

## Mitte Altona Live-Protokoll des Bürgerforums vom 27.10.2011

Am 27.10.2011 wurde ein Bürgerforum zur weiteren Information und Beteiligung des Projektes Mitte Altona durchgeführt. Im zweiten Teil der Veranstaltung wurden die wirtschaftlichen und juristischen Rahmenbedingungen fokussiert. Im Folgenden werden die Inhalte dieser Veranstaltung als Live-Protokoll dargestellt.

*Moderation:*

**Prof. Dr. Gesa Birnkraut**

Birnkraut und Partner

Alle Informationen und Dokumente zum Verfahren sind auf der Internetseite des Projektes abrufbar:

**[www.hamburg.de/mitte-altona](http://www.hamburg.de/mitte-altona)**

### **Dokumentation**

steg Hamburg mbH

Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft

Schulterblatt 26-36

20357 Hamburg

## TEIL I

### **Beteiligung im weiteren Prozess:**

Bürgerempfehlungen, Beteiligungsgremien, Formate

### **1. Begrüßung und Vortrag**

Frau Dr. Birnkraut begrüßt die Teilnehmer der Veranstaltung.

Die Vortragenden des ersten Teils sind:

**Prof. Dr. em. Wolfgang Gessenharter**

Helmut-Schmidt-Universität Hamburg

**Markus Birzer**

Politik- und Unternehmensberatung

**Martin Brinkmann**

steg Hamburg mbH

Die Präsentation ist im Internet abrufbar:

<http://www.hamburg.de/contentblob/3128042/data/presentation-buergerforum-27-10-2011.pdf>

## 2. Rückfragen zu Teil I

Zum Umgang mit den Bürgerempfehlungen:

### **Bürger**

Warum wird begrifflich ein Unterschied zwischen Empfehlungen und Forderungen gemacht?

### **Prof. Gessenharter**

Es müsste nur Empfehlungen heißen, der Begriff *Forderungen* ist ein redaktioneller Fehler, dies wird überarbeitet.

### **Bürger**

Das Wort *Empfehlung* sollte ganz durch das Wort *Forderung* ersetzt werden. Die Anregungen der Bürger werden leider nicht ernst genommen. Wenn die Empfehlungen nun Forderungen genannt würden, würde dies deren Bedeutung unterstreichen, da die Bürger dann nicht nur empfehlen, sondern fordern würden.

Diese Meinung wird von weiteren Bürgern unterstützt.

### **Bürger**

Diese Empfehlungen/ Forderungen sind ein interessanter Etikettenschwindel. Ein Jahr Arbeit am Zukunftsplan hat dies vergleichbar gezeigt. Denn dort wurden die Empfehlungen am Ende in einer Broschüre zusammengestellt. Diese gehen nun in die parlamentarische Abstimmung, werden aber nicht zwingend umgesetzt.

### **Herr Birzer**

Wir leben in einer parlamentarischen Demokratie, da ist es üblich und vorgesehen, dass am Ende die Politik entscheidet.

### **Bürger**

Zur Priorisierung der Bürgerempfehlungen: Eine Beteiligung mit wenigen Menschen erscheint nicht sinnvoll. Der vorgeschlagene Termin am 11.11.2011 ist sehr kurzfristig, daher stellt sich die Frage nach einer anderen Lösung.

### **Herr Birzer**

Es wird sehr schwierig, einen neuen Termin zu finden. Es ist jedoch auch nicht notwendig, dass so viele Menschen die Priorisierung durchzuführen, denn die Ergebnisse werden am 01.12.2011 im Bürgerforum vorgestellt und können dort nochmals endgültig geändert werden. Danach erst sollen sie in das Masterplanverfahren einfließen.

### **Bürger**

Könnte man den Zeitplan nicht entschleunigen?

### **Herr Birzer**

Die Priorisierung wird auf einem eigenen Bürgerforum am 01.12.2011 vorgestellt. Jeder hat daher die Chance, seine Meinung einzubringen. Die Bürger bestimmen erst an diesem Termin endgültig, wie mit ihren Empfehlungen umgegangen werden soll. Der Termin am 11.11.2011 ist für die Vorbereitungsarbeit vorgesehen. Die Empfehlungen sind dann auch noch nicht abgeschlossen, da im weiteren Prozess weitere Empfehlungen hinzukommen, so dass das Dokument laufend ergänzt werden kann.

Herr Birzer bittet um ein Handzeichen, wie viele Bürger ein grundsätzliches Interesse an der Mitwirkung der Priorisierung haben.

Es melden sich ca. 40 Personen.

