

Bericht

des Haushaltsausschusses

über die Drucksache

**21/13500: HafenCity - Elbtower
(Senatsantrag)**

Vorsitz: **Dr. Mathias Petersen**

Schriftführung: **Thilo Kleibauer**

I. Vorbemerkung

Die Drucksache wurde am 28. Juni 2018 gemäß § 53 Absatz 1 der Geschäftsordnung der Hamburgischen Bürgerschaft durch deren Präsidentin im Vorwege federführend dem Haushaltsausschuss und mitberatend dem Stadtentwicklungsausschuss überwiesen, dessen Stellungnahme als Anlage 1 beigelegt ist. Der Haushaltsausschuss befasste sich in seiner Sitzung am 29. Januar 2019 abschließend mit der Vorlage.

II. Beratungsinhalt

Es wurde ein Wortprotokoll beschlossen (Ausschussprotokoll Nummer 21/54), das in der Parlamentsdokumentation der Hamburgischen Bürgerschaft eingesehen werden kann.

Der Haushaltsausschuss stimmte dem geänderten Ergänzungspetition (Anlage 2) der Fraktionen von SPD und GRÜNEN mehrheitlich mit den Stimmen der Abgeordneten der Fraktionen von SPD, GRÜNEN und AfD gegen die Stimmen der Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE bei Enthaltung der Abgeordneten der Fraktionen von CDU und FDP zu.

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 bei Enthaltung der Abgeordneten der Fraktionen von CDU, FDP und AfD, das Petition aus der Drs. 21/13500 in der nachstehenden Fassung zu beschließen:

- I. Die Bürgerschaft wolle dem Kaufvertrag über die Veräußerung von Grundstücken der Freien und Hansestadt Hamburg zum Preis von 122 000 000 Euro für die Errichtung des Elbtowers zustimmen.
- II. Der Senat wird ersucht,
 1. sicherzustellen, dass die Freie und Hansestadt Hamburg oder eine ihrer Beteiligungsgesellschaften mit dem Verkauf des Grundstücks an die SIGNA Prime Selection AG beziehungsweise ihrer Tochtergesellschaft Hamburg Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG („Bauherr“) keinerlei Verpflichtungen

eingeht, in dem geplanten Elbtower Flächen anzumieten oder Garantien an Dritte für eine Anmietung im Elbtower abzugeben;

2. das Grundstück nur dann zu übergeben, wenn die Voraussetzungen gemäß § 3.4 des Grundstückskaufvertrages – danach hat die private Bauherrin vor Baubeginn und vor Übergabe des Grundstücks den Nachweis zu führen, dass „alle weiteren Planungs- und Baukosten des Vorhabens verbindlich durchfinanziert“ sind – unzweifelhaft erfüllt sind;
3. sicherzustellen, dass die Bauherrin vor Baubeginn
 - a. für die Büroflächen verbindliche Mietverträge mit einer ortsüblichen langen Mindestlaufzeit von mindestens fünf Jahren im Umfang von rund 30 Prozent der geplanten Bürofläche, das heißt rund 21 000 m² Mietfläche nachweist.
 - b. für das geplante Hotel/Boardinghouse im Umfang von rund 16 000 m² verbindliche Pachtverträge mit einer ortsüblichen Mindestlaufzeit von 15 – 20 Jahren nachweist.

Diese Nachweise erfolgen gegenüber den finanzierenden Banken, die dies in ihre Finanzierungsbestätigung aufnehmen. Eine Eigenanmietung der Bauherrin oder einer von ihr gegründeten Zweckgesellschaft wird hierbei nicht angerechnet.

