

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Bericht vom 12. Mai 2011 Der Kommission für Bodenordnung für das Jahr 2010

Im Berichtsjahr 2010 fanden 29 Plenarsitzungen und eine Sitzung des Grundstücksausschusses der Kommission für Bodenordnung statt. Dabei wurden über 300 Vorlagen und sonstige Beratungsgegenstände mit einem Finanzvolumen von etwa 147 Mio. Euro behandelt. Über mehr als 80 Vorlagen mit über 794.000 Euro Finanzvolumen entschied der Vorsitzende auf Grund seiner Ermächtigung allein. Art und Volumen der Entscheidungen der Kommission sowie der zahlenmäßige Vergleich mit den Vorjahren sind der zugefügten Übersicht zu entnehmen.

Zu den einzelnen Tätigkeitsschwerpunkten ist zu bemerken:

Grundstücksveräußerungen im Wohnungsbau

Die Wohnungsbauoffensiven waren weiterhin die zentralen Programme für die Schaffung von Wohnraum im Geschosswohnungsbau. Mindestens 11 Vorlagen fallen in diese Kategorie, wobei manche Fälle mehrfach behandelt werden mussten; drei waren Sammelvorlagen für mehrere Bezirke. Bedauerlicherweise konnten auch im Berichtszeitraum bei vielen städtischen Grundstücken verschiedene bau- und planungsrechtliche Probleme nicht abschließend gelöst werden. Dies gilt insbesondere für den innerstädtischen Bereich, der einerseits bedeutende Möglichkeiten bietet, andererseits planrechtlich besondere Herausforderungen stellt. Zahlreiche Vorhaben konnten wegen solch komplexer Probleme noch nicht verwirklicht werden.

Aufgabe der Kommission für Bodenordnung ist u. a. die Festlegung der Kaufpreise für die einzelnen städtischen Grundstücke. Im Berichtsjahr konnten nach Beschlüssen der Kommission in über 50 Anhandgabe-, Tausch- und Verkaufs-

vorlagen Grundstücke für mehr als 800 Wohneinheiten vergeben werden. Die Verkaufsbeschlüsse lauteten über 17 ha Grundfläche für 61,4 Mio. Euro. Mehrere Veräußerungen an Bau- und Wohnungsgenossenschaften oder an Baugemeinschaften wurden erneut in Vollmacht für den Hamburgischen Versorgungsfonds (HVF) abgewickelt (speziell Baufelder auf dem Gelände des ehemaligen AK Eilbek, heute: Parkquartier Friedrichsberg), ebenso Vergaben für f & w fördern und wohnen (am Kirchenheerweg in Bergedorf und an der Finkenau; am Holstenkamp fiel die Entscheidung zu Gunsten einer Baugemeinschaft). Ergänzt man die Zahl der Wohneinheiten um die, die im Zusammenhang mit Gewerbemaßnahmen oder in der HafenCity anfallen, ergeben sich insgesamt nahezu 1.000 Wohneinheiten.

Die Kommission entschied über Vergaben z. B. auf dem Gelände der ehemaligen Schule Chemnitzstraße und am Rugenbarg (mit mehr als 50 geplanten Wohneinheiten) im Bezirk Altona, sowie ein Grundstück am Vogelhüttendeich in Wilhelmsburg unter Mitwirken einer Baugenossenschaft und der steg, das – ursprünglich ein Projekt der Wohnungsbauoffensive – nunmehr in die IBA eingegliedert wurde. Letztere Aussage gilt auch für ein Grundstück an Veringstraße und Veringweg. Baugemeinschaften haben – zum Teil in Zusammenarbeit mit Baugenossenschaften – mittlerweile mehrere Vergaben erhalten. Es handelt sich u. a. um verschiedene Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Barmbek. Insgesamt umfasst die Vergabe an Baugemeinschaften für 2010 ein Potential von ca. 200 Wohneinheiten.

Auch die seit langem vorbereitete Bebauung in der Hans-Stoll-Straße („Stadtkante Allermöhe“) konnte mit dem Verkauf des 2. Bauabschnittes einen entscheidenden Schritt voran

gebracht werden. Ein auch in der Presse nachhaltig behandeltes Vorhaben war und ist die Neugestaltung um St. Katharinen, die Kommission entschied hier über die Umsetzung der örtlich getroffenen Einigung.

An professionelle Investoren wurden Grundstücke an der Kleinen Bergstraße, Stresemannstraße, Palmaille, Frickestraße, Gustav-Falke-Straße, Olbersweg vergeben, teilweise noch als Anhandgabe. Ein besonders ehrgeiziges Projekt soll in der Oberaltenallee entstehen. Hier wurde die Anhandgabe für ein Grundstück verlängert, auf dem ein Passivhochhaus errichtet werden soll.

