

# Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 13.12.2024

## und Antwort des Senats

- Drucksache 22/17328 -

**Betr.: Elbtower und Naturkundemuseum – umgeht der Senat den Grundstückskaufvertrag und die Bürgerschaft?**

### **Einleitung für die Fragen:**

*„Keine öffentliche Gelder für den Elbtower“ – mit diesem Credo haben Senat und Erster Bürgermeister Tschentscher immer wieder versucht, die großen Probleme des „Kurzen Olafs“ von sich zu weisen.*

*Überraschend wird nun der Elbtower als neuer Standort für das geplante Naturkundemuseum gehandelt. Im November 2022 hatte sich eine Lenkungsgruppe des Senats unter Federführung der Wissenschaftsbehörde (BWFGB) auf der Grundlage einer Standortpotentialanalyse für das Baufeld 51 zwischen Überseeallee, Shanghaiallee und Hongkongstraße als Standort für das Naturkundemuseum ausgesprochen. In der Drucksache 22/10026 führt der Senat aus:*

*„Das Baufeld 51 erfüllt die Bewertungskriterien mit Abstand am besten: Der Standort in der HafenCity zeichnet sich durch eine zentrale Lage und bemerkenswerte Strahlkraft aus. Außerdem ist der Ort des Baufelds repräsentativ, die Wegführung wasserseitig entlang der Elbtorpromenade lässt ein hohes Aufkommen von Besucherinnen und Besuchern erwarten.“*

*Für den Standort des Elbtowers trifft das alles nicht zu. Und anders als bei der bisherigen Standortsuche würde es jetzt nicht um die Errichtung eines öffentlichen Gebäudes oder den Einzug in ein öffentliches Gebäude gehen, sondern um die Anmietung in einem privat betriebenen Gebäude. Damit gehen ganz andere Rahmenbedingungen einher: Mietverträge im gewerblichen Bereich werden nicht unbefristet, sondern zeitlich begrenzt abgeschlossen. Ein Auszug des Museums bei zu hohen Mietbelastungen ist aufgrund der hohen Umzugskosten unrealistisch ist. Die Stadt bzw. die öffentliche Hand würde sich bei einer Anmietung überhöhten Mietforderungen des/der Vermieter\*in ziemlich schutzlos ausliefern. Aus gutem Grund sind öffentliche Museen bundesweit in öffentlichen Gebäuden untergebracht.*

*Ich frage den Senat:*

Im Rahmen des laufenden Vermarktungsprozesses des vorläufigen Insolvenzverwalters wurden Aufklärungsgespräche mit den potentiellen Bietern geführt. In diesem Rahmen hat ein Bieterkonsortium im September 2024 die Idee einer Vermietung an das Naturkundemuseum eingebracht. Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) hat dieses Thema in der Folge sondiert. Im Übrigen sieht der Senat zum Schutz seines internen Beratungs- und Entscheidungsbereichs von einer Beantwortung ab.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften der HafenCity Hamburg GmbH (HCH) wie folgt:

**Vorbemerkung:** Die Wissenschaftssenatorin hat der [Bürgerschaft am 20. Februar 2023](#) mitgeteilt, dass ihre Behörde, die BWFGB, federführend einen Architekturwettbewerb für das Projekt „Neues Naturkundemuseum“ vorbereitet. Der Flächenbedarf sollte in einem Abschlussbericht im Frühjahr 2023 veröffentlicht werden.

**Frage 1:** Wie groß ist der Flächenbedarf des Naturkundemuseums? Bitte auch angeben, wo der Abschlussbericht veröffentlicht wurde. Sollte der Bedarf noch nicht ermittelt worden sein, weshalb nicht?

**Frage 2:** Wie ist der aktuelle Stand des Projektes und insbesondere des Architekturwettbewer-

bes?

Gemeinsam mit weiteren Behörden und städtischen Akteuren hatte die für Wissenschaft zuständige Behörde im Jahr 2022 zahlreiche Grundstücke und Gebäude im Hamburger Stadtgebiet geprüft, darunter auch potentiell geeignete Standorte in der Hamburger Innenstadt. Auf Grundlage dieser Standortpotentialanalyse hatte sich die städtische Lenkungsgruppe für das Baufeld 51 in der HafenCity ausgesprochen. Anschließend wurde das HIS-Institut für Hochschulentwicklung e.V. mit einer Flächenbedarfsbemessung beauftragt. Die Analyse zeigt, dass es herausfordernd wäre, die Flächenbedarfe auf dem Bau-  
feld 51 in vollem Umfang zu realisieren und gleichzeitig die Anforderungen an eine zeitgemäße Architektur für ein modernes Museums- und Forschungsgebäude zu erfüllen.

