

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 22.09.22

und Antwort des Senats

Betr.: Elbtower: Umgang mit der von der Bürgerschaft festgelegten Vorvermietungsquote/Höhe des Bauwerks

Einleitung für die Fragen:

Bei der Erfüllung der Vorvermietungsquote für den Elbtower hat die Bürgerschaft festgelegt, dass „eine Eigenanmietung der Bauherrin oder einer von ihr gegründeten Zweckgesellschaft hierbei nicht angerechnet wird“.

In der Realität wird der größte Teil der Vorvermietung durch die aus der ehemaligen Hamburgischen Landesbank/HSH-Nordbank hervorgegangene Hamburg Commercial Bank (HCOB) abgedeckt. Die HCOB ist die Bürohauptmieterin in der ehemaligen Landesbankzentrale am Gerhard-Hauptmann-Platz, die SIGNA vor Jahren gekauft hat. Eben jene SIGNA Unternehmensgruppe, die auch den Elbtower bauen will.

Ich frage den Senat:

Einleitung für die Antworten:

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

Frage 1: *Wann hat der Senat mit welcher Zielsetzung und welchem Inhalt Gespräche mit der Bauherrin SIGNA über den oben genannten Passus aus dem Bürgerschaftsbeschluss geführt? Bitte angeben, wer für den Senat an den Gesprächen jeweils beteiligt war. Falls keine Gespräche hierüber geführt wurden: Wie wurde SIGNA über diesen Bürgerschaftsbeschluss vom Senat informiert?*

Antwort zu Frage 1:

Die Forderungen aus dem Ersuchen der Bürgerschaft (Drs. 21/16390) wurden mit den Nachträgen zum Grundstückskaufvertrag für den Elbtower umgesetzt. Die Verhandlungen zum Grundstückskaufvertrag und zu den Nachträgen hat die HCH geführt.

Frage 2: *Wann hat der Senat die Bauherrin SIGNA darauf hingewiesen, dass die Vorvermietung an die HCOB dem Geist des oben genannten Bürgerschaftsbeschlusses widerspricht?*

Antwort zu Frage 2:

Weder das Ersuchen noch der Grundstückskaufvertrag schließen bestimmte Vermietungen durch die Käuferin aus. Lediglich hinsichtlich des sogenannten Vorvermietungsnachweises ist in Entsprechung des Ersuchens der Bürgerschaft im Grundstückskaufvertrag vorgesehen, dass hierfür nur Mietverträge mit Dritten (siehe § 3.4.3(a) des Grundstückskaufvertrags) zum Nachweis ausreichend sind. Hiermit sollen Eigenanmietungen der Bauherrin oder einer von ihr gegründeten Zweckgesellschaft ausgeschlossen werden.

Es bestehen keine Anzeichen, dass der Mietvertrag mit der Hamburg Commercial Bank AG (HCOB) nicht diesen Anforderungen genügt. Eine gesellschaftsrechtliche Verbindung zur Käuferin besteht nach Kenntnis der HCH nicht.

Bei allen für den Vorvermietungs nachweis relevanten Vermietungen wird der Taugliche Finanzierer zudem prüfen, ob eine Vorvermietung gemäß des Grundstückskaufvertrags vorliegt.

Vorbemerkung: *Soweit öffentlich bekannt, wurden drei Beratungs- und Dienstleistungsfirmen für das Elbtower-Projekt von der Freien und Hansestadt Hamburg beziehungsweise der HafenCity Hamburg GmbH (HCH) unter Vertrag genommen: die combine Consulting GmbH, die Freshfields Bruckhaus Deringer Rechtsanwälte Steuerberater PartG mbH und die ARGE WSP Deutschland AG/Körting Ingenieure GmbH.*

Frage 3: *Wurden die Firmen im Wege einer öffentlichen Ausschreibung im EU-Amtsblatt ausgewählt?*

Falls ja, bitte die Ausschreibung als Anlage anfügen oder den Link hierzu sowie die Zahl der eingegangenen Bewerbungen angeben.

Falls nein: Warum nicht und welche anderen Auswahlverfahren kamen stattdessen zur Anwendung, um Wettbewerb sicherzustellen?

Antwort zu Frage 3:

Die Beauftragung von ARGE WSP Deutschland AG/Körting Ingenieure GmbH wurde im EU-Amtsblatt unter der Referenznummer 2017/S 152-315084 bekannt gemacht und kann über die Referenznummer eingesehen werden.

Für die Beauftragung von Freshfields Bruckhaus Deringer und für die Beauftragung von combine Consulting GmbH fand keine öffentliche Ausschreibung im EU-Amtsblatt statt. Dies war auch nicht erforderlich. Bei beiden Beauftragungen handelt es sich jeweils um Beauftragungen unterhalb der EU-Schwellenwerte. Auf Basis der zum Zeitpunkt der Beauftragung gültigen Regelung in § 1 Absatz 2 Hamburgisches Vergabegesetz war die Durchführung eines Vergabeverfahrens für freiberufliche Tätigkeiten unterhalb der EU-Schwellenwerte nicht vorgesehen.

Frage 4: *In welcher Höhe wurden bislang Zahlungen an jede der beauftragten Firmen geleistet?*

Antwort zu Frage 4:

Zu Sachverhalten, die Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse privater Unternehmen betreffen, gibt der Senat keine Auskunft.

