Mitte Altona
Präsentation des Städtebaulichen Vertrags
Vertiefungsveranstaltung 1
am 21.01.2014

Alle Informationen und Dokumente zum Verfahren sind auf der Internetseite des Projektes abrufbar:
www.hamburg.de/mitte-altona

Dokumentation
Politik- und Unternehmensberatung Markus Birzer
Missundestraße 14
22769 Hamburg
markus.birzer@web.de

Präsentation des Städtebaulichen Vertrags –
1. Vertiefungsveranstaltung:
Rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

im Infozentrum Harkortstraße

Live-Protokoll vom 21.01.2014

[Anmerkung: Beachten Sie bitte an den entsprechenden Stellen auch die ebenfalls veröffentlichte Präsentationen von Frau Dr. Opitz (BSU)]

Herr Markus Birzer
begrüßt die Anwesenden. Heute finde die erste Vertiefungsveranstaltung zur Präsentation des Städtebaulichen Vertrages statt. Er führe als Moderator durch den Abend. Letzten Donnerstag habe es die Auftaktsveranstaltung gegeben. Ca. 200 Personen seien anwesend gewesen. Herr Walter habe dort den Städtebaulichen Vertrag präsentiert, der 41 Seiten lang sei und noch einen umfassenden Anhang habe.
Es habe sich gezeigt, dass der Vertrag im Detail sehr kompliziert sei. Einige Fragen seien am Donnerstag offen geblieben. Darum wolle man in Vertiefungsveranstaltungen ins Detail gehen. Heute befasse man sich insbesondere mit rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekten des Projekts.
Die zweite Vertiefungsveranstaltung werde sich mit den Themen Wohnen und Gewerbe auseinandersetzten und die dritte Veranstaltung schließlich mit Mobilität, Quartiersentwicklung und Inklusion. Dann werde es eine Abschlussveranstaltung in ca. drei Wochen geben, bei der die Behörde für Stadtenwicklung und Umwelt (BSU) sich zu den Anregungen, Stellungnahmen etc. äußern werde. Außerdem werde es dort ein letztes mal Gelegenheit geben, weitere Anregungen, Ideen etc. zu äußern. Der heutige Tag sei zweigeteilt. Zunächst werde es eine intensivere Information von Frau Dr. Opitz geben, dann eine Stellungnahme vom Koordinierungsgremium (KG) und anschließend Fragen aus dem Plenum. Es gebe keine zeitliche Grenze, er rechne aber mit ca. 1,5 bis 2 Stunden Veranstaltungsdauer. Spätestens um 21.30 Uhr wolle er aber den Abend beenden.

Person aus dem Plenum
Er habe eine Bitte bzw. Anregung. Nach der letzten Veranstaltung habe er den Eindruck gewonnen, dass die Beantwortung der Fragen zu kurz gekommen sei. Dies solle geändert werden. Es solle nicht zu lange Vorträge geben. Letztes Mal sei der Verdacht entstanden, dass 30 oder 50 Mio. € den Eigentümern zugeschoben würden, ohne Gegenleistung. Das Plenum müsse die Möglichkeit zum Nachhaken haben. Herr Walter müsse klar antworten.

Herr Markus Birzer
Heute finde die Veranstaltung in einem kleineren Kreis statt, was eine bessere und gezieltere Beantwortung ermögliche. Er werde mit darauf achten. Es gebe auch wieder ein Live-Protokoll. Das von Donnerstag befinde sich in der Erstellung und werde in den nächsten Tagen online gestellt.

Frau Dr. Opitz
heißt alle herzlich willkommen. Heute Abend werde sie sich mit rechtichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auseinandersetzen. Es gehe um die Frage, wie viel Geld die Stadt von den Investoren verlangen könne. Inhaltliche Statements des Koordinierungsgremiums (KG) werde es im Anschluss geben. Auf der ersten Folie könne man den momentanen Stand ablesen. Man befinde sich in den Vorbereitenden Untersuchungen zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Dieses Instrument würde bei der Entwicklung von Konversionsflächen eingesetzt werden.

Die Bodenwertsteigerung könne von der Stadt abgeschöpft werden. Der Beginn des Prozesses sei 2007 gewesen. Nun stehe man kurz vor dem Vertragsschluss. Dazu habe man zunächst eine Einigung mit den Eigentümern erzielen müssen.

Frage aus dem Plenum
Wie komme sie auf die Jahreszahlen? Warum sei Stichtag der 01.01.2012?

Frau Dr. Opitz
Dazu komme sie gleich. Sie wolle zuerst die rechtliche Grundlagen für den Städtebaulichen Vertrag erläutern. Wichtig sei, dass man gezwungen gewesen sei, einen Vertrag anzustreben. Dies ergebe sich aus dem Erforderlichkeitsgrundsatz. Darin verpflichten sich Eigentümer, die Ziele umzusetzen. Dann sei eine Festlegung der Entwicklungsmaßnahme seitens der Stadt durch die Politik nicht mehr notwendig. Der Angemessenheitsgrundsatz gebe einen Rahmen dafür, welche Leistungen von den Investoren verlangt werden könnten. Das Gesetz gehe davon aus, dass der Staat der stärkere Partner sei. Daher müsse man akribisch auf die Angemessenheit des Vertrages achten; dies stehe in § 11 BauGB. Alle Vereinbarungen müssten hiernach angemessen sein. Maßstab hierfür sei, wie der Fall wäre, wenn die Entwicklung von der Stadt alleine durchgeführt werde. Wie hoch wäre dann der Ausgleichsbetrag, den die Stadt von den Investoren verlangen könne. Man müsse in zwei Schritten vorgehen und durch Ermittlung des Abschöpfungsbetrags und Anerkennung dessen, was die Eigentümer selbst machten, einen Betrag festlegen.

Frage aus dem Plenum
Was sei mit dem Vorkaufsrecht der Stadt?

Frau Dr. Opitz
Ja, man habe laut § 25 BauGB ein Vorkaufsrecht. Dieses könnte aber nicht immer ausgeübt werden, sondern nur, wenn die Eigentümer dieses nicht nach § 27 BauGB abwendeten. Wenn der Eigentümer mit dem Kauf durch die Stadt nicht einverstanden seien, hätte die Stadt sich mit ECE und 69. Panta auf jahrelange Rechtsstreitigkeiten einlassen müssen.

Sie wolle noch etwas zum Bodenwert sagen, denn dieser sei noch nicht erklärt worden. Er ergebe sich aus einem Wertgutachten. Wie werde der Ausgleichsbetrag ermittelt? Die Stadt sei nicht ganz unparteisch, daher gebe es ein unabhängiges Gremium, den Gutachterausschuss, der sich aus Experten verschiedener Verbände aus der Wohnungswirtschaft zusammensetze. Dieses Gremium sei beauftragt worden, das Wertgutachten zu erstellen. Das letzte Gutachten stamme von 2012. Auf dieser Basis habe die Stadt einen Betrag von den Eigentümern zur Beteiligung gefordert.

Meldung aus dem Plenum
Was ist mit dem Gutachten von 2008?

Frau Dr. Opitz
Dies habe für die Stadt schlechter ausgesehen. Es sei eine falsche Methode zur Ermittlung herangezogen worden. Dies zu erläutern, sei aber bereits eine abendfüllende Veranstaltung. Anhand dieses Gutachtes habe man keinen Ausgleichsbetrag ermitteln können. In einer öffentlichen Veranstaltung 2011 habe man über das Thema geredet und die damals aktuellen Werte zugrunde gelegt. Da die alten Gutachten von 2008 gewesen seien, sei der Gutachterausschuss dazu aufgefordert worden, neue Gutachten zu erstellen. Über das neue Ergebnis habe es Differenzen mit den Eigentümern gegeben, weil der Ausgleichsbetrag deutlich höher ausgefallen sei.

