

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 15.09.14

und Antwort des Senats

Betr.: Zeise-Parkplatz in Ottensen oder wie bekomme ich ein städtisches Grundstück mit falschen Versprechungen? (II)

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung des Zeise-Parkplatzes und den Antworten des Senats auf meine Schriftliche Kleine Anfrage (Drs. 20/12858) ergeben sich weitere Fragen.

Ich frage den Senat:

1. *Die Anhandgabe des Grundstücks erfolgte laut Senatsantwort am 21. Mai 2013 für einen Zeitraum bis zum 31. Oktober 2014. Nach meinen Informationen umfassen Anhandgaben in der Regel einen Zeitraum von einem Jahr. Weshalb erfolgte hier eine längere Anhandgabe?*

Anhandgaben erstrecken sich im Regelfall auf Zeiträume zwischen sechs und 24 Monaten, je nach geltendem Plan- beziehungsweise Baurecht. Die Durchführung des Ideenträgerverfahrens hat ergeben, dass Bebauungsvorschläge häufig für Grundstücke eingereicht worden sind, für die kein mit dem Vorhaben des Ideenträgers vereinbares Planrecht besteht. Aufgrund des dadurch beim Investor entstehenden höheren Planungsaufwandes wurden und werden Anhandgaben im Ideenträgerverfahren mit einer Laufzeit von bis zu 24 Monaten ausgesprochen.

2. *Welche Gutachten wurden im Zusammenhang mit der Anhandgabe gefordert?*
 - a. *Wann wurde jeweils welches Gutachten fertig beziehungsweise vorgelegt?*
 - b. *Welche Ergebnisse hatten jeweils die Gutachten?*

Im Rahmen der Anhandgabevereinbarung wurden keine speziellen Gutachten gefordert, dem Investor jedoch empfohlen, sich durch entsprechende Untersuchungen Gewissheit über den Baugrund zu verschaffen. Werden hierbei Bodenkontaminationen festgestellt, sind diese der Stadt unverzüglich zur Kenntnis zu geben.

Der Investor hat ein Bodengutachten beauftragt, das vom 22. August 2013 datiert und zu dem Ergebnis kommt, dass auf dem Grundstück Altlasten aus der Zeit der Vornutzung vorhanden sind, deren Entsorgung zu kontaminationsbedingten Mehrkosten führt.

3. *In der Antwort Nummer 3. der Drs. 20/12858 heißt es: „... Darüber hinaus hat der Anhandgabenehmer während des Anhandgabezeitraumes der Stadt gegenüber eine schriftliche Auskunftspflicht über den Fortgang seiner Bemühungen.“*
 - a. *In welchen Zeitabständen hat diese schriftliche Auskunft in der Regel zu erfolgen?*

- b. *Wann hat der Anhandgabenehmer für den Zeise-Parkplatz jeweils Auskunft gegeben (schriftlich und/oder mündlich)?*
- c. *Was war jeweils der Inhalt der unter b. genannten Auskünfte?*
- d. *Falls der Anhandgabenehmer keine Auskunft vor dem 16.4.2014 (siehe Antwort zu Nummer 5. der Drs. 20/12858) gegeben hat: Wann wurde der Anhandgabenehmer vorher zu einer Auskunft aufgefordert (bitte jeweils das Datum angeben)? Falls keine Aufforderung erfolgte: weshalb nicht?*

Nach Abschluss der Anhandgabevereinbarung hat ein Investor regelhaft nach Ablauf von sechs Monaten (hier 31. Oktober 2013) schriftlich über den Stand der Planungen zu berichten. Danach hat er die Stadt fortlaufend über den Fortgang seiner Bemühungen in Kenntnis zu setzen. Weitere Berichtsfristen werden darüber hinaus individuell vereinbart.

Der Investor hat die Stadt am 30. August 2013 schriftlich über das Ergebnis der Bodenuntersuchungen unterrichtet. Am 31. Oktober 2013 hat der Investor schriftlich über den Stand der Planungen berichtet. Danach sollten die Planungen im 4. Quartal 2013 mit dem Bezirk endabgestimmt und im 1. Quartal 2014 ein Bauantrag eingereicht werden. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2013 hat der Investor im Nachgang zu einem persönlichen Gespräch am 12. Dezember 2013 insbesondere den geplanten Wohnungsmix schriftlich dargestellt und die noch offenen Fragen zur Fassadengestaltung dargelegt, sowie den Termin zur Bauantragsstellung auf das Frühjahr 2014 konkretisiert.

