € Mehrerlöse wurden mit nur 5 Grundstücken erzielt. Und dabei wurden nicht einfach nur Marktpreise abgegriffen, sondern die Rahmenbedingungen aktiv verändert:
  - **Block 1: 250.000 €**  
durch die geschickte Einbindung in ein Paket mit Block 7
  - **Block 2: 300.000 €**  
dadurch, dass beim LWL der „Anbau“ (in Wirklichkeit war er größer als das Hauptgebäude) durchgesetzt werden konnte
  - **Block 3: 670.000 €**  
dadurch, dass weder an die Wohnbau Soest GmbH, noch an die Investorin Candycorn verkauft wurde
  - **Block 7: 250.000 €**  
dadurch, dass nicht abgerissen, sondern der Bestand verkauft wurde
  - **Einszueins: 530.000 €**  
dadurch, dass meine Mandantin von Paderborn bis Dortmund persönlich jeden Entwickler und Architekten angeschrieben hatte und so einen sehr leistungsfähigen Käufer gefunden hat
- **2,4 Mio. € Kosten eingespart:**
  - **134.000 Grunderwerbssteuer eingespart,**  
weil eine unglückliche Formulierung im Ankaufsvertrag der Adam-Kaserne gegenüber dem Finanzamt wég-diskutiert werden konnte
  - **116.000 € Zinsen eingespart,**  
weil unsere Mandantin die Flächen so schnell entwickelt und insbesondere so schnell alle Kaufpreise ver-einnahmt hat, dass die WMS das Darlehen so schnell zurückzahlen konnte, dass von den ursprünglich kalku-

lierten Zinsen in Höhe von 140.000 € nur 24.000 € aufliefen.

- **657.000 € Projektsteuerungsfee eingespart,**

weil die WMS die Projektentwicklung/-steuerung selbst übernommen hat. Dieser Schritt ist über die eingesparte Fee hinaus noch viel mehr wert, denn die Arbeitsweise eines externen Projektsteuerers hätte die Entwicklungszeit um mehrere Jahre verlängert und damit den Mehrerlös in Höhe von 6,1 Mio. € gefährdet.

- **■ Mio. € eingespart dadurch,**

dass unsere Mandantin im Sommer 2019, als Candycorn die Kaufpreise trotz Fälligkeit nicht bezahlte, die Rückabwicklung der Candycorn-Verträge verhinderte und die Auszahlung der Kaufpreis-Bürgschaften durchsetzte.

#### Wasserfuhr

- **1,16 Mio. € Mehrerlös bei den Grundstücksverkäufen**

Weite Teile des Industrie- und Gewerbegebietes konnte unsere Mandantin für ■ €/m<sup>2</sup> (32 % über Verkehrswert, ■ €/m<sup>2</sup>) verkaufen – dank ihrer Dreistigkeit und unnachgiebigen Verhandlungsführung.

- **261.000 € eingesparte Projektentwicklungsfee**

Auch Wasserfuhr hat die WMS selbst entwickelt und gesteuert.

#### Strabag

- **420.000 € mehr Fördergelder durch Einbeziehung Bitunova-Fläche**

Nach dem Brand der Strabag-Halle ist es unserer Mandantin gelungen, den langfristigen, nicht ordentlich kündbaren Mietvertrag der Bitunova zu beenden und damit die Mietfläche in die Altlastensanierung durch den AAV einzubeziehen.

- **Einsparung von 90.000 € Neuanschlusskosten für die Bitunova**

Durch die Auflösung des Bitunova-Vertrages musste das Unternehmen auch nicht mehr neu an die Infrastruktur angeschlossen werden. Es entfallen damit Kosten in Höhe von 90.000 €.

- Das auf der Fläche aufstehende Bürogebäude konnte an den Verein Künstlerhaus BEM Adam e.V. vermittelt werden, so dass insoweit keine Sanierungskosten für den Boden anfallen.

- Die durch den Brand der sog. Jahrhunderthalle verursachten Mehrkosten des Abrisses betragen ca. ■ €. Die Versicherung bot zunächst ■ €, hat schließlich jedoch ■ € gezahlt, also 570.000 € mehr, auch das ein Ergebnis meiner Verhandlungsführung.

