



Antwort der Landesregierung auf eine Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung

Abgeordneter Olaf Meister (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
Abgeordneter Sebastian Striegel (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Unterbringung Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Nord

Kleine Anfrage - KA 6/8159

Vorbemerkung des Fragestellenden:

Die Landesregierung hatte Ende August 2013 den Standort Max-Otten-Straße in Magdeburg als Standort für die Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Nord unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als alternativlos bezeichnet. Zugleich wurde festgestellt, dass alle relevanten Fragen mit dem Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Magdeburg zugunsten der Realisierung an diesem Standort einvernehmlich erörtert worden waren.

Am 14. Dezember wurde erstmals in der Presse gemeldet, dass der Ankauf des ehemaligen Altstädtischen Krankenhauses (Max-Otten-Straße 11-15) in der Magdeburger Innenstadt gescheitert ist. Zur Begründung wird seitens der Landeshauptstadt mitgeteilt, das Land Sachsen-Anhalt habe kurz vor dem bereits anberaumten Notartermin neue, nicht akzeptable Bedingungen formuliert.

Antwort der Landesregierung erstellt vom Ministerium der Finanzen

- 1. Trifft es zu, dass neue Verhandlungsgegenstände kurz vor dem Notartermin und nach Beschluss im Finanzausschuss formuliert wurden? Wenn ja, wieso und warum erst zu diesem Zeitpunkt? Um eine detaillierte zeitliche Darstellung insbesondere der Altlastenverdachtsfrage wird gebeten.**

Es trifft nicht zu, dass objektiv neue Verhandlungsgegenstände kurz vor dem Notartermin und nach Beschluss im Finanzausschuss formuliert wurden.

Hinweis: Die Anlage ist als Objekt beigefügt und öffnet durch Doppelklick im Netz den Acrobat Reader.

(Ausgegeben am 24.01.2014)

In der Kabinettsitzung am 17. Juli 2012 hat die Landesregierung das Ministerium der Finanzen beauftragt, zur zentralen Unterbringung der Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Nord (PD Nord) in Magdeburg, in Abhängigkeit des Ergebnisses einer Machbarkeitsstudie die Liegenschaft „Altstadtkrankenhaus“, Max-Otten-Straße 11-15 in Magdeburg zu erwerben.

Ein in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vorgenommener Vergleich zwischen der Sanierung des derzeitigen Standortes der PD Nord in der Sternstraße 12 und der Errichtung am Standort des ehemaligen Altstadtkrankenhauses durch Sanierung der auf dieser Liegenschaft bereits vorhandenen Gebäude, resultierte auf einem voraussichtlichen Einsparpotenzial i. H. v. ca. 2,0 Mio. € bei Errichtung der PD Nord am Standort Altstadtkrankenhaus. Nach Vorliegen dieses Ergebnisses wurde ca. ab dem Monat Juli 2013, an erste Vorgespräche anknüpfend, in konkrete Vertragsverhandlungen mit der Landeshauptstadt Magdeburg als Eigentümer der Liegenschaft eingetreten.

Im Rahmen der Vertragsverhandlungen wurden von Beginn an sämtliche für den Vertragsschluss relevanten Aspekte mit der Landeshauptstadt angesprochen und verhandelt. Es wurde insbesondere über Rücktrittsrechte im Falle des Vorliegens von Kontaminierungen auf der Liegenschaft „Altstadtkrankenhaus“ verhandelt, welche einer tatsächlichen und insbesondere wirtschaftlichen Nutzung der Liegenschaft des Altstadtkrankenhauses entgegenstehen könnten, da bei der Sanierung älterer Gebäude grundsätzlich immer damit gerechnet werden kann, dass gewisse Baumaterialien im Hinblick auf gesundheitliche Aspekte heutzutage nicht mehr zugelassen und entsprechend kostenintensiv zu entsorgen sind. So wurde sich u.a. darauf geeinigt einen Passus in den Kaufvertrag aufzunehmen, welcher ein Rücktrittsrecht des Landes beinhaltet, sofern die Kosten für die Beseitigung von Altlasten bzw. Kontaminierungen auf dem Grundstück und in den Gebäuden einen Betrag i. H. v. 550.000 € überschreiten sollten. Dieser Passus wurde auf Vorschlag der Landeshauptstadt in den Vertrag aufgenommen.

