

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Jörg Hamann (CDU) vom 07.09.18

und Antwort des Senats

Betr.: Elbtower (V) – „Die Menschen sollen sagen: Das hat Olaf Scholz gut gemacht“ – Welcher Kaufpreis wurde verhandelt?

Das Projekt „Elbtower“ weist zahlreiche Unklarheiten und ungeklärte Sachverhalte auf.

Ich frage den Senat:

Die Bewertung der Bewerbungen für den Elbtower wurde Anfang Juni 2017 in der Auslobungsbroschüre (Grundstücksangebot im Quartier Elbbrücken, siehe <https://www.hamburg.de/bauleitplanung/10651678/hafencity-16>) veröffentlicht. Die Kriterien und die Gewichtungen wurden dabei wie folgt erläutert:

Kriterium städtebauliche und architektonische Qualität:

- 70 Prozent Gestaltqualität, ästhetische Qualität und Ortsangemessenheit
- 30 Prozent technisch-funktionale Innovationsqualität inklusive Nachhaltigkeit

Kriterium Realisierungssicherheit:

- 40 Prozent Finanzierungskonzept (Eigenkapital, Drittmittel, Investorenkonzepte inklusive Zwischenfinanzierung)
- 15 Prozent Wirtschaftlichkeit des Vorhabens und Nutzungsmischung (inklusive eventuell Nutzer-LOIs und Brandingkonzept)
- 15 Prozent Projektmanagementqualität (Planungsteam, Realisierungsteam, Bauherrensteuerung)
- 10 Prozent Akzeptanz Erbbaurechtsvertrag
- 20 Prozent Angebot für Erbbauzins/Einmalzahlung

Eine Bewertung der Entwürfe wurde nach diesen verbindlichen Kriterien detailliert vorgenommen. Daher müssen sowohl Preis- als auch Umweltthemen als Teil einer Gesamtbewertung betrachtet werden und waren für sich genommen nicht entscheidend für die Auswahl der Bestbieter. Eine Auswahl erfolgte in der Zusammenschau aller Kriterien.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen auf der Grundlage von Auskünften der Hafencity Hamburg GmbH (HCH) wie folgt:

1. *Wie hoch ist der Kaufpreis, den der „Bestbieter“ geboten hat und der im Kaufvertrag vereinbart wurde?*

Siehe <http://suche.transparenz.hamburg.de/dataset/grundstueckskaufvertrag-elbtower-mit-anlagen1?forceWeb=true>.

2. *Gab es höhere Angebote für einen Kaufpreis?*

Wenn ja, wie hoch waren diese?

In Hamburg ist es üblich, Schichtwerte (vereinfacht: Kaufpreis dividiert durch oberirdische Bruttogeschossfläche (BGF)) als Kenngröße zugrunde zu legen, um nicht einer Maximierung der Grundstücksausnutzung und einer mangelhaften städtebaulichen Qualität Vorschub zu leisten. Danach belief sich der durchschnittliche Schichtwert für den Bieter Signa auf 1.171,51 Euro/qm BGF, für die beiden anderen Bestbieter auf 1.060,78 Euro/qm BGF und 805,01 Euro/qm BGF. Aufgrund der deutlich höheren Gesamt-BGF lagen die absoluten Kaufpreise der nicht zum Zuge gekommenen Bestbieter bei 131.930.000 Euro und 135.000.000 Euro. Höhere Kaufpreisgebote pro Quadratmeter BGF oberirdisch und absolute Kaufpreise als die angegebenen gab es nicht.

3. *Wie hoch waren die angebotenen Kaufpreise der Bieter, die auch „Wohnen“ im Konzept gehabt haben?*

Die Kaufpreisgebote jener Bieter, die auch Wohnen als Teil des Nutzungskonzeptes vorsahen, reichten von 308,04 Euro/qm BGF bis 1.060,78 Euro/qm BGF.

4. *Berücksichtigt das Angebot und Projekt des „Bestbieters“ auch Solar- und Windenergie?*

Wenn ja, in welchem Umfang?

Die Auslobung sah als Mindestanforderung vor, den Platinstandard des HafenCity-Umweltzeichens aus dem Jahr 2017 zu realisieren. Signa hat sich mit dem Kaufvertrag zur Einhaltung des Platinstandards verpflichtet. Dies beinhaltet die Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie wie Sonne oder Wind von 30 kWh/qm im Jahr für 30 Prozent der Grundfläche des Gebäudes. Zusätzlich werden mindestens 50 Prozent der Dachflächen entweder als Gründach oder solaraktive Flächen ausgebildet.

5. *Haben andere Bieter Solar- und Windenergie in ihr Konzept einbezogen?*

Wenn ja, in welchem Umfang?

Auch andere Bieter haben die Versorgung des Gebäudes mit Solar- und Windenergie in die eingereichten Bebauungs- und Nutzungskonzepte einbezogen. Der Umfang der Konzepte unterschied sich sehr stark.

6. *Gab es andere Bieter, die eine bessere Energieeffizienz bis hin zur Klimaneutralität des Gebäudes ausgewiesen haben?*

Zwei Gebäudeentwürfe haben sich auf das Thema Energieeffizienz konzentriert. Allerdings kann der Ausweis einer hohen Energieeffizienz bis hin zur Klimaneutralität erst durch die Ausführungsplanung und durch detaillierte Zertifizierung und Beschreibung (zum Beispiel der Bauteile) erfolgen. Insofern kann eine Ankündigung in der Bewerbung keinen Ausweis der Klimaneutralität darstellen.