

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 19.04.22

und Antwort des Senats

Betr.: Holstenareal: Aktuelle Entwicklungen bei der Adler Group/Stand der Einwendungen und der Abwägung im Bebauungsplanverfahren/Stand des städtebaulichen Vertrags

Einleitung für die Fragen:

In meiner letzten Schriftlichen Kleinen Anfrage zum Holstenareal hatte ich bereits dargelegt, welche Vorwürfe und wirtschaftlichen Schwierigkeiten es rund um die Adler Group gibt. Seit Wochen wird die Vorlage eines Berichts der Wirtschaftsberater:innen von KPMG erwartet. Die Zeitung „Die Welt“ titelte am 11.3.22 „Immobilienkonzern unter Druck – jetzt droht der Adler Group ein handfester Skandal“ (<https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article237484635/Immobilien-in-Schiefelage-Fall-Adler-koennte-sich-zu-Skandal-ausweiten.html>). In dem Artikel geht es um die vorläufige Zusammenfassung von KPMG, die für die Adler Group eher schlecht ausfällt. Deswegen sei die Untersuchung bis zum 25. März verlängert worden. Verschiedene Transaktionen bei Adler sowie die Immobilien- und Projektwerte würden aktuell noch überprüft. Auch wird berichtet, dass mittlerweile Vonovia, größter deutscher Wohnungsbaukonzern, mit 20,5 Prozent an Adler beteiligt sei. Die Beteiligung sei dadurch zustande gekommen, dass Adler seinen Verpflichtungen aus einem Kredit der Vonovia nicht nachgekommen sei und die Pfandsicherung mit Adler-Aktien nun von Vonovia gezogen worden sei. Sollte das Kartellamt keine Genehmigung für die Vonovia-Beteiligung erteilen, würden weitere Adler-Aktien auf den Markt kommen und der Kurs dadurch ins Rutschen kommen können.

Inzwischen wurde der Termin zur Vorlage beziehungsweise Veröffentlichung des KPMG-Berichts auf den 22. April verschoben. Dieser Bericht ist auch für den Senat und das Bezirksamt Altona wichtig, soll doch bis Ende Mai der städtebauliche Vertrag mit der Adler Group zum Holstenareal abgeschlossen werden.

Ich frage den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Die zuständigen Stellen sind am 22. April 2022 von der Consus Real Estate AG über die Erstellung und die Veröffentlichung des Berichts der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (KPMG) informiert worden. Der Bericht wird wie alle öffentlich verfügbaren Informationen von den zuständigen Stellen geprüft und in die Bewertung des Sachverhalts einbezogen. Als erste Reaktion hat das Bezirksamt Altona die Adler Group aufgefordert, eine aktuelle Finanzierungszusage einer Bank über das gesamte Bauvorhaben einzureichen – unter Berücksichtigung der Marktlage und eines realistischen Realisierungsbetrags für das gesamte Holstenquartier.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Altona-Nord 28 hat vom 23. November 2021 bis 23. Dezember 2021 stattgefunden. Der Umgang mit den Stellungnahmen wird mit allen betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

erörtert und – wie in jedem anderen Verfahren auch – zu einem Entscheidungsvorschlag zusammengefasst.

Der Abwägungsvorschlag wird der Bezirksversammlung Altona beziehungsweise dem zuständigen Ausschuss zur abschließenden Beratung vor Feststellung des Bebauungsplans vorgelegt. Die Beratung erfolgt üblicherweise in öffentlicher Sitzung. Der Inhalt aller Stellungnahmen einschließlich derjenige der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird damit öffentlich.

Erst nach Abschluss des Verfahrens steht ein Prüfergebnis fest. Um diesem Prozess nicht vorzugreifen, können Inhalte von Stellungnahmen nicht vorher bekannt gegeben werden.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

Umgang mit dem KPMG-Bericht

Frage 1: *Welche Bedeutung hat der KPMG-Bericht für den Senat und/oder das Bezirksamt Altona mit Blick auf den städtebaulichen Vertrag zum Holstenareal?*

Antwort zu Frage 1:

Siehe Vorbemerkung.

Frage 2: *Welche Vereinbarungen gibt es mit der Adler Group zur Übergabe des KPMG-Berichts? Bitte angeben, wann und in welchem Umfang und mit welchen Anlagen der Bericht übergeben werden soll.*

Antwort zu Frage 2:

Keine.

Frage 3: *Wird es durch den Senat/das Bezirksamt beziehungsweise von ihm beauftragte Personen/Unternehmen eine eigenständige Überprüfung oder mindestens Bewertung des KPMG-Berichts geben?*

Wenn ja: Wer soll das bis wann machen?

Wenn nein, weshalb nicht?

Antwort zu Frage 3:

Siehe Vorbemerkung.

Frage 4: *Ist dem Senat/Bezirksamt bekannt, ob KPMG die Adler Group oder Vorläuferunternehmen beraten hat?*

Wenn ja, welche Rolle spielt das für den Senat/das Bezirksamt bei der Beurteilung des KPMG-Berichts?

