



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord
Bezirksversammlung

Kleine Anfrage nach § 24 BezVG öffentlich	Drucksachen-Nr.: 20-0242
	Datum: 04.09.2014
von Herrn Fischer, CDU	Aktenzeichen: 123.30-11

Beratungsfolge		Datum
	Gremium	

**Städtebaulicher Vertrag Hertie-Grundstück
Kleine Anfrage Nr. 150/2014 von Herrn Fischer, CDU-Fraktion**

Sachverhalt:

26.08.2014

Das Bezirksamt Hamburg-Nord hat gegenüber der Bezirksversammlung Hamburg-Nord mit den Drucksachen 20-0105 und 20-0172 Auskunft zum städtebaulichen Vertrag bzw. den Abbruch des Hertie-Gebäudes gegeben. Dabei ist die Rolle des Bezirksamts Hamburg-Nord jedoch nicht klar geworden.

Inbesondere vor dem Hintergrund der mehrfachen Hinweise durch den Bezirksamtsleiter und die Antworten auf kleine Anfragen, dass der städtebauliche Vertrag "kurz" vor Abschluss steht, frage ich den Herren Bezirksamtsleiter:

- 1. In der Antwort zu Frage 5 der Drucksache 20-0172 wird auf die Sicherung der Sanierungsziele verwiesen. Welche Sanierungsziele des Sanierungsgebiets Barmbek Fuhlsbüttler Straße S1 sollten durch den städtebaulichen Vertrag konkret gesichert werden? Bitte gern mit Bezug zur vorbereitenden Untersuchung zur städtebaulichen Sanierung vom Oktober 2004 und die darin formulierten Ziele antworten.*

In dem von der Bezirksversammlung beschlossenen Integrierten Entwicklungskonzept für das RISE Fördergebiet S1, Fuhlsbüttler Straße sind folgende gebietsbezogene Leitziele benannt. Sie entsprechen im Wesentlichen den Zielen der vorbereitenden Untersuchung von 2004.

- Eine bessere räumliche Verknüpfung der Teilbereiche nördlich und südlich des Bahnhofs sowie die Ausbildung einer neuen attraktiven Laufachse (Museumsquartier / Bahnhof / Einzelhandelsstandort Fuhlsbüttler Straße (Fuhle)).

- Die Stärkung der zentralörtlichen Funktionen und insbesondere des Einzelhandels, damit der Standort seine Funktionszuweisung als Teil-Bezirkszentrum hinsichtlich aller damit verbundenen Einzelfunktionen zukünftig besser ausfüllen kann.
- Optimierung des Branchenmixes des Einzelhandelstandortes, um die Vielfalt und Qualität des Angebots zu erhöhen und um Kaufkraft zu binden
- Entwicklung bzw. Erweiterung von Geschäftsflächen durch größere Flächenzuschnitte / Flächenzusammenlegungen, für weitere Branchen, z.B. Textilien
- Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Frei- und Grünraums durch freiraumgestalterische und verkehrliche Maßnahmen
- Ehemalige Hertie-Immobilie: Abriss und Wiederaufbau in Anlehnung an die alte Kubatur für Einzelhandel im EG + 1.OG sowie Dienstleistungen und Büros in den Obergeschossen.

Ein sanierungsrechtliches Genehmigungsverfahren betreffend eine rechtsgeschäftliche Veräußerung des Grundstücks Fuhlsbüttler Straße 101 mit der Gesellschaft, die das Grundstück im Januar 2013 ursprünglich gekauft hatte, wurde im August 2014 abgeschlossen. Es hat zum Ergebnis, dass bislang keine sanierungsrechtliche Genehmigung für die rechtsgeschäftliche Veräußerung des Grundstücks erteilt werden konnte. Im Jahre 2014 wurde noch kein weiteres sanierungsrechtliches Genehmigungsverfahren im Hinblick auf einen etwaigen neuen Investor eingeleitet.

Folgende der übergeordneten Leitziele des gebietsbezogenen Entwicklungsprozesses wurden in dem Entwurf eines städtebaulichen Vertrages genannt, der jedoch mit dem ehemaligen Käufer (vom Januar 2013) nicht endgültig abgestimmt und vereinbart werden konnte:

