

Kleine Anfrage
des Abgeordneten Oswald Metzger und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Verkauf der Halbinsel Wustrow

In seiner Sitzung am 23. Juni 1998 hat der Haushaltsausschuß des Deutschen Bundestags mit der Mehrheit der Koalitionsfraktionen den Verkauf der Halbinsel Wustrow genehmigt. Die Entscheidung wurde damit gegen den erklärten Widerstand der Region und unter Mißachtung zahlreicher Hinweise auf Unregelmäßigkeiten im Vergabeverfahren gefällt.

Der Haushaltsausschuß muß dem Verkauf von Liegenschaften mit erheblichem Wert nach § 64 Abs. 2 BHO zustimmen; er fungiert hier also als Kontrollinstanz der Legislative gegenüber der Exekutive in Gestalt des Bundesministeriums der Finanzen. Eine wirkliche Kontrolle ist aber nur dann möglich, wenn der Ausschuß seine Entscheidung in strittigen Fällen nicht nur auf Basis der Informationen fällt, die ihm vom Bundesministerium der Finanzen – also vom zu Kontrollierenden – zur Verfügung gestellt werden, sondern er muß auch Informationen von anderer Seite sorgfältig prüfen und gegebenenfalls zur Grundlage seiner Entscheidung machen.

Dabei sollte für den Ausschuß im Vordergrund stehen, daß

- der Verkäufer, nämlich die Bundesrepublik Deutschland, die bestmöglichen Konditionen, insbesondere einen guten Kaufpreis für seine Liegenschaft erhält,
- die Entscheidung von den betroffenen Menschen und Kommunen mitgetragen wird,
- der Käufer seriös und liquide ist und
- das Vergabeverfahren sauber und fair verlaufen ist.

Im Falle der Halbinsel Wustrow hat der Ausschuß durch das Mehrheitsvotum der Koalitionsfraktionen auf die Prüfung der zahlreichen Hinweise verzichtet, die allesamt darauf schließen lassen, daß die o. a. Grundsätze verletzt wurden.

Wir fragen deshalb die Bundesregierung:

I. Naturschutzgebiet, Verhandlungsführung

Die Liegenschaft war ursprünglich ohne das Naturschutzgebiet (NSG) ausgeschrieben worden. Auf Drängen des Käufers hat die Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandanstalt mbH (TLG) ausschließlich mit dem Käufer auch über den Verkauf des NSG ver-

handelt, wovon die Konkurrenzanbieter nur durch Zufall zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt Kenntnis bekamen. Die TLG begründet dies in ihrer Stellungnahme vom 15. Juni 1998 damit, daß die Forderung des Käufers, das NSG mit einzubeziehen, „der Pferdefuß“ für den Käufer – und damit das Nichtwissen ein Vorteil für den Konkurrenzinvestor gewesen sei. Mit dieser Begründung hat die TLG dem Konkurrenzinvestor explizit abgeraten, für das NSG zu bieten. Selbst wenn man dieser Logik folgt, hätte die TLG, nachdem das Bundesministerium der Finanzen (BMF) seine Zustimmung zum Verkauf des NSG gegeben hat, um gleiche Bedingungen herzustellen, dem Konkurrenzinvestor die Chance geben müssen, für das NSG mitzubieten. Im Prinzip sind die Gebote der beiden Investoren nicht vergleichbar, weil der Konkurrenzinvestor nicht für das NSG geboten hat.

1. Wie erklärt die Bundesregierung diese Verhaltensweise bei den Verhandlungen?
2. Wie verträgt sich der Verkauf des NSG mit den von Bundeskanzler Dr. Helmut Kohl öffentlich getätigten Zusagen, wonach keine Naturschutzgebiete in den neuen Ländern mehr an private Investoren verkauft werden sollen?
3. Welche Erklärung hat die Bundesregierung dafür, daß die Verkaufsvorlage des BMF suggeriert, die Verhandlungen mit dem Käufer wären erst aufgenommen worden, nachdem die Verhandlungen mit dem Konkurrenzinvestor beendet waren, obwohl diese bis drei Tage vor dem Abschluß mit dem Käufer liefen – mithin also über einen sehr langen Zeitraum parallel verhandelt wurde?