Die gute Marktphase war die Folie, auf der meine Mandantin herausragend erfolgreich agierte. Es waren aber

- der exzessive Arbeitseinsatz unserer Mandantin,
- ihre herausragend schnelle Umsetzungsgeschwindigkeit,
- das zuverlässige Erkennen und konsequente Realisieren der Chancen, die der Markt bot,
- der Verzicht, die Entwicklungsleistung outzusourcen,
- ihre Bereitschaft, hohe Risiken einzugehen (z.B. Straßenplanung erfolgte parallel zum B-Planverfahren statt danach, es wurde bewusst nach der Methode „quick and dirty“ gearbeitet),

- viel immobilienwirtschaftliches Know-how und
- die große Verhandlungsstärke unserer Mandantin,

die aus dem bloßen Versprechen einer erfolgreichen Flächenentwicklung eine unumstößliche Erfolgsgeschichte machte.

**Die Behauptung „Was die Immobilien-Leistungsbilanz der Klägerin angeht, hat sie bei der Entwicklung des Belgischen Viertels sicherlich Erfolg erzielt. Zu berücksichtigen ist indes auch die gute Marktlage, die es ermöglicht, entsprechende Erfolge zu erzielen“**

ist deshalb unzulässig und nicht geeignet, die Erfolge unserer Mandantin zu relativieren. Schon gar nicht erlaubt sie die falsche Tatsachenbehauptung, dass die Leistungsbilanz deshalb nicht zutrifft.

- **„Im Übrigen zeugt die Leistungsbilanz der Klägerin davon, dass sie im Bereich der klassischen Wirtschaftsförderung keine entsprechenden Leistungen aufweisen kann. Hierbei geht es um die Kontakte zu Betrieben und Vereinen vor Ort. Hierzu findet sich in der Leistungsbilanz der Klägerin nichts. Die Klassische Wirtschaftsförderung, die wichtig ist, wird durch die Klägerin nicht abgebildet.“** Klageerwidlungsschrift vom 22.04.2021, S. 14

In einem zweiten Schriftsatz wurde ergänzt: **„Aus der eigenen Leistungsbilanz der Klägerin ergibt sich indes, dass sie hier keinen Schwerpunkt für sich gesehen hat, sondern für sie ganz klar die Immobilienwirtschaft im Vordergrund steht“**, Schriftsatz vom 02.07.2021

Das ist eine falsche Tatsachenbehauptung.

- Zunächst ist es eine falsche Tatsachenbehauptung, dass sich in der Leistungsbilanz unserer Mandantin zur klassischen Wirtschaftsförderung nichts findet. „Die Klassische Wirtschaftsförderung, die wichtig ist, wird durch die Klägerin nicht abgebildet.“ Tatsächlich hat sie auch in der klassischen Wirtschaftsförderung vieles geleistet und auch den Umfang dieses Geschäftsfeldes vergrößert. Und sie hat davon in ihrer Leistungsbilanz berichtet:

*„Wenngleich die klassischen Aufgaben der Wirtschaftsförderung wenig im öffentlichen Fokus standen, haben wir doch auch diese Aufgaben erfüllt:*

- *wichtigste Aufgabe jeder Wirtschaftsförderung ist die Unterstützung bei der Beschaffung von Flächen.*
  - *Schaffung von neuen Flächen im Industrie- und Gewerbegebiet Wasserfuhr,*
  - *6 Grundstücke bereits vermittelt an DHL, Promed, Madeia, Fuisting, Solo Lighting, Soester Bau*
  - *Vermittlung der Flächen am Volmarsteiner Weg an Gerpol und XL-Garagen*
  - *Vermittlung der Flächen nördlich der Also-Halle am Opmünder Weg an Münstermann und Höcker Generalunternehmung*
  - *Zahlreiche Vermittlungsversuche für die Fläche südlich der Also-Halle, aber schwierig ohne Erschließungsstraße*
  - *Immer wieder Vermittlung von Einzelhandels- und Büroflächen, zuletzt z.B. an „Mit Liebe unverpackt“ und die IG Metall Hamm-Lippstadt*
- *Gründer\*innen Beratung*
  - *Gerade wurde die WMS als Startercenter rezertifiziert*
  - *Beratungen im vergangenen Jahr: 332 Erstinformationen, 20 Beratungsgespräche, 9 Unternehmensgründungen*

