

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Dritte Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 27. März 2019 „HafenCity – Elbtower – Information über das fortgeschriebene Bebauungs- und Nutzungskonzept“ (Drucksache 21/16390)

A. Sachstand

Die Freie und Hansestadt Hamburg, vertreten durch das Sondervermögen Stadt und Hafen, (Verkäuferin) und die Hamburg Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG (Käuferin) sowie die SIGNA Prime Selection AG (SPSA) haben am 6. Februar 2018 einen Grundstückskaufvertrag nebst Nachträgen vom 24. September 2020, 18. Dezember 2020 und 3. Februar 2022 abgeschlossen (im Folgenden insgesamt Grundstückskaufvertrag), mit dem die Verkäuferin der Käuferin Grundstücke in der HafenCity verkauft hat. Auf diesen Grundstücken soll die Käuferin den sogenannten Elbtower errichten.

Der Grundstückskaufvertrag stand unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Verkäuferin gegenüber der Käuferin erklärt, die Hamburgische Bürgerschaft habe die Zustimmung zu dem Grundstückskaufvertrag erteilt. Die Hamburgische Bürgerschaft hat ihre Zustimmung am 27. März 2019 erteilt, was die Verkäuferin der Käuferin am 16. April 2019 mitgeteilt hat. Die aufschiebende Bedingung ist damit am 16. April 2019 eingetreten.

Die Bürgerschaft hat den Senat ersucht, die nachfolgend unter B. genannten Punkte im Grundstückskaufvertrag sicherzustellen. Wichtiger Bestandteil des bürgerschaftlichen Ersuchens war, dass die Bürgerschaft mindestens jährlich bzw. zu den Meilensteinen über das fortgeschriebene Bebauungs- und Nutzungskonzept, für das gemäß §8.3 des Grundstückskaufvertrags ein Nachtrag geschlossen werden sollte, informiert wird.

Der Kernbestandteil der ersten Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen (Drucksache 22/1751 vom 13. Oktober 2020) war der Bericht über den ersten Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag (NA 1), durch den das in Teil B. genannte Ersuchen der Bürgerschaft umgesetzt wurde. Der NA 1 wurde am 24. September 2020 notariell beurkundet und ist im Transparenzportal veröffentlicht. Zudem wurde in dem ersten Bericht der Fortschritt bei der Planung und Umsetzung nach Abschluss des Grundstückskaufvertrags dargestellt.

Die zweite Stellungnahme (Drucksache 22/8191 vom 3. Mai 2022) stellt den zweiten Nachtrag (NA 2) vor, mit dem das fortgeschriebene Bebauungs- und

Nutzungskonzept vertraglich fixiert wurde. Darüber hinaus wird über das Vorgehen zur Prüfung der erforderlichen Nachweise und weiterer zu erfüllender Voraussetzungen zur Grundstücksübergabe an die Käuferin informiert. Weiterhin wird über den dritten Nachtrag (NA 3) berichtet, mit dem das Vorgehen und die Zeitachse zur Vorlage und Prüfung des Finanzierungsnachweises sowie zur Grundstücksübergabe angepasst und ein bestehendes Rücktrittsrecht der Käuferin eingeschränkt wurde. Der NA 2 wurde am 18. Dezember 2020 und der NA 3 am 3. Februar 2022 notariell beurkundet und nachfolgend in das Transparenzportal eingestellt.

Dieser dritte Bericht informiert über die voraussichtliche Übergabe des Grundstückes und die Einreichung der erforderlichen Finanzierungsnachweise durch die Käuferin und erläutert nochmals den Prüfprozess durch die Verkäuferin bis zur Grundstücksübertragung. Zudem stellt dieser dritte Bericht den Vermietungsstand der öffentlichkeitsbezogenen/publikumsbezogenen Vermietungen sowie der sonstigen Mietflächen dar.

B.

Ersuchen der Bürgerschaft an den Senat

Mit dem Beschluss aus Drucksache 21/16390 ersucht die Bürgerschaft den Senat,

- „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 Pacht-

verträge 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 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.“

C.

Stellungnahme des Senats

1. Einreichung der erforderlichen Finanzierungsnachweise der Käuferin

In §3.4.1 des Grundstückskaufvertrages ist geregelt, dass die Käuferin bis zum 30. September 2022 den Nachweis zu führen hat, dass alle weiteren Planungs- und Baukosten des Bauvorhabens verbindlich durchfinanziert sind. Die Vorlage des Nachweises ist durch die Käuferin in jedem Falle spätestens vier Wochen vorher anzukündigen.

Dieser Ankündigung ist eine Auflistung der vorzulegenden Unterlagen beizufügen.

Weiterhin regelt der Grundstückskaufvertrag im Einzelnen, welche Unterlagen zur Erbringung von Eigen- und Fremdkapital- sowie Vorvermietungs-nachweis vorzulegen sind.

