

# Erkenntnisse der Akteneinsicht zum Thema Rennbahn/DFB sowie weitere Erkenntnisse

## I. Bereich Standortsuche und Auswahl

Laut den Bericht des Magistrats B 482 vom 12. 12. 2014 wurden 23 mögliche Standorte für die vom DFB gewünschte Ansiedlung einer Fußballakademie sowie der ebenfalls geplanten Verlagerung seiner räumlich zu beengt gewordenen Zentrale einer Prüfung auf ihre Eignung unterzogen. Dabei wurden verschiedene Kriterien beachtet. Für die große Mehrzahl dieser 23 möglichen Standorte gibt es hinsichtlich der jeweiligen Prüfungen in den Akten keinerlei Dokumentation. Es kann also nicht nachvollzogen werden, warum – um zwei Beispiele zu nennen – die DFB-Verwaltung in Sachsenhausen Süd oder das Gewerbegebiet Sossenheim nicht in die engere Auswahl kamen. Es muss aber Gründe gehabt haben, warum diese und etliche andere Orte überhaupt als mögliche DFB-Standorte benannt wurden. Deshalb ist es unverständlich, dass über die nähere Überprüfung keine Dokumentationen vorliegen. Das lässt nur zwei Vermutungen zu: Entweder sind die zur Verfügung gestellten Akten unvollständig oder es hat eine nähere Überprüfung nicht stattgefunden.

Unter den 23 möglichen Standorten soll sich laut B 482 auch die Rennbahn Niederrad befunden haben. Wenn dem so war, ist es nicht nachvollziehbar, warum die Rennbahn erst Ende 2013 überhaupt als möglicher Standort in die interne Diskussion gebracht worden ist und sogar erst noch etwas später dem DFB vorgeschlagen wurde. Denn in einem dokumentierten Schreiben des DFB an eine interessierte Bürgerin vom 8. 5. 2015 heißt es: *„Wenige Wochen zuvor, also zu Jahresbeginn (2014) wurde das Areal zum ersten Mal Bestandteil der Gespräche zwischen Stadt und DFB.“*

In den Akten befinden sich Protokolle und Aufzeichnungen von mehreren Konferenzen. Diese geben Aufschluss über die wechselvolle Entwicklung der Standortauswahl:

- **Sitzung am 1. 10. 2013** (unter Beteiligung der Dezernenten Cunitz, Frank, Heilig)

Fünf mögliche Standorte stehen zu diesem Zeitpunkt in der Diskussion

- Commerzbank-Arena
- Unterliederbach Silogebiet/Pfaffenwiese
- Unterliederbach Westlich Main-Taunus-Zentrum
- Kalbach Golfranch
- Seckbach Südl. Heiligenstock

Über diese möglichen Standorte liegen sogenannte „Steckbriefe“ vor, in denen die Kriterien des DFB und die Kriterien der Stadtentwicklung bewertet sind. Die Rennbahn Niederrad ist nicht darunter. Wenn sie unter den ursprünglich 23 möglichen Standorten war, ist sie zu diesem Zeitpunkt aus unbekanntem Gründen bereits ausgeschieden bzw. nicht weiter beachtet worden.

- **Sitzung am 20.10. 2013**

Zu diesem Zeitpunkt sind die Varianten Kalbach Golfplatz, Seckbach Südl. Heiligenstock sowie Unterliederbach Westlich Main-Taunus-Zentrum nicht mehr in der Auswahl. Neu hinzugekommen sind die Varianten Südlich Nordweststadt, Niederursel, Östlich Homburger Landstraße, Frankfurter Berg sowie Südlich Bürostadt in Niederrad. Die Rennbahn wird mit keinem Wort erwähnt

Auf dieser Sitzung benennen DFB und Magistrat ihre bevorzugten Standorte in absteigender Reihenfolge:

DFB: 1. Südlich Bürostadt, Niederrad – 2. Silogebiet/Pfaffenwiese, Unterliederbach – 3. Commerzbank-Arena

Magistrat: 1. Commerzbank-Arena – 2. Silogebiet/Pfaffenwiese, Unterliederbach – 3. Südlich Bürostadt Niederrad.

Wiederum ist die Rennbahn Niederrad nicht unter den möglichen Standorten in der Endauswahl. Deshalb ist die Behauptung unter zu 4.) im B 482 falsch und irreführend, dass neben den fünf genannten Varianten sechs Standorte, nämlich auch die Rennbahn Niederrad, übrig geblieben seien.

In der Sitzung spricht sich der Magistrat deutlich gegen die Variante Südlich Bürostadt, Niederrad aus und nennt dafür verschiedene Gründe. Der DFB besteht hingegen auf der weiteren Möglichkeit gerade dieser Variante.

