

## Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

### **Beschluss zu Eigentumsübertragungen von Grundstücken bei der Entwicklung von großen Stadtentwicklungsgebieten gemäß Artikel 72 Absatz 6 Satz 3 Alternative 2 Hamburgische Verfassung**

#### **1. Anlass und Zweck der Mitteilung**

Mit der Drucksache 21/18514 hat der Senat die Bürgerschaft über eine umfassende Strategie für eine sozial gerechte Bodenpolitik unterrichtet. Diese Strategie umfasst wichtige bodenpolitische und planungsrechtliche Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Boden- und Liegenschaftspolitik Hamburgs. Ein Bestandteil dieser Neuausrichtung ist die grundsätzliche Vergabe von Wohnbauflächen im Rahmen des Erbbaurechts. Die Vergabe von Flächen im Erbbaurecht bietet die Möglichkeit, städtisches Grundvermögen zu erhalten und damit der Stadt langfristige Handlungsspielräume zu sichern. Anstelle eines einmaligen Verkaufserlöses generiert das Erbbaurecht regelmäßige jährliche Einnahmen, was eine stabile und nachhaltige Einkommensquelle für die Stadt schafft – sofern Erbbaurechtsnehmer nicht ausnahmsweise die derzeit wirtschaftlich unattraktive Möglichkeit eines Einmalentgelts nutzen. Neben der Neubestellung von Erbbaurechten ist auch die Verlängerung von bestehenden Erbbaurechten – insbesondere mit den Wohnungsbaugenossenschaften – zu neuen Konditionen ein erklärtes Ziel, welches Wohnen

auf der Grundlage städtischer Erbbaurechte absichert und langfristige Erlöse für die Stadt generiert.

Die Neuausrichtung der Bodenpolitik in Hamburg mit der Umstellung auf eine grundsätzliche Erbbaurechtsvergabe ist mit weitreichenden bodenpolitischen und wirtschaftlichen Auswirkungen verbunden, die die Stadt vor einige Herausforderungen stellt. Durch die grundsätzliche Vergabe im Erbbaurecht wird die Umsetzung des Hamburger Drittmixes (öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, frei finanzierter Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungsbau) und die damit verbundene Schaffung von Wohneigentum erschwert. Zusätzlich entfallen in der Regel die sofort erzielbaren Erlöse aus Grundstücksverkäufen, was einen zusätzlichen Liquiditätsbedarf verursacht. Die Finanzierung und Umsetzung neuer Stadtentwicklungsprojekte wird hierdurch verzögert und erschwert. Dies wirkt insbesondere in Verbindung mit der insgesamt schwierigen Lage der Bauindustrie dem Ziel, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, entgegen. Daher sind einzelne Ausnahmeregelungen, u. a. zur Sicherung des Drittmixes erforder-

lich und die Umsteuerung als langfristiger und schrittweiser Prozess zu gestalten. Das Ziel der Hamburger Flächenpolitik bleibt es sicherzustellen, dass die Flächenbilanz zukünftig im mehrjährigen Vergleich positiv ausfällt, sodass die Gesamtfläche im Staatsgebiet der Freien und Hansestadt Hamburg in öffentlicher Hand erhalten bleibt und zukünftig zunimmt (Drucksache 22/9844).

Der Umfang der Flächen im Eigentum der Stadt wuchs von 2022 auf 2024 von 29.397 ha auf rund 29.485 ha. Insgesamt verfügt die Freien und Hansestadt Hamburg damit gemeinsam mit ihren Konzernunternehmen über eine Fläche von 37.305 ha, was einem Anteil von 49,4 Prozent an der Gesamtfläche unserer Stadt entspricht.

Im Rahmen der Einigung mit der Volksinitiative „Boden & Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten! Keine Profite mit Boden & Miete!“ wurde im Jahr 2022 mit der Drucksache 22/9844 die grundsätzliche Vergabe von Grundstücken für den Wohnungsbau im Erbbaurecht mit Einfügung des Absatzes 6 in den Artikel 72 der Hamburgischen Verfassung verankert:

„Zur Gewährleistung der Wohnraumversorgung soll das Eigentum an Grundstücken der Freien und Hansestadt Hamburg, die für den Wohnungsbau bestimmt sind, grundsätzlich nicht an andere übertragen werden. Das Nähere regelt ein Gesetz, das insbesondere im öffentlichen Interesse liegende Übertragungen zulassen kann. Eigentumsübertragungen von Grundstücken im Sinne von Satz 1 sind nur zulässig, wenn sie durch Gesetz oder auf Beschluss der Bürgerschaft zugelassen sind. Die Veräußerung sonstigen Staatsguts, die nicht zum regelmäßigen Gang der Verwaltung gehört, ist nur auf Beschluss der Bürgerschaft zulässig.“

