



## Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

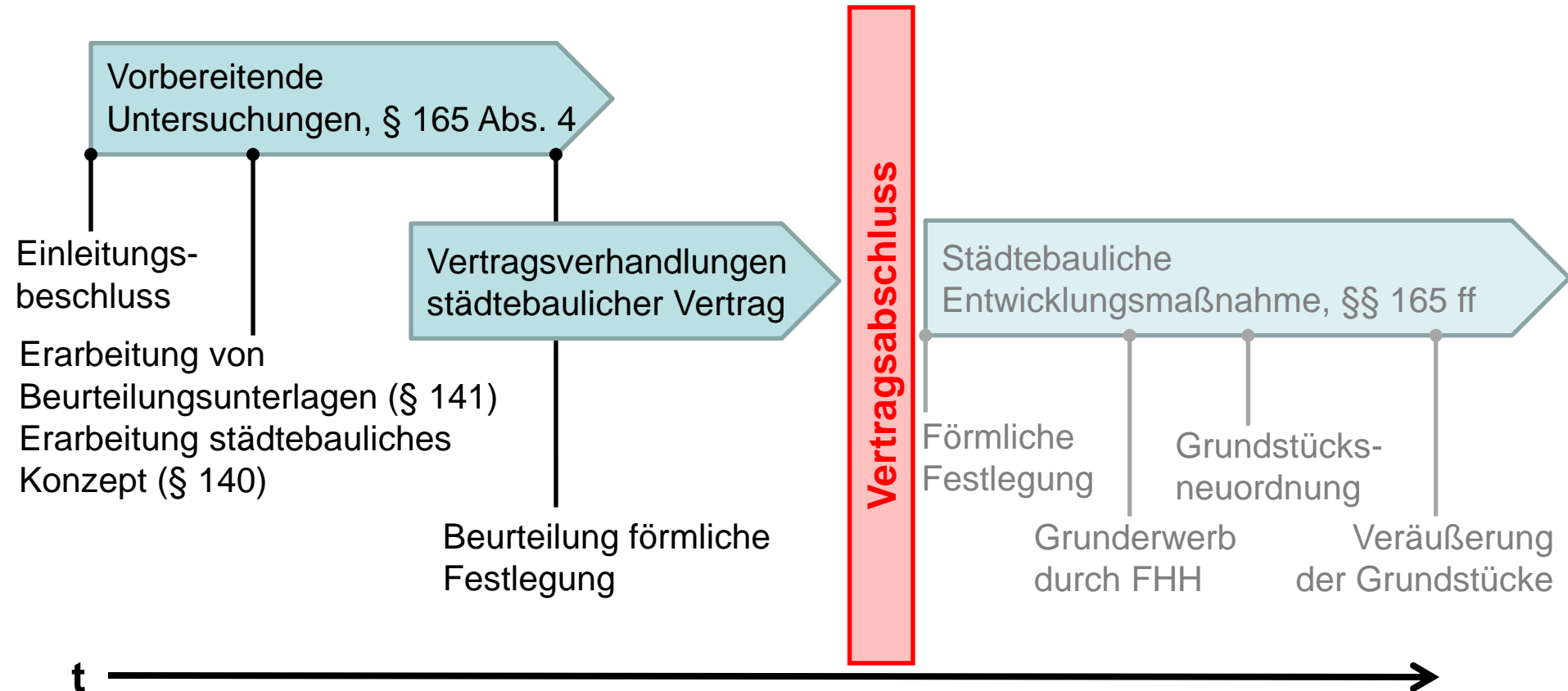
### **Städtebaulicher Vertrag Mitte Altona - wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen**

Infozentrum 21. Januar 2014



Behörde für  
Stadtentwicklung  
und Umwelt

## Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB



## Rechtliche Grundlagen des städtebaulichen Vertrages

- § 165 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB - Erforderlichkeitsgrundsatz

„Die Gemeinde kann einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge **nicht** erreicht werden können.“

Erforderlichkeitsgrundsatz: Vorrang des städtebaulichen Vertrages vor der förmlichen Festlegung (grundrechtlicher Schutz des Eigentums, Art. 14 GG)

- § 11 Absatz 2 Satz 1 BauGB - Angemessenheitsgrundsatz

Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein.



