

Kleine Anfrage mit Antwort

Wortlaut der Kleinen Anfrage

der Abgeordneten Ulrich Biel, Ingrid Eckel, Uwe-Peter Lestin, Rosemarie Tinius, Ingolf Viereck, Dörthe Weddige-Degenhard, Hans-Hermann Wendhausen (SPD), eingegangen am 19.03.2004

Verkauf des Schlossparks in Braunschweig - Kungelei zwischen Stadt und Land?

Durch den im Jahr 1955 zwischen dem Land Niedersachsen und der Stadt Braunschweig abgeschlossenen „Schlossparkvertrag“ wurden die Ruine des Braunschweiger Schlosses sowie der zugehörige Schlosspark vom Land Niedersachsen an die Stadt Braunschweig übertragen. Für den Fall einer Weiterveräußerung dieses Grundstücks durch die Stadt Braunschweig wurde eine Vertragsstrafe vereinbart, die sogar durch eine Hypothek dinglich gesichert worden ist.

Die Stadt Braunschweig beabsichtigt derzeit, einen Teil des Schlossparkgeländes an die Firma ECE zu veräußern. Diese will dort ein City-Einkaufscenter errichten. Die CDU-FDP-Landesregierung hat zwischenzeitlich, offenbar um eine gerichtliche Auseinandersetzung mit dem Braunschweiger CDU-Oberbürgermeister Dr. Hoffmann zu vermeiden, auf die Geltendmachung der Vertragsstrafe verzichtet und eine Kompensationslösung mit der Stadt Braunschweig ausgehandelt. Dieses Verhalten der Landesregierung wirft die Frage auf, ob sich das Land durch die Kompensationslösung hat übervorteilen lassen. Dieser Eindruck drängt sich bereits deshalb auf, weil die auf Verwaltungsebene gefundene Kompensationslösung nahezu identisch mit einem bereits im Februar 2002 gefassten Beschluss des Rates der Stadt Braunschweig ist und daher sehr fraglich ist, welchen Verhandlungserfolg das Land für sich in Anspruch nehmen kann.

Wir fragen die Landesregierung:

1. Welche Gründe sprechen aus der Sicht des Landes für die Einwilligung zum vorgeschlagenen Kompensationsvertrag?
2. Wurde eine Kosten-Nutzen-Abwägung durch das Land vorgenommen, und wurde dabei die vertraglich festgelegte Vertragsstrafe in Höhe von 1 000 000 DM berücksichtigt?
3. Hat das Land geprüft, ob die in vor 50 Jahren vereinbarte Vertragsstrafe durch ergänzende Vertragsauslegung z. B. in Berücksichtigung des in der Zwischenzeit erheblichen Wertzuwachses des Schlossparkgrundstücks deutlich höher als ursprünglich vereinbart geltend gemacht werden könnte? Wenn ja, zu welchem Ergebnis hat diese Prüfung geführt? Wenn nein, warum nicht?
4. Welchen Vorteil hat das Land durch den Kompensationsvertrag?
5. Lässt sich ein finanzieller Vorteil für das Land aus der Kompensationslösung beziffern? Wenn ja, in welcher Höhe?
6. Welche Kompensationen leistet die Stadt Braunschweig im Ausgleich für den Verzicht des Landes zur Geltendmachung der Vertragsstrafe, und welchen Wert hat dieser Ausgleich abzüglich gegebenenfalls entgangener Mieteinnahmen des Landes?
7. Inwieweit wurde die Überlassung der Jägerhofstiftung in der Kompensationslösung berücksichtigt?
8. Ist das Land an dem Verkaufserlös aus der Grundstücksübertragung der Stadt an ECE beteiligt?
9. Hat das Land seine Zustimmung zur Nutzungsänderung des Grundstücks gegeben? Wenn ja, welche Vorteile sieht das Land darin für sich?