Die Nachfrage für Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Neugraben/Fischbek 65 in Süderelbe (Ackerweg als Eingangsbereich für das Quartier „Neugraber Wiesen“ und Torfstecherweg für das Wohngebiet „Elbmosaik“) erweist sich als noch sehr verhalten.

Vielversprechend für die weitere Zukunft war die Herausnahme einer Fläche aus einem Erbbaurecht an der Billhorner Kanalstraße, wodurch die Erschließung des 11 ha großen ehemaligen Huckepackbahnhofs Rothenburgsort gesichert wurde.

SAGA GWG nehmen auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg seit jeher eine besondere Stellung ein. Die Stadt verkaufte im Paket zwei unbebaute Grundstücke in der Legienstraße und Am Weißenberge sowie mehrere bebaute Grundstücke in fünf Bezirken an die städtischen Unternehmen unter Berücksichtigung deren Unternehmenszwecks: Erhalt des Bestands (Modernisierung) und Neubau von Wohnraum. Die Anzahl der neu zu errichtenden Wohneinheiten steht noch nicht fest; sie ist in der im ersten Absatz genannten Zahl nicht enthalten.

Wenn auch nicht innerhalb des hamburgischen Stadtgebietes gelegen, hat doch auch die seit Jahren betriebene Veräußerung von Flächen im Kiefernrain und dem Brookweg in Wentorf für den Wohnungsbau allgemein Bedeutung.

Die Bereitstellung von Eigenheimbauplätzen ist nach wie vor eine wichtige Aufgabe. In mehreren Vorlagen wurden für mehr als 200 Baugrundstücke bestehende Angebote verlängert und gegebenenfalls an Veränderungen des Marktes angepasst. Nur noch ein Erbbaurecht wurde verlängert, 16 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke wurden an die Erbbauberechtigten veräußert.

Auch Verfahrensfragen wurden diskutiert, so z.B. die Vergabe von Grundstücken nach dem Ideenträgerprinzip. Anlass und Hintergrund dieser Fragestellung ist die Tatsache, dass seit Jahren in Hamburg der Bedarf an Wohnraum das Angebot übersteigt. Anhandgaben nach dem Ideenträgerprinzip sollen helfen, anderweitig genutzte städtische Grundstücke für den Wohnungsbau zu aktivieren.

IBA und igs

Ein zunehmend wichtiges und unter Zeitdruck stehendes Arbeitsfeld für die Kommission sind die Grundstücksgeschäfte zur Verwirklichung der IBA und igs. Von besonderer Bedeutung war hierzu ein Grundsatzbeschluss der Kommission, mit dem die angemessenen Verkaufspreise für die Projekte der IBA/igs nach sehr ausführlicher Beratung generell festgelegt wurden. Die 2013 beginnenden Ausstellungen stellen eine direkte Verbindung vom Wohnungsbau zur Kategorie Arbeit und Gewerbe dar, da einige für die Dauer der Ausstellung zwischengenutzte Gebäude später in Wohnnutzung überführt werden sollen. Einige Geschäfte waren bereits im vergangenen Berichtsjahr vorbereitet worden, z.B. das künftige Verwaltungsgebäude der BSU an der Neuenfelder Straße – beschlossen als Bürgerschaftsdrucksache Ein Ankauf zur Verbesserung der Erschließungssituation des Grundstücks wurde dann in

2010 von der Kommission beschlossen. Weiterhin wurden Flächen um die Neuenfelder Straße und Am Inseelpark vergeben; der zunächst unter Vorbehalt erfolgte Verkauf des Grundstücks für das „Haus des Waldes“ der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald konnte im Verfahren bestätigt werden.

Weitere Projekte mit überwiegend Wohncharakter sind Schlöperstieg (Anhandgabephase), Neuenfelder Straße (zunächst igs-Verwaltungsgebäude) und Am Containerbahnhof mit den derzeit bemerkenswertesten Bauformen „Hybrid Houses“ und „Water Houses“, zu denen später noch die „Smart Material Houses“ und die „Smart Price Houses“ kommen werden.

