

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Jens Meyer und Dr. Kurt Duwe (FDP) vom 05.10.15

und Antwort des Senats

Betr.: Defizitäre Entwicklungen großer Wohnungsbauprojekte

Bei der Entwicklung großer Wohnungsbauprojekte durch die Freie und Hansestadt Hamburg beziehungsweise deren Entwicklungsgesellschaften (beispielsweise IBA Hamburg GmbH) ist es in der Vergangenheit immer wieder dazu gekommen, dass die Kosten für die Flächenentwicklung (Ankauf, Ordnungsmaßnahmen, Planungskosten et cetera) nicht durch die zu erzielenden Einnahmen gedeckt werden konnten. Ein Ausgleich der dadurch entstehenden Defizite erfolgte in der Regel aus den Wohnungsbaufinanzierungsprogrammen des Einzelplans 6.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

1. *Bei welchen Wohnungsbauprojekten ist es in den letzten fünf Jahren zu defizitären Entwicklungen gekommen?*
2. *Wie hoch waren bei den jeweiligen Projekten die verursachten Kosten für:*
 - a. *Anfangswerte Bestandsgrundstücke?*
 - b. *Grunderwerb und Geldleistungen im Rahmen des Umlegungsverfahrens?*
 - c. *Entschädigungen?*
 - d. *Planvorbereitende Arbeiten und Standortmarketing?*
 - e. *Erschließungskosten?*
 - f. *Sonstige Ordnungsmaßnahmen?*
 - g. *Herstellung erforderlicher Ausgleichsflächen?*
 - h. *Kosten der Plandurchführung?*
 - i. *Sonstige Kosten?*
3. *Wie hoch waren bei den jeweiligen Projekten die erzielten Erlöse für:*
 - a. *Grundstücksverkauf?*
 - b. *Beteiligung Verwaltungsaufwand?*
 - c. *Rückerstattung Leitungsbau?*
 - d. *Sonstige Erlöse?*
4. *Aus welchen Gründen hat der Senat trotz der defizitären Entwicklungen an der Projektentwicklung festgehalten?*

5. *Welche Maßnahmen hat der Senat unternommen, um die prognostizierten Defizite zu minimieren?*
6. *Bei welchen aktuellen Wohnungsbauprojekten ist bereits heute absehbar, dass es zu defizitären Entwicklungen kommen wird?*
 - a. *Wie hoch ist das prognostizierte Defizit? Sofern möglich bitte voraussichtliche Kosten und Erlöse entsprechend der Kategorien nach Fragen 2. und 3. angeben.*
 - b. *Aus welchen Gründen plant der Senat, die Projekte dennoch durchzuführen?*

Um dem stetig ansteigenden Druck auf dem Hamburger Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, wurde mit dem Vertrag für Hamburg 2011 das Ziel postuliert, pro Jahr 6.000 neue Wohneinheiten zu realisieren. Aufgrund des beschränkt verfügbaren Flächenpotenzials der Freien und Hansestadt Hamburg müssen auch Flächen aktiviert werden, die besonders schwierige Ausgangssituationen haben (zum Beispiel Kampfmittelverdacht, Altlasten, Verlagerungen et cetera), was häufig zu einer Steigerung der Kosten führt.

Sofern besondere Belastungen dazu führen, dass ein ausgeglichenes Ergebnis nicht erzielbar ist, soll die Finanzierung bis zur Höhe der zu erwartenden Erlöse durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) erfolgen. Zur Deckung darüber hinausgehender Kosten wurde ein Finanzierungsprogramm Wohnungsbauentwicklung aufgebaut und wurden entsprechende Haushaltsmittel ausgewiesen.

Da das Programm erst 2014 aufgebaut wurde und vorher keine zentrale Erfassung großer Wohnungsbauprojekte erfolgte, können keine Angaben zu den letzten fünf Jahren gemacht werden.

Eine Durchsicht und Auswertung sämtlicher Akten zu hamburgweit infrage kommenden Projekten ist in der für die Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.

In das Finanzierungsprogramm Wohnungsbauentwicklung sind folgende, voraussichtlich defizitäre, Projekte aufgenommen worden:

- nördlich Finkenwerder Landscheideweg (Finkenwerder 32),
- Dieselstraße (Barmbek-Nord 11),
- Stadtteilschule Sportplatzring (Stellingen 62),
- Dratelnstraße,
- Georg-Wilhelm-Höfe (Wilhelmsburg 95),
- Georgswerder,
- Vogelkamp (Neugraben-Fischbek 65).

Die Projekte unterliegen einer ständigen planerischen Fortentwicklung, mögliche Defizite können deshalb derzeit nicht seriös prognostiziert werden.

- c. *Welche Maßnahmen plant der Senat, um die prognostizierten Defizite zu minimieren?*

Im Rahmen der Projektentwicklung besteht die Verpflichtung zur wirtschaftlichen Optimierung mit dem Ziel einer Senkung der zu erwartenden Defizite. Dabei ist der wirtschaftlichen Gebietsentwicklung hohe Priorität einzuräumen.

Dem entsprechend wurden und werden in Abstimmungen mit den Beteiligten wie dem LIG, den betroffenen Bezirksamtern sowie der IBA Hamburg GmbH und anderen Erschließungsträgern wirtschaftliche Optimierungen geprüft und verabredet, die eine Reduzierung des Defizits gegebenenfalls auch durch weitere städtebauliche Optimierungen zum Ziel haben.

7. *Aus welchen Einzelplan/Einzelplänen und in welcher Produktgruppe werden die Defizite gedeckt?*

Die Defizite der Projekte aus dem Finanzierungsprogramm Wohnungsbauentwicklung werden aus der Produktgruppe 263 des Einzelplans 6 gedeckt.