

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 07.12.20

und Antwort des Senats

Betr.: Elbtower: höchstes Gebäude, niedrigste Vermietungssicherheit – Nun auch noch ein Umgehen des EU-Umweltrechtes?

Einleitung für die Fragen:

Nach den Beratungen in den bürgerschaftlichen Ausschüssen zu dem aktuellen Stand des „Elbtowers“ (Drs. 22/1751) hat sich gezeigt, dass das höchste Gebäude der Stadt die niedrigste Vermietungssicherheit haben wird. Anders jedenfalls lässt sich der Verzicht des Senats auf die geforderte 30-prozentige Vermietungsquote vor Baubeginn nicht erklären.

Bei der gerade zu Ende gegangenen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Hafencity 16 (Elbtower) wurde deutlich, dass der Senat alles getan hat beziehungsweise tut, um die Anwendung des seit Mai 2017 verschärften EU-Umweltrechts zu umgehen – und das mit grüner Beteiligung.

Ich frage den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Der Senat beantwortet die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften der Hafencity Hamburg GmbH (HCH) wie folgt:

Vorbemerkung: *Die Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Recht ist seit 2017 auch in Deutschland anzuwenden – und zwar seit dem 16. Mai 2017. Bebauungsplanverfahren, die bis dahin nicht eingeleitet wurden, fallen unter die neuen Vorgaben. Der Senat hat anscheinend von Anfang an geplant, diese möglichen Hürden für den Investor zu umgehen: Auffällig ist nämlich, dass auf den letzten Drücker Mitte April 2017 eine frühzeitige Behördenbeteiligung eingeleitet wurde. Die formelle Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist jedoch erst jetzt erfolgt, wie in der Begründung zu dem Bebauungsplan Hafencity 16 – Elbtower – auf Seite 4 zu lesen ist: „Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 01/20 vom 20. Oktober 2020 (Amtl. Anz. S. 2193) eingeleitet.“ Wenige Zeilen weiter ist zu lesen: „Das Planverfahren ist vor dem Inkrafttreten der Änderung des BauGB (13. Mai 2017) förmlich eingeleitet sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden, so dass nach § 245c Absatz 1 in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB anzuwenden sind (siehe Kapitel 4.1).“ Auf Seite 13 heißt es weiter: „Die europäische UVP-Richtlinie war bis zum Stichtag am 16. Mai 2017 in nationales Recht umzusetzen. Danach ist eine Reihe zusätzlicher Angaben in den Umweltbericht aufzunehmen. Die entsprechende Novellierung des BauGB ist im Mai 2017 in Kraft getreten. Sie enthält*

in § 245c BauGB eine Überleitungsvorschrift, wonach für bereits eingeleitete Bebauungsplanverfahren jene Rechtsvorschriften angewendet werden können, die vor Inkrafttreten der Baurechtsnovelle galten. Voraussetzung hierfür ist, dass die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. Dies ist mit der frühzeitigen Behördenbeteiligung am 10. April 2017 (Grobabstimmung und Scoping) sowie der Beteiligung der nach § 63 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362), bzw. § 21 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), anerkannten Vereine mit Schreiben vom 20. April 2017 erfolgt. Insofern wurde der nachfolgende Umweltbericht in der vor Inkrafttreten der Novellierung des BauGB geforderten Bearbeitungstiefe erstellt.“

Frage 1: *Welche Vorarbeiten müssen in der Regel stattgefunden haben, bevor eine (frühzeitige) Behördenbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) beginnen kann?*

Antwort zu Frage 1:

Für Grobabstimmung (frühzeitige Behördenbeteiligung) und Scoping (Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung) müssen folgende Vorarbeiten stattgefunden haben:

Erstellung

- eines Grobabstimmungspapiers mit Angaben zum Plangebiet und den beabsichtigten Vorhaben;
- eines Grobentwurfs einer Bebauungsplanzeichnung;
- eines Scoping-Papiers mit Vorschlägen für den Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung (Umweltgutachten).

Nach Grobabstimmung und Scoping muss zudem die Erstellung des Scoping-Protokolls für die frühzeitige Beteiligung der weiteren Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Frage 2: *Welche Vorarbeiten erfolgten bis zu der am 10. April 2017 gestarteten frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie der am 20. April 2017 gestarteten Beteiligung der TÖB?*

Antwort zu Frage 2:

Die in der Antwort zu 1 genannten Vorarbeiten sind erfolgt.

