

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

Drucksache / Bremische Bürgerschaft, Landtag 14. Wahlperiode, 1995-1996

07.05.1997 - Drucksache 14/656

Mitteilung des Senats vom 6. Mai 1997

Übereilter Ankauf von Grundstücken in der Hemelinger Marsch

Die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN hat unter Drs. 14/633 eine Große Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die Große Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Der Grunderwerb in der Hemelinger Marsch ist Ergebnis eines parlamentarisch intensiv begleiteten, ressortübergreifenden und durch Senatsbeschluß abgesicherten Prozesses. Wesentliche Stationen dieses Prozesses sind:

15. Mai 1990:

Die Stadtbürgerschaft fordert den Senat auf, eine „integrierte Gesamtflächenplanung“ vorzulegen.

5. November 1990:

Der Senat bittet die zuständigen Ressorts, die planerischen Voraussetzungen für die Ausweisung eines 50 ha großen Gewerbegebietes in der Hemelinger Marsch vorzubereiten.

13. November 1990:

Die Stadtbürgerschaft erhält eine Mitteilung des Senats zur integrierten Flächenplanung mit einer entsprechenden Aussage zur Hemelinger Marsch.

14. Dezember 1990:

Die Stadtbürgerschaft „... fordert den Senat auf, das Gewerbegebiet ‚Hemelinger Marsch‘ zur Planreife zu bringen und ab 1995 zu erschließen ...“.

23. Mai 1991:

Die Wirtschaftsförderungsausschüsse fordern den Senator für Wirtschaft, Technologie und Außenhandel auf „zur Sicherung der Option, in der Hemelinger Marsch qualifizierte Gewerbeflächen zu entwickeln, umgehend die Grundstücksicherung zu betreiben“.

28. Juni 1991:

Die Bürgerschaftsausschüsse beschließen die Übernahme einer Bürgerschaft zur Finanzierung des Grunderwerbs durch die HIBEG.

3. Juli 1991:

Der Aufsichtsrat der HIBEG stimmt dem Grunderwerb vorbehaltlich der Finanzierung durch eine Landesbürgerschaft zu.

23. Juli 1991/6. August 1991:

Der Senat berät über den Ankauf in der Hemelinger Marsch und faßt folgenden Beschluß: „Der Senator nimmt den durch die Vertreter von SPD, CDU und FDP in der gemeinsamen Sitzung der Bürgerschaftsausschüsse vom 28. Juli 1991 gefaßten Beschluß zum Ankauf der Flächen in der Hemelinger Marsch zur Kenntnis und stimmt dem Vertragsabschluß durch die HIBEG zu“.

7. August 1991:

Der Senator für Wirtschaft, Technologie und Außenhandel teilt der HIBEG mit Schreiben vom 7. August 1991 den Beschluß des Senats vom 6. August 1991 mit und bittet, die eingeleiteten Bemühungen zum Ankauf der Flächen möglichst bald zum Abschluß zu bringen.

Frage 2:

Die Ankäufe wurden nach Maßgabe der Beschlußfassung der Bürgerschaftsausschüsse und des Senats von der HIBEG im August 1991 verhandelt und durchgeführt. Den Verhandlungen waren Gespräche der Geschäftsführung der HIBEG mit der Immobiliengesellschaft Gröning & Wätjen (G & W) vorausgegangen. In diesem Zusammenhang hatte G & W im Juni 1991 mitgeteilt, sie halte es für darstellbar, der HIBEG die in Rede stehenden Liegenschaften anzudienen. Aufgrund der mit den Landwirten geführten Vorgespräche bestehe nunmehr die zeitlich begrenzte Möglichkeit, sämtliche in diesem Bereich gelegenen Liegenschaften in einem „Gesamtpaket“ zu erwerben.