- Regelmäßige Gründerseminare
- Regelmäßige Kontaktpflege zu Unternehmern
  - Antrittsbesuch bei den wichtigsten Unternehmen Ende 2016 (Kuchenmeister, Also, Legrand, Eaton, Hai, Enercon, Kvernerland, Magna, Lindenstruth, etc.)
  - Allgemeines Unternehmerfrühstück Oktober 2017
  - Unternehmerfrühstück um Thema Digitale Modellkomune in Zusammenarbeit mit Herrn Radandt im Juli 2018
  - Unternehmensbesuche im Zusammenhang mit der Befragung zum Gewerbeflächenbedarf im März 2019 (z.B. Magna, Schrage)
  - Dazu hat es zwei Unternehmensbefragungen gegeben, im Rahmen
    - des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes der Bezirksregierung
    - der Ausstattung der Betriebe mit Glasfaserleitungen für Förderantrag der Kreiswirtschaftsförderung
- Vertretung der Interessen der Wirtschaftsförderung in folgenden Gremien, Projekten, Institutionen
  - Klimafolgenkonzept
  - Klimapakt
  - EEA European Energy Award
  - Einzelhandelslabor
  - Citylab (IHK): Führung von Fokus-Gesprächen, Workshop IT-Sicherheit (10/20), Szenariogespräche
  - Stadtlabor (Digitale Modellkommune)
  - Digitales Zentrum Mittelstadt: als Gesellschafter
  - Mitglied in verschiedenen Vereinen: Dehoga, vsw“
- **Zuletzt ist es auch eine falsche Tatsachenbehauptung, dass unsere Mandantin in der sog. „klassischen Wirtschaftsförderung“ keinen Schwerpunkt für sich gesehen hat, sondern für sie ganz klar die Immobilienwirtschaft im Vordergrund stand:**

Dazu hatten wir im Schriftsatz vom 2.1.2022 bereits wie folgt vorgetragen:

*Auch das ist eine falsche Tatsachenbehauptung. Tatsächlich richtig ist, dass der Aufsichtsrat und der Stadtrat die Verschiebung der Schwerpunktsetzung von der klassischen Wirtschaftsförderung zur Flächenentwicklung selbst vorgenommen haben. Die Flächen für die beiden Großprojekte „Adam-Kaserne“ und „Strabag“ wurden vor dem Amtsantritt von Prof. Dr. Dobberstein erworben.*

*Der Aufsichtsrat verschweigt hier zudem die Tatsache, dass er das Geschäftsfeld der klassischen Wirtschaftsförderung nicht mit zusätzlichem Personal ausstatten wollte und dass der einzige Mitarbeiter in diesem Geschäftsfeld zugleich der einzige Mitarbeiter im Geschäftsfeld der Flächenentwicklung war. Einen Antrag der SPD im Zusammenhang mit der Finanzplanung 2020, eine weitere Stelle in der klassischen Wirtschaftsförderung zu schaffen, lehnte der Aufsichtsrat ab. Prof. Dr. Dobberstein hatte also keinerlei Kapazitäten, noch mehr in der klassischen Wirtschaftsförderung zu leisten.*

*Darüber hinaus verschweigt der Aufsichtsrat, dass selbst unter der Bedingung, dass durch die Flächenankäufe die Geschäftstätigkeit der WMS gemessen an Umsatz und Bilanzsumme um das 5- bis 6-fache wuchs (der Umsatz stieg von 2-3 Mio. € auf zuletzt 15,6 Mi-*

*o. €*, ca. 80 % der Geschäftstätigkeit waren die Flächenentwicklung) und der einzige Mitarbeiter im Geschäftsfeld der klassischen Wirtschaftsförderung stark in der Flächenentwicklung gebunden war, auch das Geschäftsfeld der klassischen Wirtschaftsförderung unter der Ägide unserer Mandantin gewachsen war. So übernahm die WMS z.B. die Gründerberatung der Kreiswirtschaftsförderung, weil diese ihre Beratungsleistungen in der Gründerberatung einstellte.

Überhaupt wuchsen alle Geschäftsfelder unter der Ägide von Prof. Dr. Dobberstein:

*Das zweitgrößte Geschäftsfeld der WMS war das Management der Stadthalle (Umsatz 1,4—1,8 Mio. €), in der Prof. Dr. Dobberstein nicht nur das Tagesgeschäft verantwortete, sondern in ihrer kurzen Amtszeit auch ein erfolgreiches Change- und Turn-Around-Management durchführte und die Stadthalle fast vollständig neu aufsetzte.*

*Das dritte große Geschäftsfeld waren die innerstädtischen Großveranstaltungen (Budget ca. 1 Mio. €). In diesem Geschäftsfeld hat Prof. Dr. Dobberstein in ihrer kurzen Amtszeit zwei neue Veranstaltungen (Winterstrahlen und ProBierBar) neu konzeptioniert und etabliert, den für die Gastronomie und den Einzelhandel so wichtigen Weihnachtsmarkt um den Domplatz (also um ca. 25 %) erweitert und damit den Rundlauf geschlossen, sowie die beiden Wochenmärkte übernommen.*