Frage 3: *Welche Unterlagen/Informationen wurden wann für die Beteiligung der TÖB und der Behörden nachgereicht?*

Antwort zu Frage 3:

Keine.

Frage 4: *Wie schätzt(e) der Senat den Wert der neuen UVP-Regelungen für die Umwelt und für geplante Vorhaben in Hamburg ein?*

Antwort zu Frage 4:

Der Senat sieht von einer Kommentierung der im Baugesetzbuch (BauGB) in 2017 vorgenommenen Änderungen zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU ab. Die rechtlichen Vorgaben werden umgesetzt.

Frage 5: *Weshalb hat der rot-grüne Senat nur wenige Tage vor Inkrafttreten der neuen UVP-Regelungen die Behörden- und TÖB-Beteiligung gestartet und damit die Realisierung eines besseren Umweltschutzes ausgehebelt?*

Antwort zu Frage 5:

Durch die Novellierung des BauGB im Mai 2017 haben sich keine Änderungen der materiellen Anforderungen an den Umweltschutz ergeben, die im Bebauungsplanverfahren in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Lediglich die formalen Anforderungen an den Umweltbericht haben sich mit der Novellierung geändert. Daher hat die Anwendung der alten Fassung der Anlage 1 BauGB (Anforderungen an den Umweltbericht) nicht zu einem geringeren Umweltschutz geführt.

Der frühe Beginn des Bebauungsplanverfahrens sollte dazu beitragen, die Untersuchungsbedarfe für die Umweltprüfung (Scoping) möglichst frühzeitig zu erkennen und mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.

Frage 6: *Welche Zusagen beziehungsweise Äußerungen hat der Senat gegenüber dem Investor mit Blick auf die (Nicht-)Anwendung der neuen UVP-Richtlinie gemacht?*

Antwort zu Frage 6:

Keine.

Frage 7: *Sind dem Senat vor dem Hintergrund der ab Mai 2017 anzuwendenden UVP-Richtlinie Rechtsstreitigkeiten zu der Frage bekannt, ab wann ein Bebauungsplanverfahren als eingeleitet gilt: erst mit dem Aufstellungsbeschluss oder bereits mit der sogenannten förmlichen Einleitung durch die frühzeitige Behörden- und TÖB-Beteiligung vor dem 13. Mai 2017?*

Wenn ja: Wie sind diese Rechtsstreitigkeiten ausgegangen?

Antwort zu Frage 7:

Nein.

Vorbemerkung: *Der Denkmalschutz wird in der Begründung zu dem Bebauungsplan an mehreren Stellen erwähnt, allerdings immer nur in Bezug auf das B-Plan-Gebiet beziehungsweise auf unmittelbar angrenzendes Gebiet. Der Elbtower hat jedoch aufgrund seiner Größe und Höhe enorme Auswirkungen auf das Stadtbild und auch auf die – mit den Kirchtürmen als höchste Gebäude historisch geprägte – Stadtsilhouette.*

Frage 8: *Inwieweit wurde der Denkmalschutz in Bezug auf die Stadtsilhouette der Innenstadt geprüft?*

Antwort zu Frage 8:

Die Stadtsilhouette der Innenstadt ist nicht denkmalgeschützt, siehe dazu §§ 1 und 8 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes.

Frage 9: *Welche Träger öffentlicher Belange mit dem Blick auf Denkmalschutz wurden bisher beteiligt? Bitte Institution/Name, Ergebnisse und jeweiliges Datum der Beteiligung angeben.*

Antwort zu Frage 9:

Das Denkmalschutzamt der Behörde für Kultur und Medien sowie das Archäologische Museum Hamburg, Abteilung Bodendenkmalpflege, wurden beteiligt:

- GrobAbstimmung und Scoping (§ 4 Absatz 1 BauGB) am 10. April 2017, keine Stellungnahme/Teilnahme;
- Stellungnahme-Verschickung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB vom 30. Oktober 2019 sowie Arbeitskreis I am 16. Dezember 2019, keine Stellungnahme/Teilnahme;
- Kenntnisnahme-Schlussverschickung vor öffentlicher Auslegung vom 28. September 2020, keine Stellungnahme.