Mit Beschluss der Drucksache 22/13910 wurde das Nähere durch Änderung der Landeshaushaltsordnung gesetzlich geregelt. Dazu gehören die Ausnahmeregelungen für einen (anteiligen) Verkauf von Flächen insbesondere zur Stadtentwicklung, die bereits in der Begründung der Verfassungsänderung benannt wurden und auch schon Gegenstand der Beratungen zur Einigung mit der Volksinitiative waren. Zusätzlich wurde der öffentlich geförderte Wohnungsbau durch die Drucksache 22/9845 gestärkt. Hier wurde festgelegt, dass Wohnungen des 1. Förderweges plus mit einer Mietpreisbindung von 100 Jahren auf einem liegenden Anteil von 33 % der für den Wohnungsbau bestimmten städtischen Wohnbauflächen im Wege des Erbbaurechts errichtet werden sollen. Der konkrete Anteil kann dabei je Gebiet variieren, wenn in der Gesamtbetrachtung der städtischen Wohnbauflächen ein Wert von 33 % sichergestellt wird.

Um daneben den Eigentumserwerb entsprechend des Hamburger Drittmixes auch zukünftig effizient und marktgerecht umsetzen zu können, ist der Verkauf von anteiligen Flächen für den Wohnungsbau in klar definierten Gebieten und für konkrete Grundstücke weiterhin angeraten. Die vorgesehene Verkaufsoption mit einem Verkaufsanteil von bis zu 35 % der für den Wohnungsbau bestimmten Grundstücksflächen (m<sup>2</sup>), ermöglicht die marktgerechte Umsetzung von Wohnungseigentum und freifinanzierten Mietwohnungen. Die daraus entstehenden Erlöse tragen zusätzlich dazu bei, die Handlungsfähigkeit der städtischen Entwicklungsgesellschaften, des Sondervermögens Stadt und Hafen sowie des Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) sicherzustellen und die Notwendigkeit eines Rückgriffs auf zusätzliche Haushaltsmittel zu reduzieren. Zugleich bleibt durch die Festlegung eines definierten Verkaufsanteiles, der nicht zwangsläufig ausgeschöpft werden muss, die Option zur Vergabe der Flächen im Erbbaurecht weiterhin bestehen, so dass im Einzelfall auch höhere Anteile im Rahmen des Erbbaurechtes vergeben werden können. So lässt sich auf verändernde wohnungspolitische Rahmenbedingungen und gegebenenfalls besonders wirtschaftlich angespannte Marktphasen reagieren.

Ziel dieser Drucksache ist es, für Anteile der für den Wohnungsbau bestimmten Grundstücke innerhalb der großen Stadtentwicklungsgebiete sowie zwei konkrete Baufelder die Option einer Eigentumsübertragung durch einen Grundsatzbeschluss der Bürgerschaft nach Artikel 72 Absatz 6 Satz 3 Alternative 2 HV herbeizuführen und Verkäufe durch die Stadtentwicklungsgesellschaften und den LIG innerhalb der großen Stadtentwicklungsgebiete, zu erlauben (vgl. Drucksache 22/13910, Anlage 1, Buchstabe B. Besonderer Teil).

Die wesentlichen Gründe und Argumente für die Eröffnung von Verkaufsoptionen werden nachfolgend dargestellt:

### **Stadtentwicklungs- und bevölkerungspolitische Ziele der Freien und Hansestadt Hamburg**

Die hier vorgesehenen Flächen befinden sich innerhalb der großen Stadtentwicklungsgebiete, in denen in den nächsten Jahren und Jahrzehnten attraktive neue Wohneinheiten errichtet werden sollen, und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung Hamburgs. Auch in den großen Stadtentwicklungsgebieten sollen nachhaltige, durchmischte Quartiere mit stabilen Nachbarschaften entstehen. Daher wird auch zukünftig der mit der Hamburger Woh-

nungswirtschaft vereinbarte und entsprechend marktgängige Drittmix angewandt werden. Dieser sieht auch einen Anteil Eigentumswohnungen vor, was bestimmte Bevölkerungsschichten oder bestimmte Gruppen von Bauherrinnen und Bauherren, u. a. auch Baugemeinschaften, anspricht.

