

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Ankauf des Grundstücks Sander Damm 5, Flurstück 5628 der Gemarkung Bergedorf

I.

Anlass und Zielsetzung

Der Schulentwicklungsplan 2019 prognostiziert mittel- bis langfristig im Bezirk Bergedorf auf Grund der gestiegenen Geburtenraten, der Nachverdichtungen in sämtlichen Stadtteilen sowie der großen Neubauquartiere vor allem südlich der Bundesstraße 5 (B5) einen Schülerzuwachs an Grundschulen von rd. 25 Prozent. Der Mehrbedarf entspricht je nach Schulform bis zu 14 Zügen. Zudem wird durch das Stadtentwicklungsgebiet Oberbillwerder die Etablierung von zwei neuen Grundschulen mit bis zu 9 Zügen erforderlich.

Zentrales Kriterium für die Planung von Ausbaumaßnahmen und Neugründung zur Adressierung dieses Schülerwachstums ist im Grundschulbereich die Wohnortnähe einer Schule zu den Quartieren, in denen sich ein starkes Schülerwachstum abzeichnet. Gemäß dem Prinzip „Kurze Beine, kurze Wege“ ist es das Ziel, durch überschaubare Wegelängen die Schülerinnen und Schüler im Laufe ihrer Grundschulzeit in die Lage zu versetzen, die Distanzen zwischen Wohnort und Schule eigenständig zu bewältigen. Dieses Prinzip folgt dem pädagogischen Leitgedanken, dass die Bewältigung dieser Aufgabe einen erheblichen und frühzeitigen Entwicklungsfortschritt für Schülerin-

nen und Schüler beinhaltet, der sich auch auf weitere Entwicklungsschritte in anderen Bereichen positiv auswirkt. Die Entlastung der Eltern von Hol- und Bringverpflichtungen ist hier ein weiterer Vorteil.

Die großen zusammenhängenden Neubauquartiere werden im Bezirk Bergedorf vor allem südlich der B5 entlang des Schleusengrabens realisiert. Mit den Glasbläserhöfen ist ein Quartier westlich des Schleusengrabens mit ca. 650 Wohneinheiten bereits fertiggestellt. Ein kleineres Quartier „Am Schilfpark“ mit ca. 370 Wohneinheiten ganz im Süd-Osten des Gebiets ist ebenfalls bereits fertiggestellt. Zukünftig werden westlich des Schleusengrabens mit dem Stuhrohrquartier sowie dem Quartier am Weidensteg in den kommenden Jahren nochmals mehr als 1.600 Wohneinheiten realisiert.

Erfahrungsgemäß sind es insbesondere diese Neubauquartiere, die auf junge Familien eine starke Anziehungskraft ausüben. Die einzige staatliche Grundschule in den Stadtteilen Bergedorf und Lohbrügge südlich der B5, die Schule Nettelnburg, ist bereits jetzt stark frequentiert und wird auf bis zu sechs Zügen ausgebaut. Ein darüber hinaus gehender Ausbau ist nicht möglich. Der Schulentwicklungsplan 2019 sieht daher die Neugründung einer 2,5-zügigen Grundschule südlich der B5 vor. Auf Grund des Prin-

zipt „Kurze Beine, kurze Wege“ ist eine Verortung der Grundschule inmitten der Neubauquartiere und nicht an deren Rand essentiell. Entlang der Realisierung des Stuhrohrquartiers und des Quartiers am Weidenstieg ist eine dringende Versorgungsnotwendigkeit für knapp 300 Schülerinnen und Schüler durch die neue Grundschule ab dem Schuljahr 2027/28 zu erwarten.

Als weiteres wesentliches Kriterium für die Wahl eines Grundstücks für eine neue Grundschule ist zudem eine hinreichend große Grundstücksfläche zu berücksichtigen. Für eine 2,5-zügige Grundschule inkl. Erweiterungsoptionen werden rd. 7.200 m² auf einem Plangrundstück (idealtypisch) erforderlich. Entwurfsabhängig sind Abweichungen nach oben und unten möglich. Dabei nehmen Sportfelder (rd. 1.750 m²), reine Schulhofflächen (rd. 2.100 m²) neben den Gebäudegrundflächen den größten Anteil ein. Hierdurch werden die zunehmend an Bedeutung gewinnenden Freiraumerfordernisse der Schülerinnen und Schüler im Grundschulbereich adressiert. In Neubauquartieren mit hoher Umsetzungsgeschwindigkeit ist zudem zu berücksichtigen, dass sich rasch ein hoher Spitzenbedarf an Versorgungskapazitäten im Grundschulbereich aufbauen kann sowie in wenigen Fällen auch die Möglichkeit besteht, dass der ursprünglich prognostizierte Dauerbedarf zu gering ausfällt und damit einhergehend eine bauliche Erweiterung der Schule langfristig erforderlich sein kann.

