



Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

FDP-HUT
Stadtratsfraktion
Rathaus

09.08.2018

Unbebaute Grundstücke des Bundes für Wohnungsbau nutzen

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 14-20 / F 01234 von der FDP – HUT Stadtratsfraktion
vom 25.06.2018, eingegangen am 25.06.2018

Az. D-HA II/V1 660-1-0265

Sehr geehrte Frau Stadträtin Neff,
sehr geehrter Herr Stadtrat Dr. Mattar,
sehr geehrter Herr Stadtrat Dr. Heubisch,
sehr geehrter Herr Stadtrat Ranft,
sehr geehrter Herr Stadtrat Zeilinhofer,

in Ihrer Anfrage teilen Sie uns Folgendes mit: *„In der Bundestagsdrucksache 19/2450 wird aufgeführt, dass der Bund allein in München über 248 unbebaute Flurstücke mit einer Gesamtfläche von 613.284 qm verfügt. Manche dieser Grundstücke sind sicher bekannt, aber das Ausmaß überrascht dann doch.“*

Sie bitten in diesem Zusammenhang um die Beantwortung der folgenden Fragen:

Frage 1:

„Ist der LH München die Aufstellung der unbebauten Flurstücke des Bundes im Detail bekannt?“

Antwort:

Nein, diese Aufstellung ist der Stadt München nicht im Detail bekannt. Es handelt sich laut Bundesdrucksache 19/2450 sowohl um dienstlich benötigte wie auch entbehrliche Liegenschaften des Bundes, die häufig Bestandteil von größeren Liegenschaften sind und diesen als

Außenanlagen, Parkplätze, für die Erschließung oder als einzuhaltende Abstandsflächen dienen. Die Erhebung erfolgte aufgrund von Überlegungen zur zukünftigen Besteuerung von bebaubaren Grundstücken.

Frage 1a):

„Ist der Oberbürgermeister bereit, Informationen über die Grundstücke beim Bund zu erlangen?“

Antwort:

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in München teilt zu den Grundstücken auf Anfrage des Kommunalreferats Folgendes mit:

„Zunächst möchte ich die von Ihnen zitierte Zahl einordnen: Die in der Bundestagsdrucksache genannten 248 Flurstücke in München wurden bezüglich einer Auskunft der Bundesregierung zu immobilienbezogenen, allein grundsteuerrechtlichen Fragestellungen (denkbare Grundsteuer C für unbebaute Flurstücke) ermittelt. Die Zahl berücksichtigt nicht, ob ein Flurstück als Liegenschaftsteil dienstlich noch langfristig genutzt und benötigt wird – beispielsweise als Appellplatz, Park-, Abstands- oder Verkehrsfläche. Auch bildet die Zahl nicht ab, dass einige der mitgezählten Flurstücke zu Liegenschaften gehören, die für Bundeszwecke zwar entbehrlich, ansonsten aber bebaut sind. Außerdem enthielt die ausführliche Auskunft den Hinweis, dass mit der Benennung dieser unbebauten Flurstücke des Bundes keine Einschätzung über eine eventuelle Bebaubarkeit getroffen wird.

Im April 2018 befanden sich in München 248 unbebaute Flurstücke mit einer addierten Gesamtfläche von rund 61 Hektar im Eigentum der BImA. Diese sind Bestandteil von 18 Bundesliegenschaften, die ohne die unbebauten Flurstücke in den meisten Fällen nicht mehr nutzbar wären.

Für 10 dieser Liegenschaften (mit 40 unbebauten Flurstücken und einer addierten Fläche von 458.899 Quadratmetern) besteht zudem noch ein langfristiger Bundesbedarf (die Flächen gehören z.B. zu Kasernen, der Europäischen Schule, dem Eisenbahnbundesamt oder zu A+E-Maßnahmen für Bund und Kommune). Für Ankaufs- und Bebauungsüberlegungen stehen die vorgenannten Flächen insofern nicht zur Verfügung.

