



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord
Bezirksversammlung

Drucksachen-Nr.
28.08.2012

Kleine Anfrage

gem. § 24 Bezirksverwaltungsgesetz

- öffentlich -

von Martin Bill (GAL-Fraktion)

Beratungsfolge	am	TOP

Vorkaufsrecht für die „Hertie-Fläche“ in Barmbek Kleine Anfrage Nr. 73/2012

Sachverhalt/Fragen

28. August 2012

Am Donnerstag, 9. August 2012, diskutierte der Stadtentwicklungsausschuss unter Top 6.2 in öffentlicher Sitzung über einen einstimmigen Beschluss des Sanierungsbeirats. Der Sanierungsbeirat forderte den Stadtentwicklungsausschuss darin auf, von der geplanten Bebauung auf der Fläche des ehemaligen zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) und P&R-Parkplatz in Barmbek in der geplanten Form Abstand zu nehmen und stattdessen einen Ideen- und Realisierungswettbewerb für die Flächen ZOB / P&R-Parkplatz / Hertie / Piazzetta auszuloben. In der Sitzung argumentierte ein Vertreter des Sanierungsbeirats, dass die Stadt nach Klärung der Eigentumsfrage genauso wie ein privater Investor die Möglichkeit hätte, das Grundstück „Hertie“ aufgrund eines in dem Sanierungsgebiet begründeten Vorkaufrechtes anzukaufen und so den Wettbewerb umzusetzen. Die Verwaltung führte daraufhin knapp aus, dass ein solches Vorkaufsrecht nicht bestehe. Allerdings heißt es in § 24 Abs. 1. Nr. 3. BauGB:

„(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufrecht zu beim Kauf von Grundstücken

(...)

3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich, (...).

“

Ich frage in diesem Zusammenhang den Herrn Bezirksamtsleiter:

1. Ist es zutreffend, dass der Freien und Hansestadt Hamburg kein Vorkaufsrecht für die Fläche des ehem. Hertie-Kaufhauses zusteht?

a. Wenn ja:

Wie erklärt sich der Widerspruch zu § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB?

b. Wenn nein:

i. Warum wurde dies in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am Donnerstag, 9. August 2012 so von der Verwaltung vorgebracht?

ii. Wurde durch die Stadt / den Bezirk geprüft, ob dieses Vorkaufrecht auszuüben wäre?

iii. Warum wird im Falle der "Hertie-Fläche" das Vorkaufsrecht im Interesse einer qualitativ

hochwertigen Planung nicht ausgeübt, während Hamburg etwa in der HafenCity durch Vorkaufsrechte eine Flächenentwicklung aus eigenem Flächenbestand betreibt?

Martin Bill

Das Bezirksamt beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

Es existiert kein Widerspruch zu § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Es wurde durch die Stadt/den Bezirk geprüft, ob ein etwaiges Vorkaufsrecht ausgeübt werden könnte. Im Einzelnen:

I.

Das Hertie-Gebäude befindet sich auf den Flurstücken 3059, 3375 und 2983 der Gemarkung Barmbek. Die vorgenannten Grundstücke stehen nicht im Eigentum lediglich einer Rechtsperson. Vielmehr existieren voneinander abweichende Grundeigentümer.

II.

1.

Das Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB setzt zunächst voraus, dass ein rechtsgültiger Kaufvertrag vorliegt, für die die Genehmigung nach § 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB im Einzelfall oder nach § 144 Abs. 3 BauGB allgemein erteilt ist, soweit eine Genehmigung erforderlich ist.

Ein rechtsgültiger Kaufvertrag im vorgenannten Sinne liegt nach Kenntnis des Bezirksamtes Hamburg-Nord derzeit nicht vor. Damit bestehen derzeit nicht die Voraussetzungen für ein Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

2.

Es bestehen derzeit auch keine Anhaltspunkte, dass weitere für die Ausübung eines etwaigen Vorkaufsrechts notwendige gesetzliche Voraussetzungen vorliegen.

Nach § 24 Abs. 3 BauGB darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Der Grundstückserwerb müsste dann die Durchsetzung der mit der Sanierung konkret verfolgten städtebaulichen Ziele erleichtern. In Anbetracht der schwierigen Eigentumsverhältnisse (vgl. hierzu unter Ziffer I.) dürfte dies nur bei einem vollständigen Verkauf sämtlicher oben genannter Grundstücke denkbar sein, wobei weiterhin zu beachten wäre, dass besonders schutzwürdige Belange des Grundstückserwerbers dazu führen könnten, dass diese dem Gemeinwohl entgegenstehen. Diese Gesichtspunkte spielen jedoch lediglich bei Annahme des Vorliegens eines rechtsgültigen Kauvertrages (hierzu unter Ziffer II. 1.) in einem weiteren Prüfungsschritt eine Rolle.

i.V.

Annemarie Weidemann

Anlage/n:

ohne Anlagen