

Koordinierungsgremium Mitte Altona

Abgleich unserer Prüfsteine Abwendungsvereinbarungen mit dem Städtebaulichen Vertrag (StV) zwischen der FHH und den Grundeigentümern der Mitte Altona

Wirtschaftliche und juristische Rahmenbedingungen

Einleitend muss zunächst einmal gesagt werden dass immer noch nicht alle Fakten auf dem Tisch liegen: es wurden der Öffentlichkeit keine vollständigen Unterlagen zur Verfügung gestellt (9 Anlagen des StV's fehlen). Wenn man sich mit den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Städtebaulichen Vertrages auseinandersetzt stellt sich die Frage, wie der Anfangsbodenwert des Geländes ermittelt wurde. In der Anlage 12 des StV's, welcher der Öffentlichkeit am 17.12.2012 vorgestellt und im Internet veröffentlicht wurde, erfahren wir, dass der Bodenwert ohne Berücksichtigung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme 58,9 Mio. € betrage. Diese Summe ist nicht nachvollziehbar.

Denn in einem Papier der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) vom Oktober 2011 – welches diese anlässlich eines Bürgerforums präsentierte - war der Bodenwert in seiner Qualität als Bauerwartungsland für den Stichtag 01.01.2008 nämlich mit 33,2 Mio € beziffert worden. Durch ein Wertgutachten des Gutachterausschusses sei dieser „Altwert“ ermittelt worden. Es wurde auch eine Vergleichsrechnung mit einer Berechnung von Carsten Wagner angestellt, der Mitglied im Gutachterausschuss war und den Bodenwert als Industriegebiet zum Stichtag 01.01.2006 mit 31,2 Mio. € angegeben hatte.

Die BSU führt in diesem Papier selber aus, dass der Anfangswert der „Wert der Grundstücke, wenn eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme weder durchgeführt würde, noch zu erwarten wäre“ sei. Deswegen müssten eigentlich die Bodenwerte von 2005 herangezogen werden.

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurde im Dezember 2007 vom Hamburger Senat beschlossen. Allerdings begann die öffentliche Diskussion um die Planung von Mitte Altona schon viel früher. Im August 2005 erschien im Hamburger Abendblatt z.B. ein Artikel mit der Überschrift: „Bahnhof Altona: Bezirk plant schon einen neuen Stadtteil“

<http://www.abendblatt.de/hamburg/article759566/Bahnhof-Altona-Bezirk-plant-schon-neuen-Stadtteil.html>

Von Anfang des Beteiligungsprozesses haben BürgerInnen und später auch das Koordinierungsgremium Mitte Altona die Offenlegung der Anfangswerte gefordert – bis heute haben wir sie nicht erhalten. Der in der Anlage 12 bezifferte Bodenwert von 58,9 Mio. € kann also nicht als Ausgangswert gelten und somit erhöht sich die Bodenwertsteigerung nochmals um 25,7 Mio. €.

Auch wie die Ermittlung des aktuellen Bodenendwertes mit Berücksichtigung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zustande gekommen ist, der mit 115 Mio. €, ausgewiesen ist, können wir nicht ganz nachvollziehen. Diese Werte seien laut StV durch Wertgutachten des Gutachter Ausschusses für Werteermittlung in HH vom 29.05. und 05.06.2012 ermittelt worden. Wie die Werteermittlung jedoch erfolgte und welche (Bau)grundstücke zum Vergleich herangezogen wurden, erfahren wir leider nicht. Wahrscheinlich ist die Wertsteigerung mit der garantierten Pauschalsumme von 579 €/ pro qm BGF (115,8 Mio. dividiert durch die vereinbarte Bruttogeschossfläche von 200 000 qm) viel zu niedrig angesetzt. Es stellt sich die Frage nach der Unabhängigkeit des Gutachterausschusses.

Fraglich sind auch die Abzüge für den Anteil des geförderten Wohnungsbaus und des Anteils der Baugemeinschaften (5,1 Mio.) an den Bodenwertgewinnen, weil sich die Grundeigentümer ja vorher (und natürlich auch durch den Vertrag) dazu bekannt haben, die Vorgaben der Stadt nach Drittelmix und 20% Flächen für Baugemeinschaften zu akzeptieren und umzusetzen.

Deshalb sind diese Abzüge für entgangene Gewinne eigentlich absurd. Warum sollten die Steuerzahler die Eigentümer für etwas entschädigen oder entgangene Gewinne kompensieren, zu dem diese sich vorher freiwillig verpflichtet haben? Sie haben zugestimmt und basta! Sonst hätten sie den Drittelmix gleich ganz ablehnen müssen. Welchen Sinne macht es, Eigentümer für etwas zu kompensieren, was sie angeblich am Markt hätten erzielen können? Bei Nichteinigung mit den Eigentümern hätte die Stadt dann dieses Geld selbst in die Hand nehmen können und die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme selber durchführen müssen.

Zugleich sind die Eigentümer laut Vertrag verpflichtet, Fördergelder für den sozialen Wohnungsbau innerhalb bestimmter Fristen zu beantragen. Sollen sie also 2x subventioniert werden – einmal durch Abzüge

von der Bodenwertsteigerung und dann noch einmal durch günstige Kredite für den sozialen Wohnungsbau? Das ist entschieden zu sehr investoren- und zu wenig bürgerInnenfreundlich!