- **Sitzung beim DFB am 11. 12. 2013 (Datum nicht ganz sicher)**

Noch einmal erläutert das Planungsdezernat seine Bedenken gegen die Variante Südlich Bürostadt Niederrad. Der Referent des Bürgermeisters bringt erstmals die Variante Rennbahn Niederrad ins Gespräch! Aus dem Stadtplanungsamt gibt es im Protokoll einen handschriftlichen Vermerk: *„Geheimhaltung wichtig, insbes. in Bezug auf Niederrad“*

- **Sitzung 21. 1. 2014**

Nun stehen nur noch zwei Varianten zur Diskussion und Auswahl: Commerzbank-Arena und Rennbahn Niederrad. Warum die anderen Varianten nicht mehr dabei sind, ist aus den Akten nicht ersichtlich. Seitens des Stadtplanungsamtes werden in einem längeren Text Bedenken gegen die Variante Rennbahn Niederrad formuliert. Hieraus einige Zitate:

***„Zur Aufwertung der Rennbahn wurden kürzlich noch 3 Mio. Euro öffentliche Gelder der Stadt investiert.“***

***„Noch unklar ist, ob mit der Besitzübertragung an die Stadt im Jahr 1903 die Verpflichtung verbunden war, das Gelände ausschließlich für den Pferderennsport zu nutzen, da der Vertrag bisher noch nicht gefunden wurde.“***

„Die Nutzung des Standortes wird weniger als eine Frage der Machbarkeit, sondern eher der Durchsetzbarkeit gesehen. **Die politische Durchsetzbarkeit des Standortes wird hier von Seiten des Dezernates II als schwieriger angesehen, insbesondere wenn sich die wirtschaftliche Lage des Rennbahnbetriebs als nicht gravierend schlecht darstellt.**“

„Die nicht unerhebliche Bedeutung der Ansiedlung des DFB-Kompetenzzentrums für Image und Sportpolitik der Stadt Frankfurt wird auch von Seiten der Stadtentwicklung gesehen. Allerdings ist die im Gegenzug mögliche Aufgabe der Galopprennbahn nach wie vor sorgfältig abzuwägen, da diese **eine traditionsreiche und landesweit einmalige Sport- und Freizeit-Attraktion mit besonderen landschaftlichen Qualitäten darstellt, die für breite Bevölkerungsschichten erlebbar ist. Damit wird die Einrichtung zum Standortfaktor und einem positiven Beitrag zur Imagebildung der Stadt und Diversifizierung des Freizeitangebotes.**“

„Vor dem Hintergrund von Situation (höchste Gewerbesteuererinnahmen, höchster Arbeitsplatzbesatz und höchste Einpendlerbelastung aller deutschen Großstädte) und Entwicklungsziel der Stadt Frankfurt (Wohnstandort mit hoher Lebensqualität) **wird an diesem Standort der Erhalt der Galopprennbahn aus Sicht der Stadtentwicklung höher bewertet, da weitere geeignete Standorte in der Diskussion sind.**“

„Für die Standorte „Areal um die Commerzbank-Arena, Sachsenhausen Süd“ (z.B. flexiblere Flächenabgrenzung) und „Silogebiet/Pfaffenwiese, Unterliederbach“ (z. B. Aufwertung des Bahnhofes Farbwerke inkl. Zuwegung) **sollen daher Möglichkeiten zur Attraktivierung für den DFB gesucht werden.**“

(Hervorhebungen vom Verfasser der Akteneinsicht-Erkenntnisse)

Auf der Sitzung am 21. 1. 2014 wird eine Vereinbarung über ein weiteres Abstimmungsgespräch am 12. 2. 2014 „in kleiner Runde“ getroffen. Über dieses Abstimmungsgespräch liegt kein Protokoll vor.

Ferner soll im Vorfeld dieser „kleinen Runde“ ein Gespräch der beteiligten Dezernenten stattfinden. Auch darüber liegen kein Protokoll oder Hinweise zum Verlauf und zum Resultat des Gesprächs in den Akten vor.

#### - **Sitzung 26. 2. 2014**

In dieser Sitzung geht es nur noch um die Variante Rennbahn Niederrad. Alle anderen Varianten sind damit vom Tisch. Warum die Variante Rennbahn als einzige übrig geblieben ist, wird sachlich nicht begründet. Immerhin liegt das Gelände dieser Variante zu 100 Prozent im Grüngürtel, zu 93 Prozent im Landschaftsschutzgebiet Zone I und hat mehrere gesetzlich geschützte Biotope in der Nordhälfte. Aus genau diesen Gründen (Grüngürtel, Landschaftsschutzzone) war zum Beispiel die Variante Seckbach, Südl. Heiligenstock verworfen worden. Hinzu kommen die Faktoren in den oben zitierten Darlegungen des Stadtplanungsamtes.

- **21. 3. 2014**

Unterzeichnung der Absichtserklärung über die Ansiedlung von DFB-Akademie und DFB-Zentrale auf dem Gelände der Rennbahn Niederrad im Römer. Beginn der Planungs- und Öffentlichkeitsphase des Projekts.

#### **Fazit Standortsuche und Auswahl:**

- Es gab und gibt alternative geeignete und vom DFB auch akzeptierbare Standorte
- Die Variante Rennbahn kommt erst nach den angeblich sorgfältig überprüften 22 Standorten als 23. Variante auffallend spät ins Gespräch und plötzlich in die engere Auswahl
- Die Entscheidung für die Variante Rennbahn ist offensichtlich nicht sachlich begründet, sondern politisch motiviert
- Die Aktenlage ist charakterisiert durch fehlende Protokolle, die fragwürdige Auswahl sowie Ausscheidung von Standorten und eine völlig undurchsichtige Entscheidungsfindung
- Der DFB hat nie nach dem Standort Rennbahn verlangt, aber diesen natürlich gerne als Angebot des Magistrats akzeptiert
- Der DFB hat immer die Verlagerung seiner Zentrale auf das neue Gelände geplant
- Es gibt keinen einzigen Hinweis, dass der DFB den Magistrat bei der Standortsuche unter Druck gesetzt hat oder gar mit der Verlagerung seines Projekts in eine andere Stadt gedroht hat. Der DFB hat niemals einen anderen Standort als Frankfurt in Erwägung gezogen. Es gab und gibt keinen Standortwettbewerb - entgegen permanent anderslautenden Äußerungen und Andeutungen der Dezenten Frank und Cunitz. Das belegen die Äußerungen des DFB-Vertreters auf einer Podiumsdiskussion am 20. 5. 2015.

