

Landrat
Büro des Landrates

Landkreis Oberhavel · Adolf-Dechert-Straße 1 · 16515 Oranienburg

Herrn
Lukas Lütke
Kreistagsabgeordneter

über: Büro des Kreistages

Direkt für Sie da:

Telefon: 03301 601-197

Telefax: 03301 601-132

E-Mail: Benjamin.Schock@oberhavel.de

Adresse: Adolf-Dechert-Straße 1
16515 Oranienburg

Aktenzeichen:

(Bei Schriftverkehr bitte immer angeben.)

04.02.2021

Ihre Anfrage gemäß § 10 der Geschäftsordnung des Kreistages Oberhavel zur Liegenschaft in der Friedrich-Naumann-Str. in Hohen Neuendorf

Sehr geehrter Herr Lütke,

die Liegenschaft in der Friedrich-Naumann-Str. in Hohen Neuendorf wurde im Jahr 2016 durch die kreiseigene Oberhavel Holding Besitz- und Verwaltungsgesellschaft mbH (OHBV mbH) zum Verkehrswert erworben.

Der Ankauf erfolgte zunächst mit dem Ziel, Möglichkeiten zur Errichtung von Unterkünften für Asylbewerber zu schaffen. Nachdem dies nicht mehr erforderlich war, war es Ziel, gemeinsam mit der Stadt Hohen Neuendorf das Grundstück zu entwickeln, um bezahlbarem Wohnraum für junge Bürgerinnen und Bürger der Stadt Hohen Neuendorf zu schaffen. Zudem war beabsichtigt, der älteren Bevölkerung durch die Schaffung von barrierefreien Wohnraum ein aktives Leben im städtischen Umfeld zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund wurde zwischen dem Landkreis Oberhavel und der Stadt Hohen Neuendorf eine Kooperationsvereinbarung geschlossen. Diese Kooperationsvereinbarung für eine gemeinsame Wohnungsbaugesellschaft wurde – nach zustimmenden Beschlüssen des Kreistages Oberhavel und der Stadtverordnetenversammlung Hohen Neuendorf – durch den Landrat und dem Bürgermeister am 12.06.2018 unterzeichnet.

Die OHBV mbH hat daraufhin alle notwendigen Schritte in die Wege geleitet, um die gemeinsame Gesellschaft und die Umsetzung des Wohnungsbauprojektes „Friedrich-Naumann-Str.“ in die Wege zu leiten. Mit Schreiben vom 07.12.2018 hat Bürgermeister Apelt, auf Grundlage des Beschlusses Nr. A 047/2018 der Stadtverordnetenversammlung Hohen Neuendorf, die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und dem Landkreis Oberhavel in Bezug auf das Projekt zum gemeinsamen Wohnungsbau beendet. Die Folge war das Scheitern des gemeinsamen Wohnungsbauprojektes. Die Stadt Hohen Neuendorf plant, gemäß o. g. Beschluss, sozial verträglichen Wohnungsbau in Eigenregie zu fördern.



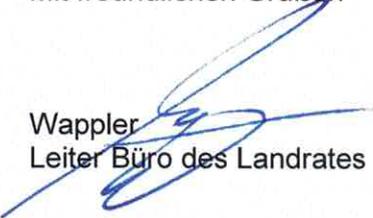
Nach der Schaffung von Baurecht auf dem Grundstück haben zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und der OHBV mbH im November 2020 weitere Gespräch zu einer Zusammenarbeit bzw. zum Kauf des Grundstücks durch die Stadt Hohen Neuendorf stattgefunden. Diese führten leider nicht zum Erfolg.

Dieses Ergebnis ist bedauerlich.

Aus Sicht des Landkreises Oberhavel ist weiterhin eine öffentliche Nutzung des Grundstücks die beste Lösung. Diese ist aufgrund der aktuellen planungsrechtlichen Situation nur durch bzw. mit der Stadt Hohen Neuendorf möglich. Gegenüber dem Geschäftsführer der OHBV mbH hat der Landrat deutlich gemacht, dass weiterhin erwartet wird, dass alle Möglichkeiten für eine öffentliche Nutzung genutzt werden. Der Geschäftsführer hat aber auch die rechtliche Pflicht, das Vermögen der Gesellschaft zu schützen. Aufgrund der kurzen Fristen, die in dem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und der OHBV mbH vereinbart wurden, ist es daher leider sachgerecht, dass seitens der Gesellschaft kurzfristig bestehende Vermarktungsmöglichkeiten eruiert werden.

Für die konkrete Beantwortung Ihrer mit Schreiben vom 20.01.2020 übermittelten Fragen verweise ich auf beiliegendes Schreiben des Geschäftsführers der Gesellschaft.

Mit freundlichen Grüßen


Wappler
Leiter Büro des Landrates

Anlage: Schreiben des Geschäftsführers der OHBV mbH zur Beantwortung der Anfrage

Oberhavel Holding

Besitz- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Annahofer Str. 1A · 16515 Oranienburg OT Germendorf
Tel 03301.699-330 · Fax 03301.699-333
e-mail: sekr@ohbv.de



Landkreis Oberhavel
Landrat
Herrn Ludger Weskamp
Adolf-Dechert-Straße 1
16515 Oranienburg

Oranienburg, 04.02.2021

Anfrage von Herrn Lüttke, DIE LINKE, nach § 10 der Geschäftsordnung vom 20.01.2021

Sehr geehrter Herr Weskamp,

die Anfragen von Herrn Lüttke werden von mir wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Zu welchem Preis hat der Landkreis bzw. die OHBV GmbH das Grundstück erworben?