Des Weiteren ist nicht nachzuvollziehen, warum die Summe von 18,6 Mio. für Kampfmittelräumung, Altlastensanierung etc. nicht vom Bodenwert abgezogen wird, weil ein verseuchter Boden ja nun unzweifelhaft weniger wert ist als ein unverseuchter.

Nach dem Verursacher Prinzip wäre eigentlich die Bahn als Voreigentümerin verpflichtet gewesen diese Kosten zu übernehmen. In der Regel werden auch in solchen Fällen Kaufpreisminderungen in Höhe der Sanierungskosten gewährt. Da wir aber nicht wissen, zu welchem Preis die Bahn das Gelände damals an Holsten und Aurelis verkauft hat, kann man nur darüber spekulieren, wer hier wen übervorteilt hat. Die besagten Käufer haben gewusst, dass es sich bei dem Bahngelände um hochgradig verseuchtes Gebiet handelte, deswegen müssen die heutigen Grundeigentümer die Sanierungskosten vollständig und ohne Kompensationen übernehmen, wozu sie laut Bundesbodenschutzgesetz verpflichtet sind. Zumal wenn sie nicht bereit sind, die Verträge offenzulegen damit die Öffentlichkeit erfährt, zu welchen Preisen sie damals die Grundstücke übernommen haben. Bestenfalls wäre noch ein Inflationsausgleich für die Kaufsumme in Rechnung zu stellen.

Sich die Kosten für die Altlastensanierung von den Steuerzahlern erstatten zu lassen, indem die anfallenden Kosten von der Bodenwertsteigerung abgezogen werden, ist nicht hinnehmbar. Dieser Trick ist sehr durchsichtig: dadurch sollen die Gewinne aus der Bodenwertsteigerung kleingerechnet werden, damit die Eigentümer trotz maximaler Wertzuwachsabschöpfung immer noch genügend dabei verdienen.

Ebenso verhält es sich mit den Abzügen für Lärmemissionen und Erschütterungen von 3,9 Mio. €. Die Investoren erhalten Geld für passiven Lärmschutz von den Steuerzahlern – nicht etwa von den Lärmverursachern – und werden dann ihre Kosten auf die zukünftigen Mieter bzw. Eigentümer umlegen. Auch hier kassieren sie wieder 2x ab. Die Eigentümer kannten natürlich vorher die Lärmproblematik und wussten, dass die DB nicht für Lärmschutz aufkommen muss. Varianten zum Lärmschutz durch einen Gewerberiegel entlang der ICE Trasse wurden abgelehnt.

Mit Erstaunen stellen wir außerdem fest, dass in der besagten Aufstellung in Anlage 12 für die Erstellung des Masterplans Mitte Altona den Grundeigentümern 1,7 Mio. € in Rechnung gestellt werden. Das ist sehr verwunderlich, da ja die Erstellung eines Masterplans eine genuin politische und parlamentarische Angelegenheit ist. Seit 2007 hat es zum Thema Mitte Altona unzählige Vorlagen, Diskussionen, Beschlüsse etc. im Hamburger Senat, in parlamentarischen Ausschüssen, der Fachbehörde sowie in der Bezirksversammlung Altona und den verschiedenen beteiligten Ausschüssen auf Bezirksebene gegeben, einschließlich eines aufwändigen Bürgerbeteiligungsverfahrens. Warum sollten dafür die Grundeigentümer aufkommen?

Befremdlich erscheint uns auch die Ankündigung eines Quartiersmanagements (QM) durch die Grundeigentümer. Dieses hat nichts zu tun mit den Forderungen der BürgerInnen nach Räumen für selbstbestimmte und unabhängige Bürgerbeteiligung, die durch eigenes Budget künftig institutionalisiert werden und im weiteren Beteiligungsverfahren mit klar festzulegendem Mandat und Stimmrecht ausgestattet werden sollte. Dabei fällt auf, dass der Posten für das QM sehr großzügig bedacht wurde: 2 Mio. € für 10 Jahre – das wären 200.000 € im Jahr bzw. 16.600 € pro Monat. Davon ließen sich eine fette Miete bezahlen und sogar noch 3 Vollzeitstellen einrichten. Es kommt der Verdacht auf, dass hier einfach eine größere Summe umverteilt werden sollte, wieder um die Gewinne der Eigentümer zu schmälern bzw. kleinzurechnen. Wenn schon so eine große Summe für das QM zur Verfügung gestellt wird, was eigentlich begrüßenswert wäre, müsste diese jedoch durch die Stadt verwaltet werden, denn dort gäbe es zumindest eine gewisse Kontrolle über die Verwendung der Gelder, bei den Grundeigentümern nicht.

Sehr merkwürdig erscheint uns auch die unentgeltliche Überlassung von Grundstücken (Straßen, Plätze und Parks) an die FHH. Sind die Eigentümer plötzlich ganz uneigennützig geworden oder werden sie soviel verdienen, dass sie diese Grundstücke der Stadt als Peanuts kostenlos überlassen oder weil noch größere Gewinne für sie in der besagten Aufstellung eher lästig wären.

Insgesamt denken wir, dass nach den massiven Bürgerprotesten mit diesem StV von Seiten des Senates der Eindruck erweckt werden soll, man habe ganz hart mit den Investoren verhandelt und so erreicht, dass man die Bodenwertgewinne zu 100% abschöpfe. Von Seiten der Grundeigentümer hingegen soll der Eindruck erweckt werden, dass die Gewinne durch die Bodenwertsteigerung weit überschätzt wurden und sie ja alle Gewinne brav an die Stadt abführen.