## **II. Bereich Hippodrom GmbH (Manfred Hellwig)**

Zwischen der Hippodrom GmbH des Bad Homburger Unternehmers Manfred Hellwig und der Stadt Frankfurt wurde ein Vertrag über die Vermietung der Rennbahn mit der Laufzeit vom 1. 9. 2009 bis zum 31. 8. 2024 geschlossen. Die jährliche Miete von Hippodrom GmbH wurde auf 36.000 Euro festgesetzt.

Aus verschiedenen Untermietverhältnissen, darunter vor allem dem jetzt ansässigen Betreiber des Golfclubs auf dem Rennbahngelände, erzielte die Hippodrom GmbH jährlich über 500.000 Euro.

Das Mietverhältnis der Stadt mit der Hippodrom GmbH gestaltet sich konfliktreich. Aus Aktennotizen eines von der Stadt beauftragten Rechtsanwaltes geht hervor:

- Hippodrom verweigert aus verschiedenen Gründen vom Grünflächenamt angeforderte Zahlungen und liegt mit diesem in ständigen Auseinandersetzungen. Noch Anfang Oktober 2014 beklagt das Grünflächenamt deshalb Einnahmeausfälle von weit über 300.000 Euro infolge ausstehender Mieten vom September 2012 bis August 2014 sowie Mietnebenkosten für die Jahre 2010 bis 2014
- Die Kontrolle des Mietverhältnisses mit Hippodrom seitens der Stadt wird als mangelhaft beurteilt
- Es wird als unklar angesehen, ob die Hippodrom GmbH die 3 Millionen Euro, die ihr die Stadt aus den Erlösen der Erbpachtzahlungen der Hotel-Investoren erstattet hatte, vollständig in die Sanierung des Areals und seiner Gebäude investiert hat.

Vom 23. 5. 2013 existiert ein Schreiben der Forstbehörde im Grünflächenamt über schwere Verstöße von Hippodrom gegen Umweltauflagen. In dem Schreiben wird eine Kündigung des Vertrages empfohlen.

Zitate aus diesem Schreiben:

*„Trotz mehrfacher Anschreiben und Mahnungen, nach der im Jahr 2011 abgestimmten Verfahrensweise vorzugehen, hat Herr Hellwig als Pächter auf alle Hinweise und Terminvorgaben des Grünflächenamtes nicht geantwortet und greift weiterhin ungenehmigt in Wald und Landschaft ein. Aus diesem Verhalten sind der Stadt Sachschäden entstanden, die nicht hingenommen werden können und laut Mietvertrag vom 6. September 2010 unzulässig sind.“*

*„Allein durch diese Verhaltensweise müsste gegenüber dem Mieter eine Kündigung gemäß § 8 Ziffern 1a und 1b angedacht werden.“*

In einem weiteren Schreiben vom 23. 5. 2013 der Forstbehörde an das Umweltamt und Untere Naturschutzbehörde heißt es:

*„Insbesondere auch deshalb, da der BR (Anm. Frankfurter Hippodrom GmbH) seiner Pflicht zur Zahlung der Miete und Mietnebenkosten nicht nachkommt. Diese belaufen sich mittlerweile auf mehr als 200.000 Euro und verursachen hohen Verlust im Budget des Grünflächenamtes/Stadtforst. **Diese missliche Situation hat politische Dimension.**“*

Unter dem Datum vom 14. 3. 2014 gibt es in den Akten einen Bericht über das vom Leiter des Liegenschaftsamtes offenbar kurz zuvor geführten Gespräch in den Geschäftsräumen des Herrn Hellwig (Geschäftsführer Hippodrom und Rennbahn-Pächter) sowie Herrn Dr. Peil (seinerzeit Mitglied des Direktoriums des Renn-Clubs) und dem Rechtsanwalt und Notar Dr. Schneider.

Zitate aus diesem Bericht von Herrn Gangel:

*„Das Gespräch wird auf Bitten Herrn Hellwigs anlässlich der absehbaren Übernahme des Geländes durch den DFB geführt. Es sollen erste Voraussetzungen und Rechtsfolgen eines Besitzwechsels besprochen werden.“*

*„In der Folge kommt die Rede auf die finanziellen Voraussetzungen einer vorzeitigen Besitzaufgabe. Herr Hellwig möchte seine eigenen Investitionen, die damit verloren seien, erstattet bekommen. Hierzu will er eine Aufstellung fertigen.“*

*„Der jetzige Golfbetreiber zahlt seine Pacht an die Hippodrom, die damit zweckgebunden den Bahnbetrieb fördern muss.“*

*„Des Weiteren soll auf die rückständigen Pachtentgelte und öffentlichen Abgaben sowie auf die für 2014 und 2015 fälligen Gelder dieser Art für die Stadt verzichtet werden.“*

*„Darüber hinaus erhofft man sich auch einen Ausgleich dafür, dass u. u. Sponsoren abspringen, weil das Renngeschehen absehbar ein Ende finden werde. Über die Höhe solcher Beträge kann derzeit nur spekuliert werden.“*

In dem Bericht von Herrn Gangel vom 14. 3. 2014 hat dieser ausdrücklich vermerkt, dass es sich bei dem Rechtsanwalt und Notar Dr. Schneider um den Vater des amtierenden ehrenamtlichen Stadtrates Jan Schneider handelt, seinerzeit Dezernent für Reformprojekte und seit 1. August 2014 auch zuständig für das Bürgeramt Statistik und Wahlen.

