

Auszug aus dem vorläufigen Protokoll der 87. Sitzung des Landtags Nordrhein-Westfalen vom 24.06.2015

Mündliche Anfrage – Marc Lürbke, FDP

Vizepräsident Oliver Keymis: Vielen Dank, Frau Ministerin. – Jetzt liegen keine weiteren Fragen mehr vor. Damit beende ich die Aussprache zur Mündlichen Anfrage 65 und danke der Frau Ministerin für die Beantwortung.

Ich rufe die

Mündliche Anfrage 66 des Herrn Abgeordneten Marc Lürbke von der Fraktion der FDP auf:

„Das Geheimnis Staumühle – Zeitnahe Veräußerung der Wohnsiedlung Staumühle oder weiter an-dauernde Blockade für die Zukunft eines Ortsteils in der Gemeinde Hövelhof?“ Die sogenannte JVA-Siedlung Staumühle steht im Eigentum des landeseigenen Bau- und Liegenschaftsbetriebs (BLB) und soll nach dessen Willen bereits seit einiger Zeit veräußert werden. Ursprünglich wurde die aus über 80 Häusern bestehende Siedlung für die Bediensteten der Justizvollzugsanstalt Hövelhof gebaut. In der Siedlung stehen insgesamt 69 Reihen- und 13 Einzelhäuser.

Erste Berichte zu geplanten Veräußerungen seitens des BLB gab es bereits im Jahr 2013, auf die sich verschiedenen Meldungen zu Folge drei potentielle Käufer meldeten. So berichtet beispielsweise die Neue Westfälische am 6. Januar 2015 über die seinerzeitigen Reaktionen:

„Daraufhin meldeten sich drei Interessenten, von denen einer wiederholt großes Interesse bekundet hat, den kompletten Wohnungsbestand zu kaufen, zu sanieren und anschließend wieder zu vermieten.“

Obwohl dem Vernehmen nach dem BLB mittlerweile ein vielversprechendes Investitionskonzept vorliegt, mangelt es weiter an konkreten Ergebnissen, und es entsteht der Eindruck, dass der Verkauf der Siedlung verschleppt bzw. verzögert wird. Die Gemeinde Hövelhof interessiert sich dennoch sehr für den Erhalt des Gebietes und hat die planungsrechtlichen Grundlagen für eine adäquate Nutzung bereits geschaffen.

Die bisherigen Antworten des Finanzministers auf parlamentarische Anfragen im Landtag sind nur wenig aussagekräftig und vage. Sie geben allen Beteiligten insbesondere keine Planungssicherheit für Investitions-vorhaben. Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und den besonderen Herausforderungen der ländlichen Regionen ist dieser Zustand nicht länger haltbar.

Weiterhin bleibt offen, welche konkreten Planungen die rot-grüne Landesregierung gegenwärtig und zukünftig für die Wohnsiedlung Staumühle und die Zukunft des Ortsteils bei ihrem Vorgehen verfolgt und welche Gründe für die enormen Verzögerungen bei der Entwicklung der Liegenschaft vorliegen. Nach Informationen der FDP-Landtagsfraktion existiert wenigstens ein belastbares Investitionskonzept. Es ist daher zu hinterfragen, welche Hinderungsgründe einer zukünftigen Entwicklung des Ortsteils weiterhin im Wege stehen könnten.

Der Finanzminister sollte dem Parlament daher die aktuellen Überlegungen und Absichten von Landesregierung und BLB zur zukünftigen Nachnutzung der Gebäude im Detail darlegen.

Erfolgt eine zeitnahe Veräußerung der Wohnsiedlung Staumühle, um die zukünftige Entwicklung eines Orts-teils in Hövelhof nicht zu blockieren?

Hier ist der Herr Finanzminister Herr Dr. Walter-Borjans gefragt, der entgegen meiner Notiz heute doch im Saal ist und deshalb auf die Anfrage antworten kann. Sie sind jetzt on air. Herr Minister, Sie haben das Wort.