Für die Erfordernisse der Schule sind nach der Aufstellung des Schulentwicklungsplans 2019 mehrere Standorte geprüft worden:

1. Sander Damm 5 als originär schulisch genutzte Fläche (Flurstück 5628, Gemarkung Bergedorf, insgesamt 8.779 m² davon rd. 7.200 m²): Eine Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass sich hier eine Grundschule mit den genannten Anforderungen gut realisieren ließe. Das Grundstück liegt zwischen dem großen geplanten Wohnbaugelände Stuhrohrquartier und den Wohnbaugeländen entlang des Schleusengrabens. Die Grundschule wäre damit für die zukünftigen Schülerinnen und Schüler aus den Neubaugebieten sehr gut erreichbar und würde dem wichtigen Konzept „Kurze Beine, kurze Wege“ Rechnung tragen. Zudem böte das Grundstück die Möglichkeit, sowohl auf bauliche Erfordernisse eines kurzfristigen Spitzenbedarfs als auch auf mittelfristige Erweiterungsoptionen reagieren zu können und Potenzial für weitere Gemeinschaftseinrichtungen wie bspw. eine Kindertagesstätte zu bieten.
2. Brookkehre (Flurstück 6645 und Flurstück 6643, Gemarkung Bergedorf, 14.300 m²): Das Grundstück liegt in einem Gewerbegebiet abseits der neuen Wohnbauquartiere. Alle erwarteten

Schülerinnen und Schüler müssten über unattraktive Wege deutlich weiter als zwei Kilometer zu einer möglichen Schule laufen bzw. gefahren werden. Lediglich das Neubaugebiet Stuhrohrstraße ist knapp unter zwei Kilometer entfernt. Eine Grundschule an dieser Stelle würde zu weite Wege für die Schülerinnen und Schüler bedeuten. Das Grundstück ist daher ungeeignet.

3. Geprüft wurde darüber hinaus noch eine Fläche am Sander Damm auf der östlichen Seite des Schleusengrabens, auf dem gemäß Bebauungsplan Hotel- und Gewerbenutzungen zulässig sind (Flurstück 4842, Gemarkung Bergedorf, 4.172 m²). Diese Fläche ist jedoch bereits für eine Schule der erforderlichen Mindestgröße von 2,5 Zügen zu klein.
4. Am Schilfpark, 3.453 m² (Teilfläche des Flurstücks 7727: 3.083 m²; Teilfläche des Flurstücks 7730: 370 m²): Die Fläche am Schilfpark liegt wesentlich zu weit im Süden der wesentlichen großen Neubauquartiere und entspricht mit knapp zwei Kilometern Entfernung vom größten noch zu realisierenden Neubauquartier, dem Stuhrohrquartier, wiederum auch dem politisch und pädagogisch gesetzten Ziel der „Kurzen Beine, kurzen Wege“ nicht. Zudem ist das Grundstück zu klein und eine Realisierung mit einem ausreichend großen und attraktiven Schulhof nicht umzusetzen. Reaktionsmöglichkeiten auf einen hohen Spitzenbedarf oder hinsichtlich mittelfristiger Erweiterungsoptionen bestehen nicht.

In der Abwägung aller Alternativen erweist sich der Standort Sander Damm 5 als die einzige wohnortnahe und hinreichend große und mithin bildungspolitisch akzeptable Lösung für die zukünftige Versorgung der Schülerinnen und Schüler. Der Standort ist im Bezirk akzeptiert, so hat sich bereits im März 2021 die Bezirkspolitik zu einer Schule an dem Standort bekannt und eine Ausweisung des Grundstücks als Fläche für den Gemeinbedarf in Aussicht gestellt.

Das dafür notwendige Bebauungsplanverfahren wird durch das Bezirksamt durchgeführt werden. BSB und SBH | Schulbau Hamburg werden die erforderlichen Planungen frühzeitig vorantreiben. Hierbei wird parallel zum bezirklichen Bebauungsplanverfahren die Planung der Grundschule erfolgen, sodass mit Erreichen der Vorweggenehmigungsreife des Bebauungsplanverfahrens der Bauantrag eingereicht werden kann. Nur so kann eine bedarfsgerechte Fertigstellung erzielt werden.