Zitate aus dem Bericht von Herrn Gangel:

*„Auf meine Frage, für wen Herr Dr. Schneider auftrete, antwortete Herr Hellwig, dass die Hippodrom GmbH ihn mandatiert habe, um bei der Vertragsausarbeitung mit der Stadt juristisch zu assistieren.“*

*„Mit Herrn Dr. Schneider sollen die weiteren Vertragsverhandlungen geführt werden, sobald der DFB verbindlich erklärt, das Gelände (oder Teile davon) übernehmen zu wollen.“*

-----

In einem Schreiben an das Grünflächenamt und drei Schreiben an den Leiter des Liegenschaftsamtes, alle jeweils datiert vom 31. 3. 2014, erhebt die Hippodrom GmbH mit unterschiedlichen Begründungen Forderungen von rund 500.000 Euro, die ihr die Stadt noch schulde.

Zitat aus einem der Schreiben an Herrn Gangel:

*„Gemäß Magistrat-Beschluss vom 16. 4. 2010 sieht der Vertrag mit der Stadt Frankfurt und der Frankfurter Hippodrom GmbH vor, dass die Zahlungen des Golfbetreibers dem Rennbetrieb zufließen. Die Forderungen in Höhe von Euro 240.000 des Mieters Frankfurter Hippodrom GmbH in Höhe von Euro 240.000 sind infolge einer Legalzession an die Stadt Frankfurt übergegangen. Mithin hat die Frankfurter Hippodrom GmbH ein Guthaben bei der Stadt in Höhe von Euro 240.000.“*

In den Akten gibt es eine Notiz von Herrn Gangel vom 30. 7. 2014, wonach die bisher aufgelaufenen Mietrückstände und Nebenkosten der Hippodrom GmbH erlassen werden.

Am 27. 8. 2014 macht Herr Walter vom Dezernat Cunitz Druck auf Beschleunigung der Übernahme der Hippodrom GmbH durch die Stadt.

Anfang September 2014 stellt das Revisionsamt fest, dass die Hippodrom GmbH die vertraglich festgelegte Miete noch nie gezahlt habe. Das Revisionsamt fragt deshalb, warum die Stadt den Mietvertrag nicht gemäß § 8 Nr. 1c gekündigt hat. Herr Gangel antwortet unter anderem: *„Im Übrigen steht uns nicht die Zeit zur Verfügung, um uns auf einen jahrelangen Rechtsstreit einzulassen.“*

In einem Schreiben der offensichtlich vom Renn-Klub beauftragten Kanzlei Matusche & Matusche (Düsseldorf) pocht der Renn-Klub auf die Einhaltung des Vertrags vom 1. 9. 2009 bis zum 31. 8. 2024 und kündigt die Wahrnehmung seiner Interessen an. Dazu gibt es einen handschriftlichen Vermerk vom Leiter des Liegenschaftsamtes: *„Lt. Herrn Walter nicht beantworten“*

In der Magistratsvorlage M 151 vom 12. 9. 2014 (Übertragung der Gesellschaftsanteile der Hippodrom GmbH auf die Stadt Frankfurt am Main und Aufhebung des Mietvertrages über das Rennbahngelände in Frankfurt am Main und Genehmigung überplanmäßiger Ausgaben hierfür) wird festgelegt, dass Herr Hellwig als Alleingesellschafter der Hippodrom GmbH knapp 3 Millionen Euro (2,98 Millionen) erhalten soll.

Zitate aus der M 151:

*„Mit Eintritt der aufschiebenden Bedingung (Zustimmung des Magistrats und der Stadtverordnetenversammlung zum Vertrag) verzichtet die Stadt auf aufgelaufene Mietrückstände und Nebenkosten gegenüber der FHG.“* (Anmerkung: FHG ist das Kürzel für die Hippodrom GmbH)

*„Die Höhe der Entschädigungszahlung ist ein Verhandlungsergebnis. Der Gesellschafter hat in den Jahren 2010 bis 2014 erhebliche eigene Mittel in das Rennbahngelände investiert. Die Zahlung steht unter dem Vorbehalt der Prüfung der Geschäftsunterlagen der Hippodrom GmbH“.*

Die M 151 wird in der 35. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 16. 10. 2015 mehrheitlich angenommen und in namentlicher Abstimmung verabschiedet.