Ein Beauftragter des Landes und/oder der Stadtgemeinde Bremen hat keinen der abgeschlossenen Verträge unterschrieben. Die HIBEG hat den Ankauf der Flächen als Eigengeschäft vorgenommen. Sie wurde zwar auf Veranlassung ihres mittelbaren Gesellschafters Freie Hansestadt Bremen (FHB) entsprechend dem Schreiben des Senators für Wirtschaft, Technologie und Außenhandel vom 7. August 1991 tätig und hat zur Abdeckung der Risiken, daß insbesondere aus politischen Gründen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines Gewerbegebiets nicht geschaffen werden können, eine Bürgschaft in Höhe des Kaufpreises zuzüglich Nebenkosten erhalten; sie handelte aber als privatrechtliche GmbH, die ausschließlich durch ihre Geschäftsführung, die auch den Vertrag unterschrieben hat, vertreten wird. Insofern ist ihr Handeln weder mit dem eines Amtes noch eines Eigenbetriebes zu vergleichen.

Frage 3:

Die Liegenschaften wurden zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe 27.382 TDM erworben. Davon entfielen auf die Gebäudeentschädigung 5.230 TDM und auf die Grundflächen 22.152 TDM. Wirtschaftlich ist in diesem Rahmen zu berücksichtigen, daß als Zahlungstermin der 15. Januar 1994 vereinbart wurde. Insofern setzt sich der vereinbarte Kaufpreis zusammen aus einem Wert- und einem Zinsanteil. Nach Maßgabe der festgelegten Kaufpreiskonditionen beträgt der abgezinst Basispreis unter Finanzierungsgesichtspunkten als Gesamtpreis 22.837 TDM, bezogen auf die Gebäudeentschädigung 4.362 TDM und auf die Grundflächen 18.475 TDM. Das ergibt für 791.141 qm einen Preis von 23,35 DM/qm.

Frage 3 a) und 3 b):

Die vereinbarten Kaufpreise stellen das Ergebnis der Verhandlungen mit den veräußernden Grundstückseigentümern dar. Als privatrechtliche Gesellschaft war die HIBEG, auch wenn sie sich mittelbar im bremischen Eigentum befindet, bei einem Eigengeschäft über Grund und Boden nicht verpflichtet, ein Wertgutachten einzuholen. Unter den gegebenen Umständen wurde von der Einholung eines derartigen Wertgutachtens deshalb abgesehen, weil dies ohnehin keinen Einfluß auf das Ergebnis der Preisverhandlungen gehabt hätte: Das Verhandlungsergebnis war nach Einschätzung der Geschäftsführung der HIBEG nicht mehr zu verbessern.

Im Rahmen der Prüfung der HIBEG durch den Rechnungshof der FHB hat das Kataster und Vermessungsamt Bremen (KuV) nachträglich eine Wertermittlung durchgeführt. Das KuV hat unter der Prämisse eines zusammenhängenden und zum gleichen Zeitpunkt erfolgenden Erwerbs sämtlicher Grundstücke einen Verkehrswert zwischen 20,00 DM/qm und 25,00 DM/qm festgestellt.

Frage 3 c):

Da mögliche Schadstoffbelastungen erst zu einem späteren Zeitpunkt bekannt geworden sind, sind sie in die Bewertung des KuV nicht eingegangen.

Frage 4:

Zum Zeitpunkt des Abschlusses der Kaufverträge war weder dem Senat noch der HIBEG die im Jahre 1996 festgestellte Schadstoffbelastung im Boden der Hemelinger Marsch bekannt. Zur Zeit der Aufstellung des Gewerbeflächenerschließungsprogramms 1997 für die Stadt Bremen (GEP 97) im Jahre 1990 — also noch vor Beginn der Vertragsverhandlungen — lagen beim ehemaligen ASA (heute BEB) auf der Grundlage des Zwischenberichts der Arbeitsgruppe Altablagerungen keine Erkenntnisse über dortige Altlasten vor. Auch beim Umweltressort waren im Zusammenhang mit der Erhebung über kontaminationsverdächtige Standorte in der Stadtgemeinde Bremen keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vorhanden. Das Altablagerungskataster der BEB beruht — neben den dort vorhandenen Kenntnissen über Altablagerungen und Luftbildauswertungen — insbesondere auf einer Befragung der Ortsämter und von Zeitzeugen. Selbst das Altablagerungskataster mit Stand April 1995 weist in diesem Bereich keine Altablagerungen aus. Insoweit wird auf die nach wie vor richtige Beantwortung der Kleinen Anfrage der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN durch den Senat im Januar d. J. verwiesen.

