

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 16.01.25

und Antwort des Senats

Betr.: Holstenareal: Wird der Senat jetzt sein Vorkaufsrecht nutzen?

Einleitung für die Fragen:

Bei den Verhandlungen mit der Carlsberg-Brauerei hat der Hamburger Senat unter Führung von Olaf Scholz auf ein mögliches Vorkaufsrecht für das Holstenareal in Altona verzichtet. Erst 2019 hat der Senat eine Verordnung zum Vorkaufsrecht für das Holsten-Quartier erlassen (siehe meine Schriftliche Kleine Anfrage Drs. 22/6540, Nummer 16).

Im Dezember 2024 wurde bekannt, dass die Adler Group, die derzeitige Eigentümerin der Holstenareals, den Immobiliendienstleister CBRE mit der Veräußerung des Geländes beauftragt hat. Laut Informationen der „Zeit“ war der 18. Dezember Bieterschluss für das Verkaufsverfahren.

Ich frage den Senat:

Vorkaufsrecht

Frage 1: *Seit wann sind dem Senat die geplante Veräußerung des Holstenareals und die Beauftragung des Immobiliendienstleisters CBRE bekannt? Bitte auch angeben, auf welchem Weg der Senat davon erfahren hat und ob es eine Information des Senats durch die Adler Group oder in ihrem Namen Handelnden gegeben hat.*

Antwort zu Frage 1:

Die Adler Group S.A. hat der für Stadtentwicklung und Wohnen zuständigen Behörde in einem Termin am 4. September 2023 mitgeteilt, dass sie die Bebauung auf dem Holstenareal nicht realisieren werde und beabsichtige, das Areal zu veräußern. Darüber, welcher Dienstleister mit der Vermarktung beauftragt werden solle, hat die Adler Group S.A. nicht informiert.

Frage 2: *Sind dem Senat das in der Presse genannte „Investment Memorandum“ von CBRE in Bezug auf das Holstenareal sowie die neue Bau-massenstudie des von der Adler Group beauftragten Architektenbüros bekannt?*

Antwort zu Frage 2:

Das Memorandum ist dem Senat seit November 2024 bekannt, die genannte Studie liegt dem Senat nicht vor.

Frage 3: *Ist dem Senat bekannt, welche Unternehmen sich beworben haben? Bitte auch angeben, ob es Hamburger und/oder internationale Unternehmen sind.*

Antwort zu Frage 3:

Angaben zum Kreis der Interessenten liegen dem Senat nicht vor.

Frage 4: *Hat sich ein Unternehmen der Stadt Hamburg an dem Verfahren beteiligt?*

Antwort zu Frage 4:

Der Senat sieht zum Schutz seines internen Beratungs- und Entscheidungsbereichs von Angaben zu dem laufenden Verfahren ab (vergleiche BVerfG, Urteil vom 7.11.2017, 2 BvE 2/11, BVerfGE 147, 50-184, juris, Rn. 229).

Frage 5: *Prüft(e) der Senat, ob er sein Vorkaufsrecht ausüben kann?
Wenn ja, mit welchem Ergebnis, wenn nein, weshalb nicht?*

Antwort zu Frage 5:

Sollte es zu einem Verkaufsfall kommen, prüft die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH), ob und welche einschlägigen Vorkaufsrechtstatbestände vorliegen. Da der FHH aktuell keine Kenntnisse über einen Verkaufsfall vorliegen, ist die Prüfung noch nicht gestartet worden.

Frage 6: *Innerhalb welcher Frist nach Bekanntwerden der aktuellen Verkaufsabsichten muss der Senat sein Interesse an der Ausübung des Vorkaufsrechts wem gegenüber kundtun? Bitte gegebenenfalls das Datum angeben, an dem der Senat sein Interesse bereits kundgetan hat.*

Antwort zu Frage 6:

Die gesetzliche Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt nach § 28 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) drei Monate.

