

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Sandro Kappe und Dr. Anke Frieling (CDU) vom 12.07.21

und Antwort des Senats

Betr.: Erbbaurechtssiedlungen in Wandsbek – Hausbesitzer fürchten um ihr Zuhause

Einleitung für die Fragen:

Nach der BV-Drs. 21-3092.1 der Bezirksversammlung Wandsbek hat die Finanzbehörde 31 Erbbaurechtssiedlungen im Bezirk Wandsbek begutachten lassen, um Potenziale für Nachverdichtungen und Geschosswohnungsbau zu heben. Die Siedlungen sind historisch gewachsen und mit kleinen Einfamilienhäusern bebaut.

Nach der Analyse der Finanzbehörde haben mindestens sechs Siedlungen ein hohes Potenzial zur Nachverdichtung, zum Teil mit neu zu schaffendem Planrecht: Altrahlstedt – BuchenwaldstraÙ, Bramfeld – Heukoppel, Farmsen – Roter Hahn, Hinschenfelder – Lesserstraße, Tonndorf – Ellerneck, Wandsbek – Ostpreußenplatz.

Neun Siedlungen haben mit neuem Planrecht perspektivisch Entwicklungspotenzial: Bergstedt – Schäferredder, Bergstedt – Rodenbeker Straße, Bramfeld – Kienholt, Bramfeld – Moorgrund, Farmsen – Berner Allee, Farmsen – Bisamweg, Hummelsbüttel – Hummelsbütteler Weg, Jenfeld – Bekkamp, Jenfeld – Jenfelder Allee.

Laut „Hamburger Abendblatt“-Artikel vom 6. Juli 2021 sieht Senator Dr. Andreas Dressel in der Potenzialanalyse im Bezirk Wandsbek ein Vorbild für andere Bezirke in Hamburg. Es handelt sich also um ein Pilotprojekt.

Viele Grundstücke in den Erbbaurechtssiedlungen wurden bereits in den letzten Jahrzehnten an die Erbbaurechtsnehmer verkauft. So zeigen sich die Siedlungen als Flickenteppich von Privatbesitz und Erbbaurechtsgrundstücken. Viele Erbbaurechtsnehmer möchten wieder die Möglichkeit erhalten, ihre Erbbaurechtsgrundstücke zu erwerben, um ihren Traum vom eigenen Grundstück mit Einfamilienhaus erfüllen zu können und es zur Absicherung im Alter beziehungsweise gegen Altersarmut zu nutzen.

Wir fragen den Senat:

- Frage 1:** *Warum will der Senat die Wandsbeker Erbbaurechtssiedlungen nachverdichten?*
- Frage 2:** *Was genau versteht der Senat bei den Erbbaurechtssiedlungen im Bezirk Wandsbek unter „Nachverdichtung“?*
- Frage 3:** *Soll bei den Nachverdichtungen im Bezirk Wandsbek auch Geschosswohnungsbau zum Zuge kommen?
Wenn ja, in welchen Siedlungen?
Wenn nein, warum nicht?*

Frage 4: *Inwiefern ist die Leitidee „Hamburger Maß“ Grundlage für die Nachverdichtungsentscheidung der Erbbaurechtssiedlungen im Bezirk Wandsbek?*

Antwort zu Fragen 1 bis 4:

Die Bezirksversammlung Wandsbek hat im Frühjahr 2021 den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) ersucht, alle Erbbaurechtssiedlungen im Bezirk Wandsbek gemeinsam mit der Bezirksverwaltung zu prüfen und mögliche Wohnbaupotenziale zu analysieren sowie Verfahrensvorschläge zu unterbreiten. Die jeweilige Konkretisierung der möglichen Nachverdichtung erfolgt im weiteren Prozess. Die Leitidee „Hamburger Maß“ wurde bei der Analyse der Potenziale bislang nicht explizit einbezogen.

Frage 5: *Wie will der Senat Einfamilienhausgebiete auch in urbanen Gebieten wie zum Beispiel das Regionalgebiet Wandsbek oder das Regionalgebiet Bramfeld/Farmsen-Berne schützen?*

Antwort zu Frage 5:

Siehe Drs. 21/18514.