Entlang des Sander Damms soll außerdem zukünftig der Radschnellweg Hamburg-Bergedorf geführt werden. Daher wird durch den geplanten Ankauf des Grundstücks am Sander Damm auch für diese Realisierung der Grunderwerb mindestens einer Teilfläche

benötigt. Des Weiteren wird entlang des Schleusengrabens eine übergeordnete Wegeverbindung als Parkanlage geplant, für die ein Teil des Grundstücks benötigt wird.

Zur Erschließung des Grundstücks, unter Berücksichtigung der nördlich entstehenden Veloroute (rd. 100 m²), fallen hier zudem weitere Flächenbedarfe an. Darüber hinaus ist eine öffentliche Parkanlage mit einer Größe von 1.500 m² sowie einer Querwegeverbindung vom Schleusengraben an den Weidenbaumsweg fester Bestandteil der Planung. Ausgehend von einer Grundstücksgröße von 8.779 m² (Flurstück 5628) abzgl. der zusätzlichen außerschulischen Bedürfnisse (rd. 1.600 m²) und der Hanglage wird die resultierende nutzbare Grundstücksgröße als hinreichend bewertet. Das Grundstück am Sander Damm ist momentan planungsrechtlich im Bebauungsplan Bergedorf 110 als Gewerbefläche ausgewiesen. Es wurde im Jahr 2019 durch den Investor MAGNA AG erworben, in der Antizipation einer möglichen planungsrechtlichen Änderung, um ein großes Wohnungsbauvorhaben durchzuführen. Entlang dieser Erwartung manifestierten sich auch die Wertvorstellungen des Investors über diese Grundstücksfläche.

Die ersten Gespräche mit der MAGNA AG konzentrierten sich auf einen möglichen Flächentausch samt etwaiger Kompensationszahlungen mit dem ehemaligen Schulgrundstück „An der Twiete“ in Bergedorf-Lohbrügge. Ein derartiges Tauschgeschäft wurde seitens des Investors jedoch abschlägig beurteilt.

Seit Sommer 2022 wurden in mehreren Arbeitsrunden gemeinsam mit der MAGNA AG eruiert, ob eine Kombination aus Wohnungsbau und Schulbau auf dem Grundstück und hierüber ein Interessenausgleich möglich ist. Auf Grund der Komplexität der baulichen und rechtlichen Fragestellungen, die hiermit einher gingen, ist eine zeitgerechte Realisierung aus Sicht des Senats ausgeschlossen. Zudem würde die Qualität des in diesem Wege errichteten Schulbaus aus der Bewertungsperspektive „Freiraum und Schulentwicklungsmöglichkeiten“ erheblichen Einschränkungen unterliegen. Im Frühjahr 2023 wurde von weiteren Überlegungen dieser Art daher Abstand genommen.

Sollte ein Ankauf des Grundstücks durch die Stadt nicht zustande kommen, gab der Eigentümer an, das Grundstück entsprechend des Planrechts als Gewerbefläche auf unbestimmte Zeit zu vermieten. In diesem Fall könnte ein Zugriff der Stadt auf das Grundstück anderweitig nicht rechtzeitig und rechtssicher erfolgen, um die Versorgungsnotwendigkeit mit einer neuen Grundschule ab dem Schuljahr 2027/28 sicherzustellen. Für die Realisierung der neuen Grundschule südlich der B5 stellt der Erwerb des Grund-

stücks am Sander Damm 5, Flurstück 5628 der Gemarkung Bergedorf die einzige Alternative dar.

Für die Realisierung der neuen Grundschule südlich der B5 ist der Erwerb des Grundstücks am Sander Damm 5, Flurstück 5628 der Gemarkung Bergedorf zwingend. Andernfalls kann eine Erfüllung des hoheitlichen Auftrags, zeitgerecht eine ausreichende Anzahl an Schulplätzen zur Verfügung zu stellen, nicht gewährleistet werden. Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) ist mit dem Grunderwerb für das Sondervermögen Schulimmobilien beauftragt.

II.

Umsetzung

1. Verkehrswert des Grundstücks

Der Verkehrswert eines Grundstücks wird durch verschiedene Faktoren bestimmt, maßgeblich ist das geltende Planrecht. Im vorliegenden Fall weist das Planrecht (Bebauungsplan Bergedorf 110) das Grundstück als Gewerbefläche aus. Basierend auf den planungsrechtlichen Vorgaben und den Möglichkeiten zur Bebauung ergibt sich ein bestimmter Bodenrichtwert (BRW), der den Wert des Grundstücks beeinflusst.

