

**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung
gemäß § 46 Abs. 1 GO LT
mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage der Abgeordneten Jörn Schepelmann und Alexander Wille (CDU)

Antwort des Niedersächsischen Finanzministeriums namens der Landesregierung

Verfall und Verkauf der Justizvollzugsanstalt Salinenmoor

Anfrage der Abgeordneten Jörn Schepelmann und Alexander Wille (CDU), eingegangen am 27.03.2024 - Drs. 19/3911,
an die Staatskanzlei übersandt am 28.03.2024

Antwort des Niedersächsischen Finanzministeriums namens der Landesregierung vom 25.04.2024

Vorbemerkung der Abgeordneten

Zum Jahresbeginn 2014 beschloss die damalige Landesregierung die Schließung der Justizvollzugsanstalt Salinenmoor mit 212 Haftplätzen im Norden der Kreisstadt Celle. Seit dem Auszug der letzten Häftlinge Ende 2014 wird das Areal vom Niedersächsischen Landesamt für Bau und Liegenschaften verwaltet. Vandalismus und Schrottdiebstahl haben dem aufstehenden Gebäudekomplex in den vergangenen Jahren ausweislich verschiedentlich Medienberichte enorm zugesetzt¹.

Vor zwei Jahren startete ein Interessenbekundungsverfahren, bei dem mögliche Kaufinteressenten einen Nutzungsplan für die ehemalige Justizvollzugsanstalt vorlegen sollten, die inmitten eines Landschaftsschutzgebietes liegt. Nach Auskunft der Landesregierung in der Sitzung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen am 28. Februar 2024 steht ein Verkauf der Immobilie kurz bevor.

Vorbemerkung der Landesregierung

Die Nutzung der in Rede stehenden Liegenschaft wurde zum 31.12.2014 aufgegeben und das Objekt zum 31.03.2015 an das Landesamt für Bau und Liegenschaften (Landesliegenschaftsfonds/LFN) übergeben. Es folgte, wie bei entbehrlichen Landesimmobilien üblich, eine Bedarfsabfrage des Inhalts, ob diese Immobilie von anderen Landesdienststellen nachgenutzt werden könnte. Sofern kein Bedarf gemeldet wird, sind derartige Immobilien nach den Vorgaben der Landeshaushaltsordnung zu verwerten.

Nachdem die seinerzeitige Landesabfrage keinen Bedarf ergab, wurde die Liegenschaft temporär verschiedentlich durch Bundeswehr-/Landespolizeieinheiten genutzt. Im Übrigen wurden im Laufe der Jahre mehrere neu entstandene Landesbedarfe daraufhin untersucht, ob sie auf dem Gelände der JVA realisiert werden können. Zwischenzeitlich aufgetretene Kaufinteressenten wurden an die Stadtverwaltung Celle verwiesen, um dort ihre Nutzungsabsichten auf Realisierbarkeit prüfen zu lassen.

¹ Siehe unter anderem Cellesche Zeitung vom 13.06.2022: „Schwerer Vandalismus in Salinenmoor“, abgerufen am 04.03.2024

1. Welche konkreten Maßnahmen haben die Landesregierung und die ihr nachgeordneten Behörden seit der Schließung der JVA Salinenmoor unternommen, um den Gebäudekomplex vor Vandalismus und unbefugten Zutritten zu schützen, und wie wurde deren Umsetzung überwacht?

Gemeinsam mit dem örtlich zuständigen Staatlichen Baumanagement Lüneburger Heide wurden vor Übernahme der JVA durch den LFN Schutzmaßnahmen besprochen und beauftragt. Die Außensicherung des ummauerten Bereichs erfolgte durch Abschluss der Tore/Personenpforte. Die Zufahrtsschranken wurden geschlossen. Die Fenster- und Türöffnungen der freistehenden Gebäude außerhalb der Mauer wurden mit OSB-Platten verschlossen. Diese Maßnahmen erwiesen sich zum damaligen Zeitpunkt als hinreichend.

Ende 2016 wurde ergänzend ein Wachdienst damit beauftragt, täglich in der Nacht das Gelände zu inspizieren. Bei Vorlage von Einbruchsinformationen durch den Wachdienst wurden Fachfirmen des Holz- und Metallbereichs mit der unverzüglichen Sicherung der beim Einbruch zerstörten Objekte beauftragt. In 2022 wurden zusätzlich weitere „Betreten verboten“-Schilder angebracht und die Hauptzufahrt mit Beton-Lego-Steinen für Fahrzeuge versperrt.

