

Kleine Anfrage **des Abgeordneten Martin Damaszek (CDU) vom 11.03.2009** **und Antwort des Bezirksamtes**

Betr.: Verkauf von Teilflächen des Rothenburgsorter Marktplatzes

Die Um- bzw. Neugestaltung des Rothenburgsorter Marktplatzes steht seit Jahren ganz oben auf der politischen Agenda des Bezirks Hamburg-Mitte für den Stadtteil Rothenburgsort. Mit der Neugestaltung soll das Zentrum von Rothenburgsort neu belebt werden.

Nach einigen Enttäuschungen scheint mit der AVW Immobilien AG endlich ein Investor gefunden worden zu sein, der einen Neubau tatsächlich umsetzen wird. Das von der AVW geplante Wohn- und Geschäftsgebäude soll den Stadtteil aufwerten und die Wohn- und Lebensqualität verbessern. Der Wochenmarkt ist bereits vorübergehend umgezogen und die Baumaßnahmen haben begonnen.

In der Sitzung des Stadteiltrats Rothenburgsort am 25. Februar 2009 wurde bekannt, dass derzeit zwischen der Finanzbehörde und dem Investor AVW Immobilien AG Verhandlungen über den Verkauf des ca. 1200 m² großen städtischen Grundstücks innerhalb des von der geplanten Bebauung gebildeten „U“ (sog. Innenhof) laufen. Im Bezirksamt Hamburg-Mitte soll in diesem Zusammenhang an entsprechenden Vereinbarungen / Verträgen sowie an der Formulierung von Baulasten gearbeitet werden, die die Durchführung des Wochenmarktes auf den bisherigen Flächen sicherstellen sollen.

Vor diesem Hintergrund frage ich die Bezirksamtsleitung:

1. Führt die Verwaltung Verhandlungen über einen möglichen Verkauf (oder eine Verpachtung) von Flächen des Rothenburgsorter Marktplatzes? Über welche Flächen wird verhandelt?

Ja. Es wird über einen Verkauf der im anliegenden Lageplan hellgrau gekennzeichneten, etwa 1.079 m² großen Flächen verhandelt.

2. Welchen Nutzen erhofft sich die Verwaltung von einem teilweisen Verkauf des Rothenburgsorter Marktplatzes? Welche Vorteile und welche Nachteile sieht die Verwaltung in einem Verkauf?

Das in den vergangenen Jahren von langwierigen, letztlich erfolglosen Verhandlungen und diversen Umplanungen belastete Vorhaben zur städtebaulichen Umgestaltung des Rothenburgsorter Marktplatzes mit dem Ziel, hier ein neues Zentrum für den Stadtteil zu schaffen, soll erfolgreich umgesetzt werden.

Der Vorteil eines Verkaufs der Teilfläche besteht aus einer nicht mehr unterbauten öffentlichen Fläche; diese muss auch nicht mehr aus knappen Unterhaltungsmitteln instandgesetzt werden und auch die Verkehrssicherungspflicht obliegt nicht mehr der Stadt. Als Nachteil entsteht eine nicht mehr ganz frei verfügbare Fläche.

3. Wann und zu welcher Gelegenheit wurde erstmals die Idee eines Verkaufs von Teilflächen des Rothenburgsorter Marktplatzes aufgebracht? Durch wen?

Im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens wurde seitens des Investors ein Verkauf von Teilflächen des Rothenburgsorter Marktplatzes angeregt. Dieses geschah, weil der Investor beabsichtigt, den "Innenhof" mit einer Tiefgarage für die notwendigen Stellplätze zu unterbauen. Dieses ist unter einer öffentlichen Fläche jedoch nur im Ausnahmefall möglich. Dann können die Parkplätze aber nicht zur Bilanzierung der notwendigen Stellplätze herangezogen werden. Da die Fläche nicht zur notwendigen Erschließung benötigt wird, wurden weitere Verwaltungsschritte in Richtung Verkauf angestoßen. Auf Seiten des Investors spielten außerdem Kostengründe (Belastbarkeit der TG-Decke) eine Rolle.

4. Ist der beabsichtigte Verkauf der Fläche mit der Begründung des geltenden B-Plans Rothenburgsort 18 zu vereinbaren?

Wenn „ja“: In welcher Weise? Mit der Bitte um ausführliche Begründung.

Ja. Gem. Begründung zum B-Plan Rothenburgsort 18 sollen die sog. "Marktachse" und der "Innenhof" als multifunktionale Flächen nutzbar sein. Es ist beabsichtigt, nachfolgend aufgeführte öffentliche Nutzungen im Kaufvertrag mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der FHH zu sichern:

- Berechtigung der FHH, den "Innenhof" 2x wöchentlich für Zwecke eines öffentlichen Wochenmarktes in Anspruch zu nehmen
- Berechtigung der FHH, den "Innenhof" bis zu 12 x pro Jahr für öffentliche Veranstaltungen wie z.B. Volksfeste, Straßentheater oder Musikveranstaltungen zu nutzen, wobei bis zu 7 öffentliche Veranstaltungen als 1-tägige, ganztägige Veranstaltungen und bis zu 5 öffentliche Veranstaltungen als 3-tägige, ganztägige Veranstaltungen durchgeführt werden dürfen.