Zwar wäre grundsätzlich auch mit der Bestellung von Erbbaurechten die Schaffung von Eigentumswohnungen möglich. Es hat sich aber herausgestellt, dass die Begründung von Wohnungserbbaurechten in der Vertragsgestaltung und Vertragsabwicklung von Wohnungseigentumsanlagen zu erheblichen Herausforderungen führen würde, wie auch aus anderen Städten berichtet wird. Auf Grund dessen soll für die Umsetzung des Drittmixes, von dessen positiver Wirkung der Eigentumsbildung der Senat weiterhin überzeugt ist, weiterhin nicht auf Wohnungserbbaurechte zurückgegriffen werden, sondern sollen auch zukünftig Grundstücke verkauft werden dürfen. Da aber für viele Baugemeinschaften die Chance, den Boden für Ihre Wohneigentumsprojekte auch in Form von Erbbaurechten zu finanzieren, obligatorische Voraussetzung zur Realisierung ist, soll diese Möglichkeit gewahrt bleiben, indem Baugemeinschaften eine juristische Person (z. B. eine Genossenschaft) bilden können, die alleinige Erbbaurechtsnehmerin wird.

Neben der Festlegung eines maximalen Verkaufsanteils soll auch der Verkauf von zwei einzelnen Baufeldern auf Grund bestehender städtebaulicher Zielsetzungen ermöglicht werden. Die Durchmischung verschiedener sozioökonomischer Gruppen sorgt für gesellschaftliche Stabilität, erhöht die Chancengleichheit und vermindert soziale Probleme. Eine sozial durchmischte Stadtentwicklung unter Einschluss des Segments Wohneigentum entlastet somit auch langfristig die öffentlichen Haushalte. Ohne eine Verkaufsoption für einen Teil der Grundstücke würde nicht nur ein wichtiger Investitionsanreiz, sondern auch die Umsetzung dieser bedeutenden sozialräumlichen Komponente innerhalb der Stadtteile erschwert. Somit sprechen stadtentwicklungs- und bevölkerungspolitische Ziele und damit ein öffentliches Interesse dafür, Teilflächen zur Eigentumsübertragung vorzusehen.

### **Vermarktungs- und Liquiditätsaspekte bei der Entwicklung neuer Stadtentwicklungsgebiete**

Ein weiterer Grund für die vorgesehenen Verkaufsoptionen von Grundstücken bzw. Teilflächen der Stadtentwicklungsgebiete sind bestehende Vermarktungsherausforderungen, insbesondere zum Projektstart innerhalb der Stadtentwicklungsgebiete.

Zusätzlich erzielt die Übertragung von Grundeigentum kurz- und mittelfristig höhere Liquiditätszuflüsse zum Vermarktungszeitpunkt als die Vergabe von Erbbaurechten. In der Folge werden die Vermarktungserlöse, die durch die Entwicklungsmaßnahmen, beispielsweise der aufgewerteten Grundstücke entstehen, zur weiteren Zwischenfinanzierung genutzt und sichern damit die zeitnahe Erschließung (u. a. durch den Bau der notwendigen Infrastruktur) und Entwicklung von Quartieren mit einem Angebotsmix aus Eigentums- und Mietwohnungen (Drittmix).

Die hier vorgeschlagenen Verkaufsoptionen verringern den Rückgriff auf den Kernhaushalt und unterstützen die derzeit geplanten Projektrealisierungen. Entsprechendes gilt für die vom LIG entwickelten Grundstücke, bei denen die Entwicklungskosten den Wirtschaftsplan des LIG belasten.

Durch einen Grundsatzbeschluss zur Wahrung einer Verkaufsoption für Grundstücke, die für den Wohnungsbau bestimmt sind, reduzieren sich auch der Verwaltungs- und Abstimmungsaufwand, da ohne entsprechenden Beschluss die gesonderte Einholung der Zustimmung der Bürgerschaft zu jedem einzelnen Verkauf erforderlich wäre. Dies führte zu einer Zunahme von Einzelentscheidungen und erschwert die Umsetzung der für die großen Stadtentwicklungsgebiete vorgesehenen Gesamtstrategien.

## **2. Lösung**

Um den beschriebenen Herausforderungen gerecht zu werden, soll für einen definierten Anteil der für den Wohnungsbau bestimmten Grundstücke innerhalb der großen Stadtentwicklungsgebiete die Option einer Eigentumsübertragung vorgesehen werden. Dabei wird die Bestellung von Erbbaurechten an den durch diese Drucksache für den Verkauf freigegebenen Flächen jedoch nicht ausgeschlossen.