Anmerkung aus dem Plenum
Wie sei das Grundstück überhaupt an die jetzigen Eigentümer geraten? Warum seien dort private Spekulanten involviert?

Frau Dr. Opitz
Man könne und wolle hier keine politischen Diskussionen führen. Es gehe um das große Thema der Privatisierung der Deutschen Bahn. Als das Verfahren für Mitte Altona von der Verwaltung eingeleitet worden sei, sei das Gelände schon Privateigentum gewesen.

Meldung aus dem Plenum

Es gebe eine Bodenrichtwerttabelle. Dort könne man nachschauen, zu welchem Preis Grundstücke an einem bestimmten Stichtag bewertet seien.

Frau Dr. Opitz
Dies Tabelle sei ein Anhaltspunkt, könne aber keine genaue Vergleichbarkeit liefern.

Anmerkung aus dem Plenum
Pro Jahr sei hier eine Bodenwertsteigerung von 20% festgelegt. Das sei zu viel.

Frau Dr. Opitz
Sie wolle erst die Systematik der Bodenwertermittlung vermitteln. Erstmal müsse das Verständnis da sein.

Person aus dem Pleum
In § 53 BauGB stehe, dass Steigerungen zu berücksichtigen seien.

Frau Dr. Opitz
Konjunkturelle Steigerungen dürften nicht abgeschöpft werden. Sie würde gern noch etwas zum Ausgleichsbetrag sagen.

Anmerkung aus dem Plenum
Auf der letzten Folie fehle etwas. Es stehe dort etwas von Geschäftsgeheimnissen. Man wolle aber mehr Transparenz. Sonst habe sich alles vorher erledigt. Es bestehe keine Chance der Nachprüfung.

Frau Dr. Opitz
Die Veröffentlichung der Bewertung der Grundstücke habe Einfluss auf die Verkaufsmöglichkeiten der Eigentümer und sei damit als Betriebs- und Geschäftsgeheimnis geschützt.

Person aus dem Plenum
Nein.

Herr Markus Birzer
fordert dazu auf, zunächst den Vortrag zu hören und dann Fragen zu stellen. Erstmal müsse man die Systematik verstehen.

Frau Dr. Opitz
Sie wolle erklären, wie der Ausgleichsbetrag berechnet worden sei. Man frage sich, was der Anfangswert sei, der sich ergeben würde, wenn die städtebauliche Maßnahme nicht

beabsichtigt und durchgeführt werde. Der Endwert, der sich ergebe, sei ein fiktiver Wert, da er eigentlich erst nach Abschluss des Projektes feststellbar sei. Es ergebe sich eine Summe, die der Eigentümer theoretisch zahlen müsse. Diese Summe berechne man, um einen Anhaltspunkt für die Höhe der Geldforderung zu haben. Konjunkturelle Wertsteigerungen des Grundstücks dürfe wegen einer Verordnung nicht abgeschöpft werden. Sie müsse einige Begriffe erläutern, um die sperrige Materie zu erklären.
Der Wertermittlungsstichtag sei der Tag, an dem der Wert vom Gutachterausschuss ermittelt werde. Man beziehe sich auch auf ähnliche Grundstücke. Zum Beispiel beschäftige man sich mit der Frage, wie es sonst in der Harkortstraße aussehe. Es gebe einen einheitlichen Stichtag, um die Wertschöpfung festzustellen.
Der Qualitätsstichtag sei etwas anderes. Deshalb sei die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §165 BauGB so wichtig. Der Wert werde ab diesem Tag eingefroren. Die Wertsteigerung könne so abgeschöpft werden. Es gehe um die Qualität zu diesem Zeitpunkt und um die Qualität des Baulandes, die erzielt werden solle. Es gebe drei Stichtage. Qualitätsstichtage gebe es für Anfangs- und Endwert. Auf der Folie sehe man den Anfangswert, der den Wert beschreibe, wenn die Maßnahme nicht beabsichtigt und durchgeführt werde.

Frage aus dem Plenum
Ist alles als Industriefläche eingestuft worden?

Frau Dr. Opitz
Es sei Bauerwartungsfläche für Geschosswohnungbsau laut dem Gutachterausschuss. Der Ausschuss habe gesagt, es werde sowieso etwas passieren mit der Fläche. Es sei nicht brache Industriefläche, daher habe es einen hohen Bodenwert schon am Anfang gegeben.

Frage aus dem Plenum
Wer sitzt im Ausschuss?

Frau Dr. Opitz
Gutachter, Immobilienfachverbände und einige weitere.

Meldung aus dem Plenum
Was ist mit der Begründung des Gutachterausschusses? Warum habe man die Fläche als Bauerwartungsfläche bezeichnet?

Frau Dr. Opitz
Der Gutachterausschuss sei im Anfangswert davon ausgegangen, den Wert des Baulandes zu nehmen abzüglich der Entwicklungskosten. Dies sei eine gängige Praxis in der Immobilienbranche.

Person aus dem Plenum
Sind auch Vertreter der ECE im Ausschuss vertreten gewesen?

Frau Dr. Opitz
Nein.

Anmerkung aus dem Plenum
Diese Vermutung sei gar nicht so weit hergeholt. Immer seien ECE-Vertreter irgendwo beteiligt gewesen.

Frage aus dem Plenum
Welche Grundstücksgröße in qm habe die Fläche?

Frau Dr. Opitz
12 Hektar. Der Endwert ergebe sich aus dem erwarteten Wert, wenn das Gelände Bauland wäre. Es sei ein fiktiver Wert, da man noch kein Bauland habe. Der Endwert sei mit 115,8 Mio. € festgelegt worden. Das KG habe gefragt, warum nicht dieser Wert zugrunde gelegt wurde. Die Antwort sei, dass bestimmte Themen vom Ausschuss nicht berücksichtigt worden seien, die für die Stadt aber wichtig gewesen seien.

1. Preisgünstiger Wohnraum. geförderter Wohnungsbau und Baugemeinschaften sollten ermöglicht werden. Deshalb habe die Stadt eine Höchstförderung von 800 € pro qm Wohnfläche festgelegt. Es gebe eine Gegensubventionierung, um dies zu erreichen. Es habe ein abgestimmtes Konzept mit dem Gutachterausschuss und dem Landesbetrieb Immobilien gegeben, um zu ermitteln, wie die Wertminderung sei. Für den Wohnraum habe man 1,8 Mio. € ermittelt. Und die Verpflichtung, zu einem festgelegten Preis von ca. 600 Euro je qm Wohnfläche an die geförderten Baugemeinschaften zu verkaufen. Der Zustand des Grundstückes entspreche dabei dem Endwert und sei lastenfrei und voll erschlossen. Dies ergebe insgesamt 3,35 Mio. €. Alles seien mehr Ausgaben für günstigen Wohnraum.
2. Thema Lärmimmissionen. Die Wertminderung sei in Abstimmung mit dem Gutachterausschuss berechnet worden. Wo es Lärmfestsetzungen gebe, habe man 10% Abschlag berechnet, was 3,9 Mio. € entspreche. Daher habe die Stadt den Endwert um diesen Betrag reduziert. Dies nütze den Eigentumswohnungen, dem geförderten Wohnungsbau und den Baugemeinschaften gleichermaßen.

Person aus dem Plenum
Er habe eine Zwischenfrage. Den Lärm habe es doch auch schon beim Erwerb gegeben. Warum müssten diese nun nicht für den Lärmschutz aufkommen?