Dr. Norbert Walter-Borjans, Finanzminister: Vielen Dank. – Herr Lürbke, es geht – anders als die Überschrift Ihrer Mündlichen Anfrage und die Frage selbst es vermuten ließe – weder um ein Geheimnis noch um eine Blockade.

Die Landesregierung hat seit Dezember 2014 bereits in drei Antworten auf Kleine Anfragen ausführlich zu diesem Thema Stellung genommen und dabei aufgezeigt, dass vor dem Verkauf noch verschiedene technische, rechtliche und finanzielle Fragen zu klären sind.

Der BLB und die Gemeinde haben das gemeinsame Ziel, die Liegenschaft zeitnah zu veräußern; allerdings stellt der Verkauf der Staumühle besondere Herausforderungen an die Verkaufsvorbereitungen. Das hat sich zwischenzeitlich auch durch immer wieder neu aufkommende Probleme gezeigt.

Die Liegenschaft ist von den Bedingungen her nicht mit anderen Liegenschaften vergleichbar. Es handelt sich um eine große Fläche mit vielen Häusern und Wohnungen, die seiner Zeit für die Bediensteten der JVA Hövelhof gebaut worden sind. Deshalb ist die Versorgungsinfrastruktur sehr eng mit der Justizvollzugsanstalt verbunden. Das ist ein Grund, warum vor einem Verkauf viele technische, rechtliche und finanzielle Fragen zu klären sind.

Ein paar weitere Punkte würde ich gerne nennen, um zu beschreiben, was hierbei das Besondere ist:

Erstens. Es bestand eine unklare planungsrechtliche Situation für die Nutzung als private Wohnsiedlung. Die Gemeinde hat das Ganze erst im April 2015, also vor zwei Monaten, rechtskräftig geklärt. Vorher wäre ein Verkauf nicht möglich gewesen.

Zweitens. Das Ver- und Entsorgungsnetz der Wohnsiedlung muss – zumindest teilweise – von der JVA getrennt werden. Weil es sich bislang um Dienstwohnungen der JVA gehandelt hat, sind die Erschließung, die Versorgung und die Entsorgung an die JVA geknüpft. Das ist zu trennen.

Die künftige Wärmeversorgung der Wohnsiedlung kann mittelfristig nicht mehr über das Blockheizkraftwerk der JVA sichergestellt werden. Auch hierfür muss eine andere Lösung gefunden werden.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, BImA, muss dem Erwerber die Nutzung der Druckerhöhungsstation für die Trinkwasserversorgung gestatten. Auch das ist bislang nicht erfolgt.

Der BLB-Zentrale wurde erst im März dieses Jahres durch die Stadt bekannt, dass ein Teil der Zufahrtsstraße in privatem Eigentum steht. Hier wird gerade nach einer Lösung für ein Wegerecht gesucht.

Es gibt noch einen weiteren Punkt: Es wurde bekannt, dass das Justizministerium die Mietverträge für die Wohnbereiche gekündigt hat. Es gibt aber noch Verwaltungsgebäude auf dem Gebiet. Auch da sind noch Fragen zu klären.

Die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen durch die Gemeinde hat Zeit in Anspruch genommen. Die von mir genannten Punkte sind ebenfalls recht zeitraubend. Der BLB bemüht sich trotzdem intensiv um den Verkauf der Liegenschaft. Es gibt mehrere Interessenten, die angeschrieben worden sind. Bislang haben insgesamt vier davon ein Interesse bekundet. Diese Interessenten sind um die Einreichung von Unterlagen für Konzept und Finanzierung gebeten worden. Geantwortet hat bislang nur Interessent, der auch entsprechende Unterlagen beigefügt hat. Mit diesem steht der BLB in Kontakt.

Trotzdem lässt es die Landeshaushaltsordnung nicht zu, selbst im Falle einer Einigung mit einem Interessenten direkt zu einem Verkauf zu kommen. Hier werden lediglich

Vorfragen geklärt; denn sobald die offenen Punkte, die ich eben genannt habe, geklärt sind, muss der BLB das Grundstück im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung veräußern. Ein genauer Zeitplan kann erst genannt werden, wenn diese Vorfragen geklärt sind. Der BLB geht aber davon aus, dass noch in der zweiten Jahreshälfte des Jahres 2015 mit dem Ausschreibungsverfahren begonnen werden kann. – So viel zunächst dazu.