Artikel 72 Absatz 6 HV sieht vor, dass die Übertragung des Eigentums der Freien und Hansestadt Hamburg an für den Wohnungsbau bestimmten Grundstücken grundsätzlich ausgeschlossen sein soll, Ausnahmen, die im öffentlichen Interesse liegen, aber durch Gesetz oder Beschluss der Bürgerschaft zugelassen werden können. Dazu zählen gemäß der Begründung zur Verfassungsänderung ausdrücklich auch solche Fälle, in denen Flächen zur Finanzierung der Erschließung für den Wohnungsbau und für die Schaffung neuer Quartiere in den Stadtentwicklungsgebieten verkauft werden sollen (Drucksache 22/9844). In der Begründung zur Einführung von § 64 Absatz 6 LHO wird ausgeführt, dass es aus Gründen der Wirt-

schaftlichkeit der Stadtentwicklungsvorhaben sowie aus stadtentwicklungs- und bevölkerungspolitischen Gründen im öffentlichen Interesse sein kann, Teilflächen in diesen Gebieten für die Eigentumsübertragung vorzusehen (Drucksache 22/13910). Verkäufe zu diesen Zwecken entsprechen auch der mit der Volksinitiative „Boden & Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten! Keine Profite mit Boden & Miete!“ im Jahr 2022 gefundenen Einigung (Drucksache 22/9844). Es ist daher mit dieser Drucksache vorgesehen, für den Wohnungsbau bestimmte Flächen anteilig, und damit sachgerecht begrenzt, zur Eigentumsübertragung freizugeben (Drucksache 22/14868).

Mit den großen Stadtentwicklungsgebieten der sog. **Wilhelmsburger Nord-Süd-Achse** mit Spreehafenviertel, Elbinselquartier und Wilhelmsburger Rathausviertel (im Bezirk Hamburg-Mitte), **Fischbeker Reethen** (im Bezirk Harburg) sowie **Diekmoor** (im Bezirk Hamburg-Nord) werden Gebiete betrachtet, die sich in einem weit fortgeschrittenen Planungsstand, jedoch noch nicht in Umsetzung befinden. Innerhalb dieser Gebiete gibt es schon wesentliche planerische, städtebauliche und wohnungspolitische Vorgaben und Zielsetzungen, mit denen sich Senat und Bürgerschaft bereits befasst haben, allerdings noch nicht unter der neu ausgerichteten Hamburgischen Bodenpolitik. Um eine zeitnahe Weiterentwicklung und Vermarktung sowie das Erreichen der wohnungsbau- und stadtentwicklungspolitischen Ziele, insbesondere die Einhaltung des Drittelmixes, sicherzustellen, sollen für diese Gebiete anteilig Verkäufe von Grundstücksflächen, die für den Wohnungsbau bestimmt sind, im Rahmen dieser Drucksache weiterhin ermöglicht werden.

Bei der Entwicklung des **Grasbrook** (Teilgebiet Moldauhafenquartier) im Bezirk Hamburg-Mitte sind die wesentlichen planerischen, städtebaulichen und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen und Ziele definiert. Innerhalb dieses Gebietes ist auf Grund der hohen Komplexität der Grundstücke, der gewünschten feinkörnigen Nutzungsmischung und der beabsichtigten Umsetzung von Einzelgebäuden innerhalb der größeren Baufeldzusammenhänge auch durch kleinere Projektentwickler sowie der hohen Baukosten die Sicherung einer Verkaufsoption vorgesehen, insbesondere um den Vermarktungsauftritt erfolgreich zu gestalten.

Bei der Hafencity (Teilgebiet **Quartier Elbbrücken-West**) im Bezirk Hamburg-Mitte handelt es sich um ein Stadtentwicklungsgebiet mit weit fortgeschrittenem Umsetzungsstand. Innerhalb dieses Gebietes ist die städtebauliche Entwicklung weitgehend abgeschlossen. Ein Flächenverkauf