4. sicherzustellen, dass sich im Laufe der Zeit die Planungsqualität nicht verschlechtert, sondern es muss insbesondere eine Qualität erzeugt werden, die heute noch nicht erkennbar ist. Im Rahmen der Planungsverpflichtungen ist insbesondere der Nachweis der Funktionalität der öffentlichkeitsbezogenen Nutzung von mehr als 11 000 m² in den untersten Geschossen zu führen, sowie der Nachweis der Funktionalität der Aussichts- und Besucherfläche oberhalb von 50 Geschossen;
5. die Bürgerschaft mindestens jährlich beziehungsweise zu den Meilensteinen über das fortgeschriebene Bebauungs- und Nutzungskonzept, für das gemäß § 8.7 ein Nachtrag zum Kaufvertrag geschlossen werden wird, zu informieren. Dabei ist sicherzustellen, dass
 - a. der Entwurf für die öffentlichkeitsbezogenen Flächen eine hohe Funktionalität für einen sehr langfristigen, flexiblen Betrieb des Gebäudes gewährleistet;
 - b. eine Nutzung entwickelt wird, die in besonderer Weise eine Anziehungskraft des Standorts befördert und dabei von gesamtstädtischer Bedeutung ist;
 - c. eine Aussichts- und Besucherebene entsteht, die sowohl den Aufenthalt (inklusive gastronomischer Service) als auch den bloßen Besuch der Aussichtsebene ermöglicht;
 - d. die Bauherrin in Abstimmung mit der Verkäuferin sicherstellt, dass ein von Sicherheitsexperten zertifizierter Zugang und ein Funktionskonzept realisiert werden, die keine negativen Auswirkungen auf die Vermietung an sicherheitssensible Büromieter nach sich ziehen.

Sollte zum Zeitpunkt des Kaufvertragsnachtrags über das festgeschriebene Bebauungs- und Nutzungskonzept der Nachweis noch nicht erbracht werden können, ist dieser spätestens bei Übergabe des Grundstücks und vor Baubeginn zu erbringen. Spätestens dann soll die Bürgerschaft auch über die noch geplanten und bereits realisierten öffentlichkeitsbezogenen Vermietungsergebnisse informiert werden.

Thilo Kleibauer, Berichterstattung

Stellungnahme

des Stadtentwicklungsausschusses

an den

federführenden Haushaltsausschuss

über die Drucksache

**21/13500: HafenCity – Elbtower
(Senatsantrag)**

Vorsitz: **Jörg Hamann**

Schriftführung: **Martina Koeppen**

I. Vorbemerkung

Die Drucksache 21/13500 war am 28. Juni 2018 gemäß § 53 Absatz 1 der Geschäftsordnung der Hamburgischen Bürgerschaft im Vorwege durch die Präsidentin der Hamburgischen Bürgerschaft federführend dem Haushaltsausschuss und mitberatend dem Stadtentwicklungsausschuss überwiesen worden. Der Stadtentwicklungsausschuss befasste sich in seinen Sitzungen am 23. August 2018, am 13. September 2018 (Anhörung) und am 22. Oktober 2018 (Fortsetzung der Anhörung) abschließend mit der Drucksache.

II. Beratungsinhalt

Beratung am 23. August 2018:

Erläuterung von Verfahrensfragen

Die CDU-Abgeordneten überlegten, eine Anhörung von Auskunftspersonen nach § 58 Absatz 2 GO durchzuführen, wenn nach der heutigen Beratung noch Fragen offen blieben.

Nach ausführlicher und kontroverser Diskussion im Ausschuss darüber, ob zunächst die Senatsvertreterinnen und -vertreter zu dem Thema gehört werden sollten oder doch lieber gleich die Anhörung beschlossen werden sollte, stellte die SPD-Fraktion den Antrag auf Durchführung der Anhörung ohne vorherige Beratung mit dementsprechender Vertagung der Drucksache auf die Sitzung am 13. September 2018, in der die Auskunftspersonen angehört, der Senat befragt und die Vorlage beschlossen werden solle.

Darüber wurde sodann abgestimmt. Der Antrag wurde mehrheitlich mit den Stimmen der Abgeordneten der SPD-Fraktion, der GRÜNEN und der Fraktion DIE LINKE, gegen die der Abgeordneten der CDU-, FDP- und AfD-Fraktionen beschlossen.

