

## Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

### Verkauf des 6187 m<sup>2</sup> großen Erbbaurechtsgrundstücks Spielbudenplatz 5 – 13/ Taubenstraße 22/Kastanienallee 14, Flurstück 974 der Gemarkung St. Pauli-Süd, an den Erbbauberechtigten

#### 1. Grund der Vorlage

1.1 Durch Vertrag vom 15. Juni/15. Juli 1959 wurde an dem 6187 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Erbbaurecht mit einer Laufzeit bis zum 14. Oktober 2009 bestellt. Das Grundstück wurde vom Erbbauberechtigten vertragsgemäß mit zwei achtgeschossigen Wohngebäuden, einer zweigeschossigen Ladenzeile sowie einer Tankstelle und Tief-, Keller- und Erdgeschoßgaragen bebaut und wird für diese Zwecke genutzt.

Der Erbbauzins beträgt 103 356,30 *DM* im Jahr und wurde auf der Basis eines Bodenwertes von rd. 240 *DM*/m<sup>2</sup> festgesetzt. Eine Erhöhung des Erbbauzins ist nach den Bestimmungen des Vertrages nicht mehr möglich. Die Zahlung einer Entschädigung für die Baulichkeiten bei Ablauf des Erbbaurechts ist vertraglich ausgeschlossen worden.

Der Erbbauberechtigte, der in den vergangenen Jahren mit Zustimmung der Stadt erhebliche Aufwendungen in die Instandhaltung seiner Gebäude getätigt hat, hat nun Interesse an dem Erwerb des Grundstücks zur langfristigen Sicherung seiner Aufwendungen geäußert. Da planerische und/oder grundstückspolitische Gründe einem Verkauf nicht entgegenstehen, bestehen hiergegen keine Bedenken.

1.2 Der vorgesehene Kaufpreis beträgt 9,4 Mio. *DM* und entspricht dem von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg für dieses Erbbaurechtsgrundstück ermittelten Wert. Der ausgehandelte Kaufpreis setzt sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

##### a) Bodenwertanteile

Heutiger Bodenwert (6187 m <sup>2</sup> x 1583 <i>DM</i> /m <sup>2</sup> ) . . . . . rd.	9 800 000 <i>DM</i>
heute angemessener Erbbauzins = 9,8 Mio. <i>DM</i> x 6 %	588 000,00 <i>DM</i>
gezahlt werden	<u>103 356,30 <i>DM</i></u>
Erbbauzins- ersparnis =	<u>484 643,70 <i>DM</i>,</u>

kapitalisiert für die Restlaufzeit des Erbbaurechts (13 Jahre, Zins von 6 % = Vervielfältiger von 8,85) x Wertfaktor 0,5 ergibt dieses einen Wert des Erbbaurechts von  
484 643,70 x 8,85 x 0,5 . . . . . = 2 144 548,30 *DM*  
Bodenwertanteil des belasteten Grundstücks . . . . . rd. 7 655 000,00 *DM*

##### b) Gebäudewertanteil

Weil die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages kürzer ist als die Restnutzungsdauer der Bauanlagen, ergibt sich unter Berücksichtigung der bei Beendigung des Vertrages ausgeschlossenen Entschädigung für die Baulichkeiten für die Stadt als Grundeigentümer ein zuzurechnender Wertanteil an diesen privateigenen Gebäuden. Ausgehend von einem Ertragswert der Baulichkeiten in Höhe von 5,6 Mio. *DM* wurde ein Wertanteil der Stadt ein Betrag von rd. 1 745 000 *DM* (rd. 30 %) ermittelt.

##### c) Kaufpreis

Bodenwertanteil . . . . .	7 655 000,00 <i>DM</i>
Wertanteil der Stadt an den baulichen Anlagen . . . . .	<u>1 745 000,00 <i>DM</i></u>
Gesamtsumme . . . . .	<u>9 400 000,00 <i>DM</i></u>

1.3 Die Veräußerung der städtischen Grundstücke bedarf des zustimmenden Beschlusses der Bürgerschaft gemäß Artikel 72 Absatz 3 der Verfassung der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Deputation der Finanzbehörde hat dem Verkauf am 18. April 1997 zugestimmt. Ein vorbehaltlich der Zustimmung der Bürgerschaft abgeschlossener Vertrag vom 16. Mai 1997 liegt vor.

#### 2. Petitum

Die Bürgerschaft wolle dem Verkauf an den Erbbauberechtigten zu den vorstehenden Bedingungen zustimmen.

