

Bericht

des Haushaltsausschusses

über die Drucksache

**21/9203: Medienbunker Feldstraße
(Senatsantrag)**

Vorsitz: **Dr. Mathias Petersen**

Schriftführung: **Thilo Kleibauer**

I. Vorbemerkung

Die Drucksache wurde am 9. Juni 2017 gemäß § 53 Absatz 1 der Geschäftsordnung der Hamburgischen Bürgerschaft durch deren Präsidentin im Vorwege dem Haushaltsausschuss überwiesen. Der Haushaltsausschuss befasste sich in seiner Sitzung am 13. Juni 2017 abschließend mit der Vorlage.

II. Beratungsinhalt

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter führten aus, dass der Medienbunker ein besonderes Projekt sei, an dem viele Beobachter ein großes Interesse hätten. Es gebe positive Impulse sowohl aus der Kulturbehörde wie der Stadtentwicklungsbehörde wie auch aus dem Bezirk Hamburg-Mitte. Vonseiten des Bezirks habe sich zunächst die Frage nach der Genehmigungsfähigkeit gestellt und was im städtebaulichen Vertrag fixiert sein müsse, damit dem Projekt zugestimmt werden könne. Auf der rechtlichen Ebene sei es notwendig, alle wichtigen und belastbaren Vereinbarungen in dieses neu überarbeitete Erbbaurechtsverhältnis einzubeziehen, sodass keine Lücken entstünden, die in zehn oder 20 Jahren möglicherweise zu unerwünschten Entwicklungen führen könnten.

Die Freie und Hansestadt Hamburg werde dem Investor eine unentgeltliche Verlängerung eines Erbbaurechts gewähren, für das normalerweise mehrere Millionen Euro Vergütung zu zahlen gewesen wären. Im Gegenzug habe sich der Investor bereit erklärt, mit der Begrünung des Bunkerdachs sowie anderer Teilflächen eine öffentlich zugängliche Anlage zu schaffen und diese auf Dauer zu erhalten. In wirtschaftlicher Hinsicht sei damit ein Ausgleich erzielt worden. Zusammen mit weiteren Zusagen des Investors, die für die Öffentlichkeit attraktiv seien, gebe es mit diesem Projekt einen zusätzlichen Nutzen für die Stadt.

Viele fachliche und bezirkspolitische Fragen seien im Bezirk Hamburg-Mitte erörtert worden. Der Bezirk habe sich bereit erklärt, die Baugenehmigung zu erteilen und den vorliegenden städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Die Senatsvertreterinnen und -vertreter erbaten von den Ausschussmitgliedern die Genehmigung, den vorliegenden Erbbaurechtsvertrag abzuschließen zu dürfen.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE beanstandeten, die Drucksache zu kurzfristig erhalten zu haben und beantragten, den Tagesordnungspunkt zu vertagen, um gemeinsam mit dem Stadtentwicklungsausschuss und dem Kulturausschuss über

diese Inhalte zu beraten. Sollte es nicht zu einer Vertagung kommen, würde die Fraktion DIE LINKE eine öffentliche Anhörung beantragen, damit die Abgeordneten Zeit hätten, die Verträge durchzugehen. Zudem erhalte die Öffentlichkeit auf diesem Weg die Möglichkeit, sich dazu zu äußern. Dass bereits der Bezirk Hamburg-Mitte über das Projekt beraten habe, sei kein Argument, weil bei Erteilung der Baugenehmigung der Erbbaurechtsvertrag noch nicht unterzeichnet gewesen sei.

Der Antrag der Fraktion DIE LINKE auf Vertagung wurde mit den Stimmen der Abgeordneten der SPD und der GRÜNEN gegen die Stimmen der Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE, der FDP und der AfD bei Enthaltung der Abgeordneten der CDU mehrheitlich abgelehnt.

Der Antrag der Fraktion DIE LINKE auf eine öffentliche Anhörung nach § 59 der Geschäftsordnung der Hamburgischen Bürgerschaft erreichte mit den Stimmen der Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE gegen die Stimmen der Abgeordneten der SPD, GRÜNEN und FDP bei Enthaltung der Abgeordneten der CDU und der AfD nicht das Quorum.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE merkten an, dass die Angaben zur Bruttogeschossfläche von 12.000 Quadratmetern nicht mit der Antwort des Senats auf eine Kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE, Drs. 21/9172, übereinstimme, wo von 12.963 Quadratmetern die Rede gewesen sei. Sie fragten, wie diese Differenz zustande komme.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter erklärten, die Drucksache solle das Gesamtbild skizzieren. Es hieße dort zudem, entscheidend seien der Baugenehmigungsbescheid und der Erbbaurechtsvertrag.

