

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Rückübertragung und Verkauf des Treuhandvermögens St. Pauli Nord S 3 (Karolinenviertel) und Stellungnahme des Senats zu den Ersuchen der Bürgerschaft vom 13. September 2011 „Die Zukunft des Karoviertels sicherstellen! – Treuhandvermögen in genossenschaftliche Hand“ (Drucksache 20/1556) und vom 28. September 2011 „Karoviertel schützen: sozialverträgliche Mieten dauerhaft sichern – öffentliches Eigentum erhalten!“ (Drucksache 20/1701)

- Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle,
- von den Ausführungen dieser Drucksache Kenntnis nehmen;
 - den Verkauf der betroffenen Grundstücke (siehe Anlage 1) aus dem Treuhandvermögen St. Pauli Nord S 3 zum Kaufpreis von 79.150.000,- Euro an die SAGA AG (SAGA) beschließen;
 - die Übertragung der zum Zeitpunkt der Aufhebung des Sanierungsgebietes noch nicht sanierten bzw. abgerechneten Grundstücke einschließlich der nicht auf die SAGA übergehenden reinen Gewerbeobjekte in ein BGB-Treuhandeigentum beschließen.

A.

Anlass und Zielsetzung

Das Karolinenviertel, dessen Bebauung überwiegend noch aus der Gründerzeit stammt, ist seit 1988 als förmliches Sanierungsgebiet St-Pauli Nord S3 festgelegt. Mit Gründung der steg im Jahre 1989 und Einrichtung eines Treuhandvermögens mit dem Ziel der Sanierung des übertragenen Gebäudebestandes begann eine behutsame Stadterneuerung in diesem Quartier. Mittlerweile ist der Wohnungs- und Gebäudebestand im Sanierungsgebiet umfassend instandgesetzt, modernisiert und grunderneuert worden. Dabei konnte der Charakter des Viertels als gemischtes, multikulturelles, vielfältiges und offenes Quartier mit gewachsener Nachbarschaft erhalten werden.

Als Zentrum des Karolinenviertels hat sich die Marktstraße in den letzten Jahren deutschlandweit als alternative Einkaufsmeile einen Namen gemacht. Hier

und in den umliegenden Straßen versammeln sich kleine inhabergeführte Läden für Mode, Musik, Design, Accessoires und Dekoration. Zudem ist das Karolinenviertel zu einem bevorzugten Standort für Wohnprojekte und Baugemeinschaften geworden.

Es ist beabsichtigt, die Festlegung des Sanierungsgebietes St. Pauli Nord S3 (Karolinenviertel) förmlich zum 31. Dezember 2013 aufzuheben.

Um die erfolgreichen städtebaulichen und sozialen Erneuerungsmaßnahmen auch über das Ende des aktiven Sanierungsverfahrens zu sichern, soll ein Großteil der Objekte nach Rückführung aus dem Treuhandvermögen dauerhaft im Eigentum der städtischen Gesellschaft SAGA verbleiben und für einen Übergangszeitraum von 8 Jahren ab dem 1. Januar 2014 weiter vom (ehemaligen) Sanierungsträger steg verwaltet und bewirtschaftet werden.

Die Freie und Hansestadt Hamburg gewährleistet damit einen sozialverträglichen und vertrauensbildenden Übergang der Treuhandvermögensobjekte aus dem wegfallenden Schutzbereich des besonderen Städtebaurechtes und wirkt damit einer ungewollten bzw. übermäßigen Gentrifizierung entgegen.

Weiterer Anlass der Drucksache ist die noch ausstehende Beantwortung der Bürgerschaftlichen Ersuchen, Drucksache 20/1556 „Die Zukunft des Karoviertels sicherstellen! – Treuhandvermögen in genossenschaftlicher Hand“ Ziffer 1 b und Ziffer 2 und Drucksache 20/1701 „Karoviertel schützen: Sozialverträgliche Mieten dauerhaft sichern – öffentliches Eigentum erhalten!“

B.

Rückübertragung und Verkauf des Treuhandvermögens St. Pauli Nord S 3 (Karolinenviertel)

Die Finanzbehörde hat sich vorbehaltlich der Zustimmung durch die Bürgerschaft mit der steg und der SAGA am 18. April 2012 darauf geeinigt, dass mit förmlicher Aufhebung des Sanierungsgebietes der Treuhandvertrag für die betroffenen Grundstücke und Grundstücksteile beendet und die überwiegende Anzahl der sich im Treuhandvermögen Karolinenviertel befindlichen Grundstücke von der steg auf die SAGA übertragen werden sollen (siehe Anlage 1). Es handelt sich dabei um 827 Wohneinheiten und 78 Gewerbeeinheiten, 12 sonstige Bestände und 10 Kfz-Stellplätze.

Der diesbezügliche Kaufvertragsentwurf ist am 18. April 2012 durch den Vorstand der SAGA, die Geschäftsführung der steg und dem Amt 4 der Finanzbehörde paraphiert worden und soll nach Zustimmung durch die Bürgerschaft notariell beurkundet werden.

1. Eckpunkte des Vertrages

Um eine Direktübertragung der im Treuhandvermögen befindlichen Grundstücke vom Treuhänder auf die SAGA zu ermöglichen, wurde ein dreiseitiger Vertrag zwischen Finanzbehörde als Treugeber, steg als Treunehmer und der SAGA als Käuferin paraphiert.

1.1 Beendigung des Treuhandvertrages und Übergabe

Der Vertrag sieht vor, dass mit Aufhebung des Sanierungsgebietes St. Pauli Nord S3 Treuhänder und Treugeber mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 den zwischen ihnen bestehenden Treuhandvertrag einschließlich Nachtragsverträge beenden.

