

## **Antwort**

### **der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Karin Binder, Heidrun Bluhm, Kornelia Möller, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.  
– Drucksache 17/1731 –**

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

#### **Vorbemerkung der Fragesteller**

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

---

*Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 1. Juni 2010 übermittelt.*

*Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.*

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.

1. Wie berücksichtigt die BImA derzeit soziale, gesundheitliche und ökologische Kriterien bei Immobilienausschreibungen und Verträgen?

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat gemäß Artikel 1 § 1 Absatz 1 des Gesetzes über die Errichtung einer Bundesanstalt für Immobilienaufgaben den gesetzlichen Auftrag, das ihr übertragene Immobilienvermögen einheitlich nach kaufmännischen Grundsätzen zu verwalten und für Bundeszwecke entbehrliche (nicht betriebsnotwendige) Liegenschaften (einschließlich Wohnimmobilien) wirtschaftlich zu veräußern. Zudem ist die BImA haushaltsrechtlich an das Wirtschaftlichkeitsgebot und an das Gebot der Grundstücksveräußerung zum vollen Wert (Verkehrswert) gebunden. Die Aufgabenwahrnehmung der BImA dient dem Allgemeinwohl, da sie allen Steuerzahlern zugute kommt.

Die bedarfsgerechte Berücksichtigung von sozialen, gesundheitlichen und ökologischen Belangen im Rahmen der Grundstücksnutzung ist integraler Bestandteil der kommunalen Bauleitplanung (§ 1 Absatz 5 und 6 des Baugesetzbuchs – BauGB), die nach der grundgesetzlichen Aufgabenverteilung allein in die Kompetenz der Kommunen fällt.

2. Wie wird die Einhaltung solcher Kriterien überprüft, und welche Maßnahmen bzw. Klauseln sind bei Nichteinhaltung vorgesehen?

Die Prüfungszuständigkeit für baurechtliche Fragen liegt bei den örtlich zuständigen Bauordnungsbehörden der Länder. Bauplanungsrechtliche Fragen gestalten die Kommunen innerhalb des verfassungsrechtlich geschützten kommunalen Selbstverwaltungsrechts in eigener Verantwortung.

Bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Fragen sind liegenschaftsbezogen und nicht abhängig vom Inhaber des Grundstückseigentums. Daher verändert ein Eigentumswechsel z. B. von der öffentlichen Hand auf einen Privaten nicht die jeweilige bauordnungs- bzw. bauplanungsrechtliche Situation. Die Grundstückskaufverträge der BImA enthalten daher zu diesen Fragen keine gestaltenden Regelungen, sondern geben allenfalls eine gegebene Sach- und Rechtslage wieder.

3. Wie bezieht die BImA die städtebaulichen Belange der Kommunen mit ein, auf deren Gebiet zu veräußernde Gebäude stehen?

Die BImA ermittelt zur Vorbereitung einer Immobilienveräußerung die für das Grundstück maßgebliche Bauleitplanung und stellt diese in ihren Angebotsunterlagen (z. B. Verkaufsexposé) dar, sodass sich jeder Erwerbsinteressierte über die künftig zulässigen bauplanungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten informieren kann. In schwierigen Verwertungsfällen, z. B. im Rahmen der Verwertung von ehemals militärisch genutzten Liegenschaften (Konversionsobjekte), schließt die BImA Verfahrensvereinbarungen mit den betroffenen Kommunen, um der Bewältigung der einzelnen Konversionsaufgabe einen geordneten, kooperativen Rahmen zu geben, und/oder beteiligt sich finanziell an Machbarkeitsstudien oder dergleichen.

4. Nach welchen Kriterien führt die BImA Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen in Gebäuden durch, die in Bundesbesitz sind, insbesondere wenn diese zum Verkauf stehen?

Die BImA führt Schadstoffuntersuchungen in Gebäuden durch, wenn es im Rahmen ihrer vertragsrechtlichen Aufklärungspflicht oder sonst wirtschaftlich geboten ist. Sie informiert Kaufinteressenten im Zuge des Veräußerungsverfahrens über alle ihr vorliegenden Erkenntnisse zu Schadstoffbelastungen am Kaufgegenstand.

Art, Umfang und Ablauf einer eventuellen Sanierung stehen stets in Zusammenhang mit der spezifischen Nutzungsabsicht des einzelnen Erwerbers (Umbau, Kernsanierung oder anderes). Es hat sich aus Sicht der BImA daher bewährt, vorhandene Gebäudeschadstoffe unmittelbar durch den Erwerber beseitigen zu lassen und die Sanierungskosten im Rahmen der Kaufpreisermittlung zu berücksichtigen.

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?