Am 27. 10. 2014 gibt es Meinungsverschiedenheiten mit Renn-Klub und Golfbetreiber um Probebohrungen auf dem Rennbahngelände. In einer E-Mail aus dem Büro des Bürgermeisters heißt es dazu: *„Herr Frank hat klar gemacht, dass die Belange des DFB bei allem Entgegenkommen immer Vorrang haben“.*

Am 17. 11. 2014 macht Herr Gangel in den Akten darauf aufmerksam, dass Herr Hellwig für die gesamten ihm in der M 151 zugesprochenen 2,98 Millionen Euro den Nachweis

entsprechend getätigter Ausgaben und Investitionen führen muss. Herr Hellwig hingegen will nur für 980.000 Euro Ausgaben nachweisen, da die übrigen 2 Millionen Euro lediglich für die Überlassung seiner Gesellschafteranteile bei der Hippodrom GmbH durch die Stadt gezahlt worden seien.

Zitat Herr Gangel:

*„Insgesamt müsste Hellwig mithin 5,98 Mio an Zahlungen (Rennbetrieb und Investment) nachweisen.“*

Zitat einer von der Stadt beauftragten Rechtsanwaltskanzlei:

*„Der Verkäufer (Hellwig) war in dem Gespräch der Auffassung, dass er für seine Gesellschaftsanteile einen Kaufpreis von 2 Mio. Euro (eingezahlter Nennbetrag) erhalte und für den überschießenden Betrag von 980.000 Euro den Nachweis im Sinne des Vertrages zu führen habe.“*

In diesem Zusammenhang gibt es eine aufschlussreiche Aktennotiz eines von der Stadt beauftragten Rechtsanwalts vom 27. 3. 2014:

*„Abschließend wies ich darauf hin, dass nach Aktenlage von der Stadt im Mietvertrag mit der Hippodrom GmbH eingeräumte Befugnis zur Einsichtnahme und Prüfung der Jahresabschlüsse **nie** Gebrauch gemacht worden sei. Dabei würden die im Unternehmensregister veröffentlichten Bilanzen der Frankfurter Hippodrom GmbH Fragen aufwerfen. Von besonderer Brisanz sei dabei, dass von der Frankfurter Hippodrom GmbH ein Teil des Areals an die ‚Weinberg Golfakademie‘ vermietet worden ist, an der der Alleingesellschafter der Frankfurter Hippodrom GmbH Manfred Hellwig ebenfalls beteiligt sei. Wenn sich die in der Bilanz ausgewiesenen offenen Forderungen als die nicht gezahlten Mieten des Untermieters ‚Weinberg Golfakademie‘ entpuppten, stelle sich die Frage, ob dies nicht von Anfang an beabsichtigt gewesen ist. Insbesondere müsse die Stadt ein besonderes Interesse daran haben, dass die aus der Erbpachtzahlung der Huarong-Gruppe stammenden 3 Millionen Euro tatsächlich vollständig in die Sanierung des Areals und seiner Gebäude investiert worden ist. Aus den Akten sei nicht zu entnehmen, ob die zweckentsprechende Verwendung dieser städtischen Zuwendung an die Hippodrom GmbH überprüft und bestätigt worden ist. Das halte ich jedoch für erforderlich.“*

### **Fazit Hippodrom:**

- Das Mietverhältnis der Stadt mit Manfred Hellwig/Hippodrom GmbH muss als problematisch und konfliktreich bezeichnet werden. Es gab langwierige Streitigkeiten insbesondere mit dem Grünflächenamt um Gebührenzahlungen und Umweltverstöße
- Es gibt eindeutige Hinweise auf mangelnde Kontrolle des Vertragsverhältnisses durch die Stadt. Das kann zu erheblichen finanziellen Verlusten der Stadt geführt haben

- Wann und auf wessen Initiative der Kontakt zu Herrn Hellwig mit dem Ziel der Auflösung des Vertragsverhältnisses aufgenommen wurde, geht aus den Akten nicht hervor. Damit ist ein sehr bedeutsamer Vorgang für das Schicksal der Rennbahn entweder nicht dokumentiert oder den Akten nicht beigelegt
- Der erste schriftliche Hinweis - das Treffen des Leiters des Liegenschaftsamtes mit Hellwig und zwei Herren am 14. 3. 2014 in Bad Homburg – beweist, dass der Vater eines amtierenden hauptamtlichen Magistratsmitgliedes in juristischen Diensten von Herrn Hellwig stand.
- Das Verfahren der Vertragsauflösung und Übertragung der Hippodrom GmbH fand unter Zeitdruck statt, der ganz offensichtlich dem politischen Willen geschuldet war, möglichst rasch und auch unter Akzeptierung problematischer Bedingungen von Herrn Hellwig zum Ergebnis zu kommen. Dabei wurden Fragen und Einwände des Revisionsamtes ignoriert oder beiseite geschoben.
- Nach Aktenlage ist es offen, ob die in der M 151 genannte Zahlung von 2.98 Millionen Euro an Herrn Hellwig sachlich begründet ist oder ganz bzw. in der Höhe bestritten werden muss. Über den aktuellen Stand eines evtl. laufenden Verfahrens gegen Herrn Hellwig geben die zur Verfügung gestellten Akten keine Auskunft
- Alle Probleme und Zahlungsschwierigkeiten zwischen der Hippodrom GmbH und der Stadt Frankfurt werden jetzt dem Renn-Klub angelastet, obwohl dieser aus dem Vertragsverhältnis mit der Hippodrom GmbH all seinen Verpflichtungen nachgekommen ist.