(An die Staatskanzlei übersandt am 24.03.2004 - II/72 - 150)

Antwort der Landesregierung

Niedersächsisches Finanzministerium
- 23-23 06/Br (102) -

Hannover, den 19.04.2004

Nach § 46 Satz 3 in Verbindung mit § 45 Absatz 2 der Geschäftsordnung für den Niedersächsischen Landtag sind Anfragen knapp und sachlich abzufassen. Werturteile oder parlamentarisch unzulässige Wendungen führen zur Unzulässigkeit der Anfrage. Bereits der Begriff „Kungelei“ in der Überschrift der Kleinen Anfrage stellt eine negative Wertung des zu beurteilenden Geschehens dar, suggeriert, die handelnden Beamten hätten nicht korrekt gehandelt, und führt deshalb dazu, dass die Anfrage als unzulässig i.S.d. § 45 Absatz 2 der Geschäftsordnung für den Niedersächsischen Landtag angesehen werden muss.

Im Interesse einer sachlichen Diskussion und um zu dokumentieren, dass der Vorwurf der Kungelei jeder Grundlage entbehrt, ist die Landesregierung gleichwohl bereit, den angesprochenen Fragenkomplex zu beantworten.

Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 08. Juli 2003 beschlossen, die Fa. ECE-Projektmanagement GmbH & Co. KG (kurz: ECE) auf der Fläche des Schlossparks in Braunschweig ein Einkaufszentrum realisieren zu lassen, den Flächennutzungsplan der Stadt entsprechend zu ändern und einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Des Weiteren hatte der Rat der Stadt dem Abschluss eines Vorvertrages zugestimmt, der die Grundzüge der im weiteren Verlauf noch zu verhandelnden und abzuschließenden vertraglichen Regelungen enthielt.

Danach hat der Rat die Übereignung einer Teilfläche des Schlossparks an die ECE vorgesehen. Auf dieser Teilfläche standen bis zum Abriss im Jahre 1960 das ehemalige Residenzschloss sowie einige Nebengebäude. Dieses Grundstück hatte das Land Niedersachsen durch Vertrag vom 23. März 1955 der Stadt Braunschweig verkauft. § 5 des Vertrages regelt, dass die Stadt das Grundstück nur mit Zustimmung des Niedersächsischen Finanzministers verkaufen, mit einem Erbbaurecht belasten oder zu anderen als in § 3 genannten Zwecken verwenden kann. Im Falle der Verletzung dieser Pflicht hatte das Land nach § 6 einen Anspruch auf Zahlung einer Vertragsstrafe von 1 Mio. DM.

Vor dem Hintergrund dieser vertraglichen Regelungen und des kommunalen Interesses an einer städtebaulichen Entwicklung des in Rede stehenden Areals ist die Stadt in Anknüpfung an Verhandlungen mit dem ehemaligen Regierungspräsidenten von Braunschweig Dr. Axel Saipa nach dem Regierungswechsel erneut an das Land herangetreten. Diese Initiative der Stadt hat das Land aufgegriffen und als Chance genutzt, einige für das Land bedeutsame Liegenschaftsangelegenheiten in Braunschweig in ihrer Entwicklung voranzutreiben oder überhaupt erst ins Gespräch zu bringen. Damit bot sich im Ergebnis erstmalig die Möglichkeit, ein finanzielles Ergebnis für das Land aus dieser Jahrzehnte alten vertraglichen Vereinbarungen zu realisieren.

Das Land hat mit dem gem. § 63 NGO die Stadt Braunschweig vertretenden Oberbürgermeister oder mit von diesem beauftragten Personen verhandelt. Das Land ist vom zuständigen Finanzministerium vertreten worden, das in entsprechender Anwendung von Ziffer 6.3.1 des Anwendungserlasses zu § 64 LHO ohne Einwilligung des Landtages tätig werden konnte, da die Wertgrenze von 1 Mio. € nicht überschritten war. Offizieller konnten die Verhandlungen nicht geführt werden. Der Begriff Kungelei ist also abwegig und daher diffamierend.

Gleichwohl hat der Finanzminister die Landesregierung am 09. Dezember 2003 - und damit vor Abschluss des Vertrages zwischen Stadt und Land - über das Ergebnis der Verhandlungen und die beabsichtigten Vertragsinhalte unterrichtet. Zusätzlich haben der Finanzminister und der Finanzstaatssekretär Dr. Hagebölling die vier finanzpolitischen Sprecher der Fraktionen am 10. Dezember 2003 in einer gemeinsamen Besprechung über die finanzielle Größenordnung des zwischen Land und Stadt beabsichtigten Vertrages und seines sonstigen Inhaltes informiert. Auch hieran wird deutlich, dass eine „Kungelei“ nicht vorlag. Offizieller konnte das Finanzministerium gar nicht vorgehen.