II. Bürgschaft

Die TLG hat bereits während der laufenden Verhandlungen vom Konkurrenzinvestor eine Bankbürgschaft gefordert, obwohl dies wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, da eine Bank eine Bürgschaft in der Regel nur auf der Basis eines zu Ende verhandelten Vertrages abgibt. Laut dem Konkurrenzinvestor wurde dieses Argument von der TLG auch akzeptiert. Letzter Stand der Verhandlungen mit dem Konkurrenzinvestor war, daß zum Notartermin eine Bankbürgschaft an den Verkäufer übergeben wird.

4. Wie erklärt die Bundesregierung, daß in der Vorlage des BMF trotzdem als Begründung für die Ablehnung des Konkurrenzinvestors steht, es hätte kein Finanzierungsnachweis vorgelegen?
5. Warum wurde vom Käufer beim Vertragsabschluß nur eine selbstschuldnerische Bürgschaft der Muttergesellschaft des Käufers und keine Bankbürgschaft verlangt, obwohl dem Konkurrenzinvestor gegenüber – nach dessen Angaben – geäußert worden war, daß auch der Käufer zum Notartermin eine Bankbürgschaft beibringen müsse?
6. Welche Sicherheiten verspricht sich die Bundesregierung von dieser Bürgschaft der Muttergesellschaft des Käufers, und zwar vor dem Hintergrund, daß an der Bonität eben dieser

nach zahlreichen Veröffentlichungen ernsthaft gezweifelt werden muß?

7. Trifft es zu, daß die Bankbürgschaft, gegen die die selbstschuldnerische Bürgschaft der Muttergesellschaft des Käufers laut Vorlage des BMF später ausgetauscht wird, nicht dem Verkäufer übergeben wird, sondern einem Notar, der die Bürgschaft nur dann an den Verkäufer aushändigen darf, wenn der Kaufpreis nicht rechtzeitig entrichtet wird – es also mithin zu einer Situation kommen kann, bei der die Bundesrepublik Deutschland als Verkäufer zu keinem Zeitpunkt eine Bankbürgschaft des Käufers in den Händen hat?
8. Wenn ja, ist die Bundesregierung der Meinung, daß es sich dabei um ein übliches Verfahren handelt?
9. Ist die Bundesregierung der Ansicht, daß die beiden Investoren in der Frage des Finanzierungsnachweises gleich behandelt worden sind?
10. Wenn ja, wie begründet die Bundesregierung dann die unterschiedliche Verfahrensweise, vor allem vor dem Hintergrund der schon in Frage 5 angesprochenen Zweifel an der Liquidität des Käufers?

III. Nutzungskonzept

In der Vorlage des BMF wird als weiterer Grund für die Ablehnung des Konkurrenzinvestors angeführt, daß das vorgelegte Nutzungskonzept nicht den Beschlüssen zur Standortentwicklung entsprach. Damit ist gemeint, daß das Konzept des Konkurrenzinvestors ökologisch ausgerichtet und deswegen für den Bereich Abwasserentsorgung eine Kreislaufwirtschaft vorgesehen war. Dies verträgt sich nicht mit der Entscheidung der Kommune Rerik, sich dem Abwasserzweckverband anzuschließen. Der Konkurrenzinvestor hat aber sowohl gegenüber dem Verhandlungsführer des Abwasserzweckverbands als auch und vor allem gegenüber der TLG erklärt, daß er bereit sei, von der Kreislaufwirtschaft abzusehen und den Anschluß an den Abwasserzweckverband in sein Konzept mit einbeziehen werde. Es wurden Verhandlungen geführt, die in einen von allen Seiten getragenen Kompromiß mündeten.

11. Wie erklärt die Bundesregierung, daß sich das Argument des inkompatiblen Nutzungskonzepts trotzdem in der Verkaufsvorlage des BMF wiederfindet, obwohl die geschilderten Umstände der TLG bekannt waren?

IV. Nachbesserungsklausel, Rücktrittsklausel

In dem Vertragsentwurf mit dem Konkurrenzinvestor war auf Drängen der TLG eine Nachbesserungsklausel eingefügt, die den Konkurrenzinvestor für den Fall, daß eine über die Bestandsimmobilien hinausgehende Bebauung genehmigt wird, zu einer nachträglichen Zahlung in Höhe von 7 Mio. DM verpflichtet hätte. Im Vertrag mit dem Käufer fehlt eine solche Nachbesserungsklausel. Die TLG schreibt in ihrer Stellungnahme vom 15. Juni 1998, auf die Nachbesserungsklausel sei im Fall des Käufers ver-

zichtet worden, da dieser sich im Gegenzug zur Munitionsberäumung auf dem NSG verpflichtet habe. Die TLG schreibt darüber hinaus, die Nachbesserungsklausel wäre im Fall des Konkurrenzinvestors nicht zur Anwendung gekommen, da sie auf einen Zeitraum von zehn Jahren begrenzt gewesen sei. Da der Konkurrenzinvestor das Gebiet behutsam entwickeln wolle, hätte sie sowieso nicht gegriffen. Man könne also nicht davon reden, daß der Vertrag mit dem Konkurrenzinvestor für die Bundesrepublik Deutschland als Verkäufer günstiger gewesen sei.