Am 21. August 2013 erreichte das Ministerium der Finanzen eine E-Mail vom Landesamt für Verbraucherschutz in welcher auf die Möglichkeit hingewiesen worden ist, dass gerade im Altstadtkrankenhaus eine über das gewöhnliche Maß hinausgehende Sanierungsnotwendigkeit nicht ausgeschlossen werden kann, insbesondere durch einen möglicherweise sorglosen Umgang mit Chemikalien in der Vergangenheit. Auch wenn die erteilten Hinweise des Landesamtes für Verbraucherschutz lediglich unkonkreter Natur waren, führten diese zu einer Sensibilisierung der Vertreter des Landes dahingehend, als dass in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt vor Vertragsschluss eine Untersuchung der auf der Liegenschaft befindlichen Gebäude beauftragt worden ist. Die Landeshauptstadt als Eigentümer erteilte hierzu ausdrücklich ihre Zustimmung und sicherte eine Mitwirkung zur Ermöglichung für die Untersuchung der Gebäude zu.

Mit Beschluss des Finanzausschusses vom 28. August 2013 wurde nachfolgend die Zustimmung der Landesregierung zum Erwerb der Liegenschaft Altstadtkrankenhaus und weiterer Liegenschaften erteilt. Es wurde im Rahmen dieser Sitzung ebenfalls auf die besondere Dringlichkeit hingewiesen, welche aus dem zusätzlichen Erwerb zweier weiterer Liegenschaften in der Branden-

burger Str. und der Virchowstraße in Magdeburg resultierte, die im Falle der Errichtung der PD Nord am Standort „Altstadtkrankenhaus“ zwingend benötigt worden wären und der Eigentümer mehrfach auf die Dringlichkeit des Abschlusses aufgrund anderer Kaufinteressenten hingewiesen hatte. Nachfolgend wurden die weiteren Vertragsmodalitäten zwischen den Vertragsparteien ausgehandelt. Die Landeshauptstadt reservierte vorsorglich einen Notartermin für den 10. Dezember 2013, da ihr an einem Abschluss noch im Jahr 2013 gelegen war.

Nach Vorlage des Ergebnisses der Untersuchung im Zeitraum November 2013 welches den Verdacht des Landesamtes für Verbraucherschutz bekräftigte, wurde dieses der Landeshauptstadt mit dem Hinweis übergeben, dass im Hinblick auf die bis dato ausgehandelte Rücktrittsklausel eine entsprechende Verbindlichkeitsklausel hinsichtlich des Begutachtungsergebnisses in den Vertrag aufgenommen werden müsse, um Rechtssicherheit für beide Vertragsparteien herzustellen. Mit Vorliegen des Ergebnisses der Untersuchung erklärte die Landeshauptstadt die Vertragsklausel zum Rücktrittsrecht, welche sich expressis auf Altlasten bzw. Kontaminierungen auf dem Grundstück und in den Gebäuden des Altstadtkrankenhauses bezog, ausschließlich auf Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes beziehen zu wollen und das Ergebnis der Begutachtung daher ohnehin für den Kaufvertrag nicht relevant sei. Da dieser offenkundige Dissens nicht in eine konsensfähige vertragliche Regelung umgewandelt werden konnte, scheiterten die Vertragsverhandlungen.

2. Wieso wurde die Altlastenverdachtsfrage und der damit ggf. verbundene Änderungsbedarf in Bezug auf den Vertragsabschluss, bei der Verhandlung im Finanzausschuss am 28. August 2013 nicht vorgestellt und auch später nicht mitgeteilt?

