

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Andy Grote (SPD) vom 31.05.10

und Antwort des Senats

Betr.: Überseequartier: Neues Vertragswerk zum Vorteil der Stadt?

Mit Drs. 19/6162 beantragt der Senat eine Anpassung des im Jahre 2005 geschlossenen Grundstückskaufvertrags für das Überseequartier. Hintergrund ist, dass das Investorenkonsortium geltend macht, aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung auf der Grundlage der bestehenden vertraglichen Vereinbarungen die weitere bauliche Entwicklung, das heißt den südlichen Teil des Überseequartiers (annähernd zwei Drittel des Gesamtprojekts) nicht realisieren zu können.

Deutlich wird dabei, dass es seinerzeit ein Fehler war, das gesamte Überseequartier an ein einziges Investorenkonsortium zu vergeben. Hierdurch sind Abhängigkeiten der Stadt entstanden, die sich nun zu rächen drohen.

Im Ergebnis würde die Stadt mit den geplanten Vertragsanpassungen dem Investor in mehreren Bereichen entgegenkommen. Zu klären ist dabei unter anderem, wie im Einzelnen die neuen vertraglichen Regelungen ausgestaltet sind, welche finanziellen Nachteile sich für die Stadt gegenüber dem bisherigen Vertragswerk ergeben und welche Vorteile denen gegebenenfalls gegenüberstehen. Zudem sind weitere Informationen notwendig, um einschätzen zu können, inwieweit die bisherigen vertraglichen Regelungen angemessen waren.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

1. *Aus dem Gesamtkaufpreis der Grundstücke des Überseequartiers in Höhe von rund 103 Millionen Euro und den insgesamt dort entstehenden 275.000 m² BGF ergibt sich ein Schichtwert von 374,55 Euro/m² BGF. Lag dieser Schichtwert der Kaufpreisbildung zugrunde?*

Wenn nein, auf welchem Schichtwert pro Quadratmeter BGF basiert der Grundstückskaufvertrag?

2. *Welche einzelnen Schichtwerte wurden gegebenenfalls für die unterschiedlichen Nutzungen (Büro, Einzelhandel, Wohnen, Hotel, Gastronomie, Kultur und Kreuzfahrtterminal) angesetzt?*

Nein. Der Kaufpreis für die Überseequartierflächen beruht auf einem internationalen Wettbewerbsverfahren mit Bestgebot und anschließendem Verhandlungsverfahren. Der Kaufpreis belief sich auf 103.766.773 Euro.

Durch Flächen- und Nutzungsintensitätsanpassungen ist der geleistete Kaufpreis bereits auf 111.432.483 Euro angewachsen. Weitere Kaufpreissteigerungen ergeben sich möglicherweise durch weitere Flächenintensitätssteigerungen. Das der Planung zugrunde liegende Flächenvolumen beläuft sich heute auf circa 286.000 m² Bruttoge-

schossfläche (BGF) – ohne die Kultureinrichtung; hier wurde ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen.

Bei der Kaufpreisbildung sind unter anderem folgende besondere Leistungen des Käufers zu berücksichtigen:

- höhere technisch bedingte Baukosten aufgrund der Mischnutzung in den einzelnen Gebäuden (keine monofunktionale Gebäudenutzung),
- hohe Gesamtkosten aufgrund der eingeschränkten Vorvermietungsmöglichkeiten (kein Bau für einen spezifischen Nutzer),
- Übernahme der Kosten für die innere Erschließung von 7,9 ha,
- Übernahme der Kosten für Kreuzfahrtterminal, Stellplätze und Busterminal (14 Busplätze), kostenfreie Überlassung der Terminalflächen an die Freie und Hansestadt Hamburg,
- Übernahme der Kosten der hochwassersicheren Herrichtung des denkmalgeschützten Gebäudes des ehemaligen Amts für Strom- und Hafenausbau,
- Übernahme der Erschwernis/Risiken des Baus auf einem ehemaligen Gaswerkstandort (Überseequartier Süd),
- Übernahme Planungskosten des Science Centers,
- sonstige Leistungsverpflichtungen, zum Beispiel Stellung von Innovationsmieter, Quartiersmanagement und so weiter,
- Bestimmung fester Bautermine und
- Gewährung einer Mietmehrerlösklausel zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg.

Weil unter anderem diese Einzelleistungen nicht finanziell bewertbar sind, ist die Kalkulation eines „scheinbaren“ Schichtwerts falsch und war auch nicht Grundlage des Kaufvertrags.

3. *Welcher durchschnittliche Schichtwert je Quadratmeter BGF wurde und wird bei der Veräußerung der umliegenden Flächen für Büronutzungen sowie für die übrigen genannten Nutzungen zugrunde gelegt?*

Siehe Antwort zu 1., 2. und 4. Soweit es sich um umliegende Bürostandorte handelt, liegen die Kaufpreisschichtwerte für Büroflächen der Jahre 2004 und 2005 (dem Gebots- und Verhandlungszeitraum) bei 600 bis 630 Euro/m² BGF. Soweit es sich dabei um große Flächen handelt, entfällt das Risiko vollständig oder überwiegend, da es sich um vollständig oder überwiegend vorvermietete Flächen, das heißt Wirtschaftsförderungsfälle, handelt.