Auch im Fall der Veräußerung der Lincoln Housing Area hat die BImA, wie in der Antwort zu Frage 3 erläutert, die von Seiten des kommunalen Planungsträgers vorgegebene planungsrechtliche Situation in ihren Angebotsunterlagen dargestellt. So erfolgte unter anderem der Hinweis auf den Beschluss des Stadtrates von Würzburg vom 21. Februar 2008 zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Lincoln Housing Area“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit folgenden Zielsetzungen:

- Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Im nördlichen Bereich sollen Flächen für die stadtteilbezogene Begrünung vorgehalten werden.
- Auf das gesamte Wohngebiet verteilt sollen mindestens 25 Prozent der Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, zulässig sein.
- Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl entsprechend dem Bestand.
- Ein Teilbereich soll als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke (Treffpunkt, Gemeinschaftsräume etc.) dienen.

Außerdem wurden die Kaufinteressenten über die vom Stadtrat am 23. Oktober 2008 für das Wohngebiet Lincoln Housing Area beschlossene Veränderungssperre informiert.

In der Kaufvertragsurkunde selbst wurde ausdrücklich auf den Stadtratsbeschluss vom 21. Februar 2008 und auf die von der Stadt erlassene Veränderungssperre hingewiesen.

6. Hat sich die BI mA vor Ausschreibungsbeginn über die städtebaulichen Belange in Würzburg informiert; und wenn ja, wann und wie; und wenn nein, warum nicht?

Auf die Antworten zu den Fragen 3 und 5 wird verwiesen. Ferner nahm die BI mA bereits vor Freigabe der Liegenschaft aus der militärischen Nutzung Gespräche mit der Stadt Würzburg auf und hielt den Kontakt während der Verwertung aufrecht.

7. Wie waren die Angebotsnehmer der Lincoln Housing Area über die Schadstoffe und den energetischen Zustand der Gebäude informiert, und waren der BI mA die Schadstoffbelastungen vor Ausschreibungsbeginn bekannt?

Die Behauptung in der Vorbemerkung der Kleinen Anfrage, nicht die BI mA als Eigentümerin, sondern die Stadt Würzburg habe ein Schadstoffgutachten beauftragt, trifft nicht zu. Vor Beginn der Besichtigung des Verkaufsobjektes händigte die BI mA den Erwerbsinteressenten (auch dem späteren Käufer) eine Ablichtung des von ihr in Auftrag gegebenen orientierenden Gebäudeschadstoffuntersuchungsberichts aus.

Über den energetischen Zustand der Gebäude konnten sich die Interessenten im Verlauf des Verwertungsverfahrens informieren. Ihnen wurde mehrmals Zutritt zu den Gebäuden gewährt, um Erkenntnisse zum Kaufgegenstand gewinnen zu können.

8. Waren die Schadstoffsituation und der energetische Zustand der Gebäude Teil des Kaufvertrags, und wenn ja, welche Bedingungen bzw. Regelungen wurden dazu getroffen?

In der Kaufvertragsurkunde wurde die Übergabe des orientierenden Gebäudeschadstoffuntersuchungsberichts an den Käufer dokumentiert. Zusätzlich wurde im Kaufvertrag festgehalten, dass der Kaufgegenstand mit Schadstoffen belastet ist, dem Käufer dies bekannt ist und die Schadstoffbelastung bei der Kaufpreisbemessung wertmindernd berücksichtigt wurde. Auf die Aushändigung eines Energieausweises hat der Käufer ausdrücklich verzichtet.

Mit der Schadstoffsanierung hat der Käufer in einigen Häusern bereits begonnen. Infolge der von der Stadt Würzburg erlassenen Veränderungssperre ist dem neuen Eigentümer die Durchführung von baulichen Maßnahmen zur Energieeinsparung derzeit allerdings verwehrt.

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?

Die Stadt Würzburg hat ihre städtebaulichen Zielvorstellungen im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan umrissen und hat

im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens die Möglichkeit, die städtebauliche Entwicklung entsprechend zu steuern. Durch den Eigentumsübergang von der öffentlichen Hand auf einen Privaten ändert sich an der bauplanungsrechtlichen Lage bzw. an den sich für die Kommune daraus ergebenden rechtlichen Möglichkeiten nichts.

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)?

Mit der Stadt Würzburg werden derzeit Sondierungsgespräche über einen möglichen Ankauf von Teilflächen des Areals oder der Gesamtfläche geführt, auch über eine Zurverfügungstellung von Flächen zur Realisierung der Landesgartenschau 2018. Entscheidungen dazu sind bisher weder auf Seiten der Stadt noch auf Seiten der BImA getroffen.