In der bezeichneten E-Mail des Landesamtes für Verbraucherschutz handelte es sich, wie bereits ausgeführt, lediglich um unkonkrete Hinweise, zumal gerade hierin auf die allgemein bekannte Möglichkeit des Vorhandenseins von Altlasten bei Bauten mit entsprechendem Alter hingewiesen wurde.

Mithin bestand zum Zeitpunkt des Herbeiführens des Beschlusses des Finanzausschusses am 28. August 2013 kein zwingender Handlungsbedarf, diese unkonkreten Hinweise bereits vor deren Verifizierung durch einen Sachverständigen bereits mit der Folge zu problematisieren, dass sich konkrete Vertragsverhandlungen zum Erwerb der für die Realisierung des Bauvorhabens am Standort Altstadtkrankenhaus sämtlich notwendigen Liegenschaften mangels Genehmigung des Finanzausschusses verboten hätten. Vielmehr war eine tiefergehende Prüfung angezeigt, um das geplante Gesamtvorhaben nicht durch unverifizierte Aussagen in Schieflage bringen zu müssen.

Erst nach Vorlage des Gutachtens im November war der sich aus der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ergebende Kostenvorteil i. H. v. ca. 2,0 Mio. € in Frage zu stellen, was umgehend seitens der Vertreter des Landes getan wurde. Da letztlich erst in der 2. Dezemberwoche die Versuche des Landes eine faire Risikoverteilung zwischen den Vertragsparteien herbeizuführen endgültig scheiterten, konnte auch erst ab diesem Zeitpunkt eine entsprechende Information

hierüber erteilt werden. Der Finanzausschuss wurde hierüber mit Schreiben des Finanzministeriums vom 17. Dezember 2013 umgehend informiert.

3. **In der Unterrichtung an den Finanzausschuss vom 18. Dezember 2013 (ADrs. 6/FIN/145) wird auf einen Hinweis des Landesamtes für Verbraucherschutz Bezug genommen. Wann und mit welchem Inhalt wurde der Hinweis gegeben? Um die Vorlage des Hinweises wird gebeten.**

Wie bereits ausgeführt, wurden unkonkrete Hinweise am 21. August 2013 durch das Landesamt für Verbraucherschutz erteilt. Diese liegen als Anlage anbei.

4. **Nach der Entscheidung für einen Umbau des Objektes Sternstraße, muss der Umbau parallel zur Arbeit der Polizeidirektion erfolgen. Erfolgt der Umbau bei laufendem Betrieb oder ist ein Umzug in ein Provisorium vorgesehen?**

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde die Sanierung der Liegenschaft bei laufendem Betrieb in 4 Bauabschnitten vorgeschlagen. Ein Umzug in ein Provisorium an einen anderen Standort ist aus derzeitiger Sicht nicht notwendig. Die Beschäftigten können innerhalb der Liegenschaft umgesetzt werden.

5. **Nach Angaben des Ministeriums für Inneres und Sport ist beim Umbau des Objektes Sternstraße mit einer um 2 Jahre verlängerten und somit verdoppelten Bauzeit zu rechnen. Darüber hinaus sei im Falle des Umzugs in ein Provisorium mit einem dreimonatigen Stillstand der Arbeit zu rechnen. Sind diese Angaben korrekt? Welche Maßnahmen werden zu welchen Kosten ergriffen, um diesen negativen Auswirkungen zu begegnen? Sind diese Kosten in der dem Ausschuss vorgelegten Gesamtkostengegenüberstellung vollständig enthalten?**

In einer Machbarkeitsstudie zum Standort Sternstraße wurden die Kosten für Bauen im laufenden Betrieb mit insgesamt ca. 8,215 Mio. € geschätzt. Davon entfallen ca. 3,3 Mio. € auf Interime, ca. 4,165 Mio. € auf die Sicherung interner Abläufe (Provisorien, Sicherungsmaßnahmen u.a.) und ca. 0,75 Mio. € für Umzugskosten. Diese Kosten sind Bestandteil der Gesamtkostenübersicht.