Frage 6: *Wie soll die Erbbaurechtssiedlung in Tonndorf – Ellerneck nachverdichtet werden?*

Frage 7: *Welche verbindliche Planrechtsgrundlage gilt bei der Erbbaurechtssiedlung Tonndorf?*

Frage 8: *Was soll ein möglicher neuer Bebauungsplan für die Erbbaurechtssiedlung Tonndorf beinhalten?*

Frage 9: *Wie soll bei der Tonndorfer Erbbaurechtssiedlung die Erschließung der Häuser, die nachverdichtet werden sollen, erfolgen?*

Frage 10: *Werden Grundstücksteile der bereits verkauften Grundstücke für die Erschließung von neuen Häusern zur Nachverdichtung benötigt?
Wenn ja, welche Flurstücke sind das und inwiefern?*

Frage 11: *Sind bereits verkaufte Grundstücke von den Nachverdichtungsplanungen durch Grundstücksenteignungen betroffen?
Wenn ja, inwiefern?
Wenn nein, warum nicht?*

Frage 12: *Mit welchen Kosten kann bei der Erstellung des neuen Bebauungsplanes für die Erbbaurechtssiedlung Tonndorf gerechnet werden?*

Frage 13: *Welche rechtliche Stellung haben die Erbbaurechtsnehmer im Bebauungsplanverfahren mit ihren Widersprüchen?*

Frage 14: *Wie lange braucht ein neues Bebauungsplanverfahren für die Erbbaurechtssiedlung Tonndorf, bis Vorweggenehmigungsreife erlangt wird?*

Antwort zu Fragen 6 bis 14:

Für das Areal der Erbbaurechtssiedlung Ellerneck gilt aktuell der Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld Änderung vom 8. November 1960. Über Einleitung und Inhalte eines Bebauungsplanverfahrens für eine nachbarschaftsverträgliche Innenentwicklung in Tonndorf entscheiden die zuständigen bezirklichen Gremien. Hinsichtlich der rechtlichen Regelungen zum Bebauungsplanverfahren wird insbesondere auf die §§ 1 und 3 Baugesetzbuch verwiesen. Im Übrigen nimmt der Senat in ständiger Praxis zu hypothetischen Fragen nicht Stellung.

Frage 15: Wann laufen die Verträge für die Erbbaurechtssiedlung Tonndorf ab?

Antwort zu Frage 15:

Siehe Anlage.

Frage 16: Zu welchen Konditionen soll die von Senator Dr. Dressel für Tonndorf vorgeschlagene „interimsweise Verlängerung des Erbbaurechts, bis ein genauer Plan für die Nachverdichtung vorliegt“, erfolgen?

Frage 17: Zu welchen Konditionen sollen die Erbbaurechtsgrundstücke in Tonndorf anschließend verpachtet werden?

Frage 18: Wie verändert sich die Pacht in der Tonndorfer Erbbaurechtssiedlung im Vergleich zur

a) jetzigen Pacht,

b) „interimsweisen Verlängerung“ und

c) anschließenden Pacht mit neuem Planrecht?

Antwort zu Fragen 16 bis 18 c):

Die Erbbaurechte in der Siedlung wurden in den 1920er-Jahren des letzten Jahrhunderts für die Dauer von 100 Jahren bestellt. Der erhobene Erbbauzins ist seit Jahrzehnten unverändert und beträgt für die überwiegend deutlich über 1.000 m² großen Grundstücke in der Regel weniger als 40,00 Euro pro Jahr.

Die – interimsweise oder längerfristige – Verlängerung der Erbbaurechte erfolgt auf Basis der allgemein geltenden Regelungen und der in der Drs. 21/18514 genannten Konditionen. Ein neues Planrecht hat keinen unmittelbaren Einfluss auf die Höhe des Erbbauzinses. Soweit Grundstücke geteilt werden, ist für die dadurch verkleinerten Grundstücke ein entsprechend niedrigerer Erbbauzins zu zahlen.

Frage 19: Inwiefern werden die zum Teil hohen Instandhaltungskosten für ältere Gebäude bei der Pacht berücksichtigt?

Antwort zu Frage 19:

Die auf den Erbbaurechtsgrundstücken befindlichen Gebäude stehen im Eigentum der Erbbauberechtigten. Diese sind vertraglich verpflichtet, die Gebäude stets in einem guten Zustand zu erhalten. Anfallende Instandhaltungskosten haben keinen Einfluss auf die Höhe der zu erhebenden Erbbauzinsen.

Frage 20: Wird im Zuge der Planungen in Tonndorf den Erbbaurechtsnehmern die Möglichkeit eingeräumt, ihre Erbbaurechtsgrundstücke zu erwerben?

Wenn nein, warum nicht?

Frage 21: Wird in Tonndorf den Erbbaurechtsnehmern die Möglichkeit zum Erwerb des Erbbaurechtsgrundstückes eingeräumt, deren Grundstücke aufgrund des Grundstückszuschnittes und/oder der Lage in der Siedlung als nicht verdichtbar identifiziert worden sind?

Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu Fragen 20 und 21:

Nein, aufgrund der Maßgaben der von der Bürgerschaft beschlossenen sozialen Bodenpolitik kommt ein Verkauf vorliegend nicht in Betracht, insbesondere da für die Siedlung das aufgezeigte strategische Entwicklungspotenzial vorliegt.