Zu der Eingangsbemerkung der Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE erklärten sie, dass die Erteilung einer Baugenehmigung Voraussetzung für das Zustandekommen des Erbbaurechtsvertrags sei. Daher sei das Vorgehen plausibel.

Zur Bruttogeschossfläche äußerten die Senatsvertreterinnen und -vertreter, dass in der Drucksache rund 12.000 Quadratmeter genannt würden. Maßgeblich sei die Baugenehmigung. Selbst wenn tatsächlich 12.963 Quadratmeter bewilligt worden seien, würde dies nicht eine solche Werterhöhung des Erbbaurechts bedeuten, die auch nur annähernd an die 10,7 Millionen Euro heranreichen würde, die als Investitionen dem Erlass der Vergütung gegenüber stünden.

Zu 3. Nutzungskonzept erkundigten sich die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE nach der genauen Größe der Grünflächen, aufgeteilt nach einzelnen Flächen wie Zugang, Terrassen und Dach, und wie viele Menschen sich dort aufhalten könnten.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter erklärten, dass auch die Erschließungsflächen zur Gesamtgrünfläche gehörten. Für die detaillierte Beantwortung der Frage würden sie die Zahlen zu Protokoll geben.

Protokollerklärung der Finanzbehörde unter Beteiligung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte

Die Rampenbreite beträgt 6,50 m vom Erdgeschoss bis zur bestehenden Plattform und 4,00 m von dort bis zur derzeitigen Bunkerdecke. Die Rampen haben eine Länge von rund 300 m. Der sogenannte Bergpfad hat eine Länge von rund 200 m. Die Breite beträgt 1,80 m, im Übergang zur Rampe 4,00 m. Auf der 6,50 m breiten Rampe sind Beete mit einer Breite von bis zu 1,50 m zulässig.

Für die Berechnung der Geschossflächenzahl wurde eine Bruttogrundfläche von rund 12.000 qm angenommen, weil dabei nach DIN 277 die nicht nutzbaren Dachflächen (rund 900 qm) unberücksichtigt bleiben.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE baten zu Punkt 3.3 Gästehäuser/Hotelnutzung, den Unterschied zu Angeboten der Standardhotellerie genauer zu erläutern.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter erwiderten, dass dieser Unterschied eher im Gesamtkonzept des Gebäudes liege, das weiterhin stark auf Kultur- und Mediennutzung ausgerichtet sei. Es sei vereinbart worden, für Gastkünstler Stüdiowohnungen zu einem Selbstkostenpreis von 15 Euro pro Nacht zur Verfügung zu stellen. Bedarf nach

solchen Angeboten würde man an anderer Stelle immer wieder massiv spüren. Weiter habe der Investor zugestanden, ein kostenfreies Gastatelier für Artists in Residence einzurichten. Es werde somit zusätzlich zu den Flächen im Bestandsbunker und weiterer Flächen im Hotelbereich vier Flächen à 40 Quadratmeter geben, die unmittelbar durch Künstler genutzt würden.

Die Abgeordneten der SPD erkundigten sich, warum die Kulturbehörde dieses Projekt so besonders gutheiße.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter antworteten, dass sie für jeden Quadratmeter, der in Hamburg einer kulturellen Nutzung zukomme, dankbar seien. Viele Flächen, die früher für eine Zwischennutzung in Betracht gekommen wären, seien weggefallen. Sie hätten sich vorstellen können, dass im Medienbunker noch mehr Flächen für kulturelle Nutzung hätten geschaffen werden können, aber sie seien froh über das, was nun entstehe. Der Musikclub Übel & Gefährlich, der die Sport- und Freizeithalle an den Wochenenden betreiben werde, mache eine sehr gute Arbeit. Diese könne er nun ausbauen. Die Kulturbehörde habe sicherstellen können, dass die Bestandsmieter, die zu einem Gutteil wichtige Player seien wie das Ensemble Resonanz, ByteFM oder Hajusom, eine zehnjährige Mietgarantie zu den jetzigen Konditionen erhalten hätten. All dies sei für die Nutzer extrem wertvoll und damit auch für den Auftrag der Kulturbehörde.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE kamen auf Punkt 3.4 zu sprechen und fragten, für welchen Zeitraum der Initiative Hildegarden e.V. Flächen mietfrei zur Verfügung gestellt würden. Sie hätten einen entsprechen Passus nicht in den Verträgen gefunden.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter verwiesen auf § 9 Absatz 1b des Erbbauvertrags. Hier sei geregelt, dass circa 475 Quadratmeter mietfreie Fläche für stadtteilbezogene Nutzung zur Verfügung gestellt werde. Dies gelte für die gesamte Vertragslaufzeit, also bis zu 99 Jahre.