Arbeitsstätten, Gewerbe und Industrie

Die Verkaufspreise für die städtischen Gewerbe- und Industrieflächen waren im Jahr 2008 mit durchschnittlich rd. 1,5 % gegenüber 2007 angehoben worden. Im Jahr 2009 wurde diese Anhebung zurückgenommen und die Preise gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 3,5 % gesenkt. Diese Preissenkung wurde für das Jahr 2010 erneut korrigiert. Die Preise wurden um durchschnittlich 6 % erhöht. Damit folgte die Verwaltung weitgehend der Preisentwicklung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Neue städtische Erschließungsgebiete wurden im Berichtsjahr nicht ausgewiesen. Die Bodenwertansätze (pauschaliert) für Büronutzung in den vorhandenen Gewerbegebieten wurden auf das Niveau von 2006 angehoben. Weiterhin befasste sich die Kommission mit der Neugestaltung Wirtschaftsförderungsberichte der HWF.

Die von der Kommission für Bodenordnung beschlossenen Veräußerungen/Erbbaurechtsvergaben von Gewerbeflächen erreichten flächenmäßig mit 15,9 ha recht genau das Vorjahresergebnis von 15,7 ha. Der Erlös jedoch fiel mit 20,9 Mio. Euro deutlich ab. Eine mögliche Erklärung mag darin zu sehen sein, dass im Berichtsjahr 35 % der Vorlagen Anhandgaben waren, in 2009 nur knapp 16 %.

Die ehemalige Seefahrtsschule an der Rainvilleterrasse/Elbchausee ist seit Jahren Gegenstand diverser Vorlagen bei der Kommission. Der ursprünglich angedachte Verkauf („Reedereizentrum mit maritimer Fortbildungseinrichtung“) war trotz aller Anstrengungen nicht zu Stande gekommen. Erst jetzt (2011) ist ein positiver Abschluss in Form eines Verkaufs erfolgt. Im Rahmen des Konjunkturprogramms des Bundes wurde an eine im Eigentum der Technischen Universität befindliche Gesellschaft ein Erbbaurecht an einem Grundstück am Curslacker Neuen Deich vergeben. Ein von der Fläche her kleiner Verkauf in der Spitalerstraße ermöglichte den Umbau eines bekannten Sporthauses.

Erfreulich gestaltete sich die Situation im Gewerbegebiet Höltingbaum, wo ein weiteres Grundstück an eine Unternehmensgruppe veräußert werden konnte. Südlich der Peter-Timm-Straße in Schnelsen erfolgte der Verkauf zur Errichtung eines Druckereizentrums. Zwei benachbarte Grundstücke in der Großen Elbstraße wurden an Wifö-berechtigte Firmen verkauft. In der Griegstraße soll als Wirtschaftsförderungsfall unter Einbeziehen verbundener Betriebe ein „Classicwerk“ für den Handel mit Automobilen entstehen.

Auch im gewerblichen Bereich war die Verwaltung in Vollmacht für den HVF tätig, wobei es im Berichtsjahr zur Anhandgabe eines Grundstücks an der Paul-Ehrlich-Straße kam.

Flächen des ehemaligen AK Eilbek sind seit teilweiser Aufgabe des Krankenhauses überwiegend Gegenstand wohnungsbaupolitischer Überlegungen. Zumindest eine Fläche aus diesem Kontingent, an der Dehnhaiide, ist in Teilen für gewerb-

liche Zwecke vorgesehen. Angeboten als Büro- und Dienstleistungsstandort, sollen hier zusätzlich Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen entstehen.

Der Anhandgabe eines Grundstücks an der Tesdorpfstraße an eine Holding begegnete der Bezirk zunächst mit erheblicher Skepsis, da die Frage der Nutzung des Grundstücks für die Universität Hamburg im Raum stand. Gleichwohl entschied die Kommission nach Würdigung aller Umstände auch im Vorfeld des Grundstücksgeschäfts zu Gunsten des Bewerbers.

Wie bereits unter dem Kapitel „IBA, igs“ dargestellt, werden wegen der fortschreitenden Zeit Grundstücksgeschäfte am Rande oder in direktem Zusammenhang mit der IBA und der igs immer wichtiger. Am Veritaskai im Harburger Hafen wurde eine Fläche für die Entwicklung eines Hotel- und Bürokomplexes an Hand gegeben. Als Erschwernis zeichnet sich ab, dass sich in manchen Regionen unvermeidbare Untersuchungen des Kampfmittelräumdienstes hinderlich für geplante Zeitabläufe beim Bau erweisen können.