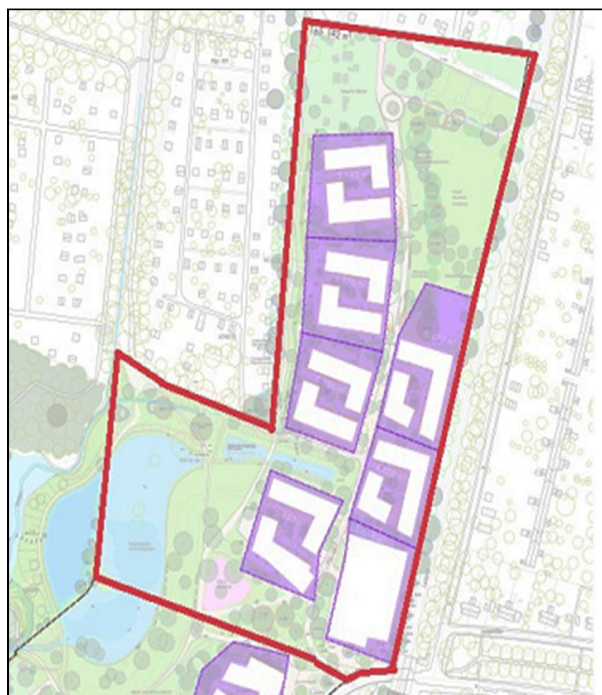
ist das innerhalb dieses Gebietes zugrundeliegende Vermarktungs- und Finanzierungsmodell und entspricht dem von der Bürgerschaft legitimierten Geschäftsmodell zur Entwicklung der Stadtentwicklungsgebiete. Um beim Abschluss der Gebietsentwicklung keine Vermarktungs- und Entwicklungsverzögerungen innerhalb des Gesamtvorhabens zu erzeugen, soll für dieses Gebiet ein Verkauf von zwei Baufeldern, die für den Wohnungsbau bestimmt sind, im Rahmen dieser Drucksache ermöglicht werden.

Die Flächenangaben der für den Wohnungsbau bestimmten Grundstücke beziehen sich auf Flächen mit der Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete (WA, § 4 BauNVO) und reine Wohngebiete (WR, § 3 BauNVO) sowie auf solche Flächen in Mischgebieten (MI, § 6 BauNVO) und urbanen Gebieten (MU, § 6a BauNVO), in denen durch weitere Festsetzungen des Bebauungsplans für das betreffende Grundstück andere als Wohnnutzungen weitgehend ausgeschlossen sind. Dies entspricht auch der Begründung der Änderung der LHO (Drucksache 22/13910).

#### Betroffene Stadtentwicklungsgebiete

Im Folgenden werden die relevanten Gebiete beschrieben und Angaben zu den beabsichtigten Verkaufsanteilen gemacht.

##### Diekmoor (Hamburg-Nord)



Markierung: Entwicklungsgebiet Diekmoor, Auszug aus Funktionsplanung (Winking, Froh Architekten u. WES LandschaftsArchitektur; Stand 11/2025).

Das Entwicklungsgebiet Diekmoor liegt im Stadtteil Langenhorn in der Nähe der Landesgrenze zum Land Schleswig-Holstein. Ziel ist es, ein städtebaulich, landschaftsplanerisch und architektonisch anspruchsvolles Quartier zu entwickeln, das aktuelle und zukünftige Anforderungen an Klimaschutz, Klimaanpassung und eine nachhaltige Entwicklung erfüllt. Dies verursacht erhebliche Infrastruktur- und Erschließungskosten (v.a. Verkehrsanlagen, Frei-

räume inkl. Gewässer, Kleingartenverlagerung, naturschutzrechtlicher Ausgleich). Der Verkauf von bis zu 35 % der für den Wohnungsbau bestimmten Grundstücksflächen leistet einen elementaren Beitrag zur guten sozialen Mischung innerhalb des Projektes, auch durch die Umsetzung von Wohnungseigentum, sowie zur Sicherung der Liquidität zum Projektstart.

|  |  |
|--|--|
| Verkäuferin (informativ)   | FHH, LIG                                 |
| Bezirk   | Hamburg-Nord                             |
| Entwicklungsstand Diekmoor   | Funktionsplanung (Stand 11/2025)         |
| geplante Anzahl Wohneinheiten (WE)                                       | ca. 700 WE                               |
| Gesamtflächengröße   | ca. 82.000 m <sup>2</sup>                |
| Bebaubare Grundstücksfläche (Planungsstand 11/2025):                     | ca. 38.800 m <sup>2</sup>                |
| Für den Wohnungsbau bestimmte Grundstücksfläche                          | ca. 33.200 m <sup>2</sup>                |
| Verkaufsanteile (%) der für den Wohnungsbau bestimmten Grundstücksfläche | Bis zu 35 % (ca. 11.620 m <sup>2</sup> ) |

Fischbeker Reethen (Harburg)



Markierung:  
Entwicklungsgebiet Fischbeker Reethen

Das Entwicklungsgebiet Fischbeker Reethen befindet sich in einer städtischen Randlage unmittelbar an der Landesgrenze zum Land Niedersachsen. Die Vermarktungsaktivitäten stehen in Konkurrenz zu