5. Wie viel öffentlicher Raum bliebe nach einem Verkauf der in Frage stehenden Fläche im Bereich des B-Plans Rothenburgsort 18 erhalten, wo genau? (bitte in m² angeben; für Lage ggf. Zeichnung)

Die im anliegenden Lageplan dunkelgrau gekennzeichnete, etwa 4.065 m² große Fläche bliebe als öffentliche Straßenverkehrsfläche erhalten.

6. Betrachtet das Bezirksamt den erstmals im Bezirk ausgeübten Verkauf einer öffentlichen, bisher als Wochenmarkt genutzten Fläche, die zudem zentral in einem Schwerpunktgebiet der aktiven Stadtteilentwicklung liegt, als Angelegenheit von grundsätzlicher Bedeutung nach § 19 BezVG?

Falls „nein“: Warum nicht?

Falls „ja“: Wann und wie gedenkt das Bezirksamt die politischen Gremien hierüber zu informieren, um der Bezirksversammlung die Möglichkeit einzuräumen, hierzu einen Beschluss zu fassen?

Nein. Die "öffentlichen Nutzungen" sollen durch entsprechende vertragliche Regelungen und Dienstbarkeit gesichert werden und bleiben somit erhalten; dieses ist Bedingung für einen Verkauf.

7. Im Fall des Verkaufs: Wie viel Zeit haben die Abteilung Verbraucherschutz, Stadterneuerung, Rechtsabteilung etc. zur Verfügung, um Baulasten bzw. Verträge mit dem zukünftigen Eigentümer so auszuarbeiten, dass diese Bestand haben und dem Bezirk auf Dauer alle wünschbaren Zugriffsrechte sichern?

Es gibt in dieser Hinsicht keine zeitlichen Vorgaben.

8. Bestehen im Bezirksamt die juristischen Kompetenzen bzw. die zeitlichen Ressourcen, diese Aufgabe innerhalb des vorgegebenen Zeitraums zu erledigen?

Es bestehen im Bezirksamt die Kompetenzen und Ressourcen, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Baulastverfahren durchzuführen. Die Sicherung des Wochenmarktes sowie weiterer öffentlicher Veranstaltungen durch eine Dienstbarkeit erfolgt in enger Abstimmung mit der für Grundstücksverkäufe zuständigen Finanzbehörde -Immobilienmanagement-.

9. Hält es die Verwaltung für angebracht, für die Rechtsfragen des Verkaufs der öffentlichen Fläche ein externes Rechtsgutachten einzuholen, das die denkbaren juristischen Implikationen ausleuchtet?

Falls nein: Warum nicht?

Falls ja: Hat sie entsprechende Schritte eingeleitet?

Nein, fällt nicht in den Aufgabenbereich des Bezirksamtes Hamburg-Mitte.

10. Im Falle des Verkaufs: Zwischen welchen Parteien werden im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Verkauf der Fläche welche Vereinbarungen zu welchen Themen mit welchen „Laufzeiten“ geschlossen (nach bisherigem Stand)?

Grundsätzlich werden Grundstücksverkäufe inklusive aller Details zwischen Grundeigentümer und Investor vertraulich vertraglich geregelt. Sämtliche Verhandlungen werden unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Kommission für Bodenordnung geführt.

11. Welche Vereinbarungen sind geplant insbesondere bezüglich

- a) der Sicherung des Bestands des Wochenmarktes?

Dienstbarkeit im Verkaufsvertrag

- b) der Sicherung der öffentlichen „Begehbarkeit“ und Nutzbarkeit auch außerhalb der Öffnungszeiten der Läden bzw. des Wochenmarktes?

Über die Baugenehmigung. Die am "Innenhof" liegenden Geschäfte haben ihren Eingang bzw. ihre Schaufenster auf der Innenseite.

- c) der Möglichkeiten des Bezirks, Sondernutzungen für die Fläche zu genehmigen?

Die Genehmigung von Sondernutzungen auf Privatfläche scheidet aus.

- d) der Kosten/Pacht für den Bezirk im Zusammenhang mit der Durchführung des Wochenmarktes und der Kosten/Pacht für andere öffentliche Nutzungen?

Für die Durchführung des Wochenmarktes (2x wöchentlich) und bis zu 12 öffentlicher Veranstaltungen pro Jahr muss seitens des Bezirksamtes kein Entgelt für die Nutzung der Fläche gezahlt werden.

- e) der Ausübung des Hausrechts?

Während des Marktbetriebes übt das Bezirksamt -VS- auf der Marktfläche das Hausrecht aus.

- f) der Abgrenzung der privaten Fläche zur öffentlichen Fläche?

Die optische Abgrenzung zwischen privater und öffentlicher Fläche ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Planung.

- g) der Reinigung der Flächen etc.?

Hierzu ist noch keine abschließende Vereinbarung getroffen worden. Das Bezirksamt -VS- trägt aber die Kosten der Reinigung an den Markttagen.