Frage 5: *Welche Firmen werden beauftragt, den vom Investor vorzuschlagenden Tauglichen Finanzierer und dessen Erklärungen im Zusammenhang mit den zu erfüllenden Vorvermietungsquoten zu prüfen?*

Frage 6: *Werden die beauftragten Firmen auch die Vorvermietungsverträge selbst prüfen?*

Frage 7: *Wie werden dabei mögliche Interessenkonflikte unterbunden, die zum Beispiel dadurch entstehen können, dass die beauftragten Firmen am Zustandekommen dieser Vorvermietungsverträge mitgewirkt haben?*

Frage 8: *Werden auch Mitarbeitende der HCH beziehungsweise der BSW Einblick in die Vorvermietungsverträge nehmen?*

Falls nein, weshalb nicht?

Antwort zu Fragen 5 bis 8:

Zu den laufenden Prüfungen nimmt der Senat zur Wahrung der Unbefangenheit des Prüfprozesses keine Stellung.

Gemäß des Ersuchens der Bürgerschaft soll der Nachweis über die Vorvermietung gegenüber den finanzierenden Banken erbracht werden, die dies in ihre Finanzierungsbestätigung aufnehmen. Dies wurde entsprechend im Wege des 1. Nachtrags auch im Grundstückskaufvertrag umgesetzt, sodass weder die HCH noch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Anspruch auf Einsicht in die Mietverträge haben, siehe Drs. 22/7729. Daher prüfen auch die von der HCH beauftragten Firmen die Mietverträge nicht.

Frage 9: *Wie ist sichergestellt, dass die Berichte über die Prüfungsergebnisse zeitnah – vor Grundstücksübergang – auch der Bürgerschaft zugänglich gemacht werden?*

Antwort zu Frage 9:

Mit Vorliegen der Prüfergebnisse wird unmittelbar der Grundstücksübergang erfolgen, wenn – neben der Erbringung der Finanzierungsnachweise und des Vorvermietungs-nachweises – auch die Zahlung der zweiten Kaufpreisrate erfolgt ist (§ 4.1.2 des Grundstückskaufvertrages). Die Zahlung der zweiten Kaufpreisrate wird ein Jahr nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans fällig (23. Dezember 2022), sie kann aber auch früher gezahlt werden, um einen Grundstücksübergang nach Ende der Prüffrist zu ermöglichen. Der Senat wird die Bürgerschaft gemäß dem Ersuchen aus der Drs. 21/16390 über den Fortgang informieren.

Vorbemerkung: *Die Planungen für die HafenCity sahen zwar schon lange sogenannte Hochpunkte im östlichen Bereich vor, aber nicht in dem Ausmaß und mit der Höhe, wie sie jetzt beim geplanten Elbtower mit 245 Metern realisiert werden sollen. In der Ausschreibung (Grundstücksangebot vom 31. Mai 2017) waren 200 Meter vorgegeben.*

Frage 10: *Haben die Stadtentwicklungsbehörde, der Oberbaudirektor, andere Behörden, die HafenCity Hamburg GmbH und/oder andere städtische Unternehmen/Töchter sich von Anfang an (also auch vor der Ausschreibung) auch für die Option eines über 200 Meter hohen Turms an diesem Standort ausgesprochen?*

Wenn ja, mit welcher Begründung?

Wenn nein, wann und mit welcher Begründung wurde aus der ursprünglich ablehnenden Haltung eine Befürwortung?

Antwort zu Frage 10:

Die Ausschreibungsunterlage sah ein oder mehrere Gebäude mit einer Höhe von circa 200 m vor. In den Angeboten wurden dagegen von allen Bietern höhere Häuser präsentiert. Dies war auch der Tatsache geschuldet, dass die Proportion des Gebäudes bei einer wirtschaftlichen Grundrissgröße eine höhere Gebäudehöhe verlangte, in der dann auch der im Ausschreibungstext geforderte spezifische obere Abschluss stimmig integriert werden konnte. Daher war ein Haus mit einer Höhe von über 200 m von Beginn des Verhandlungsverfahrens an eine mögliche Option, die entwurflich von den Bietern ausgelotet werden konnte. Die hochkarätig besetzte Jury hat die vorgestellten Gebäudehöhen im Stadtmodell überprüft und die Maßstäblichkeit des Entwurfs von David Chipperfield Architects für verträglich befunden.

Frage 11: *Trifft es zu, dass der Investor im Auswahlverfahren für den Elbtower drei verschiedene Höhen-Varianten angeboten hat?*

Antwort zu Frage 11:

Im Rahmen des Auswahlverfahrens wurden unterschiedliche Höhen vorgeschlagen und diskutiert. Die Fachjury hat unter Beratung von Fachexperten die architektonisch und städtebaulich angemessene Höhe identifiziert und sich für die später vertraglich vereinbarte Variante ausgesprochen. Das final eingereichte Angebot beinhaltete ein Höhenmaß von 233,3 m über der Bezugsebene (+8,7 m über Normalhöhennull). Siehe auch Drs. 21/13500.

Frage 12: *Falls ja, welche Höhenmaße waren vorgeschlagen? Wann und von wem wurde entschieden, welche der drei Varianten zurückbehalten und weiterentwickelt werden sollte, und wie wurde das begründet?*

Antwort zu Frage 12:

Es wurden vom Investor im Erstangebot 246,6 m und im finalen Angebot 233,3 m vorgeschlagen. Im Übrigen siehe Antwort zu 11. Durch das Ersuchen der Bürgerschaft, eine öffentliche Besucherebene zu integrieren, hat sich das Gebäude auf die jetzt vorliegenden 245 m erhöht. Die Ebenen oberhalb des Besucherrestaurants enthalten keine Büronutzungen mehr, sondern dienen der geforderten Ausformung einer unverwechselbaren Gebäudespitze.