Frau Dr. Opitz

Der Lärm sei kein Problem, wenn dort nur Industriegebiet sei.

Frage aus dem Plenum
Warum würden die Kosten für die Eigentümer abgezogen?

Frau Dr. Opitz
Die Lärmproblematik sei vom Gutachterausschuss nicht berücksichtigt worden. Es habe nicht aufgeklärt werden können, warum nicht. Sie habe sich das alles aneignen müssen. Man müsse eine Grundlage finden. Einige sähen bestimmte Faktoren anders als der Gutachterausschuss. Es gebe da ganz viel Beurteilungsspielraum.

Frage aus dem Plenum
Hat die Stadt in diesem Punkt auf Augenhöhe verhandeln können?

Frau Dr. Opitz
Sie sei eventuell nicht die Geeignete, um dies zu beurteilen. Aber sie denke, die Stadt habe gut verhandeln können. Basis für die Verhandlungen sei gewesen, wie teuer die Entwicklung sei. Man habe die Gesamtkosten des Bereiches kalkuliert. Man habe Experten zu Rate gezogen, um diese Fragen zu beantworten. Es habe verschiedene Gutachten gegeben. Am Ende bleibe immer die Frage, wie bewertet werde. Das Interesse der Stadt sei ein anderes, als das der Eigentümer.

Es habe auf der Auftaktveranstaltung eine Frage nach der Bodenherrichtung und den Altlasten gegeben. Dies sei nach einem Gutachten anerkannt worden. Zum Teil gehe dies noch auf Verträge zwischen der Deutschen Bahn und Aurelis zurück. Es sei eingepreist worden, dass die Deutsche Bahn eine Leistung für die Eigentümer übernehme. Deshalb sei der Wert durch die Stadt anerkannt worden. Am Ende sei es unerheblich, denn die Eigentümer müssten die ganze Entwicklung übernehmen. Nur deshalb sei der Wert anerkannt worden. Es gebe eine Gegenüberstellung, um zu sehen, wie hoch der Ausgleichsbetrag sei. Daraus ergebe sich der Betrag, den die Stadt in jedem Fall übernehmen müsste.
Wichtig sei, dass das Kostenrisiko bedacht werde. Man habe sich drauf geeinigt, dass die Maßnahme und die Zusatzkosten jeweils von dem getragen werden müssten, der die Maßnahme durchführe. Sollte jemand es schaffen, eine Maßnahme günstiger durchzuführen, als momentan erwartet, sei dies wiederum vorteilhaft für ihn. Sie kenne aber keine Bauprojekte, wo dies geglückt sei.

Struktur des Vertrages sei
1. Teil: Grundsätze und Kostenverteilung sowie Risikotragung
2. Teil: Inhalte / konkrete Regelungen

3. Teil: Sicherung / Rechtsnachfolge / Vertragsabwicklung

Den ersten Teil habe sie bereits vorgestellt. Der zweite Teil werde bei den folgenden beiden Veranstaltungen vorgestellt. Nun wolle sie noch kurz den dritten Teil erläutern. Grundsätzlich bestehe bei jedem städtebaulichen Vertrag die Gefahr, dass die Privaten sich nicht an alle Vereinbarungen hielten. Daher gebe es Vertragsstrafen bei Nichterfüllung. Wesentliche Vertragspflichten würden durch die drei Eigentümer wahrgenommen. Hinsichtlich der inneren Erschließung wolle sich die Stadt nicht in die Situation kommen, sich mit einer Vielzahl von neuen Erwerbern auseinandersetzen zu müssen. Außerdem gehe es um die Kosten für die Parkerstellung und das Mobilitätsmanagement. Dies seien große Kostenpositionen im Vertrag. Allen zukünftigen Kaufverträge müsste die FHH zustimmen, um die Kontrolle zu haben, ob Vertragspflichten weitergegeben würden. Dies sei im Vertrag verankert und man habe als Stadt ein direktes Forderungsrecht.

Bitte aus dem Plenum
Könne sie noch etwas zur Rechtsnachfolge und zur Finanzierung des Quariersmanagements sagen?

Frau Dr. Opitz
Im Vetrag sei angelegt, dass das Management zunächst für drei Jahre von den Eigentümern selbst übernommen werde und dann für sieben Jahre durch die Eigentümer finanziert werde. Dazu könne z.B. ein Verein gegründet werden. Dies werde von den Eigentümern veranlasst. Daher könne die Stadt hier nicht planen. Das weitere Verfahren nach zehn Jahren stehe noch nicht fest. Man wisse nicht, ob das Management dann überhaupt noch erforderlich sei.

Person aus dem Plenum
Wie sehe es bei Baugemeinschaften und Genossenschaften aus? Seien diese Vertragspartner der Privaten oder der Stadt?

Frau Dr. Opitz
Die Grundstücke würden zunächst von der Stadt angekauft. Es werde dann eine Zusammenarbeit mit der Agentur für Baugemeinschaften geben. Nächste Woche finde hierzu eine eigene Veranstaltung statt. Es sei auch eine Frage, ob man sich mit einer Kleinstgenossenschaft beteilige, oder mit einer größeren.

Herr Markus Birzer
Bittet darum, die Fragen erst am Ende zu stellen.

Frau Dr. Opitz

Die sei auch die letzte Folie. Es gehe um Vertragsstrafen für Forderungen, die nicht Geldforderungen seien. Für Geldforderungen habe man sich der üblichen Mittel, wie z.B. Bürgschaften bedient. Man habe Fristen festgelegt, damit die Vertragsstrafen gut durchsetzbar seien.

Herr Markus BIrzer
Dann nun bitte das KG.

Person des KG
Sie begrüßt zur Veranstaltung. Was sie stutzig gemacht habe, sei das offensichtliche Desinteresse der Politik. Sie sehe nur eine Vertreterin bei der heutigen Veranstaltung. Das habe sie voranstellen wollen. Sie habe Fragen an die Politik, nicht an die Verwaltung.

Hinweis Redaktion: der folgende Text ist kein Live-Protokoll, sondern ein Redemanuskript von Frau Reher,welches auf Bitten des KG veröffentlicht wird:

„Abgleich der Prüfsteine für die Abwendungsvereinbarungen mit dem Städtebaulichen Vertrag (StV) zwischen der FHH und den Grundeigentumern der Mitte Altona:
Einleitend muss zunächst einmal gesagt werden, dass immer noch nicht alle Fakten auf dem Tisch liegen: es wurden der Öffentlichkeit keine vollständigen Unterlagen zur Verfugung gestellt (9 Anlagen des StV's fehlen). Wenn man sich mit den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Städtebaulichen Vertrages auseinandersetzt, stellt sich die Frage, wie der Anfangsbodenwert des Geländes ermittelt wurde. In der Anlage 12 des StV's, welcher der Öffentlichkeit am 17.12.2012 vorgestellt und im Internet veröffentlicht wurde, erfahren wir, dass der Bodenwert ohne Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme 58,9 Mio. € betrage. Diese Summe ist nicht nachvollziehbar.

Denn in einem Papier der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) vom Oktober 2011 – welches diese anlässlich eines Bürgerforums präsentierte – war der Bodenwert in seiner Qualität als Bauerwartungsland für den Stichtag 01.01.2008 nämlich mit 33,2 Mio € beziffert worden. Durch ein Wertgutachten des Gutachterausschusses sei dieser „Altwert“ ermittelt worden. Es wurde auch eine Vergleichsrechnung mit einer Berechnung von Carsten Wagner angestellt, der Mitglied im Gutachterausschuss war und den Bodenwert als Industriegebiet zum Stichtag 01.01.2006 mit 31,2 Mio. € angegeben hatte. Die BSU führt in diesem Papier selber aus, dass der Anfangswert der „Wert der Grundstücke, wenn eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme weder durchgeführt würde, noch zu erwarten wäre“ sei. Deswegen müssten eigentlich die Bodenwerte von 2005 herangezogen werden.