Der Bodenrichtwert ist eine Kennzahl, die den durchschnittlichen Wert pro Quadratmeter Fläche in einem bestimmten Gebiet angibt. Er wird anhand von Vergleichspreisen ähnlicher Grundstücke in der Umgebung ermittelt. Mit den planungsrechtlichen Vorgaben und den potenziellen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks kann eine Bewertung durchgeführt werden, um den Verkehrswert zu bestimmen.

Es ist wichtig zu beachten, dass der Verkehrswert eine Einschätzung des Marktwerts zu einem bestimmten Zeitpunkt ist und dass er von individuellen Verhandlungen und besonderen Umständen beeinflusst werden kann. Der Verkehrswert ist daher ein Ausgangspunkt für Verhandlungen, und der tatsächliche Kaufpreis kann von diesem Wert abweichen, abhängig von den Interessen und Verhandlungen zwischen dem Eigentümer und potenziellen Käufern.

In diesem Fall ist der Verkehrswert von etwa 3,25 Mio. Euro das Ergebnis der Bewertung des Grundstücks basierend auf dem geltenden Planrecht (Bebauungsplan Bergedorf 110) und den Möglichkeiten zur Bebauung. Diese Bewertung gibt einen Orientierungswert für den Wert des Grundstücks, der in den weiteren Verhandlungen und in Abstimmung mit den Interessen aller beteiligten Parteien berücksichtigt werden sollte.

Im Einzelnen berechnet sich der Verkehrswert wie folgt:

Bewertungsstichtag: 1. Januar 2022

Grundstücksgröße: 8.779 m²

Bodenrichtwert (für Produktion und Logistik – gewerbliche Nutzung): 370 Euro/m²

Gesamt: 3.248.230,00 Euro

Das Grundstück bietet auf Grund seiner Größe von 8.779 m² und der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten einen beträchtlichen gesamtstädtischen Mehrwert. Die für die schulische Versorgung erforderliche Grundstücksfläche von knapp 7.200 m² ermöglicht durch die multifunktionale Ausgestaltung der Innen- und Außenbereiche auch die Mitnutzung von Flächen durch gemeinbedarfsbezogene Quartiersangebote außerhalb der Schulzeit. Dies gilt nicht nur für die Sporthalle, sondern auch für die Gemeinschaftsflächen wie Mensa und Aula. Von besonderem gesamtstädtischem Interesse ist das Grundstück zudem, da über den originär schulischen Bedarf hinaus, die verbleibenden Grundstücksflächen in Höhe von rd. 1.600 m² essentiell für die Umsetzung der Veloroute und der geplanten öffentlichen Parkanlage sowie einer Querwegeverbindung vom Schleusengraben an den Weidenbaumsweg sind. In Abhängigkeit von der weiteren zu konkretisierenden Planungen wären auch weitere Gemeinbedarfsnutzungen wie z.B. eine Kindertagesstätte grundsätzlich auf dem Grundstück möglich.

Insgesamt wird das Grundstück damit auch zu einer wertvollen Ressource für die Stadtentwicklung. Unter Berücksichtigung dieser multifunktionalen Nutzung kann ein Verkehrswert von etwa 4 Mio. Euro verifiziert werden.

2. Ankauf des Grundstücks über Verkehrswert/ Haushaltsauswirkungen

Der Kauf des Grundstücks zu einem Preis über dem Verkehrswert ermöglicht es der Stadt, strategisch wichtige Flächen für zukünftige Projekte zu sichern. Angesichts der begrenzten Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücken in stark nachgefragten Gebieten ist es wichtig, diese Entwicklungsmöglichkeiten langfristig zu sichern und auf potenzielle zukünftige Bedürfnisse zu reagieren. Darüber hinaus werden Flächen des Grundstücks wie beschrieben für die Schaffung einer Veloroute (nördlich des Grundstücks) sowie einer Wegeverbindung entlang des Schleusengrabens (östlich des Grundstücks) benötigt.

Es wird erwartet, dass das Grundstück auf Grund der steigenden Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen langfristig an Wert gewinnt. Daher

soll auch die langfristige Perspektive bei der Bewertung des Grundstückskaufs einbezogen werden.