Die Umgestaltung und Neubebauung des Stadtteilzentrums Eckhoffplatz in Lurup erwies sich als sehr komplex. Die Anhandgabe der dafür notwendigen städtischen Flächen wurde auf Antrag verlängert. Gleiches geschah in der Carsten-Rehder-Straße für ein geplantes Büroprojekt; allerdings lag hier der Grund hauptsächlich in den Auswirkungen der wirtschaftlichen Lage auf die Schifffahrt. Das ehemalige Fabrikgelände der über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Phoenix in Harburg benötigt ein grundlegend neues Nutzungskonzept. Die Fläche wurde einer Arbeitsgemeinschaft mit entsprechender Zielsetzung und Aufgabenstellung an Hand gegeben.

Positiven Anklang fand ein Projekt in der Simon-von-Utrecht-Straße/Große Freiheit, das mit überzeugendem Konzept die Errichtung eines Büro- und Werkstattkomplexes mit Boarding House und Probenbühnen zum Ziel hat. Das Grundstück wurde an Hand gegeben.

Die Deutsche Bahn entschied sich, verschiedene Tochterunternehmen in der City-Süd zusammenzuführen. Ein Grundstück an der Hammerbrookstraße wurde dazu an Hand gegeben.

Sonstige Vergaben

Mehr als 50 Vorlagen betrafen die Veräußerung von Grundstücken bzw. damit zusammen hängende Fälle zur Vermögensmobilisierung und Abgabe von Streubesitz, Anhandgaben oder Verlängerungen von Erbbaurechten. Für den Verkauf von – zum großen Teil bebauter – Gesamtfläche von 13,7 ha wurden rd. 10,2 Mio. Euro erzielt.

Für ein bereits für den Bau eines Wohnhauses veräußertes Grundstück in der Stresemannstraße musste ein erneutes Gebotsverfahren durchgeführt werden, da der erste Erwerber zahlungsunfähig geworden war. Die künftige Nutzung des Grundstücks ist noch nicht exakt geklärt. Ein Grundstück am Johann-Mohr-Weg soll mit einer Kita bebaut werden.

Die Kommission stimmte dem Verkauf von außerhalb Hamburgs belegenen Streubesitzes in Wedel, am Hafen zu. Weitere bemerkenswerte Verkäufe waren z.B. zwei Pachthöfe im Süderelberaum, am Osterfeldeich und an der Hohenwischer Straße, ein Hochbunker in der Humboldtstraße, auf dem über die Umnutzung hinaus zwei Stadthäuser auf dem Dach gebaut werden sollen.

Im Bezirk Hamburg-Mitte führte die ursprüngliche Absicht, ein bestehendes Altenheim zu sanieren, letztlich zum Abriss und Neubau sowie Erweiterung auf einer vormals städtischen Fläche am Ausschläger Elbdeich. Die Stadt als Verkäuf-

erin hatte dabei Mehraufwand wegen schlechter Bodenverhältnisse zu tragen. Ein unentgeltliches Erbbaurecht an einem Grundstück in der Bertrand-Russel-Straße zu Gunsten eines gemeinnützig geführten Freizeitvereins konnte wegen Änderungen haushaltsrechtlicher Bestimmungen nur entgeltlich verlängert werden, was im Ergebnis letztlich trotzdem eine Hilfe für den Verein bedeutete. Auch für einen Sportverein in Rahlstedt wurde eine Regelung gefunden, die diesem Planungssicherheit gibt. Eine Baugenossenschaft in Finkenwerder brach auf ihrem in den 60er Jahren von der Stadt erworbenen Grundstück eine unbekannte Zahl veralteter kleiner Wohnungen ab und ersetzte sie durch über 30 zeitgemäße. Die Vergrößerung der Geschossfläche führte gleichzeitig zu einer Nachleistung zu Gunsten der Stadt.

Die Geschäfte der Stadt haben unterschiedlichen Charakter und verschiedene Bekanntheitsgrade in der Öffentlichkeit. Der beabsichtigte Verkauf des Operettenhauses gehörte zu den in der Öffentlichkeit intensiv diskutierten Fällen. Für dieses Grundstücksgeschäft wurde in der KfB beantragt, den Verkauf der Bürgerschaft zur Entscheidung vorzulegen.

In der Öffentlichkeit weniger bekannt, jedoch durchaus von Bedeutung war und ist die Veräußerung der gesamten „Klinkersiedlung“, ehemalige Dienstwohnungen, die nach Schließung der JVA Neuengamme entbehrlich wurden. Die Vermarktung ist nahezu abgeschlossen.