Frage 22: Hat der Erbbaurechtsnehmer nachbarschaftsrechtliche Widerspruchsrechte bei Bauantragsverfahren auf Nachbargrundstücken?

Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu Frage 22:

Ja.

Frage 23: *Wann sollen die anderen Erbbaurechtssiedlungen in den anderen sechs Bezirken auf ihre Nachverdichtungspotenziale untersucht werden?*

Antwort zu Frage 23:

Die Analyse und Evaluation der Erbbaurechtsgebiete in Wandsbek erfolgte auf Ersuchen der Bezirksversammlung Wandsbek. Aus den anderen Bezirken liegt bislang kein Auftrag vor. Siehe hierzu auch Drs. 22/5156.

Frage 24: *Welche Erbbaurechtssiedlungen gibt es in Hamburg? Bitte getrennt nach Bezirken auflisten.*

Frage 25: *Wann enden jeweils die Vertragslaufzeiten der Erbbaurechtssiedlungen?*

Antwort zu Fragen 24 und 25:

Die Daten zu den seitens der Stadt Hamburg vergebenen Erbbaurechten werden nicht speziell nach den erfragten Merkmalen erfasst. Für den Bezirk Wandsbek ist im Rahmen der durchgeführten Potenzialanalyse eine Auswertung auf Grundlage von Siedlungen bereits erstellt worden, siehe hierfür die Anlage. Sofern für die anderen Bezirke ein Auftrag ergeht, wird für diese Bezirke diese Analyse im Rahmen der weiteren Prüfung von Entwicklungspotenzialen erstellt.

Frage 26: *Bei welchen Erbbaurechtssiedlungen in Hamburg sieht die Finanzbehörde ein hohes Entwicklungspotenzial?*

Frage 27: *Bei welchen Erbbaurechtssiedlungen in Hamburg sieht die Finanzbehörde ein Entwicklungspotenzial perspektivisch?*

Frage 28: *Wie sieht die Eigentumsstruktur der Erbbaurechtssiedlungen von bereits verkauften Grundstücken und in Erbpacht befindlichen Grundstücken in Hamburg aus? Sind auch in den anderen Bezirken die typischen Flickenteppiche wie im Bezirk Wandsbek?*

Frage 29: *Für welche Erbbaurechtssiedlungen muss zur Nachverdichtung neues Planrecht geschaffen werden?*

Antwort zu Fragen 26 bis 29:

Siehe Antwort zu 23.

Frage 30: *Wie teuer sind im Schnitt Bebauungspläne, die zur Schaffung neuen Planrechts zur Nachverdichtung von Erbbaurechtssiedlungen erstellt werden müssen?*

Antwort zu Frage 30:

Der Aufwand eines Bebauungsplanverfahrens richtet sich grundsätzlich nach den Inhalten des Verfahrens und der Komplexität der Rahmenbedingungen. Daher sind Aussagen im Sinne der Fragestellung nicht möglich.

Frage 31: *Mit welchen Erschließungsmaßnahmen wird bei der Nachverdichtung der Erbbaurechtssiedlungen gerechnet (zum Beispiel Siel, Straße, Versickerung von Oberflächenwasser)?*

Antwort zu Frage 31:

Siehe Antwort zu 6 bis 14.

Frage 32: *Nach Drs. 22/3749 sollen „Gebiete mit hohem Entwicklungspotenzial (...) aus strategischen Gründen einer Sicherung von vornehmend städtischen Flächen (vorgenommen werden), um diese langfristig für das Allgemeinwohl entwickeln zu können.“ Was versteht der Senat in diesem Zusammenhang unter „Allgemeinwohl“?*

Antwort zu Frage 32:

Siehe Drs. 21/18514.

Frage 33: *Warum dürfen Erbbaurechtsnehmer ihre Erbbaurechtsgrundstücke nicht mehr käuflich erwerben?*

Frage 34: *Beabsichtigt der Senat die Möglichkeit, dass die Nutzer der Erbbaurechtsgrundstücke diese wieder erwerben dürfen?
Wenn ja, wann unter welchen Voraussetzungen?
Wenn nein, warum nicht?*

Antwort zu Fragen 33 und 34:

Anfragen von Erbbauberechtigten, das betroffene Grundstück zu erwerben, können im Einzelfall auch in Zukunft positiv beschieden werden, sofern nach den Maßgaben der von der Bürgerschaft beschlossenen Bodenpolitik auch perspektivisch das Grundstück aus Sicht der Stadt keine der folgenden Prüfkriterien erfüllt:

- zentrale Lage des Grundstücks im Bezirk,
- Einbettung in umgebendes, zusammenhängendes Grundeigentum der Stadt,
- strategische Entwicklungsmöglichkeiten.