Herr Birzer fragt, welcher der ca. 40 Interessierten am 11.11.2011 teilnehmen könnte und wem ein Ausweichtermin am 14.01.2011 mehr zusagt.

Für beide Termine melden sich jeweils ca. 20-25 Personen.

Der 11.11.2011 wird daher beibehalten.

**Bürger**

Der Termin am Freitag von 16:00 Uhr bis 19:00 Uhr ist unglücklich gewählt, da viele Menschen zu der Zeit noch arbeiten müssen.

**Herr Birzer**

Die Uhrzeit kann gerne geändert werden. Neuer Vorschlag: 19:00 bis 22:00 Uhr.  
Dieser Vorschlag findet Zustimmung.

Die Veranstaltung wird im selben Raum (Harkortstraße 121) stattfinden.  
Die priorisierten Bürgerempfehlungen sollen dann wie geplant am 01.12.2011 vorgestellt werden.

**Bürger**

Gibt es die Möglichkeit, eine Internetseite freizuschalten, damit sich mehr Menschen beteiligen können, auch wenn diese nicht am 11.11.2011 teilnehmen?

**Herr Birzer**

Dies sollte geprüft werden.

*Nachtrag: Eine Priorisierung kann gerne per Email vorab übersandt werden (s. nächste Frage).*

**Bürger**

Gibt es die Möglichkeit die Priorisierung vorab per Email zu verschicken?

**Prof. Gessenharter**

Ja.

*Nachtrag: bitte per Email an: mitte-altona@steg-hamburg.de*

**Bürger**

Eine Nachfrage zum Open-Space-Workshop vom 13.08.2011: Auf diesem Workshop wurde die Forderung geäußert, dass solange der zweite Bauabschnitt nicht realisiert ist, der Anteil an Grünfläche im ersten Abschnitt höher sein soll. Dies kann ermöglicht werden, indem ein Baublock zunächst nicht gebaut wird. Erst wenn der zweite Bauabschnitt geschaffen ist, könnte man diesen Baublock im ersten Abschnitt errichten, da dann der zusätzliche Freiraum im zweiten Abschnitt geschaffen wäre. Diese Empfehlung fehlt.

**Herr Birzer**

Dies wird aufgenommen und überprüft.

Rückfragen zum Thema Bürgergremium:

**Bürger**

Bei dem Gremium fehlt die politische Gegenseite. Politiker sollten verbindlich verpflichtet werden, an den Sitzungen teilzunehmen.

**Herr Birzer**

Es gibt sehr viel Erfahrung mit Gremien in denen die Politik dabei ist. Diese sind nicht immer positiv. Aufgrund der großen Erfahrungen, die alle Beteiligten in vielen verschiedenen Verfahren erlangt haben, wird von den Beauftragten der BSU empfohlen, dieses Gremium ohne politische Vertreter zu versehen. Gleichwohl sollen die politischen Parteien aus der Bezirksversammlung sowie aus der Bürgerschaft Ansprechpartner nennen, die bei Bedarf hinzugezogen werden können.

**Bürger**

Was bedeutet konsultativer Charakter?

**Prof. Gessenharter**

Dies bedeutet „beratender Charakter“. Das Gremium soll den Prozess kritisch begleiten und die Planer und Politiker dabei beraten.

**Bürger**

Für die Bestimmung der Mitglieder des Gremiums ist die vorgeschlagene dritte Lösung (Mix aus Wahl und Los) gut, allerdings sollten zwei Personen gewählt und eine gelost werden.

**Bürger**

Eine Kombination aus Los- und Wahlverfahren wird begrüßt. Es sollte darauf geachtet werden, dass die Gruppe heterogen ist.

**Bürger**

Vieles von den Vorschlägen ist gut, manchmal fühle ich mich jedoch überfordert, schnell Entscheidungen zu treffen. So fällt es bei der Frage der Bürgerempfehlungen schwer, eine Auswahl zu treffen. Ebenso fällt es schwer, sich nun für eine Lösung zur Besetzung des Gremiums zu entscheiden.

**Bürger**

Es ist nicht klar geworden, was der Auftrag des Gremiums ist. Wer gibt den Auftrag vor?

**Bürger**

Wie soll das Abstimmungsverfahren in einer heterogenen Gruppe ablaufen? Wie soll diese Gruppe einheitlich vor der Politik auftreten? Es sind verschiedene Bürger, die auch unterschiedlicher Meinung sein können.