Zu Punkt 4. „Rechtliche Eckpunkte“ fragten die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE, wie lange die Verlängerung der vereinbarten Nutzung für die Rindermarkthalle gelten würde und warum die städtischen Parkplätze kostenfrei zur Verfügung gestellt würden.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter erklärten, dass ein Stellplatznachweis für die Erteilung der Baugenehmigung erforderlich gewesen sei. Die Stellplätze bei der Rindermarkthalle befänden sich im Nahbereich und würden daher die Anforderungen erfüllen. Zudem seien sie nicht mit anderen Bindungen belegt. Zur Unterstützung des Projekts habe die Stadt sie zur Verfügung gestellt. Dies sei mit dem derzeitigen Mieter der Rindermarkthalle verhandelt worden.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE fragten, ob es Vergleichsfälle dafür gebe, dass die Stadt Investoren, die einen Stellplatznachweis erbringen müssten, Parkplätze kostenfrei zur Verfügung stelle.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter erwiderten, dass dies in der Regel nicht gemacht werde. Dieses sei jedoch ein besonderes Projekt. Es biete zum Beispiel mit der Freizeithalle große zusätzliche Nutzungsoptionen. Der Stadtteil wünsche, dass solche Kapazitäten geschaffen würden. Daher sei der erbrachte Stellplatznachweis in diesem konkreten Einzelfall eine von der Stadt ermöglichte Unterstützung des Gesamtprojekts. Andernfalls hätten die Parkplätze abgelöst werden müssen.

Falls die Rindermarkthalle in beispielsweise 15 Jahren anders genutzt werden sollte, müsste diese Frage im Nachhinein geklärt werden. Dies sei in § 8 Absatz 8 des Erbbauvertrags geregelt. Demnach würden die Stellplätze nur so lange zur Verfügung gestellt, wie dies ohne zusätzlichen Aufwand möglich sei. Sollte sich während der Vertragslaufzeit beispielsweise das Erfordernis einer zusätzlichen Nutzung durch Edeka ergeben, würden Stellplätze für den Medienbunker wegfallen und wären dann anderweitig nachzuweisen oder abzulösen. Gleiches gelte nach Beendigung des Vertragsverhältnisses mit Edeka, wenn die Stadt diese Stellplätze nicht mehr ohne zusätzlichen Aufwand bereitstellen könne.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE erklärten in Entgegnung auf die Ausführungen der Senatsvertreterinnen und -vertreter, dass dieses Projekt auch eine Belastung für den Stadtteil darstelle, weil eine neue Halle sehr viel mehr Menschen anziehe und der Stadtteil ohnehin durch Tourismus belastet sei. Der Stadtteil wünsche sich das Projekt daher nicht und sehe dem auch nicht mit Freude entgegen.