Die sonstigen Liegenschaften, die insgesamt 208 unbebaute Flurstücke mit einer addierten Fläche von 15 Hektar umfassen, sind nach aktueller Einschätzung für den Bund entbehrlich und deshalb überwiegend bereits für einen kurz- bzw. mittelfristigen Verkauf vorgesehen. Es handelt sich hierbei mit 11 Hektar allerdings in großem Maße um verteilt liegende Restflächen nach Straßenausbaumaßnahmen (Randstreifen u. ä.) sowie um sonstige unbebaute Teilflächen, in der Regel nur Arrondierungsflächen; z.B. in der BImA-Wohn-Liegenschaft Perlacher Forst. Weitere rund vier Hektar sind Wiesen bzw. mit Bäumen bestockte Flächen oder Gärten. Über drei Viertel der Flurstücke sind kleiner als 500 Quadratmeter und in ihrer Nutzbarkeit somit vorgeprägt.

Die für Wohnungsbau geeigneten Liegenschaften sind der Stadt München bekannt, auch

soweit es sich um Nachverdichtungsflächen handelt, wie im Perlacher Forst und München Nord. Eine belastbare Einschätzung zur Bebaubarkeit der teils Kleinstflächen ist bekanntlich gerade bei Umnutzungen (Konversion) ohne Prüfung des Einzelfalls bzw. Vorlage einer verbindlichen Planungsauskunft selbst für diese zum Verkauf stehenden Objekte nicht möglich. Die unbebauten, für eine EFH/DHH-Bebauung aus Sicht der BImA geeigneten Flurstücke im Bereich der EFH/DHH-Siedlung im Perlacher Forst sind der Stadt München bekannt; bekanntlich wird hierzu weitgehend Baurecht verweigert.

Für welches der Flurstücke, über die der Stadt München bekannten hinaus, tatsächlich welches Baurecht konkret geschaffen bzw. dieses mit hinreichender Sicherheit angenommen und somit von einem „für Wohnungsbau geeignet“ gesprochen werden kann, ist immer einer konkreten Einzelfallprüfung vorbehalten und kann deshalb hier nicht pauschalisiert beantwortet bzw. prognostiziert werden.

Bitte haben Sie zudem dafür Verständnis, dass die BImA außerhalb der objektbezogenen Verkaufstätigkeit (z.B. durch Veröffentlichung von Exposés, Verhandlungen mit Stadt München) keine Bestands-/Flurstücklisten veröffentlicht.“

Frage 1b):

„Gab es bereits Bemühungen der Verwaltung um entsprechende Informationen und warum waren diese Bemühungen erfolglos?“

Antwort:

Der Oberbürgermeister hatte sich bereits auf Initiative des Kommunalreferats mit dem Bundesministerium der Finanzen in Verbindung gesetzt, um eine Offenlegung des BImA-Portfolios in München zu erreichen.

Erfreulicherweise hat die BImA in Bonn daraufhin eine Auflistung aller Bundesliegenschaften in München, die nicht dienstlich genutzt werden und grundsätzlich für eine Verwertung in Frage kommen, vorgelegt. Die BImA München hat ergänzt, dass es sich nicht um eine „Verkaufsliste“ handle. Leider hat die BImA es auf Anfrage abgelehnt, ihr Portfolio dem Münchner Stadtrat offenzulegen.

Da es sich hierbei um grundsätzlich entbehrliche Grundstücke des Bundes handelt (bebaut und unbebaut), ist diese Auflistung nicht deckungsgleich mit den 248 unbebauten Flurstücken aus der vorgenannten Bundesdrucksache, die teilweise dienstlich benötigt und zum Teil auch entbehrlich sind.

Frage 2:

„Sind der LH München zumindest die bebauten bzw. teilbebauten Grundstücke bekannt und über welche dieser Grundstücke verhandelt die Verwaltung mit dem Bund beispielsweise über eine Nachverdichtung?“

Antwort:

Ja, der LH München sind auch bebaute bzw. teilbebaute Grundstücke des Bundes bekannt,

soweit es sich um grundsätzlich entbehrliche Liegenschaften des Bundes handelt.

Das Kommunalreferat hat zusammen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung aus dem vorgelegten Portfolio der BImA die Grundstücke mit Bauerwartung oder Nachverdichtungspotential identifiziert und ist aktuell neben diversen kleineren Fällen für fünf größere Grundstücksareale in konkreten Ankaufsverhandlungen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Kristina Frank
Kommunalreferentin