Die Übergabe des Kaufgegenstandes soll zum 1. Januar 2014, 0:00 Uhr, erfolgen, also mit geplanter Aufhebung des Sanierungsgebietes St. Pauli Nord S3. Der Besitz soll dabei in der Form übertragen werden, wie er am 31. Dezember 2013 besteht.

1.2 Kaufpreis, Zahlungsvereinbarung

Der Kaufpreis stellt das zwischen der SAGA und der Finanzbehörde erzielte Verhandlungsergebnis dar.

Die SAGA hat nach einer Detailbewertung der Objekte mit dem Verfahren der Discounted-Cashflow-Methode einen Kaufpreis für die zu übertragenden Objekte von rd. 80 Mio. Euro errechnet.

Die Kaufpreisermittlung der Finanzbehörde nach einer vereinfachten Ertragswertberechnung ergibt einen Gesamtkaufpreis in Höhe von 80,76

Mio. Euro (Die Aufstellung der einzelnen Kaufpreise ist als Anlage 2 beigefügt.)

Da der SAGA durch die Fortsetzung der Verwaltung der Objekte durch die steg zusätzliche Verwaltungskosten entstehen, wurden diese bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt, so dass sich die Vertragsparteien vorbehaltlich der Zustimmung durch die Bürgerschaft auf einen Gesamtkaufpreis i. H. v. 79,15 Mio. Euro geeinigt haben.

Die Kaufpreiszahlung erfolgt in zwei Schritten:

- Die SAGA tritt zum 1. Januar 2014 in die Rechte und Pflichten des Treuhänders als Darlehnsnehmer in die bestehenden Darlehnsverträge mit einer Valuta von insgesamt 14.574.526,- Euro ein.
- Der Restbetrag in Höhe von 64.575.474,- Euro ist am 30. Juni 2014 fällig. Die Vereinbarung des Fälligkeitszeitpunktes berücksichtigt die Tatsache, dass bei der Vielzahl der Grundstücke die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch einige Zeit in Anspruch nimmt.

1.3 Anliegerbeiträge

Anliegerbeiträge für Erschließungsmaßnahmen, für die vor Eigentumswechsel bereits eine Beitragspflicht entstanden war oder mit deren Durchführung zu diesem Zeitpunkt bereits begonnen wurde, sind mit dem Kaufpreis abgegolten.

Dies gilt insbesondere auch für nach Aufhebung des Sanierungsgebietes noch zu erhebende Ausgleichsbeiträge nach § 154 BauGB.

1.4 Gewährleistungsansprüche

Der Vertrag sieht einen umfänglichen Gewährleistungsausschluss von Treugeber und Treuhänder gegenüber der Käuferin vor. Der Kaufgegenstand wird hinsichtlich Größe, Güte und Beschaffenheit so übertragen, wie er steht und liegt.

Zudem ist eine Freihaltungsverpflichtung der Käuferin gegenüber Treugeber und Treuhänder vorgesehen in der Form, dass die Käuferin die beiden anderen Vertragspartner im Falle einer öffentlich-rechtlichen Inanspruchnahme nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), insbesondere von sämtlichen Kosten oder Schäden freizustellen hat. Auch der Ausgleichsanspruch der Käuferin gegenüber dem Verkäufer nach § 24 Absatz 2 BBodSchG ist ausgeschlossen.

Im Gegenzug tritt der Treuhänder sämtliche Ansprüche wegen Sachmängeln, die er gegenüber Dritten hat, an die Käuferin ab und verpflichtet sich – soweit möglich – zur Aufstellung von Namen und Anschriften aller Unternehmerinnen

und Unternehmer sowie Subunternehmerinnen und Subunternehmer, die in den letzten fünf Jahren an den Objekten tätig waren.

1.5 Sozialverträgliche Gestaltung der Mieten

Zur Gewährleistung eines sozialverträglichen Mietenniveaus verpflichtet der Kaufvertrag die Käuferin nach Auslaufen der förderungsbedingten Mietbindungen (siehe Anlage 3) zu einer sozialverträglichen Anpassung der Mieten unter Beachtung des jeweils gültigen Mietenspiegels.

Mögliche Mietänderungen haben sich dabei am Mittelwert des Mietenspiegels zu orientieren, wobei Mietanpassungen für die Dauer von 10 Jahren nach Auslauf der jeweiligen Mietbindungen nur in Schritten von höchstens 10 % in drei Jahren erfolgen dürfen.

2. Abschluss eines Generalbewirtschaftungsvertrages

In der Sitzung am 18. April 2012 ist zwischen SAGA und steg auch ein Generalbewirtschaftungsvertrag paraphiert worden, der die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der auf die SAGA zu Eigentum übertragenen Grundstücke einschließlich Instandhaltung und Instandsetzung durch die steg beinhaltet.

Die steg hat dabei die betreffenden Grundstücke für die Dauer von 8 Jahren ab Eigentumsübergang, also bis zum 31. Dezember 2021 ordnungsgemäß und unter Erfüllung der jeweiligen gesetzlichen Vorgaben sowie der Weisungen der SAGA zu bewirtschaften, wobei die Bewirtschaftungsgrundsätze an die Regelungen, wie sie unter den Bedingungen eines Sanierungsverfahrens gelten würden, angelehnt sind.

Im Vertrag ist eine feste Vertragslaufzeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2021 unter Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung vereinbart.

Sollte die SAGA eine Verlängerung der vereinbarten 8 Jahre wünschen, so ist dies der steg mindestens 18 Monate vor Ablauf des Generalbewirtschaftungsvertrages mitzuteilen.