**Bürger**

Es wird begrüßt, dass an den Bürgerbeirat gedacht wurde. Die Repräsentativität scheint allerdings nicht gewährleistet zu sein. Es sollten bei diesem Gremium alle relevanten sozialen Träger beteiligt werden. Dies ist das zweitgrößte Stadtentwicklungsprojekt in Hamburg, daher sind 18 Teilnehmer zu wenig. Es wird daher für ein Beteiligungsparlament plädiert.

**Herr Birzer**

Das Bürgerforum kann ja ein Planungsparlament sein, denn hier können alle Akteure zusammenkommen. Die Botschaft von heute ist, dass das Beteiligungsverfahren erweitert wird. Die Detailfragen, wie das Gremium arbeiten soll, muss das Gremium auch selbst definieren können.

**Prof. Gessenharter**

Das Gremium begleitet das Verfahren und es bereitet das Bürgerforum mit vor. Die Repräsentativität ist bei solchen Gremien immer ein Problem, allerdings ist ein zu großes Gremium häufig nicht arbeitsfähig. Daher wird die Größe des Gremiums ungefähr an die Größe anderer Gremien und Beiräte angepasst. Dem Gremium soll nichts vorgeschrieben werden. Es soll sich seine Aufgabe selbst definieren.

Das Beteiligungsverfahren reduziert sich nicht ab jetzt auf das Bürgergremium, im Gegenteil. Das Gremium soll die weitere Bürgerbeteiligung mitgestalten. Es soll keine Konzentration auch die 18 Mitglieder stattfinden.

**Herr Birzer**

Das Konzept steht unter der Überschrift „Marke praktisch“. Daher ist es nicht zu groß geworden, um arbeitsfähig zu bleiben. Es gibt viele Beispiele für solch ein Gremium.

Das Bürgerforum lässt sich auch als Parlament bezeichnen. Es soll allerdings möglichst offen gestaltet werden, daher ist eine Wahl zum Parlament nicht das Ziel. Daher der Vorschlag eines gewählten und gelosten Gremiums sowie eines offenen Parlaments (= Bürgerforum).

**Bürger**

Es besteht die Sorge, dass ein kleiner Kreis über die Fakten abstimmt. Es können jedoch nicht 18 Personen über die Fakten abstimmen!

**Prof. Gessenharter**

An solch eine Konstruktion ist nicht gedacht. Dieses Gremium ersetzt nicht die gesamte Beteiligung. Es ist ein Zusatz, die bisherige Beteiligung soll nicht durch das Gremium ersetzt werden. Das Gremium sollte möglichst kurz

vor den größeren Veranstaltungen tagen und diese mit vorbereiten. Die Planer dieser Veranstaltungen sollen dort ihre Ideen mit den Bürgern abstimmen.

Es wird ein Stimmungsbild über die Bestimmung der Mitglieder des Gremiums eingeholt. Dieses fällt wie folgt aus:

Für reines Losverfahren: 1 Stimme

Für ein reines Wahlverfahren: ca. 20 Stimmen

Für eine Kombination aus 1 gewählten und 2 gelosten Vertretern: ca. 15 Stimmen

Für eine Kombination aus 2 gewählten und 1 gelosten Vertretern: ca. 30 Stimmen

Enthaltungen/ heute noch nicht entscheiden wollen: ca. 30 Stimmen.

Da eine Mehrheit sich heute für eine Lösung aussprechen wollte/ konnte, wurde sich auf die Variante „2 gewählte und 1 geloster Vertreter“ geeinigt. Hierzu gab es keinen Widerspruch.

### **Bürger**

Was ist der Auftrag einer solchen Gruppe und wer gibt diesen Auftrag?

### **Prof. Gessenharter**

Diese Gruppierung soll sich um das Beteiligungsverfahren kümmern. Diese soll qualitativ gut durchgeführt werden. Die Gruppe kann eigene Ideen selbst erarbeiten und einbringen.

### **Bürger**

Sollen sich die Personen, die Interesse haben, dann beim nächsten Mal vorstellen? Müssen wir dann über 24 Personen abstimmen (12 Vertreter und 12 Stellvertreter)?

### **Prof. Gessenharter**

Ja, genau.

### **Bürger**

Ist es so, dass das Gremium nicht über Inhalte bestimmt, sondern eine breitere Beteiligung gewährleisten?

### **Prof. Gessenharter**

Ja, aber dem Gremium soll nichts vorgeschrieben werden.

### **Bürger**

Gibt es auch die Möglichkeit einer Abwahl aus dem Gremium?

### **Herr Birzer**

Das ist durchaus möglich. Darüber müsste das Gremium beraten.