### **III. Bereich Erbbauvertrag Stadt – DFB**

Der Magistrat hat in seiner Vorlage M 148 vom 12. 9. 2014 dem DFB ein Erbbaurecht für große Teile des Rennbahn-Geländes zugesprochen, das von den Stadtverordneten mehrheitlich angenommen und verabschiedet wurde. Die Konditionen für das DFB-Erbbaurecht sind politisch umstritten. Auch das Revisionsamt hat zu dem Vertrag kritisch Stellung genommen und weist am 21. 8. 2014 den Magistrat darauf hin, *„dass gemäß § 109 Abs. HGO Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen.“* Das Revisionsamt kommt zu dem Ergebnis seiner Prüfung, dass die Vorlage des Magistrats *„ohne Angabe von nachvollziehbaren Gründen“* davon abweiche.

In den Verhandlungen mit dem DFB und auch bei der Bestimmung der Erbpachtkosten spielten der Status des DFB als gemeinnütziger Verein mit primär nicht kommerziellen Zweck sowie die künftige Nutzung des Geländes auf der Rennbahn offenbar eine wichtige Rolle. Denn der DFB will dort nicht nur perspektivisch seine Zentrale hin verlegen, sondern auch kommerzielle Betriebe in seinem Dunstkreis ansiedeln.

Laut Auskunft im Bericht B 467 vom 12. 12. 2014 wurde im Vertrag folgende Klausel formuliert: *„Das Erbbaurecht wird zu folgender Nutzung bestellt: Gebäude und Anlagen für*

Förderung, Entwicklung, Ausbildung, Organisation und Management im Sportbereich (Sportflächen, Sportgebäude, Nebengebäude, Sport- und Verbandsverwaltung inkl. Veranstaltungsräumen und Mitarbeiterversorgung, Athletenhaus, Sportlogistik, Stellplatzanlagen) im Rahmen des § 4 der Satzung des DFB in der im Jahr 2014 gültigen Fassung.

In einer Aktennotiz zu den Erbbauverhandlungen vom 20. 9. 2014 nimmt der Leiter des städtischen Liegenschaftsamtes Stellung zu einem Schreiben des DFB. In diesem Schreiben wird die Gemeinnützigkeit, also der nichtkommerzielle Charakter des DFB, relativiert. Offenbar will der DFB keine Erwähnung des § 5 seiner Satzung, in dem die Gemeinnützigkeit des DFB festgehalten ist.

Zitat DFB-Satzung:

**„§ 5 Gemeinnützigkeit**

*Der DFB verfolgt ausschließlich, unmittelbar und selbstlos gemeinnützige Zwecke im Sinne des 3. Abschnitts „steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung. Er verfolgt nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke.*

Herr Gangel schreibt dazu: *„Bedauerlicherweise werden weitere Risiken zu Lasten der Stadt verschoben, Warum der DFB sich nicht an seiner eigenen Satzung festhalten will, erschließt sich uns nicht... Es ist undenkbar, dass die Stadt nolens volens über Nacht eine GmbH oder AG (Kaufmann kraft Rechtsform) im Grundbuch stehen hat.“*

Im am 12. 11. 2014 unterzeichnete Erbbauvertrag heißt es dann unter § 2.3: *„Kommerzielle Nutzungen sind nur zulässig, soweit sie dem vorbeschriebenen Hauptzweck dienen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass es sich bei der Verweisung auf § 4 der Satzung um eine statische Verweisung handelt und eine mögliche Änderung dieser Satzungsbestimmungen daher für diesen Vertrag unbeachtlich ist.“*

Im Erbbauvertrag wird § 5 Gemeinnützigkeit nicht erwähnt.

Es bleibt zu klären, warum das so ist und welche Folgen für die Stadt Frankfurt das haben kann.

In den zur Verfügung gestellten Akten gibt es keine Hinweise, wie die Höhe der Erbpachtzahlungen des DFB seitens der Stadt diskutiert und festgelegt wurden. Es ist aber mit Sicherheit davon auszugehen, dass es um die Festlegung dieser Zahlungen Gespräche und Entscheidungsprozesse gegeben hat.

## **IV. Bereich städtische Förderung (Subventionierung)**

Laut einer Notiz des Sportamtes vom 26. 3. 2015 stand für die Förderung des Renn-Klubs in den Jahren 2004 bis 2013 jeweils ein Betrag von 37.000 Euro zur Verfügung. 2013 wurde nur noch ein Renntag im Frühjahr 2013 mit einem Geldbetrag von 12.700 Euro gefördert.

Sowohl die M 12 vom 25. 1. 2002 (Übernahme einer modifizierten Ausfallbürgschaft zugunsten des Renn-Klub Frankfurt am Main e.V.) wie auch die M 83 vom 8. 5. 2006 (Inanspruchnahme der Stadt Frankfurt am Main aus der Ausfallbürgschaft zugunsten des Renn-Klub Frankfurt am Main e.V., verbunden mit der Verwendung des kapitalisierten Erbbauzinses der Hotel-Investoren der Huarong-Gruppe) wurden mit jeweils großen Mehrheiten der Stadtverordneten verabschiedet.

