

KLEINE ANFRAGE

der Abgeordneten Jeannine Rösler, Fraktion DIE LINKE

Ortsteilentwicklung Riems

und

ANTWORT

der Landesregierung

1. Welche Aktivitäten sind seit dem Wechsel der Zuständigkeit innerhalb der Landesregierung für die ehemaligen Landesliegenschaften Riemserort und den Teil der Insel Riems, der im Besitz des Landes ist, eingeleitet worden, um die Ortsteilentwicklung zu befördern und die Wohnsituation zu verbessern?

Die ehemals landeseigenen Grundstücke von Riemserort befinden sich zu einem Teil noch im Eigentum der BBN - Baubetreuungsgesellschaft Neubrandenburg mbH - es handelt sich dabei im Wesentlichen um den Wohnungsbestand (Plattenbauten) sowie Rest- und Splitterflächen. Der Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern wurde zwischenzeitlich an private Dritte - überwiegend an die Mieterinnen und Mieter - veräußert. Aktivitäten zur Verbesserung der Wohnsituation und der Beförderung der Ortsteilentwicklung sind insofern Sache der jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer (zum Beispiel Einwerben von Fördermitteln) beziehungsweise der Hansestadt Greifswald (zum Beispiel Aufstellung von Bebauungsplänen, Einsatz von Städtebaufördermitteln).

Die landeseigenen Flächen der Insel Riems sind bebaut mit zwei Wohnblocks (Boddenblick 2/3 beziehungsweise 4/5) mit jeweils zwölf Mieteinheiten sowie mit insgesamt neun unter Denkmalschutz stehenden, in den 20er- und 30er-Jahren des letzten Jahrhunderts erbauten Einzel-, Doppel- beziehungsweise Mehrfamilienhäusern. Die Wohnblocks wurden vor einigen Jahren grundsaniert. Für den Bauunterhalt der Gebäude sind im Zeitraum von 2008 bis 2012 im Rahmen des Landeshaushaltes Ausgaben in Höhe von 660.000 Euro vorgesehen. In diesem Jahr werden Ausgaben in Höhe von zirka 300.000 Euro zur Umsetzung der bislang noch nicht realisierten Maßnahmen erfolgen. Für die im Eigentum des Landes stehenden Liegenschaften der Insel Riems ist der Einsatz von Fördermitteln für Baumaßnahmen grundsätzlich ausgeschlossen.

2. Entspricht es den Tatsachen, dass der Gläubigerin BBN bzw. deren Rechtsnachfolgerin vom Land mehrfach Zahlungsaufschub für den Kauf der ursprünglich im Landesbesitz befindlichen Liegenschaften gewährt wurde?
Wenn ja, wann geschah dies, aus welchen Gründen, in welcher Höhe und bis wann gilt dieser Zahlungsaufschub (bitte einzeln auflisten)?

Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat die landeseigenen Flächen der Liegenschaft Riemserort mit Zustimmung des Landtages Mecklenburg-Vorpommern mit Kaufvertrag vom 29.02.2000 zu den verhandelten Eckdaten (vergleiche Drucksache 3/911) verkauft. Die Zahlung der 1. Rate in Höhe von 8,2 Mio. DM (4,193 Mio. Euro) ist vertragsgemäß erfolgt, die 2. Rate in Höhe von 3,8 Mio. DM (1,943 Mio. Euro) sowie die 3. Rate in Höhe 2,0 Mio. DM (1,023 Mio. Euro) steht noch aus.

Es ist zutreffend, dass die 2. Kaufpreisrate mehrfach gestundet wurde. Sie war ursprünglich fällig am 30.06.2002 und wurde zunächst bis zum 30.06.2004 und weiter bis zum 31.12.2010 gestundet. Zum jeweiligen Genehmigungszeitpunkt war davon auszugehen, dass sich die wirtschaftliche Situation der BBN - Baubetreuungsgesellschaft Neubrandenburg mbH wegen der besonderen Entwicklungsmöglichkeiten und des wirtschaftlichen Potenzials der Liegenschaft (zwei B-Plangebiete in direkter Boddenlage, Unterbringungsbedarf der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Friedrich-Loeffler-Instituts und daraus resultierend gute Vermietungschancen der Mietwohnungen) verbessert und die Zahlungsansprüche des Landes erfüllt werden können.

