

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 02.01.25

**Betr.: Elbtower und Naturkundemuseum II: Bieterkonsortium wird vom Vorvermietungs nachweis befreit, Wiederkaufsrechte werden verändert**

### **Einleitung für die Fragen:**

*Durch die Antwort auf meine Schriftliche Kleine Anfrage, Drucksache 22/17328 vom 20. Dezember, wurde bekannt, dass der Senat von dem Bieterkonsortium zwar Finanzierungsnachweise, aber keinen Vorvermietungs nachweis fordern will (s. Frage Nr. 15). Dieser Vorvermietungs nachweis geht auf einen Beschluss der Bürgerschaft zurück. Im Grundstückskaufvertrag findet sich unter der Überschrift „3.4.2 Zum Nachweis des Fremdkapitals sind dabei vorzulegen:“ folgender Passus „ 3.4.3 (a) Verbindlich abgeschlossener und rechtlich wirksamer Kreditvertrag mit einem oder mehreren Tauglichen Finanzierern, nach dem dem Käufer für den in § 3.4.1 genannten Zweck ein Darlehen in Höhe des erforderlichen Fremdkapitalanteils gegen Eintragung in Abteilung III erstrangiger Grundschulden und Gewährung weiterer banküblicher Sicherheiten zur Verfügung steht. Zudem muss der Kreditvertrag als Auszahlungsvoraussetzung zwingend den Nachweis eines Vorvermietungsstands, also den Abschluss von bereits bindenden Mietverträgen mit Dritten (Vorvermietungs nachweis), vorsehen. Mit dem Vorvermietungs nachweis soll sichergestellt werden, dass – vorbehaltlich der Baugruben-, Uferwand- und Gründungsarbeiten (wie in § 4.6.1 definiert), die bereits vor dem Vorvermietungs nachweis von dem Käufer durchgeführt werden können – das Bauvorhaben nach der Planungsphase nur dann begonnen wird, wenn die Voraussetzungen für eine unterbrechungsfreie, vollständige und qualitätsvolle Realisierung erfüllt sind.“ Auch wenn das Bauvorhaben bereits begonnen wurde, ist der Vorvermietungs nachweis angesichts der Lage auf dem Büro- und Hotelmarkt weiterhin erforderlich, wenn der Elbtower keine Bauruine bleiben soll. Das gilt auch, wenn aus Büroflächen Flächen für das Naturkundemuseum werden sollten.*

*Aus der Senatsantwort geht auch hervor, dass*

- die Frist zur Ausübung des Wiederkaufsrechts durch die Stadt über den 31. Januar 2025 verlängert wurde und*
- es bis heute keine vertiefte Bedarfsplanung für das Naturkundemuseum gibt.*

*Ich frage den Senat:*

### **Verzicht auf den Vorvermietungs nachweis**

**Frage 1:** *Weshalb will der Senat bzw. die HCH auf den im Grundstückskaufvertrag auf Bitte der Bürgerschaft festgelegten Vorvermietungs nachweis verzichten?*

- Frage 2:** *Weshalb geht der Senat davon aus, dass auch ohne Vorvermietungs-nachweis eine „unterbrechungsfreie, vollständige und qualitätsvolle Realisierung“ des Elbtowers sichergestellt werden kann?*
- Frage 3:** *Weshalb will der Senat mit dem Verzicht auf den Vorvermietungs-nachweis den Druck auf sich selbst, das Naturkundemuseum als Ankermieter im Elbtower unterzubringen, erhöhen?*
- Frage 4:** *Wird der Senat die Bürgerschaft vor einer vertraglichen Fixierung des Verzichts auf den Vorvermietungs-nachweis um Zustimmung bitten? Falls nein, weshalb nicht?*
- Frage 5:** *Werden die selben externen Berater\*innen bzw. Kanzleien die Finanzierungsnachweise prüfen wie im Falle der SIGNA Prime Selection AG, der ursprünglichen Käuferin? Falls ja, weshalb gibt es keine Änderung nach der anscheinend mangelhaften Prüfung? Falls nein, wer bzw. welche Kanzleien werden die Prüfungen vornehmen?*