## Angemessenheit im Sinne des § 11 Absatz 2 Satz 1 BauGB

gesetzliche Regelung für die förmliche Festlegung – §§ 154 und 155 BauGB – als Beurteilungsmaßstab

**Vergleichsfall:** Förmliche Festlegung + Eigentümer behalten ihre Grundstücke + FHH übernimmt die Durchführung der Entwicklung

**Erster Schritt: § 154 BauGB:** Kostenbeteiligung der Eigentümer in Höhe der durch die Entwicklung bedingten Erhöhung des Bodenwerts der betroffenen Grundstücke

**Zweiter Schritt: § 155 BauGB:** Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag – sog. anrechnungsfähige Kosten

## Bodenwertgutachten

Ermittlung der durch die städtebauliche Maßnahme bedingten Bodenwertsteigerung durch den unabhängigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg im Auftrag der BSU

Warum werden die Bodenwertgutachten nicht veröffentlicht?

Durch eine Veröffentlichung würden die Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der Eigentümer verletzt.

## Ausgleichsbetrag

- entspricht der durch die städtebauliche Maßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwerts der Grundstücke (§ 154 BauGB)
- ergibt sich aus dem Unterschied zwischen:
  - „**Anfangswert**“ Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre und
  - „**Endwert**“ Bodenwert, der sich unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung ergibt
- Abschöpfung konjunktureller Bodenwertänderungen ist ausgeschlossen  
→ deshalb beziehen sich Anfangs- und Endwert auf denselben Wertermittlungsstichtag (§ 16 Abs. 5 ImmoWertV)

## Wertermittlung - Begriffserläuterung

### Wertermittlungstichtag:

Ist der Stichtag, auf den sich die Bewertung bezieht. D.h., die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse sollen der Wertermittlung zugrunde gelegt werden. (§ 3 ImmoWertV)

Im Bereich der Sanierung und der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ist dies grundsätzlich der Zeitpunkt, an dem die Maßnahme abgeschlossen ist.

Bei dem Projekt Mitte Altona wurde als Zeitpunkt die Gutachtenerstellung angenommen.

### Qualitätsstichtag:

Ist der Stichtag, auf den sich der für die Bewertung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Grundstückszustand bestimmt sich nach den Grundstücksmerkmalen: Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung usw. (§ 4 ImmoWertV)

## „Anfangswert“

Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre

→maßgeblich ist damit die Qualität der Grundstücke, die sie vor Bekanntmachung des Beschlusses über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen hatten  
(Qualitätsstichtag: 18.12.2007)

→Annahme des Gutachterausschusses:

auch ohne städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wäre eine Konversion der Flächen zu einer vorwiegend für Geschosswohnungsbau nutzbaren Fläche erfolgt

(Annahme gestützt auf das nähere und weitere Umfeld: Bavaria St-Pauli - Brauerei, Gaswerk, Kühne sowie die Durchführung der Architekturolympiade 2006)

→**Qualität: Bauerwartungsland für Geschosswohnungsbau**



## „Anfangswert“

Deduktive Ermittlung des „Anfangswertes“, d.h. der Anfangswert wird aufgrund fehlender Vergleichspreise durch Zu- und Abschläge zur Berücksichtigung wertbeeinflussender Merkmale aus Baulandwerten bzw. Bodenrichtwerten abgeleitet

Wert für Bauland	
↓	- Erschließungskosten
↓	- Altlasten und Kampfmittelverdacht
↓	- weitere Unwägbarkeiten wie Einschränkungen (Lärmschutz) und Planungs- und Entwicklungsbeteiligung
↓	- Freilegungskosten
↓	- Wartezeit, Risiko, Kosten der Bodenordnung
Wert für Bauerwartungsland	

Ermittlung des „Anfangswertes“ durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg: **58,9 Mio. Euro**

## „Endwert“

Bodenwert, der sich unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung ergibt

- Annahme des Gutachterausschusses: die rechtliche und tatsächliche Neuordnung wäre qualitativ bereits eingetreten und es lägen geräumte, erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke ohne Belastung durch Kampfmittel oder Altlasten vor (Qualitätsstichtag: der Tag des Eintritts der Grundstücksqualität Bauland)
- Qualität: im Wesentlichen Bauland für Geschosswohnungsbau (teilweise gewerbliche Nutzung)

Ermittlung des „Endwerts“ durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg: **115,8 Mio. Euro**

## in Bodenwertgutachten im „Endwert“ unberücksichtigt:

### 1. geförderter Geschosswohnungsbau:

- Förderung bis 800 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Verpflichtung hat als Einschränkung des Baurechts Auswirkungen auf den Bodenwert
- Konzept zur Ermittlung des Bodenwertes im öffentlich geförderten Wohnungsbau der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
  - 1,8 Mio. Euro

### 2. Baugemeinschaften

- Förderung bis 600 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Zwischenerwerb durch Hamburg)
- Leistungsfähigkeit der geförderten Baugemeinschaften erfahrungsgemäß auf 600 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche beschränkt
  - 3,35 Mio. Euro