Antwort zu Frage 4:

Nein.

Einwendungen zum Bebauungsplanverfahren und erforderliche Änderungen des Entwurfs für den städtebaulichen Vertrag

Frage 5: *Wie viele Einwendungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Altona Nord 28 eingegangen?*

Antwort zu Frage 5:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Altona-Nord 28 sind 32 Einwendungen eingegangen.

Frage 6: *Einwender:innen konnten ihre Zustimmung zu einer anonymisierten Veröffentlichung ihrer Einwendung geben. Wie viele Einwender:innen haben ihre Zustimmung gegeben?*

Antwort zu Frage 6:

23 Einwenderinnen beziehungsweise Einwender haben ihre Zustimmung gegeben.

Frage 7: *Wo wurden diese anonymisierten Einwendungen veröffentlicht? Falls noch keine Veröffentlichung erfolgte, weshalb nicht und wann soll sie erfolgen?*

Antwort zu Frage 7:

Eine Veröffentlichung aller Stellungnahmen wird in anonymisierter Form zeitgleich mit der Vorlage zur Beratung durch die Bezirksversammlung Altona erfolgen.

Frage 8: *Werden der Bezirksversammlung beziehungsweise ihren Ausschüssen die Originaleinwendungen (gegebenenfalls anonymisiert) zur Verfügung gestellt?
Falls nein, weshalb nicht?*

Antwort zu Frage 8:

Ja.

Frage 9: *Wie weit ist die Prüfung der Einwendungen und wann soll sie abgeschlossen sein?*

Antwort zu Frage 9:

Eine zeitliche Vorgabe zum Abschluss der Prüfung besteht nicht. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

Frage 10: *Welche Einwendungen beziehungsweise welche Aspekte der Einwendungen machen nach derzeitigem Stand eine Änderung des vorliegenden Entwurfs für den städtebaulichen Vertrag erforderlich?*

Antwort zu Frage 10:

Siehe Vorbemerkung.

Frage 11: *Wurde die Adler Group bereits über Inhalte und Themen der Einwendungen, die eine Änderung des städtebaulichen Vertrags erfordern, unterrichtet?
Wenn ja, wann und wie war die Reaktion der Adler Group?
Wenn nein, wann soll das erfolgen?*

Antwort zu Frage 11:

Nein. Im Übrigen sind die Planungen und Überlegungen noch nicht abgeschlossen.

Frage 12: *Gab es seit meiner Schriftlichen Kleinen Anfrage Drs. 22/6540 vom 3.12.21 (andere) Änderungen beziehungsweise Änderungsabsichten zum städtebaulichen Vertrag?
Wenn ja, welche und von wem initiiert?*

Antwort zu Frage 12:

Nein.

Frage 13: *Hat Consus beziehungsweise die Adler Group die Bindung an ihr eigenes Vertragsangebot über den 31. Mai 2022 hinaus verlängert?
Wenn ja, bis wann?*

Antwort zu Frage 13:

Nein.

Offene und unabhängige Abwägung der öffentlichen und privaten Belange noch gegeben?

Vorbemerkung: *In dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan wird an mehreren Stellen bereits das Ergebnis der Abwägung genannt, nicht nur in dem Abschnitt „5.14. Abwägungsergebnis“.*

Frage 14: *Weshalb wird vor Eingang und Prüfung der Einwendungen bereits ein Abwägungsergebnis mitgeteilt?*

Antwort zu Frage 14:

Bei der Begründung zum Bebauungsplan Altona-Nord 28 handelt es sich um einen Entwurf zur öffentlichen Auslegung, der auch als solcher kenntlich gemacht ist. Der Bebauungsplanentwurf mit Entwurf der Planzeichnung, Entwurf der Verordnung und Entwurf der Begründung stellt das vorläufige Abwägungsergebnis nach Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB), aber vor der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB dar.

Frage 15: *Wo bleibt die erforderliche Offenheit und Unabhängigkeit bei der Abwägung der Belange, wenn bereits vor Eingang und Prüfung der Einwendungen Abwägungsergebnisse mitgeteilt werden? Bitte auch angeben, weshalb hierin kein Verstoß gegen das Offenhalten des Abwägungsspielraums bis zum Ende des Bebauungsplanverfahrens gesehen wird.*

Antwort zu Frage 15:

Ein Verstoß gegen das Offenhalten des Abwägungsspielraums bis zum Ende des Bebauungsplanverfahrens liegt nicht vor, weil die gemäß § 1 Absatz 7 BauGB vorgeschriebene, abschließende Abwägung – wie in jedem anderen Verfahren auch – erst am Ende des Bebauungsplanverfahrens, mit dem Beschluss des Bezirksamts zur Feststellung des Bebauungsplans, und unter angemessener Berücksichtigung der Einwendungen vorgenommen wird. Im Übrigen siehe Antwort zu 14.