## **V. Bereich „Bürgerpark“ und Zugänglichkeit DFB-Gelände**

Auf der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Sport am 23. April 2014 stellten die zuständigen Dezernenten Frau Heilig und Herr Frank ihre Vorstellungen für einen neuen „Bürgerpark“ auf dem nördlichen, vom DFB nicht beanspruchten Gelände der heutigen Galopprennbahn vor. In einem Bericht der Frankfurter Rundschau vom 24. 4. 2015 heißt es: *„Allzu konkret ist es ohnehin nicht, was die Stadträte vorführen: Auf insgesamt etwa 20 Hektar wünschen sie sich aus ökologischer Sicht einen Gehölzgürtel als Puffer zur Straße und extensive Wiesen statt Golfrasen. Im Mittelpunkt, versicherte Heilig, stehe der Erhalt des Landschaftsschutzgebietes und des Bannwalds. Auch Frank versprach, die hohen Umweltauflagen zu respektieren, möchte aber ‚die Flächen für die Bürger öffnen und ihnen einen zusätzlichen Park zur Verfügung stellen‘. Dem Sportdezernenten schweben etwa Outdoor-Fitnessangebote für alle Altersgruppen vor, Kinderspielangebote, Flächen für Federball, Frisbee, Boule, Tischtennis und Beachvolleyball. Erste Skizzen der Verwaltung zeigen einen grünen Gürtel rund um verschiedene Stationen, Menschen, die sich im Grünen tummeln oder Ball spielen, dazu große Liegewiesen. Frank: ‚Es soll auch Aufenthaltsflächen geben, Kommunikationsorte.‘“*

In der Fragestunde der Stadtverordnetenversammlung am 7. 5. 2015 wurden zum „Bürgerpark“ vier Fragen gestellt:

*„Welche Kosten wird diese Maßnahme der Stadt Frankfurt voraussichtlich verursachen?“*

*„Wird sich, und wenn ja, in welcher Höhe, der Deutsche Fußball-Bund – DFB – an diesen Kosten beteiligen?“*

*„Wie hoch werden voraussichtlich die Kosten für die Pflege und Unterhaltung des ‚Bürgerparks‘ jährlich für die Stadt Frankfurt sein?“*

*„Wird sich, und wenn ja, in welcher Höhe, der Deutsche Fußball-Bund – DFB – an den fortlaufenden Kosten für die Pflege und Unterhaltung des ‚Bürgerparks‘ beteiligen?“*

Umweltdezernentin Frau Heilig gab zu diesen vier Fragen schriftlich eine summarische Antwort folgenden Inhalts:

*„Die Gestaltung des geplanten Bürgerparks wird, unter Zugrundelegung der Rahmenbedingungen wie Landschaftsschutz, naturschutzrechtlichem Ausgleich und Forstgesetz, im Laufe eines Bürgerbeteiligungsverfahrens mit den zuständigen Ämtern erarbeitet. Um diesem Prozess nicht vorzugreifen können zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussagen zu den Herstellungs- sowie Pflege- und Unterhaltskosten für den Bürgerpark getroffen werden. Da es noch keine Planung für den Bürgerpark gibt, sondern lediglich Rahmenbedingungen, werden noch keine Gespräche mit dem DFB hinsichtlich einer Beteiligung bei den Herstellungs-, Pflege- und Unterhaltskosten geführt.“*

---

Auf der Sitzung des Ausschusses bestritt Sportdezernent Frank nachdrücklich, das künftige DFB-Gelände werde künftig ein „Hochsicherheitsgebiet“, um vor eventuellen terroristischen Anschlägen, aber auch vor unerwünschten Beobachtern geschützt zu sein. In einem Bericht der Frankfurter neuen Presse vom 24. 4. 2015 heißt es: *„Es sei absurd, zu glauben, dass es zehn Meter hohe Zäune, bewacht von Hunden, gebe. Es entsteht keine hochverdichtete DFB-City‘, sagte Frank. Der DFB wünsche, dass auch die Fans zur Akademie kämen.“*

In einer Podiumsdiskussion am 20. 5. 2015 wurde der Vertreter des DFB, Herr Dr. Helmut Sandrock auch auf die Zugänglichkeit des geplanten künftigen DFB-Geländes auf der Rennbahn angesprochen. Herr Dr. Sandrock äußerte sich dazu sehr zurückhaltend und wies auf die spezielle Situation der geplanten Akademie hin, die einen in der Regel nichtöffentlichen Arbeitsalltag benötige.

Im Gegensatz zur jetzigen Lage mit voller Zugänglichkeit des Rennbahn-Areals wird das geplante künftige DFB-Gelände jedenfalls nicht öffentlich zugänglich sein. Es kann auch keinem Zweifel unterliegen, dass wegen der besonderen Gefährdungslage einer weltweit bekannten Sportinstitution erhebliche Schutz- und Sperrvorrichtungen um das geplante künftige DFB-Gelände notwendig sein werden.

#### **Fazit „Bürgerpark“ und Zugänglichkeit DFB-Gelände:**

- Für den geplanten „Bürgerpark“ im nördlichen Gelände der Rennbahn gibt es weder bei der Planung und noch weniger bei der Finanzierung konkrete Vorstellungen des Magistrats.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand existiert in der Wohnbevölkerung um den geplanten „Bürgerpark“ kein Verlangen nach einer solchen Einrichtung, zumal es in Niederrad ausreichende Park- und Erholungsflächen gibt, die zum Teil aber unter mangelnder Sauberkeit und Pflege leiden.

