



Vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB „Mitte Altona“

Bürgerforum am 27.10.2011, Fachthema – Wirtschaftliche und Juristische Rahmenbedingungen

Warum schöpft die FHH im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zur „Mitte Altona“ nicht die kompletten Bodenwertsteigerungen ab?

Die Stadt kann im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB (und auch anderer Planverfahren) keine Gewinnabschöpfung betreiben, die bei der Entwicklung, der Errichtung oder dem Verkauf von Immobilien entstehen.

Für die Kostenbeteiligung der Grundeigentümer ist die Stadt im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB an eine Differenzbetrachtung gebunden. In einer bestimmten Fallkonstellation würde ein Ausgleichsbeitrag nach § 169 BauGB fällig werden. Dies wäre der Fall, wenn der Senat nach der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB und nach dem Scheitern von städtebaulichen Verträgen mit den Grundeigentümern eine förmliche Festlegung als Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschließen würde. Der Ausgleichsbetrag, der von den Grundeigentümern dann zu zahlen wäre, dient zur Finanzierung der Kosten, die der Stadt für die Herrichtung und Entwicklung der Flächen für die neue Nutzung entstehen. Dieser Ausgleichsbetrag ermittelt sich aus dem Anfangswert (d.h. Wert der Grundstücke, wenn eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme weder durchgeführt würde noch zu erwarten wäre) und dem Endwert (d.h. Wert der Grundstücke aufgrund der Auswirkungen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, hier insbesondere unter Berücksichtigung der Konkretisierung der Planung und der Beschleunigung und größeren Sicherheit der Realisierung), jeweils bezogen auf denselben Stichtag der Ermittlung.

Bodenrichtwerte sind keine Grundstückswerte. Bodenrichtwerte geben den Bodenwert eines unbebauten Grundstücks in einer bestimmten Lage mit einer nach Art und Maß definierten Nutzung an, aber sie berücksichtigen nicht:

- abweichende rechtliche Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung,
- das Risiko und die Wartezeit, ob und wann die Nutzung realisiert werden kann (Grad der Bauerwartung),
- ausstehende oder zu erwartende Erschließungs- und Siedlungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeiträge und Infrastrukturkostenbeiträge,
- Altlasten, besondere Gründungserschwerisse, Überflutungsgefahr etc.,
- Gebäude, sonstige bauliche Anlagen und Aufwuchs,
- sonstige öffentlich-rechtliche Belastungen wie Baulasten, Denkmalschutz,
- privatrechtliche Bindungen und Belastungen.

Diese Grundstücksmerkmale werden erst im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte berücksichtigt. Der Gutachterausschuss ist ein selbständiges und unabhängiges Kollegialgremium. Der Vorsitzende und die weiteren ehrenamtlichen Gutachter werden durch den Senat bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Sachkunde und Erfahrung auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Daher wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen Wertgutachten über die Grundstücke südlich der Stresemannstraße (Bauabschnitte I und II) in Auftrag gegeben, die als Grundlage für die Entscheidungsfindung herangezogen werden.