Nachdem diese Erwartungen sich nicht erfüllt hatten, versuchte die BBN - Baubetreuungsgesellschaft Neubrandenburg mbH sowohl Gesellschaftsanteile als auch die Liegenschaft als Gesamtpaket zu veräußern, bisher jedoch erfolglos. Daher wird zwischen BBN - Baubetreuungsgesellschaft Neubrandenburg mbH, der finanzierenden Bank (Landesbank Baden-Württemberg, vormals Sachsenbank) und Land seit dem Jahre 2009 der Abschluss einer dreiseitigen Vereinbarung mit dem Ziel der Möglichkeit der Veräußerung auch von Einzelobjekten priorisiert. Der Abschluss der dreiseitigen Vereinbarung stellt die für das Land wirtschaftlichste Variante dar, sodass daraus resultierend die weitere Stundung der 2. Rate bis zum 31.12.2011 erfolgte. Bedingt durch den Fortschritt der Einigung der Vertragsparteien zur dreiseitigen Vereinbarung, aber auch durch die schleppende Bearbeitung der Landesbank Baden-Württemberg, war die nochmalige Verlängerung der Stundung der 2. Rate bis zum 30.09.2012 erforderlich.

Die Fälligkeit der 3. Kaufpreisrate in Höhe von 2,0 Mio. DM (1,023 Mio. Euro) ist an die Rechtskraft der Bebauungspläne Rügenblick und Brooker Weg geknüpft. Die Fortsetzung der B-Plan-Verfahren ist von der Stadt Greifswald jedoch seit längerer Zeit nicht mehr betrieben worden, die Einbringlichkeit der 3. Rate ist daher ungewiss.

3. Welche Gründe gibt es aus Sicht der Landesregierung für die jahrzehntelange Stagnation der Ortsteilentwicklung und was wurde unternommen, um dem entgegenzuwirken?

Die jahrzehntelange Stagnation der Ortsteilentwicklung ist aus Sicht der Landesregierung unter anderem bedingt durch die Forderung der Landesbank Baden-Württemberg zum Ausgleich fälliger Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Auflösung eines Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrages durch die BBN - Baubetreuungsgesellschaft Neubrandenburg mbH, den diese als Tochter eines Unternehmens geschlossen hatte. Infolgedessen war die BBN - Baubetreuungsgesellschaft Neubrandenburg mbH nicht handlungsfähig. Die Landesbank Baden-Württemberg war weder zur Finanzierung der 2. Kaufpreisrate noch zu weiteren Kreditierungen im Zusammenhang mit der Entwicklung von Riemserort bereit.

Versuche der BBN - Baubetreuungsgesellschaft Neubrandenburg mbH zur Veräußerung der Gesellschaftsanteile beziehungsweise der noch in ihrem Eigentum befindlichen Liegenschaften von Riemserort im Gesamtpaket scheiterten. Mit Blick auf die weitere Entwicklung von Riemserort ist nunmehr vorgesehen, die Grundstücke einzeln, gegebenenfalls auch im Gesamtpaket zu veräußern. Zwischen BBN - Baubetreuungsgesellschaft Neubrandenburg mbH, Landesbank Baden-Württemberg und Land wird derzeit der Abschluss einer entsprechenden dreiseitigen Vereinbarung verhandelt. Die endabgestimmte Fassung der dreiseitigen Vereinbarung liegt der Landesbank Baden-Württemberg seit März dieses Jahres zur Unterzeichnung vor.

4. Wurde geprüft, inwieweit und unter welchen Bedingungen eine Rückabwicklung des Kaufvertrages erfolgen könnte und mit welchem Ergebnis?
5. Welche Auswirkungen hätte eine Rückabwicklung für den Landeshaushalt und wie könnte Abhilfe geschaffen werden im Falle negativer Auswirkungen (beispielsweise Forderungsverzicht)?

