



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksversammlung Altona

A/BVG/64.11-11,5

Drucksachen-Nr. XVIII-2289  
04.08.2010

**Auskunftersuchen**  
**gem. § 27 Bezirksverwaltungsgesetz**  
**- öffentlich -**

Gremium	am
Planungsausschuss	01.09.2010
Bezirksversammlung	

**Ausbau BAB 7 – Landschaftsplanerische und städtebauliche Planungen im Zusammenhang mit der Überdeckung der Autobahn. Nur ein kompletter Deckel löst alle lärm- und stadtentwicklungspolitischen Probleme!**

Auskunftersuchen gem. § 27 BezVG von Wolfgang Kaeser, Thomas Adrian, Brigitte Stobbe (alle SPD-Fraktion)

Der Senatsdrucksachenentwurf vom 08.12.09 spiegelt nicht alle Beschlusslagen der Bezirksversammlung Altona zu einem kompletten Deckel von der Behringstraße bis zum Kiel- bzw. Holstenkamp wieder.

Der Bau eines Deckels im Bereich der DEGES Galerieplanung zwischen S-Bahn und Behringstraße wird lediglich als zu prüfendes Problem im Zusammenhang mit der möglichen Verlagerung der Autobahnmeisterei in diesem Bereich und dem zusätzlichen Finanzbedarf gesehen und gilt nicht als beschlossen. Gleichwohl fordert die Beschlusslage der Bezirksversammlung Altona den Bau eines kompletten Deckels auch im Bereich von der S-Bahn bis zur Behringstraße als unverzichtbar, weil nur so alle beabsichtigten stadtentwicklungspolitischen Effekte wie beispielsweise möglicher Wohnungsbau im Bereich zwischen Autobahn, Behringstraße und S-Bahn erzielt werden können.

In dem inzwischen beantworteten Auskunftersuchen vom 22.2.2010 sind nicht alle Fragen zufriedenstellend beantwortet. Klärungsbedarf besteht insbesondere noch bei den Fragen 1, 3, 5, 6, 7 und 8 (Fragen aus dem Auskunftersuchen vom 22.2.2010 siehe unten *kursiv*).

- 1. Wie hoch sind die Kosten der Verlagerung der Autobahnmeisterei auf einen Alternativstandort, so z.B. auf die Fläche des ehemaligen Klärwerkes im Stellinginger Moor?*
- 3. Wie hoch sind die erwarteten Erlöse für die Fläche der Autobahnmeisterei nach einer Verlagerung bei unterschiedlichen Nutzungen?*
- 5. Welche weiteren Verwertungsflächen stehen dann wo zur Verfügung?*
- 6. Welcher Nutzung können diese Flächen zugeführt werden?*

7. Welcher Erlös würde sich aus unterschiedlichen Nutzungen ergeben?  
8. Welche Gesamtbilanz ergibt sich für Kosten (zusätzliche Baukosten für die Abdeckung, zusätzliche Planungskosten, Verlagerungskosten der Autobahnmeisterei) und Erlöse (Verkauf der Fläche der Autobahnmeisterei, Verkauf zusätzlicher Verwertungsflächen)?

**Vor diesem Hintergrund wird darum gebeten die Fragen 1, 3, 5, 6, 7 und 8 erneut detailliert zu beantworten.**

Zu 1.

Es wird darum gebeten, die Gesamtsumme der Verlagerungskosten für die Autobahnmeisterei zu benennen und aufgeschlüsselt nachzuweisen (z. B. Ablöse an den Bund, Rückbaukosten, Neubaukosten etc.)

Zu 3.

Um die reinen Verkaufserlöse nachvollziehbar zu machen, wird darum gebeten, die zugrunde gelegten Preise pro Quadratmeter unter der Voraussetzung unterschiedlicher Bebauungsformen darzustellen.

Zu 5., 6., 7. und 8.