Mehrere Grundstücksgeschäfte wurden auch mit kirchlichen Institutionen gemacht, so z. B. ein Verkauf an der Straße Schmuggelstieg, der nach langjährigen Planungen sowohl den staatlichen Teil (öffentliche Grünanlage) als auch die kirchliche Seite (Gemeindezentrum) festschrieb, ein Verkauf in der Pagenfelder Straße an die dort ansässige Gemeinde zur Errichtung eines neuen Pastorats oder auch an eine andere Kirchengemeinde mit Grundstück in der Hagenbeckstraße. Im Bezirk Hamburg-Mitte war vor Jahren die Gnadenkirche verkauft worden. Das dazugehörige „Haus der Heimat“ war – nicht rechtzeitig erkennbar – durch Termiten unrettbar zerstört, so dass hier die Stadt wegen Störung der Geschäftsgrundlage entschädigen musste. Auch durch zweifelhafte Gutachten kann Schaden entstehen, der im Laufe des Verfahrens nicht mehr auszugleichen ist, so beinahe geschehen beim Verkauf eines Grundstücks in Allermöhe, wo es im Zwangsversteigerungsverfahren gelang, Schaden von der Stadt ab zu wenden. Vom Objekt her auffällig war die Veräußerung der ehemaligen Jugendarrestanstalt in der Schloßstraße in Wandsbek, die zu einem Bürogebäude umfunktioniert werden soll.

Im Karolinenviertel gibt es seit Jahren intensive Sanierung. Zur Unterstützung des Sanierungszweckes wurde das Grundstück Marktstraße 137–139 in das Treuhandvermögen der steg überführt.

Entschädigungen/Kredite

Auch im Jahr 2010 war die Kommission mit Entschädigungsfragen befasst, allerdings nur mit drei Fällen: Eine Gebäudeentschädigung bei Ablauf eines Erbbaurechts am Moorfleeter Deich, eine Entschädigung für Abbruch im Harburger Phoenix-Viertel (Sanierung) sowie ebenfalls die Übernahme von Abbruchkosten im Stadtbaugebiet Wilhelmsburg SU 1 „Weltquartier Weimarer Straße“ im Rahmen der IBA. Insgesamt wurde der Zahlung von Entschädigungen in Höhe von diesmal lediglich 164.000 Euro zugestimmt.

Grunderwerb für öffentlichen Bedarf

Für öffentlichen Bedarf wurden insgesamt Beschlüsse über rd. 102 ha Ankäufe und über 28,5 ha Verkäufe an Flächen gefasst. Der mit mehr als 76 ha größte Anteil entfiel auf Aus-

gleichsflächen für das Doppelprojekt Ortsumgehung Finkenwerder/Alte Süderelbe/Hakengraben und BAB A 26, aber auch für andere Projekte: Kleinere Flächen wurden z.B. für die Entwässerung des GVZ Moorfleet an der BAB A 25 benötigt, 3 ha Naturschutzfläche aus dem Gebiet Rosengarten/Landkreis Harburg als direkten Ausgleich für fünf Bauplätze im Bereich des Bebauungsplans Hausbruch 41, weitere Flächen für Naturschutz: Etwa 5,8 ha im Gebiet Finkenwerder Westerdeich und Westerweiden und 3,3 ha auf der Insel Neuwerk. Weitere Entscheidungen der Kommission betrafen den Hochwasserschutz, so der Ankauf für eine Hochwasserschutzanlage im Harburger Hafen auf dem Lauenbrucher Hauptdeich/Konsul-Ritter-Straße, zwei kleinere Flächen in Bergedorf am Hower Hauptdeich unter Ankauf von zum Abbruch bestimmten Gebäuden. Auch Grunderwerb mit direkter Zweckbestimmung wurde getätigt, so für eine öffentliche Parkanlage im Bereich Luruper Chaussee und in Ausführung einer älteren Straßenplanung in Harburg. Weitere Flächen wurden aber auch an anderer Stelle erworben, so 4,2 ha in Horneburg im Landkreis Stade für die JVA Hahnöfersand, 3,75 ha nördlich des Francoper Hinterdeichs und auch 3,6 ha südlich des Fünfhausener Hauptdeichs, beide zunächst ohne direkte Zuordnung. Ein Geschäft betraf eine Ausgleichszahlung zu Gunsten der Stadt wegen Sondernutzung öffentlichen Grundes (Grabenstraße 31, Kaltenbergen 2). Ankäufe allgemeiner Art von lediglich 0,3 ha schlugen mit etwa 1,1 Mio. Euro zu Buche.