*Darüber hinaus ist die WMS noch für die Verwaltung und die Vermietung des Bahnhofsgebäudes zuständig. Hier wurden in der Amtszeit von Prof. Dr. Dobberstein zwei große Einzelhandels- und Büromietverträge geschlossen. Und ebenfalls größer als das Geschäftsfeld der klassischen Wirtschaftsförderung ist noch der Bereich „Stadtmarketing/ Tourismusinformation“.*

*Dass durch die Flächenentwicklungen die Geschäftstätigkeit der WMS um mehr als das 5- bis 6-fache stieg, ging also nicht zulasten der anderen Geschäftsfelder, auch nicht der klassischen Wirtschaftsförderung, im Gegenteil wuchsen alle Geschäftsfelder, auch das Geschäftsfeld der klassischen Wirtschaftsförderung nicht nur unerheblich. Die Steigerung der Geschäftstätigkeit der WMS wurde allerdings allein durch die extreme Leistungsbeurteilung und den Arbeitseinsatz von Prof. Dr. Dobberstein gestemmt, die über weite Phasen 7 Tage die Woche vom Aufstehen bis zum Schlafengehen und fast ohne Urlaub arbeitete.*

*Von Prof. Dr. Dobberstein zu fordern, dass sie gleichwertige Leistungen wie in der Flächenentwicklung auch in der Wirtschaftsförderung hätte erbringen sollen, ist mindestens unzulässig, wenn nicht sogar unmoralisch. Dies hätte ja bedeutet, dass sie die Tätigkeit der WMS hätte verzehnfachen müssen, ohne dass zusätzliches Personal zur Verfügung gestellt wurde. Und Prof. Dr. Dobberstein arbeitete bereits 7 Tage die Woche vom Aufstehen bis zum Schlafengehen und fast ohne Urlaub. Sie hätte ihre Arbeitskapazität nicht steigern können. Im Übrigen hat der Aufsichtsrat zu keinem Zeitpunkt gefordert, die Flächenentwicklung zurückzustellen, um die Netzwerkarbeit mit den Soester Unternehmen auszudehnen. Tatsächlich war er sehr an einer zügigen Projektfertigstellung in der Flächenentwicklung interessiert. Hier sei nur noch einmal an die Wut des Bürgermeisters erinnert, als die Fertigstellung der Adam-Kaserne aus sachlichen Gründen nur um zwei Monate nach hinten verschoben werden musste.*

- Zu behaupten, unsere Mandantin hätte eine Chance auf die Wiederwahl gehabt, wenn sie in der „klassischen Wirtschaftsförderung“ mehr geleistet hätte, ist darüber hinaus auch nicht plausibel: Tatsächlich interessieren sich nämlich weder Bürgermeister noch

Aufsichtsrat sonderlich für die klassische Wirtschaftsförderung.

- Unsere Mandantin hatte – im Abstand von 4-6 Wochen - Termine mit dem Bürgermeister, diese fanden aber immer nur in der Dreierkonstellation mit dem Leiter des Stadtplanungsamtes und später mit dem Baudezernenten statt. Das Setting dieser Termine war so, dass unsere Mandantin regelmäßig in das bereits laufende Gespräch mit dem Stadtplanungsamtsleiter/ Baudezernenten hinstieß; auch nach dem Ende des Dreiergesprächs gab es keine weiteren Zeitkapazitäten, in denen unsere Mandantin andere als Stadtplanungsthemen mit dem Bürgermeister hätte besprechen können. Als das Amt des Baudezernenten geschaffen wurde, wollte der Bürgermeister die Gespräche mit unserer Mandantin sogar ganz dem Baudezernenten überlassen. Sie musste lange darum kämpfen, dass der Bürgermeister wenigstens an diesen Gesprächen wieder teilnahm.

Der Bürgermeister lässt in der Klageerwiderung (S. 7) dazu folgendes vortragen:

*„Wegen der Verknüpfung von Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsthemen hat der Bürgermeister von Beginn an regelmäßige Dienstbesprechungen mit der Klägerin durchgeführt. Nachdem das Ressort der Stadtentwicklung Mitte 2018 gewechselt war, wurden diese Termine durch den neuen Technischen Beigeordneten, Herrn Abel, wahrgenommen. Der Bürgermeister bot der Klägerin darüber hinaus ausdrücklich kurzfristige Telefontermine und eine regelmäßige persönliche Rücksprache mit ihm an. Eine Verpflichtung hierzu bestand für ihn als gesetzlichen Vertreter der Gesellschafterin sicher nicht.“*

Der Bürgermeister sprach also nur über die Stadtentwicklungsthemen mit unserer Mandantin. Die übrigen Themen der WMS – die klassische Wirtschaftsförderung, die Stadthalle, die innerstädtischen Großveranstaltungen, das Stadtmarketing, den Bahnhof – waren für ihn selbst also nicht von Interesse. Zu Themen aus diesen Geschäftsfeldern der WMS gab es allenfalls dann kurzfristige Termine, wenn es „brannte“ (z.B. Gutachten Stadthalle, „messihafte“ Lagerung von Lebensmitteln in der Küche der Stadthalle und daraus sich ergebendes Gesundheitsrisiko für Kunden).