Vizepräsident Oliver Keymis: Vielen Dank, Herr Minister. – Herr Lürbke hat eine Frage.

Marc Lürbke (FDP): Herr Präsident! Vielen Dank, Herr Minister, für die Ausführungen. Die Unklarheiten bezüglich der weiteren Entwicklungen und die Verzögerungen bei der Veräußerung der Wohnsiedlung Staumühle haben die Bürgerinnen und Bürger vor Ort doch stark beunruhigt, und das hat viele Fragen aufgeworfen. Diese Bedenken haben auch die Antworten auf die Kleinen Anfragen nicht vollumfänglich ausräumen können. Mein Eindruck ist – das möchte ich betonen –, dass alle Beteiligten vor Ort – die Bürger, die Bewohner der Wohnsiedlung sowie die Gemeinde und die Investoren – an einer zeitnahen Weiterentwicklung des Ortes interessiert sind. Herr Minister, vielleicht können Sie vor diesem Hintergrund den konkreten Sachstand des Veräußerungsverfahrens noch einmal de-tailliert darstellen.

Vizepräsident Oliver Keymis: Herr Minister, bitte schön.

Dr. Norbert Walter-Borjans, Finanzminister: Ich denke, dass das, was ich dargestellt habe, schon sehr konkret war. Ich habe die Fragen genannt, die noch geklärt werden müssen. In dem Moment, in dem diese Fragen geklärt sind – teilweise von der Gemeinde oder von anderen Beteiligten –, wird auch noch in diesem Jahr eine Ausschreibung erfolgen.

Wenn der BLB mir gegenüber die Einschätzung abgibt, dass er davon ausgeht, in der zweiten Jahreshälfte dieses Jahres mit einer Ausschreibung beginnen zu können, dann gehe ich davon aus, dass es sich um Fragen handelt, die in dieser Zeit noch zu klären sind.

Allerdings ist es mir auch wichtig zu sagen, dass es Kontakt zu den Mietern gibt. Das Problem ist ja, dass in dieser hundert Häuser und Wohnungen umfassenden Siedlung – also ein relativ großes Areal – einerseits Leerstand vorhanden ist, andererseits auch noch Mieter dort wohnen, die eine Garantie für ihre Mietverträge haben. Das ist durch weitere Verträge entsprechend gesichert.

Mit diesen Mietern steht der BLB meine Kenntnis nach in Kontakt und tauscht sich aus. Es ist für die Betroffenen sicher keine schöne Situation, festzustellen, dass man erstens nicht mehr in einer vollständig geschlossenen und belegten Siedlung lebt und es zweitens einen Renovierungsbedarf gibt, der vor dem Hintergrund der derzeit unklaren Lage nicht umgesetzt wird.

Anschließend weiß man nicht, was aus Fragen wird wie: Was passiert mit der Ver- und Entsorgung? Was passiert mit der Beheizung? Wer wird möglicherweise Käufer dieses Areals? – Das ist auf Dauer sicher kein haltbarer Zustand, gar keine Frage. Aber diese Punkte, die hier im Raume stehen, sind noch zu klären, vorher kann man dieses Problem nicht lösen.

Vizepräsident Oliver Keymis: Vielen Dank, Herr Minister. – Herr Witzel hat eine Frage.

Ralf Witzel (FDP): Vielen Dank, Herr Präsident, für die Gelegenheit zu einer ersten Nachfrage. Herr Minister Dr. Walter-Borjans, Ihnen ist aus verschiedenen, auch schriftlichen

Berichten, auf die Sie vorhin verwiesen haben, bekannt, welche Bedeutung die Weiterentwicklung des Geländes für den Ortsteil Staumühle insgesamt hat. Sie haben gerade über Vorfragen und offene Punkte berichtet, die vor Ort den Verkauf verzögern. Daher ist meine Frage: Mit welcher Priorität und mit welcher Unterstützung gehen Sie die von Ihnen bezifferten offenen Punkte an, damit es hier ein gutes Ende – idealerweise noch in diesem Jahr – für alle Seiten durch einen erfolgreichen Verkauf gibt?