- Schaffung von großflächigem Einzelhandel mit Verkaufsflächen von insgesamt mindestens 9.000 qm,
- Erschließung der einzelnen Geschäfte von „außen“, d.h. von der zukünftigen Fußgängerpassage und den umliegenden Straßen, um eine Belebung des Umfeldes und die Vernetzung zur Fuhlsbüttler Straße zu erreichen,
- Abstimmung eines Einzelhandelskonzepts mit dem Ziel, den Branchenmix im Stadtteil zu erhöhen,
- Schaffung und ganztägige (24h) Bereitstellung von öffentlich nutzbaren Stellplätzen und mindestens 14 Stellplätzen für car-sharing-Anbieter sowie die Bereitstellung der Tiefgarage als öffentlich nutzbare Quartiersgarage außerhalb der Geschäftszeiten
- Überprüfung der Bedarfe und Möglichkeiten von Flächen für Dienstleistungen, kulturelle und soziale Einrichtungen sowie Freizeit und Gastronomie,
- Außenflächengestaltung (Nebenflächen und Fußgängerpassage) durch das Bezirksamt im Einvernehmen mit der Käuferin unter Kostenbeteiligung der Käuferin,

2. *Das Bezirksamt gibt an, dass bei einem überhöhten Kaufpreis ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden muss. Wie kommt das Bezirksamt zu der Einschätzung das der Kaufpreis zwischen dem Insolvenzverwalter der Immobilie Fuhlsbüttler Straße 101 und Development Partner "überhöht" war?*

Die Veräußerung eines Grundstücks im Sanierungsgebiet ist nach §144 BauGB genehmigungspflichtig. Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn trotz eines überhöhten Kaufpreises nach § 145 Abs. 4 Satz 3 BauGB ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird, mit dem die Versagungsgründe einer Genehmigung ausgeräumt werden könnten. Der Verkehrswert war durch ein Gutachten des Landesbetriebes Geoinformationen und Vermessung festgestellt worden.

3. *Das Bezirksamt gibt weiter an, dass im Rahmen der Verhandlungen über den städtebaulichen Vertrag auch über die Entlassung aus dem Sanierungsgebiet und die Zahlung eines potenziellen Ausgleichsbetrags verhandelt wurde.*
 a) *Über welchen Zeitraum bis zur Entlassung aus dem Sanierungsgebiet wurde konkret verhandelt?*

Eine etwaige Entlassung aus dem Sanierungsgebiet würde immer voraussetzen, dass die festgelegten Sanierungsziele eingehalten werden. Im Rahmen der mittlerweile - ohne Vertragsunterzeichnung - abgeschlossenen Vertragsverhandlungen mit dem ehemaligen Käufer (vom Januar 2013) des Grundstücks Fuhsbüttler Straße 101 stand zuletzt kein mit konkretem Datum benannter Zeitpunkt zur Disposition.

b) Wie hoch wäre ein potenzieller Ausgleichsbetrag?

Nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Stadt bzw. Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Für die Festlegung und Erhebung sanierungsrechtlicher Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 4 BauGB ist nach Abschnitt VI) Abs. 2 Ziffer 2 der Anordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs und des Bauleitplanfeststellungsgesetzes vom 05. Mai 1998 die Finanzbehörde zuständig.

c) Woran orientiert sich der Ausgleichsbetrag?

Der Ausgleichsbetrag orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben, unter anderem § 154 BauGB (siehe im Übrigen die Antwort auf Frage 3b Satz 1). Nach § 155 BauGB können ggf. erbrachte eigene Aufwendungen des Eigentümers auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen.

4. Kann ein städtebaulicher Vertrag die konkrete Bruttogeschossfläche sowie die Aufteilung der Ladengeschossflächen in den jeweiligen Etagen regeln?

Ja.

5. Wenn ja, auf welcher Rechtsgrundlage ist dies möglich?

Nach § 11 BauGB ist der Abschluss derartiger städtebaulicher Verträge durch Städte bzw. Gemeinden möglich.

6. Wann wurde der städtebauliche Vertrag den bezirklichen Gremien vorgelegt? Wenn nein, warum nicht?

Ein sanierungsrechtliches Genehmigungsverfahren betreffend eine rechtsgeschäftliche Veräußerung des Grundstücks Fuhsbüttler Straße 101 mit der Gesellschaft, die das Grundstück im Januar 2013 ursprünglich gekauft hatte, wurde im August 2014 abgeschlossen. Es hat zum Ergebnis, dass bislang keine sanierungsrechtliche Genehmigung für die rechtsgeschäftliche Veräußerung des Grundstücks erteilt werden konnte. Es existiert auch kein städtebaulicher Vertrag mit dem ehemaligen Käufer (aus dem Januar 2013) des Grundstücks. Vor Abschluss des vorgenannten sanierungsrechtlichen Verfahrens konnte mit diesem zu mehreren Details des Vertragsentwurfs keine Einigung erzielt werden. Eine etwaige Vorlage eines nicht abschließend abgestimmten Vertragsentwurfs gegenüber den bezirklichen Gremien war aus diesem Grunde nicht möglich.

04.09.2014

Harald Rösler

Anlage/n:

Keine