Vorsorglicher Erwerb künftiger Gewerbe- und Industrieflächen

Das Aufgabengebiet der Wirtschaftsförderung ist vielschichtig. In der Regel geht es um Anhandgaben oder Grundstücksverkäufe, seltener um Zustimmung zu Weiterverkauf. Im Berichtsjahr kam es zu einem Rückkauf eines als Wifö-Fläche vergebenen Grundstücks in der Gasstraße, weil die s.Z. begünstigte Firma keine Verwendung mehr für eine Teilfläche hat.

Auch lange zurückliegende Grundstücksgeschäfte müssen zu einem rechtsgültigen Ende geführt werden. Die Anpassung des Erbbaupertrags für das Flughafengelände durch Ausnahme und Einbeziehung von Flächen, Löschung von Rechten und grundbuchliche Abwicklung wurde von der Kommission genehmigt.

Darüber hinaus reichte die Verwaltung mehrere Vorlagen ein, die den vorsorglichen Erwerb von Flächen mit Potential für spätere Gewerbe- oder Industrienutzung oder aber für Wohnungsbau betrafen. Es handelte sich überwiegend um Flächen im Süderelberaum. Erworben werden sollen ca. 19 ha Flächen nördlich der Cuxhavener Straße. Das Finanzvolumen betrug etwa 5,5 Mio. Euro.

Festsetzung von Geldleistungen in Umlegungsverfahren

Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, WSB 3 reichte im Jahre 2010 fünf Vorlagen betreffend die Umlegungsverfahren U 334 Fischbek, U 352 Holsteiner Chaussee und U 354 Ochsenwerder Landscheideweg an die Kommission für Bodenordnung. Die Kommission stimmte jeweils Geldleistungen in Höhe von gesamt 1,8 Mio. Euro bei Flächenübernahmen von insgesamt ca. 14.600 m² zu. Die Geldleistungen beinhalten auch rd. 139 TEuro an Umlegungsbeteiligte für die Abgeltung von Zuteilungsansprüchen aus vorangegangenen Umlegungsverfahren im Umlegungsverfahren U 334.

Enteignungen

Die Verwaltung hat in mehreren Jahren die Praxis gefestigt, bei zwingend erforderlichem Grunderwerb vorsorglich die

Zustimmung der Kommission einzuholen, um für den Fall, dass der freihändige Erwerb scheitern sollte, dann ohne Verzug ein Enteignungsverfahren anstrengen zu dürfen. Im Zuge dieses Verfahrens kam es im Berichtsjahr zu einer Vorlage über die Entscheidung der verbindlichen Angebote vor Einleitung von Enteignungsverfahren. Aus dem Jahr 2009 ist anlässlich des Projekts XFEL von DESY nach wie vor ein Verfahren bei der Enteignungsbehörde anhängig. Im Berichtsjahr kamen 13 weitere XFEL-Verfahren hinzu, ebenso zwei Verfahren in Eidelstedt anlässlich des Erwerbs von Flächen für die Strafe Flagentwiet.

Ausübung von Vorkaufsrechten, Ablösung, Verlängerung oder Ausübung von Wiederkaufsrechten, Zustimmung zum Weiterverkauf

Mehr als 30 Vorlagen betrafen die Zustimmung zum Weiterverkauf von Grundstücken, die Ausübung von Wiederkaufsrechten oder die Zustimmung zu deren Ablösung. Die schrittweise Ablösung im Falle von Eigentumswohnungen betraf mehrere Grundstücke in den Bezirken Eimsbüttel und Hamburg-Nord (teilweise aus Vorjahren bekannt), bei denen seit Jahren unregelmäßig Einzeleigentümer beantragen, die Ablösung vornehmen zu lassen. Dies führt dann jedes Mal zur Anpassung des Beitrags pro m². Im Laufe des Berichtsjahres änderte sich anlässlich der Rechtsprechung des BGH ein Teil des Berechnungsmodus der Ablösungsbeträge. Die Verwaltung berichtete hierüber in einer Vorlage gegen Jahresende und wird die Kommission zeitnah über die weitere Entwicklung informieren. Die Abarbeitung etwa anzupassender Fälle wird sich bis in das Jahr 2011 ziehen.

Mehrere Vorlagen befassten sich direkt mit der Ausübung von Vorkaufsrechten oder Wiederkaufsrechten. Umgesetzt wurden hier Flächen mit einem finanziellen Volumen von rd. 3,7 Mio. Euro. In der Mehrzahl der Fälle entscheidet die Kommission alternativ über die Ausübung und Ablösung von Wiederkaufsrechten. Für zwei Grundstücke am Bullerdeich (Stadtreinigung) und Schlankweg (Entwässerung) wurde das Wiederkaufsrecht gegenüber SRH und HSE auf Grund der bestehenden Einsetzungsverträge für die Gesellschaften einvernehmlich ausgeübt.