Der Vorsitzende meinte daraufhin, dass die Fraktion DIE LINKE nicht 100 Prozent der Wählerstimmen in dem Stadtteil erhalten habe und daher mit der Behauptung, für den gesamten Stadtteil zu sprechen, zurückhaltend sein solle.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE wiesen entschieden zurück, für den gesamten Stadtteil gesprochen zu haben. Wenn die Senatsvertreterinnen und -vertreter das Projekt aber als Vorteil für den Stadtteil und als dessen Wunsch darstellten, wäre wichtig zu berücksichtigen, dass er bereits durch Tourismus belastet sei und weitere Besucherströme hinzukämen. Man könne das Projekt als für die Stadt vorteilhaft ansehen, müsse aber die Auswirkungen für den Stadtteil kritisch diskutieren.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter betonten, nur die bisherige Diskussion dargestellt zu haben. Die Senatsvertreterinnen und -vertreter hätten die mit dem Projekt verbundenen Fragen erwogen und der Bezirk das Projekt öffentlich und in den Gremien diskutiert. Nach vorherrschender Meinung komme das Projekt der Öffentlichkeit zugute, sodass auch der Erbbaurechtsvertrag unentgeltlich verlängert werden könne.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE entgegneten, dass nach Auffassung des Stadtteils – nachlesbar formuliert durch den Quartiersbeirat – die Belastung dort sehr stark und das Verkehrsproblem eines der wichtigsten Probleme sei. Zu 4.2 der Drucksache interessiere sie, wie die Bestätigung der wirtschaftlichen Durchführbarkeit erfolge, wie die Senatsvertreterinnen und -vertreter den für die wirtschaftliche Durchführbarkeit relevanten vertraglich festgelegten Höchstbetrag der Baukosten ermittelt hätten und wie hoch dieser sei.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter erläuterten den Zusammenhang der Klauseln. Es könne passieren, dass Stadt und Bürgerschaft mit dem Erbbaurechtsvertrag einverstanden seien, dieser aber trotzdem nicht vollzogen werde, weil der Investor andere wirtschaftliche Tatsachen vorfinde als die, die er zugrunde gelegt habe. Wenn die Wirtschaftlichkeit im Nachhinein aus Sicht des Investors nicht erreichbar sei, könne er von dem Projekt zurückzutreten, wobei für die Freie und Hansestadt Hamburg in diesem Fall kein wirtschaftlicher Nachteil entstehe, weil man in dem Moment in dem alten Erbbaurechtsverhältnis lande. Dieses Rücktrittsrecht sei dem Investor für seine Entscheidung wichtig gewesen, während die Stadt es aufgrund des Aufwandes zur Beteiligung der Bürgerschaft und der notariellen Beurkundung der Erbbaurechtsverträge an bestimmte Bedingungen habe knüpfen wollen. Als Hintergrund des Rücktrittsrechts, das dem Investor bei seiner Entscheidung sehr wichtig gewesen sei, erwähnten sie, dass der Erbbauberechtigte bei Beginn des Projektes mit einer sehr viel schnelleren Realisierung gerechnet habe und ihm mittlerweile die Baukosten wegliefen, weshalb er auf die Zusage Wert gelegt habe, dass er bei Überschreitung eines vertraglich definierten Höchstbetrages für die Baukosten noch von dem Projekt Abstand nehmen könne.

Auf die Nachfrage der Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE, welche Rolle bei dieser Betrachtung der Betrag an ohnehin vorhandenen Mieteinnahmen spiele, erklärten die Senatsvertreterinnen und -vertreter, die für einen möglichen Rücktritt relevanten Parameter seien nicht die Miete, sondern Baukosten und Vermietungsstand.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE erwähnten sodann, dass dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe des durch ein Wertgutachten zu bestimmenden Gebäudeertragswertes zustehe, wenn die Freie und Hansestadt Hamburg nach 50 Jahren einer Vertragsverlängerung widerspreche. Sie wollten wissen, von welcher Größenordnung die Senatsvertreterinnen und -vertreter hinsichtlich des Entschädigungsbetrags ausgingen, denn wenn sich herausstellen würde, dass eine Ablehnung völlig unwirtschaftlich wäre, hätte die Freie und Hansestadt Hamburg gar keine Chance, den Vertrag nicht zu verlängern. Der Widerspruch wäre eine nicht eintretende Option.