Bei den Vertragsverhandlungen zwischen HIBEG und den Landwirten kam zwar zur Sprache, daß in der Hemelinger Marsch nach dem Zweiten Weltkrieg eine Dampfziegelei betrieben wurde und die Tongruben mit Schutt verfüllt worden sind. Zu diesem Thema machte der Leiter des Ortsamtes Bremen-Hemeligen, der mit der HIBEG vorher deswegen nicht in Kontakt getreten war, bei den Verhandlungen seinerzeit ebenfalls Ausführungen, ohne allerdings weiterführende konkrete Hinweise zu geben. Die unverzüglich von der HIBEG angeforderte Erklärung zur Konkretisierung blieb ohne Erfolg. Da die insoweit gemachten Angaben nicht konkretisiert wurden, im Altablagerungskataster ebenfalls keine Informationen über eine Altablagerung in diesem Bereich vorlagen und eine Verfüllung von Tongruben mit Schutt erfahrungsgemäß kein wesentliches Hemmnis bei der Erschließung von Gewerbegebieten darstellt, wurde der Grunderwerb vollzogen.

Frage 5:

Die Grundstückskaufverträge mit den veräußernden Landwirten enthalten die Klausel, daß die Verkäufer keine positive Kenntnis von umweltschädlichen Altlasten oder sonstigen Kontaminationen des zum Kaufobjekt gehörenden Grund und Bodens haben, wobei Beeinträchtigungen infolge intensiver landwirtschaftlicher Nutzung nicht als Kontaminationen gelten. Diese Regelung entsprach auf Basis des damaligen Standes der Altlastenerfassung dem seinerzeit üblichen Standard. Ergänzend stellte die HIBEG auf Wunsch der Landwirte im Zusammenhang mit dem unter Ziffer 4 dargestellten Tatbestand im Rahmen der Verhandlungen klar, daß der Betrieb der Dampfziegelei und die Verfüllung der Tongrube mit Schutt einen haftungsauslösenden Tatbestand im Sinne dieser Vertragsklausel nicht begründen.

Frage 6:

Das Zustandekommen eines Vertrages über den Erwerb von Grundstücksflächen setzt voraus, daß sich Verkäufer und Käufer über den Preis einigen. Es ist keine Aussage darüber möglich, ob sich die Vertragsparteien in Kenntnis der heute bekannten Schadstoffbelastungen über einen niedrigeren Kaufpreis einig geworden wären und, wenn ja, in welcher Höhe. Naturgemäß hätte die HIBEG bei Kenntnis der heute bekannten Schadstoffbelastungen versucht, den Kaufpreis weiter herunter zu verhandeln. Es kann indes nicht unterstellt werden, daß die Landwirte in jedem Falle auch einen niedrigeren als den ausgehandelten Kaufpreis akzeptiert hätten. Für den Senat kam es seinerzeit darauf an, die Grundstückssicherung für die Entwicklung einer qualifizierten Gewerbefläche zum Abschluß zu bringen.

In diesem Zusammenhang ist von ausschlaggebender Bedeutung, daß unter dem seinerzeit gegebenen Umständen bei einem weiteren Zuwarten mit dem Vertragsabschluß der zusammenhängende Erwerb der Grundflächen für das Gewerbegebiet Hemelinger Marsch gefährdet worden wäre. Die veräußerungswilligen Landwirte hatten nämlich im Rahmen der Vertragsverhandlungen vor dem Hintergrund entsprechender früherer Erfahrungen deutlich gemacht, daß sie eine längeranhaltende Unsicherheit darüber, ob ein Verkauf ihrer Grundstücke zustande kommen würde, nicht hinzunehmen bereit waren. Vor diesem Hintergrund war es nicht vertretbar, das Risiko eines Scheiterns der Verhandlungen ein-

zugehen und damit durch zögerliches Verhalten die Gelegenheit zu vertun, die Grundstückssicherung für die Schaffung einer hochwertigen Gewerbefläche erfolgreich abzuschließen.