- Am 3. Juli 2022 übermittelte unsere Mandantin dem Aufsichtsrat der WMS eine Email, in der sie die Leistungsbilanz die WMS seit ihrem Ausscheiden am 03.07.2020 aufführte. In dieser Email heißt es u.a.

*„Trotzdem wuchs auch das Geschäftsfeld der klassischen Wirtschaftsförderung. Das war nur deshalb möglich, weil es mir gelang, mit [REDACTED] zu vereinbaren, dass [REDACTED] von der WMS zum Schlachthof wechselte.“*

*Ricarda Frede hatte einen Bachelor in einem Marketingstudiengang. Sie war über die SoestArt hinaus deshalb kaum für die WMS einsetzbar und schon gar nicht in der klassischen Wirtschaftsförderung, in der dringend Kapazitäten benötigt wurden. Ihr Wechsel schuf deshalb Freiräume für die klassische Wirtschaftsförderung.*

*Mit [REDACTED] konnte ich diese Stelle dann einschlägig besetzen. [REDACTED] hat einen Master in Stadt- und Regionalentwicklungsmanagement und kam von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Ruhrgebietes.*

*Nun wurde [REDACTED] offenbar durch Claudia Schmidt ersetzt.*



Wirtschaft & Marketing Soest GmbH

23. Mai · 🌐

Herzlich begrüßt unsere Geschäftsführerin, Carolin Brautlecht (mitte), im Rahmen einer Nachfolgeregelung zwei neue Kolleginnen im Team der Wirtschaft & Marketing Soest GmbH: Nikita Friesen (links) als Serviceleiterin der Stadthalle Soest  
Claudia Schmidt als Wirtschaftsförderin (rechts)... [Mehr anzeigen](#)



*Die Position wurde richtigerweise als klassische Wirtschaftsförderungsposition ausgeschrieben (Gründerberatung, Fördermittelberatung, Kontaktpflege zu Unternehmen, interkommunale Zusammenarbeit, Standortberatung und Ansiedlungsförderung, Lotsenfunktion durch die Stadtverwaltung, etc.). Insbesondere wurden auch Kenntnisse im Planungs- und Bauordnungsrecht zur Unterstützung der Flächenentwicklung gefordert.*

*Die Stelle wurde dann allerdings alles andere als einschlägig besetzt. Claudia Schmidt hat in ihrer ganzen Karriere im Marketing- und Eventbereich für Brauereien gearbeitet (zuerst für die Warsteiner, dann für Veltins). Sie hat also keinerlei Erfahrung mit klassischer Wirtschaftsförderung und vermutlich auch kein einschlägiges Studium. Das ist eine Rolle rückwärts und eine massive, dauerhafte Schwächung der klassischen Wirtschaftsförderung – die Ihnen angeblich doch so wichtig ist.*

*Eine Chance verpasst, wurde zudem durch die Besetzung der neu geschaffenen Position für die Förderung der Innenstadt. Auch diese wurde nicht einschlägig besetzt. Isabella Zacharias ist Verkaufsfrau, ausgebildet in der Stadthalle – und wir alle wissen, dass Lehrlinge dort vor meiner Zeit vorwiegend im Ticketverkauf eingesetzt wurden -, und hat dann bei der Fa. „Auf den Punkt“ technisches Equipment für Events vermietet. Auch sie hat keinerlei Erfahrung in klassischer Wirtschaftsförderung und insbesondere im Abbau von Leerstandsflächen in der Innenstadt (Vermittlung von Fördergeldern, Beratung von Gründer\*innen, Beratung von Mietinteressenten in Bezug auf Bauordnungsrecht, Kontakte zu einschlägigen Maklern, etc.).*

Außer [REDACTED] gibt es in der ganzen WMS nur noch Marketing- und Eventleute. [REDACTED]

*Sie sollten so ehrlich sein, die Wirtschaft und Marketing Soest GmbH in Marketing und Eventmanagement Soest GmbH umzubenennen.*

Für den Fall, dass der Aufsichtsrat nun vortragen lassen möchte, dass die Stärkung durch die neue Geschäftsführerin selbst geschehen ist, sei hier auf ein Zeitungsinterview ihres Nachfolgers in Werne aufmerksam gemacht.