Vizepräsident Oliver Keymis: Herr Minister, bitte.

Dr. Norbert Walter-Borjans, Finanzminister: Das, was wir hier besprechen, gehört zum operativen Geschäft des BLB. Das sind Dinge, die der BLB zu klären hat. Das ist sicher nicht der einzige Punkt. Sie wissen, dass der BLB insgesamt 10,5 Millionen Quadratmeter vermietet, und selbst diese Menge von hundert Häusern und Wohnungen ist, gemessen da-ran, nur ein gewisser Teil. Es wird diese Fragen in vielen Bereichen immer wieder geben.

Was mich persönlich angeht, kann ich Ihnen sagen, dass ich schon beim Aufkommen der ersten Kleinen Anfrage deutlich gemacht habe, dass mir an einer schnellstmöglichen Lösung gelegen ist, und zwar erstens wegen der betroffenen Bürgerinnen und Bürger, zweitens weil auch zu dem Zeitpunkt, als noch keine Kündigung ausgesprochen worden ist, erkennbar war, dass es hier keinen Bedarf mehr vonseiten des Justizministeriums gab und dass man deswegen entsprechende Schritte einleiten konnte.

Das ist schließlich auch erfolgt, allerdings haben diese Schritte dann erst die Probleme ans Tageslicht gebracht. Ich kann es sehr gut verstehen, dass in dieser vergleichsweise kleinen Gemeinde hundert Häuser und Wohnungen nicht wenig sind und dass das für die Gemein-de eine große Bedeutung hat. Wenn die Gemeinde selbst aber erst im April 2015 planungs-rechtliche Voraussetzungen für eine Sache schafft, bei der der Mietvertrag bereits Ende des Jahres 2012 gekündigt worden ist, dann zeigt das, dass entweder die Priorität nicht so groß war oder dass man auch in der Gemeinde vorher eine Menge Fragen zu klären hatte. Das kann ja durchaus sein.

Vizepräsident Oliver Keymis: Vielen Dank, Herr Minister. – Frau Schneider hat eine Frage.

Susanne Schneider (FDP): Vielen Dank, Herr Präsident! Herr Minister, wie gestaltet sich grundsätzlich die gegenwärtige Zusammenarbeit mit der BImA bezüglich der offen gebliebenen Fragestellungen?

Vizepräsident Oliver Keymis: Herr Minister!

Dr. Norbert Walter-Borjans, Finanzminister: Nach meinem Kenntnisstand gibt es – wie ich eben schon sagte – nicht nur in diesem Bereich, sondern in einer ganzen Reihe von Bereichen Berührungspunkte zwischen BLB auf Landesebene und BImA auf Bundesebene. Das geht auch hier auf einem ganz kollegialen Weg.

Es ist allerdings so, dass durchaus beide Seiten ihre Ziele verfolgen; das heißt, dass in dem Punkt der Druckerhöhungsstation für die Trinkwasserversorgung ganz offenbar die BImA von einer gewissen preislichen Vorstellung ausgeht, über die mit dem BLB bislang noch keine Einigung gefunden worden ist.

Vizepräsident Oliver Keymis: Vielen Dank, Herr Minister. – Herr Dr. Kerbein hat eine Frage.

Dr. Björn Kerbein (FDP): Vielen Dank, Herr Präsident! Herr Minister Walter-Borjans, ich habe folgende Frage: Ist die Landesregierung an einem schnellen Abschluss des Verkaufs interessiert, um nicht in Konflikt beispielsweise mit Angebotsbindungsfristen der Investitionskonzepte zu geraten?

Vizepräsident Oliver Keymis: Herr Minister, bitte.