Durch eine Überdeckung der Strecke von der S-Bahn bis Behringstraße entsteht eine zusätzliche Deckelfläche von 11.000 Quadratmeter (Antwort zu 4.). Da diese Fläche in der bisherigen Planung zum Verlagern von Austauschflächen nicht eingeplant war, entsteht jetzt zusätzlich die Möglichkeit der Flächenverlagerung in gleicher Größe. Je nachdem, welche der bisher nicht herangezogenen Verlagerungsflächen nun herangezogen werden, ergeben sich zusätzliche Erlöse in Abhängigkeit von der Lage und Nutzung der Flächen. Im Vogel-Gutachten von 2003 wurden Flächenwerte zwischen 290 und 600 Euro pro Quadratmeter ermittelt.

Selbst bei Annahme des niedrigsten Preises ergibt sich damit:

$$(11.000 \text{ m}^2 + 20.000 \text{ m}^2) \times 290 \text{ €/m}^2 = 8,99 \text{ Mio. €}.$$

(bei Annahme des Höchstpreises ergibt sich sogar ein Erlös von 18,6 Mio. €).

**Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) nimmt zu dem o.g. Auskunftsersuchen wie folgt Stellung:**

Zu 1., 3. und 8.:

Die Kosten einer Verlagerung der Autobahnmeisterei setzen sich aus Grunderwerbskosten, Verlagerungskosten, Planungskosten und den Kosten einer südlichen Deckelverlängerung zusammen und stehen den zu erwartenden Erlösen aus der Verwertung der freiwerdenden Fläche gegenüber. Die Kostenschätzung unterstellt, dass der Bund als Wertausgleich Neu für Alt sich mit 30% an den Neubaukosten der Autobahnmeisterei beteiligen würde und dass Hamburg für den Bund die Fläche am Stelling Moor erwürbe. Im Gegenzug träte der Bund die alte Fläche an der Baurstraße an Hamburg ab. Hamburg trägt hier lediglich die Rückbaukosten. Unter diesen Annahmen beliefen sich, die Kosten für das Projekt für Hamburg nach Gegenrechnung der Erlöse auf rd. 19 Mio. Euro.

Grunderwerb Stelling Moor:	
Hamburg als Ersatzgrundstück für den Bund	1,9 Mio. Euro
Rückübertragung des Bundesgrundstücks Baurstraße	Kostenfrei
Rückbau der Gebäude	0,5 Mio Euro
Verlagerungskosten Autobahnmeisterei	
Hamburger Anteil (70%)	4,6 Mio. Euro
Kosten Deckelverlängerung	
Bau- und Ablösekosten	12,7 Mio. Euro
Planungskosten	2,0 Mio. Euro
Erlöse aus Vermarktung	3,0 Mio. Euro
Gesamtkosten einer Verlagerung (gerundet)	18,7 Mio. Euro

Bei der Ermittlung möglicher Verkaufserlöse ist eine gemischte Nutzung MK (Kerngebiet) und WA (Wohngebiet) angenommen worden. Das Nettobauland (Bruttobauland minus Erschließungsfläche, NBL) für MK wurde mit 6.300 qm angesetzt, das NBL von WA mit 9.800 qm. Die Bodenpreise wurden mit 670 €/qm für MK und 530 €/qm für WA angenommen. In die Erlösberechnung sind weitere Faktoren wie Erschließungskosten und Vermarktungsrisiken einzubringen

Zu 5. – 7.:

Die mögliche Deckelfläche südlich der S-Bahn und nördlich der Behringstraße hat wegen der isolierten Lage, der Nachbarschaft zur S-Bahn, der Zufahrtsrampe der BAB und dem weiterhin verbleibenden Lärmeintrag aus den südlich liegenden offenen Autobahnabschnitt kein vergleichbares Potenzial als Erholungsfläche wie die Flächen nördlich der S-Bahn. Als Angebotsfläche für eine Kleingartenverlagerung scheidet sie ebenfalls aus. Eine Erlössteigerung analog zu den anderen Deckelflächen steht daher durch diese 11.000 qm große Fläche nicht in Aussicht.

**Petition: Die Bezirksversammlung wird um Kenntnisnahme gebeten.**

Anlage/n:

ohne Anlagen