Vor dem dargestellten Hintergrund ist der Ankauf der Flächen in der Hemelinger Marsch zu den vereinbarten Preisen nach wie vor richtig. Selbst in Anbetracht der zu erwartenden Mehraufwendungen auch für die Beseitigung der Schadstoffbelastung, die in ihrem heutigen Ausmaß seinerzeit nicht voraussehbar war, wird es möglich sein, das verkehrsmäßig qualifizierteste bremische Gewerbegebiet mit Gesamtaufwendungen herzustellen, die sich im Rahmen der Kosten für die Aufbereitung anderer Gewerbegebiete halten. Maßgebend für diese Beurteilung ist die Tatsache, daß die Erwerbskosten für das Gebiet Hemelinger Marsch unter Berücksichtigung des Preisniveaus vergleichbarer Fälle als günstig anzusehen sind. Dazu wird z. B. auf den Ende der 60er Jahre vereinbarten Einstandspreis im Universitätsbereich von faktisch 50,00 DM/qm verwiesen; weiter sind in diesem Zusammenhang die Kaufpreise für das in den 90er Jahren erworbene Gelände Industrie-Park Bremen von 58,00 DM/qm und für das Gelände Bürostadt Vahr von 45,00 DM/qm zu nennen.

Frage 7:

In der Regel führt das Grundstücksamt die Verhandlungen mit den zahlreichen Einzeleigentümern in einem neu zu erschließenden Gebiet. Die Verhandlungen dauern, bedingt durch die unterschiedlichen Interessen der Eigentümer, mehrere Jahre, so daß auch die Ankaufspreise über mehrere Jahre zu zahlen sind. Bei einem derartigen zeitlich gestreckten Verfahren sind indes auch regelmäßig Preissteigerungen vorprogrammiert mit der Folge, daß die Grundstückseigentümer Planungsgewinne zu Lasten der öffentlichen Hand realisieren können. Beim Ankauf der Flächen in der Hemelinger Marsch wurden Bremen erstmalig große zusammenhängende Flächen mehrerer Eigentümer in einem Paket zum Kauf angeboten. Durch den Ankauf als Paket hatte Bremen alle für die Erschließung benötigten Flächen sofort verfügbar. Damit wurde auch der Kaufpreis in Höhe von 25 Mio. DM in einer Summe fällig. Ein Betrag in dieser Größenordnung konnte aus dem revolvingierenden Grundstücksfonds nicht finanziert werden. Dies war einer der Gründe, die HIBEG, die sich die erforderlichen Mittel auf dem Kapitalmarkt beschaffen kann, mit den Verhandlungen und dem Ankauf der Flächen zu betrauen. Die auflaufenden Zinsen sollen aus der Wertsteigerung zwischen Ankaufs- und Verkaufspreis finanziert werden, so daß der Haushalt der FHB hierdurch entlastet wird.

Dieses Modell hat sich aus einem weiteren Grunde bewährt. Mit dem frühen Erwerb der landwirtschaftlichen Grundflächen in der Hemelinger Marsch ist es das erste Mal im Lande Bremen gelungen, daß die ansonsten in der Regel erheblichen Planungsgewinne, die darauf beruhen, daß die öffentliche Hand ein Gebiet zum Gewerbegebiet umwidmet und erschließt, nicht den Grundstückseigentümern bzw. den Zwischenerwerbern zufließt. Vielmehr wird die Wertsteigerung aufgrund der Umwidmung des Geländes zum Gewerbegebiet sich allein im Vermögen der öffentlichen Hand auswirken und die Kosten für die Altlastenbeseitigung voraussichtlich kompensieren.