3. Begründung von Treuhandeigentum

Neben den an die SAGA zu verkaufenden Grundstücken gibt es eine geringe Anzahl von Grundstücken mit insgesamt 84 Wohneinheiten und 31 Gewerbeeinheiten, die zum Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung noch nicht saniert bzw. für die eine Abrechnung noch nicht erfolgt ist. Diese sollen zusammen mit den Gewerbeobjekten (südlicher Schlachthof, Rinderschlacht-

halle, Karostar, Musikzentrum und Etage 21), die nicht auf die SAGA übertragen werden, in ein BGB-Treuhandeigentum bei der steg überführt werden.

Die noch zu sanierenden bzw. abzurechnenden Wohnobjekte (siehe Anlage 1 grau unterlegt) sollen nach Abschluss und Abrechnung der Maßnahmen ebenfalls an die SAGA veräußert und durch die steg im Rahmen des Generalbewirtschaftungsvertrages verwaltet werden. Hierüber wird ein Beschluss der Kommission für Bodenordnung herbeigeführt werden.

Um eine kostendeckende und sachgerechte Bewirtschaftung des ehemaligen und noch bestehenden Treuhandvermögens zu gewährleisten, sollen vorbehaltlich einer erneuten bürgerschaftlichen Befassung die Grundstücke des Sanierungsgebietes St. Pauli S 5, Wohlwillstraße, nach Aufhebung des dortigen Sanierungsgebietes für die dann noch geltende Vertragsrestlaufzeit des Generalbewirtschaftungsvertrages (siehe Ziffer 2) in Teilen ebenfalls in das BGB-Treuhandeigentum bei der steg überführt bzw. die Wohnobjekte direkt an die SAGA zum Verkehrswert veräußert und der Generalbewirtschaftungsvertrag um diese Objekte entsprechend ergänzt werden.

Über diesen Sachverhalt ist in der Sitzung am 18. April 2012 zwischen steg und der Finanzbehörde ein Letter of Intent paraphiert worden (siehe Anlage 4).

C.

Beantwortung der Bürgerschaftlichen Ersuchen, Drucksache 20/1556 „Die Zukunft des Karo Viertels sicherstellen! – Treuhandvermögen in genossenschaftlicher Hand“ und Drucksache 20/1701 „Karo Viertel schützen: Sozialverträgliche Mieten dauerhaft sichern – öffentliches Eigentum erhalten!“

I.

Bürgerschaftliches Ersuchen, Drucksache 20/1556
„Die Zukunft des Karo Viertels sicherstellen!
– Treuhandvermögen in genossenschaftlicher Hand“

Am 13. September 2011 hat die Bürgerschaft folgendes Ersuchen zu Ziffer 1 b und 2 beschlossen:

1. Bis zum förmlichen Ende der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet St. Pauli Nord S 3 zu gewährleisten, dass der dortige Wohnungs- und Gewerbebestand, welcher sich aktuell im Treuhandvermögen der steg Hamburg befindet, nach dem Auslaufen der Sanierungssatzung

- a. dauerhaft und unbefristet im städtischen Eigentum verbleibt und weder nach dem Höchstpreisverfahren verkauft noch Einzel- oder Sammelverkäufe von Wohnungen, mit Ausnahme von Punkt 1.c, vorgenommen werden,
 - b. zu prüfen, inwieweit die Beteiligung von Mietergenossenschaften als Verwaltungsgenossenschaft unter Beibehaltung des Eigentums bei der Freien und Hansestadt Hamburg oder der SAGA GWG umsetzbar ist,
 - c. zu prüfen, inwieweit Mietergenossenschaften im weiteren Verlauf auch Eigentum an den Wohnungen im Karolinenviertel erwerben können,
 - d. zu prüfen, ob die Verwaltung der Wohnungen und Gewerbeeinheiten – unter der Maßgabe der bisherigen Bedingungen für das Treuhandvermögen – weiterhin durch die steg Hamburg mbH operativ unter Berücksichtigung von 1.a.-c. getätigt werden kann,
2. umgehend in Zusammenarbeit mit der steg Hamburg mbH im Karolinenviertel Informationsveranstaltungen und -materialien über die Zukunft des Karolinenviertels zu konzeptionieren und umzusetzen, um den Ängsten und Befürchtungen der Bewohnerinnen und Bewohner im Karolinenviertel entgegenzutreten,
 3. die Neugründung der „MieterInnengenossenschaft Karolinenviertel“ umgehend beratend und organisatorisch zu unterstützen und insbesondere alle für eine Bewerbung um die Übernahme des Treuhandbestandes in eine genossenschaftliche Verwaltung erforderlichen immobilienwirtschaftlichen Daten sachverständigen, vereidigten Gutachtern/-innen zur Verfügung zu stellen.
 4. mit den Gründerinnen und Gründern der MieterInnengenossenschaft Karolinenviertel, vertreten durch ihre Sprecher/-innen beziehungsweise einen (kommissarischen) Genossenschaftsvorstand, in Verhandlungen über eine mögliche Übergabe von Teilen des Wohnungsbestandes aus dem Treuhandvermögen zu verhandeln, um eine dauerhafte Sicherung der Wohnungen für die Mieterinnen und Mieter zu gewährleisten,
 5. ein Konzept zur Beteiligung von einkommensschwachen Haushalten beziehungsweise Haushalten mit Transferleistungen an einer Mietergenossenschaft zu entwickeln,
 6. im weiteren Verlauf mit den übrigen im Treuhandvermögen befindlichen Wohnungen und Gewerbeeinheiten, wie beispielsweise in St. Pauli, analog zu Punkt 1. a. und 2. sowie den Ergebnissen zu Punkt 1. b.-d. zu verfahren

1. Prüfung hinsichtlich einer Beteiligung der Mietergenossenschaft als Verwaltungsgenossenschaft bzw. eines Eigentumserwerbs an Wohnungen und entsprechende Unterstützung (Punkt 1 b) unter Beibehaltung des städtischen Eigentums

Dem Ersuchen wird insoweit mit dem Verkauf der im Treuhandvermögen befindlichen Grundstücke an die städtische Gesellschaft SAGA und mit der Verwaltung der Grundstücke durch die steg entsprochen, wobei die Verwaltung durch die steg für einen Übergangszeitraum von acht Jahren angedacht ist. Danach beabsichtigt derzeit die SAGA aus Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten, die Verwaltung selbst zu übernehmen. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Ausführungen unter B. verwiesen.