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurde im Dezember 2007 vom Hamburger Senat beschlossen. Allerdings begann die öffentliche Diskussion um die Planung von Mitte Altona schon viel früher. Im August 2005 erschien im Hamburger Abendblatt z.B. ein Artikel mit der Überschrift: “Bahnhof Altona: Bezirk plant schon einen neuen Stadtteil“ (Anmerkung: Dieser Artikel findet sich unter: http://www.abendblatt.de/hamburg/article759566/Bahnhof-Altona-Bezirk-plant-schon-neuen-Stadtteil.html)

Von Anfang des Beteiligungsprozesses haben BürgerInnen und später auch das Koordinierungsgremium Mitte Altona die Offenlegung der Anfangswerte gefordert – bis heute haben wir sie nicht erhalten. Der in der Anlage 12 bezifferte Bodenwert von 58,9 Mio. € kann also nicht als Ausgangswert gelten und somit erhöht sich die Bodenwertsteigerung nochmals um 25,7 Mio. €. Auch wie die Ermittlung des aktuellen Bodenendwertes mit Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zustande gekommen ist, der mit 115 Mio. €, ausgewiesen ist, können wir nicht ganz nachvollziehen. Diese Werte seien laut StV durch Wertgutachten des Gutachterausschusses für Werteermittlung in HH vom 29.05. und 05.06.2012 ermittelt worden. Wie die Werteermittlung jedoch erfolgte und welche (Bau)grundstücke zum Vergleich herangezogen wurden, erfahren wir leider nicht. Wahrscheinlich ist die Wertsteigerung mit der garantierten Pauschalsumme von 579 €/ pro qm BGF (115,8 Mio. dividiert durch die vereinbarte Bruttogeschossfläche von 200 000 qm) viel zu niedrig angesetzt. Es stellt sich die Frage nach der Unabhängigkeit des Gutachterausschusses. Es ist interessant, dass Frau Dr. Opitz gesagt hat, die Hauptverträge von Aurelis müssten offengelegt werden. So wird man im Nachhinein erfahren, zu welchem Wert verkauft wurde.

Fraglich sind auch die Abzüge für den Anteil des geförderten Wohnungsbaus und des Anteils der Baugemeinschaften (5,1 Mio.) an den Bodenwertgewinnen, weil sich die Grundeigentümer ja vorher (und natürlich auch durch den Vertrag) dazu bekannt haben, die Vorgaben der Stadt nach Drittelmix und 20% Flächen für Baugemeinschaften zu akzeptieren und umzusetzen. Deshalb sind diese Abzüge für entgangene Gewinne eigentlich absurd. Warum sollten die Steuerzahler die Eigentümer für etwas entschädigen oder entgangene Gewinne kompensieren, zu dem diese sich vorher freiwillig verpflichtet haben? Sie haben zugestimmt und basta! Sonst hätten sie den Drittelmix gleich ganz ablehnen müssen. Welchen Sinne macht es, Eigentümer für etwas zu kompensieren, was sie angeblich am Markt hätten erzielen können? Bei Nichteinigung mit den Eigentümern hätte die Stadt dann dieses Geld selbst in die Hand nehmen können und die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme selber durchführen müssen.

Zugleich sind die Eigentümer laut Vertrag verpflichtet, Fördergelder für den sozialen Wohnungsbau innerhalb bestimmter Fristen zu beantragen. Sollen sie also 2x subventioniert werden – einmal durch Abzüge von der Bodenwertsteigerung und dann noch einmal durch günstige Kredite für den sozialen Wohnungsbau? Das ist entschieden zu sehr investoren- und zu wenig bürgerInnenfreundlich!

Des Weiteren ist nicht nachzuvollziehen, warum die Summe von 18,6 Mio. für Kampfmittelräumung, Altlastensanierung etc. nicht vom Bodenwert abgezogen wird, weil ein verseuchter Boden ja nun unzweifelhaft weniger wert ist als ein unverseuchter. Nach dem Verursacherprinzip wäre eigentlich die Bahn als Voreigentümerin verpflichtet gewesen, diese Kosten zu übernehmen. In der Regel werden auch in solchen Fällen Kaufpreisnachlässe in Höhe der Sanierungskosten gewährt. Da wir aber nicht wissen, zu welchem Preis die Bahn das Gelände damals an Holsten und Aurelis verkauft hat, kann man nur darüber spekulieren, wer hier wen übervorteilt hat. Die besagten Käufer haben gewusst, dass es sich bei dem Bahngelände um hochgradig verseuchtes Gebiet handelte, deswegen müssen die heutigen Grundeigentümer die Sanierungskosten vollständig und ohne Kompensationen übernehmen, wozu sie laut Bundesbodenschutzgesetz verpflichtet sind. Zumal wenn sie nicht bereit sind, die Verträge offenzulegen damit die Öffentlichkeit erfährt, zu welchen Preisen sie damals die Grundstucke übernommen haben. Bestenfalls wäre noch ein Inflationsausgleich für die Kaufsumme in Rechnung zu stellen. Sich die Kosten für die Altlastensanierung von den Steuerzahlern erstatten zu lassen, indem die anfallenden Kosten von der Bodenwertsteigerung abgezogen werden, ist nicht hinnehmbar. Dieser Trick ist sehr durchsichtig: dadurch sollen die Gewinne aus der Bodenwertsteigerung klein gerechnet werden, damit die Eigentümer trotz maximaler Wertzuwachsabschöpfung immer noch genügend dabei verdienen.

Ebenso verhält es sich mit den Abzügen für Lärmemissionen und Erschütterungen von 3,9 Mio. €. Die Investoren erhalten Geld für passiven Lärmschutz von den Steuerzahlern – nicht etwa von den Lärmverursachern – und werden dann ihre Kosten auf die zukünftigen Mieter bzw. Eigentümer umlegen. Auch hier kassieren sie wieder 2x ab. Die Eigentümer kannten natürlich vorher die Lärmproblematik und wussten, dass die DB nicht für Lärmschutz aufkommen muss. Varianten zum Lärmschutz durch einen Gewerberiegel entlang der ICE Trasse wurden abgelehnt.

Mit Erstaunen stellen wir außerdem fest, dass in der besagten Aufstellung in Anlage 12 für die Erstellung des Masterplans Mitte Altona den Grundeigentümern 1,7 Mio. € in Rechnung gestellt werden. Das ist sehr verwunderlich, da ja die Erstellung eines Masterplans eine genuin politische und parlamentarische Angelegenheit ist. Seit 2007 hat es zum Thema Mitte Altona unzählige Vorlagen, Diskussionen, Beschlüsse etc. im Hamburger Senat, in parlamentarischen Ausschüssen, der Fachbehörde sowie in der Bezirksversammlung Altona und den verschiedenen beteiligten Ausschüssen auf Bezirksebene gegeben, einschließlich eines aufwändigen Bürgerbeteiligungsverfahrens. Warum sollten dafür die Grundeigentümer aufkommen?