Dr. Norbert Walter-Borjans, Finanzminister: Eindeutig ja.

Vizepräsident Oliver Keymis: Vielen Dank, Herr Minister. – Frau Schmitz hat eine Frage.

Ingola Schmitz (FDP): Vielen Dank, Herr Präsident. Herr Minister, ist der aktuell gewonnene Eindruck der Verschleppung und Verzögerung bei der Veräußerung der Wohnsiedlung Staumühle richtig?

Vizepräsident Oliver Keymis: Herr Minister, bitte!

Dr. Norbert Walter-Borjans, Finanzminister: Nein.

Vizepräsident Oliver Keymis: Vielen Dank, Herr Minister. – Herr Lürbke hat eine zweite Frage.

Marc Lürbke (FDP): Herr Minister, ich habe noch eine zweite Frage, und zwar haben Sie von den Kaufinteressenten gesprochen. Wie viele potenzielle Kaufinteressenten gibt es gegenwärtig?

Vizepräsident Oliver Keymis: Herr Minister, bitte!

Dr. Norbert Walter-Borjans, Finanzminister: Ich habe eben gesagt: Im Moment gibt es erkennbar nur einen Kaufinteressenten. Vier Kaufinteressenten sind angesprochen bzw. angeschrieben worden. Einer hat seine Vorstellungen abgegeben. Das geschah auch in dem Wissen, dass am Ende zunächst eine Ausschreibung auf den Weg gebracht werden muss. Daran kann sich natürlich der Betreffende beteiligen. Ob es weitere Kaufinteressenten gibt, wird man sehen.

Vizepräsident Oliver Keymis: Vielen Dank, Herr Minister. – Frau Schneider hat eine zwei-te und letzte Frage an Sie.

Susanne Schneider (FDP): Herr Minister, welche Kriterien sollte neben dem Verkaufspreis eine öffentliche Ausschreibung gegebenenfalls enthalten bzw. vorsehen?

Vizepräsident Oliver Keymis: Herr Minister, bitte!

Dr. Norbert Walter-Borjans, Finanzminister: Ich kenne im Augenblick nicht den Kriterienkatalog des BLB. Da eine Abstimmung mit der Gemeinde besteht, die hier planungsrechtliche Vorgaben geschaffen hat, gehe ich davon aus – das kenne ich aus allen vergleichbaren Fällen –: Wenn die Gemeinde im April bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für eine Nutzung als private Wohnsiedlung geschaffen hat, dann kann man daraus ableiten, was offenbar geplant ist. Dann müssen die entsprechenden Dinge, die zusammen mit der Gemeinde zu überlegen sind, umgesetzt werden. Ich kann Ihnen

im Augenblick nicht sagen, welche Wertigkeit die Gemeinde für dieses Areal in ihren Zielvorstellungen vorsieht. Aber darüber gibt es Gespräche zwischen der Gemeinde und dem BLB.

Vizepräsident Oliver Keymis: Vielen Dank, Herr Minister. – Herr Witzel stellt seine zweite und letzte Frage.

Ralf Witzel (FDP): Vielen Dank, Herr Präsident, für die Gelegenheit zu einer erneuten Nachfrage.

Herr Minister Dr. Walter-Borjans, uns ist bekannt – und Ihnen ja auch –, dass es sich um eine vergleichsweise große Liegenschaft handelt, die einen nicht zu vernachlässigenden Wert hat. Deshalb gehe ich sicherlich richtigerweise davon aus, dass es alternative Planungen gibt, vor allem wenn Sie sagen, momentan gebe es nur einen ernsthaften Interessenten.

Deshalb meine Frage: Nach welchen Alternativen gehen Sie vor? Sind Sie auch aktiv in der Ansprache weiterer Investoren? Welche Planungen verfolgen Sie, wenn sich abzeichnet, dass ein zeitnaher Verkauf in realistischer Weise nicht zustande kommt?

Vizepräsident Oliver Keymis: Herr Minister, bitte!

