

Antrag

**der Abgeordneten Dirk Kienscherf, Martina Koeppen, Milan Pein,
Matthias Czech, Gabi Dobusch, Sabine Jansen, Dr. Christel Oldenburg,
Lars Pochnicht, Michael Weinreich, Dagmar Wiedemann (SPD) und Fraktion**

und

**der Abgeordneten Olaf Duge, Rosa Domm, Gerrit Fuß, Dominik Lorenzen,
Zohra Mojadeddi, Johannes Müller, Andrea Nunne, Dr. Miriam Putz,
Dr. Gudrun Schitteck, Ulrike Sparr (GRÜNE) und Fraktion**

**Betr.: Konsequent gegen Spekulation mit Grund und Boden: Baulandstrategie
für Hamburg und Entwicklung eines kooperativen Hamburger Bauland-
modells**

Hamburg ist eine Stadt für alle. Das bedeutet insbesondere auch, dass die Wohnungs- und Infrastrukturbestände geschützt sowie am Gemeinwohl orientiert fortentwickelt werden. Seit 2011 wird im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen Hamburgs sehr erfolgreiches Wohnungsneubauprogramm umgesetzt. Diesen Erfolg des Bündnisses für das Wohnen werden SPD und GRÜNE fortsetzen. Der Hamburger Drittmix hat sich bewährt und wird von Rot-Grün in den nächsten Jahren sozial weiterentwickelt.

Eine weitsichtige Boden- und Liegenschaftspolitik ist für alle Aspekte des Zusammenlebens in der Stadtgesellschaft von hoher Bedeutung, sowohl in Neubaugebieten als auch für bestehende Quartiere. Neue und sich ändernde Bedarfe müssen sich an den Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger im Stadtteil orientieren. Das betrifft neben dem Wohnen unter anderem auch die Verkehrsinfrastruktur, Kitas, Schulen und Hochschulen, Gewerbe und Industrie sowie alle weiteren Bereiche des sozialen, sportlichen und kulturellen Lebens.

Mithilfe von Konzept- und Direktvergaben und städtebaulichen Verträgen im Rahmen kooperativer Planungen, gemeinsam mit Bauherrinnen und Bauherren, Investorinnen und Investoren sowie Vorhabenträgern bei Planvorhaben, werden Bebauungsplanungen vorangebracht, um die städtebaulichen und gemeinwohlorientierten Ziele Hamburgs zu realisieren. Rot-Grün begrüßt ausdrücklich das hohe Engagement der städtischen und genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften sowie privater Immobilienunternehmen und Projektentwickler als Partner der Stadt. Ein gemeinsames und vertrauensvolles Zusammenwirken der Partner ist dabei von großer Bedeutung. Hingegen baureife Grundstücke aus spekulativen Gründen unbebaut zu lassen, ist zutiefst unsozial. Dem wird Hamburg entschieden entgegenzutreten.

Bereits in der 21. Legislaturperiode hat der Senat mit Drs. 21/18514 auf ein Ersuchen von SPD und GRÜNEN ein umfassendes Maßnahmenpaket für eine sozial gerechte Bodenpolitik in Hamburg dargelegt. Darin wird ein wichtiges Bündel an boden- und finanzpolitischen sowie planungsrechtlichen Maßnahmen und Weiterentwicklungen für eine gerechte Boden- und Liegenschaftspolitik aufgezeigt. So gelingt es der Stadt beispielsweise seit Jahren, mehr Grund und Boden in städtischem Besitz zu halten als zu veräußern. Der Saldo dieser aktiven Liegenschaftspolitik ist bereits heute positiv. Hamburg und seine öffentlichen Unternehmen besitzen circa 47 Prozent der Landes-

fläche. Hamburg ist damit ein aktiver Marktteilnehmer zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger der Stadt.

Unter anderem mit der Stärkung des Erbbaurechts, der konsequenten Anwendung von Vorkaufsrechten, der Weiterentwicklung der Wiederkaufsrechte sowie der Aktivierung privater und öffentlicher Liegenschaften, Flächenrecycling, Ausweisung urbaner Gebiete, Umliegungen und zukünftig dem Magistralenkonzept auch als Komponente der Innenentwicklung bestehen zum Teil ineinandergreifende Module der gerechten Flächenentwicklung in Hamburg. Hier gilt es anzusetzen und sowohl bestehende Maßnahmen wie das Vorkaufsrecht und eine aktive Liegenschaftspolitik zu stärken, als auch rechtliche und planerische Rahmenbedingungen weiterzuentwickeln beziehungsweise ihre Einführung zu prüfen. Hierzu zählen unter anderem das Knüpfen an Voraussetzungen in Planverfahren sowie die Einführung einer „Grundsteuer C“. Mit der „Grundsteuer C“ werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, Investoren baureifer Grundstücke, die aus spekulativen Gründen unbebaut bleiben, angemessen zu besteuern.

