



► **Nr. VO/2019/07065**
öffentlich

Lübeck, 28.01.2019

Antwort

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Marina Curth (E-Mail: marina.curth@luebeck.de Telefon: 122-2326)

Antwort auf die Anfrage des Ausschussmitglieds Detlev Stolzenberg (Die Unabhängigen) : Verkauf Liegenschaft Huxstraße 28 (Hinterhof) - Nr. VO/2019/07007

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium | Status | Zuständigkeit |
|------------|----------------|-----------------|--------------------|
| 04.02.2019 | Senat | Nichtöffentlich | zur Senatsberatung |
| 12.02.2019 | Hauptausschuss | Öffentlich | zur Kenntnisnahme |

Anlass:

Anfrage des Ausschussmitglieds Detlev Stolzenberg im Hauptausschuss am 15.01.2019 – VO/2019/07007

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja
 Nein

Begründung:

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
 Ja (Anlage 1)

Antwort:

siehe Anlage 1

Anlagen :

Anlage 1 – zusammenfassende Darstellung

Senator Sven Schindler

**Anfrage im Hauptausschuss vom durch Herrn Detlev Stolzenberg
 Hier: Verkauf der Liegenschaft Huxstraße 28 (Hinterhof)**

Allgemeine Grundstücksdaten:

Gem. Innere Stadt, Flur 26, FIST. 114/3

| | |
|------------------------|--|
| Größe des Grundstückes | 192 m ² |
| Größe des Gebäudes | Ca. 126 m ² |
| Baujahr | Ca. 1930 |
| Erschließung | Teilerschlossen (kein Gas, Zu- und Abwasser, Strom) |
| Baulicher Zustand | altersentsprechend |
| Besonderheiten | • Umgeben von denkmalgeschützter Brandmauer |
| Verkehrswert | unter 100.000,-€ |

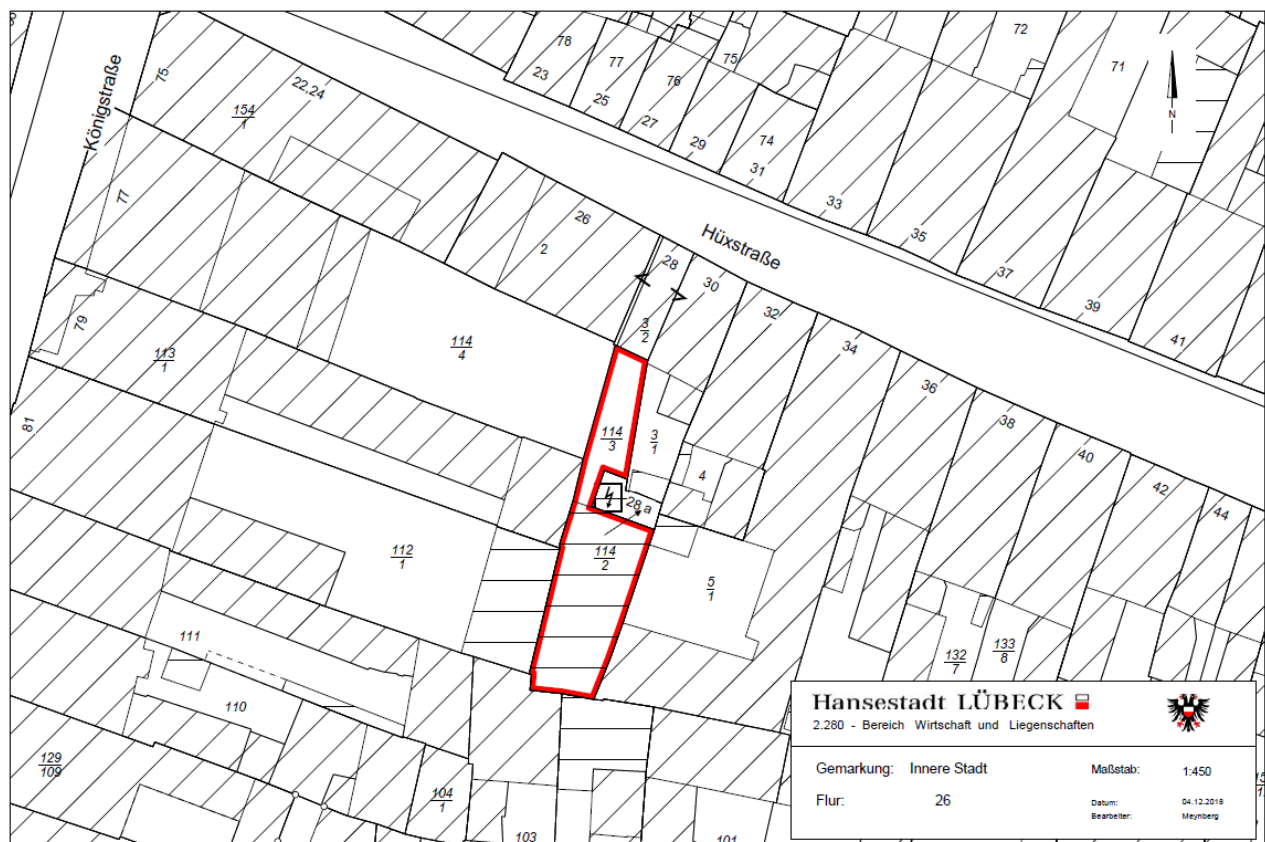


Abb.1: Lageplan (nicht maßstabsgetreu!)