### **Bürger**

Welche Ressourcenzugriffe hat das Gremium? Wie werden Ideen umgesetzt?

### **Prof. Gessenharter**

Wir sind offen, es hängt auch von dem Kreis der Personen ab, die in dem Gremium vertreten sind.

### **Bürger**

Es wird ein Vorschlag für eine Veranstaltung geäußert, die gerne relativ am Anfang des nächsten Jahres stattfinden kann. Thema dieser Veranstaltung sollte sein: Was wollen die Bürger, wenn der zweite Bauabschnitt nicht realisiert wird, wenn sich die Deutsche Bahn also gegen eine Verlagerung des Bahnhofs entscheidet?

Dieser Vorschlag wird aufgenommen.

## TEIL II

### Wirtschaftliche und juristische Rahmenbedingungen

#### 3. Vortrag

Die Vortragenden des zweiten Teils sind:

**Dr. Heike Opitz**

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

**Karsten Wagner**

Bürger, der auf einer der vergangenen Veranstaltungen eine eigene Gewinnberechnung präsentierte

Die Präsentation ist im Internet abrufbar (Teil II der Präsentation):

<http://www.hamburg.de/contentblob/3128042/data/presentation-buergerforum-27-10-2011.pdf>

**Dr. Opitz**

Zunächst möchte ich entschuldigen, dass die Eckpunktevereinbarung noch nicht veröffentlicht worden ist. Die DB AG hat sich kurzfristig geäußert und wünscht, dass einige Teile geschwärzt werden sollen. Wie weit wir dem folgen, müssen wir noch prüfen. Nach der Prüfung wird die Eckpunktevereinbarung veröffentlicht.

Vorab möchte ich die Arbeitsweise der BSU, des Gutachterausschusses und der Eigentümer darlegen. Dabei handelt es sich um einen „work in progress“, also einen sich ständig verändernden Prozess. Die Zahlen, die Sie heute sehen, werden sich noch regelmäßig verändern und angepasst werden müssen. Eine statische Betrachtung ist nicht möglich. Wir haben viele Schätzungen und Prognosen anhand von Erfahrungswerten vorgenommen.

Folgende Rahmenbedingungen legen wir zugrunde:

1. Nach dem BauGB ist keine Gewinnabschöpfung möglich, sondern nur eine Bodenwertsteigerung in der Höhe der tatsächlichen Kosten bzw. die durch Instrumente des BauGB erreichte Bodenwertsteigerung
2. Der Stadt Hamburg gehört kein einziges Grundstück in dem Gebiet
3. Die vorbereitenden Untersuchungen werden betrieben, um zu klären, ob eine Entwicklung des Gebietes möglich ist und ob die Eigentümer bereit sind, die Entwicklung im Sinne der Stadt Hamburg durchzuführen.
  - Vorrang hat nach BauGB eine vertragliche Lösung
  - Ein Beispiel für ein wichtiges Ziel ist der geförderte Wohnungsbau und der sogenannte Drittmix sowie Baugemeinschaften. Hierzu sollen sich Eigentümer in den städtebaulichen Verträgen verpflichten

Heute soll nun eine Auseinandersetzung mit den Zahlen von Herrn Wagner erfolgen. Dazu haben Sie die Tabelle erhalten und ich möchte Ihnen nun unsere Zahlen erläutern:

<http://www.hamburg.de/contentblob/3128042/data/presentation-buergerforum-27-10-2011.pdf>

(ab Folie 20)

sowie im verteilten Handzettel:

<http://www.hamburg.de/contentblob/3128036/data/handout-der-bsu-zur-bodenwertsteigerung.pdf>

**Herr Wagner**

Es wird einen Wertzuwachs von 80 Mio. durch die Umwandlung von Industriefläche in Wohnfläche geben. Wenn die Fläche als Industriefläche ausgewiesen wird, dann hat sie einen Wert von 20 Mio. Euro. Als Wohnbaufläche hat sie einen Wert von 100 Mio. Euro. Daraus ergibt sich die Wertsteigerung.

Bei der Berechnung des Gewinns werden die Kosten für die Altlastensanierung abgezogen. Diese müssten die Eigentümer jedoch sowieso tragen, auch wenn es keine Umwandlung in Wohnbaufläche gäbe. Daher sollte diese nicht abgezogen werden. Gleiches gilt für die Kosten für die innere Erschließung, da diese Kosten auch für eine andere Nutzung anfielen.