Befremdlich erscheint uns auch die Ankündigung eines Quartiersmanagements (QM) durch die Grundeigentümer. Dieses hat nichts zu tun mit den Forderungen der BürgerInnen nach Räumen für selbstbestimmte und unabhängige Bürgerbeteiligung, die durch eigenes Budget künftig

institutionalisiert werden und im weiteren Beteiligungsverfahren mit klar festzulegendem Mandat und Stimmrecht ausgestattet werden sollte. Dabei fällt auf, dass der Posten für das QM sehr großzügig bedacht wurde: 2 Mio. € für 10 Jahre – das wären 200.000 € im Jahr bzw. 16.600 € pro Monat. Davon ließe sich eine fette Miete bezahlen und sogar noch drei Vollzeitstellen einrichten. Es kommt der Verdacht auf, dass hier einfach eine größere Summe umverteilt werden sollte, wieder um die Gewinne der Eigentümer zu schmälern bzw. kleinzurechnen. Wenn schon so eine große Summe für das QM zur Verfügung gestellt wird, was eigentlich begrüßenswert wäre, müsste diese jedoch durch die Stadt verwaltet werden, denn dort gäbe es zumindest eine gewisse Kontrolle über die Verwendung der Gelder, bei den Grundeigentümern nicht.

Sehr merkwürdig erscheint uns auch die unentgeltliche Überlassung von Grundstücken (Straßen, Plätze und Parks) an die FHH. Sind die Eigentümer plötzlich ganz uneigennützig geworden oder werden sie so viel verdienen, dass sie diese Grundstucke der Stadt als Peanuts kostenlos überlasse oder weil noch größere Gewinne für sie in der besagten Aufstellung eher lästig wären.

Insgesamt denken wir, dass nach den massiven Bürgerprotesten mit diesem StV von Seiten des Senates der Eindruck erweckt werden soll, man habe ganz hart mit den Investoren verhandelt und so erreicht, dass man die Bodenwertgewinne zu 100% abschöpfe. Von Seiten der Grundeigentümer hingegen soll der Eindruck erweckt werden, dass die Gewinne durch die Bodenwertsteigerung weit überschätzt wurden und sie ja alle Gewinne brav an die Stadt abführen.“

Redaktion: ab hier wieder Live-Protokoll:

Person des KG
Er habe noch eine Ankündigung für morgen um 19 Uhr. Dann werde sich das KG treffen. Das wichtige für die nächsten Wochen seien die Einwendungen bezüglich des Bebauungsplanes. Es werde Hilfestellung für die Äußerung von Bedenken und Anregungen geben. Morgen werde man sich hier im Infozentrum treffen.

Person des KG
Was ist mit Anlage 12? Warum sei die Altlastensaierung nicht abgezogen worden, sondern erst im Nachhinein angerechnet worden? Sie müsse vom Bauherrn selber getragen werden. Sie wolle von Gutachterausschuss wissen, welches Gesetz die Geheimhaltung der Werte vorschreibe? Wer wählt die Gutachter aus? Seit wann besteht der Ausschuss?

Person des KG

Die Powerpoint habe nicht geklappt, aber das Papier sei vervielfältigt, es gebe 30 Exemplare. Wer sich interessiere, könne sich darüber informieren. Die Powerpoint der BSU stehe im Netz. Was das KG bei der letzten Veranstaltung vorgetragen hätten, stehe nicht im Netz. Dies solle nachgeholt werden.

Frage aus dem Plenum
Wie lang ist die Einspruchsfrist?

Herr Gerdelmann
Sie betrage einen Monat, nämlich vom 16.1. – 17.2..

Herr Markus Birzer
Vielen Dank. Die Folien des KG sollten mit dem Protokoll eingestellt werden. So sei es abgesprochen worden.

Frau Dr. Opitz
Vielleicht könne sie auch zu den andere Fragen etwas sagen. Sie habe versucht, schon im Vortrag einige Punkte zu beantworten,. Neun Anlagen fehlten nicht, sondern man habe die Nummerierung geändert. Einige Anlagen seien nicht benötigt worden. Die leeren Anlagen seien als freibleibend gekennzeichnet worden. Der Rest sei gekennzeichnet als „werden zur Zeit erstellt“. Öffentlichkeitsbeteiligung heiße nach Meinung der BSU, man wolle frühzeitig informieren, daher sei noch nicht alles fertig.

Medlung aus dem Plenum
Dann müsse es eine Fristverlängerung geben.

Person aus dem Plenum
Z.B. das Gutachten zur Kostenermittlung der Altlastensanierung sei zwar drin, aber man erfahre nur etwas zur Geologie, nicht aber zu den Kosten.

Frau Dr. Opitz
Sie habe nicht die Unterlagen zu B-Plan-Auslegung gemacht.

Anmerkung aus dem Plenum
Es gehe um eine Anlage zum Vertrag.

Frau Dr. Opitz
Es gebe keine Anlage mit konkreten Kosten.

Person aus dem Plenum
Frau Dr. Opitz habe von Beeilung gesprochen. Der Vertrag sei aber schon vor einem Jahr angekündigt worden. Immer wieder sei man vertröstet worden. Nun wolle man alles schnell machen.

Frau Dr. Opitz
Es habe so lange gedauert, weil es furchtbaren Streit bei wichtigen Punkten gegeben habe. Man habe sich z.B. über Kosten und Vertragsstrafen gestritten, die nun die Eigentümer übernehmen müssten. Man treffe sich auch gern mit dem KG; das habe die BSU immer angeboten. Sie bitte jedoch, wenn es Unterlagen gäbe, diese auch mit ausreichend zeitlichem Vorlauf zur Verfügung zu stellen. Sie könne nicht innerhalb von zwei Tagen eine Stellungnahme abgeben.

Person des KG
Wie lange man auf den Städtebaulichen Vertrag gewartet habe, sei nur eine Randbemerkung. Der Anfangswertes habe sich innerhalb von zwei Jahren verdoppelt. Frau Dr. Opitz sage, dies hätten die Gutachter gemacht. Warum gebe es hier keine Transparenz? Es sei ein Geheimnis. Die Öffentlichkeit müsse informiert werden. Warum gewinnen die Interessen der Eigentümer? Warum gibt es eine höhere Wertung der Investoren?

Herr Prof. Walter
Man müsse sich Einiges vergegenwärtigen. Grundsätzlich seien die Interessen fundamental entgegengesetzt. Zur Berechnung der Anfangswerte gebe es zwei Mechanismen. Der Wert des Qualitätsstichtags sei zwischen Planern und Gutachterausschuss der Streitpunkt gewesen. Welche Erwartung habe man auf dem Grundstück? Es habe die Frage gegeben, ob das Bauerwartungsland zum Stichtag 01.01.07 nur durch vorhandene Gesetze bestimmt sei (Auffassung eines Planers wie Walter) oder mitbeeinflusst werde von anderer Bauerwartung. Er halte dies nur fest. Es habe da unterschiedliche Auffassungen zwischen ihm und dem Ausschuss gegeben. Die Grundeigentümer seien wieder anderer Meinung. Er rede nur vom Anfangswert.

Wie komme es zwischen 2008 und 2012 zur Wertsteigerung: Hier schlage sich als zweiter Faktor die Entwicklung der Bodenpreise in diesem Zeitraum nieder. Wie hoch sei der Wert am Qualitätsstichtag gewesen und um wieviel habe er sich erhöht? Man müsse sich vergegenwärtigen, dass im Grundsatz die Wertermittlungen des Gutachterausschusses Vergleichswerte heranzögen. Dies seien Verkaufsfälle von Bauerwartungsland. Daher die Preise. Auch besondere Faktoren würden berücksichtigt. Wenn es diese nicht gebe, mangels Verkaufsfällen, dann müsse man eine Rückrechnung machen. Dies sei hier angewandt worden.