Um insbesondere der enormen technischen und architektonischen Komplexität des Vorhabens gerecht zu werden, hat die für Wissenschaft zuständige Behörde gemäß Beschluss der Lenkungsgruppe im September 2023 ein Vorprojekt zur Vertiefung der Bedarfsplanung sowie einer anschließenden Prüfung der konkreten Umsetzungsmöglichkeiten auch auf anderen Flächen eingerichtet. Mit der Durchführung des Vorprojektes hat die für Wissenschaft zuständige Behörde den städtischen Realisierungsträger Sprinkenhof GmbH beauftragt. Dieses Vorprojekt und weitere Überlegungen sind noch nicht abgeschlossen.

- Frage 3:** Seit wann ist dem Senat die Idee der Ansiedlung des Naturkundemuseums im Elbtower bekannt?
- Frage 4:** Wer hat die Idee dieser Ansiedlung im Elbtower wann und welchen Senatsvertreter\*innen gegenüber erstmalig eingebracht?
- Frage 5:** Wann wurde die Wissenschaftssenatorin, wann das Leibniz-Institut und wann die Lenkungsgruppe jeweils von wem über die Idee der Ansiedlung des Naturkundemuseums im Elbtower informiert?
- Frage 6:** Wann sind Interessent\*innen an den Senat mit der Frage nach einer möglichen Ansiedlung des Naturkundemuseums im Elbtower herangetreten? Bitte das jeweilige Datum, die Reaktion des Senats und falls möglich Namen oder zumindest die Funktion der Interessent\*innen aufführen.
- Frage 7:** Wird der Senat die Bürgerschaft um Zustimmung zu einer Ansiedlung des Naturkundemuseums im Elbtower bitten? Falls ja, wird das vor dem 31. Januar 2025 der Fall sein? Falls nein, weshalb will der Senat ohne Zustimmung der Bürgerschaft über den Standort des Museums entscheiden?

Siehe Vorbemerkung. Im Übrigen sind die Überlegungen noch nicht abgeschlossen.

**Vorbemerkung:** Laut Staatsvertrag (siehe [Drucksache 22/3920 vom 09.3.21](#)) ist die Finanzierung der Baukosten Aufgabe der FHH.

- Frage 8:** Welche weiteren Aufgaben fallen laut Staatsvertrag der Freien und Hansestadt Hamburg zu? Bitte die Aufgaben und auch die jeweiligen Finanzierungen durch die FHH oder andere darstellen.
- Frage 9:** Wer muss für die laufende Unterhaltung des Museumsgebäude aufkommen? Bitte ggfs. auch die prozentuale Verteilung der Unterhaltungskosten auf den Bund, die Bundesländer und Hamburg aufführen.

Siehe Drs. 22/17268.

**Vorbemerkung:** Die bisher bekannt gewordenen Angaben über den Flächenbedarf des Museums schwanken zwischen 30.000 und 60.000 Quadratmeter Geschossfläche. Die Miethöhe im Elbtower soll zwischen 30 und 40 Euro/Quadratmeter liegen. Einer der potenziellen Investoren, Dieter Becken, sprach von 37 Euro. Nehmen wir die niedrigsten Zahlen, ergibt sich eine monatliche Miete von 900.000 Euro, jährlich sind das 10,8 Mio. €. Selbst ohne Mieterhöhungen belaufen sich die Mietkosten bei einer angenommenen Gebäudelebensdauer von 70 Jahren auf 756 Mio. €.

- Frage 10:** Ist die Anmietung von derart großen Flächen für eine öffentliche Einrichtung wie das Naturkundemuseum mit den Grundsätzen einer sparsamen Haushaltsführung vereinbar? Falls ja, mit welcher Begründung.

Ja. Nach den Grundsätzen der Landeshaushaltsordnung, den entsprechenden Verwaltungsvorschriften der Finanzbehörde und den Vorgaben des Rechnungshofes ist der Senat im Sinne einer sparsamen

Haushaltsführung verpflichtet, unterschiedliche Optionen für die Umsetzung eines Projekts (zum Beispiel die Alternativen Neubau oder Anmietung einer Immobilie) zu prüfen und deren Wirtschaftlichkeit zu vergleichen.

**Frage 11:** *Wer muss für den Fall einer Anmietung für die Mietkosten aufkommen? Bitte ggfs. auch die prozentuale Verteilung der Mietkosten auf den Bund, die Bundesländer und Hamburg aufführen.*

Siehe Antwort zu 8 und 9.