Es ist ebenso nicht nachzuvollziehen, warum der Restwert der abzubrechenden Bausubstanz abgezogen würde. Der Abbruch ist für den Gewinn, den die Eigentümer auf dieser Fläche machen, notwendig, dies auch noch abzuziehen ist lächerlich.

Wenn man diese Positionen zusammennimmt und nicht vom Ausgangswert abzieht, erhält man am Ende keine Gewinnsumme von 12 Mio. Euro, wie in der Berechnung der BSU, sondern eine Summe von 45 Mio. Euro.



## 4. Rückfragen

Auf dem Podium sind vertreten:

**Dr. Heike Opitz**

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

**Karsten Wagner**

Bürger, der auf einer der vergangenen Veranstaltungen eine eigene Gewinnberechnung präsentierte

**Johannes Gerdemann**

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung

**Berend Döhle**

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Freien und Hansestadt Hamburg

**Martin Lepper**

ECE

**Bernd Rathke**

aurelis Real Estate

**Bürger**

Welcher Wert liegt nach der Bodenwertsteigerung vor, was wurde bei der Berechnung berücksichtigt? Ist das ein Wert mit oder ohne die dann errichteten Häuser?

**Dr. Opitz**

Die Bodenwertsteigerung ist ohne Häuser, aber man darf dann bauen.

**Bürger**

Was ist „innere Erschließung“?

**Dr. Opitz/ Herr Gerdemann**

Die innere Erschließung umfasst die verkehrliche und technische Erschließung im Planungsgebiet. Äußere Erschließung umfasst alle Erschließungskosten, die außerhalb des Planungsgebietes entstehen, die für die Erschließung des Gebietes notwendig sind (z.B. der Umbau von Kreuzungen, etc.)

**Dr. Opitz**

Die Stadt Hamburg ist beim Umgang mit den Zahlen an gesetzliche Vorgaben gebunden. Herr Wagner hingegen sage, dass die Stadt mit den Eigentümern einen Vertrag schließen solle, in dem die Stadt alles regeln könne. Dies geht jedoch nicht, da die Stadt in ihrem Handeln nicht an Zivilrecht, sondern an das öffentliche Recht gebunden ist und sich daher an die geltenden juristischen Rahmenbedingungen halten müsse. Die Stadt kann sich im Vertragswesen nicht wie Private verhalten. Ansonsten würden die Verträge unwirksam.

**Bürger**

Warum besteht ein Unterschied zwischen Privaten und Behörden bei einer Vertragsschließung?

**Dr. Opitz**

Der Staat handelt nach öffentlichem Recht. Er kann hoheitlich tätig werden, in seinem Handeln Zwangsrechte anwenden, er wird stärker reglementiert und darf nicht so frei handeln wie Private. Private hingegen handeln nach Zivilrecht, dort sind sie freier, als es der Staat im öffentlichen Recht ist. Daher können Vertragsschließungen nach öffentlichem Recht nicht mit Vertragsschließungen nach Zivilrecht gleichgesetzt werden.

Es ist verständlich, dass bei Bürgern eine gewisse Verärgerung besteht, dass die Stadt von den Eigentümern nicht mehr Geld verlangen könne. Als Grundlage für die Berechnung kann jedoch erst der Bodenwert des Jahres 2007 herangezogen werden, da in diesem Jahr der Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen getroffen wurde. Die Heranziehung früherer, niedrigerer Bodenwerte ist juristisch leider nicht möglich. Die Wertsteigerung, die in den Jahren bis 2007 stattgefunden hat, ist daher für die Stadt leider nicht abgreifbar.

Die Stadt kann es leider nicht ändern, dass die Eigentümer die Flächen so früh erworben haben. Dies geht jedoch jedem Bauern genauso, der seine Flächen von Ackerland in Bauland umwandeln kann. Auch der profitiert davon, dass das Planungsrecht für seine Flächen verändert wird und er/ seine Familie seit vielen Jahrzehnten zufällig genau diese Flächen besitzt.

#### **Hr. Döhle**

Herr Döhle stellt sich und seine Funktion kurz vor: Er ist Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Freien und Hansestadt Hamburg. Dies ist ein Ausschuss, der unabhängig arbeitet und nicht an Weisungen der Verwaltung oder der Politik gebunden ist. Die Aufgaben des Ausschusses sind, Gutachten über Bodenwerte zu erstellen, so wie es im Falle Mitte Altona geschehen ist. Als Basis für diese Berechnung dient eine Sammlung aller Grundstückskaufpreise in Hamburg, denn alle Notare müssen alle Kaufpreise von Grundstücken in Hamburg an den Gutachterausschuss übermitteln. Die Berechnungen erfolgen daher nicht als Prognose, sondern auf einer sehr belastbaren Analyse der realen Kaufpreise.