Es handelt sich hierbei um folgende Unterlagen:

- a) Letzter geprüfter und von einer international anerkannten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft testierter Jahresabschluss der SPSA sowie (wenn vorhanden) entsprechender Halbjahresabschluss (§ 3.4.2(a) des Grundstückskaufvertrags);
- b) Bestätigung einer international anerkannten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, dass die SPSA eine Woche vor dem Nachweiszeitpunkt über frei verfügbare, liquide Geldmittel in Höhe des erforderlichen Eigenkapitalanteils verfügt (§ 3.4.2(b) des Grundstückskaufvertrags);
- c) Verbindlich abgeschlossener und rechtlich wirksamer Kreditvertrag mit einem oder mehreren Tauglichen Finanzierern (§ 3.6 des Grundstückskaufvertrags) über Darlehen in Höhe des erforderlichen Fremdkapitalanteils. Die Erreichung des im Grundstückskaufvertrag festgelegten Vorvermietungsstandes muss Auszahlungsvoraussetzung sein (§ 3.4.3(a) des Grundstückskaufvertrags);
- d) Bestätigung des Tauglichen Finanzierers über wesentliche Konditionen des Kreditvertrags (§ 3.4.3(c) des Grundstückskaufvertrags);
- e) Finanzierungsbestätigung des Tauglichen Finanzierers, in der dieser gegenüber der Verkäuferin bestätigt, dass die Käuferin den Vorvermietungs-nachweis erbracht hat (§ 3.4.4 des Grundstückskaufvertrags).

Hierbei stellen lit. a) und b) den Eigenkapitalnachweis und lit. c) und d) den Fremdkapitalnachweis dar. Die Finanzierungsbestätigung des Tauglichen Finanzierers (lit. e) dient als Vorvermietungs-nachweis. Weitere Anforderungen an die Nachweise ergeben sich aus den zitierten Paragraphen des Grundstückskaufvertrags.

Vertragsgemäß hat die Käuferin am 1. September 2022 die Vorlage der Nachweise zum 30. September 2022 angekündigt.

Die HafenCity Hamburg GmbH (HCH) hat von der Käuferin am 30. September 2022 Unterlagen zu den Punkten a) bis e) erhalten, die nun der Prüfung durch die HCH unterzogen werden. Die vorgelegten Unterlagen entsprechen nach erster Sichtung den von Signa am 1. September 2022 angekündigten Unterlagen.

2. Prüfprozess

Der Prozess zur Prüfung der Finanzierungs- und Vorvermietungs-nachweise (Prüfprozess) gestaltet sich wie folgt:

- Die Käuferin hat den Nachweis zu führen, dass alle weiteren Planungs- und Baukosten des Bauvorhabens verbindlich durchfinanziert sind (Finanzierungsnachweis Baubeginn) und eine Vorvermietung in Übereinstimmung mit dem Ersuchen der Bürgerschaft vorliegt.
- Die Käuferin hat hierzu am 30. September 2022 Unterlagen übermittelt.
- Die Verkäuferin, vertreten durch die HafenCity Hamburg GmbH, prüft die Unterlagen der Käuferin innerhalb von zwei Monaten ab Übersendung – also bis zum 30. November 2022 – unter Zuhilfenahme von externen Beraterinnen und Beratern.

3. Übergabevoraussetzungen für das Kaufgrundstück

Die Übergabe des Kaufgrundstücks ist an eine Reihe von Voraussetzungen geknüpft, die größtenteils bereits vorliegen. Noch ausstehend sind die (i) vollständige Zahlung des Kaufpreises sowie (ii) die Erbringung der Finanzierungsnachweise (Eigen- und Fremdkapital) und des Vorvermietungs-nachweises.

Die erste Kaufpreisrate wurde am 17. Juni 2019 fristgerecht gezahlt, die zweite Kaufpreisrate wird ein Jahr nach Bekanntmachung des Bebauungsplans fällig. Der Bebauungsplan ist am 23. Dezember 2021 bekanntgemacht worden. Die zweite Kaufpreisrate wird damit am 23. Dezember 2022 fällig. Für den Grundstücksübergang ist auch die Zahlung der zweiten Kaufpreisrate erforderlich, sodass die Käuferin vor Fälligkeit zahlen muss, wenn sie das Grundstück früher übertragen bekommen möchte. Der Grundstückskaufvertrag sieht diese Möglichkeit vor.

Der Verkäuferin steht vor Übergabe die beschriebene Überprüfungsbefugnis der Finanzierungs- und Vorvermietungs-nachweise zu. Die Prüfung hat innerhalb des vertraglich festgelegten Zeitraums zu erfolgen. Entsprechen die vorgelegten Nachweise den vertraglichen Vorgaben, soll die Verkäuferin dies der Käuferin bestätigen. Reagiert die Verkäuferin innerhalb der zweimonatigen Prüffrist nicht, gilt die Zustimmung als erfolgt (sog. Zustimmungsfiktion).