---

## Alle Gewerbeflächen in Werne vermarktet: Der Wirtschaftsförderung reicht das aber nicht

In Werne sind alle Gewerbeflächen vermarktet. Dass derzeit Unternehmen keine Perspektiven aufgezeigt werden könnten, habe laut dem Leiter der Wirtschaftsförderung, Matthias Stiller, zwei Gründe.

Werne / 29.06.2022 / Lesedauer: 2 Minuten



Matthias Stiller ist Leiter der Wirtschaftsförderung in Werne. © Stadt Werne

Darin sagt er:

*„Dies liege aus Sicht Stillers an zwei Gründen: Erstens gebe es nach dem Bürgerentscheid zum Regionalen Kooperationsstandort keine klare Richtung im Bezug auf die gesellschaftliche und politische Entscheidung weiterer Flächen für Gewerbe auszuweisen. Zweitens würde bei einer Neuausweisung von Gewerbeflächen der planerische Prozess und die Erschließung Jahre dauern.*

*Diese zwei Faktoren seien Unsicherheiten bei der Entwicklungsplanung von lokalen Unternehmen. **„Was wir brauchen, ist eine neue Wirtschaftsentwicklungspolitik in dieser Stadt, um Klarheit für die Unternehmen zu schaffen“**, so Stiller.*

*Dieser Ansicht seien auch die Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Wirtschaft gewesen. Auf Beschluss des Ausschusses soll Stiller nun einen Vorschlag für das weitere Vorgehen erarbeiten.*

Carolin Brautlecht war etwa 12 Jahre Leiterin des Amtes für Wirtschaftsförderung in Werne. In ihrer Amtszeit hat sie es aber offenkundig versäumt, die Entwicklung neuer Gewerbe-Flächen rechtzeitig anzustoßen.

Im Gegensatz dazu agierte unsere Mandantin zum Wohle der Stadt Soest vorausschauend, pro-aktiv und umsetzungsorientiert:

Als sie nach Soest kam, gab es dort ebenfalls keine Gewerbeflächen mehr. Sie aber hat die Entwicklung neuer Gewerbeflächen nicht nur angestoßen, sondern diese Entwicklung aktiv selbst in die Hand genommen, ist die Entwicklung neuer Flächen für Industrie und Gewerbe doch die Königsdisziplin der vom Aufsichtsrat der WMS so vielbeschworenen „Klassischen Wirtschaftsförderung“. Sie kaufte Ackerland an und entwickelte dieses zu einem Gewerbe- und Industriegebiet. 42

Monate nach ihrem Amtsantritt war das Gewerbe- und Industriegebiet „Wasserfuhr I“ fertiggestellt und die Flächen sogar weitgehend verkauft.

In Werne hingegen arbeitet der Nachfolger von Frau Brautlecht nun ausweislich des vorgelegten Interviews an einem Plan für einen Plan zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen und so muss die Stadt Werne noch jahrelang ohne neue Gewerbeflächen auskommen.

**Es ist die Behauptung „Die Klassische Wirtschaftsförderung, die wichtig ist, wird durch die Klägerin nicht abgebildet“ und dies sei einer der Gründe für die Nichtwiederwahl gewesen, deshalb in mehrfacher Hinsicht eine unrichtige Tatsachenbehauptung:**

- Unsere Mandantin hat in ihrer Leistungsbereich umfangreich Themen der klassischen Wirtschaftsförderung aufgelistet,
- die klassische Wirtschaftsförderung war und ist weder dem Bürgermeister noch dem Aufsichtsrat wichtig,
- die Schwerpunktsetzung auf die Flächenentwicklung in der Amtszeit unserer Mandantin hat der Aufsichtsrat mit dem Ankauf von Großprojekten der Stadtentwicklung vor dem Amtsantritt unserer Mandantin selbst unternehmensstrategisch aufgesetzt,
- unsere Mandantin hat auch das Geschäftsfeld der klassischen Wirtschaftsförderung abgebildet, es wuchs sogar im Vergleich zum Vorgänger,
- die schnelle Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets „Wasserfuhr I“ – also eines der drei großen Flächenentwicklungsprojekte unserer Mandantin- war ein zentrales Projekt der „Klassischen Wirtschaftsförderung“,
- vermeintlich fehlende Leistungen im Bereich der „Klassischen Wirtschaftsförderung“ waren kein Nichtwiederwahlgrund, sondern ein konstruierter Vorwand.