In dem für die Mitte Altona erstellten Gutachten wurde ermittelt, was die Grundstücke heute wert sind. Der Bodenwert, der in dieser Berechnung ermittelt wird, stimmt jedoch nur unter der Annahme, dass man heute sofort mit der Bebauung beginnen kann. Da aber vorab noch Kosten für die Eigentümer entstehen, ist die Berechnung der BSU, diese Kosten vom Bodenwert abzuziehen, grundsätzlich richtig und nachvollziehbar.

#### **Dr. Opitz**

Die Berechnung stellt auch nur den aktuellen Arbeitsstand dar. Die Zahlen können sich stets ändern, wenn neue Erkenntnisse oder Konkretisierungen in der Berechnung vorliegen.

#### **Bürger**

Warum wurde bei der Berechnung des Bodenrichtwerts die Gesamtfläche der Mitte Altona zugrunde gelegt, also inklusive der Parkflächen und Straßen? Ist dies nicht verzerrend?

#### **Dr. Opitz**

Die BSU hat dies gemacht, da Herr Wagner in seiner Berechnung die Gesamtfläche zugrunde gelegt hat. Nur so waren die Zahlen der BSU mit den Zahlen von Herrn Wagner vergleichbar.

#### **Herr Wagner**

Eine detailliertere Berechnung konnte ich nicht vornehmen, da mir keine konkreteren Zahlen vorlagen.

#### **Herr Döhle**

Diese Art der Berechnung ist jedoch nicht dramatisch. Denn wenn man die Zahlen nur auf das bebaubare Grundstück bezogen hätte, müssten auch die GFZ-Zahlen dementsprechend höher sein (da die GFZ für die bebaubaren Grundstücke höher ist als die GFZ für die Gesamtfläche), so dass am Ende die gleichen Werte herauskämen.

#### **Bürger**

Warum wird der Restwert der vorhandenen Bausubstanz noch vom Grundstückswert abgezogen? Die Eigentümer wollen das Gebäude doch selbst abreißen, warum wird dann noch der Wertverlust durch den Abriss vom Grundstückswert abgezogen?

#### **Herr Rathke**

Der Restwert des Gebäudes errechnet sich aus der steuerlichen Betrachtung des Gebäudes gegenüber dem Finanzamt und der hieraus resultierenden Steuerlast. Wenn das Gebäude nun abgerissen wird, wird der Wert des Gebäudes vernichtet. Diesen Wertverlust muss der Eigentümer abschreiben.

Zu diesem Punkt gibt es noch einige weitere Diskussionen mit gleichem Ausgang.

#### **Bürger**

Ein Bürger stellt das sogenannte Münchner Modell vor. Bei diesem ist es für die Stadt möglich, Bodenwertgewinne abzuschöpfen. Hierbei verbleibt ein Drittel des Gewinns beim Eigentümer und zwei Drittel des Gewinns kann durch die Stadt abgeschöpft werden.

#### **Dr. Opitz**

Die Stadt Hamburg ist an Hamburger Landesrecht gebunden und kann kein bayerisches Landesrecht anwenden. Daher kann der Vorschlag leider in diesem Fall nicht umgesetzt werden. Allerdings hat die Stadt Hamburg aufgrund der Anwendung des § 165 BauGB (vorbereitende Untersuchungen) die Chance, nicht nur zwei Drittel, sondern die gesamte Bodenwertsteigerung abzuschöpfen. Insofern ist das Münchner Modell für die Mitte Altona eher nachteilhaft.

#### **Bürger**

Wie berechnen sich die 200.000 BGF, die als Annahme in der Berechnung veranschlagt wurden?

#### **Herr Gerdelmann**

Dies sind die Werte aus den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs.

#### **Bürger**

Eine Rückfrage zum Wert von 1.150 €/ m<sup>2</sup> als Bodenrichtwert für Geschosswohnungsbau: Gilt dies für Grundstücke mit Altlasten oder ohne? Und wenn die Altlastensanierung vom Grundstückswert abgezogen wird, müsste dies doch vor der Ermittlung des Bodenwertes geschehen, nicht hinterher. Liegt der Bodenwert daher nicht eigentlich statt 30 Mio. Euro nur bei 20 Mio. Euro?

#### **Herr Döhle**

Die Bodenrichtwerte gehen von Bauland aus (also nach der Altlastensanierung). Daher wurde dies bei der Berechnung auch genauso umgesetzt wie eben genannt.