Dies vorausgeschickt, beantworte ich namens der Landesregierung die einzelnen Fragen wie folgt:

Zu 1:

Ohne den jetzigen Vertrag hätte sich aus den alten vertraglichen Vereinbarungen auf absehbare Zeit kein finanzielles Ergebnis für das Land realisieren lassen.

Zu 2:

Ja.

Zu 3:

Ja. Die Prüfung hat ergeben, dass der Vertrag aus dem Jahre 1955 weder eine Gleitklausel enthielt, noch Anknüpfungspunkte für eine ergänzende Vertragsauslegung mit dem Ziel einer deutlich höheren Vertragsstrafe gegeben sind.

Zu 4:

In den Verhandlungen mit der Stadt hat das Land folgende Ergebnisse erzielt:

- Für eine eventuelle Erweiterung des Herzog-Anton-Ulrich-Museums (HAUM) benötigt das Land eine städtische Teilfläche. Diese Fläche wird nunmehr unentgeltlich auf das Land übertragen. Im Falle eines Kaufs dieser Fläche hätte das Land einen Kaufpreis von mindestens 180 000 Euro aufwenden müssen.
- Für die landeseigenen Kleingartenflächen Am Bülden, die ursprünglich als Erweiterungsfläche für die TU Braunschweig vorgesehen waren, hat sich die Stadt als Planungsträger zur Durchführung eines Bebauungsplanes verpflichtet. Die damit einhergehende Wertsteigerung des Areals ist vor Abschluss der Planung nicht bezifferbar, wird aber deutlich über dem Wert von Gartenland liegen.

Sofern die planungsrechtliche Aufwertung des Areals scheitert, hat die Stadt dem Land einen Ausgleichsbetrag (Differenz zwischen Erweiterungsfläche HAUM und Vertragsstrafe aus dem Schlossvertrag) zu zahlen.

- Die Stadt kauft das wegen planungs- und nachbarrechtlicher Probleme anderweitig schwer veräußerbare - und für Landesaufgaben nicht mehr benötigte - Grundstück Theaterwall 19. Der finanzielle Vorteil für das Land wird nach überschlägigen Ermittlungen mit rd. 200 000 Euro beziffert.
- Außerdem kauft die Stadt das bisher kleingärtnerisch genutzte landeseigene Gelände südlich des Heidbergs zum Verkehrswert. Der Verkaufserlös, der dem Land zufließt, beläuft sich auf rd. 150.000 Euro.

Für den Fall höherwertiger Entwicklungen in den nächsten 15 Jahren partizipiert das Land zusätzlich durch eine entsprechende Mehrerlösklausel.

- Im Übrigen hat die Stadt ihre Bereitschaft erklärt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung und Erschließung des landeseigenen Geländes in der Münzstraße zu schaffen sowie das Land bei der anschließenden Vermarktung zu unterstützen. Das Land erwartet daraus mittel- bis langfristig Verwertungserlöse von rd. 3,5 Mio. Euro.

Zu 5 und 6:

siehe im Wesentlichen Antwort zu 4.

Das Land erzielt zurzeit Mieteinnahmen von 5 565 Euro/Jahr für das Kleingartengelände „Heidberg“ und 7 048,44 Euro/Jahr für die Vermietung des Grundstücks Theaterwall 19. Diese werden nach Verkauf an die Stadt zukünftig entfallen. Sie werden aber durch die zu erwartenden Veräußerungserlöse und den für das Land entfallenden Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand für die Liegenschaften mehr als kompensiert.

Zu 7:

§ 3 Satz 2 des Vertrages regelt, dass bezüglich der „Vereinbarung zur Auflösung der Reichsjägerhofstiftung“ vom 23.05.1955 nach endgültiger Klärung der Rechtsverhältnisse zeitnah eine abschließende Regelung zu treffen ist.

Zu 8:

Nein.

Zu 9:

Ja. Die Vorteile für das Land sind bereits dargestellt.

Hartmut Möllring