- 4. *Unter Nummer 6. der Drs. 20/12858 antwortet der Senat: „...Bei einer wesentlichen Abweichung von den Nutzungsvorgaben hat der Anhandgabenehmer keinen Anspruch mehr auf das Grundstück...“ Unter Nummer 5. wurde vorher erläutert, dass für den Zeise-Parkplatz die gewerbliche Nutzung mit Kerngebietsausweisung jahrelang nicht realisiert werden konnte und deshalb die Anhandgabe des Grundstücks schließlich mit dem Ziel einer Wohnbebauung erfolgte.*
 - a. *Ist das Ziel der Wohnbebauung und nicht die Ausweisung des Bebauungsplans im Fall des Zeise-Parkplatzes die Nutzungsvorgabe?*

Falls nein; weshalb nicht?
 - b. *Ist aus Sicht des Senats eine Bürobebauung eine wesentliche Abweichung von der Nutzungsvorgabe einer Wohnbebauung?*

Falls nein: weshalb nicht?

Das Grundstück ist im Bebauungsplan Ottensen 49 als Kerngebietsfläche ausgewiesen, sodass die planerischen Vorgaben zur Bebauung und Nutzung eindeutig festgelegt sind. Im Vordergrund steht hierbei die in der Begründung zum B-Plan festgelegte Entwicklung des Gebiets zu einem Medienzentrum in Ergänzung der schon vorhandenen Zeisehallen. Die geplante Wohnnutzung wäre danach nur im Rahmen einer Ausnahme gemäß § 7 Absatz 3 BauNVO zulässig gewesen, die mit der Anhandgabe in Aussicht gestellt wurde, weil Nutzungen entsprechend der bestehenden Planausweisung in den vergangenen Jahren aus unterschiedlichsten Gründen nicht realisiert werden konnten und zum Zeitpunkt der Anhandgabe keine entsprechende Nutzungsmöglichkeit mehr gesehen wurde.

Die jetzt vorgesehene Büronutzung ist eine B-Plan-konforme Nutzung. Im Übrigen siehe Drs. 20/12858.

- 5. *Welche Bodenpreise werden im näheren Umfeld des Zeise-Parkplatzes zugrunde gelegt für*
 - a. *geförderten Wohnungsbau,*
 - b. *freifinanzierten Wohnungsbau,*
 - c. *gewerbliche Nutzung für kleine Läden,*

d. reine Büronutzung?

Für Grundstücke, auf denen öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen soll, werden grundsätzlich Verkehrswertgutachten beauftragt, da die Kaufpreise in diesen Fällen von verschiedenen Faktoren abhängig sind (zum Beispiel Dauer des Förderzeitraums, Wohnungen im 1. oder 2. Förderweg, Marktanpassungsfaktoren). Grundlage der Gutachten sind die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser. Etwaige grundstücksbedingte Mehrkosten werden dabei nicht berücksichtigt.

Im Bereich der Friedensallee gelten derzeit folgende aktuelle Bodenrichtwerte (Stichtag 31. Dezember 2013):

- Mehrfamilienhäuser: 1.000,00 Euro/m² für GFZ 1,0
- Läden: 480,00 Euro/m²
- Büro: 280,00 Euro/m² für GZF 1,0

6. Welche Bodenpreise wurden bei der Anhandgabe des Zeise-Parkplatzes für welche Nutzungen zugrunde gelegt oder zumindest ins Gespräch gebracht?

Der Anhandgabe liegen Normschichtwerte für Wohnen von 700,00 Euro/m² für GFZ 1,0 beziehungsweise für gewerbliche Nutzung 480,00 Euro/m² und 620,00 Euro/m² zugrunde (Stichtag 31. Dezember 2010).

7. Welche Bodenpreise wird der Senat bei einer Büronutzung des Zeise-Parkplatzes zugrunde legen?

Der Senat wird die gleichen Preise wie bei der ursprünglich geplanten Nutzung zugrunde legen. Diese liegen deutlich höher als die aktuellen gewerblichen Bodenpreise.