



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksversammlung Altona

A/BVG/61.10-5 T3

Drucksache XVIII-A022  
Datum 26.06.2008

### **Auskunftersuchen gem. § 27 BezVG**

von den Mitgliedern der Bezirksversammlung Altona

Eckhard Fey, Anita Friedetzky, Robert Jarowoy, Michael Sauer und Karsten Strasser  
(alle Fraktion DIE LINKE)

#### **Verzicht auf Vorkaufsrecht bei „Forum“ und „Frappant“**

Die im Volksmund als „Forum“ und „Frappant“ bekannten Gebäudekomplexe auf der südlichen Seite der Großen Bergstraße liegen seit 22. Juli 2005 im Zentrum des „Sanierungs- und Stadtumbaugebietes Altona – Altstadt S5“. Sie gehören seit 14. Mai 1971 zum Kerngebiet des „Bebauungsplanes Altona-Altstadt 14“. Laut §2 dieses Gesetzes sind dort Wohnungen oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig. Auch in der Anlage 1 der „Verordnung zur Gestaltung von Neu-Altona vom 13. November 1956“ wird dieses Gebiet als Wohnfläche ausgewiesen. Im Baustufenplan Altona-Altstadt vom 11. Januar 1955 wird diese ca. 2 ha große Fläche an der Straßenseite als 5 geschossiges Mischgebiet (Gewerbe und Wohnen) und zum jetzigen Lawaetzweg hin als 4-geschossiges Wohngebiet ausgewiesen.

Seit Existenz des Sanierungsbeirates für dieses Sanierungsgebiet steht das Thema alternative Nutzung mit Schwerpunkt Wohnungsbau im Zentrum der inhaltlichen Diskussion. Von Seiten der Anwohner, Gewerbetreibenden, ortsansässigen Künstler und Zwischennutzer der brachliegenden Gewerbeflächen wurde und wird in der öffentlichen Diskussion immer wieder angeregt, dass die Stadt ihre „gesetzlichen Vorkaufsrechte“ (Zweiter Teil, dritter Abschnitt BauGB - §§ 24 - 28) wahrnimmt, um per Bauleitplanung die Lebensqualität im Stadtteil zu sichern und auszubauen.

Seit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sind beide Gebäudeflächen ein- bzw. mehrmalig verkauft worden, ohne dass die FHH die ihr gesetzlich zustehenden Vorkaufsrechte ausgeübt hat.

Dazu haben wir folgende Fragen:

1. Welche Behörde bzw. welches Gremium der FHH entscheidet über die Ausübung der Vorkaufsrechte nach §§ 24, 25 und 27a BauGB?
2. Gibt es in der FHH weitere gesetzliche Regelungen zur Ausübung von Vorkaufsrechten?

Wenn Ja, um welche handelt es sich dabei im Einzelnen?

3. Gibt es für die Ausübung der Vorkaufsrechte in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten der FHH Procedere, die über die Bestimmungen des § 28 Abs. 1 BauGB hinausgehen, bzw. diese genauer festlegen?

Wenn Ja, welche städtischen Verordnungen kommen zur Anwendung?

Wenn Nein, warum gibt es solche nicht?

4. Wurde in der Vergangenheit in der FHH ein gesetzliches Vorkaufrecht (nach BauGB oder städtischen Gesetzen) ausgeübt?

Wenn Ja, bitte Datum und Objekt bzw. Flächen angeben.

5. Wurden in der Vergangenheit in der FHH in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten Vorkaufsrechte nach BauGB ausgeübt?

Wenn Ja, bitte Datum und Objekt bzw. Flächen angeben.

6. In § 28 (1), Sätze 2-4 BauGB heißt es: *„Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Besteht ein Vorkaufsrecht nicht oder wird es nicht ausgeübt, hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis gilt als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts.“*

Wurde so ein Zeugnis bei den Verkäufen des „Forum“ und „Frappant“ seit Existenz des „Sanierungs- und Stadtumbaugebietes Altona – Altstadt S5“ von den zuständigen Stellen der FHH ausgestellt?

Wenn Ja, bitten wir um genauere Angabe der Gründe (§ 24, Absatz 3, Satz 1).

Wenn Nein, warum war eine Zeugnisausstellung nicht notwendig?

7. Beabsichtigt die FHH in Zukunft im „Sanierungs- und Stadtumbaugebietes Altona – Altstadt S5“ oder in anderen Gebieten der FHH im Zuge von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen von den „gesetzlichen Vorkaufsrechten der Gemeinde“ Gebrauch zu machen?

Wenn ja, um welche Flächen oder Objekte handelt es sich dabei?

Wenn Nein, denkt die FHH darüber nach, andere Möglichkeiten zur Sicherung der Bauleitplanung in diesen Gebieten wahrzunehmen (§§ 14 – 23 BauGB)?

**Die Finanzbehörde beantwortet das Auskunftersuchen wie folgt:**

**Zu 1.):**

Die Kommission für Bodenordnung entscheidet über die Ausübung von Vorkaufsrechten auf Antrag der Finanzbehörde.

**Zu 2.):**

Nein.

**Zu 3.):**

Nein, die Bestimmungen des BauGB sind ausreichend.

**Zu 4.):**

Regelmäßig wird ein gesetzliches Vorkaufsrecht z.B. dann ausgeübt, wenn qualifiziertes Planrecht besteht und eine Gemeinbedarfsausweisung realisiert oder abgesichert werden soll.

Aufgrund der Vielzahl derartiger Fälle ist eine Auflistung über einen Zeitraum von Jahrzehnten mit vertretbarem Verwaltungsaufwand nicht leistbar.

**Zu 5.):**

Im Bezirk Altona wurden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten keine Vorkaufsrechte nach BauGB ausgeübt.

**Zu 6.):**

Für den Gebäudekomplex „Frappant“ wurde ein solches Zeugnis ausgestellt, weil die Verfolgung sanierungsrechtlicher Ziele durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages durchgesetzt werden soll und kann. Seit Beginn der Sanierungsgebietsausweisung wurden keine weiteren Anträge zur Vorkaufsrechtsausübung für die Gebäudekomplexe „Frappant“ und „Forum“ gestellt.

**Zu 7.):**

Hypothetische Fragen können nicht beantwortet werden, die Entscheidung darüber hängt vom jeweiligen Einzelfall ab.

**Petitum:**

**Die Bezirksversammlung wird um Kenntnisnahme gebeten.**