

Anfrage der CDU-Fraktion zur Drucksache 2010/275 (EL) „Aufgabenerweiterung der Entwicklungsgesellschaft Langenhagen mbH“

1.) Welche Kosten entstehen für das notwendige B-Plan Verfahren?

zu 1.) *Ein B-Planverfahren ist grundsätzlich nicht erforderlich, da die Fläche bereits überplant ist und der B-Plan Nr. 93 "Eichenpark" vom 10.10.2001 für diesen Bereich gilt. Gegebenenfalls würde die Stadt bei Vorliegen eines konkreten, interessanten Projektes den B-Plan jedoch auch anpassen.*

2.) Welche weiteren Kosten und in welcher Höhe entstehen durch den Grundstückserwerb und das weitere Verfahren?

zu 2.) *Unter der Voraussetzung dass das Grundstücksgeschäft mit der LHH noch in diesem Jahr verbindlich beurkundet werden kann, entsteht zunächst Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5 % auf den Kaufpreis (ab 2011 4,5 % Grunderwerbssteuer). Dazu kommen Notarkosten und in Teilen noch Vermessungskosten. Pauschal betragen die Nebenkosten eines Vertrages in der Regel ca. 5 % des Kaufpreises.*

In der Presse stand zu lesen, dass der Kaufpreis statt - uns mitgeteilten - 5 Mio. Euro inzwischen unter 5 Mio. Euro liegt.

3.) Wie hoch ist der Kaufpreis jetzt?

zu 3.) *Der Kaufpreis beträgt 4,95 Mio. €.*

In der Presse stand ebenfalls etwas über Lärmschutzaufgaben zu lesen:

4.) Ist das Grundstück nicht lastenfrei?

5.) Wenn Lasten vorhanden sind, um welche Lasten handelt es sich?

6.) Welche Einschränkungen ergeben sich, bei ggf. vorhandenen Lasten bezüglich der Bebauung der Fläche

zu 4.-6.) *An der Nordgrenze des Areals, direkt angrenzend an den Vogteihof sind zwei Abstandsbaulasten und eine Emissionsbaulast zugunsten des Objektes "Elisabetharkaden" eingetragen worden. Die Emissionsbaulast setzt einen Schallschutzabstand auf einer Länge von 30 m und einer Tiefe von 6 m fest, die Abstandsbaulasten betreffen zum einen eine Fläche von 14,70 in der Länge mit einer Tiefe von 1,70 m sowie eine weitere Fläche mit einer Länge von 26,65 m und einer Breite von 2 m und eine Fläche mit einer Länge von 42,76 m und in einer Breite von 5,10 m. Diese Baulasten werden ohne Anrechnung auf den Kaufpreis im Falle eines Erwerbes übernommen. Grundsätzlich ergeben sich daraus Einschränkungen hinsichtlich der Bebauung und Nutzung der direkt an den Vogteihof angrenzenden Flächen. Ungeachtet dieser Baulasten sieht der Bereich Planung und Bauen mit der durch die Elisabeth-Arkaden geschaffenen Situation, insbesondere mit der Anlieferung über den Vogteihof die Ausrichtung von Wohnbebauung zu diesem Bereich ohnehin als kritisch an.*

In ersten Konzeptüberlegungen ist daher angedacht, direkt zum Vogteihof einen Garagenhof zu orientieren, der allerdings über eine innere Erschließung angebunden wird.

Im Rahmen der Diskussionen um den Grundstückserwerb müssten ja bereits Kontakte mit möglichen Projektentwicklern/Investoren aufgenommen worden sein, um den zu erzielenden Kaufpreis auszuloten.

7.) Ist dies geschehen?

8.) Mit welchem Ergebnis, d.h. welcher mögliche Erlös wurde prognostiziert und wie setzt er sich zusammen?

zu 7.u. 8.) Die EL hat aktuell bereits zwei Vorgespräche mit Bauträgern geführt, die beide grundsätzliches Interesse am Erwerb von Teilflächen des Areals bekundet haben. Um eine solche Interessenlage zu konkretisieren, bedarf es einer umfangreicheren Prüfung auch hinsichtlich Bebauung und Ausnutzung und letztendlich auch einer Einschätzung der Bauträger oder Projektentwickler hinsichtlich der Akzeptanz des Marktes. Ohnehin ist das konkretere Befassen mit dem Erwerb einer Fläche für Bauträger davon abhängig, dass auch eine Sicherheit zu einem möglichen Erwerb der Flächen gegeben ist. Dies ist jedoch erst der Fall, wenn die EL tatsächlich über die Flächen verfügen kann.

Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 93 "Eichenpark" stehen derzeit insgesamt baulich nutzbare Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 23.338 m² wieder zur Veräußerung an. Die EL geht davon aus, dass als Veräußerungserlös ein höherer Preis als die 190,00 €/m² Bodenrichtwert für vergleichbare wohngenutzte Grundstücke entlang der Walsroder Straße erzielt werden kann.

Im Rahmen einer Fraktionsvorsitzenden-Runde wurde ein "alter" Verkaufspreis von 4,28 Millionen Euro genannt.

9.) Von wem kam dieses Angebot (hat Langenhagen dieses Angebot gemacht, oder die Stadt Hannover)?

10.) Wann wurde es gemacht?

11.) Welche Rahmenbedingungen lagen diesem Angebot zugrunde (evtl. Nebenabreden)?

zu 9.-11.) Das Angebot der LHH vom 06.04.2009 belief sich auf einen grundsätzlichen Verkaufspreis von 5,15 Mio. €. Vorgesehen waren 3-Jahres-Raten in Höhe von 1.716.666,66 €, auf die die Stadt Hannover eine Abzinsung und einen Paketnachlass gewährt hätte unter der Voraussetzung, dass das Grundstücksgeschäft noch im Jahr 2009 zum Abschluss gekommen wäre. Daraus ergab sich ein Angebot von 4.280.989,10 €.

../3

12.) Was wollte der jeweils andere minimal/maximal haben bzw. minimal/maximal bieten?

zu 12.) Weitergehende Verhandlungen mit der LHH sind nicht geführt worden.

Es gab bereits einen Entwicklungsplan für diese Flächen, den ich jedoch nicht im Ratsinformationssystem gefunden habe. Leider ist mir auch nicht mehr bewusst, was damit im weiteren Verfahren passiert ist.

13.) Warum ist diese Entwicklung nicht weiter verfolgt worden?

14.) Ist der damalige Plan heute noch umsetzbar?

15.) Wenn nicht, warum nicht?

zu 13.-15) Bereits 2007 gab es einen Investor als konkreten Interessenten für das Areal, der hier einen "medical parc" errichten wollte. Hierfür wurden konkrete Planungsskizzen vorgelegt, um mit der Stadt Langenhagen über die planungs- und bauordnungs-rechtliche Zulassungsmöglichkeit zu sprechen. Im Zusammenhang mit der Ausschreibung der Grundstücke für eine ähnliche Nutzung durch die Stadt Hannover hat der Investor anscheinend das Interesse verloren. Grundsätzlich ist eine ähnliche Planung weiter von Interesse, ein solcher Plan - bis auf Details - auch umsetzbar.