Die Eigentümerin des Grundstücks fordert einen deutlich höheren Preis als den derzeitigen Verkehrswert, da die Eigentümerin das Grundstück in der Erwartung erworben hat, hier ein großes Wohnungsbauvorhaben zu realisieren. Auf Grund dieser antizipierten Entwicklungsmöglichkeit ging die Eigentümerin zwischenzeitlich von einem Verkehrswert von mindestens 15 Mio. Euro aus. Nach erfolgten Verhandlungsgesprächen legte die MAGNA AG mit Schreiben vom 20. Juni 2023 ein Verkaufsangebot für einen Preis von 9,5 Mio. Euro vor, vorausgesetzt der Kaufvertrag wird bis zum 30. September 2023 beurkundet. Für den Fall einer späteren Beurkundung fordert die MAGNA AG einen Kaufpreis in Höhe von 10 Mio. Euro.

Der Kauf des Grundstücks liegt im erheblichen Interesse des Gemeinbedarfs. Der hoheitlichen Verpflichtung, eine wohnortnahe Beschulung mit altersangemessenen Wegen sicherzustellen, um zeitlich bedarfsgerecht den erwarteten Schülerinnen und Schüler aus den Neubauquartieren angemessene Lern- und Lebensorte zu bieten, kann nur durch den Erwerb dieses Grundstücks nachgekommen werden. Durch die Schaffung der Veloroute und der Wegeverbindung entlang des Schleusengrabens wird darüber hinaus in die langfristige Lebensqualität Hamburgs investiert. Die Errichtung der Veloroute am Sander Damm würde die Fahrradinfrastruktur verbessern und somit den nachhaltigen Mobilitätsbedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger entsprechen. Gleichzeitig wird damit ein Beitrag zur Umweltfreundlichkeit der Stadt geleistet. Die Erweiterung der Wegeverbindung entlang des Schleusengrabens dient nicht nur zur Bereitstellung zusätzlicher Erholungsflächen, sondern auch zur Steigerung der Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit des Schleusengrabens.

Zusammenfassend ermöglicht der Kauf des Grundstücks zu einem Preis über dem Verkehrswert der Stadt, die Sicherstellung des hoheitlichen Versorgungsauftrags an wohnortnahen Schulplätzen mit einer guten Freiraumversorgung, schafft Planungssicherheit für die Realisierung der für die Verkehrswende essentiellen Velorouten und adressiert den bezirklichen Bedarf an qualitativ hochwertigen und großzügigen öffentlichen Freiräumen. Zudem ermöglicht das Grundstück flexibel auch auf zukünftige Bedürfnisse der Gemeinschaft einzugehen. Dies stellt eine langfristige Investition in die Stadtentwicklung dar, indem Flä-

chen bevorratet werden und potenzielle Wertsteigerungen berücksichtigt werden.

Der von der Bürgerschaft mit dem über den Haushalt 2023/2024 bewilligte Wirtschaftsplan 2023/2024 des Sondervermögens Schulimmobilien enthält ausreichende Ansätze für den Grunderwerb. Zusätzliche Haushaltsmittel zur Finanzierung des Ankaufs dieses Grundstücks werden nicht benötigt.

Die Auswirkungen auf die Miete im Mieter-Vermieter-Modell Schulbau beschränken sich auf den kalkulatorischen Zinseffekt für die Finanzierung. Eine Belastung durch Abschreibungen entsteht durch Grunderwerb nicht, da auf Grund und Boden keine Abschreibungen gebucht werden.

Ein Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen verfügbaren Alternativen kann nicht dargestellt werden, da keine Alternative zu Verfügung steht. Ein Verzicht auf den Ankauf kommt nicht in Betracht, da sonst der hoheitliche Versorgungsauftrag mit ausreichend öffentlichen Schulen nicht erfüllt werden könnte.

Auf Grund der erheblichen Bedeutung des Ankaufes des Grundstückes für die Sicherstellung der Versorgung der Schülerinnen und Schüler zu

einem Wert über dem Verkehrswert wird die Bürgerschaft befasst.

III.

Vorwegüberweisung

Eine Vorwegüberweisung an den zuständigen Ausschuss ist für die Ermöglichung eines stichtagsbezogenen geringeren Kaufpreises erforderlich.

IV.

Petition

Die Bürgerschaft wird gebeten, vom Inhalt dieser Mitteilung Kenntnis zu nehmen und dem Ankauf der Liegenschaft zu einem über dem Verkehrswert liegenden Kaufpreis von 9,5 Mio. Euro zuzustimmen.

Anlage:

Lageplan des Flurstücks 5628 der Gemarkung Bergedorf

Lageplan des Flurstücks 5628 der Gemarkung Bergedorf

