

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Karin Binder, Heidrun Bluhm, Kornelia Möller, Eva Bulling-Schröter, Klaus Ernst, Alexander Süßmair, Dr. Kirsten Tackmann, Harald Weinberg und der Fraktion DIE LINKE.

Soziale und gesundheitliche Folgen eines Immobilienverkaufs in Würzburg durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verkauft unter anderem Gebäude in Bundesbesitz auf dem freien Markt. Dabei müssen Kommunen und deren Wohnungsbaugesellschaften, auf deren Gebiet sich solche Gebäude befinden, bei den Ausschreibungen oft mit privaten Investoren konkurrieren. Städte und Gemeinden haben bei einem Kaufinteresse meist eine integrative Stadt- bzw. Ortsentwicklung im Blick und berücksichtigen soziale, energetische und ökologische Bedingungen. Allgemeinwohlinteresse steht dabei im Vordergrund. Private Investoren orientieren den Immobilienkauf allein an betriebswirtschaftlichen Interessen und damit am möglichen Gewinn aus dem Betrieb oder Weiterverkauf der Gebäude. Obwohl die BImA als Bundesbehörde dem Allgemeinwohl dienen soll, verkauft sie Gebäude nur nach dem höchsten Angebot der Ausschreibung. Soziale, energetische, gesundheitliche und ökologische Standards spielen dabei kaum eine Rolle. Das führt zu einer Bevorzugung privater Investoren.

Der Fall des Verkaufs der „Lincoln Housing Area“ in Würzburg zeigt, wie die Belange der Gemeinde durch die BImA missachtet wurden. Die Stadt strebte bei der Beplanung der Gebäude ein Konzept der sozialen Durchmischung an, um eine soziale Clusterbildung, im Extremfall eine Brennpunktbildung, zu vermeiden und allen sozialen Gruppen, insbesondere großen Familien, jungen Familien, Alleinlebenden und Älteren, ein Wohnangebot zu machen. Auch sollte eine Umwandlung in Wohneigentum verhindert werden, um Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen nicht auszugrenzen.

Entscheidend war für die Stadtverwaltung die gesundheitliche und umweltbezogene Vorsorge. Zum einen war eine energetische Sanierung der ausgeschriebenen Gebäude geplant, um die Nebenkostenbelastung der Mieter durch geringere Heizkosten zu senken und einen Klimaschutzbeitrag zu leisten. Zum anderen sollte eine Schadstoffsanierung durchgeführt werden, um insbesondere renovierungsbedingte Emissionen von Schwermetallen, DDT (Dichlordiphenyltrichlorethan), PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Asbest zu vermeiden. Diese Schadstoffe, deren Anwendung mit der Ausnahme von PAK in der EU (Europäische Union) verboten ist, könnten vor allem durch Mieter unwissentlich oder durch fehlende Fachkenntnis freigesetzt werden. Die Konzeption der Stadt führte zu Kosten von insgesamt 11 Mio. Euro, die den Angebotspreis in der Ausschreibung minderten. Die BImA erteilte den Zuschlag an eine Investorengruppe, die ohne Berücksichtigung dieser sozialen und gesundheitlichen Standards ein höheres Angebot abgab. Die neuen Eigentümer führen jedoch keine Schadstoffsanierung und keine energetische Modernisierung

durch, sondern geben die Wohnungen z. T. sofort zur Vermietung frei. Führen die neuen Mieter Verschönerungen bzw. Renovierungen durch, liegt das Schadstoffrisiko bei ihnen. Die Folge sind Mietrechtsstreitigkeiten und möglicherweise Erkrankungen durch Wohnraumgifte. Bemerkenswert in diesem Zusammenhang ist, dass ein Schadstoffgutachten durch die Stadt Würzburg und nicht durch die BImA als verkaufende Eigentümerin beauftragt wurde. Es entsteht der Eindruck, dass die BImA Gebäude einschließlich der Verantwortung für soziale, gesundheitliche und umweltbezogene Bedingungen an die Käufer abgibt und ihre Aufgabe nur an einem höchstmöglichen Ertrag für den Bund orientiert.

Daneben hat die Stadt Würzburg den Wettbewerb zur Landesgartenausstellung in Bayern für 2018 gewonnen. Diese soll auf dem ehemaligen Kasernengelände „Leighton Barracks“, jetzt Hubland stattfinden. Die 134,5 ha große Konversionsfläche soll größtenteils als neuer Stadtteil mit 4 000 bis 7 000 Bewohnern entwickelt werden. Das Gelände ist im Besitz der BImA, die bisher nicht hat erkennen lassen, ob sie beabsichtigt das Gelände als Ganzes zur Realisierung der Landesgartenschau an die Stadt zu verkaufen oder das Gelände aufteilt und an Höchstbietende verkauft.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Wie berücksichtigt die BImA derzeit soziale, gesundheitliche und ökologische Kriterien bei Immobilienaußschreibungen und Verträgen?
2. Wie wird die Einhaltung solcher Kriterien überprüft, und welche Maßnahmen bzw. Klauseln sind bei Nichteinhaltung vorgesehen?
3. Wie bezieht die BImA die städtebaulichen Belange der Kommunen mit ein, auf deren Gebiet zu veräußernde Gebäude stehen?
4. Nach welchen Kriterien führt die BImA Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen in Gebäuden durch, die in Bundesbesitz sind, insbesondere wenn diese zum Verkauf stehen?
5. Inwieweit waren beim Verkauf der Lincoln Housing Area in Würzburg die Belange der Stadt Würzburg sowie soziale, gesundheitliche und umweltbezogene Standards Teil der Ausschreibung und des Kaufvertrags?
6. Hat sich die BImA vor Ausschreibungsbeginn über die städtebaulichen Belange in Würzburg informiert; und wenn ja, wann und wie; und wenn nein, warum nicht?
7. Wie waren die Angebotsnehmer der Lincoln Housing Area über die Schadstoffe und den energetischen Zustand der Gebäude informiert, und waren der BImA die Schadstoffbelastungen vor Ausschreibungsbeginn bekannt?
8. Waren die Schadstoffsituation und der energetische Zustand der Gebäude Teil des Kaufvertrags, und wenn ja, welche Bedingungen bzw. Regelungen wurden dazu getroffen?
9. Welche Haltung hat die Bundesregierung zu der Einschätzung der Stadt Würzburg, dass diese durch den Zuschlag an die Investoren eine Verschlechterung des sozialen Umfeldes befürchtet und möglicherweise zu hohen und städtebaulich ungünstigen Investitionen gezwungen ist, um die Situation wieder zu verbessern?
10. Wird die BImA das ehemalige Kasernengelände „Leighton Barracks“, jetzt Hubland, der Stadt Würzburg zum Kauf anbieten, damit diese wie vorgesehen auf der Fläche die Landesgartenschau 2018 durchführen und im Anschluss ein Wohngebiet gestalten kann (Antwort bitte begründen)?

Berlin, den 18. Mai 2010

Dr. Gregor Gysi und Fraktion