## in Bodenwertgutachten im „Endwert“ unberücksichtigt:

### 3. Lärmimmissionen und Erschütterungen

besondere Einwirkungen - insbesondere der  
Bahnanlagen, die öffentlich-rechtliche Auflagen im  
Bebauungsplan nach sich ziehen

-3,9 Mio. Euro

–Die Kosten für die daraus resultierenden Maßnahmen  
und das Kostenrisiko tragen die Eigentümer

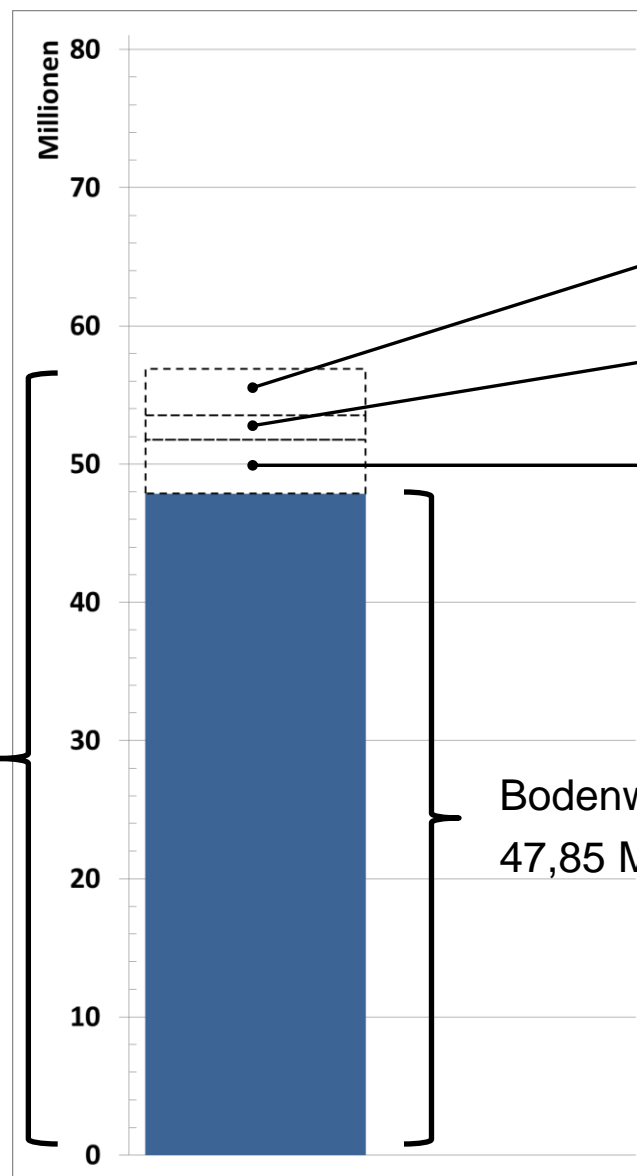
–Die Wohnnutzung kann erst aufgenommen werden,  
wenn ausreichender Lärmschutz oder eine  
lärmabgewandte Seite hergestellt ist.