Dem Käufer wurde in seinem Vertrag ein Rücktrittsrecht zum 31. März 2000 für den Fall eingeräumt, daß das örtliche Baurecht eine Umsetzung des Konzepts des Käufers verhindert. Die betroffene Gemeinde Rerik lehnt das Konzept des Käufers entschieden ab und hat sich vehement für das Konzept des Konkurrenzinvestors stark gemacht. Mit einer Nutzung der Rücktrittsmöglichkeit seitens des Käufers muß also gerechnet werden. Ein vergleichbares Rücktrittsrecht wurde dem Konkurrenzinvestor im Verlauf der Verhandlungen abschlägig beschieden.

12. Trieft es zu, daß der Bund sich in dem Vertrag mit dem Käufer verpflichtet, die Beräumung des NSG für die Dauer von drei Jahren zu übernehmen, falls die Beräumung mit dem Vorhaben des Käufers in Zusammenhang steht oder eine Gefahr für die Allgemeinheit zu befürchten ist, der Bund also für den genannten Zeitraum das wirtschaftliche Risiko zumindest zum Teil selber trägt?
13. Falls ja, wie erklärt sich die Bundesregierung die Argumentation der TLG, und wie begründet die Bundesregierung dann den Verzicht auf die Nachbesserungsklausel im Vertrag mit dem Käufer?
14. Falls ja, wie paßt dies zu der Antwort der Parlamentarischen Staatssekretärin beim BMF, Irmgard Karwatzki, vom 26. Januar 1998 auf die schriftliche Frage der Abgeordneten Christel Deichmann in Drucksache 13/9809, in der sie wie folgt ausführt: „Der Verkauf der Halbinsel bietet die einzige Chance, die Unterhaltungskosten des Natur- und Landschaftsschutzgebietes sowie der Entmunitionierung nicht zu Lasten des Bundeshaushalts, sondern aus dem Kaufpreis und den Einnahmen der privaten Bewirtschaftung des nicht geschützten Inselteils zu finanzieren.“?
15. Welchen Sinn sieht die Bundesregierung in einer Nachbesserungsklausel, über die nach Angaben des Konkurrenzinvestors lang und hart verhandelt wurde, wenn anscheinend von vornherein nicht damit gerechnet wurde, daß sie auch zur Anwendung kommt?
16. Wie erklärt die Bundesregierung die unterschiedliche Behandlung der beiden Investoren in Sachen Rücktrittsklausel?
17. Teilt die Bundesregierung die Ansicht, daß der Vertrag mit der Rücktrittsklausel und ohne die Nachbesserungsklausel für die Bundesrepublik Deutschland als Verkäufer ungünstiger gewesen ist, als der angestrebte Vertrag mit dem Konkur-

renzinvestor, der keine Rücktrittsmöglichkeit zu Lasten des Bundes enthielt, dafür aber eine Nachbesserungsklausel, die dem Bund im Fall ihrer Anwendung zusätzliche 7 Mio. DM an Einnahmen gebracht hätte?

18. Wenn ja, wieso wurde dann der Vertrag mit dem Käufer und nicht mit dem Konkurrenzinvestor abgeschlossen?
19. Wenn nein, inwiefern war der Abschluß mit dem Käufer dann für die Bundesrepublik Deutschland sinnvoller bzw. günstiger?

V. Sektenvorwürfe

In der Stellungnahme der TLG wird berichtet, gegen den Konkurrenzinvestor wären im Verlauf der Verhandlungen Sektenvorwürfe laut geworden, die sich dann aber als unhaltbar herausgestellt hätten.

20. Teilt die Bundesregierung die Ansicht, daß schon die bloße Erwähnung solcher Vorwürfe ausreicht, um die Stimmung gegen den von den Vorwürfen Betroffenen zu beeinflussen?
21. Wenn nein, ist die Bundesregierung der Meinung, daß die genannten Vorwürfe keinerlei Einfluß auf die Entscheidung gehabt haben?