Bezüglich der Beteiligung der Mietergenossenschaft als Verwaltungsgenossenschaft bzw. der Möglichkeit eines Eigentumserwerbs sind im Mai 2012 Gespräche mit der Mietergenossenschaft von Seiten der hierfür zuständigen Fachbehörden unter Beteiligung von SAGA und steg geführt worden, mit der Zusage, die Mietergenossenschaft bei einem möglichen Erwerb von einzelnen Wohngebäuden im Hinblick auf mögliche Fördermöglichkeiten nach der Förderrichtlinie für Baugemeinschaften zu beraten. Entsprechend dem Senatsziel, genossenschaftliche Initiativen zu fördern, werden mit dem Programm „Geförderter Erwerb von Bestandsobjekten durch eine Mietergenossenschaft“ im Rahmen der Hamburger Baugemeinschaftsförderung Mieter neu gegründeter Genossenschaften finanziell unterstützt. Dabei werden insbesondere einkommensschwache Haushalte und Haushalte mit Transferleistungsbezug im Rahmen der Förderung berücksichtigt.

Da der mögliche Erwerb von einzelnen Wohngebäuden durch die MieterInnengenossenschaft erst nach Eigentumsübergang auf die SAGA erfolgen könnte, kommen Verhandlungen mit der SAGA im Hinblick auf einen Eigentumserwerb erst zu einem späteren Zeitpunkt in Frage.

Eine Verwaltung von Grundstücken unter Beteiligung von Mietergenossenschaften kommt dagegen gerade auch unter dem Gesichtspunkt der Bewirtschaftung der Grundstücke durch die steg nicht in Betracht.

2. Durchführung von Informationsveranstaltungen und Verteilung von Materialien zur Zukunft des Karolinenviertels (Punkt 2)

Das Thema „Zukunft des Treuhandvermögens im Karolinenviertel“ stand bereits mehrfach auf der

Tagesordnung der Sitzungen des öffentlich tagenden Sanierungsbeirats im Karolinenviertel. In der Sitzung am 23. Februar 2012 haben das Bezirksamt Hamburg-Mitte, die zuständige Fachbehörde und die Geschäftsführung der steg die geplante vertragliche Ausgestaltung der Übertragung des Treuhandvermögens auf die SAGA und Bewirtschaftung der Grundstücke durch die steg in Grundzügen dargestellt.

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte und die beteiligten Behörden sowie SAGA und steg planen jetzt nach Befassung des Senats mit der Drucksache eine öffentliche Informationsveranstaltung unter Beteiligung aller Betroffenen.

II.

Bürgerschaftliches Ersuchen Drucksache 20/1701
„Karoviertel schützen: Sozialverträgliche Mieten dauerhaft sichern – öffentliches Eigentum erhalten!“

Am 28.09 2011 hat die Bürgerschaft folgendes Ersuchen beschlossen:

1. Zu prüfen, ob die vereinbarten Sanierungsziele im Sanierungsgebiet Karolinenviertel bis zum geplanten Abschluss in 2012 erreicht werden und die Sanierung wie geplant förmlich abgeschlossen werden kann oder eine Verlängerung sinnvoll ist,
2. das Treuhandvermögen im Karolinenviertel nach Abschluss des Sanierungsverfahrens zurück an die Freie und Hansestadt Hamburg – in Gestalt des städtischen Unternehmens SAGA GWG – zu übertragen,
3. eine rechtlich bindende Verpflichtung der SAGA GWG zur langfristigen Sicherung der derzeitigen sozial verträglichen Mietniveaus bei Übernahme des Treuhandbestandes herbeizuführen. Durch eine solche rechtliche Verpflichtung sollen die sanierungsrechtlichen begrenzten Mieten und maximal zulässigen Mietsteigerungen auch nach Auslauf der bestehenden Bindungen für mindestens 20 weitere Jahre gesichert werden,
4. zu prüfen, ob die Verwaltung der Gebäude weiterhin durch die steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH erfolgen kann,
5. im Rahmen der vorhandenen Förderprogramme genossenschaftliche Initiativen zu unterstützen, soweit die genannten sozialen Anforderungen erfüllt sind,
6. sich weiter effektiv für den zügigen Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung mit Umwandlungsverordnung für den Stadtteil St. Pauli unter Einschluss des Karolinenviertels einzusetzen.

1. **Aufhebung des Sanierungsgebietes St. Pauli Nord S3 und Erlass einer Erhaltungsverordnung mit Umwandlungsverordnung für den Stadtteil St. Pauli unter Einschluss des Karolinenviertels (Punkt 1 und 6)**

Die Förmliche Aufhebung des Sanierungsverfahrens St. Paul Nord S3 ist zum 31. Dezember 2013 beabsichtigt, da erst zu diesem Zeitpunkt das Sanierungsziel erreicht sein wird und die meisten der Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen sein werden.

Der Senat hat bereits am 20. Juli 2010 die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung für St. Pauli inkl. des Karolinenviertels nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen. Es gelten nunmehr seit dem 15. Februar 2012 in großen Bereichen von St. Pauli (einschließlich der in HH-Mitte liegenden Bereiche des Karolinenviertels) die Soziale Erhaltungsverordnung und zugleich auch die Hamburgische Umwandlungsverordnung. Damit wird es dem Bezirksamt Hamburg-Mitte möglich, langfristig die bisherigen Erfolge der Stadtteilentwicklung zu sichern.