#### **Bürger**

Die aurelis hat einst die Flächen der Bahn bundesweit für durchschnittlich 80 Euro pro m<sup>2</sup> gekauft. Dies ist ein niedriger Kaufpreis. Diese Flächen gehörten außerdem früher der Allgemeinheit. Aufgrund dieses geringen Verkaufspreises obliegt der aurelis daher eine hohe soziale Verantwortung.

#### **Herr Rathke**

Der Preis von 80 Euro gilt durchschnittlich für alle Flächen in Deutschland. Darunter befinden sich jedoch auch viele Flächen, die weniger Wert sind. So besitzt die aurelis beispielsweise Flächen in Sachsen, die gar keine Anbindung haben, in Delmenhorst gibt es Flächen, die nicht befahren werden dürfen und viele der weiteren Flächen liegen im ländlichen Raum. Dadurch ist der Durchschnittskaufpreis natürlich niedriger, weil diese Grundstücke aufgrund der geringeren Verwertbarkeit günstiger sind. Dies muss beim Durchschnittskaufpreis berücksichtigt werden.

Die Heranziehung des durchschnittlichen Kaufpreises krank auch, weil der Staat für die innerstädtischen Grundstücke höhere Grundsteuern verlangt, so dass auch der Staat in der Behandlung der Grundstücke differenziert. Daher sollte beim Kaufpreis kein allgemeiner Durchschnittswert angesetzt werden, wenn dies auch z.B. bei der Festsetzung der Steuern nicht geschieht.

Zur Frage des ehemaligen Volksvermögens: Die Deutsche Bahn ist zu 100 Prozent im Besitz des Bundes. Sie führt ihre Gewinne an den Bund ab. Sollten Verluste auftreten, kommt der Bund für diese auf. Die aurelis, als Bahntochter gegründet, wurde vor einigen Jahren verkauft, das stimmt. Allerdings wurde die aurelis mitsamt ihrer Grundstücke in einem Bieterverfahren veräußert. Derjenige, der den höchsten Preis geboten hat, hat den Zuschlag für die aurelis bekommen. Es kann also davon ausgegangen werden, dass der Preis nicht zu niedrig war, sondern dass die Deutsche Bahn den besten Kaufpreis herausgeholt hat. Und sollten aus diesem Verkauf Gewinne erwirt-

schaftet worden sein, so sind diese an den Eigentümer der Bahn, den Bund, abgeflossen. Der ehemalige Eigentümer der Flächen, letztendlich der deutsche Staat, hat also den höchsten gebotenen Preis für die Flächen bekommen.

### **Bürger**

Für den Wohnungsbau wird immer der Drittmix als Ziel ausgegeben (= ein Drittel aller Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau, ein Drittel für Mietwohnungen und ein Drittel für Eigentumswohnungen) Woher kommt dieser Drittmix? Wieso wird er stets als Ziel ausgegeben?

### **Dr. Opitz**

Dies ist eine Vorgabe des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg. Es steht so im Regierungsprogramm der SPD. Der Senat hat sich gerade im sogenannten Vertrag für Hamburg mit den Bezirken auf den Bau von Wohnungen nach diesem Mix (bei größeren Wohnbaumaßnahmen) geeinigt.

### **Bürger**

Wieso hat die Stadt in ihrem Haushalt 14 Mio. Euro für die Mitte Altona veranschlagt. Wird sich die Stadt an den Baukosten beteiligen?

### **Herr Gerdelmann**

Diese Kosten umfassen z.B. Kosten für die äußere Erschließung. Dies betrifft Maßnahmen, die nicht direkt durch das Projekt verursacht wurden. Ein Beispiel: Wenn eine Straße seit 20 Jahren nicht mehr saniert oder an das gestiegene Verkehrsaufkommen angepasst wurde, dann müsste die Stadt heute eigentlich an dieser Stelle Investitionen vornehmen. Sie tut dies jedoch nicht, weil sich der Verkehr momentan zwar nicht optimal, aber noch akzeptabel abwickeln lässt. Wenn nun das Projekt Mitte Altona realisiert wird, kann nochmals zusätzlicher Verkehr entstehen, der eine Baumaßnahme an dieser Straße unumgänglich macht. Dann wird diese Straße an die heutigen Bedarfe angepasst. Das bedeutet, dass nicht nur die aus der Mitte Altona resultierenden Bedarfe, sondern auch die in den letzten Jahren aufgrund des gestiegenen Verkehrsaufkommens verursachten Bedarfe berücksichtigt werden. Die Eigentümer der Mitte Altona können jedoch nur für den Teil herangezogen werden, der durch ihr Projekt verursacht wird. Die übrigen Kosten müssen von der Stadt übernommen werden. Nur hierfür sind die 14 Mio. Euro veranschlagt.