VI. Flächen in Berlin

Dem Käufer wurden auf der Grundlage eines Investitionsvorrangbescheids vom 8. Juni 1995 auch in Berlin umfangreiche Flächen übertragen (Kunsthaus Tacheles und Umgebung). Durch diesen Bescheid hat der Käufer auch ohne Kaufvertrag bereits die Verfügungsberechtigung über das Grundstück. Der Käufer plant dort die Errichtung eines Wohn- und Geschäftszentrums mit einem Investitionsvolumen von 600 Mio. DM. Der Investitionsvorrangbescheid wurde auf der Grundlage eines Wirtschaftlichkeitsplans erteilt, der nach Investitionsvorranggesetz u. a. Aussagen über die Finanzierbarkeit des Vorhabens enthalten muß. Auch bei diesem Vorhaben gibt es starke Widerstände vor Ort und erhebliche Zweifel sowohl an der Finanzierbarkeit als auch an der Ernsthaftigkeit zur Verwirklichung des Vorhabens. Der Käufer hat seit der Erteilung des Investitionsvorrangbescheids nichts unternommen, um das Vorhaben voranzubringen. Weder wurden Anträge auf Baugenehmigungen gestellt noch wurde der Fonds aufgelegt, mit dem die notwendigen Mittel beschafft werden sollen. Das Bebauungsplanverfahren ruht; der Käufer hat keinen Vorhaben- und Entschließungsplan beantragt. Die oben bereits angesprochenen Finanzierungsschwierigkeiten, über die in der Presse breit berichtet wurde, treffen offensichtlich auch für dieses Projekt zu.

22. Unter welchen Voraussetzungen wurde dem Käufer der Investitionsvorrangbescheid erteilt?
23. Wie hat der Käufer die Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit des Vorhabens nachgewiesen?

**VII. Investitionsvorrangbescheid, Investitionsvorranggesetz,
Oberfinanzdirektion**

Nach § 11 Abs. 1 Investitionsvorranggesetz ersetzt der Investitionsvorrangbescheid alle anderen sonst üblichen Genehmigungen, u. a. auch die Zustimmung des Haushaltsausschusses nach § 64 BHO. Der Grund für diese Vorschrift war, daß die Verfahren dadurch beschleunigt werden sollten. Der Investitionsvorrangbescheid wurde am 8. Juni 1995 erteilt. Wie oben schon dargestellt, wurden seitens des Käufers keinerlei Maßnahmen – nicht einmal auf Teilflächen des Grundstücks – unternommen, um mit der Entwicklung zu beginnen. Er hat im Gegenteil wiederholt öffentlich geäußert, mit der Entwicklung nicht vor dem Jahr 2002/2003 beginnen zu wollen.

24. Wie verträgt sich dies mit der Intention des § 11 Abs. 1 Investitionsvorranggesetz?
25. Ist die Bundesregierung der Ansicht, daß es sowohl politische als auch rechtliche Verpflichtung der Oberfinanzdirektion ist, das Fortbestehen der Voraussetzungen für die Erteilung eines Investitionsvorrangbescheids zu überprüfen, wenn sich deutliche Zweifel am Fortbestehen dieser Voraussetzungen ergeben?
26. Wenn nein, mit welcher Begründung?
27. Wenn ja, ist die Bundesregierung der Ansicht, daß bei einem Wegfall der Voraussetzungen für die Erteilung eines Investitionsvorrangbescheids – insbesondere hinsichtlich der Realisierbarkeit des Vorhabens – die Oberfinanzdirektion die Rücknahme bzw. den Widerruf des Bescheids prüfen müßte?
28. Wenn ja, wird die Bundesregierung die Oberfinanzdirektion dementsprechend anweisen?
29. Ist die Bundesregierung der Ansicht, daß gerichtliche Aktivitäten der Oberfinanzdirektion, wie z. B. Räumungsklagen gegen Pächter auf dem Grundstück, zu unterbleiben haben, so lange es keine Anhaltspunkte dafür gibt, daß die Vorhaben des Käufers tatsächlich verwirklicht werden?
30. Wenn nein, mit welcher Begründung?

Bonn, den 9. Juli 1998

Oswald Metzger
Joseph Fischer (Frankfurt), Kerstin Müller (Köln) und Fraktion