- Der geplante „Bürgerpark“ ist das Resultat eines politischen Willens, der dem Verlust des Großteils der Fläche der Pferderennbahn an den DFB-Komplex mehr Akzeptanz verschaffen will.
- Das Gelände des geplanten DFB-Komplexes kann und wird aus mehrfachen Gründen nicht öffentlich zugänglich sein. Damit kommt es zu einer einschneidenden Veränderung gegenüber der jetzigen Situation.
- Zwar ist offen, in welcher Weise und mit welchen Mitteln das Gelände des geplanten DFB-Komplexes abgegrenzt wird. Zweifellos wird jedoch eine wirksame Abgrenzung auch gegen fremde Einsicht auf das Gelände erfolgen. Anderslautende politische Erklärungen waren und sind sowohl unkonkret wie auch unrealistisch.

---

**Die wichtigsten Erkenntnisse der Akteneinsicht zusammengefasst:**

1. **Die Auswahl der Rennbahn als geplanten künftigen Standort für den DFB-Komplex ist nicht aufgrund sachlich überzeugender Fakten erfolgt, sondern als Folge nicht transparenter politischer Entscheidungen im Magistrat.**
2. **Frankfurt befand und befindet sich in keinem Standortwettbewerb um den DFB-Komplex mit anderen Städten, weil der DFB nach eigenen Angaben nie einen anderen Standort ins Auge gefasst hatte und das auch nicht tun will.**
3. **Es gab und gibt im Stadtgebiet Frankfurts geeignete alternative Standorte, die zum Teil überhaupt nicht näher geprüft, zum Teil aus nicht überzeugenden Gründen aussortiert wurden.**
4. **Die Rennbahn ist weder aus ökonomischen, ökologischen noch stadtplanerischen Erwägungen die beste, geschweige denn die einzige geeignete Fläche für den geplanten DFB-Komplex in Frankfurt.**
5. **„Mit der Aufgabe der Rennbahn wäre der Verlust einer traditionsreichen und landesweit einmaligen Sport- und Freizeitattraktion verbunden, die für breite Bevölkerungsschichten sowohl im Alltag wie auch anlässlich von sportlichen und anderen Darbietungen erlebbar ist.“ (Zitat aus einer internen Stellungnahme des Stadtplanungsamtes)**
6. **Das Gelände des geplanten DFB-Komplexes – wo immer es auch entstehen wird – kann aus mehrfachen Gründen nicht so öffentlich zugänglich sein wie die Rennbahn. Es muss und wird deshalb wirksam von der Außenwelt mit abgrenzenden Einrichtungen ausgestattet.**
7. **Der geplante „Bürgerpark“ entstammt keinem Bedürfnis oder Verlangen der Bürger, sondern ist einzig das Projekt eines politischen Willens, der dem Verlust des Großteils der Fläche der Rennbahn mehr Akzeptanz bei den Bürgern verschaffen soll.**
8. **Die Akteneinsicht vermittelt keinerlei Klarheit über die Kontaktaufnahme zwischen dem Magistrat und der Frankfurter Hippodrom GmbH zwecks Beendigung des Vertragsverhältnisses und Übereignung der Gesellschafteranteile. Weder kann**

nachvollzogen werden, welche Seite die Initiative dazu ergriffen hat noch wann das geschah. Das zu wissen, ist für das Verständnis der weiteren Entwicklung von unverzichtbarer Bedeutung.

9. Zwischen der Stadt, insbesondere dessen Grünflächenamt, und der Frankfurter Hippodrom GmbH des Herrn Hellwig gab es jahrelange Auseinandersetzungen um Natureingriffe und finanzielle Forderungen, die eine Vertragskündigung seitens der Stadt in den Jahren 2012 und 2013 ermöglicht, wenn nicht sogar notwendig gemacht hätten. Die zur Einsicht vorgelegten Akten geben keinen Aufschluss darüber, warum das nicht geschehen ist und wer aus welchen Gründen daran interessiert war.
10. Das Revisionsamt der Stadt Frankfurt hat die finanziellen Konditionen des Erbbaupachtvertrages mit dem DFB kritisiert. Es gibt keine nachvollziehbare Begründung, warum der DFB das Gelände für 46 Euro/qm bekommen soll, der Bodenrichtwert für mit Baurecht ausgestattetes Land im Bereich der Rennbahn aber bei 500 Euro liegt und 2006 im Pachtvertrag der Stadt mit der Huarong-Gruppe für das Hotel direkt an der Rennbahn gar 859 Euro/qm ausbedungen wurden.
11. Eine städtische finanzielle Förderung des Renn-Klubs erfolgte letztmalig im Frühjahr 2013 mit einem Betrag von 12.700 Euro. Von einem „Fass ohne Boden“ kann zumindest in den letzten Jahren und der Gegenwart keine Rede sein. Solche Behauptungen entsprechen nicht den Realitäten, sondern verfälschen sie.
12. Alle vorherigen direkten oder indirekten städtischen Subventionierungen der Rennbahn bzw. des Renn-Klubs waren demokratisch legitimiert und wurden von Mehrheiten der Stadtverordneten und/oder des Magistrats beschlossen.

Stadtverordneter Wolfgang Hübner, Mitglied des Akteneinsichtsausschusses,  
Frankfurt am Main, 7. Juni 2015