Es besteht aufgrund der Größe der Liegenschaft die Möglichkeit einzelne Gebäude komplett frei zu ziehen und damit Baufreiheit für die zu sanierenden Gebäude zu schaffen. Dies soll so erfolgen, dass die Polizeidirektion weiterhin arbeitsfähig bleibt und die Belastung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf ein Minimum reduziert wird. Eine provisorische Unterbringung außerhalb der Liegenschaft Sternstraße ist zum jetzigen Zeitpunkt auch im Hinblick auf die Arbeitsfähigkeit der Polizeidirektion nicht vorgesehen.

Grünberg, Jens

Von:
Gesendet: Mittwoch, 21. August 2013 13:45
An:
Betreff: WG: Krankenhaus Altstadt
z.K.

Hinweis:
Namen sind den Fragestellenden bekannt.

Von:
Gesendet: Mittwoch, 21. August 2013 12:15
An:
Cc:
Betreff: WG: Krankenhaus Altstadt

Polizeidirektion Nord

- **Standort Altstadt Krankenhaus**

Sehr geehrter

unten stehende Nachricht hat mich heute von Herrn Stofflich/physikalische Gefahren, Medizinischer Arbeitsschutz im LAV, erreicht. Er erklärt u.a., dass das LAV das Vorhaben, wegen absehbarer Probleme messtechnisch nicht begleiten wird. Wegen der sich vielleicht entwickelnden Brisanz wäre m.E. die Unterrichtung der Hausspitze zu erwägen.

Mit freundlichen Grüßen

Baumanagement Land und Dritte

Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement
Sachsen-Anhalt (-BLSA-)
Zentrale

Am Alten Theater 6
39104 Magdeburg

Tel.:
Fax:
mobil:
E-Mail:

Von: [mailto:lav.ms.sachsen-anhalt.de]
Gesendet: Mittwoch, 21. August 2013 11:36
An: H
Betreff: Krankenhaus Altstadt

Sehr geehrter

wie wir heute aus dem Radio erfahren haben, soll das Krankenhaus "Altstadt" in Magdeburg zur Polizeidirektion umgebaut werden. Die Polizei ist durch Innenraum-Probleme und Umzüge in andere Gebäude, aus denen vorher andere Behörden wegen Innenraumproblemen ausgezogen sind, mindestens genau so sensibilisiert wie die Mitarbeiter des Finanzministeriums. Wir kennen die Vorgänge durch unsere Aufsichtstätigkeit. Bei einem Krankenhaus müssen Sie mit den verschiedensten "Altlasten" z.B. in der Pathologie und

16.01.2014

Untersuchungslabors sowie durch den sorglosen Umgang mit Desinfektionsmitteln rechnen. Ich bewundere daher Ihren Mut, diesen Umbau in Angriff zu nehmen. Unsere guten Wünsche und Hoffnungen auf eine erfolgreiche Sanierung dieses altherwürdigen Gemäuers werden Sie begleiten. Mit einer messtechnischen Unterstützung können Sie aber in diesem Fall nicht rechnen. Wir möchten keinen Pessimismus verbreiten aber unsere Erfahrungen veranlassen uns, hier auf absehbare Probleme bei der zukünftigen Nutzung hinzuweisen. Natürlich wissen wir, dass Sie inzwischen über eigene leidvolle Erfahrungen verfügen, die diese Mail möglicherweise überflüssig erscheinen lassen. Bitte haben Sie trotzdem Verständnis für unseren Hinweis, weil ich nicht möchte, dass uns später Dritte unser Schweigen vorwerfen.

Mit freundlichen Grüßen

*Stoffliche/physikalische Gefahren,
Medizinischer Arbeitsschutz
Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt
Kühnauer Str. 70
06846 Dessau-Roßlau
Postfach 1802
06815 Dessau-Roßlau
Tel.:
Fax:
Mail: [@lav.ms.sachsen-anhalt.de](mailto:lav.ms.sachsen-anhalt.de)*