2. **Rückübertragung des Treuhandvermögens und Verkauf an die SAGA/GWG sowie Verwaltung des Bestandes durch die steg (Punkt 2 und 4)**

Siehe Punkt B dieser Drucksache.

3. **Sicherung eines sozialverträglichen Mietniveaus (Punkt 3)**

Die langfristige Sicherung des derzeit sozialverträglichen Mietniveaus wird abgesehen davon, dass ein Großteil der Wohnungen über das Jahr 2020 hinaus, teilweise bis 2030, weiterhin der Mietbindung unterliegt, durch das Mietkonzept der SAGA gewährleistet. Es sieht vor, dass nach Auslaufen der förderungsbedingten Mietbindungen sich eine sozialverträgliche Anpassung der Mieten am Mittelwert des Mietenspiegels zu orientieren hat, wobei Mietanpassungen für die Dauer von 10 Jahren nur in Schritten von höchstens 10 % in drei Jahren erfolgen dürfen. Die Regelung ist im parapierten Kaufvertragsentwurf verankert.

4. **Unterstützung genossenschaftlicher Initiativen**

Der Senat unterstützt genossenschaftliche Initiativen mit dem Programm „Geförderter Erwerb von Bestandsobjekten durch eine Mietergenossenschaft“ im Rahmen der Hamburger Wohnraumförderungsprogramme.

Zu den konkreten Verabredungen zwischen der Stadt und der im Karolinenviertel neu gegründeten Genossenschaft siehe Punkt C 2 dieser Drucksache.

Anlage 1

VE-Nr. Steg	Straße	WE	GE	sonstige	KFZ-Stellpl	gesamt
1002	Heizzentrale - Verein Bahnhofstr.	0	0		1	1
1011	Augustenpassage 4, 6, 8	14	1			15
1012	Beckstraße 2, 4	17	1			18
1021	Feldstraße 44	5	2			7
1022	Feldstraße 46	6	1			7
1023	Feldstraße 47	10	1			11
1024	Feldstraße 48	11	1	1		13
1025	Feldstraße 50	3	1			4
1026	Feldstraße 51	2	3			5
1027	Feldstraße 52	2	2			4
1031	Glashüttenstraße 1	11	1			12
1032	Glashüttenstraße 2	4	1			5
1033	Glashüttenstraße 10	10	1			11
1034	Glashüttenstraße 18,19	14	2			16
1035	Glashüttenstraße 99/ Marktstraße 131	10	3			13
1036	Glashüttenstraße 113 Haus 1-4, 114	33	6			39
1038	Glashüttenstraße 116	4	3			7
1041	Grabenstraße 1, Marktstraße 119	17	2			19
1042	Grabenstraße 3	14	0		3	17
1043	Grabenstraße 9, 9 a-e	36	1			37
1044	Grabenstraße 11, 11 a-e	37	1			38
1045	Grabenstraße - Grundstück	0	0	8		8
1051	Kampstraße 25	10	1			11
1052	Kampstraße 27	10	1			11
1053	Kampstraße 29	10	1			11
1054	Kampstraße 36	5	2			7
1055	Kampstraße 38,42	9	2			11
1060	Karolinenstraße 7 - 9	9	3			12
1061	Karolinenstraße 10/11	12	0			12
1062	Karolinenstraße 12	14	3			17
1063	Karolinenstraße 16,17	19	3			22
1064	Karolinenstraße 20 a-d	28	0			28
1067	Karolinenstraße 29,30	40	2			42
1068	Karolinenstraße 33,34	30	1			31
1069	Karolinenstraße 26 Haus 1 - 12	60	0			60
1071	Marktstraße 1 a	12	2			14
1072	Marktstraße 3, 4	6	2			8
1073	Marktstraße 5, 6	36	8			44
1074	Marktstraße 10, 12	10	2			12
1075	Marktstraße 13-15	23	2			25
1081	Marktstraße 24	3	3			6
1082	Marktstraße 94	11	1			12
1083	Marktstraße 100	10	3			13
1084	Marktstraße 114	15	2			17
1085	Marktstraße 117	11	1		7	19
1086	Marktstraße 125 a	9	0			9
1091	Marktstraße 107	16	2			18
1092	Marktstraße 111	27	0			27
1094	Marktstraße 108	9	2			11
1095	Marktstraße 109/110	10	2			12
1097	Marktstraße 112/113	10	2			12
1101	Marktstraße 133	15	2	1		18
1102	Marktstraße 136	8	1			9
1103	Marktstraße 137-139	6	10			16
1112	Mathildenstraße 2	10	1			11
1113	Mathildenstraße 3	10	0			10
1114	Mathildenstraße 4	4	2			6
1115	Mathildenstraße 5	12	0			12
1116	Mathildenstraße 9-13 (Pachtvertrag)	23	0			23
1121	Oelmühle 32	10	0			10
1133	Sternstraße 51,53/ Ludwigstraße 1	31	0			31
1134	Sternstraße 88	9	1			10
1135	Sternstraße 90	10	2	1		13
1141	Turnerstraße 7	10	1			11
1151	Vorwerkstraße 8,10	19	2			21
1152	Vorwerkstraße 13, 15, 17, 19					
		911	109	12	10	1042