Gleichzeitig gilt, dass die Gestaltungsmöglichkeiten Hamburgs durch bundesgesetzliche Regelungen begrenzt sind. Insofern ist es ausdrücklich zu begrüßen, dass sich Hamburg aktiv im Rahmen der Baulandkommission eingebracht hat und die Empfehlungen der Kommission mit Ausnahme der Verlängerung des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) weiter vorantreibt. Die damit verbundene Novellierung des BauGB besitzt damit umso mehr eine nicht zu unterschätzende Bedeutung für die Entwicklung unseres Gemeinwohls und stellt wichtige Weichen für eine gute und gerechte Stadtentwicklung im 21. Jahrhundert.

Die Bürgerschaft möge beschließen:

Der Senat wird ersucht,

1. im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ gemeinsam mit der Wohnungs- und Bauwirtschaft sowie den Mieterorganisationen Positionen gegen Grundstücksspekulation zu entwickeln;
2. ein kooperatives Hamburger Baulandmodell zu entwickeln. Im Rahmen des Modells soll die Entwicklung zu einem einheitlichen strategischen Flächenmanagement der Freien und Hansestadt Hamburg aufgezeigt werden;
3. gemeinsam mit den Bezirken einheitliche Anforderungen bei Grundstücksvergaben, bei der Baulandentwicklung mithilfe einer Baurechtssatzung sowie im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zu entwickeln;
4. zu prüfen, unter welchen Voraussetzungen
 - a. Baugebote nach § 176 Baugesetzbuch (BauGB) und Fristen für Baubeginne,
 - b. kommunale Zwischenerwerbe von Grundstücken in Verbindung mit Auflassungsvormerkungen in Grundbüchern,
 - c. generelle grundbuchliche Sicherungen von dinglichen besonderen Vorkaufsrechten im Verkaufsfall und
 - d. die Kenntnisnahme und Kommentierung durch bezirkliche Gremien vor Grundstücksverkäufen im Rahmen datenschutzrechtlich rechtssicherer Verfahrenmöglich sind. Nach Abschluss der Prüfung sind die einzelnen Instrumente der Bürgerschaft vorzustellen und, wo rechtssicher möglich, regelhaft in Verfahren zu integrieren;
5. sich auf Bundesebene im Rahmen der BauGB-Novelle mit Nachdruck dafür einzusetzen, das gesetzliche und das besondere Vorkaufsrecht weiterzuentwickeln und damit im Sinne des Gemeinwohls zu stärken. Dabei gilt es, neben den Empfehlungen der Baulandkommission beim Vorkaufsrecht unter anderem folgende zusätzliche Aspekte zu prüfen:

- a. rechtsichere Anwendungsmöglichkeit des Vorkaufsrechts nach § 24 und § 25 BauGB in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt;
 - b. bei einer Aufteilung in Wohnungseigentum kein Ausschluss des Vorkaufsrechts;
 - c. Anwendung des Vorkaufsrechts auch auf Share Deals und Sicherstellung der Kenntnisnahme von Share Deals in Verkaufsfällen;
6. Vorbereitungen für die Einführung einer „Grundsteuer C“ zu treffen und im Zuge dessen eine Datenbank zu entwickeln, die die unbebauten baureifen Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes herausfiltert;
7. systematische und regelhafte Prüfung sowie Anwendung, insbesondere im Fall 7. b., der Instrumente der Bodenordnung sowie der vorbereitenden Untersuchungen (VU)
- a. für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (SEM) gemäß § 165 Absatz 4 BauGB,
 - b. für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß § 141 Absatz 1 BauGB,
 - c. Kaufrecht für ungenutzte Grundstücke in Entwicklungsgebieten;
8. generell eine Bodenpreislimitierung für den Anteil des geförderten Wohnungsbaus in städtebaulichen Verträgen einzuführen;
9. der Bürgerschaft bis zum 31. Dezember 2021 einen Bericht vorzulegen.