Angeboten in Niedersachsen, v.a. im Einfamilienhaussegment. Eine zwingende Vermarktung ausschließlich im Erbbaurecht erscheint in dieser Lage für wirtschaftlich orientierte Investoren unattraktiv und voraussichtlich nur in Ausnahmefällen am Markt umsetzbar. Um hier in einer angespannten (bau-)wirtschaftlichen Lage eine großflächige Vermarktung zu ermöglichen, die einen möglichst großen Investorenkreis anspricht, muss auch der Verkauf von Grundstücken möglich sein. Auch zur Sicherung einer „kritischen Entwicklungsmasse“ zum Projektstart sollen Flächen im Rahmen des Verkaufes angeboten werden. Innerhalb der Verkaufsanteile wird die Umsetzung von Eigentumswohnungen (WEG) ermöglicht. Die Entwicklung verursacht erhebliche Infrastruktur- und Erschließungskosten (v.a. Verkehrsanlagen, Freiräume inkl. Gewässer, naturschutzrechtlicher Ausgleich). Im Rahmen der Konzeption für Vermarktung und Finanzierung und mit Blick auf die kurz- bis mittelfristige Liquiditätslage innerhalb des Projektes ist ein Verkaufsanteil von bis zu 35 % der für den Wohnungsbau bestimmten Grundstücksfläche erforderlich.

|  |  |
|--|--|
| Verkäuferin (informativ)   | FHH, IBA / LIG                           |
| Bezirk   | Harburg                                  |
| Entwicklungsstand Fischbeker Reethen                                     | Bebauungsplan in Aufstellung             |
| geplante Anzahl Wohneinheiten (WE)                                       | ca. 2.300 WE                             |
| Gesamtflächengröße   | ca. 700.000 m <sup>2</sup>               |
| Bebaubare Grundstücksfläche  | ca. 314.650 m <sup>2</sup>               |
| Für den Wohnungsbau bestimmte Grundstücksfläche                          | ca. 143.890 m <sup>2</sup>               |
| Verkaufsanteile (%) der für den Wohnungsbau bestimmten Grundstücksfläche | Bis zu 35 % (ca. 50.360 m <sup>2</sup> ) |

Wilhelmsburger Nord-Süd-Achse – Spreehafenviertel, Elbinselquartier, Wilhelmsburger Rathausviertel  
(Hamburg-Mitte)



Das Entwicklungsgebiet Wilhelmsburger Nord-Süd-Achse befindet sich im Zentrum des Stadtteils Wilhelmsburg in einem urbanen Kontext im Bereich der Inneren Stadt. Zur Bildung von Eigentumswohnungen im Sinne des Drittmixes sowie zur Sicherung einer „kritischen Entwicklungsmasse“ zum Projektstart sollen Flächen im Rahmen des Verkaufes angeboten werden. Hier sollen bis zu 35 % der für den Wohnungsbau bestimmten Grundstücksfläche verkauft werden, um die Umsetzung der durch die Bürgerschaft beschlossenen Ziele zu ermöglichen.

Markierung:  
Entwicklungsgebiet Wilhelmsburger Nord-Süd-Achse

|  |  |
|--|--|
| Verkäuferin (informativ)   | FHH, IBA / LIG   |
| Bezirk   | Hamburg-Mitte  |
| Entwicklungsstand Wilhelmsburger Nord-Süd-Achse                          | Bebauungsplan Wilhelmsburg 91 (Rathausviertel) festgestellt, Wilhelmsburg 100 (Nördliches Elbinselquartier hat die Vorweggenehmigungsreife erreicht), Bebauungspläne Wilhelmsburg 99 (Südliches Elbinselquartier) und Wilhelmsburg 102 (Spreehafenviertel) in Aufstellung. |
| geplante Anzahl Wohneinheiten (WE)                                       | ca. 4.800 WE   |
| Gesamtflächengröße   | ca. 1.020.000 m <sup>2</sup>   |
| Bebaubare Grundstücksfläche  | ca. 310.000 m <sup>2</sup>   |
| Für den Wohnungsbau bestimmte Grundstücksfläche                          | ca. 145.300 m <sup>2</sup>   |
| Verkaufsanteile (%) der für den Wohnungsbau bestimmten Grundstücksfläche | Bis zu 35 % (ca. 50.900 m <sup>2</sup> )   |

Grasbrook, Teilgebiet Moldauhafenquartier (Hamburg-Mitte):



