

Landeshauptstadt



An den Stadtbezirksrat Mitte (zur Kenntnis)

	Antwort
Nr.	15-2369/2015 F1
Anzahl der Anlagen	0
Zu TOP	4.1.1.2.

Antwort der Verwaltung auf die Anfrage Bebauung des Steintorplatzes Sitzung des Stadtbezirksrates Mitte am 16.11.2015 TOP 4.1.1.2.

Anfrage von Bezirksratherrn Dr.Junghänel (PIRATEN)

Die Drucksache DS 15-2256/2015 besagt auf Seite 7, dass die Kosten geschätzt wurden. Diese Schätzungen müssen bekannt sein, denn die Drucksache kommt zu dem Schluss, dass mit einem Gewinn für die LHH zu rechnen sei.

Natürlich sind diese Zahlen mit einem Unsicherheitsfaktor versehen, aber, dass der Bürger ganz über diese Kalkulationen im Unklaren gelassen wird, können wir nicht verstehen. Auch sollte der Bürger wissen, ob die mit einer Unzahl von Problemen und Kosten behaftete Bebauung des Steintorplatzes und der erneute Verkauf städtischen Geländes zur Erweiterung der City nach Westen alternativlos ist.

Vor diesem Hintergrund frage ich die Verwaltung:

1. Welche Kostenschätzung ergibt sich für das vorgesehene Projekt?

Bitte führen Sie getrennt auf:

Kostenschätzung für Kosten, die nach der internen Kosten- und Leistungsrechnung für dieses Projekt im letzten Jahr für die LHH in der Verwaltung angefallen sind und bis zum Abschluss des Projektes anfallen Kostenschätzung für von der LHH zu tragenden Kosten, die sich durch externe Beauftragung für Abrisse, Verlegung von Einrichtungen, Neubau von Straßen und Einrichtungen ergeben

2. Wie wird der Kaufpreis bei nur einem Interessenten ermittelt, und mit welchem ungefährem Erlös rechnet die LHH?

3. Warum kauft der Investor oder zwischenzeitlich die LHH nicht den Nordmannblock oder andere Immobilien in dieser Gegend, um Geschäfts- und Wohnraum in der westlichen City zu errichten?

Antwort der Verwaltung:

Zu Frage 1:

Besondere Herausforderungen für die Bebauung liegen in der schwierigen Grundstückssituation aufgrund von Unterbauungen. Eine Bebauung muss diese im Hinblick

auf die Statik von Gebäude und Schacht sowie auf Mehrkosten der Gründung berücksichtigen. Darüber hinaus sind umfangreiche Leitungsbauwerke in der Fläche vorhanden, die teilweise verlegt und ggf. gesichert werden müssen. Hierzu gehört neben leistungsstarken Elt-Trassen auch ein angrenzendes Entlastungsbauwerk der Stadtentwässerung.

Die Kosten für Sicherungs- und Verlegungsmaßnahmen wurden überschlägig geschätzt. Insgesamt sind die zu erwartenden Einnahmen für die Grundstücke jedoch höher als die ermittelten Ausgaben für die erforderliche Maßnahme.

Diese Informationen wurden mit dem Hinweis, dass die zu erwartenden Kosten in weiteren Verfahren ermittelt und benannt werden, bereits zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gegeben.

Da es sich um erste Schätzungen handelt, können zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Zahlen genannt werden. Zum Verkauf des Grundstücks wird eine Beschlussdrucksache erstellt. In diesem Zusammenhang und im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die Kosten für die Baureifmachung und die davon auf die Stadt entfallenden Anteile konkretisiert.

Zu Frage 2:

Unabhängig von der Anzahl der Interessenten für ein Grundstück schreibt das Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in § 125, „Veräußerung von Vermögen, Zwangsvollstreckung“ vor, dass Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen.

Der volle Wert eines Grundstücks wird ermittelt durch ein Wertgutachten, das für die Landeshauptstadt vom Bereich Geoinformation erstellt wird. Ausgangspunkt des Wertgutachtens sind in der Regel Vergleichs- oder Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Hannover des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen. Diese Ausgangswerte werden auf Basis normierter Vorschriften wie der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Wertermittlungsrichtlinie angepasst an die spezifischen Besonderheiten eines Grundstücks wie zum Beispiel eine besondere Lage, die bauliche Ausnutzung, besondere Belastungen zum Beispiel aus Altlasten oder Rechten Dritter wie Leitungsrechten oder sonstige Besonderheiten wie zum Beispiel notwendigem Gründungsmehraufwand für eine Bebauung.

Zu Frage 3:

Bereits in der Vergangenheit gab es Initiativen zum Erwerb der Immobilien, die jedoch wegen der komplizierten Eigentumsverhältnisse nicht zum Erfolg führten.

Der Nordmannblock wird durch 13 einzelne Gebäudeparzellen gebildet. Zusätzlich ist auch der Innenhof in mehrere Einzelparzellen unterteilt.

Insgesamt gibt es 12 verschiedene Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften, darunter 4 Erbgemeinschaften mit mehreren Mitgliedern und bei zwei Flurstücken gibt es Teileigentum mit mehreren Eigentümern.

18.62.01
Hannover / 16.11.2015