Es gebe Rückrechnungen aus dem Endwert nach Tabellen im Gesetzbuch. Die Faktoren seien hier inhaltlich aufgeführt. Es sei richtig, dass, wenn man dies aus heutiger Sicht sehe, die Zahlen wiederum anders seien als 2012. Dies gelte auch in Relation zu den Endwerten. Hier habe es Vergleichswerte gegeben aus der Nachbarschaft. Der Gutachterausschuss habe Umrechnungen gemacht, u.a. um Fälle zugrunde zu legen, die nicht durch Lärmbeeinträchtigung belastet gewesen seien. Darüber habe es Verhandlungen gegeben, weil die Bauherren gesagt hätten, wenn sie dort bauten, müssten sie die Vorgaben des B-Plans erfüllen. Die SAGA sage, wenn sie für 6,10 € Mietpreis je qm bauen wolle, gehe das nicht ohne Zuschüsse.
Das Altlastenthema sei auch ein großer Streitpunkt gewesen. Warum habe man dies berücksichtigt? Was sei im Endwert enthalten? 18 Mio. € habe der Gutachterausschuss hier noch nicht abgezogen. Diese Kosten müssten aufgewandt werden. Es ergebe sich eine andere Beurteilung, wenn die Kosten schon einbezogen gewesen wären. Der Gutachterausschuss habe von erschlossenem Bauland geredet. Es seien tatsächlich zu erbringende Leistungen. Das sei eine schwierige Thematik.

Person aus dem Plenum
Er komme von einer Baugemeinschaft. Aurelis habe die Bahnflächen bundesweit angekauft für 61 € je qm. Dies sei sehr günstig, man dürfe sie nun nicht nochmals belohnen.

Frau Dr. Opitz
Sie habe den Preis je qm nicht im Kopf. Man habe damals beim Verkauf der Deutsche Bahn-Flächen an die Aurelis einen Schnitt aus den gesamten Flächen gebildet.

Anmerkung aus dem Plenum
Wenn es hier Unmut gebe, müsse man bedenken, wie günstig Aurelis eingekauft habe. Darum gebe es Bedenken bei den Bürgern. Man müsse sich nicht damit abfinden, dass es Bauerwartungsland sei. In Hamburg bekomme man keine Fläche für den Preis. Dies könnten die Bürger nicht verstehen. Herr Walter sage, die Flächen müssten hergerichtet werden. Wenn er sich ein Grundstück kaufe, müsse er auch mit Altlasten etc. leben. Aurelis habe billig gekauft und werde nun entlohnt.

Herr Prof. Walter
Es gebe ein Balkendiagramm, das zeige, an welcher Stelle es den Abzug der 18 Mio. € gegeben habe. Seien diese beim Anfangswert schon abgezogen? Oder erst in der Wertdifferenz? Diese Kosten waren im Anfangswert nicht enthalten. Welcher Grad der Bauerwartung sei erreicht? Wo seien Kosten schon bzw. noch nicht eingestellt? Dies seien wesentliche Fragen gewesen. Die damalige Bewertung für Aurelis sei pauschal geschehen mit einem fiktiven Wert. Einzelne Flächen auch in Frankfurt und München seien besoners attraktiv. Es seien aber darüber hinaus sehr viele Flächen an die Aurelis verkauft worden, darunter auch

nicht-attraktive Flächen, die wahrscheinlich niemals Bauland werden. Daher sei der Preis, den die aurelis für die Flächen in Mitte Altona seinerzeit gezahlt hatte, so niedrig, weil es sich um einen bundesweiten Durchschnittspreis handelte.

Meldung aus dem Plenum
Aber 61 € seien schon sehr wenig.

Anmerkung aus dem Plenum
Sie komme von der Baugemeinschaft Stadtdorf. 61 € seien sehr günstig und man müsse noch länger zurückgehen. Das ganze Land sei der Bahn mal von den Bürgern geschenkt worden. Damals sei es nicht einmal gekauft worden.
Sie habe den Vertrag nur überflogen. Welche Vertragsstrafen gebe es? Gelten diese für die Nichterstellung von geförderten Wohnungen? Aurelis bezahle die 2.500 € je Wohnung aus der Portokasse.

Frau Dr. Opitz
Der generelle Unmut über die Verkaufspolitik zwischen Bund und DB sei nachvollziehbar. Die Verwaltung könne daran nichts ändern. Das sei eine Entscheidung auf Bundesebene lange vor Beginn des Projekts gewesen.

Bei den Vertragsstrafen denke man zunächst, dass sie gering seien. Wenn man alles zusammenrechne, sei man schnell im zweistelligen Millionenbereich. Die Vertragsregelung lese sich wie ein geringer Betrag, faktische jedoch summierten sich die Vertragsstrafen erheblich. Es gebe Strafen für versäumte Fristen von Bauanträgen, der Förderung des Wohnungsbau und verzögerten Baubeginn.

Meldung aus dem Plenum
Aber Vertragsstrafen konkret für sozialen Wohnungsbau?

Frau Dr. Opitz
Dort gebe es auch drei unterschiedlichen Vertragsstrafen, die nacheinander verhängt werden könnten. Die erste sei, wenn ein Bauantrag versäumt werde, die zweite, wenn Fördermitteln nicht beantragt werden würden und die dritte, wenn nicht mit dem Bau begonnen werde. Eine pauschale Vertragsstrafe von 10 Mio. € bei irgendeinem Verstoß gegen den Vertrag sei nicht wirksam, weil sie nicht angemessen im Sinne des § 11 BauGB sei. Bei einer solchen Regelung hätten sich die Investoren zurücklehnen können, da die Strafe nicht wirksam sei und nicht hätte verhängt werden können.

Meldung aus dem Plenum

Zur Bodenwertsteigerung: 61 € seien wenig und es gebe eine große Wertsteigerung. Die Stadt habe den Hebel, hier etwas zu tun. Die Investoren seien bei Laune gehalten worden. Wann hat es das Vorverkaufsrecht gegeben und warum ist es nicht ausgeübt worden? Aurelis habe 2/3 weiterverkauft an Panta und OTTO.

Herr Prof. Walter
Der damalige Verkaufsfall an Aurelis sei ein politisch fesgelegter Preis über Millionen Hektar in Deutschland gewesen und habe mit der Frage nach den Preis in Altona nichts zu tun. Zwei Parteien hätten die Bahnreform im Bund beschlossen und die Festlegung des Verkaufs. Dafür habe es die Gründung der Aurelis gegeben. Niemand habe die Grundstücke geprüft. Keiner könne das beurteilen. Dies habe nichts mit den Werten in Altona zu tun.