Ermittlung des Kaufpreises für die Objekte im Treuhandvermögen

Anlage 2

Sanierungsgebiet St. Pauli Nord S 3 - Karolinenviertel

VE-Nr.	Fertigstellung	Straße	Wohnungen		Gewerbe		Nutzfläche gesamt	Belastung		Kaufpreis abzgl. Mietsubvention per 01.01.2014	Kaufpreis abzgl. Mietsubvention per 01.01.2014
			Einheiten	m²	Einheiten	m²		Betrag Valuta per 01.01.2014	Restbetrag per 01.01.2014		
1011	1993	Augustenpassage 4, 6, 8	14	595,47	1	292,25	887,72	0 €	0 €	1.027.874 €	1.027.874 €
1012	1994	Beckstraße 2, 4	17	854,95	1	53,58	908,53	0 €	0 €	834.414 €	834.414 €
1021	2007	Feldstraße 44	5	634,13	2	211,54	845,67	468.758 €	106.051 €	1.190.462 €	721.704 €
1022	2009	Feldstraße 46	6	593,57	1	188,83	782,40	364.341 €	148.790 €	1.015.462 €	651.121 €
1023	2005	Feldstraße 47	10	774,66	1	183,00	957,66	119.801 €	91.152 €	1.313.737 €	1.193.936 €
1024	1994	Feldstraße 48	11	1.341,50	1	119,48	1.582,37	0 €	0 €	1.662.003 €	1.662.003 €
1025	2011	Feldstraße 50	3	321,00	1	95,00	416,00	0 €	96.116 €	511.252 €	511.252 €
1031	1994	Glashüttenstraße 1	11	779,49	1	49,61	829,10	0 €	0 €	718.328 €	718.328 €
1032	1992	Glashüttenstraße 2	4	445,22	1	96,88	542,10	0 €	0 €	477.661 €	477.661 €
1033	1992	Glashüttenstraße 10	10	969,62	1	270,00	1.239,62	0 €	0 €	1.515.106 €	1.515.106 €
1036	2003	Glashüttenstraße 113 Haus 1-4, 114	33	2.137,00	6	376,44	2.513,44	247.494 €	176.486 €	3.120.612 €	2.873.118 €
1038	2004	Glashüttenstraße 116	4	296,02	3	132,87	428,89	0 €	35.953 €	645.163 €	645.163 €
1041	2008	Grabenstraße 1, Marktstraße 119	17	1.051,32	2	214,29	1.265,61	912.444 €	237.168 €	2.019.592 €	1.107.147 €
1042	1993	Grabenstraße 3	14	852,30			852,30	0 €	0 €	809.160 €	809.160 €
1043	1996	Grabenstraße 9, 9a-e	36	1.929,50	1		1.929,50	0 €	0 €	1.798.491 €	1.798.491 €
1044	1998	Grabenstraße 11, 11 a-e	37	1.987,59	1	112,29	2.099,88	292.347 €	42.739 €	2.452.075 €	2.159.728 €
1051	1996	Kampstraße 25	10	417,36	1	97,30	514,66	0 €	4.353 €	816.849 €	816.849 €
1052	1995	Kampstraße 27	10	474,65	1	177,00	651,65	0 €	0 €	893.639 €	893.639 €
1053	1994	Kampstraße 29	10	479,67	1	114,22	593,89	0 €	0 €	701.983 €	701.983 €
1054	1993	Kampstraße 36	5	341,02	2	80,65	421,67	0 €	0 €	561.594 €	561.594 €
1055	1999	Kampstraße 38,42	9	595,34	2	302,08	897,42	326.414 €	21.219 €	1.288.559 €	962.145 €
1061	1991	Karolinenstraße 10/11	12	1.604,24			1.604,24	0 €	0 €	1.663.848 €	1.663.848 €
1062	1999	Karolinenstraße 12	14	992,76	3	300,81	1.293,57	419.544 €	33.274 €	2.164.031 €	1.744.487 €
1064	2008/2011	Karolinenstraße 20 a-d	28	1.331,54			1.331,54	147.027 €	306.544 €	1.903.984 €	1.756.957 €
1067	1997/99	Karolinenstraße 29,30	40	2.302,93	2	83,69	2.386,62	0 €	9.498 €	2.753.131 €	2.753.131 €
1068	2004	Karolinenstraße 33,34	30	1.837,76	1		1.837,76	498.120 €	256.672 €	2.864.389 €	2.366.269 €
1069	1999	Karolinenstraße 26 Haus 1 - 12	60	3.100,36			3.100,36	3.423.193 €	0 €	5.572.576 €	2.149.382 €
1071	2000	Marktstraße 1 a	12	947,16	2	153,62	1.100,78	425.654 €	47.084 €	1.648.991 €	1.223.337 €
1072	2000	Marktstraße 3, 4	6	444,44	2	237,21	681,65	292.412 €	23.360 €	1.060.334 €	767.922 €
1073	1994	Marktstraße 5, 6	36	2.623,06	8	125,24	2.876,29	0 €	0 €	3.319.172 €	3.319.172 €
1074	2002	Marktstraße 10, 12	10	1.179,84	2	166,83	1.346,67	91.410 €	61.387 €	2.410.981 €	2.319.571 €
1075	2002/3	Marktstraße 13-15	23	1.376,05	2	168,52	1.544,57	137.841 €	132.922 €	2.493.351 €	2.355.510 €
1082	2000	Marktstraße 94	11	818,13	1	140,95	959,08	0 €	44.838 €	1.542.053 €	1.542.053 €
1083	2000	Marktstraße 100	10	645,71	3	220,42	866,13	0 €	34.526 €	1.519.463 €	1.519.463 €
1084	2004	Marktstraße 114	15	1.032,92	2	254,03	1.286,95	317.558 €	114.248 €	2.121.595 €	1.804.037 €
1085	2008	Marktstraße 117	11	801,09	1	83,34	884,43	1.374.967 €	0 €	1.759.457 €	384.490 €
1086	1992	Marktstraße 125 a	9	465,16			465,16	0 €	0 €	555.625 €	555.625 €
1091	1995	Marktstraße 107	16	654,91	2	177,12	832,03	354.202 €	0 €	882.000 €	527.798 €
1092	1997	Marktstraße 111	27	1.637,14			1.637,14	1.463.249 €	0 €	2.714.082 €	1.250.833 €
1094	1998	Marktstraße 108	9	561,41	2	92,76	654,17	0 €	15.651 €	964.863 €	964.863 €
1095	1999	Marktstraße 109/110	10	655,08	2	107,08	762,16	165.967 €	22.924 €	1.244.389 €	1.078.422 €
1097	2000	Marktstraße 112/113	10	652,03	2	110,09	762,12	328.732 €	29.675 €	1.246.833 €	918.101 €
1101	2008	Marktstraße 133	15	919,82	2	149,50	1.069,32	579.914 €	148.665 €	1.785.528 €	1.205.614 €
1102	2009	Marktstraße 136	8	404,40	1	56,30	460,70	0 €	74.552 €	741.187 €	741.187 €
1112 +1114	2009	Mathildenstraße 2 + 4	14	942,04	3	37,43	979,47	450.930 €	214.600 €	1.518.647 €	1.067.716 €
1113 + 1115	2004	Mathildenstraße 3 + 5	22	1.459,47			1.459,47	403.645 €	113.729 €	2.274.177 €	1.870.531 €
1116		Mathildenstraße 9-13 (Pachtvertrag)	23				0,00	0 €	0 €	218.448 €	218.448 €
1121	2004	Oelmühle 32, 32 a	10	514,55			514,55	0 €	51.446 €	676.666 €	676.666 €
1133	2002	Sternstraße 51,53/ Ludwigstraße 1	31	1.643,08			1.643,08	116.077 €	113.992 €	2.416.577 €	2.300.501 €
1134	1998	Sternstraße 88	9	518,40	1	44,38	562,78	0 €	14.400 €	736.439 €	736.439 €
1135	1999	Sternstraße 90	10	582,32	2	99,25	681,57	652.483 €	0 €	1.282.562 €	630.079 €
1141	2011	Turnerstraße 7	10	701,34	1	83,90	785,24	200.000 €	215.651 €	1.330.629 €	1.130.629 €
		Summen	827	51.220,52	78	6.059,78	57.529,68	14.574.526 €	3.039.666 €	80.760.024 €	66.185.498 €