Eine Besonderheit stellte eine Vorlage über ein Grundstück in der Hinschenfelder Straße in Wandsbek dar, in der die Ablösung eines 300-jährigen (!) Wiederkaufsrechts beschlossen wurde.

Verlängerung von Erbbaurechten

Vergabe und besonders Verlängerungen von Erbbaurechten sind seit Jahren stark rückläufig. Allein im Bezirk Harburg gab es im Berichtsjahr eine Verlängerung an einem Erbbaurecht im Einfamilienhaussektor. Über die Verlängerung des Erbbaurechts in der Bertrand-Russel-Straße wurde oben bereits berichtet. Eine weitere Verlängerung gab es nur noch für ein Kirchengrundstück (Kita) in der Hagenbeckstraße. Das Recht war im Jahre 1994 vom (damaligen) Grundstücksausschuss der Finanzdeputation vergeben worden und wurde unentgeltlich verlängert.

HafenCity

Die Komplexität der Fälle der HafenCity ist in den vergangenen Jahren oft beschrieben worden. Von daher ist die abweichende Zahl von 20 gegenüber 23 Vorlagen aus dem Vorjahr eher unauffällig zu nennen. Allerdings mussten einige Fälle – zum Teil aus dem Vorjahr – mehrfach beraten werden. So ergab sich für das Berichtsjahr 2010 die Tatsache, dass trotz 7 Beratungen (Vorlagen) in Verkaufsfällen die zahlenmäßige

Bewertung hinter dem Aufwand und Einsatz zurückstand. Immerhin ergab sich bei fünf zu Ende gebrachten Verkaufsbeschlüssen und einem Erbbaurecht ein Umsatz von gut 7.800 m² Grundstücksfläche und 19.230.000 Euro. Es handelt sich dabei um drei Flächen westlich der Hongkongstraße und zwei Grundstücke im Elbtorquartier, auf denen insgesamt 95 Wohnungen entstehen sollen. Die weiteren Vorlagen betrafen im Wesentlichen Anhandgaben, Verlängerungen oder Veränderungen in der Nutzung bereits veräußerter Grundstücke. Zwei Beiträge der Verwaltung mit allgemeinerer Themenstellung informierten über die Bodenrichtwerte in der HafenCity und die weitere Entwicklung anlässlich der Änderung des Masterplans.

Sonstige Vorlagen

Die sonstigen Vorlagen sind charakterisiert durch allgemeine Informationen, aber auch allgemein verbindliche Regelungen, die das Gebiet konkreter Grundstücksgeschäfte im engeren Sinne verlassen, jedoch als Grundlage rechtmäßiger Bewertungen von Sachverhalten und Entscheidungen unerlässlich sind. Veränderungen oder Anpassungen von Fristen, Vereinbarungen, Geschäftsgrundlagen, Gültigkeitsdauer von Entscheidungen, nachträgliche Billigkeitsentscheidungen oder auch Änderungen in der Beurteilung der Marktlage, die Situation der Vertragspartner gehören zu diesem Thema.

Regelmäßig berichtet der Vorsitzende über die von ihm gemäß Ermächtigung getroffenen Entscheidungen in Fällen von geringerer Bedeutung für das vergangene Quartal. Ebenso ist der Jahresbericht des Vorjahres Gegenstand einer Vorlage im Plenum. Über personelle Veränderungen innerhalb der Kommission, einschließlich Bezirke, wird gleichermaßen berichtet.

Im Zuge der Themenstellung Wirtschaftsförderung berichtete die Verwaltung über die Entwicklung der Arbeitsplätze bei

den Grundstücksvergaben und wird dies künftig kontinuierlich tun.

Änderungen im Verfahren, aber auch innerhalb der Verwaltung oder in den Bezirken sowie Änderungen der Rechtslage oder Rechtsprechung sind für sich jeweils Anlass für Vorlagen oder Berichte. So wurde im Berichtsjahr 2010 die Verwaltung von Erbbaurechten für einen Zeitraum von zunächst vier Jahren an einen privaten Dienstleister übertragen. Seit 2009 besteht die Vereinbarung, dass die Verwaltung ein Mal jährlich über Grundstücksgeschäfte Hamburgs mit Privaten im Namen des Bundes berichtet, da die Kommission solche Geschäfte zumindest zur Kenntnis nehmen muss. Dieser Bericht erfolgte in der Sitzung am 29. April 2010. Ein weiterer Berichtsfall war mit der Überarbeitung der grundsätzlichen Regelungen für die Anhandgabe von städtischen Grundstücken aus dem Jahre 1999 gegeben, über die in drei Sitzungen berichtet und beraten wurde. Auch über den Sachstand zum Vergaberecht, das im Vorjahr bedeutende Änderungen erfahren hatte, wurde informiert. Angesichts des aktuell erheblichen Wohnraumbedarfs in Hamburg hatte die Informationsvorlage Wohnungsbauentwicklungsplan, insbesondere Regelungen zu Konzeptauszeichnungen, besondere Bedeutung.