Bei der Entscheidung, ob einem Verkauf des Grundstücks zugestimmt werden kann, werden Bebauungs- und Eigentumsstrukturen im direkten Umfeld sowie die Laufzeiten der Erbbaurechte berücksichtigt.

Vertragslaufzeiten der Wandsbeker Erbbaurechtssiedlungen

Lfd. Nr.	Gemarkung	Siedlung/ Belegenheit	Ablauf der Erbbaurechte nach heutigem Stand
1	Alt-Rahlstedt	Buchwaldstraße	2064
2	Bergstedt	Lottbeker Weg Lottbekkoppeln, Rodenbekstieg, Rügelsberg, Lottbeker Weg, Lottbekkamp, Bekkoppeln, Op de Hoh	2056
3	Bergstedt	Schäferredder	2050- 2059
4	Bergstedt	Rodenbeker Straße	2063
5	Bramfeld	Kienholt Quittenweg, Mandelweg, Mirabellenweg, Bucheckerweg	2051
6	Bramfeld	Grootmoor tlw. Am Stühm-Süd, Apriosenweg, Pflaumenstieg, Grootmoor, Haselnussweg, Zwergbirkenweg, Am Lüdmoorgraben, Grootmoortwiete, Schilfmoor	2050- 2060
7	Bramfeld	Habichthofring Habichtshofring, Nüßlerkamp, tlw. Am Stühm-Süd	2056
8	Bramfeld	Carsten-Reimers- Ring Carsten-Reimers-Ring, Hofkoppel, Stühmtwiete, Curt-Goetz-Straße, Spoerlweg, Wedekindstieg, Erich-Kästner-Ring, Falladabogen, Braamwisch, Backhauskoppel	2050- 2080
9	Bramfeld	Moorgrund	2060
10	Bramfeld	Heukoppel Höhnkoppelort	2059
11	Duvenstedt	Wöhrenweg Wöhrenweg, Wöhrenkoppe, Kakenhaner Weg	2066- 2067
12	Farmsen	Roter Hahn Pezolddamm, Roter Hahn	2064
13	Farmsen	Berner Allee Berner Allee, Schloßkoppel, Hollstücken, Spannstücken, Balkenstücken, Große Wiese, Krautgraben, Falkenhorst, Gutswisch	2049- 2060
14	Farmsen	Beim Lehmbrook Beim Lehmbrook, Tegeweg, Lehmbrookweg Ebersreye	2032- 2040
15	Farmsen	Berner Heerweg	2032- 2037
16	Farmsen	Bisamweg	2049
17	Farmsen	Rappenstieg Rappenstieg, Sulkyweg, Schimmelweg, Traberweg, Reiterstieg, Ponyweg, Falbenweg, Fohlenweide	2049- 2095

Lfd. Nr.	Gemarkung	Siedlung/ Belegenheit	Ablauf der Erbbaurechte nach heutigem Stand
18	Hinschenfelde	Lesserstraße Pregelweg, Nogatweg, Deimeweg, Insterweg, Gilgegrund	2057
19	Hummelsbüttel	Hummelsbütteler Weg Poppenbüttler Stieg, Kuhlenkamp, Brillkamp	2050- 2051
20	Jenfeld	Bekkamp Waldenburger Straße, Glogauer Straße, Bekkamp, Charlottenburger Straße	2056- 2057
21	Jenfeld	Jenfelder Allee Jenfelder Allee, Jenfelder Straße, Bunzlauer Straße, Moorkoppel, Sprottauer Straße, Laubaner Straße	2056
22	Lemsahl- Mellingstedt	Fiersbarg Raamfeld, Bilenbarg, Blau- beerenstieg	2062- 2069
23	Oldenfelde	Eichberg	2062- 2066
24	Poppenbüttel	Am Bronzehügel	2062- 2067
25	Poppenbüttel	Maike-Harder-Weg	2060- 2063
26	Poppenbüttel	Kreienhoop Kreienhoop, Moorblick, Kupferteichweg	2052- 2063
27	Sasel	Ilenwisch	2067- 2068
28	Sasel	Waldweg Bartelssaal	2071- 2072
29	Tonndorf	Ellerneck Ellerneck, Feldlerchenweg, Lohwisch	2022- 2026
30	Volksdorf	Tunnkoppelring Tunnkoppelring, Tunnkop- pelstieg	2058
31	Wandsbek	Ostpreußenplatz Bartensteiner Weg, Treu- burger Weg, Braunsberger Weg, Ostpreußenstieg, Sensburger Weg, Warten- burger Weg, Ragniter Stieg	2057