### **Bürger**

Im Haushalt sind also 14 Mio. Euro für die äußere Erschließung vorgesehen. Hinzu kommen dann noch die 7,7 Mio. Euro, die die Eigentümer gemäß der Berechnung zu zahlen haben. Das bedeutet, dass für die Erschließung 22 Mio. Euro zu zahlen sind?

### **Herr Gerdelmann**

Grundsätzlich ja. Ob es aber tatsächlich 14 Mio. Euro auf städtischer Seite sind, oder ggf. auch weniger, kann momentan noch nicht endgültig gesagt werden. Dies ist eine vorläufige Schätzung.

### **Bürger**

Wann werden die städtebaulichen Verträge mit den Eigentümern verhandelt und wann werden sie abgeschlossen? Und wer darf sie einsehen, werden die Verträge veröffentlicht?

### **Dr. Opitz**

Sie werden jetzt gerade verhandelt. Abgeschlossen werden sie vermutlich im nächsten halben Jahr. Die Verträge werden von der Behördenleitung der BSU unterzeichnet. Ob sie als Ganzes oder ob nur die Inhalte veröffentlicht werden, ist noch nicht beschlossen. Dies hängt von den Inhalten ab, die aktuell noch nicht ausverhandelt sind. Eine Veröffentlichung hängt davon ab, ob dadurch Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der Eigentümer berührt sind.

**Bürger**

Wie kommen die 7,1 Mio. Euro in der Berechnung zustande, die für „weitere Planungs- und Entwicklungskosten“ veranschlagt sind?

**Herr Döhle**

Dies ist ein Erfahrungswert. Er ist nicht auf den letzten Cent belegbar, beruht jedoch auf der Sachverständigeneinschätzung des Gutachterausschusses.

**Bürger**

Gemäß den Zahlen ist der Wohnungsbau ertragreicher als die Errichtung von Gewerbeflächen. Stimmt das?

**Herr Lepper**

Unter Wertbetrachtung wäre ein reiner Wohnungsbau lukrativer, das stimmt. Die Eigentümer halten es jedoch für notwendig, dass bei einem solch großen Projekt auch gewerbliche Einrichtungen (wie z.B. kleine Geschäfte) berücksichtigt werden.

**Bürger**

Sind die Eigentümer bereit, die Verträge zu veröffentlichen? Oder gibt es auch Bedenken, wie bei der Veröffentlichung des Eckpunktepapiers?

**Herr Lepper**

Ob die Verträge veröffentlicht werden können oder ob nur die Inhalte genannt werden können, ist noch nicht absehbar, da dies davon abhängt, was am Ende genau in den Verträgen steht. Da diese noch nicht verhandelt sind, kann dies zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht überblickt werden.

Die anwesenden Eigentümer hatten keine Einwände gegen eine Veröffentlichung des Eckpunktepapiers. Zu den Bedenken, die die Deutsche Bahn geäußert habe, können die anwesenden Eigentümer sich heute nicht äußern.

**Dr. Opitz**

Die Eckpunktevereinbarung wird veröffentlicht. Die Deutsche Bahn hat jedoch gestern eine Stellungnahme eingereicht, die das Amt von Frau Dr. Opitz prüfen muss. Solange diese Prüfung noch nicht abgeschlossen ist, kann die Stellungnahme noch nicht veröffentlicht werden. Die Prüfung läuft gerade.

## 5. Nächste Termine

Die nächsten Termine sind:

- 11.11.2011      Workshop zur Priorisierung der Bürgerempfehlungen  
19:00 bis 22:00 Uhr  
Ort: Harkortstraße 121
- 19.11.2011      Eröffnung des Infozentrums Mitte Altona durch Senatorin Jutta Blankau  
ab 12:00 Uhr  
Ort: Harkortstraße 121
- 01.12.2011      Bürgerforum Mitte Altona  
Themen: Wahl des Bürgergremiums und Verabschiedung der priorisierten Bürgerempfehlungen  
Ort: Harkortstraße 121

Weitere Termine werden im Jahr 2012 folgen.



**Auftraggeberin:**

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

sowie:

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung



**Auftragnehmerinnen:**

*Vorbereitende Untersuchungen und Integrierte Kommunikation Mitte Altona:*

steg Hamburg mbH

Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft

**Kontakt:**

mitte-altona@steg-hamburg.de

28.10.2011