Markierung:  
Entwicklungsgebiet Grasbrook Teilgebiet Moldauhafenquartier

Die Entwicklung des Grasbrook als ehemaliger innerstädtischer Hafenstandort verursacht erhebliche Infrastruktur- und Erschließungskosten. Gleichzeitig ergeben sich standortbedingt hohe Kosten für den Wohnungsbau (z. B. Lärmschutz, Tiefgründung). Je Baufeld werden mehrere Gebäude mit größtenteils kleinteiligen Nutzungsmix aus Gewerbe, Einzelhandel, Büros und Wohnen vorgesehen, sodass die Möglichkeit für eine ide-

elle Teilung unabdingbar ist. Eine ideelle Teilung von Grundstücken und Gebäudeteilen mit Erbbaurechten ist häufig nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Mehraufwand umsetzbar. Ein Verkauf von bis zu 35% der für den Wohnungsbau bestimmten Grundstücksfläche dient der Erreichung der Ziele und der Wirtschaftlichkeit des Stadtentwicklungsvorhabens sowie zur Sicherstellung einer sozialen Mischung.

|  |   |
|--|---|
| Verkäuferin (informativ)   | FHH, Sondervermögen „Stadt und Hafen“   |
| Bezirk   | Hamburg-Mitte                           |
| Entwicklungsstand Grasbrook  | Bebauungsplan in Aufstellung            |
| geplante Anzahl Wohneinheiten (WE)                                       | ca. 3.000 WE                            |
| Gesamtflächengröße   | ca. 260.000 m <sup>2</sup>              |
| Bebaubare Grundstücksfläche  | ca. 106.000 m <sup>2</sup>              |
| Für den Wohnungsbau bestimmte Grundstücksfläche                          | ca. 72.200 m <sup>2</sup>               |
| Verkaufsanteile (%) der für den Wohnungsbau bestimmten Grundstücksfläche | Bis zu 35% (ca. 25.300 m <sup>2</sup> ) |

HafenCity, Teilgebiet Quartier Elbbrücken-West (Hamburg-Mitte): Baufelder 111, 112

Markierung: Baufelder 111, 112

Bei den Grundstücken im Projektgebiet HafenCity, Teilgebiet Quartier Elbbrücken-West, handelt es sich um zwei Baufelder, die gemäß dem Bebauungsplan HafenCity 13, dem Funktionsplan sowie den Quartiersanforderungen der HCH entwickelt und bebaut werden sollen. Dem Geschäftsmodell des Entwicklungsgebietes HafenCity liegt der Verkauf zugrunde. Die HafenCity ist in weiten Teilen bereits vermarktet und somit besteht bereits eine einheitliche, auf Eigentümerinnen und Eigentümer

ausgerichtete Nutzungsstruktur, welche an dieser Stelle einheitlich fortgesetzt werden soll. Die Option zur Eigentumsübertragung ist auch im öffentlichen Interesse einer einheitlichen Regelung innerhalb des Entwicklungsgebietes sinnvoll. Die Entwicklung des Quartiers wurde deutlich vor der Verfassungsänderung begonnen und ein Verkauf der Grundstücke nach einheitlichen Kriterien war stets vorgesehen.

|  |  |
|--|--|
| VerkäuferIn (informativ)   | FHH, Sondervermögen „Stadt und Hafen“  |
| Bezirk   | Hamburg-Mitte  |
| Entwicklungsstand Teilgebiet Quartier Elbbrücken-West  | Bis auf zwei Grundstücke in der HafenCity wurden sämtliche für den Wohnungsbau bestimmte Grundstücke verkauft oder disponiert. |
| geplante Anzahl Wohneinheiten (WE)   | ca. 300 WE in den Baufeldern 111 und 112   |
| Gesamtflächengröße   | ca. 157.500 m <sup>2</sup>   |
| Bebaubare Grundstücksfläche  | ca. 58.200 m <sup>2</sup>  |
| Verbliebene für den Wohnungsbau bestimmte Teilfläche (Grundstücksfläche der Baufelder 111 und 112) | ca. 7.000 m <sup>2</sup>   |

### 3. Weiteres Verfahren

Nachdem die Bürgerschaft mit dieser Drucksache ihre Zustimmung zum Verkauf für den Wohnungsbau bestimmter Grundstücke innerhalb der aufgelisteten Gebiete bis zu einem definierten Anteil erklärt hat, können der LIG, die HCH und die IBA im Rahmen der zukünftigen Flächenvermarktungen entsprechende Verkäufe vorbereiten. Vor deren Abschluss ist jeweils eine Zustimmung der Kom-

mission für Bodenordnung (KfB) nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Gesetz über die Kommission für Bodenordnung unter Darlegung des Verkehrswertes und der Verkaufskonditionen einzuholen. Der einzelne Verkauf ist dann jeweils nach § 64 Absatz 6 Nummer 15 LHO zulässig, weil die Bürgerschaft ihn zuvor mit einem Beschluss zugelassen hat.