Mietzinsbindungen

Anlage 3

Objekt	von	bis
Marktstraße 107	01.11.1995	31.12.2033
Karolinenstraße 20 Hs. C	01.12.2011	30.11.2032
Sternstraße 90	01.10.1999	30.09.2032
Karolinenstraße 26	01.03.1999	30.06.2032
Turnerstraße 7	01.03.2011	28.02.2032
Feldstraße 50	01.02.2011	31.01.2032
Mathildenstraße 2 + 4	01.09.2009	31.08.2030
Feldstraße 46	01.07.2009	30.06.2030
Feldstraße 46 neue WE ehem. Arztpraxis	01.07.2009	30.06.2030
Feldstraße 44	01.02.2008	31.01.2030
Marktstraße 136	01.01.2009	31.12.2029
Marktstraße 119	01.05.2008	30.04.2029
Marktstraße 133	01.03.2008	28.02.2029
Karolinenstraße 20 ohne Haus C	01.09.2007	31.08.2028
Feldstraße 47	01.10.2005	30.09.2026
Marktstraße 111	01.04.1997	30.06.2026
Karolinenstraße 33/34	01.01.2005	31.12.2025
Marktstraße 114	01.11.2004	31.10.2025
Glashüttenstraße 116	01.05.2004	30.04.2025
Ölmühle 32	01.05.2004	30.04.2025
Marktstraße 13-15 Wohnen	01.08.2003	31.07.2024
Mathildenstraße 3 + 5	01.04.2003	31.03.2024
Glashüttenstraße 113, 114	01.02.2003	31.01.2024
Marktstraße 117	01.11.2008	31.10.2023
Marktstraße 10-12 Wohnen	01.09.2002	31.08.2023
Sternstraße 51-53/Ludwigstraße 1	01.07.2002	30.06.2023
Marktstraße 100	01.10.2000	30.09.2021
Marktstraße 94	01.08.2000	31.07.2021
Marktstraße 94 DG	01.08.2000	31.07.2021
Marktstraße 1a	01.06.2000	31.05.2021
Marktstraße 3-4	01.06.2000	31.05.2021
Marktstraße 112-113	01.02.2000	31.01.2021
Karolinenstraße 12	01.08.1999	31.07.2020
Marktstraße 109-110	01.07.1999	30.06.2020
Kampstraße 38-42 Wohnen	01.03.1999	28.02.2020
Marktstraße 108 Wohnen	01.11.1998	31.10.2019
Sternstraße 88	01.10.1998	30.09.2019
Grabenstraße 11	01.04.1998	31.03.2019
Karolinenstraße 30 Bestand	01.12.1996	30.11.2017
Karolinenstraße 30 neue WE	01.12.1996	30.11.2017
Kampstraße 25	01.07.1996	30.06.2017
Mathildenstraße 2 + 4 Gewerbe	01.09.2009	31.08.2015
Feldstraße 46 Ladengeschäft	01.02.2008	30.06.2015
Grabenstraße 9	01.07.1996	30.06.2014
Marktstraße 119 Gewerbe	01.05.2008	30.04.2014
Marktstraße 133 Gewerbe, Laden rechts	01.03.2008	28.02.2014
Marktstraße 133 Gewerbe, Laden links	01.03.2008	28.02.2014
Feldstraße 44 Arztpraxis	01.02.2008	31.01.2014
Feldstraße 44 Ladengeschäft	01.02.2008	31.01.2014
Karolinenstraße 29	01.01.1996	31.12.2013
Karolinenstraße 29 DG	01.01.1996	31.12.2013
Kampstraße 27	01.08.1995	31.07.2013