## Bodenwert- steigerung:

**47,85 Mio. Euro**

Differenz  
aus „Endwert“  
und „Anfangswert“  
56,9 Mio. Euro



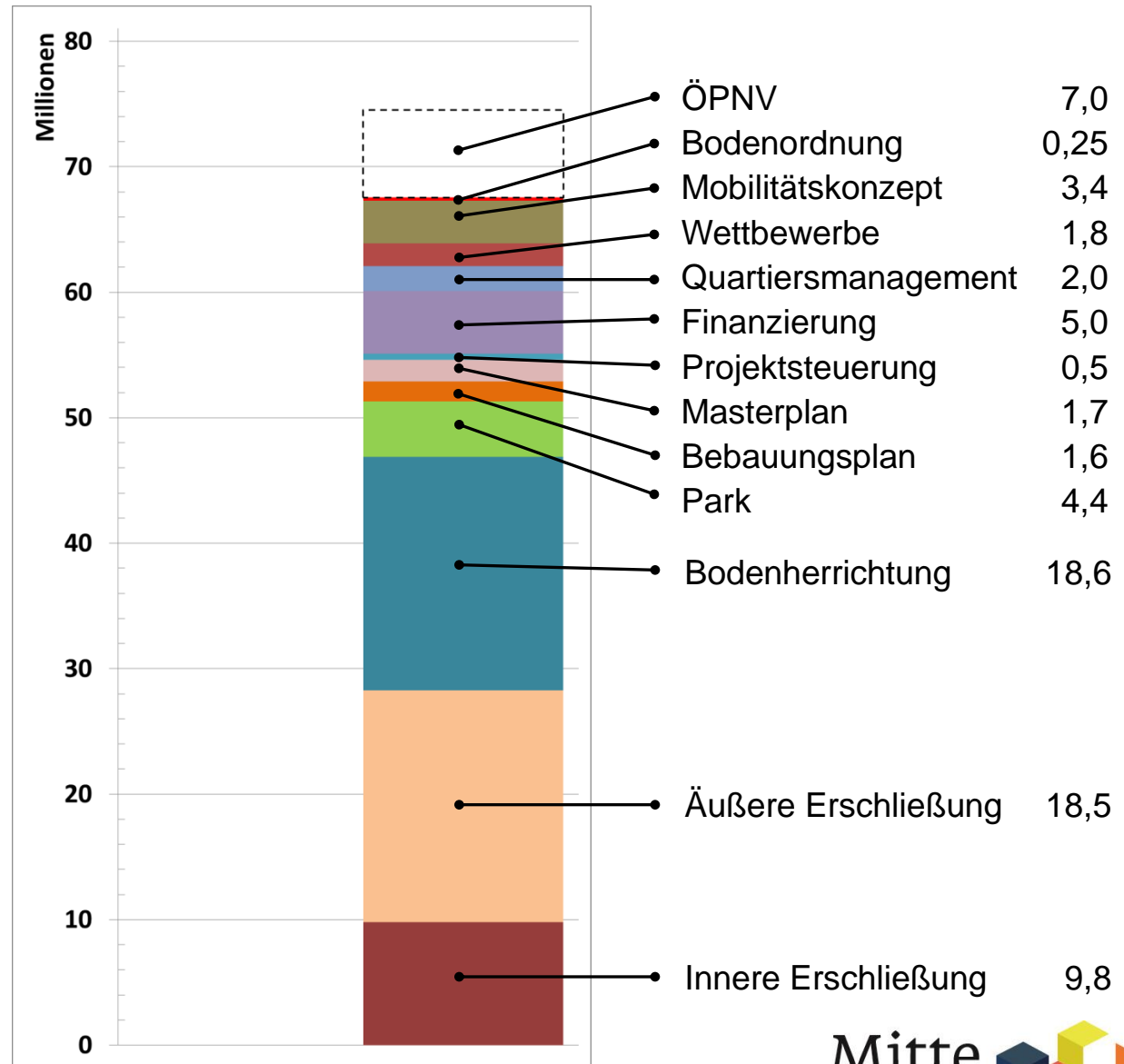
- geförderte Baugemeinschaften -3,35 Mio. Euro
- geförderter Geschosswohnungsbau -1,8 Mio. Euro
- Lärmimmissionen und Erschütterungen -3,9 Mio. Euro