Es sei eine zweite Geschichte, was man abrechnen könne. Er wolle auf einen Punkt hinweisen. Die rechte Tabelle zeige das strukturelle Interesse der Stadt, die Entwicklungskosten in Höhe von 75 Mio € soweit wie möglich den Eigentümern zu übertragen und geeignete Leistungen zu vereinbaren, die den politischen Entwicklungszielen entsprächen. Daher habe die Stadt den Wunsch, dass die Bodenwertsteigerung in der linken Spalte soweit wie möglich die Entwicklungskosten abdecken. Für die Investoren verhalte es sich hingegen genau umgekehrt. Dies seien die Variablen im Ausgang solcher Verhandlungen. Deshalb sei der Gutachterausschuss eingeschaltet worden,auch wenn weder die Investoren noch die Stadt aus ihrem jeweiligen Standpunkt heraus zufrieden mit dem Ergebnis gewesen seien. Man habe akzeptiert, dass der Gutachterausschuss die Bodenwertsteigerung auf seine Weise bestimmt habe. Alles sei sehr formal geregelt im Gesetz. Es gebe eine Verpflichtung des Gutachterausschusses zur Neutralität. Man habe zu Beginn der Verhandlungen versucht, die einzelnen Kostenpositionen zu konkretisieren und dann darüber verhandelt, wer in welchem Umfang welche Kosten und Leistungen übernehmen muss – z. B. würde die innere Erschließung durch die Eigentümer hergestellt und finanziert, was kostengünstiger sei,. So sei man alle Kostenpositionen, die auf Schätzungen beruhten, nach und nach durchgegangen. Dabei handelte es sich oft um Verhandlungswerte. Hinter den Altlasten z. B. verbergen sich Kampfmittleräumung, Bodensanierung, Abbruchkosten usw. Wie viel müsse aus dem Boden herausgeholt werden? Auch die Frage der Bodenentsorgung. Wie viel müsse auf die Deponie? Was könne gekapselt werden? Dabei ergaben sich häufige unterschiedliche Auffassungen, welche Kosten tatsächlich anfallen würden und wer diese zu tragen hätte.

Die Systematik zeige, dass unter dem Strich das Problem bleibe, dass die Wertsteigerung nicht alle Kosten decke. Man habe jedoch auf bestimmte inhaltliche Forderungen nicht verzichten wollen. Z.B. hätte man das Mobilitätskonzept und -management für 2 Mio. € weglassen können, auch bei Baugemeinschaften und gefördertem Wohnungsbau hätte man sparen können. Das wollte man aber nicht, jedoch seien die Kosten dafür nicht vom Gutachterausschuss

berücksichtigt worden. Man könne darauf verzichten, aber auch die Politik wollte diese Ziele umsetzen und habe sich daher dafür entschieden.

Person aus dem Plenum
Warum wurde das Vorkaufsrecht bei dem Verkauf der Flächen an Holsten nicht ausgeübt?

Herr Prof. Walter
Holsten habe von der Bahn erworben. Es habe einen Verkauf von der Bahn an Holsten und einen Weiterverkauf an die 69. Panta 2012 gegeben. Es gab damals große Diskussionen in der Öffentlichkeit. Es gab kein Einschreiten der Stadt, weil 2012 die ECE sich schriftlich verpflichtet hatte, maßgebliche Ziele einzuhalten. Dieser Vertrag verpflichte ebenso, die Ziele umzusetzen. Der Staat habe kein Recht, Eigentum zu entziehen.

Meldung aus dem Plenum
Er sei Berater des KG und Architekt. Sein Vorschlag wäre, einige Zahlen in dem Gutachten des Gutachterausschusses zu schwärzen und dieses zu veröffentlichen. Man müsse sehen können, nach welcher Logik die Gutachter vorgegangen seien. Das könne Druck aus der Diskussion nehmen. Sei dies möglich? Oder sei die Logik geheimhaltungswürdig?

Frau Dr. Opitz
Die Veröffentlichung sei nicht zulässig nach dem Transparenzgesetz, aber sie werde diese Frage mitnehmen. Es habe aber schon einmal eine negative Prüfung gegeben.

Vertreter der ECE
Das Ergebnis sei noch schlimmer zu verstehen, als das, was Herr Walter vortrage. Man könne das gerne machen, aber es sei grauenvoll. Man könne das Vorgehen der Gutachter nicht so leicht erklären.

Person aus dem Plenum
Das sei nur ein Vorschlag, um die Logik zu verstehen. Noch ein Punkt sei das Bauerwartungsland. Die Logik fehle. Dürfe man bauen oder nicht? Die Begründung, weil die Politik nicht die Rechtskraft eines B-Plans beschlossen habe, sei hier kein Bauland. Wie sei die Abgrenzung Bauland/ Bauerwartungsland? Er wolle dies lesen. Es sei ein schwammiger Begriff. 80% Bauerwartungsland? Was bedeute dies? Sonst müsse die Bürgerschaft ihre Entscheidung vertagen.

Herr Prof. Walter
Dies ergebe sich aus der Wertermittlungsverordnung. Man müsse die Gesamtheit der Eigenschaften des Grundstücks berücksichtigen. Immer gebe es Diskussionen über den Preis. Es stellt sich die Frage, in welchem Qualitätszustand war das Land. Dies sei der Streitpunkt

schlechthin. Sein Vorschlag sei, dass man versuchen könne, den Gutachterausschuss zu einer Veranstaltung einzuladen. Was konkret gemacht worden sei, könne der Ausschuss sicher erläutern. Welche wertbeeinflussenden Faktoren bei der Bestimmung der Anfangs- und Endwerte einberechnet seien, sollte erklärt werden.

Frau Dr. Opitz
Bauerwartungsland sei gesetzlich definiert.

Meldung aus dem Plenum
Das Verfahren werde zu lang. Es werde nun gebaut. Ein gutes Beispiel sei Heidelberg. Der vorheriger Eigentümer sei auch dort Aurelis gewesen. Dann habe es einen Verkauf an die Stadt Heidelberg gegeben. Sie zahlten 66 € je qm. Man könne sich dort schlaumachen. Die Stadt Hamburg habe nicht 27 Mio. €, sondern deutlich mehr gezahlt.

Frau Dr. Opitz
Es gebe eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen und welche Qualität die Grundstücke in Heidelberg gehabt hätten, sei nicht bekannt. Man könne nicht auf einen beliebigen Anfangspreis zurückgehen.

Meldung aus dem Plenum
Die Stadt Heidelberg habe dies besser gemacht. Die Preise auch bei doppelter Höhe sollten veröffentlicht werden. Warum gebe es in Heidelberg einen realisitischeren Wert, als hier angenommen? Die Logik sei nicht klar, die Höhe sei nicht klar. Es gebe keine Nachprüfbarkeit. Es sei eine explizit öffentliche Verwaltung und daher habe sie die Forderung, für Transparenz zu sorgen. Ansonsten entstehe ein Schaden für die Öffentlichkeit.

Meldung aus dem Plenum
Er sei Architekt. Er wisse, dass Bürger und Investoren die gleichen Angstzustände hätten, sobald man das Wort Gutachterausschuss höre. Man habe hier mit Herrn Walter einen sehr starken Oberbaudirektor. Es seien sicher sehr schwere Verhandlungen gewesen. Jeder könne sich bei Immobiliengeschäften reich oder arm rechnen. Das Quartier koste Geld. Man dürfe nicht lockerlassen. Bäume und Baumgrößen müssten festgelegt werden. Man dürfe in einer so extremen Marktlage nicht das Endziel aus dem Auge verlieren. Die Frage sei, wie Qualitäten sichergestellt werden könnten, Bauqualitäten.

Herr Prof. Walter
Man müsse einiges auseinander halten. Herr Bloem sage, der Gutachterausschuss tauge nichts. Daher sein Vorschlag, den Gutachterausschuss einzuladen. Dies sei im Interesse von Staat und Öffentlichkeit. Es gebe eine klare gesetzliche Regelung: Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Gremium, man könne ihm daher keine Weisungen erteilen. Dies sei wie bei

Gericht. Dort seien auch zwei Parteien unterschiedlicher Meinung. Natürlicherweise gebe es unterschiedliche Auffassungen zwischen Stadt und Eigentümern
Jedoch auch im Gerichtsprozess müsse man sich einigen. Die Stadt kenne solche Prozesse. Man wisse, wie lange eine Enteignung dauere. Man könne das machen, es sei am Ende eine politische Bewertung.