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter erläuterten, dass sie und auch der Investor in seiner Kalkulation von einer Laufzeit von 99 Jahren ausgingen. Es sei der Freien und Hansestadt Hamburg aber wichtig gewesen, gegebenenfalls auch schon vorher an das Grundstück herankommen zu können, und zwar ohne dass die Voraussetzungen einer Enteignung vorlägen. Daher habe man diese beiden Schwellen von 50 Jahren und 75 Jahren eingerichtet. Was die Stadt dann an Entschädigung schulden würde, sei der Gebäudeertragswert, also das, was das Gebäude dann real wert sei. Wenn die Stadt das Gebäude zurückholte, täte sie dies zu dem Wert, den sie in einer Anschlussverwendung realisieren könnte.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE wiesen darauf hin, dass laut Punkt 5. der Drucksache die Verlängerung des Erbbaurechts einen Wert von rund 5,8 Millionen Euro habe. Es interessiere sie, wie dieser Wert ermittelt worden sei. Denn der Bodenrichtwert betrage laut BORIS.HH für dieses Grundstück 4.105 Euro pro Quadratmeter, sodass sich bei einer Fläche von 10.528 Quadratmetern ein Betrag von rund 43 Millionen Euro ergeben würde. Da nur 75 Prozent angesetzt würden, wären es 32,4 Millionen Euro. Bei Gewerbeflächen werden üblicherweise 60 Jahre angesetzt. Wenn man hier zugestehe, dass es hier nur 50 Jahre seien, komme man auf einen Wert von gut 27 Millionen Euro, was sich deutlich von dem hier der Drucksache angegebenen Betrag von 5,8 Millionen Euro unterscheide. Hierbei könne man nicht mit einer sehr schlechten wirtschaftlichen Nutzung argumentieren, denn das Gebäude werde wirtschaftlich genutzt. Auch bei anderen Berechnungen im Zusammenhang mit Erbbaurechten gingen die Senatsvertreterinnen und -vertreter immer von den Bodenrichtwerten und der Fläche aus.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter unterstrichen, den Wert sehr sorgfältig nach den dafür vorgegebenen Grundsätzen ermittelt zu haben: Der Bodenwert sei Ende 2014 auf Grundlage einer Wertbeurteilung durch den Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV) ermittelt worden, wobei seinerzeit die Bodenwerte generell noch niedriger gelegen hätten. Die Senatsvertreterinnen und -vertreter hätten dann in der vom Landesbetrieb angewandten Methodik eine Anpassung an die die aktuellen Bodenwerte vorgenommen. Sie betonten, dass bei der von Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE dargestellten Rechnung berücksichtigt werden müsse, dass der Investor bereits seit 23 Jahren ein bis 2053 laufendes Erbbaurecht habe, das verlängert werde und von ihm noch einmal einkalkuliert werden müsse. Das sei eine andere Situation, als wenn ein neues Erbbaurecht bestellt werden würde.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE ergänzten, ihrer Rechnung die ihnen vom Senat in ihrer Schriftlichen Kleinen Anfrage genannten Werte für die Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,91 zugrunde gelegt zu haben. Da in ihren Augen ein Geschäft in Rede stehe, das sicher zulasten der Stadt gehen werde, liege ihnen sehr daran, die Rechnung der Senatsvertreterinnen und -vertreter nachvollziehen zu können. Sie baten sie um eine entsprechende Darlegung, in der auch die Parameter Bodenwert, GFZ, üblicher Preis und Abschlag erkennbar seien.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter sagten eine Protokollerklärung zu. Der Bodenwert, von dem sie ausgegangen seien, liege bei knapp 8,4 Millionen Euro.