Dr. Norbert Walter-Borjans, Finanzminister: Ich bin mit den Einzelheiten, die miteinander besprochen werden, nicht richtig vertraut. Es gibt jedoch ein paar Indikatoren, die deutlich machen, dass eine solch hohe Nachfrage und eine so dringende Bedeutung offenbar nicht gegeben sein können.

Punkt eins. Der erste Schritt war, dass das Justizministerium seinerzeit für sich einen Bedarf erkannt hatte, Dienstwohnungen neben der JVA zu haben. Dieser Bedarf scheint nicht mehr zu bestehen, weil es alternativ eine Menge Angebote gibt, wo beschäftigte Bedienstete der JVA wohnen können, die offenbar eher angenommen werden, als unmittelbar in der Nachbarschaft der JVA zu wohnen.

Punkt zwei. Es hat bislang keinen großen Andrang an Interessenten gegeben. Auf die Gespräche über Werte will ich jetzt nicht im Einzelnen eingehen, weil das die Verkaufsverhandlungen erschweren oder verändern könnte. Wir reden hier nicht darüber, dass sich Investoren mit sehr hohen Angeboten die Klinke in die Hand geben, sondern es ist eher so, dass man davon ausgehen muss, dass da noch einiges zu bereinigen ist, dass Gebäude abzureißen und Veränderungen vorzunehmen sind.

Vor allen Dingen die Punkte, die ich eben genannt habe – Trennung der Erschließungsleitungen, Wärmeversorgung – führen dazu, dass es hier offenbar einen sehr bescheidenen Preisrahmen gibt, in dem Angebote abgegeben werden. Jetzt also zu sagen, in dieser Region bestünde ein sehr hohes Interesse genau an diesem Areal und dass deswegen hier eine Verschleppung vorliegt, die vom BLB zu verantworten ist – das kann ich wirklich nicht bestätigen.

Vizepräsident Oliver Keymis: Vielen Dank, Herr Minister. – Seine dritte und letzte Frage stellt jetzt Herr Lürbke.

Marc Lürbke (FDP): Vielen Dank, Herr Minister. Die letzte Frage von mir, die aber nicht nur mir, sondern sicher allen Beteiligten unter den Nägeln brennt: Wann ist denn mit dem Abschluss des Verfahrens zu rechnen?

Vizepräsident Oliver Keymis: Herr Minister, bitte.

Dr. Norbert Walter-Borjans, Finanzminister: Ich kann nur wiederholen, was ich eben gesagt habe: In der zweiten Hälfte des Jahres 2015 wird es eine Ausschreibung geben. Das ist dann aber sicher noch nicht der Abschluss, weil man abwarten und prüfen muss, welche Interessenten sich auf diese Ausschreibung melden.

Vizepräsident Oliver Keymis: Danke schön, Herr Minister. – Herr Alda hat noch eine Frage. Bitte schön.

Ulrich Alda (FDP): Danke, Herr Präsident. Herr Minister, ich würde mich freuen, wenn Sie noch eine Frage beantworten würden. Ist bekannt, wie es aktuell mit dem Sanierungsstau an den Gebäuden aussieht?

Vizepräsident Oliver Keymis: Herr Minister, bitte!

Dr. Norbert Walter-Borjans, Finanzminister: Es gibt ganz eindeutig einen Sanierungsbedarf. Von „Sanierungsstau“ kann man ja nur reden, wenn die Wohnnutzung in der vorhandenen Form erhalten bleiben sollte. Das ist jedoch offenbar mit der Gemeinde und mit dem Interessenten sowie möglichen weiteren Interessenten nicht geklärt. Deswegen macht es keinen Sinn, Sanierungsmaßnahmen in einem schon zu großen Teilen freigezogenen Areal vorzunehmen, wenn dort anschließend etwas ganz anderes entstehen soll.

Vizepräsident Oliver Keymis: Vielen Dank, Herr Minister. – Weitere Fragen liegen mir nicht vor. Damit sind wir nicht nur am Ende der Mündlichen Anfrage 66, sondern auch am Ende der Fragestunde.