Beratung am 13. September 2018:

Die Beratung fand gemäß Paragraf 56 Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit Paragraf 56 Absatz 2 Satz 3 einvernehmlich in öffentlicher Sitzung statt.

Das Führen eines Wortprotokolls (Ausschussprotokoll 21-33) wurde beschlossen. Es kann nach seiner Fertigstellung entweder über die Internetadresse der Parlamentsdatenbank der Hamburgischen Bürgerschaft unter www.buergerschaft-hh.de/parldok/ aufgerufen oder in der Parlamentsdokumentation der Hamburgischen Bürgerschaft eingesehen werden.

Beratung am 22. Oktober 2018:

Die Beratung fand gemäß § 56 Absatz 1 Satz 2 der Geschäftsordnung der Hamburgischen Bürgerschaft (GO) in nichtöffentlicher Sitzung und gemäß § 56 Absatz 4 GO in Verschwiegenheit statt. Hinsichtlich der Verschwiegenheit beschloss der Stadtentwicklungsausschuss, dass über den Inhalt der Beratungen in Zusammenhang mit den geschwärzten Teilen des Vertrags, soweit diese nicht bereits an anderer Stelle veröffentlicht worden sind, Verschwiegenheit zu bewahren ist. Aus diesem Grund wurde keine Niederschrift über diesen Teil der dann stattgefundenen Beratung angefertigt.

Ein weiterer Teil der Beratung fand in öffentlicher Sitzung gem. § 56 Abs. 2 Satz 3 GO statt.

Hierzu wurde ein Wortprotokoll (Ausschussprotokoll 21/34) beschlossen. Es kann nach seiner Fertigstellung entweder über die Internetadresse der Parlamentsdatenbank der Hamburgischen Bürgerschaft unter www.buergerschaft-hh.de/parldok/ aufgerufen oder in der Parlamentsdokumentation der Hamburgischen Bürgerschaft eingesehen werden.

III. Ausschussempfehlung:

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem federführenden Haushaltsausschuss mehrheitlich, mit den Stimmen der Abgeordneten der SPD-Fraktion und der GRÜNEN, gegen die Stimme der Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE, bei Enthaltung der Abgeordneten der CDU-, FDP- und AfD-Fraktion, der Bürgerschaft die Annahme des Antrags aus Drucksache 21/13500 zu empfehlen.

Martina Koeppen, Berichterstattung

**Petition der Fraktionen von SPD und GRÜNEN im Haushaltsausschuss
zu Drs. 21/13500**

Der Elbtower ist mit einem Investitionsvolumen von nahezu 1 Milliarde Euro eines der bedeutendsten Bauvorhaben für das kommende Jahrzehnt in Hamburg. Obwohl es sich um ein ausschließlich privates Bauvorhaben handelt, ist es durch seine Höhe, seine Lage an den Elbbrücken sowie seine Funktion als Eingang zur Inneren Stadt von herausragender öffentlicher Bedeutung für Hamburg.

Besondere Risiken – jenseits aller typischerweise mit einem Immobilienprojekt dieser Größenordnung einhergehenden Risiken – sind solche, die durch eine lange Planungs- und Bauzeit von insgesamt sieben bis acht Jahren entstehen. In dieser Zeit können sich wirtschaftliche Parameter wesentlich ändern.

Für diesen Zeitraum können Rahmenbedingungen nur bedingt vorhergesehen werden und können sich sowohl vorteilhaft als auch nachteilig entwickeln. Daher ist in besonderer Weise sicherzustellen, dass mit dem Elbtower keine Risikosituation entsteht, die sich langfristig als Nachteil für Hamburg erweist.

Die Bürgerschaft sieht es als erforderlich an, dass der Senat sicherstellt, dass der Elbtower nach einer Planungsperiode von drei bis vier Jahren nur dann in den Bau geht, wenn angemessene Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Realisierung erfüllt sind.

Gleichzeitig ist es wichtig, dass der Senat der Bürgerschaft über den Stand der erreichten Umsetzung beginnend mit Erreichen des Planungsstandes HOAI Stufe 2 (Vorplanung) regelmäßig berichtet.