**Fazit:**

**Die Ausführungen auf S. 14 der Klageerwidlungsschrift vom 22.04.2021, die auf S. 23 desselben Schriftsatzes schließlich zu der Aussage führen, dass die Leistungsbilanz unserer Mandantin nicht zutrifft, ist eine erschreckende Aneinanderreihung von falschen Tatsachenaussagen.**

**Die Aussage, die Leistungsbilanz unserer Mandantin sei nicht zutreffend, ist deshalb ebenfalls eine falsche Tatsachenbehauptung und keine Bewertung der von unserer Mandantin erbrachten Leistungen:**

- **Die Grundlagen, auf der diese Aussage getroffen wird, sind selbst weit überwiegend falsche Tatsachenbehauptungen und**
- **die – unzulässigen- Relativierungen der Leistungen unserer Mandantin bedeuten nicht, dass die in ihrer Leistungsbilanz aufgeführten Leistungen von unserer Mandantin nicht erbracht wurden.**

**IV. Ferner wurden im Verfahren vor dem Landgericht Arnberg weitere erweislich falsche Tatsachenbehauptungen aufgestellt, die zwar keine Rolle im Rahmen der Nichtwiederwahl spielten, aber relevant sind in Beziehung auf den zur Anzeige gebrachten versuchten Prozessbetrug.** Dabei handelt es sich vorwiegend um gezielte Lügen in Beziehung auf Inhalt und Verlauf von Aufsichtsratssitzungen.

Mindestens diejenigen Mitglieder des AR der WMS, die ihm bereits in der vergangenen Ratsperiode angehörten (Ruthemeyer, Richter, Jochem, Schulze, Niermann, Haupt, Burges) und an den Streitgegenständlichen Sitzungen teilgenommen hatten, wussten positiv, dass der entsprechende Vortrag der WMS insbesondere in der Klageerwiderung falsch ist und nicht den protokollierten Inhalt und Verlauf der entsprechenden Sitzungen wiedergibt.

- So lässt der Aufsichtsrat bestreiten, dass Prof. Dr. Dobberstein die Aufsichtsratssitzung am 04.04.2019 genutzt habe, um den unangemessenen Umgang mit ihr ausführlich anzusprechen und behauptet, sie habe lediglich darum gebeten, „einmal grundsätzlich über die Zusammenarbeit zwischen ihr und dem Aufsichtsrat zu sprechen.“ Das ist eine falsche Tatsachenbehauptung und überdies eine infame Lüge.

Wörtlich heißt es in dem vom Aufsichtsrat dem Gericht nicht vorgelegten Protokoll der Aufsichtsratssitzung vom 04.04.2019, das allerdings die Unterzeichnerin dem Gericht mit Schriftsatz vom 07.10.2021 vorlegte, nachdem es ihr im September 2021 anonym zugespielt worden war:

„ [...] stellt sie die Frage: wie sich der Aufsichtsrat in Zukunft die Zusammenarbeit vorstelle. Sie werde in Aufsichtsratssitzung immer wieder abgekanzelt und nun hätten sich Aufsichtsratsmitglieder an einer gegen die Geschäftsführerin gerichteten Unterschriftenaktion der Spargelbeschicker am 30.3. auf dem Markt in Soest beteiligt und der Aufsichtsratsvorsitzende ihr in der Presse öffentlich das Vertrauen entzogen. Das alles vor dem Hintergrund, dass es sich lediglich um eine Petitesse handele. Darüber hinaus dringen immer wieder Interna zum Schaden ihrer Person nach außen. Sie mache einen exzellenten Job, aber der Umgang des Aufsichtsrates mit ihr stehe dazu in einem diametral entgegengesetzten Verhältnis. Auf der gleichzeitig aufliegenden Präsentationsfolie kündigt sie an, nicht freiwillig zu gehen und um ihren Job kämpfen zu wollen. Denn eins müsse jedem klar sein, wenn man sich nach 2 Jahren außerplanmäßig trenne, dann würde sie für den Rest ihres Berufslebens nie wieder einen Job bekommen. Der Aufsichtsrat beende ihre Karriere und vernichte ihre Existenz.“

Weiter heißt es im Protokoll:

„Mehrere Mitglieder des Aufsichtsrates teilen die Meinung, dass der Umgang mit der Geschäftsführerin nicht richtig ist. Ein AR-Mitglied benannte das Verhalten als Mobbing. Es herrschte Einigkeit darüber, dass sich der Umgang miteinander in Zukunft verbessern müsse.“

