

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

des Abgeordneten Dennis Gladiator (CDU) vom 20.12.22

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Oberbillwerder – Verkauf oder Erbbaurecht städtischer Grundstücke?**

**Einleitung für die Fragen:**

*Der Senat strebt die Einigung mit den Initiatoren der Volksinitiative „Boden & Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten! Keine Profite mit Boden & Miete!“ auf ein grundsätzliches Verbot der Veräußerung von Grundstücken und Wohnungen der Freien und Hansestadt Hamburg sowie ihrer Unternehmen an. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Projekt Oberbillwerder sollen 118 Hektar städtischer Naturflächen in den 105. Stadtteil Hamburgs umgewandelt werden. Geplant sind der frei finanzierte Wohnungsbau sowie die Vergabe von Grundstücken als Erbbaurecht. Angesprochen werden sollen insbesondere auch Baugemeinschaften und Genossenschaften.*

*Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:*

**Einleitung für die Antworten:**

In Hamburg-Bergedorf entsteht mit Oberbillwerder ein gemischter, innovativer Stadtteil, der neuen und bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bereitstellen wird. Bis zu 7.000 Wohnungen sollen in einem möglichst breiten Mix entstehen. Dieser Mix bezieht sich sowohl auf die Zielgruppen, Grundrisse und Bautypologien als auch auf die Bauherrenschaft. Die Vergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften und Baugenossenschaften ist ebenso geplant, wie an die SAGA und Privatinvestoren.

Die Flächen des Entwicklungsgebiets Oberbillwerder sind 2020 an die 2018 eigens zur Realisierung des Gesamtvorhabens gegründete IBA Projektentwicklung GmbH & Co.KG (IPEG) veräußert worden. Die IPEG hat die IBA Hamburg GmbH mit der Ausführung des operativen Geschäftes beauftragt.

Die Projektentwicklung befindet sich in der Phase der Planrechtschaffung. Vor dem Hintergrund, dass die Vermarktung der Grundstücke voraussichtlich erst Ende 2024 beginnt, können derzeit noch keine konkreteren Aussagen zur Vergabe der Grundstücke und zu Erbbaurechtskonditionen getroffen werden. Die Rahmenbedingungen und Konditionen sind noch in der Entwicklung und Abstimmung mit den berührten Fachdienststellen.

Die Vereinbarungen mit den Volksinitiativen (Drs. 22/9844 und 22/9845) sind nach Beschluss der Bürgerschaft für die IPEG bindend. Bezogen auf den grundsätzlichen Ausschluss von Grundstücksverkäufen ist jedoch mit der Drs. 22/9844 gerade für die großen Stadtentwicklungsgebiete der Stadtentwicklungsgesellschaften, zu deren von der Bürgerschaft legitimiertem Geschäftszweck es gehört, Grundstücke zu veräußern um damit Quartiere zu entwickeln und Erschließung zu sichern, eine Ausnahme formuliert worden. Bei Anwendung dieser Ausnahmeklausel ist ein Bürgerschaftsbeschluss herbeizuführen.

Es ist beabsichtigt, zu gegebener Zeit zu prüfen, ob diese Ausnahmeklausel für Oberbillwerder, mit dem Ziel, auch hier eine Mischung zu erzielen, angewendet werden kann.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften der IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH (IPEG) wie folgt:

**Frage 1:** *Hat die Einigung mit der Initiative Auswirkungen auf die Planungen von Oberbillwerder?*

*Wenn ja, welche?*

*Wenn nein, wieso nicht?*

**Antwort zu Frage 1:**

Mit einer Einigung mit den Vertreterinnen und Vertretern der Volksinitiative sind keine direkten Auswirkungen auf die laufenden städtebaulichen Planungen wie die Bebauungsplanung, die Flächennutzungsplanung oder die Funktionsplanung verbunden.

**Frage 2:** *Können Interessenten an Oberbillwerder für Wohnungsbau, insbesondere Genossenschaften, nach der Einigung mit der Initiative städtische Grundstücke in Oberbillwerder kaufen oder ausschließlich als Erbbaurecht erwerben? Bitte ausführen, insbesondere wo und wie dies geregelt ist beziehungsweise wird.*

**Frage 3:** *Wurden Genossenschaften hinsichtlich der möglichen Änderung der Art des Grundstückserwerbs in Oberbillwerder beteiligt?*

*Wenn ja, wann fanden Gespräche in welcher Form, mit welchen Genossenschaften statt?*

*Wenn es keine Gespräche gab, warum nicht? Wenn es bisher keine Gespräche gab, sind welche geplant?*

*Wenn ja, wann?*

*Wenn nein, wieso nicht?*

**Frage 4:** *Soweit die Vergabe als Erbbaurecht erfolgt, wie wird der Erbbauzins berechnet?*

**Antwort zu Fragen 2, 3 und 4:**

Zum jetzigen Zeitpunkt fanden noch keine Gespräche mit Interessenten zu einem möglichen Grunderwerb statt.

Im Hinblick auf eine Vermarktung ab Ende 2024 können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Aussagen zur Vergabe der Grundstücke und Erbbaurechtskonditionen getroffen werden. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

**Frage 5:** *Ist hinsichtlich des Erbbauzinses eine Preisgarantie geplant oder soll eine individuelle oder die gesetzliche Anpassungsklausel nach dem Erbbaurechtsgesetz vereinbart werden?*

**Frage 6:** *Soweit eine Anpassungsklausel des Erbbauzinses vereinbart werden soll, wie soll diese ausgestaltet werden und inwiefern ist die Wirtschaftlichkeit Berechnungsgrundlage? Bitte ausführen.*

**Frage 7:** *Wie soll das Erbbaurecht in Bezug auf mögliche Bodenwertsprünge ausgestaltet werden?*

**Antwort zu Fragen 5, 6 und 7:**

Siehe Antwort zu 2 bis 4.

**Frage 8:** *Welche Dauer des Erbbaurechts soll vereinbart werden?*

**Antwort zu Frage 8:**

Entsprechend der Drs. 22/9845 wird zu gegebener Zeit der Anteil der Grundstücke, der im Erbbaurecht vergeben wird, mit einer Laufzeit von 100 Jahren versehen werden.

**Frage 9:** *Welche Sicherheiten zur angemessenen Entschädigung beziehungsweise Vertragsfortführung soll der Erbbaurechtnnehmer nach dem Ablauf der vereinbarten Dauer des Erbbaurechts von der Stadt als Grundstückseigentümer erhalten?*

**Antwort zu Frage 9:**

Siehe Antwort zu 2 bis 4.