| Merkmale | Aktueller Zustand | Sonstige Anmerkung |
|-------------------|--|---|
| Denkmalschutz | Kein Denkmalschutz des Gebäudes selbst | Von denkmalgeschützter Glin- und Brandschutzmauer umgeben |
| Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> • Zuwegung: <ul style="list-style-type: none"> • Grunddienstbarkeit für Torbogen der Huxstr. 28 • beschr. persönl. Dienstbarkeit für HL über Königsstr. 79 • Leitungsrechte: <ul style="list-style-type: none"> • Gasleitungsrecht als beschr. persönl. Dienstbarkeit für HL über Königsstr. 77 • Keine Leitungsrechte für Strom vorhanden • Keine Leitungsrechte für zu- und Abwasser vorhanden | <ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Stromleitung • Fehlende Zu- und Abwasserversorgung • keine Gasversorgung |
| Baulicher Zustand | <ul style="list-style-type: none"> • Undichtes Dach, dadurch Feuchtigkeit in der Decke und den Wänden, dadurch Risse im Putz • defekter Fußboden, hat sich vom Ringfundament gelöst, z.T. Wasserschäden | |

Frage 1: Wie ist der aktuelle Sachstand des Verfahrens?

Antwort:

| | |
|-------------------|---|
| 23.01.2019 | Beteiligung der städtischen Bereiche durch Anfrage in der Stadtplanungsbesprechung, da bei Verkauf möglicherweise Auflagen zu berücksichtigen sind |
| 06.12.2018 | Bewertung durch den Gutachterausschuss der HL Verkehrswert deutlich unter 100.000,- € |
| 08./09.11.2018 | Anschreiben an bisherige Interessenten auf Grundlage des erstellten Nutzungskonzeptes, dass derzeit kein Kaufangebot ergehen kann, weil die komplette Erschließung durch diese nicht sichergestellt werden kann. Hürden der Erschließung sind sehr hoch, da entweder Dienstbarkeit mit Dritten oder bauhistorische Untersuchung erforderlich ist. |
| 23.10.2018 | Besprechung mit den Bereichen Stadtplanung und Denkmalpflege Es wurde dabei ein Nutzungskonzept erstellt, welches Auswirkungen auf die Vermarktung hat. |
| 07/2013 – 10/2018 | Klärung des Denkmalschutzes sowie den Einfluss des städtebaulichen Konzeptes für die Altstadt auf das Objekt |
| 30.06.2013 | Beendigung eines langjährigen Mietverhältnisses |

Frage 2: Ist es richtig, dass die Hansestadt Lübeck auf eine öffentliche Ausschreibung verzichtet und die Liegenschaft nur einem ausgewählten Kreis von Interessierten anbietet?

Antwort:

- Ja, gem. der Geschäftsanweisung für die Transparenz von Grundstücksverkäufen (siehe auch Frage 5)

Frage 3: Ist es richtig, dass es weitere Interessenten gibt, die gegenüber der Hansestadt Lübeck ihre Kaufabsicht geäußert haben und aus dem Verfahren ausgeschlossen worden sind?

Antwort:

- Ja, aufgrund der problematischen Erschließung und der damit einhergehenden besonderen Hürden:
 - Keine Stromversorgung
 - Keine Zu- und Abwasserleitung
 - Keine Gasversorgung
- Bestimmte Anlieger müssten für die Sicherstellung der Erschließung durch die denkmalgeschützte Glint- und Brandmauer einen Durchbruch bei der Denkmalpflege beantragen. Dafür wäre eine bauhistorische Untersuchung notwendig, die zum Ergebnis die Erlaubnis zum Durchbruch hätte.

Frage 4: Auf welcher Grundlage erfolgt dieser Ausschluss?

Antwort:

- Auf Grundlage des mit der Stadtplanung und der Denkmalpflege entwickelten Nutzungskonzeptes. Der Verkauf sollte in erster Linie mit den Anliegern angestrebt werden, die keine besonderen Hürden bzgl. der Sicherstellung der Erschließung überwinden müssen.

Frage 5: Auf welcher Grundlage erfolgt der Verzicht auf die öffentliche Ausschreibung?

Antwort:

Die Geschäftsanweisung für die Transparenz von Grundstücksverkäufen lässt unter Punkt 4. Ausnahmen vom Grundsatz der Ausschreibung zu. Die unter 4. aufgeführte Auflistung ist nicht abschließend. Im vorliegenden Fall sind folgende Aspekte ausschlaggebend:

- Bei dem Grundstück ist die vollständige Erschließung sehr problematisch, so dass nur über ein anliegendes Käufergrundstück die Erschließung oder wirtschaftliche Nutzung gewährleistet werden kann.
 - o Im vorliegenden Fall fehlt die Zu- und Abwasserversorgung. Eine Erschließung ist derzeit ohne großen Aufwand nur über drei angrenzende Flurstücke möglich.
 - o Der fehlende Stromanschluss kann in der Bewertung vernachlässigt werden, da eine Trafostation an das Flurstück angrenzt und eine direkte Leitung gelegt werden könnte.
 - o Die fehlende Gasleitung kann u.U. vernachlässigt werden, da eine Heizung ggf. über Strom oder andere Alternativen betrieben werden könnte
- Das Gebäude ist umgeben von einer denkmalgeschützten Glint- und Brandmauer. Diese stellt für bestimmte Anlieger eine besondere Hürde hinsichtlich der Erschließung dar, weil eine bauhistorische Untersuchung, die zum Ergebnis die Erlaubnis eines Durchbruches hat, vorliegen müsste. Dies ist ein teurer und langwieriger Prozess für den Bürger.