

**Betreff:** [EXTERN]-Eingabe an den Planungsausschuss: Bauprojekt Kolbenhöfe "Ottensen 66"

Eingabe an den Planungsausschuss:

Die derzeit laufende Vergabe von Baugemeinschaftsflächen obliegt laut städtebaulichen Vertrag einer Frist von 6 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses der Firma Henkel. Im Anschluss könnten die Flächen am freien Markt verkauft werden. Wann wird die unter Paragraph 6. des städtebaulichen Vertrags genannte Frist abgelaufen sein?

Der städtebauliche Vertrag ist im Transparenzportal veröffentlicht:

[http://daten.transparenz.hamburg.de/Dataport.HmbTG.ZS.Webservice.GetRessource100/GetRessource100.svc/3e75787a-d4d7-4243-9dca-6923ba2f365b/Upload\\_Zu\\_Veroeffentlichendes\\_Dokument-komp.pdf](http://daten.transparenz.hamburg.de/Dataport.HmbTG.ZS.Webservice.GetRessource100/GetRessource100.svc/3e75787a-d4d7-4243-9dca-6923ba2f365b/Upload_Zu_Veroeffentlichendes_Dokument-komp.pdf)

Entspricht der Kaufpreis in Höhe von 4.200€ je Quadratmeter Wohnfläche im juristischen Sinn dem städtebaulichen Vertrages "Ottensen 66"?

Die Wohnungen im Baufeld 3.2 werden mit dem Grundstück einschließlich Baugenehmigung für 37 Wohneinheiten verkauft. Der folgende Preis bezieht sich also nur auf das Grundstück mit Baugenehmigung. Die Baugemeinschaft muss die Ausführungsplanung bis hin zur Bauobjektüberwachung und die Baukosten noch zusätzlich erstellen bzw. bezahlen.

Grundstücksgröße: etwa 1.630 qm

Der Verkauf der 37 Wohneinheiten ist für 4.200€ / qm Wohnfläche angesetzt.

Die Summe der Wohnungsflächen beläuft sich auf rund 3.300qm:  $4.200\text{€} * 3.300\text{qm} = \text{rund } 13.860.000\text{€}$

Abzüglich der geschätzten Kosten für den Verkäufer:

Architektenhonorar für Leistungsphasen 1-4 zur Baugenehmigung gem. Honorarkalkulation – Schätzungsweise rund 300.000€

Grunderwerbssteuer und Verfahrenskosten: schätzungsweise maximal 300.000€

Daraus folgt:  $13.860.000\text{€} - 600.000\text{€}$   
= rund 13.200.000€

Auf den Preis je Quadratmeter Grundstücksfläche:

$13.200.000\text{€} / 1.630 \text{ qm} = \text{rund } 8.100\text{€} / \text{qm Grundstücksfläche}$

Als Vergleich der Kosten lassen sich zwei Quellen heranziehen:

Quelle 1

Der Bodenrichtwert gemäß „BORIS Hamburg“ weist an dieser Stelle einen Preis von 3.758€/qm Grundstücksfläche aus.

Das wären für o. g. Grundstück  $3.758\text{€} * 1.630\text{qm} = 6.120.000\text{€}$

<https://www.geoportal-hamburg.de/boris/>

Quelle 2

Die andere Quelle ist das soeben veröffentlichte Gutachten „Hamburger Baukosten 2021 Bauforschungsbericht Nr. 81“ der Arge e.V. im Auftrag der Stadt Hamburg. Demnach sind die Kosten im Median bei rd. 853€ €/qm Wohnfläche. Das höchste Perzentil liegt nach der Studie bei etwa 2.589€ €/qm Wohnfläche. Das ist somit auch niedriger als die Summe in der aktuellen Vergabe.

Der städtebauliche Vertrag ist im Transparenzportal veröffentlicht:

[http://daten.transparenz.hamburg.de/Dataport.HmbTG.ZS.Webservice.GetRessource100/GetRessource100.svc/3e75787a-d4d7-4243-9dca-6923ba2f365b/Upload\\_Zu\\_Veroeffentlichendes\\_Dokument-komp.pdf](http://daten.transparenz.hamburg.de/Dataport.HmbTG.ZS.Webservice.GetRessource100/GetRessource100.svc/3e75787a-d4d7-4243-9dca-6923ba2f365b/Upload_Zu_Veroeffentlichendes_Dokument-komp.pdf)

Das Angebot zur Vergabe der Baugemeinschaft wird hier erläutert: <https://baugemeinschaft-kolbenhoefe.de/baugemeinschaften-kolbenhoefe/>