Antwort zu Frage 1:

Die OHBV hat das Grundstück zu einem Kaufpreis von 750.000 € von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Auftrag des Landkreises erworben. Der Kaufpreisfindung lagen die Grundstückseigenschaften (unbebaute, ehem. landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Planungsgrundlage gem. § 35 BauGB) zugrunde.

Frage 2:

Wurde im Kaufvertrag eine Zweckbindung und/oder eine Mehrerlösklausel vereinbart?

Antwort zu Frage 2:

Das Grundstück wurde ohne Mehrerlösklausel von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben. Die Zweckbindung sieht die Realisierung von Wohnungsbau auf dem Grundstück vor.

Frage 3:

Wurde ein Wertgutachten erstellt?

Antwort zu Frage 3:

Durch die OHBV wurde ein Wertgutachten erstellt.

Frage 4:

Beabsichtigen Sie, neben der Höhe des angebotenen Kaufpreises weitere Kriterien, beispielsweise soziale und ökologische, in die Verkaufsentscheidung einfließen zu lassen?

Antwort zu Frage 4:

Im Zuge des Verfahrens zur städtebaulichen Entwicklung des Grundstückes hat die OHBV zusammen mit der Stadt Hohen Neuendorf Eckpunkte zur baulichen Nutzung vereinbart. Neben den Festsetzungen der Ergänzungssatzung wurde so auch ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die dort durch die Vertragsparteien fixierten Rahmenbedingungen werden vollumfänglich an einen Käufer übertragen und beinhalten u. a. explizit sowohl soziale Aspekte wie die Nutzung als Wohnungsbau, einen Anteil von 30 Prozent als preisgedämpfter Mietwohnraum und die Schaffung einer öffentlich gewidmeten Anliegerstraße als neue Durchwegung für Rettungskräfte und der Abfallbeseitigung zugunsten anliegender Grundstücke. Als auch - im Sinne ökologischer Aspekte - die Errichtung einer Lärmschutzwand zugunsten der

Vorsitzender des
Aufsichtsrates

Egmont Hamelow

Geschäftsführer
Andreas Ernst

Amtsgericht Neuruppin
HRB 2286

Finanzamt Oranienburg
Steuer-Nr.: 053/126/ 00244
USt-IDNr.: DE138670632

Mittelbrandenburgische
Sparkasse
Kto.-Nr. 3740003579
BLZ 16050000
IBAN: DE42 1605 0000 3740 0035 79
BIC: WELA DE D1 PMB

Stadt direkt an der Bahntrasse zur Abmilderung der Lärmemission durch den Bahnverkehr auch anliegender Grundstücke sowie die Aufwertung des Grundstückes über Neuanpflanzungen von Bäumen.

Frage 5:

Wurde Ihrerseits, vor der öffentlichen Ausschreibung der Liegenschaft, versucht gemeinsam mit der Stadt Hohen Neuendorf eine Entwicklungsperspektive zu schaffen?

Antwort zu Frage 5:

Die Entwicklung des Grundstückes und insbesondere eine gemeinsame Entwicklung in Zusammenarbeit mit der Stadt Hohen Neuendorf wurden in enger Abstimmung mit dem Bürgermeister Herrn Apelt und dem Bauamt der Stadt Hohen Neuendorf besprochen.

Im Rahmen einer gemeinsamen Wohnungsbaugesellschaft sollte so u. a. das in Rede stehende Grundstück entwickelt und bebaut werden. Auf Basis von Entscheidungen der Stadt Hohen Neuendorf konnte dieses Vorhaben leider nicht realisiert werden. Nach Abschluss des Verfahrens zur Ergänzungssatzung fand darüber hinaus eine Abstimmung am 13.11.2020 mit dem Bürgermeister statt. Hier wurden verschiedene Perspektiven für das Grundstück erläutert.

Zunächst wurde das betreffende Grundstück der Gemeinde Hohen Neuendorf zum Kauf angeboten. Das Angebot wurde seitens der Stadt durch den Bürgermeister abgelehnt. Auch die Gründung einer gemeinsamen Wohnungsbaugesellschaft (als Gesellschaft Stadt und Kreis) wurde seitens der Stadt Hohen Neuendorf abgelehnt. Die Stadt Hohen Neuendorf war und ist für die OHBV immer erster Ansprechpartner gewesen. Im Ergebnis der Gespräche zwischen Stadt und OHBV wurde dann Einvernehmen getroffen, welches eine Vermarktung der Liegenschaft vorsieht.

Frage 6:

Wurden andere Möglichkeiten der Verwertung der Liegenschaft, wie beispielsweise eine Vergabe in Erbbaupacht, in Erwägung gezogen. Falls ja: Warum wurden diese verworfen?

Antwort zu Frage 6:

Auf Basis von Erfahrungswerten bezüglich der Vermarktung anderer Standorte ist für einen Investor eine Projektrealisierung auf Basis eines Pachtvertrages im Verhältnis zum Erwerb ungleich unattraktiv und ein Vermarktungserfolg mit entsprechenden Unsicherheiten bzgl. des Realisierungszeitraumes verbunden. Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages ist u. a. auch eine zeitlich gebundene Realisierungsverpflichtung. Die OHBV ist in Anbetracht des engen durch die Stadt Hohen Neuendorf vorgegebenen Zeitfensters zum Ergebnis gekommen, dass eine Entwicklung des Grundstückes nur auf Basis eines Grundstückverkaufes als realistisch eingeschätzt wird.

Mit freundlichen Grüßen



A. Ernst
Geschäftsführer