Die Zulassung des Verkaufes innerhalb der im Rahmen dieser Drucksache genannten Gebiete und des definierten Anteils führt nicht zu einer Verkaufspflicht. Die Option der Vergabe im Rahmen des Erbbaurechtes besteht weiterhin fort.

Die städtische Liegenschaftspolitik ist kein abgeschlossener Prozess und muss ständig weiterentwickelt und den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden. Daher wird der Senat genau beobachten, welche Auswirkungen die neuen Regelungen zu den Erbbaurechten haben werden und diese den Entwicklungen gegebenenfalls anpassen. Das grundsätzliche, verfassungsrechtlich gesicherte Ziel einer Vergabe von für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächen im Rahmen des Erbbaurechtes gilt dabei nach wie vor.

#### 4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Vermögenslage

Wie in der Drucksache 22/13910 „Gesetz zur Änderung der Landeshaushaltsordnung und des Gesetzes über die Kommission für Bodenordnung“ bereits erläutert (siehe dort Seite 11), entstehen durch die Entwicklung neuer Stadtteile erhebliche Kosten, die – sofern sie nicht durch Verkaufserlöse ausgeglichen werden – zukünftig zu erheblichen zusätzlichen kurz- und mittelfristigen Belastungen des Hamburger Haushalts führen. Die zur Entwicklung neuer Stadtteile eingesetzten Stadtentwicklungsgesellschaften waren bisher darauf ausgerichtet, die von ihnen zu leistende Entwicklungstätigkeit möglichst selbstfinanziert – und damit unter Minimierung einer Haushaltsbelastung der Freien und Hansestadt Hamburg – umzusetzen. Voraussetzung für das Gelingen ist die Erzielung ausreichender Erträge und Liquiditätszuflüsse bei der Vermarktung. Durch die Umstellung von einer Verkaufs- auf eine grundsätzliche Erbbaurechtsvermarktung werden sich diese Voraussetzungen umfassend verändern. Bei der Erbbaurechtsvermarktung sind die Liquiditätszuflüsse zum Vermarktungszeitpunkt deutlich geringer als bei der Verkaufsvermarktung. Eine Verkaufsoption in den in

dieser Drucksache benannten Stadtentwicklungsgebieten hätte kurz- bis mittelfristig eine positive Wirkung auf die Ertrags- und Liquiditätslage des LIG und der Stadtentwicklungsgesellschaften infolge der zeitnäher realisierbaren Erträge (Ertrag auf Anlagenabgang) wie auch Erlöse (Verkaufserlös). Die vorgeschlagene Verkaufslösung verringert somit Finanzierungsbedarfe aus dem Gesamthaushalt.

Soweit Grundstücke verkauft werden können, erhöht dies die Liquidität auf Grund des Verkaufserlöses und mindert den Bedarf an weiteren Zuschüssen. Die Finanzierung von Stadtentwicklungsvorhaben wird dadurch vereinfacht. Im Gegenzug vermindert sich das Aktivvermögen der Freien und Hansestadt Hamburg, welches bei einer Erbbaurechtslösung nach wie vor vorhanden wäre.

#### 5. Petikum

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle gemäß Artikel 72 Absatz 6 Satz 3 Alternative 2 der Hamburgischen Verfassung eine Eigentumsübertragung zulassen

- von bis zu 35% der für den Wohnungsbau bestimmten Grundstücksfläche innerhalb des Gebietes „Diekmoor“,
- von bis zu 35% der für den Wohnungsbau bestimmten Grundstücksfläche innerhalb des Gebietes „Fischbeker Reethen“,
- von bis zu 35% der für den Wohnungsbau bestimmten Grundstücksfläche innerhalb des Gebietes „Wilhelmsburger Nord-Süd-Achse – Spreehafenviertel, Elbinselquartier, Wilhelmsburger Rathausviertel“,
- von bis zu 35% der für den Wohnungsbau bestimmten Grundstücksfläche innerhalb des Gebietes „Grasbrook, Teilgebiet Moldauhafenquartier“,
- der für den Wohnungsbau bestimmten Grundstücke der Baufelder 111 und 112 innerhalb des Gebietes „HafenCity“.