- h) der städtebaulichen Gestaltung der Fläche?

Die gestalterische Einheit wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und im Zusammenhang mit der Förderung des Gesamtprojektes definiert werden.

12. Im Fall des Verkaufs: Werden für öffentliche Nutzungen oder Sondernutzungen der Fläche Miete / Pacht oder andere Kosten fällig? Z.B. zur Durchführung des Wochenmarktes, aber auch andere denkbare gemeinnützige Nutzungen wie Stadtteilfeste, Flohmärkte, Infostände, etc.?

s. Antwort zu 11 d).

13. Welche Preisvorstellungen hat die Verwaltung für die Fläche? Was ist der Investor bereit zu zahlen?

Zu laufenden Verhandlungen äußert sich die Verwaltung nicht.

Anlage

Auszug aus der Liegenschaftskarte

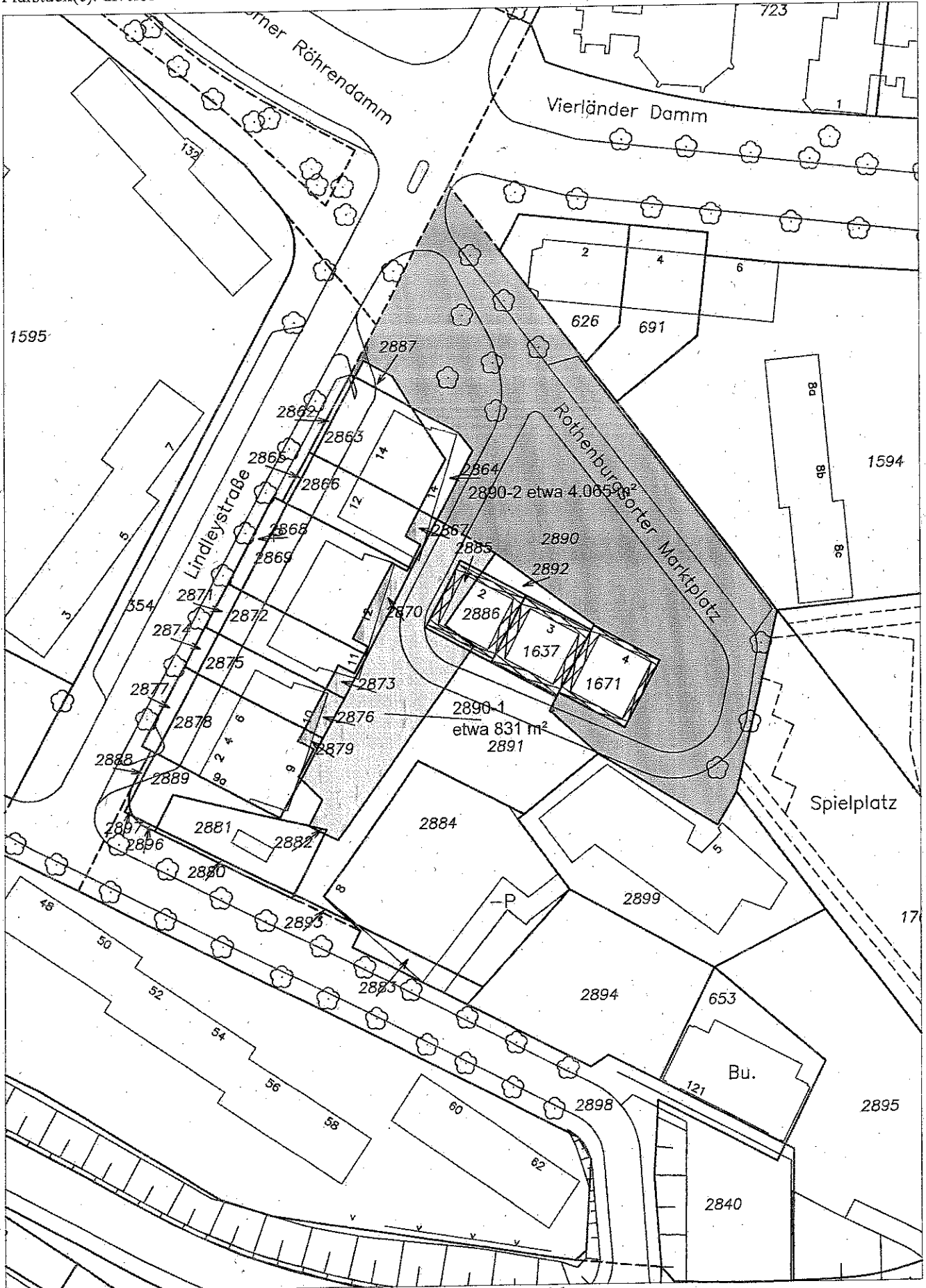
Auszug vom 17.03.2009
Maßstab 1:1000
Gemarkung: Billwerder Ausschlag
Flurstück(e): diverse



Freie und Hansestadt Hamburg

Finanzbehörde

Immobilienmanagement
Grundstücksinformation und Vermessung
Kartenblatt
Bearbeiter: B.G.



Karte ist nach Norden ausgerichtet.