

Letter of Intent

zwischen der

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben AÖR

(im Folgenden „BlmA“)

und der

Freien und Hansestadt Hamburg

(im Folgenden „FHH“)

Über die Sicherung der Standorte der Generalleutnant-Graf-von-Baudissin-Kaserne und der Reichspräsident-Ebert-Kaserne und die städtebauliche Fortentwicklung in Randbereichen der Generalleutnant Graf-von-Baudissin-Kaserne

Präambel

Im Stadtteil Hamburg-Osdorf befindet sich die gegenwärtig von der Bundeswehr genutzte Generalleutnant-Graf-von-Baudissin-Kaserne auf stadteigenem Areal mit einer Gesamtgröße von ca. 26 ha. Im Stadtteil Hamburg-Dockenhuden befindet sich die gegenwärtig von der Bundeswehr genutzte Reichspräsident-Ebert-Kaserne auf stadteigenem Areal mit einer Gesamtgröße von ca. 22 ha. Die Areale sind der BlmA im Erbbaurecht bis 2037 unentgeltlich überlassen und soll in ihrem zentralen Bereich über das Jahr 2037 hinaus weiter durch die Bundeswehr genutzt werden.

Vor dem Hintergrund der geopolitischen Situation soll der Bundeswehr frühzeitig Standortsicherheit gegeben werden. Das Bundesministerium der Verteidigung (BMVg), die BlmA und die FHH, vertreten durch das Bezirksamt Altona (BA A) als Planrechtsgeber, die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) sowie den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) als Flächeneigentümer sind sich einig, dass Randbereiche der Generalleutnant-Graf-von-Baudissin-Kaserne, die militärisch entbehrlich sind, genutzt werden sollen, um dort Wohnungsbau zu realisieren. Dies soll grundsätzlich auch für das Gelände der Reichspräsident-Ebert-Kaserne gelten. Auf dem Gelände der Reichspräsident-Ebert-Kaserne wurden in der Vergangenheit u. a. auch bereits Flächenbedarfe für Gemeinbedarfsnutzungen identifiziert. Die FHH hat insoweit weiterhin ein Interesse daran, insbesondere eine 2,5 ha große Fläche der Reichspräsident-Ebert-Kaserne für den Bau einer Schule zu entwickeln. Sofern entsprechende Flächenanteile der Kasernenstandorte in der Zukunft für die militärische Nutzung entbehrlich sein sollten,

verabreden die Parteien die Herauslösung dieser Teilflächen aus den Erbbaurechtsverträgen, die eine militärische Nutzung vorsehen

Die Parteien beabsichtigen, Verträge zur Verlängerung der Erbbaurechte beider Kasernenstandorte zu schließen, wobei für die künftigen Wohnungsbauflächen ein Erbbauzins vereinbart werden soll und für die weiterhin militärisch genutzten Flächen eine unentgeltliche Verlängerung geplant ist.

Dieser Letter of Intent regelt im Sinne einer Absichtserklärung im Weiteren die Umnutzung von militärisch verzichtbaren Teilflächen der Generalleutnant-Graf-von-Baudissin-Kaserne zu Wohnbauzwecken.

§ 1 Flächenabgrenzung

Die Beteiligten haben folgende Flächenabgrenzungen identifiziert:

1. **Teilfläche „westliches C“** bestehend aus der teilweise abgängigen Feldwebelsiedlung Rugenbarg 108-126 sowie der bereits militärisch als voraussichtlich entbehrlich gemeldeten ehemaligen Flüchtlingsunterkunft sowie dem angrenzenden ehemaligen Sportplatz am Blomkamp.
2. **Ehemaliger technischer Bereich / ehemaliger LHD-Shop** im südlichen Bereich entlang der Straße Blomkamp.
3. **Östliche Teilflächen entlang der Straße Grubenstieg**. Diese Teilflächen sind bewaldet (geschützter Wald nach Landeswaldgesetz) und eignen sich aufgrund ihrer Größe und Lage nicht für den Wohnungsbau.
4. Die **restlichen Teile des Flurstück Osdorf 1533** mit der denkmalgeschützten Kasernenanlage.

Die vorgenannten Flächen sind in Anlage Lageplan (vgl. Anlage 1) dargestellt.

§ 2 Erbbaurechtsverlängerung für militärische Weiternutzung

Für die in § 1 Ziff. 2, 3 und 4 benannten Flächenteile stellt die FHH eine unentgeltliche Verlängerung des Erbbaurechts über 99 Jahre bis 2136 für eine militärische Weiternutzung in Aussicht. Es soll zugleich ein Heimfallrecht zu Gunsten der FHH bei Aufgabe der militärischen Nutzung vereinbart werden.

Mit der Verlängerung des Erbbaurechtes wird das bisherige Erbbaurecht angepasst an den aktuellen Mustervertrag für Erbbaurechtsbestellungen der FHH. Die unentgeltliche Verlängerung des Erbbaurechtes steht unter dem Vorbehalt eines entsprechenden Beschlusses der Hamburgische Bürgerschaft. Diese Regelung zur Verlängerung des Erbbaurechtes soll auch für die Reichspräsident-Ebert-Kaserne gelten.