Person aus dem Plenum
Dies sei ein Missverständnis. Es gehe um die Nachvollziehbarkeit, nicht die Anfechtbarkeit.

Herr Markus Birzer
Frau Dr. Opitz werde dies prüfen.

Frau Dr. Opitz
Man müsse sich das anschauen. Die Problematik sei klar. Die Werte stünden fest. Die Logik sei klar. Annahmen nach Immobilienwertverordnung seien zugrunde gelegt worden. Sie werde die Frage aus dem Plenum als eine neue Anfrage laut Transparenzgesetz werten.

Meldung aus dem Plenum
Sie habe eine Verständnisfrage. Es werde aufgeführt, dass Geld für geförderten Wohnungsbau und Baugemeinschaften abgezogen worden sei. Zu welchem Preis kaufe die Stadt? Würden die Grundstücke zu minimiertem Preis abgegeben?

Frau Dr. Opitz
Ja, damit die Baugemeinschaften bauen könnten. Die Eigentümer zahlten die Grunderwerbssteuer. So gebe es weniger Abschöpfung. Geförderter Wohnungsbau werde in jedem Fall subventioniert. Damit dies funktioniere, dürften die Grunstückswerte nicht zu hoch sein. Man nenne das Einschränkung der Verfügung über Grundstücke.. Es werde differenziert nach gefördertem Wohnungsbau oder Eigentumsbaugemeinschaften. Die Grenze sei bei ca. 600 € und bei Eigentumsbaugemeinschaften ca 800 € je qm Wohnfläche. Die Grundfläche werde in der Fördersystematik berücksichtigt.

Vertreterin der Linken
Wie kommen man zu den Berechnungen? Die Bürger seien genauso unzufrieden, wie die Eigentümer. Die Eigentümer hätten mehr Druck. Alles sei festgelegt. Gesetze seien nicht schnell genug geändert worden. Es gebe einen Abschlag für sozialen Wohnungsbau. Nach 15 Jahren sei dieser aus der Förderung raus. Sie habe sich gefragt, ob es einen Abschlag gebe und eine Eigentumswohnung dann eingerichtet werde? Was, wenn nicht gebaut werde? Gibt es Verpflichtungen für Aurelis und die 69. Panta? Nach sechs Jahren müssten diese nur 1 Mio. € Strafen zahlen. Wie sehe es aus mit Anträgen auf Förderung? Was, wenn nach sechs Jahren nichts passiert sei? Werde man es aussitzen und dann nichts tun? Warum gibt keine

Festschreibung für sozialen Wohnungsbau? Wie wird die Umwandlung in Eigentumswohnungen nach 15 Jahren verhindert?

Herr Prof. Walter

Es gebe einen klaren Fördermechanismus. Bei längeren Bindungen sinken Gebäude- und Grundwert. Ganz klar sei, wenn die Stadt eine dreißigjährige Belegungsbindungen wolle, müsse sie stärker fördern. Es gebe einen Deckel in Hamburg, damit nicht höchste Grundstückswerte dauerhaft subventioniert werden müssten. Über 800 € /m² Wohnfläche bei Privaten fördere man nicht mehr. Die Berechnung erfolge je qm Wohnfläche. Dies müsse hier umgerechnet werden.. Der Senat habe ein Gutachten angefertigt, welche Preise und Abmilderungsfaktoren es geben könnte. Alles müsse sich rechnen. Die Differenz zum freifinanzierten Wohnungsbau könne nicht realisiert werden. Wenn die Stadt den geförderten Wohnungsbau anerkennen und fördern wollte, könne nicht die gleiche Wertsteigerung wie im freien Wohnungsbau realisiert werden. Dies sei zu recht ein Einwand der Eigentümer. Das Ziel des geförderten Wohnungsbau hätte andernfalls nicht umgesetzt werden können. Auch bei den Baugemeinschaften sei das so. Es habe Ausschreibungen für vergleichbare Lagen in Altona gegeben und daraus sei die Wertermittlung bei 600 € festgelegt worden. Einige könnten mehr zahlen. Man habe aber die kritische Frage gehabt, dass man bezahlbaren Wohnraum nicht nur für Wohlhabende wollte.

Frage aus dem Plenum

Was passiert nach sechs Jahren mit den Vertragstrafen?

Frau Dr. Opitz

Die Strafen würden zusammengezogen. Es gebe keine Hemmung der Fristen.

Die Umwandlungsverordnung gelte in ganz Hamburg. Damit sie wirksam würde, müsste eine soziale Erhaltungsverordnung erlassen werden. Man sei froh, dass ECE mit der SAGA zusammenarbeite. Ob nach 15 Jahren verlängert werde, wisse sie noch nicht. Es gebe keinen totalen Schutz. Für die SAGA und die Genossenschaften gebe es keinen Ankauf durch die Stadt, diese würden direkt von ECE erwerben.

Frage aus dem Publikum

Warum gint es keine Fristen für Bauanträge und Baufertigstellung? Ein Rohbau nütze nichts. Warum gibt es keine Termine?

Herr Prof. Walter

Dies sei schon letztes Mal beantwortet worden. Das Problem bei Fertigstellungsterminen sei die späte juristische Eingreifbarkeit. Seiner Meinung nach seien die Anfangstermine wichtig. Die Endtermine seien zu spät. Bis zur Fertigstellung gebe es lange keine juristische Feststellbarkeit von Verzögerungen und damit auch keine Sanktionierung durch eine Vertragsstrafe. Wenn

angefangen werde und dann eingestellt werde, könne es nur noch teurer werden für die Eigentümer.

Meldung aus dem Plenum
Sie habe eine Verständnisfrage. Was sei die salvatorische Klausel?

Anregung aus dem Plenum
Sie wolle eine kleinteilige Siedlung, daher solle es unterschiedliche Bauherren geben. Es müsse schön bleiben, nicht wie in der Gausstraße.

Herr Markus Birzer
Dies könne man als Appell auffassen.

Frau Dr. Opitz
Die Salvatorische Klausel besagt, sollten Teile des Städtebaulichen Vertrags unwirksam sein, wird nicht der gesamte Vertrag unwirksam sondern nur dieser Teil. Der Vertrag würde dann in diesem Punkt nachverhandelt werden. Es bleibe alles gleich bezüglich der Kostenfrage. Die Stadt wolle die Sicherheit, dass die Eigentümer sich beteiligten.

Frage aus dem Publikum
Das sei ein Schwachpunkt. Grundsätzlich müsse es einen Ausglech in Geld geben. Das werde angerechnet. Wenn es wackele, werde man verzichten. Das sei schwer zu verstehen. Kosten würden ggf erlassen. Die Stadt müsse darauf dringen, das Geld zu bekommen.

Frau Dr. Opitz
Der Ausgleichsbetrag sei besprochen. Viele Juristen hätten sich das angeschaut. Bei teilweiser Unwirksamkeit solle der Vertrag als Ganzes bestehen bleiben und die Eigentümer müssten trotzdem die Kosten tragen. Dies sei eine wirtschafliche Einigung. Es gebe direkte Zahlungen. Bestimmte Zahlungen an die Stadt würden dann erfolgen.

Frage aus dem Plenum
Betrifft das auch die innere Erschließung?

Frau Dr. Opitz
Das Kostenrisiko der inneren Erschließung sei auf Seite 3 geregelt und werde durch die Eigentümer getragen.

Herr Markus Birzer
Das werde man mitnehmen. Er bedankt sich für den Abend und kündigt an, dass es nächste Woche eine Veranstaltung zu den Themen Wohnen und Gewerbe geben wird.

gez. Angela Schöttler, Markus Birzer
24.01.2014