- Der Aufsichtsrat lässt ferner in Beziehung auf Wasserfuhr I vortragen, dass Prof. Dr. Dobberstein verschwiegen habe, dass es zu einem besseren Ergebnis führte, nachdem der Aufsichtsrat die Beschlussvorschläge aus der Oktobersitzung abgelehnt hatte. Damit wird in-

sinuiert und so die verdeckte Tatsachenbehauptung aufgestellt, dass der Aufsichtsrat berechnete Sachkritik an dem Konzept meiner Mandantin für das Gewerbe- und Industriegebiet Wasserfuhr hatte und die Sitzung auf einen Termin einen Monat später vertagt wurde, weil unserer Mandantin aufgegeben worden sei, das Konzept zu überarbeiten.

Diese Tatsachenbehauptung ist unrichtig. Richtig ist vielmehr, dass das Erschließungskonzept unserer Mandantin vom AR nicht einmal im Ansatz kritisiert und ihr auch nicht aufgegeben worden war, dieses Konzept zu überarbeiten.

Tatsächlich hatte unsere Mandantin eine Beschlussvorlage vorgelegt, die eine Erhöhung der Kaufpreise vorsah. Die Aufsichtsratsmitglieder wollten die Verantwortung für diese Preiserhöhung aber nicht selbst übernehmen, um sich nicht den aggressiven Unmut der Kaufinteressenten zuziehen.

Im Protokoll heißt es hierzu wörtlich:

„Der Aufsichtsrat beauftragt Frau Prof. Dr. Dobberstein bis zur kommenden AR-Sitzung zunächst mit den Interessenten die Gespräche mit dem Ziel aufzunehmen, die Bereitschaft über die Anhebung auf [REDACTED] € einzuholen. Das Ergebnis der Gespräche soll hierzu am 30.11.2018 vorgestellt werden. Erst danach wird sich der Aufsichtsrat über eine Kaufpreisanhebung entscheiden.“ Zum Abschluss des Protokolls heißt es noch einmal: „Die WMS erhält den Auftrag, mit den bisherigen Grundstücksinteressenten abzuklären, inwieweit diese bereit sind, eine Preisanhebung um 7,00 €/m<sup>2</sup> auf dann [REDACTED] €/m<sup>2</sup> zu akzeptieren.“

- Weiter lässt der Aufsichtsrat zur AR-Sitzung vom 22.01.2020 vortragen:

**„Der bereits benannte Zeuge Jochem hat das Scoring-Modell nicht als manipulativ bezeichnet. Dies ist nicht seine Wortwahl“, S. 11 der Klageerwiderung.**

Im Protokoll dieser Sitzung heißt es jedoch wörtlich:

„Herr Jochem drückt sein Missfallen aus und empfindet die Ausführungen der Geschäftsführerin als **manipulativ**. Er sei es gewohnt, die Punkte neutral aufbereitet zu bekommen, um dann eine Entscheidung zu treffen. Er könne sich allein wegen **der manipulativen Aufbereitung** durch die Geschäftsführerin [REDACTED] [REDACTED]. Frau Dobberstein entgegnet, dass sie ihre Auffassung – wie in der letzten Sitzung gefordert – in einer Matrix aufbereitet habe. Sie habe ihre Bewertungskriterien, ihre Gewichtung und ihre Bewertung offengelegt und dazu dem Aufsichtsrat die gesamte Korrespondenz offengelegt. Mehr Transparenz ginge nicht.“

Weiter unten im Protokoll wird Anneliese Richter zitiert, dass sie für manipulativ nur die Einflussnahme von außen halte, womit sie sich auf die Wortmeldung von Martin Jochem bezog.

Wenn das AR-Mitglied Jochem (CDU) die „Aufbereitung“ des Sachverhalts durch unsere Mandantin in der AR-Sitzung vom 22.01.2020 als „manipulativ“ bezeichnete, so meint er in concreto das von unserer Mandantin entwickelte Scoring-Modell, denn sie hatte den Sachverhalt ausschließlich in diesem Scoring-Modell zur Entscheidung durch den AR aufbereitet.

Als Zeuge für diese Aussage hat sich dem Gericht neben Martin Jochem auch Andre Hänsch anbieten lassen. Er war damals Aufsichtsratsvorsitzender und hat in dieser Funktion das Protokoll sogar unterschrieben, das das Gegenteil dessen beweist, was in der Klageerwiderung vorgetragen wird.