Die Fragen 4 und 5 werden zusammenhängend beantwortet.

Der Rückabwicklung des Kaufvertrages steht entgegen, dass mit dem Verkauf der Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke an Dritte wesentliche Teile des ursprünglichen Kaufgegenstands bereits veräußert worden sind.

Für den Fall der Anordnung der Zwangsverwaltung beziehungsweise der Zwangsversteigerung steht dem Land - allerdings nur für einen Teil der noch im Eigentum der BBN - Baubetreuungsgesellschaft Neubrandenburg mbH vorhandenen Grundstücke - ein Wiederkaufsrecht zu. Im Ergebnis der Prüfung der Wahrnehmung dieses Rechts stellt sich der Wiederkauf der Grundstücke in Abwägung aller entscheidungserheblichen Umstände als für das Land unwirtschaftliche Variante dar.

Es wird eingeschätzt, dass für den Wiederkauf Mittel aufzubringen wären, die durch eventuell erzielbare Verkaufserlöse nicht gedeckt werden können. Denn außer der Frage der Bemessung des Wiederkaufspreises wäre zum Beispiel auch die Ablösung der zugunsten der Landesbank Baden-Württemberg eingetragenen Grundschulden zu berücksichtigen, deren Höhe den Wert der noch vorhandenen Grundstücke ganz erheblich übersteigt.

Da die Entwicklung von nicht für Landeszwecke benötigten Liegenschaften keine Landesaufgabe ist, käme für das Land als Eigentümer nur die erneute Vermarktung der Grundstücke in Betracht. Neben der Berücksichtigung der oben genannten finanziellen Aspekte obläge dann dem Land außer dem Vermarktungsrisiko auch die Verwaltung der Liegenschaften mit entsprechendem Personal- und Finanzierungsbedarf. Im Ergebnis wäre daher der Wiederkauf durch das Land für die künftige Entwicklung von Riemserort nicht günstiger als die mit Abschluss der dreiseitigen Vereinbarung dann einvernehmlich zwischen der BBN - Baubetreuungsgesellschaft Neubrandenburg mbH, der Landesbank Baden-Württemberg und dem Land möglichen Einzelveräußerungen der Grundstücke.

6. Gibt es Verhandlungen mit der Gläubigerin BBN bzw. deren Rechtsnachfolgerin, mit Kaufinteressenten oder anderen Partnern, die direkt oder indirekt die Ortsteilentwicklung und die Wohnsituation Riemserort und Riems betreffen?

Verhandlungen beziehungsweise Gespräche mit der BBN - Baubetreuungsgesellschaft Neubrandenburg mbH, der Landesbank Baden-Württemberg, der Hansestadt Greifswald sowie Kaufinteressenten im Zusammenhang mit der Veräußerung der Liegenschaft werden durch die Landesregierung fortwährend geführt und betreffen insoweit indirekt die Entwicklung und Wohnsituation von Riemserort.

7. Welche Möglichkeiten hat das Land, einzuwirken auf eine Verbesserung der Situation vor Ort und werden diese Möglichkeiten vollumfänglich ausgeschöpft?

Siehe Antwort zu Frage 1.

8. Sind die Beschlüsse des Landtages der 3. Wahlperiode zur Veräußerung landeseigener Grundstücke Riemserort (Drucksachen 3/911 und 3/994) noch durchsetzbar oder müsste eine neue Beschlussfassung herbeigeführt werden?

Mit den Beschlüssen in der 3. Wahlperiode (Drucksachen 3/911 und 3/994) hat der Landtag die Zustimmung zur Veräußerung der landeseigenen Liegenschaft Riemserort an die BBN - Baubetreuungsgesellschaft Neubrandenburg mbH erteilt. Mit dem Verkauf der Liegenschaft durch notariellen Vertrag vom 29.02.2000 ist nur noch eine beschränkte Einflussnahme auf die BBN - Baubetreuungsgesellschaft Neubrandenburg mbH über die Abwicklung des Vertrages möglich.