### Naturkundemuseum

- Frage 6:** *Wer hat seit September 2024 für die Freie und Hansestadt Hamburg die Vermietung von Elbtower-Flächen an das Naturkundemuseum „sondiert“ (vgl. Vorwort der o.g. Anfrage)? Bitte die jeweiligen Behörden und/oder öffentlichen Einrichtungen/Töchter/Landesbetriebe wie die Hafencity Hamburg (HCH), der LIG, das HIS - Institut für Hochschulentwicklung etc. sowie die Federführung (Senatskanzlei, BWFG) aufzuführen.*
- Frage 7:** *Wann wurde der Erste Bürgermeister, wann wurde die Wissenschaftssenatorin erstmalig über die Sondierung unterrichtet?*
- Frage 8:** *Wie konnte 2022 das Baufeld 51 als Standort für das Museum ausgesucht werden, wenn „ein Vorprojekt zur Vertiefung der Bedarfsplanung sowie einer anschließenden Prüfung der konkreten Umsetzungsmöglichkeiten auch (Hervorhebung durch die Fragestellerin) auf anderen Flächen“ erst im September 2023 beschlossen wurde (vgl. Nr. 2 der o.g. Anfrage)?*
- Frage 9:** *Wie ist der Senat seiner Verpflichtung nachgekommen, „unterschiedliche Optionen für die Umsetzung eines Projekts (zum Beispiel die Alternativen Neubau oder Anmietung einer Immobilie) zu prüfen und deren Wirtschaftlichkeit zu vergleichen“ (vgl. Nr. 10 der o.g. Anfrage)? Bitte aufzuführen, für welche Standorte ein Neubau geprüft wurde und welche Bestandsobjekte für eine Anmietung im Fokus waren.*
- Frage 10:** *Von welchen Erstellungskosten pro Quadratmeter bei einem Neubau und von welchen Nettokaltmieten pro Quadratmeter bei einer Anmietung wurde bzw. wird ausgegangen wurde? Bei der Anmietung bitte auch die einkalkulierten Mietpreissteigerungen und/oder Staffelmieten angeben.*
- Frage 11:** *Welche Laufzeit strebt der Senat für einen Mietvertrag für das Naturkundemuseum an? Sollte es bereits Zustimmung seitens des Bieterkonsortiums zu der Laufzeit geben, bitte auch angeben.*

### Wiederkaufsrecht

- Frage 12:** *Bis wann wurde die Frist, das Wiederkaufsrecht auszuüben, verlängert? Bitte auch angeben, ob es eine einmalige Verlängerung ist bzw.*

*in welchen Fällen eine Option für weitere Verlängerung(en) vereinbart wurde.*

- Frage 13:** *Wann hat der Senat, die Hafencity Hamburg GmbH (HCH) oder eine andere Stelle/Person im Namen des Senats die Verlängerung des Wiederkaufsrechts gegenüber dem Insolvenzverwalter ins Gespräch gebracht? Bitte Datum und ggfs. weiteren Anlass des Gesprächs nennen. Sollte die Verlängerung von anderer Seite ins Gespräch gebracht worden sein, bitte angeben von wem und zu welchem Zeitpunkt.*
- Frage 14:** *Weshalb hat der Senat in seiner „Fünften Stellungnahme“ zum Bürgerschaftsersuchen (Drucksache 22/16803 vom 12.11.24) unter Ziffer 1.2 nicht erwähnt, dass es eine Verlängerung oder zumindest Gespräche oder einen schriftlichen Austausch über eine Verlängerung gibt?*
- Vorbemerkung:** *In meiner Schriftlichen Kleinen Anfrage, Drucksache 22/14160 vom 30. Januar 2024, lehnte der Senat noch eine Antwort auf die Fragen ab, welchen Spielraum es bei einer privatwirtschaftlichen Lösung in der Anwendung der Paragraphen 16.1.2 (Weiterverkauf frühestens ein Jahr nach Fertigstellung) und 16.2.4 (Kontrollwechsel frühestens ein Jahr nach Fertigstellung) gebe. Nunmehr schreibt er in seiner „Fünften Stellungnahme“, dass diese Wiederkaufsrechte weiterhin bestehen. Demzufolge hat der Senat sich mit diesen Fragen befasst und kann nicht mehr geltend machen, dass er hypothetische Fragen nicht beantwortet.  
Desweiteren spricht der Senat unter Nr. 1.2 in seiner Stellungnahme davon, dass eine Veräußerung des Elbtowers (bzw. des Grundstücks) eine Zustimmung oder eine Vertragsänderung durch das Sondervermögen benötige.*
- Frage 15:** *Auf welcher Rechtsgrundlage soll eine Weiterveräußerung des Elbtowers und/oder ein Kontrollwechsel VOR der Jahresfrist nach Fertigstellung möglich sein, wo doch Paragraph 16.1.2 und Paragraph 16.2.4 beides bis ein Jahr nach Fertigstellung ausschließt?*
- Frage 16:** *Wird die „Freie und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen)“ als Verkäuferin vor einer Veräußerung oder einer Vertragsänderung die Bürgerschaft beteiligen? Falls nein, weshalb nicht, wo doch der Grundstückskaufvertrag selbst der Bürgerschaft zur Zustimmung vorgelegt wurde?*
- Frage 17:** *Weshalb verweist der Senat in seiner „Fünften Stellungnahme“ zum Bürgerschaftsersuchen (Drucksache 22/16803 vom 12.11.24) unter Ziffer 1.2 Wiederkaufsrechte auf § 19.1.2 c des Grundstückskaufvertrag, wo es heißt, dass der Wiederkauf verlangt werden kann bei „Realisierung eines von der Baugenehmigung mehr als nur unwesentlich abweichendes Vorhaben durch den Käufer.“?*
- Frage 18:** *Falls der Senat mit dem Verweis auf § 19.1.2 die Voraussetzung für die Ansiedlung des Naturkundemuseums im Elbtower schaffen wollte: Weshalb informiert er die Bürgerschaft nicht darüber in seiner „Fünften Stellungnahme“?*