Anmerkung: Die Protokollerklärung der Finanzbehörde ist als Anlage beigefügt.

Als die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE sodann nach dem Wert pro Quadratmeter fragten, damit man ihn auch unter den Bodenrichtwerten BORIS.HH finden könne, verneinten die Senatsvertreterinnen und -vertreter, dass dieser in dieser Form dort zu finden sei. Die Wertbeurteilung des LGV habe zwischen der Bestandsbebauung – dem vorhandenen Bunker – und der neu hinzu kommenden Bebauung unterschieden. Bezüglich der Letzteren habe sie den vollen Bodenwert für eine Büronutzung angesetzt, bezüglich der Bestandsbebauung aufgrund der schwierigeren Nutzbarkeit des Bunkers für eine Büronutzung einen Abschlag von 30 Prozent vorgenommen. Dieser Abschlag auf die Bestandsbebauung verhindere allein schon eine schlichte Hochrechnung auf Grundlage von BORIS.HH.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE zitierten aus § 3 des Städtebaulichen Vertrags (Anlage 1 der Drucksache, Seite 7), dass von Mai bis September 25 Prozent der

Fassadenseite maximal frei bleiben dürfe. Sie interessierte, ob man dabei die gesamte Fassade mit ihren Außenmaßen veranschlagt oder die Fensterflächen abgezogen habe, was bedeuten würde, dass es weniger Grün gebe. Dies sei haushaltsrechtlich relevant, weil aus der Berechnung ein bestimmter Preis für den Unterhalt der Parkanlage folge. Sie sahen auch den städtebaulichen Vertrag für den Erbbaurechtsvertrag als relevant an.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter erläuterten, die Berechnungsgrundlage, nach der sich die Parkanlage bemesse, bildeten die eingereichten Pläne mit den dargestellten Sträuchern und Begrünungen. Der Wert von 25 Prozent sei als ungefährender Wert zu sehen, der die Möglichkeit einer Kontrolle biete. Sie hätten dies für den Streitfall vorgesehen, wenn die Begrünung ihrem Eindruck nach nicht so sei, wie beantragt. Gültig sei, was die Baugenehmigung zu diesem Punkt enthalte, mit einer fünfjährigen Entwicklungszeit.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE merkten an, anders als in anderen Bebauungsplanverfahren sei hier die Art der Sträucher nicht festgeschrieben worden, vermutlich weil man, wie die Punkte 2. und 3 erkennen ließen, gar keine Erfahrung habe, welche Grünpflanzen sich bei den Windverhältnissen halten könnten. Im Erbbaurechtsvertrag heiße es in dem Zusammenhang, dass sich der Investor nach besten Kräften bemühen müsse, das Grün zu erhalten. Was geschehe aber, wenn er dies bei den widrigen Wetterverhältnissen in der Höhe des Bunkers nicht schaffen könne? Sie baten zu begründen, warum nicht festgeschrieben worden sei, welche Pflanzen ausgewählt werden sollten, und fragten nach den Konsequenzen, wenn das Erscheinungsbild nicht so sei wie vorgesehen.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter wiesen darauf hin, dass ein Pflanzplan mit den vorgesehenen Bäumen und Sträuchern Teil der Baugenehmigung gewesen sei. Es handele sich um für den Norden typische Pflanzen. Wenn sich zeigen sollte, dass diese wegen zu starkem Wind nicht wachsen könnten, werde es mit dem Investor, wie auch im städtebaulichen Vertrag festgelegt, Nachverhandlungen geben. Entscheidend sei die Menge der Biomasse, die, soweit messbar, in den Planunterlagen vorgesehen sei. Zu dem Einwand, dass dort wegen der beträchtlichen Höhe und des starken Windes nichts wachse, betonten sie, dass selbstverständlich darauf geachtet worden sei, dass die Pflanzkübel genug Substrat enthielten und dass die Bäume – teilweise mit Stahlseilen – abgesichert seien. Im Übrigen wüchsen auch in anderen Gegenden Deutschlands in noch höheren und steileren Lagen Pflanzen. Ihrer Einschätzung nach sei die Bepflanzung daher kein Problem. Auch dies habe das Bezirksamt durch einen unabhängigen Gutachter überprüfen lassen und sie seien vollkommen sicher, dass sie gelingen werde.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE bezogen sich nun darauf, dass gemäß § 5.1 die Sport- und Freizeithalle mit einer deutlichen Mehrheit der Tage im Jahr dem Breitensport zur Verfügung gestellt werden solle. Sie haken nach, ob dieser Wert schon mit 183 Tagen als erreicht gelte und warum die Anzahl der Tage nicht fixiert worden sei.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter gaben zu, dass hier eine gewisse Unschärfe bestehe. Gemeint sei eine deutliche Mehrheit von Tagen. Es sei auch eine bestimmte Anzahl von Veranstaltungen festgelegt worden, die möglicherweise störend wirken könnten. Wenn ein Störfaktor auftrete, werde dem nachgegangen.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE sprachen sodann die auf Seite 9 erwähnten Veranstaltungen an. Maximal 38 Veranstaltungen mit maximal 2.200 Besucherinnen und Besuchern dürften stattfinden, wobei sie zu bedenken gaben, dass diese im Viertel Stellplätze für ihre Autos suchen würden. Sie fragten nach dem Grund, warum Veranstaltungen mit maximal 1.300 Besucherinnen und Besuchern als nicht störend eingeschätzt würden. Nicht erwähnt sei, dass dreimal im Jahr mit jeweils 30 Tagen der Hamburger Dom, der im vergangenen Jahr jeweils zwischen 2 Millionen und 3 Millionen Besucherinnen und Besucher gehabt habe, und außerdem 17 Heimspiele des FC St. Pauli stattfänden. Vor dem Hintergrund dieser Belastungen könne man nicht sagen, dass die zusätzlichen Veranstaltungen nicht störten.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter erklärten, dass alle Dom- und Fußballbesucher mit der U-Bahn anreisen könnten und noch 124 zusätzliche Stellplätze zur Verfügung gestellt würden. Es handele sich um eine frequentierte Stelle im Stadtteil. Auch die erwähnten jeweils 2.200 Besucherinnen und Besucher der zusätzlichen Veranstaltungen könnten die öffentlichen Verkehrsmittel des durch Bus und Bahn sehr gut angebunden Ortes nutzen. Zu den erwähnten Besucherzahlen von 2.200 und 1.300 fügten sie hinzu, die Zahlen beschreiben nicht bestuhlte und bestuhlte Veranstaltungen. Nicht störende Musikveranstaltungen könnten Musicals, Chorkonzerte oder klassische Musik sein.