Eine besondere Bedeutung hatte die Berichterstattung über die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu Wiederkaufsrechten: Der BGH hat die Ausübung der zahlreichen Wiederkaufsrechte an mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken in Hamburg ausdrücklich für rechtmäßig erklärt, lediglich einen gewissen Inflationsausgleich hinsichtlich des Wiederkaufspreises muss die Stadt akzeptieren.

Nachfragen aus den Reihen der Mitglieder zu einzelnen Grundstücken, die der Kommission noch nicht vorgelegt wurden, gab es wie im Vorjahr zur „Amsinckvilla“, dazu die Bitte um einen Sachstandsbericht zu einem Grundstück in der Budapester Straße.

AUSGEWÄHLTE DATEN ZUM JAHRESBERICHT 2010 IM ÜBERBLICK

Verkäufe / Erbbaurechtsvergabe
Einfamilienhausgrundstücke

Zahl der Vorlagen: 29

Grundstücksfläche m²: 17.565
Wohneinheiten Verkauf: 32 zzgl. 14 als
Preisvorlage und 153
Änderungen/Anpassungen

Vorlagen der Wohnungsbauoffensive I und II
(nur Stadt)

Zahl der Vorlagen: 12, davon 9 Verkauf

Summe der Gesamtangebote: 357 WE.
1 Vorlage mit 9 WE bei Einfam. Haus

Verkäufe / Erbbaurechtsvergabe
Geschosswohnungsbau ohne
Wohnungsbauoffensive

Zahl der Vorlagen: 25

Grundstücksfläche: 127.860 m² einschl.
SAGA GWG-Paket
Wohneinheiten: etwa 445

Verkäufe/Erbbaurechtsvergabe
Wirtschaft/Gewerbe

Zahl der Vorlagen: 33

Grundstücksfläche: 8,6 ha

Vermögensmobilisierung

Zahl der Vorlagen: 52

Grundstücksfläche: 13,7 ha
Erlös (Euro): 10.205.000

Ankäufe (ohne HafenCity), einschl.
Gemeinbedarf (u. a Ausgleichsflächen),
Vorratskäufe

Zahl der Vorlagen: 39

Grundstücksfläche: 126,2 ha
Aufwand (Euro): 14.100.000

Die Entscheidungen der Kommission für Bodenordnung				
Finanzbehörde	Wert 2007 €	Wert 2008 €	Wert 2009 €	Wert 2010 €
Grundstücksverkäufe	174.970.197,57	182.005.496,42	114.272.626,00	104.897.691,00
Grundstücksankäufe	43.401.260,46	47.311.799,17	30.032.440,00	11.487.380,00
Grundstückstauschgeschäfte				
Wert der veräußerten Grundstücke	9.346.375,80	6.913.488,50	6.280.793,00	752.059,00
Wert der erworbenen Grundstücke	7.616.000,70	9.272.430,90	3.110.655,00	2.970.118,00
Bestellung und Verlängerung von Erbbaurechten	6.195.088,34	744.359,25	2.363.981,00	2.647.352,00
Entschädigungen / Kredite (einschl. HafenCity)	6.745.479,00	7.802.895,20	9.643.004,00	164.357,00
Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes, auch von Wiederkaufsrechten	9.047.000,00	8.367.685,44	25.303.341,00	3.669.015,00
Enteignungsanträge				
Sonstiges (Ablösung v. Rechten u.a.m.)	9.541.490,00	16.943.269,00	1.370.535,00	18.335.635,00
insgesamt	266.862.891,87	279.361.423,88	192.377.375,00	144.923.607,00
BSU				
Regelungen in Umlegungsverfahren	12.084.783,40	8.648.591,47	440.780,00	1.797.428,00
insgesamt	278.947.675,27	288.010.015,35	192.818.155,00	146.721.035,00
Entscheidungen des Vorsitzenden (bis 30.000 €)	811.919,36	718.366,17	667.585,00	794.435,00
G E S A M T	279.759.594,63	288.728.381,52	193.485.740,00	147.515.470,00