Vorbemerkung: *In meiner oben zitierten Schriftlichen Kleinen Anfrage teilte der Senat unter Nummer 15 mit: „Nach der Änderung des § 28 Absatz 3 Satz 1 BauGB durch das Baulandmobilisierungsgesetz kann die FHH jetzt bei der Ausübung des Vorkaufsrechts in jedem Fall den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert bestimmen, wenn der Kaufpreis diesen übersteigt.“*

Frage 7: *Trifft diese Aussage auch auf das Holstenareal zu?
Wenn nein, weshalb nicht?
Wenn ja, wonach bemisst sich der Verkehrswert (bisherige Ausweisung als Gewerbegebiet, geplante Ausweisung entsprechend des B-Plan-Entwurfs oder anderes)?*

Antwort zu Frage 7:

Ja, die Aussage könnte auch auf das Holstenareal zutreffen. Es findet unabhängig vom Baulandmobilisierungsgesetz immer eine Bestimmung des objektiven Verkehrswertes nach § 194 BauGB durch einen unabhängigen und vereidigten Verkehrswertgutachter statt, welcher das Bewertungsverfahren und seine Grundlagen nach der Immobilienwertermittlungsverordnung auswählt.

Vorbemerkung: *In der Schriftlichen Kleinen Anfrage 22/3490 vom 04.03.21 führt der Senat zum Vorkaufsrecht auch aus: „Der Senat war überdies im Rahmen des bisherigen Gesetzgebungsverfahrens mit einem Antrag im Bundesrat erfolgreich, der darauf gerichtet ist, dass Vorkaufsrechte nicht nur in Fällen ausgeübt werden können, in denen Grundstücke veräußert werden, sondern auch in Fällen, in denen anstelle von Grundstücken Anteile eines das Eigentum am Grundstück haltenden Unternehmens veräußert werden, sogenannte share deals.“*

Frage 8: *In welchen Fällen hat der Senat bisher sein Vorkaufsrecht bei share deals ausgeübt oder die Ausübung angekündigt?*

Antwort zu Frage 8:

Der zur Finanzbehörde gehörende Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) hat bislang in einem Fall bei einem Verkauf von Anteilen an einer grundstückshaltenden Gesellschaft, einem „Share Deal“, ein gemeindliches Vorkaufsrecht ausgeübt. Zwischen den Beteiligten konnte eine Einigung zur weiteren Abwicklung des Ankaufs erzielt werden, sodass eine gerichtliche Klärung über die Wirksamkeit der Ausübung nicht herbeigeführt wurde. Hiervon betroffen war das Gelände des „Freundenberger Areal“ in Harburg im Bereich der Seevestraße, Alte Seevestraße und Buxtehuder Straße.

Frage 9: *Was ist der Unterschied zwischen einem „share deal“ und einem „asset deal“?*

Antwort zu Frage 9:

Im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen versteht man unter „Asset Deal“ den Direkterwerb der Immobilie im Wege eines Sachkaufs. Mit „Share Deal“ ist der Erwerb von Anteilen an der Gesellschaft gemeint, in deren Vermögen sich die Immobilie befindet.

Frage 10: *Hat der Senat beim Holstenareal auch im Falle eines asset deals ein Vorkaufsrecht?*

Antwort zu Frage 10:

Grundsätzlich kommt bei einem Asset Deal ein Vorkaufsrecht in Betracht. Ob ein solches vorliegt, ist anhand der einschlägigen Rechtsgrundlagen in jedem Einzelfall zu prüfen.

Noch mehr und engere Bebauung?