§ 3 Städtebauliche Entwicklung in den Randbereichen

Für die in § 1 Ziff. 1 genannte Teilfläche „westliches C“ soll eine militärische Nutzung aufgegeben und eine Bebauung mit Geschosswohnungen vereinbart werden. Die FHH als Planrechtsgeber wird die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans prüfen.

Die BlmA beabsichtigt, binnen 36 Monaten nach Feststellung des Bebauungsplans unter Nutzung der Rahmenvereinbarung Serielles Bauen 2.0 des GDW Wohnraum für Bundesbedienstete zu errichten. Nach Haushaltsvermerk 60.4 werden die Mieten auf die untere Grenze des im Mietspiegel für die betreffende Wohnliegenschaft ausgewiesenen Mietwertes festgelegt und auf derzeit maximal 10 EUR/qm netto, kalt begrenzt. Die FHH beabsichtigt im Gegenzug, auf den ansonsten üblichen Anteil geförderten Wohnungsbaus zu verzichten.

Für diese Teilfläche soll - beginnend spätestens mit Ablauf der o.g. Frist von 36 Monaten oder Baubeginn - die Zahlung eines Erbbauzinses vereinbart werden, der das genehmigte Bauvolumen und den gedeckelten Mietzins berücksichtigt. Maßgeblich für die Höhe des Erbbauzinses sollen im Übrigen die bei Abschluss des in der Präambel genannten Vertrages aktuellen Bodenrichtwerte und der zu diesem Zeitpunkt regelhaft von der FHH erhobene Erbbauzinssatz sein. Auf dieser Basis wäre auch statt einer laufenden Zahlung ein zu vereinbarendes Einmalentgelt zu berechnen.

Auf den in § 1 Ziff. 2 und 3 genannten Flächen sieht die FHH Potential für den Bau weiterer Wohnungen. Die BlmA wird über die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Flächen mit der Stadt in einen Dialog treten, sobald abzusehen ist, dass diese Flächen für militärische Zwecke entbehrlich werden. Die BlmA wird die Flächen dann für eine städtebauliche Entwicklung freigeben.

Zur Vereinbarung weiterer Rahmenbedingungen für die Entwicklung der nicht mehr militärisch genutzten Teilfläche „westliches C“ werden die BlmA und das Bezirksamt Hamburg-Altona einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in dem sich die BlmA zur

Planung und Umsetzung eines Wohnungsbauvorhabens und zur Übernahme der dazugehörigen Kosten verpflichtet.



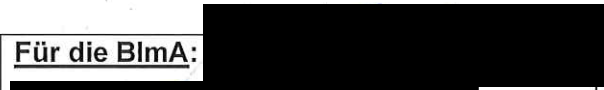
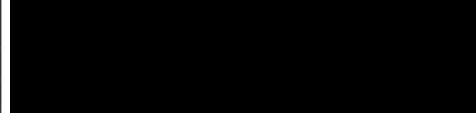

§ 4 Beurkundung Erbbaurecht

Die Parteien haben sich darauf verständigt, dass für die militärisch genutzten Flächen und die Fläche gem. § 1 Ziff. 1 für den Geschosswohnungsbau jeweils ein Erbbaurechtsvertrag mit den aktuellen Regelungen der FHH geschlossen wird. Der Erbbaurechtsvertrag über die militärisch genutzten Flächen ist unentgeltlich und hat eine Laufzeit bis 2136. Für den Erbbaurechtsvertrag für den Geschosswohnungsbau gelten hinsichtlich Laufzeit und allgemeiner Konditionen die zum Zeitpunkt der Beurkundung geltenden allgemeinen Bedingungen und hinsichtlich des Erbbauzinses bzw. des Einmalentgelts die oben in § 3 dargestellten Grundsätze. Soweit die in § 1, Ziff. 2 genannte Teilfläche (ehemaliger technischer Bereich Blomkamp) oder sonstige Flächen für die militärische Nutzung entbehrlich sind, sollen diese Flächen aus dem Erbbaurechtsvertrag für die militärische Nutzung ohne Entschädigung herausgelöst werden und – soweit dies möglich ist - für den Geschosswohnungsbau nutzbar gemacht werden. Die BlmA kann für diese Flächen einen gesonderten Erbbaurechtsvertrag zu den dann geltenden Bedingungen unter Berücksichtigung von Mietpreisbindungen und des Bauvolumens schließen.

§ 5 Rechtsnatur dieses LOI

Dieser LOI ist eine Absichtserklärung und für keine Partei rechtlich verbindlich. Es werden insbesondere keine gegenseitigen Rechtsansprüche oder Rechtspflichten begründet. Dieser LOI fasst die derzeitigen Vorstellungen über die weiteren Schritte zusammen.

Hamburg, den 20.03.2024

<p>Für die FHH:</p>  <p>Dr. Andreas Dressel Finanzsenator</p>  <p>Dr. Stefanie von Berg Bezirksamtsleiterin BA A</p>	<p>Für die BlmA:</p>   <p>Vorstandssprecher</p>  <p>Mitglied des Vorstands</p>
---	--

K. Pein

Karen Pein
Stadtentwicklungssenatorin

[Signature]
Mitglied des Vorstands