Vorbemerkung: *Da anscheinend auch in der rot-grünen Koalition der Elbtower nicht unumstritten war/ist, wurde 2019 ein Bürgerschaftsantrag eingebracht, der vor Baubeginn den Nachweis einer 30-prozentigen Vermietungsquote für die Büroflächen fordert. Wie sich nun herausstellt, will der Senat sich nicht an diesen mehrheitlichen Bürgerschaftsbeschluss halten.*

Frage 10: *Weshalb ignoriert der Senat den Beschluss der Hamburgischen Bürgerschaft?*

Frage 11: *Was hat der Senat seit dem Bürgerschaftsbeschluss in 2019 getan, um die geforderte 30-prozentige Vermietungsquote gegenüber dem Investor durchzusetzen? Bitte angeben, wann wer beziehungsweise welche Senats- oder Behördenvertreter/-in mit welchen Zielen und mit welchen Ergebnissen Gespräche oder Verhandlungen mit dem Investor beziehungsweise seinen Vertretern/-innen geführt hat.*

Antwort zu Fragen 10 und 11:

Der Senat, vertreten durch die HCH, hat unmittelbar nach dem Bürgerschaftsbeschluss Verhandlungen mit dem Bauherrn aufgenommen, um den Bürgerschaftsbeschluss vertraglich umzusetzen. Dies wurde mit Abschluss des Nachtrags 1 zum Kaufvertrag entsprechend notariell beurkundet. Der direkte Abgleich des Nachtrags 1 mit dem Ersuchen der Bürgerschaft zeigt, dass der Senat das von der Bürgerschaft gestellte Ersuchen sorgfältig und ordnungsgemäß umgesetzt hat. Insbesondere ist der Nachweis einer Vorvermietungsquote von 30 Prozent der geplanten Bürofläche gegenüber der finanzierenden Bank und deren Aufnahme in die Finanzierungsbestätigung exakt, wie von der Bürgerschaft ersucht, geregelt worden.

Darüber hinaus sieht der Nachtrag 1 unter bestimmten Bedingungen ein alternatives Prüfungs- und Bestätigungsverfahren auf Antrag des Bauherrn vor, wenn der Vorvermietungs-nachweis von 30 Prozent – anders als vorgesehen – vor der Übergabe des Grundstücks noch nicht erbracht werden kann. Dies kann zum Beispiel der Fall sein wegen des zu langen Entscheidungsvorlaufes während der circa sechs Jahre dauernden Bauzeit und der damit einhergehenden Planungsunsicherheit für einen großen gewerblichen Mieter. Sollten die finanzierende Bank oder das Bankenkonsortium ausdrücklich erklären, das Bauvorhaben auch ohne die Erfüllung der Vorvermietungsquoten vollständig bis zur Fertigstellung zu finanzieren, dann wird der Senat prüfen, ob eine Übergabe des Kaufgrundstücks auch ohne den Vorvermietungs-nachweis vertretbar ist. Bei dieser Ausnahmeregelung handelt es sich um eine Prüfung. Der Käufer kann daraus keine Rechte zur Zustimmung ableiten.

Damit beinhaltet der Nachtrag 1 neben der Umsetzung der Anforderung an die Vorvermietungsquote eine einseitige Flexibilisierung zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg. Diese bietet der Freien und Hansestadt Hamburg eine zusätzliche Sicherheit, da circa sechs Jahre vor Bezug unterzeichnete Mietverträge weniger belastbar sein können, als eine Bestätigung der finanzierenden Banken darüber, das Bauvorhaben vollständig bis zur Fertigstellung zu finanzieren. Dies gilt insbesondere bei volatilen Märkten für mietende Unternehmen.

Bei einer Immobilienfinanzierung erhält der Kreditnehmer vom Kreditinstitut nach dessen positiver Prüfung der Kreditwürdigkeit und der Beleihbarkeit des Pfandobjekts eine Kreditzusage. Diese wird nur dann gewährt, wenn von dem wirtschaftlichen Erfolg des Projektes und damit der langfristigen, erfolgreichen Vermietung des Objektes ausgegangen werden kann sowie die Kapitaldienstfähigkeit als gesichert gilt.