

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 14.08.20

und Antwort des Senats

Betr.: Elbtower

Einleitung für die Fragen:

Auf Initiative der SPD-Abgeordneten im Haushaltsausschuss hat die Bürgerschaft im März 2019 im Zuge der Beschlussfassung der Drs. 21/13500 folgendes Ersuchen beschlossen, um Risiken für die Stadt zu reduzieren (siehe Drs. 21/16390):

„Der Senat wird ersucht,

- 1. sicherzustellen, dass die Freie und Hansestadt Hamburg oder eine ihrer Beteiligungsgesellschaften mit dem Verkauf des Grundstücks an die SIGNA Prime Selection AG beziehungsweise ihrer Tochtergesellschaft Hamburg Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG („Bauherr“) keinerlei Verpflichtungen eingeht, in dem geplanten Elbtower Flächen anzumieten oder Garantien an Dritte für eine Anmietung im Elbtower abzugeben;*
- 2. das Grundstück nur dann zu übergeben, wenn die Voraussetzungen gemäß § 3.4 des Grundstückskaufvertrages – danach hat die private Bauherrin vor Baubeginn und vor Übergabe des Grundstücks den Nachweis zu führen, dass „alle weiteren Planungs- und Baukosten des Vorhabens verbindlich durchfinanziert“ sind – unzweifelhaft erfüllt sind;*
- 3. sicherzustellen, dass die Bauherrin vor Baubeginn*
 - a. für die Büroflächen verbindliche Mietverträge mit einer ortsüblichen langen Mindestlaufzeit von mindestens fünf Jahren im Umfang von rund 30 Prozent der geplanten Bürofläche, das heißt rund 21 000 m² Mietfläche nachweist.*
 - b. für das geplante Hotel/Boardinghouse im Umfang von rund 16 000 m² verbindliche Pachtverträge mit einer ortsüblichen Mindestlaufzeit von 15 – 20 Jahren nachweist.*

Diese Nachweise erfolgen gegenüber den finanzierenden Banken, die dies in ihre Finanzierungsbestätigung aufnehmen. Eine Eigenanmietung der Bauherrin oder einer von ihr gegründeten Zweckgesellschaft wird hierbei nicht angerechnet.

- 4. sicherzustellen, dass sich im Laufe der Zeit die Planungsqualität nicht verschlechtert, sondern es muss insbesondere eine Qualität erzeugt werden, die heute noch nicht erkennbar ist. Im Rahmen der Planungsverpflichtungen ist insbesondere der Nachweis der Funktionalität der öffentlichkeitsbezogenen Nutzung von mehr als 11 000 m² in den untersten Geschossen zu führen, sowie der Nachweis der Funktionalität der Aussichts- und Besucherfläche oberhalb von 50 Geschossen;*

5. die Bürgerschaft mindestens jährlich beziehungsweise zu den Meilensteinen über das fortgeschriebene Bebauungs- und Nutzungskonzept, für das gemäß § 8.3 ein Nachtrag zum Kaufvertrag geschlossen werden wird, zu informieren. Dabei ist sicherzustellen, dass
- der Entwurf für die öffentlichkeitsbezogenen Flächen eine hohe Funktionalität für einen sehr langfristigen, flexiblen Betrieb des Gebäudes gewährleistet;
 - eine Nutzung entwickelt wird, die in besonderer Weise eine Anziehungskraft des Standorts befördert und dabei von gesamtstädtischer Bedeutung ist;
 - eine Aussichts- und Besucherebene entsteht, die sowohl den Aufenthalt (inklusive gastronomischer Service) als auch den bloßen Besuch der Aussichtsebene ermöglicht;
 - die Bauherrin in Abstimmung mit der Verkäuferin sicherstellt, dass ein von Sicherheitsexperten zertifizierter Zugang und ein Funktionskonzept realisiert werden, die keine negativen Auswirkungen auf die Vermietung an sicherheitssensible Büromieter nach sich ziehen.

Sollte zum Zeitpunkt des Kaufvertragsnachtrags über das festgeschriebene Bebauungs- und Nutzungskonzept der Nachweis noch nicht erbracht werden können, ist dieser spätestens bei Übergabe des Grundstücks und vor Baubeginn zu erbringen. Spätestens dann soll die Bürgerschaft auch über die noch geplanten und bereits realisierten öffentlichkeitsbezogenen Vermietungsergebnisse informiert werden.“

Bis heute hat der Senat weder auf das Ersuchen geantwortet, noch der Bürgerschaft einen aktualisierten Sachstand zum Projekt Elbtower mitgeteilt.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Der Senat beantwortet die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften der Hafencity Hamburg GmbH wie folgt:

Frage 1: *Liegt inzwischen ein Bauantrag für den Elbtower vor?
Wenn nein, wann wird damit gerechnet?*

Antwort zu Frage 1:

Die Antragstellung ist für das 4. Quartal 2020 vorgesehen.

Frage 2: *Welche Anpassungen der vertraglichen Vereinbarungen zum Projekt Elbtower wurden im Einzelnen seit der Beschlussfassung der Drs. 21/13500 in der Bürgerschaft aus welchen Gründen vorgenommen?*

Antwort zu Frage 2:

Die im Petitum zur Drs. 21/16390 genannten Anpassungen werden derzeit mit dem Käufer im Einzelnen abgestimmt.

Frage 3: *Welche genauen Fristen und Termine sind derzeit für die einzelnen Schritte der Umsetzung des Projektes (Bauantragstellung, Baugenehmigung, Vorlage des fortgeführten Planungs- und Nutzungskonzeptes, Vorlage des Finanzierungsnachweises sowie der Vermietungsnachweise, Übergabe des Grundstücks, Baubeginn) vereinbart und jeweils welche Bedingungen sind dafür zu erfüllen?*

Antwort zu Frage 3:

Die Fristen, Termine und Bedingungen ergeben sich aus dem im Transparenzportal veröffentlichten Grundstückskaufvertrag: <http://suche.transparenz.hamburg.de/dataset/grundstueckskaufvertrag-elbtower-mit-anlagen1>.

Frage 4: *Wie ist der Stand der Umsetzung der einzelnen Punkte des oben angeführten Ersuchens der Bürgerschaft?*

Antwort zu Frage 4:

Siehe Antwort zu 2.

Frage 5: *Ist sichergestellt, dass das oben angeführte Ersuchen der Bürgerschaft vollständig umgesetzt wird?*

Wenn nein, in welchen Punkten will der Senat davon abweichen?

Antwort zu Frage 5:

Ja.

Frage 6: *Wann und in welcher Form wird die Bürgerschaft über die weitere Umsetzung des Projektes nach Beschlussfassung der Drs. 21/13500 sowie die Umsetzung des beschlossenen Ersuchens unterrichtet?*

Antwort zu Frage 6:

Sobald mit dem Käufer ein Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag geschlossen ist, wird der Senat die Bürgerschaft mit einer Berichtsdrucksache unterrichten.

Frage 7: *Wann hatten jeweils welche Mitglieder des Senats aus welchen Anlässen und zu welchen Themen seit Beschlussfassung der Drs. 21/13500 Kontakt zum Vertragspartner der Stadt für dieses Projekt?*

Antwort zu Frage 7:

Am 17. April 2020 fand ein Gespräch von Senatorin Dr. Stapelfeldt und Staatsrat Kock mit dem Vertragspartner zum Elbtower statt, am 12. September 2019 fand ein Gespräch zwischen der Zweiten Bürgermeisterin Fegebank und dem Vertragspartner zum Elbtower statt.