**Vorbemerkung:** *Im Grundstückskaufvertrag (GKV) für den Elbtower wurde an verschiedenen Stellen nach einem entsprechenden Beschluss der Bürgerschaft geregelt, dass es keine Anmietung durch die Stadt im Elbtower gibt:*

*„Nr. 10.9: Keine Anmietung durch die Käuferin*

*Es wird klargestellt, dass eine Anmietung von Flächen im Bauvorhaben durch die Verkäuferin oder von ihr direkt oder indirekt gehaltenen Gesellschaften nicht erfolgen wird. Ebenfalls werden die Verkäuferin oder von ihr direkt oder indirekt gehaltene Gesellschaften zu keinem Zeitpunkt und unter keinen Umständen irgendeine Garantie für die Anmietung abgeben.“*

*„Nr. 30.14 Wirtschaftliche Risiken*

*Wirtschaftliche Risiken, die sich im Zeitablauf des Projektes einstellen, werden von der Verkäuferin nicht übernommen, sondern allein vom Käufer getragen. Eine Anmietung oder eine andere Art der Nutzung von der Verkäuferin erfolgt nicht.“*

**Frage 12:** *Ist aus Sicht des Senats eine Anmietung von Flächen im Elbtower für das geplante Naturkundemuseum mit dem Grundstückskaufvertrag vereinbar? Falls ja, bitte darstellen, wer dann Mieter\*in wird und weshalb das Naturkundemuseum, das zu einem großen Teil von Hamburg mitfinanziert wird, nicht als Anmietung durch die Verkäuferin, also die FHH, gelten soll.*

**Frage 13:** *Hat es seit der Beurkundung des 3. Nachtrages des GKV am 3. Februar 2022 weitere Nachträge gegeben? Falls ja, bitte den jeweiligen Inhalt, das Datum und den/die Initiator\*in der Änderung angeben.*

Siehe Vorbemerkung.

### **Insolvenzverfahren**

**Frage 14:** *Welche Informationen hat der Senat und/oder die HafenCityHamburg (HCH) jeweils wann über den Stand des Insolvenzverfahrens erhalten?*

Im Rahmen eines kontinuierlichen Austausches hat der Insolvenzverwalter jeweils darüber informiert, dass es Kaufinteressen gebe und der Verkaufsprozess fortgeführt werde. Zum Schutz von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen Dritter kann der Senat keine Einzelheiten zu den Kaufinteressenten mitteilen. Im Übrigen siehe Drs. 22/16340.

**Frage 15:** *Verlangt die HCH von einem/er potenziellen Käufer\*in einen Nachweis, dass Weiterbau und Fertigstellung des Elbtowers vollständig durchfinanziert sind? Falls ja, wie wird dieser Nachweis seitens der HCH geprüft? Wurden dafür bereits externe Sachverständige unter Vertrag genommen? Falls ja, um wen handelt es sich? Falls nein, weshalb nicht?*

Die HCH wird von einem potenziellen Käufer mindestens die Nachweise entsprechend 3.4 des Grundstückskaufvertrages ohne Vorvermietungs nachweis verlangen. Der Nachweis wird seitens externer Berater geprüft werden, die hierzu bereits unter Vertrag genommen wurden.

**Frage 16:** *Wann hat die HCH zuletzt vom Insolvenzverwalter den Nachweis verlangt, dass die im Grundstückskaufvertrag vorgesehenen Versicherungen (siehe die Ziffern 9.11 und 9.12) im vereinbarten Umfang und mit den vereinbarten Deckungssummen bestehen? Bitte auch angeben, wann dieser Nachweis und mit welchem Ergebnis erbracht wurde.*

**Frage 17:** *Ist die in der Baugenehmigung vorgeschriebene kontinuierliche Messtätigkeit zur Sicherung des Bahnverkehrs gewährleistet? Falls ja, bitte auch angeben, wann und in*

*welcher Form gegenüber der Bauaufsicht und/oder der HCH mit welchem Ergebnis jeweils berichtet wurde. Falls nein, was hat der Senat daraufhin, ggfs. in Zusammenarbeit mit der DB AG veranlasst?*

Siehe Drs. 22/15069.

### **Wiederkaufsrecht**

**Frage 18:** *Welche vorbereitenden Arbeiten/Untersuchungen hat der Senat bisher unternommen oder in Auftrag gegeben, um bis zum Fristablauf am 31. Januar 2025 eine Entscheidung zur Ausübung des Wiederkaufsrechts treffen zu können? Bitte auch angeben, ob ggfs. für eine rechtliche Beratung die selben Auftragnehmer\*innen herangezogen wurden, die den Senat auch bei dem GKV beraten haben.*

Aufgrund des andauernden Insolvenzverfahrens gibt es Einvernehmen mit dem vorläufigen Insolvenzverwalter, die Frist des Wiederkaufsrechts entsprechend zu verlängern.

**Frage 19:** *Plant der Senat vor der möglichen Ausübung des Wiederkaufsrechts die Zustimmung der Bürgerschaft einzuholen? Falls nein, weshalb nicht?*

Siehe Vorbemerkung.