Die Umsetzung der Überwachung mit dem Ziel, den Gebäudekomplex vor Vandalismus und unbefugten Zutritten zu schützen, ist täglich in der Nacht durch den Wachdienst erfolgt. Zusätzlich wurde die Liegenschaft bei Dienstreisen nach Celle durch LFN-Mitarbeiter tagsüber angefahren. Temporäre Übungen der Landespolizei und der Bundeswehr wurden in der Liegenschaft durchgeführt, um durch ihre Anwesenheit potenzielle Einbrecher abzuschrecken.

2. Welche konkreten Kriterien haben bei der Bewertung der Gebote der Kaufinteressenten und bei der Auswahl desjenigen Bewerbers, an den nun verkauft werden soll, in welcher Gewichtung eine Rolle gespielt, und welche handelnden Personen waren zu welchem Zeitpunkt des Verfahrens in die Auswahl involviert?

Bereits ab April 2014 wurde seitens des Landes durch Telefonate und persönliche Gespräche sowie Ortsbesichtigungen Kontakt zur Stadtverwaltung Celle aufgenommen, um mögliche Nachnutzungen des Objekts, welches im geltenden Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Justizvollzugsanstalt“ ausgewiesen ist, zu erörtern.

Mögliche Nachnutzungen waren u. a. auch Gegenstand eines Gesprächs des LFN am 08.11.2019 bei Herrn Oberbürgermeister Dr. Nigge und dem seinerzeitigen MdL Adasch. Bei dieser Gelegenheit verständigten sich Land und Stadt auf die Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens vor dem obligatorischen Gebotsverfahren. Zudem wurde der Text des Exposés vor Veröffentlichung im Internet mit der Stadt abgestimmt.

Auf einer ersten Ebene hat die Stadt Celle als zuständige Genehmigungsbehörde eine Bewertung der Konzepte der Interessenten auf voraussichtliche bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit durchgeführt. Hierbei sind bauplanungsrechtlich relevante Kriterien und Tatbestandsmerkmale i.S.v. § 29 BauGB ff. herangezogen worden. Grundsätzlich akzeptierte die Stadt Celle, auch im Blick auf ein anschließendes Bauleitplanverfahren, nur nachhaltige, zukunftsweisende und möglichst mit einem Arbeitsplatzaufbau verbundene Konzeptionen.

Auf einer zweiten Ebene ist seitens des Landes ein Gebotsverfahren mit den Interessenten durchgeführt worden, deren Konzepte seitens der Stadt als prognostisch genehmigungsfähig angesehen worden sind. Hierbei handelt es sich um ein Höchstgebotsverfahren, bei welchem derjenige den Zuschlag erhält, der das höchste Gebot abgibt.

Welche Personen aufseiten der Stadt Celle letztlich an der Auswahl der eingereichten Konzepte beteiligt waren, lässt sich von Landesseite nicht vollumfänglich nachvollziehen. Letztlich standen der seinerzeitige Stadtbaurat, Herr Kinder, und die amtierende Stadtbaurätin, Frau Kuhls, gegenüber dem Land als Ansprechpartner/in zur Verfügung.

3. Welche konkreten Kaufinteressenten mit ernstzunehmenden Geboten gab es, und wer von ihnen wurde zu welchem Zeitpunkt und mit welcher Begründung aus dem weiteren Verfahrensgang ausgeschlossen oder zog seine Interessenbekundung zurück?

Es wurden im Interessenbekundungsverfahren insgesamt 13 Konzepte - einschließlich Finanzierbarkeitsnachweis - beim Land eingereicht, die zwecks Prüfung der prognostischen Realisierungsaussichten an die Stadtplanung der Stadt Celle weitergeleitet wurden.

Die beiden von Landwirten eingereichten Planungen fanden bei der Stadt keine Zustimmung, während von den fünf Energiekonzepten nur drei als realisierbar angesehen wurden. Vier Konzepte sahen den Anbau von medizinischem Cannabis vor, wovon drei aus städtischer Sicht als grundsätzlich umsetzbar angesehen wurden. Zudem sah die Stadt zwei (eine Privatperson / eine Firma aus dem Lebensmittelbereich) Konzepte aus dem Eventbereich als geeignet an.

Am Gebotsverfahren beteiligten sich anfänglich nur noch drei Bieter, wovon sich einer (Firma aus dem Lebensmittelbereich) bereits im Gebotsverfahren zurückzog - ohne eine fundierte Begründung zu liefern. Der zweithöchste Bieter zog sein Interesse zu einem späteren Zeitpunkt zurück, sodass konkret nur noch ein Bieter als ernstzunehmender und alleiniger Höchstbietender übrigblieb. Mit diesem Bieter - der Hentschke Salinenmoor eGbR, Gerdau - ist nunmehr am 12.04.2024 ein notarieller Kaufvertrag geschlossen worden. Die zuletzt geäußerten Nutzungsabsichten waren der Gebrauch als Recyclinghof oder der Anbau von medizinischem Cannabis, flankiert durch Photovoltaik.