4. *Sind bei der damaligen Kaufpreisbildung Risikoabschläge vom Schichtwert vorgenommen worden?*

Wenn ja, in welcher Höhe?

Sollten diese Risikoabschläge die spezifischen Risiken, die aus dem Volumen des Gesamtprojekts, dem langen Realisierungszeitraum und den Verpflichtungen gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg resultieren, ausgleichen? Welche wirtschaftlichen Risiken sollten durch die Abschläge ausgeglichen beziehungsweise gemindert werden?

Siehe Antwort zu 1.

5. *Gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Gesamtbruttogeschossfläche von 275.000 m² ist in der aktuellen Drucksache von 286.000 m² die Rede. Wie ist die Erhöhung zustande gekommen? Inwieweit hat sich die höhere realisierbare Baumasse kaufpreiserhöhend ausgewirkt? Falls dies nicht der Fall war, was sind die Gründe dafür?*

Wie bei allen Kaufverträgen im Gebiet der HafenCity üblich, sieht auch dieser Vertrag Kaufpreisanpassungen vor. Für das Überseequartier gilt darüber hinaus, dass nach

der Erteilung der Baugenehmigungen sogenannte Zwischenkaufpreise gezahlt werden, sodass Kaufpreiserhöhungen aus dem Überseequartier dem Sondervermögen „Stadt und Hafen“ frühzeitig zufließen. Aus den Anpassungen ist bereits ein zusätzlicher Kaufpreis in Höhe von 6.764.934 Euro dem Sondervermögen „Stadt und Hafen“ zugeflossen.

6. *Welche durchschnittliche Nettomiete je m²/Monat zahlt die Freie und Hansestadt Hamburg derzeit für die von ihr angemieteten Büroflächen in der Gesamtstadt beziehungsweise im innerstädtischen Bereich?*

Die durchschnittliche Nettomiete der von der Freien und Hansestadt Hamburg angemieteten Büroimmobilien beträgt in der Freien und Hansestadt Hamburg insgesamt 11,31 Euro m²/Monat und im innerstädtischen Bereich 10,52 Euro m²/Monat.

7. *Von welcher Kostensteigerung für die Freie und Hansestadt Hamburg geht der Senat aufgrund der Erhöhung der vereinbarten Miete für die von der Stadt anzumietenden Flächen in der HafenCity aus?*

Die Kostensteigerung beträgt für die anzumietenden Büroflächen rund 317.000 Euro pro Jahr.

8. *Zu welchem Zeitpunkt sind jeweils welche Teilkontingente der insgesamt 50.000 m² BGF in welchen Gebäuden anzumieten? In welchem Umfang stehen bereits die konkreten Nutzer fest und welche sind dies?*

Zum 1. April 2013 sollen 29.100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) (entsprechen 26.000 m² Mietfläche = Nettogeschossfläche (NGF)) angemietet werden.

Im Übrigen siehe Drs. 19/6162.

9. *Welche finanziellen Auswirkungen für die Freie und Hansestadt Hamburg ergeben sich im Einzelnen aus dem beabsichtigten Nachtrag zum Kaufvertrag, wie sind die Änderungen gegenüber der bisherigen Vertragslage konkret zu beziffern oder soweit dies nicht exakt möglich ist, in ihrer finanziellen Dimension zu beschreiben?*

Gemäß Kaufvertrag 2005:

Die Kosten aus der Ausübung der Option über 45.130 m² NGF (50.000 m² BGF) belaufen sich für die Laufzeit von zwölf Jahren auf 125.380.000 Euro (einschließlich Nebenkosten, Preisanpassungsklausel kalkuliert mit 2 Prozent und zweijähriger Anpassung sowie der Umsatzsteuer). Der Risikobetrag aus nicht rechtzeitiger U 4-Betriebsaufnahme und der Stellung von Ersatzstellplätzen beläuft sich auf maximal 17.900.000 Euro.

Gemäß Kaufvertrag 2010:

Die Kosten aus der Anmietung von 26.000 m² Nettogeschossfläche (NGF) belaufen sich für die Laufzeit von 15 Jahren auf 96.125.000 Euro unter ansonsten gleichen Annahmen wie im ursprünglichen Kaufvertrag.

Die potenziellen Kosten aus der Anmietung von 5.130 m² NGF (Entscheidung wirksam in 2013) belaufen sich für die Laufzeit von 15 Jahren auf 18.970.000 Euro unter ansonsten gleichen Annahmen. Die Mietausfallgarantie beläuft sich auf 45.000.000 Euro. Damit sind die direkten Kosten aus der Ausübung der Option im Nachtrag zum Kaufvertrag geringer als im Kaufvertrag 2005. Der Risikobetrag aus der U 4-Betriebsaufnahme ist ersatzlos entfallen.