Bezüglich der in § 5.3 enthaltenen Regelung, dass die Matzen KG die Freie und Hansestadt Hamburg bei dem Versuch unterstützen werde, die Sport- und Freizeithalle bei Bedarf kostendeckend dem Stadtteil zur Verfügung zu stellen, wollten die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE wissen, warum dies nicht als fixe Bindung aufgenommen worden sei.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter begründeten dies damit, dass es ein Vertrag zulasten Dritter wäre. Darum sei dies nicht vereinbar gewesen.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE wiesen darauf hin, dass manchmal auch Bindungen in der Richtung aufgenommen würden, dass Weitervermietungen nur an jemanden erfolgen dürften, der sich entsprechend bereiterkläre. Doch habe es offenbar dazu in den Verhandlungen kein Einverständnis gegeben. Zu § 6 interessierte sie, wer über das Ende der Nutzung durch Hildegarden entscheide.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter erklärten, diese Frage auch als Sache des Binnenverhältnisses zwischen dem Investor und Hildegarden aufgefasst zu haben. Letzten Endes sollte diese Art der Nutzung, der öffentliche Garten, gesichert werden. Dies könne auch von anderen vorgenommen werden.

Zu § 1.2 des Erbbaurechtsvertrags, der Verlängerung der Erbbaupacht (siehe Anlage 2 der Drucksache, Seite 18)), fragten die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE nach, was geschehe, wenn die Matzen KG nicht verlängern wolle und welche Kosten dann auf die Stadt zukämen.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter erklärten, diese Option habe die Firma nicht, nur die Stadt könne widersprechen.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKEN interessierte zum Erbbaurechtsvertrag auf Seite 19 (Anlage 2 der Drucksache), auf welcher Grundlage der maximale Betrag für die Baukosten ermittelt und überprüft worden sei und welche Kriterien gegolten hätten.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter wiesen darauf hin, dass die Definition dessen, was darunter fallen solle, im Vertrag selbst enthalten sei, womit auch eine Überprüfbarkeit gegeben sei. Das Projekt laufe schon etwas länger. Die Entwicklung der Baukosten hätten sie mitverfolgt, der Betrag liege über dem, was bisher angenommen und plausibilisiert worden sei und bilde für den Investor die Schmerzgrenze.

Bezug nehmend auf Seite 20 der Drucksache hielten die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE fest, dass gesagt worden sei, dass der Erbbaurechtsnehmer nicht vor dem Ablauf von 100 Jahren aus dem Vertrag aussteigen könne. So werde der angesetzte Betrag von 5,8 Millionen Euro für die gesamten 100 Jahre gelten, abzüglich der Restlaufzeit des alten Erbbaurechtsvertrages. Sie betonten ihr Interesse, dass in der dem Ausschuss zugesagten Berechnung noch einmal dargestellt werde, wie diese relativ geringe Summe ermittelt worden sei. Sie interessierte darüber hinaus, wie die Kosten der Grünanlage festgelegt worden seien.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter verwiesen darauf, dass im Antragsverfahren ein Pflanz- und Pflegeplan beigefügt worden sei und es übliche Regeln für die Pflege solcher Anlagen gebe. Zur Überprüfung hätten sie ein unabhängiges Gutachten eingeholt, ob die angegebenen Werte realisierbar und somit auch, ob die Pflegekosten realistisch seien. Sie gingen von der Richtigkeit des Ergebnisses aus.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE sprachen Seite 27 der Drucksache an und baten, die endgültige Quadratmeterzahl zu Protokoll zu erhalten.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter sagten dieses zu.

Protokollerklärung der Finanzbehörde unter Beteiligung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte

Die Gesamtfläche aller Grünanlagen beziehungsweise grünen Freiflächen beträgt nach Angabe des Architekten rund 7.600 qm (Zugang beziehungsweise Rampe rund 2.200 qm, sogenannter Kragen rund 1.750 qm, Terrassen rund 2.300 qm, Dach beziehungsweise Dachgarten rund 1.350 qm). Zugelassen ist das Gebäude mit allen Freiflächen für insgesamt 5.000 Personen.

Zu § 8 1. b) erkundigten sich die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE, ob es sich dabei um die endgültige vertikal begehbare Grünfläche handle.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter gingen davon aus, dass diese Angaben die richtigen seien. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Drucksache seien die Angaben aus dem genehmigten Bauantrag entsprechend übernommen worden.