Durch die Vorlage von Eigen- und Fremdkapital-nachweisen und des Vorvermietungs-nachweises der Käuferin am 30. September 2022 folgt die Grundstücksübergabe vorbehaltlich der positiven

oder keiner Rückmeldung der Verkäuferin zu den Nachweisen innerhalb der zweimonatigen Prüffrist voraussichtlich zum 30. November 2022, 24:00 Uhr. Dies setzt in jedem Fall eine erfolgte vorzeitige Zahlung der zweiten Kaufpreisrate voraus.

Die Eigen- und Fremdkapitalsnachweise sowie die Vorvermietungs nachweise liegen vor und befinden sich derzeit in Prüfung. Der Grundstückskaufvertrag (§§ 4.1.1, 4.1.2) sieht die Übergabe am Ende des Tages vor, an dem die noch ausstehenden Übergabevoraussetzungen eingetreten sind. Die Übergabe erfolgt dann – wie bei Grundstückskaufverträgen üblich – ohne gesonderte Übergabeprozedur.

4. Vermietungsstand

Büroflächen

Nach Angaben der Käuferin wurden für 33% der Büroflächen (gemessen in Bruttogrundfläche (BGF; § 30.17 Grundstückskaufvertrag) von rd. 90.500 m² BGF) den Anforderungen der Bürgerschaft entsprechende Mietverträge mit folgenden Mieterinnen und Mietern geschlossen:

- Hamburg Commercial Bank (HCOB), Geschäftsbank, 2. bis einschließlich 5. OG (anteilig), ca. 13.730 m² BGF;
- AON, Versicherungslösungen, 7. und 8. OG, ca. 5.720 m² BGF;
- International Workplace Group (IWG), Co-Working, 38. bis einschließlich 40. OG, ca. 4.240 m² BGF;
- Eterno Health, Co-Working-Anbieter für Ärzte, 6. OG, ca. 3.680 m² BGF;
- Kissel Real Estate Management, Immobilienverwaltung, 50. und 51. OG, ca. 2.770 m² BGF.

Hotelfläche

Für die gesamte Hotelfläche von ca. 11.500 m² BGF liegt nach Angaben der Käuferin ein Mietvertrag mit dem Hotelbetreiber Nobu Hospitality vor.

Öffentlichkeits-/Publikumsbezogene Flächen

Die öffentliche Aussichtsplattform im 55. OG inklusive des Visitor Centers im 1. UG werden nach Angaben der Käuferin ebenfalls vom Hotelbetreiber Nobu Hospitality betrieben werden.

Die Käuferin befindet sich derzeit in der finalen Konzeption der öffentlichkeits-/publikumsbezogenen Flächen, die die Flächen in den Untergeschos-

sen 1 und 2, dem Erdgeschoss, sowie dem 1. Obergeschoss zu einem einheitlichen Nutzungskonzept zusammenfasst. Ziel dieses Konzeptes ist es, die Öffentlichkeit (Gäste der Nutzer/Touristinnen und Touristen/Interessierte/Anwohnerinnen und Anwohner) sowie die Gebäudenutzerinnen und -nutzer an einem Ort zusammenzubringen und als verbindendes Element zu fungieren. Mit den verschiedenen Nutzungen sollen die öffentlichkeits-/publikumsbezogenen Flächen dafür sorgen, dass der Elbtower kein isoliertes Bürogebäude wird, sondern sich auch externen Besucherinnen und Besuchern als offen und erlebnisreich präsentiert.

Folgende Funktionen sind u.a. derzeit vorgesehen:

- Öffentliche Nutzungen: modernes Edutainment-Konzept mit Bildungs- und Unterhaltungsanspruch und dem Schwerpunkt Bücher (analog und digital);
- Moderne und vielfältige Gastronomieangebote (einschließlich der NOBU Restaurantkonzepte) für die Elbtower Nutzerinnen und Nutzer sowie externe Besucherinnen und Besucher;
- Vielfältige Sportaktivitäten (Basketball Court Indoor und Outdoor, Fitnessangebote);
- Flexible Arbeitsbereiche im Bereich des Shared Lobby Konzeptes (auch für Externe);
- Auditorium und Veranstaltungsflächen im 2. UG (den öffentlichen Nutzungen zugeordnet, jedoch auch separat nutzbar).

Mit einem Betreiber befindet sich die Käuferin nach ihren Angaben derzeit in weiterführenden Gesprächen, die auf Grund der abzustimmenden Betreiberstruktur und Nutzungsentwicklung für diese Bereiche sehr komplex sind.

D.

Vorwegüberweisung

Die Vorwegüberweisung soll erfolgen, um das Parlament vor dem 30. November 2022 über die Prüfung der Nachweise zum Grundstücksübergang zu unterrichten.

Petition

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle die Ausführungen dieser Drucksache zur Kenntnis nehmen.