Vor diesem Hintergrund möge die Bürgerschaft beschließen:

Der Senat wird ersucht,

1. sicherzustellen, dass die Freie und Hansestadt Hamburg oder eine ihrer Beteiligungsgesellschaften mit dem Verkauf des Grundstücks an die SIGNA Prime Selection AG bzw. ihrer Tochtergesellschaft Hamburg Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG („Bauherr“) keinerlei Verpflichtungen eingeht, in dem geplanten Elbtower Flächen anzumieten oder Garantien an Dritte für eine Anmietung im Elbtower abzugeben;
2. das Grundstück nur dann zu übergeben, wenn die Voraussetzungen gemäß § 3.4 des Grundstückskaufvertrages – danach hat die private Bauherrin vor Baubeginn und vor Übergabe des Grundstücks den Nachweis zu führen, dass „alle weiteren Planungs- und Baukosten des Vorhabens verbindlich durchfinanziert“ sind – unzweifelhaft erfüllt sind;
3. sicherzustellen, dass die Bauherrin vor Baubeginn
 - a. für die Büroflächen verbindliche Mietverträge mit einer ortsüblichen langen Mindestlaufzeit von mindestens 5 Jahren im Umfang von rund 30 Prozent der geplanten Bürofläche, d.h. rund 21.000 qm Mietfläche nachweist.
 - b. für das geplante Hotel / Boardinghouse im Umfang von rd. 16.000 qm verbindliche Pachtverträge mit einer ortsüblichen Mindestlaufzeit von 15-20 Jahren nachweist.Diese Nachweise erfolgen gegenüber den finanzierenden Banken, die dies in ihre Finanzierungsbestätigung aufnehmen. Eine Eigenanmietung der Bauherrin oder einer von ihr gegründeten Zweckgesellschaft wird hierbei nicht angerechnet.
4. sicherzustellen, dass sich im Laufe der Zeit die Planungsqualität nicht verschlechtert, sondern es muss insbesondere eine Qualität erzeugt werden, die heute noch nicht erkennbar ist. Im Rahmen der Planungsverpflichtungen ist insbesondere der Nachweis der Funktionalität der öffentlichkeitsbezogenen Nutzung von mehr als 11.000 qm in den untersten Geschossen zu führen, sowie der Nachweis der Funktionalität der Aussichts- und Besucherfläche oberhalb von 50 Geschossen;

5. die Bürgerschaft mindestens jährlich bzw. zu den Meilensteinen über das fortgeschriebene Bebauungs- und Nutzungskonzept, für das gemäß § 8.3 ein Nachtrag zum Kaufvertrag geschlossen werden wird, zu informieren. Dabei ist sicherzustellen, dass
- a) der Entwurf für die öffentlichkeitsbezogenen Flächen eine hohe Funktionalität für einen sehr langfristigen, flexiblen Betrieb des Gebäudes gewährleistet;
 - b) eine Nutzung entwickelt wird, die in besonderer Weise eine Anziehungskraft des Standorts befördert und dabei von gesamtstädtischer Bedeutung ist;
 - c) eine Aussichts- und Besucherebene entsteht, die sowohl den Aufenthalt (inklusive gastronomischer Service) als auch den bloßen Besuch der Aussichtsebene ermöglicht;
 - d) die Bauherrin in Abstimmung mit der Verkäuferin sicherstellt, dass ein von Sicherheitsexperten zertifizierter Zugang und ein Funktionskonzept realisiert werden, die keine negativen Auswirkungen auf die Vermietung an sicherheitssensible Büromieter nach sich ziehen.

Sollte zum Zeitpunkt des Kaufvertragsnachtrags über das festgeschriebene Bebauungs- und Nutzungskonzept der Nachweis noch nicht erbracht werden können, ist dieser spätestens bei Übergabe des Grundstücks und vor Baubeginn zu erbringen. Spätestens dann soll die Bürgerschaft auch über die noch geplanten und bereits realisierten öffentlichkeitsbezogenen Vermietungsergebnisse informiert werden.