Vorbemerkung: *In den langwierigen Verhandlungen zwischen Stadt und Projektentwicklerin/Adler Group über das Holstenareal gab es die Verständigung auf eine Bebauung mit einer maximalen Bruttogeschossfläche (BGF) von 186.500 Quadratmetern. Die dadurch entstehende Dichte führt zu übermäßiger Verschattung etlicher Wohnungen und geht weit über das normale Maß hinaus, was zurecht scharf kritisiert wird. Medienberichten zufolge wird in dem aktuellen Maklerangebot nunmehr eine Bruttogeschossfläche von 218.500 Quadratmetern genannt. Grundlage dafür soll eine Baumassenstudie eines Architekturbüros sein.*

Frage 11: *Welche Informationen über eine Erhöhung der Baumasse hat der Senat wann von wem erhalten?*

Antwort zu Frage 11:

Die im sogenannten Memorandum aufgeführten Daten zur Baumasse stimmen nicht mit dem Bebauungsplan-Entwurf und dem städtebaulichen Vertrag überein. Anfragen zu den im Memorandum veröffentlichten Informationen hat es nicht gegeben, daher wurden weitere Prüfungen nicht durchgeführt. Im Übrigen siehe Antwort zu 2.

Frage 12: *Welche Bauvoranfragen sind wann und von wem (Eigentümerin oder Dritte) bei den zuständigen Behörden gestellt wurden? Falls aus Datenschutzgründen die Namen von Nichteigentümer*innen nicht genannt werden dürfen, bitte angeben, ob Dritte Bauvoranfragen gestellt haben. Bitte für jede Bauvoranfrage angeben, um welche Geschossigkeit, Baumasse und anderes es ging.*

Antwort zu Frage 12:

Zu dem im Rahmen eines hochbaulichen Workshopverfahrens entschiedenen gewerblichen Bauvorhaben wurde ein Bauantrag am 25. April 2022 gestellt und am 10. August 2023 zurückgezogen (Rücknahmefiktion wegen nicht fristgerecht eingereicherter Nach-

forderung von Bauvorlagen). Die im zurückgezogenen Bauantrag vorgesehene Baumasse (29.130 m² Bruttogeschossfläche (BGF)) entsprach der Auslobung (29.500 m² BGF) und dem Ergebnis des hochbaulichen Verfahrens.

Es wurden keine weiteren Bauvoranfragen gestellt.

Frage 13: *Wie ist der Stand des Bebauungsplanverfahrens für das Holstenareal?*

Antwort zu Frage 13:

Der Bebauungsplan hat im November/Dezember 2021 öffentlich ausgelegen.

Frage 14: *Ist bei der in den Medien genannten Erhöhung der Baumasse und der Geschossigkeit eine erneute Auslegung des Bebauungsplanverfahrens erforderlich?*

Falls nein, ab welcher Erhöhung der Bruttogeschossfläche und der Geschossigkeit wird eine erneute Auslegung oder ein neues Bebauungsplanverfahren erforderlich?

Antwort zu Frage 14:

Damit hat sich der Senat noch nicht befasst.

Frage 15: *Gab es Anfragen an die zuständigen Behörden, ob eine Erhöhung der Baumasse und der Geschossigkeit mit dem Bebauungsplanentwurf vereinbar ist?*

Wenn ja, bitte angeben, wann, von wem und mit welchen Angaben zur geplanten BGF und Geschossigkeit diese Anfragen gestellt wurden.

Frage 16: *Gab es Anfragen an die zuständigen Behörden, ob eine Veränderung des Entwurfs des Städtebaulichen Vertrages möglich ist?*

Wenn ja, bitte angeben, wann, von wem und mit welchen Angaben diese Anfragen gestellt wurden.

Antwort zu Fragen 15 und 16:

Der Senat hat mit der Adler Group S.A. weder eine Erhöhung der Baumasse oder Geschossigkeit noch etwaige Abweichungen vom städtebaulichen Vertrag erörtert. Siehe Antwort zu 11.

Frage 17: *Welche Kosten sind der Freien und Hansestadt Hamburg bisher im Zusammenhang mit dem Holstenareal entstanden?*

Antwort zu Frage 17:

Der FHH sind bisher keine Kosten entstanden.