Letter of Intent

zwischen

der Freien und Hansestadt Hamburg

vertreten durch die Finanzbehörde, Immobilienmanagement

Dammtorstr. 7, 20459 Hamburg,

diese wiederum vertreten durch Herrn Albrecht Sonnenschein

- nachfolgend FHH -

und

STEG Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH,

mit dem Sitz in Hamburg, Anschrift: Schulterblatt 26-36, 20357 Hamburg,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 41569,

vertreten durch

Herrn Hans-Joachim Rösner,

geboren am [8. Juni 1958]

geschäftsansässig Schulterblatt 26-36, 20357 Hamburg

-nachfolgend STEG -

handelnd als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

Präambel

Die STEG ist für das durch Verordnung des Senates der Freien und Hansestadt Hamburg vom 26. April 1988 (HmbGVBl. S. 65) gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegte Sanierungsgebiet St. Pauli-Nord S3, Karolinenviertel (nachfolgend "**Sanierungsgebiet**" genannt) als treuhänderischer Sanierungsträger bestellt worden.

noch Anlage 4

Zur Erfüllung der Sanierungsaufgaben wurden der STEG mit notariellem Treuhandvertrag vom 20. Juli 1990 (UR-Nr. 1287/1990 R des Notars Dr. Klaus Rollin) sowie den Nachtragsverträgen Nr. 1 vom 19. September 1994 (UR-Nr. 1697/1994 R des Notars Dr. Klaus Rollin), Nr. 2 vom 14. Juli 1997 (UR-Nr. 920/1997 R des Notars Dr. Klaus Rollin), Nr. 3 vom 2. Dezember 2004 (UR-Nr. 1866/2004 J des Notars Johann Jonetzki) (nachfolgend **"Treuhandvertrag"** genannt) und Nr. 4 vom 10.9.2010 (UR-Nr. 1602/20120 JO) des Notars Johann Jonetzki stadteigene Grundstücke im Sanierungsgebiet zu treuhänderischem Eigentum übertragen. Es ist beabsichtigt, die Verordnung für das Sanierungsgebiet mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 aufzuheben.

Im Vorgriff auf die Aufhebung des Sanierungsgebietes haben sich die Beteiligten im heutigen Termin, dem 18.4.2012, darauf geeinigt, dass das Eigentum der meisten der im Treuhandvermögen befindlichen Grundstücke auf Weisung der FHH als Treugeberin vom Treuhänder STEG direkt auf die SAGA zum 01.01.2014 übertragen werden soll und im heutigen Termin einen entsprechenden Kaufvertrag paraphiert. Zugleich wurde zwischen SAGA und STEG ein Generalbewirtschaftungsvertrag abgeschlossen und paraphiert, der die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der übertragenen Grundstücke einschließlich Instandhaltung und Instandsetzung beinhaltet.

Nicht umfasst von diesem Vertragswerk aufgrund zum Zeitpunkt der Aufhebung des Sanierungsgebietes noch nicht abgeschlossener Sanierung bzw. fehlender Abrechnung sind folgende Grundstücke:

- Feldstraße 51
- Feldstraße 52
- Glashüttenstr. 18, 19
- Glashüttenstr.99/Marktstraße 131
- Karolinenstraße 7-9
- Karolinenstraße 16,17
- Marktstraße 24
- Marktstraße 137-139
- Vorwerkstraße 8,10
- Vorwerkstraße Flst.469

noch Anlage 4

Diese sollen zusammen mit den Gewerbeobjekten (südlicher Schlachthof, Rinderschlachthalle, Karostar, Musikzentrum und Etage 21), die nicht auf die SAGA übertragen werden sollen, in ein BGB-Treuhandvermögen bei der STEG überführt werden.

Dieses vorausgeschickt, erklären die Parteien Folgendes:

1. Es ist beabsichtigt von Seiten der FHH der STEG die oben genannten Grundstücke treuhänderisch zur weiteren Verwaltung, Sanierung und Instandhaltung / Instandsetzung im Rahmen eines BGB-Treuhandvermögens zu übertragen. Hierzu werden zwischen der Finanzbehörde und der STEG in sehr naher Zukunft Verhandlungen geführt werden.
2. Da nach Darstellungen der STEG sie mindestens 1500 Wohn/Gewerbeeinheiten bewirtschaften muss, um kostendeckend zu arbeiten, werden darüber hinaus Verhandlungen geführt werden, die Grundstücke des Sanierungsgebietes Wohlwillstraße nach Aufhebung des dortigen Sanierungsgebietes für die dann noch geltende Vertragsrestlaufzeit in das unter Ziffer 1. aufgeführte BGB-Treuhandvermögen zu übertragen, oder den unter Ziffer 1. genannten Generalbewirtschaftungsvertrag mit der SAGA entsprechend zu ergänzen. Die Parteien stimmen überein, dass Grundlage für die Vergütung des Generalbewirtschaftungsvertrages ein Bestand von mindestens 1500 Wohn-/Gewerbeeinheiten ist.
3. Dieser Letter of Intent verpflichtet keine der beiden Parteien zu einem Vertragsschluss. Zudem stehen die Vereinbarungen unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die Bürgerschaft.
Beide Parteien bestätigen jedoch die Ernsthaftigkeit der Verhandlungen und erklären, dass eine Beendigung der Vertragsverhandlungen nur dann vorgesehen ist, wenn keine für beide Seiten akzeptable Lösung gefunden werden kann bzw. eine Zustimmung der Bürgerschaft nicht erfolgt.
Das Scheitern der Verhandlungen muss schriftlich und unter Angabe von Gründen bekannt gegeben werden.

noch Anlage 4

Hamburg 18.09.12
Ort, Datum

.....
STEG

.....
FHH

[Handwritten signatures]