Bezüglich § 8 4. wiesen die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE auf die Diskrepanz zu § 2 hin, nach dem es keinen Erbbauzins gebe.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter erklärten, der Wert würde dann regulär geprüft werden. Dieses gelte für den Fall, dass etwas anderes entstehe als geplant. Nur für die in Rede stehenden Verhandlungen sei eine unentgeltliche Nutzung zu den beschriebenen Bedingungen vereinbart.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE sprachen Seite 29 an. Dazu erklärten sie, die Matzen Immobilien GmbH & Co. KG zahle die Errichtung des Gedenkraumes und einmalig für dessen Einrichtung 50.000 Euro. Sie fragten, ob die laufenden Kosten von der Behörde für Kultur und Medien getragen würden und wer über die Einrichtung des Raumes entscheiden werde.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter führten aus, der Gedenkraum werde vom Hilldegarden-Projekt betrieben. Dieses würde auch über die Gestaltung entscheiden und das Projekt habe sich zusichern lassen, dass der Direktor der Historischen Museen Hamburg und der Leiter der KZ-Gedenkstätte Neuengamme dafür beratend zu Verfügung stünden. Die endgültige Entscheidung über die Gestaltung liege jedoch beim Hilldegarden-Projekt, das auch für die laufenden Kosten aufkommen müsse.

Hinsichtlich § 14 2. fragten die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE, was unter der weiteren Bebauung des Grundstückes zu verstehen sei.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter antworteten, dabei handle es sich um die vertragsgegenständliche Bebauung. Zurzeit gebe es den Bunker, auf den fünf Stockwerke gebaut würden.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE hielten fest, bei der weiteren Bebauung gehe es nur um die Bebauung in die Höhe und nicht in die Breite.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter bestätigten dieses.

III. Ausschussempfehlung

Der Haushaltsausschuss empfiehlt der Bürgerschaft mehrheitlich mit den Stimmen der SPD-Abgeordneten und der Abgeordneten der GRÜNEN gegen die Stimmen der Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE und der AfD-Abgeordneten bei Enthaltung der CDU-Abgeordneten und der FDP-Abgeordneten, das Petikum der Drs. 21/9203 anzunehmen.

Thilo Kleibauer, Berichterstattung

Protokollerklärung

der Finanzbehörde

für die Sitzung des Haushaltsausschusses

vom 13.06.2017

zur Drucksache 21/9203

21/9203: Medienbunker Feldstraße

Berechnung des Erbbauzinses nach Aufstockung des Bunkers

1. Bodenwert gemäß Wertbeurteilung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte vom 22.10.2014 nach heutigen¹ Bodenwerten:

Bodenrichtwert bei GFZ 2,71: 977,58 €/qm

Anteiliger Bodenwert Bestand (30% Abschlag gem. Wertbeurteilung): 684,31 €/qm

Mischwert Bestand / Aufstockung:

$684,31 \text{ €/qm} \times 0,6142 + 977,58 \text{ €/qm} \times 0,3863 = 797,52 \text{ €/qm}$

Bodenwert: $797,52 \text{ €/m}^2 \times 10.528 \text{ m}^2 = 8.396.290,50 \text{ €}$

2. Neubestellung des Erbbaurechts für 99 Jahre; Berechnung nach den von der Kommission für Bodenordnung anerkannten Bedingungen:

$8.396.290,50 \text{ €} \times 0,76223^4 = 6.399.904 \text{ €}$

3. Nicht verbrauchtes Einmalentgelt für die Laufzeit bis 2053:

$3.067.751 \text{ €} (= 6 \text{ Mio. DM}) \times 0,19715 = 604.654 \text{ €}$

¹ Stand: 21.02.2017

² Flächenanteil Bestand

³ Flächenanteil Aufstockung

⁴ Formel bei 7% Erbbauzins: $(1,07^n - 1) / (1,07^n \times 0,07) \times 7,245 \times 0,007373625$ mit $n =$ Laufzeit in Jahren

⁵ Für eine Laufzeit von 23 Jahren beträgt das Einmalentgelt nach o.g. Formel 60,22% des Bodenwertes = 80,29 % des Einmalentgeltes (75% des Bodenwertes bei 60-jähriger Laufzeit), so dass 19,71% des Einmalentgeltes noch nicht verbraucht sind.

4. Erbbauzins für 99 Jahre:

6.399.904 € - 604.654 € = **5.795.250 €**