Bodenwertsteigerung  
47,85 Mio. Euro



**Gesamtkosten:**

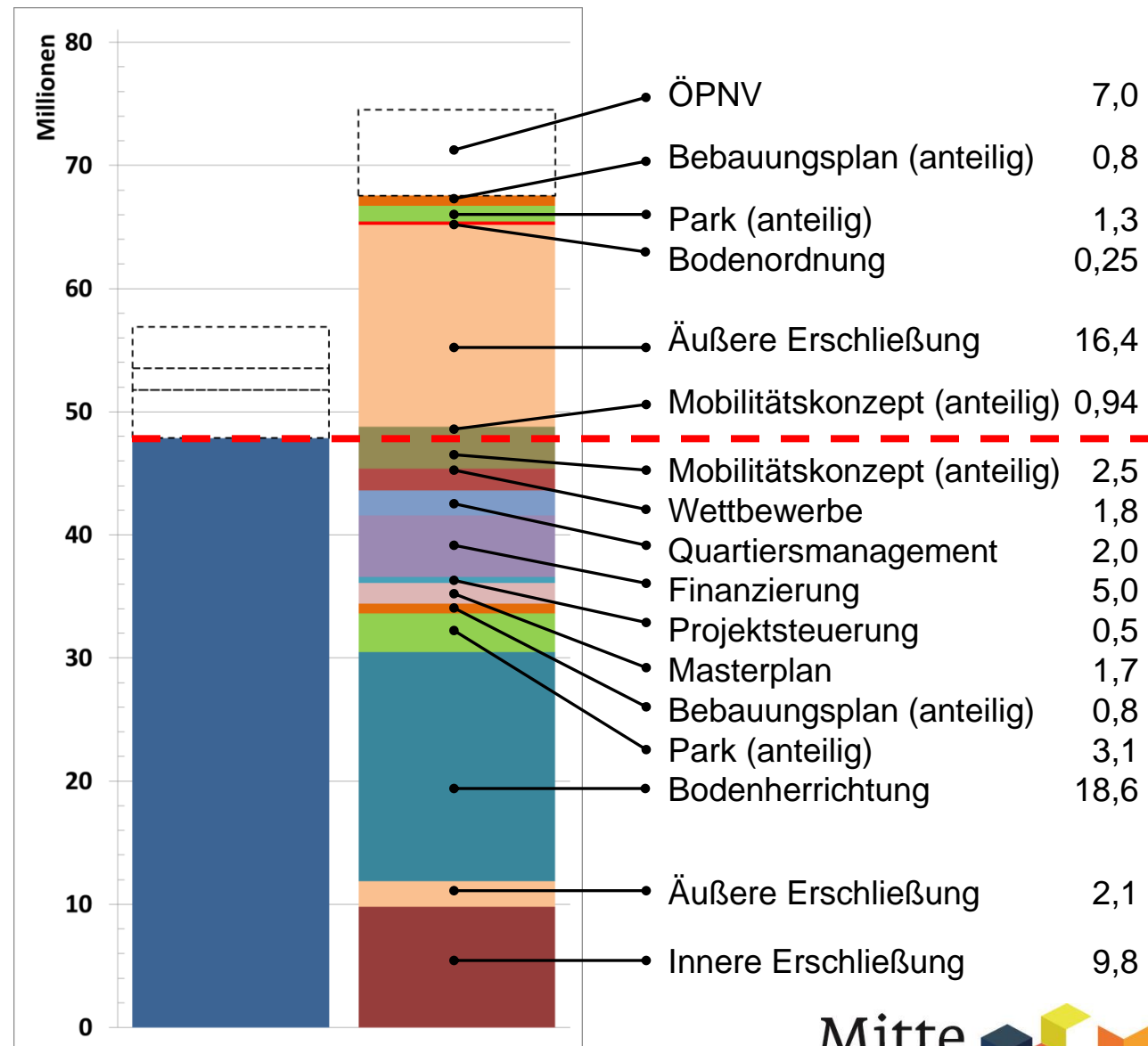
**74,5 Mio. Euro**



## Kostenverteilung und Kostenrisiko:

### Grundsatz:

Kostenrisiko trägt die Vertragspartei, die für die Durchführung der jeweiligen Maßnahme zuständig ist



## Vertragsstruktur:

1. Teil: Grundsätze und Kostenverteilung sowie Risikotragung (Vertragsteil I bis III)
2. Teil: Inhalte / konkrete Regelungen (Vertragsteil IV bis XV)
3. Teil: Sicherung / Rechtsnachfolge / Vertragsabwicklung (Vertragsteil XVI bis XIX)

## Rechtsnachfolge und Sicherungen:

### Grundsätze der Rechtsnachfolge:

- Wesentliche Vertragspflichten müssen durch die jetzigen Eigentümer durchgeführt werden – es findet keine Rechtsnachfolge statt. Dies umfasst z. B.:
  - Erschließungsleistungen
  - Bodenherrichtung für die zukünftigen Straßen- und Parkflächen
  - anteilige Übernahme der Kosten der Parkherstellung
  - Finanzierung des Quartiersmanagements
- Die FHH muss Grundstücksveräußerungen der Eigentümer zur Sicherung der Durchführbarkeit des städtebaulichen Vertrages zustimmen
- Im Übrigen müssen die Eigentümer die Vertragspflichten bei Veräußerung weitergeben – FHH muss ein direktes Forderungsrecht gegenüber dem Erwerber erhalten (echter Vertrag zugunsten Dritter)

## Rechtsnachfolge und Sicherungen:

### Grundsätze der Sicherung von Vertragspflichten:

- Vertragsstrafen bei fristgebundenen Forderungen, die keine Geldforderungen sind, z. B.:
  - Bauanträge stellen
  - mit der Errichtung der Neubauten beginnen
  - Fördermittelanträge stellen
  - Kitaplätze herstellen
- Bei Zahlungsverpflichtungen – soweit übertragbar – grundsätzlich:
  - Bürgschaften
  - Grundschulden: nur für Grundstücke im Projektareal bzw. in Hamburg zulässig, zweitrangig nur, wenn im ersten Rang keine höhere Belastung des Grundstückswerts als 40%
  - Einzahlung der zu sichernden Summe auf ein Notaranderkonto



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**