	Hr. Wagner	BSU	Anmerkungen der BSU
Kenndaten			
Größe 1. Bauabschnitt rd.	130.000 m ²	120.000 m ²	Die BSU legt die Größe gemäß Liegenschaftskataster zugrunde.
Bruttogeschossfläche (BGF) gem. Eckpunktevereinbarung		210.000 m ²	
Bruttogeschossfläche (BGF) gem. Masterplan rd.	233.000 m ²	200.000 m ²	Die BSU legt die BGF des aktuellen Planungsstandes des Masterplans zugrunde.
bauliche Dichte/ Geschossflächenzahl (GFZ)	1,8	1,67	Aus Gründen der Vergleichbarkeit und Vereinfachung: Schätzung bezogen auf Bruttobauland.
Anteil Geschosswohnungsbau	85%	85%	
Anteil Büro- und Geschäftshäuser	15%	15%	
"Altwert" 1. Bauabschnitt			
Qualität:	Industriegebiet	Bauerwartungsland	Der Gutachterausschuss legt in seinen Wertgutachten aktuell die Qualität Bauerwartungsland (mittlere Bauerwartung für Wohnen) statt Industriegebiet zugrunde und hat den "Altwert" (Bodenwert) mit 33,2 Mio. € ermittelt.
"Altwert" 1. Bauabschnitt	31,2 Mio. €	33,2 Mio. €	
"Neuwert" 1. Bauabschnitt			
Stichtag	1.1.2006	01.01.2008	Anwendung der zuletzt festgestellten Bodenrichtwerte zum 01.01.2008.
Geschosswohnungsbau			
Bodenrichtwert Nr. 62 36 144	950 €/m ²	1.150 €/m ²	Bodenrichtwert gem. Wertgutachten.
bei einer GFZ	2,5	2,5	
umgerechnet auf die GFZ	1,80	1,67	Aus Gründen der Vergleichbarkeit und Vereinfachung: Schätzung bezogen auf Bruttobauland.
Bodenrichtwert Nr. 62 36 144	746 €/m ²	815 €/m ²	
Büro- und Geschäftshäuser			
Bodenrichtwert Nr. 62 36 169	810 €/m ²	470 €/m ²	
bei einer GFZ	3,0	2,0	Bodenrichtwert gem. Wertgutachten. Der Bodenrichtwert Nr. 62 36 169 (Haubachstraße) liegt dem 1. Bauabschnitt in Lage und Qualität näher und wird deshalb hier angenommen.
umgerechnet auf die GFZ	1,80	1,67	
Bodenrichtwert Nr. 62 36 169	557 €/m ²	404 €/m ²	
	Faktor 1,2 (inkl.)		
Geschosswohnungsbau	99,0 Mio. €	83,1 Mio. €	Qualität: beitragsfreies Bauland
Büro- und Geschäftshäuser	13,0 Mio. €	7,3 Mio. €	Qualität: Bauerwartungsland
"Neuwert" 1. Bauabschnitt	112,0 Mio. €	90,4 Mio. €	
Bodenwertsteigerung			
"Neuwert" 1. Bauabschnitt	112,0 Mio. €	90,4 Mio. €	
"Altwert" 1. Bauabschnitt	-31,2 Mio. €	-33,2 Mio. €	
Bodenwertsteigerung	80,8 Mio. €	57,2 Mio. €	
Kosten			
Eine exakte Ermittlung der Kosten ist derzeit nicht möglich.			
Altlastensanierung	-17,5 Mio. €	-10,4 Mio. €	Aktuelle, gutachterliche Kostenschätzung der Eigentümer für den 1. Bauabschnitt.
	63,3 Mio. €	46,8 Mio. €	
Weitere notwendige Kosten			
Eine exakte Ermittlung der Kosten ist derzeit nicht möglich.			
Erschließungskosten (innere Erschließung)		-8,8 Mio. €	gem. Eckpunktevereinbarung
Beteiligung Kosten äußere Erschließung		-7,7 Mio. €	gem. Eckpunktevereinbarung
Freilegungs- bzw. Abbruchkosten		-3,3 Mio. €	Schätzung des Gutachterausschusses (gem. Wertgutachten)
Restwert der abzubrechenden Bausubstanz		-2,5 Mio. €	Kostenschätzung der Eigentümer
Kampfmittelsondierung		-1,2 Mio. €	Erfahrungswert des Gutachterausschusses (gem. Wertgutachten)
Lärmschutz		-3,6 Mio. €	Kostenschätzung der Eigentümer
Kostenbeteiligung Bauleitplanung		-0,6 Mio. €	Kostenschätzung BSU/LP
weitere Planungs- und Entwicklungskosten, sowie weitere Unwägbarkeiten		-7,1 Mio. €	Erfahrungswert des Gutachterausschusses (gem. Wertgutachten)
Summe der weiteren Kosten		-34,9 Mio. €	
Verbleibende Bodenwertsteigerung		11,9 Mio. €	
Weitere Kosten der Eigentümer in zzt. nicht bezifferbarer Höhe			
Soziale Infrastruktur		? Mio. €	
geförderter Wohnungsbau		? Mio. €	
Finanzierungskosten		? Mio. €	