

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Jens Meyer (FDP) vom 14.11.17

und Antwort des Senats

Betr.: Holsten-Areal – Was wird nun gebaut?

Im Letter of Intent zwischen der Carlsberg Deutschland Holding und der Freien und Hansestadt Hamburg aus dem Jahre 2016 wurde vereinbart, dass auf dem Holsten Areal in Anlehnung an die Planungen der Mitte Altona eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 160.000 m² realisiert werden soll. Unter bestimmten Umständen wäre nach dem LOI auch eine BGF von 180.000 m² denkbar. Der von den Preisrichtern beim städtebaulichen Wettbewerb ausgezeichnete Siegerentwurf übersteigt die in dem LOI genannte BGF. So soll laut der Gerch Group die BGF circa 190.000 m² betragen.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Im Vorfeld von komplexen Stadtentwicklungsvorhaben, bei denen in größerem Umfang Flächen von einem oder mehreren privaten Grundeigentümer/n entwickelt werden sollen, ist der Abschluss einer gemeinsamen Absichtserklärung – Letter of Intent (LOI) – zwischen Stadt und Grundeigentümer ein gebräuchliches und bewährtes Instrument. Vor Beginn konkreter Planungen (wie zum Beispiel Wettbewerben, Bebauungsplanverfahren et cetera) wird damit die Grundlage für die Entwicklung des Vorhabens gelegt, auf deren Basis weitere Verhandlungen geführt werden können. Mit einem LOI werden die Ernsthaftigkeit der Zusammenarbeit und die Bereitschaft zur Kooperation zwischen Stadt und Grundeigentümern dokumentiert.

Mit Abschluss eines LOIs wird – im Gegensatz zu einem bindenden Vertrag – jedoch kein Anspruch auf eine bestimmte Planung und/oder vertragliche Regelung zwischen Stadt und Grundeigentümer begründet. Vielmehr ist der LOI als Ausgangspunkt eines komplexen Planungs- und Verhandlungsprozesses zu sehen, bei dem die Verhandlungen zwischen Stadt und Grundeigentümer laufend fortgesetzt werden und im Einigungsfall in einem verbindlichen Vertragswerk münden.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

1. *Waren den Wettbewerbsteilnehmern die im LOI genannten Eckpunkte für eine Bebauung des Holsten-Areals bekannt?*

Ja, die Vorgaben des LOI waren Bestandteil der Auslobung.

2. *Welche Ausschlusskriterien wurden im städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb seitens der Freien und Hansestadt Hamburg beziehungsweise des Preisgerichts festgelegt?*

In der Auslobung sind Beurteilungskriterien definiert für: die Formalleistungen, die städtebauliche Qualität, das freiraumplanerische Konzept und das funktionale Konzept. Nach diesen Kriterien wurden die Arbeiten durch das Preisgericht beurteilt.

3. *Wurde in der Wettbewerbsauslobung zum Holsten-Areal die im LOI genannte BGF als Obergrenze aufgeführt?*

Wenn nein, warum nicht?

Siehe Antwort zu 1.

4. *Wie hoch sind die im Siegerentwurf geplante Bruttogeschossflächen für*
 - a. *Wohnen?*
 - b. *Büros und Praxen?*
 - c. *Hotelnutzungen?*
 - d. *Einzelhandel?*
 - e. *Gastronomie?*
 - f. *Kindertagesstätten, soziale Einrichtungen und andere Dienstleistungen?*

Die Wettbewerbsvorprüfung hat für die vorgenannten Nutzungen folgende Bruttogeschossfläche (BGF) des Siegerentwurfs ermittelt:

Wohnen: 162.539 m²

Büros und Praxen: 12.747 m²

Hotelnutzungen: 12.433 m²

Einzelhandel: 2.725 m²

Gastronomie: 709 m²

Kindertagesstätten, soziale Einrichtungen und andere Dienstleistungen: 2.724 m²

5. *Fühlen sich die Freie und Hansestadt Hamburg und der Investor weiterhin an die Vereinbarungen des LOI gebunden?*

Wenn nein, welche Aussagen des LOI sind nach Ansicht der Freien und Hansestadt Hamburg und der Investoren nicht mehr verbindlich einzuhalten und aus welchen Gründen wird auf deren Einhaltung verzichtet?

Die Vorgaben des LOI sind die Grundlage für alle weiteren Planungen und werden als solche durch die Freie und Hansestadt Hamburg gegenüber dem Investor vertreten. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

6. *Welche der im LOI genannten Punkte wurden bereits in verbindliche Verträge überführt? Wann wurden diese Verträge geschlossen?*

Am 29. März 2017 wurde ein Vertrag über die Kostenübernahme für Planungsleistungen (Punkt 1.3 m des LOI) und die Öffentlichkeitsarbeit (Punkt 1.3 n des LOI) geschlossen.

7. *Aus welchen Gründen wurden die Regelungen des LOI nicht vor dem Wettbewerb in einem verbindlichen Vertrag zwischen den Vertragsparteien festgehalten?*

Die Regelungen des LOI bedürfen vor einer verbindlichen vertraglichen Regelung zunächst einer inhaltlichen Konkretisierung. Dazu diente unter anderem die Durchführung des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

8. *Beabsichtigen die Freie und Hansestadt Hamburg und der Investor, die BGF des Siegerentwurfs nachträglich entsprechend der im LOI genannten Werte zu reduzieren?*

Wenn ja, welche BGF wird angestrebt?

Wenn nein, aus welchen Gründen erachten die beiden Akteure eine Überschreitung der im LOI als maximal zulässige BGF von 180.000m² als akzeptabel?

Ja, die Verringerung der Baumasse entsprechend der Vorgaben des LOI ist ein maßgeblicher Überarbeitungshinweis des Preisgerichts an den Verfasser des Siegerentwurfs und an den Auslober des städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs.

9. *Inwiefern beabsichtigt der Senat/Bezirk den Investor zu zusätzlichen Maßnahmen (beispielsweise Schaffung von zusätzlichen sozialen Einrichtungen) zu verpflichten, um dadurch die Überschreitung der im LOI vereinbarten BGF zu „kompensieren“?*

Eine Überschreitung der im LOI vereinbarten BGF ist nicht beabsichtigt. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.