



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksversammlung Harburg

Antwort/Stellungnahme gem. § 27 BezVG	Drucksachen-Nr.: 20-3881.01 Datum: 09.07.2018
--	---

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Hauptausschuss	

Antwort zur Anfrage AfD betr. Leerstand Immobilie Neugraben/Fischbek

Sachverhalt:

„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ (Artikel 14 GG)

Im Gannerberg 31 in Neugraben-Fischbek steht seit Jahren eine öffentliche Immobilie leer. Es handelt sich um ein für diese Gegend klassisches Siedlungshaus aus den 30er Jahren auf 1.238 Quadratmetern Grund. Die letzten Mieter dieses Einfamilienhauses mussten vor rund vier Jahren das Haus gegen eine Ausgleichswohnung tauschen. Seitdem ist die Immobilie unbewohnt und der Garten verwildert.

Auf „Docplayer“^[1] wurde die Immobilie vom PMC-Immobilienmanagement im Auftrag der Freien und Hansestadt (FHH) im Gebotsverfahren zum Kauf angeboten. Mindestgebot: 400.000 Euro, Gebotsende war der 7.11.2017. Anbieter der Immobilie ist im Rechtssinne die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH), vertreten durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG). „Das Grundstücksangebot ist lediglich eine öffentliche, für den Anbieter unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebots“, heißt es dort. Und: „Die FHH behält sich die volle Entscheidungsfreiheit vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen der Verkauf erfolgt“.

Im hinteren Teil des Grundstückes existiert nach Angaben der Stadt „allgemeiner Bombenblindgängerverdacht durch einen registrierten Verdachtspunkt“.

Vor diesem Hintergrund fragen wir:

1. Wann wurde der letzte Mieter dieses Hauses mit welcher Begründung „vor die Tür gesetzt“?
2. Ist es richtig, dass die Immobilie erstmals im November 2017 (Grundbuchauszug und Energieausweis aus 2017), also nach rund dreieinhalb Jahren Leerstand, zum Kauf angeboten wurde? Wenn ja, warum geschah dies nicht eher, wenn nein, wann wurde sie dann konkret zum Kauf angeboten und mit welchem Ergebnis?
3. Die Stadt legt das Mindestgebot mit 400.000 Euro fest. Wie hoch bemisst sie den Grundstückspreis? Wie hoch beziffert sie den Wert des Hauses?
4. Am 18. und 21.10.2017 gab es Besichtigungstermine. Wie viele Interessierte haben dieses Angebot wahrgenommen und mit welchem Ergebnis?
5. Weiter heißt es: Zur Aufhebung des Kampfmittelverdachts sind Verdachtsflächen durch ein geeignetes Unternehmen zu untersuchen. Woraus begründet sich der Verdacht von Kampfmitteln?
6. Wieso wird dieses Grundstück nicht in einer attraktiveren Form verkauft, indem eine kaum zu kalkulierende „Belastung“, wie die des Kampfmittelverdachts, zuvor ausgeräumt, wenigstens aber abgeklärt wird?
7. Eine rückwärtige Bebauung des Grundstücks ist nicht möglich. Die GRZ liegt bei 0,2, die GFZ beträgt 0,3. Wie vertritt die FHH einen Kaufpreis in der Höhe von 400.000 Euro in Anbetracht dieser einschränkenden Vorgaben sowie der eventuellen Kosten für Kampfmittelräumung und den anzunehmenden Abrisskosten für den Altbestand?
8. In welchen Internetforen außer „docplayer“ wurde die Immobilie angeboten bzw. wie und wo hat PMC-Immobilienmanagement das Angebot darüber hinaus beworben?
9. Was ist aktueller Stand und wie gedenkt die Behörde, zukünftig mit der Immobilie zu verfahren?

[1] <http://docplayer.org/71903744-Immobilienangebot-im-auftrag-der-freien-und-hansestadt-hamburg-einfamilienhaus-gannerberg-31-hamburg-neugraben-fischbek.html>

Die Finanzbehörde beantwortet die Anfrage der AfD Fraktion, Drs. 20-3881, wie folgt:

Bei dem Objekt handelt sich um ein Grundstück, welches als Erbbaurecht vergeben wurde. Nach Ablauf des Erbbaurechts hatte der Erbbauberechtigte kein Interesse an einer Erneuerung des Erbbaurechts. Er gab das Objekt zum 1. Juli 2014 geräumt zurück. Erst im November 2017 konnte das Objekt im Rahmen eines Gebotsverfahrens ausgeschrieben werden, da die Aufbereitung des Objektes (Leistungsabfragen, Grundstücksbelastungen, die Einholung des Verkehrswertgutachtens) unter Berücksichtigung der Prioritätensetzungen im Wohnungsbau keine frühere Ausschreibung ermöglichte. Der aufgerufene Gebotspreis orientierte sich, wie üblich, am Verkehrswert des Objektes. Der Verkehrswert wurde durch einen Gutachter ermittelt, der ein Verkehrswertgutachten für das Objekt erstellte. Der mit dem Verfahren betraute Dienstleister hat im Rahmen des Verfahrens insgesamt sieben Interessenten das Objekt gezeigt.

Im Rahmen der Aufbereitung des Objektes für die Vermarktung wurde eine Abfrage bei der Behörde für Inneres und Sport, Feuerwehr, Kampfmittelräumdienst gestellt, um zu klären, ob etwaige Belastungen bekannt sind. Die entsprechende Stellungnahme weist auf einen Bombenblindgänger hin. Es steht dem Erwerber frei, eine Kampfmittelsondierung durchzuführen. Im vorliegenden Fall führt die Stadt die Kampfmittelsondierung auf eigene Kosten durch. Die Verkehrswertermittlung berücksichtigt u.a. die Lage und Bebaubarkeit des Grundstücks. Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen hat dieses Immobilienangebot auf seiner Internetseite www.immobilien-lig.hamburg.de veröffentlicht. Die PMC Immobilienmanagement GmbH (PMC) hat die Offerte ebenfalls auf seiner Internetseite publiziert. Darüber hinaus hat PMC Kaufinteressenten per Post bzw. Mail, die bei der PMC registriert sind, angeschrieben und über das Gebotsverfahren informiert. Mittlerweile ist das Gebotsverfahren abgeschlossen, der Kaufvertrag soll in Kürze beurkundet werden. Im Übrigen sieht der Senat zur Wahrung seiner Verhandlungsposition und der Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der Vertragspartner zudem in ständiger Praxis grundsätzlich davon ab, zu Kaufpreisen von Grundstücken Stellung zu beziehen.

gez. Rajski

f.d.R.

Stock

