

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

HafenCity – Anpassung des Grundstückskaufvertrags für das Überseequartier

Inhaltsübersicht

- | | |
|---|---|
| 1. Ausgangslage | 3.2.2 Büroflächen auf Teilfläche SPV 14 |
| 1.1 Bisherige Entwicklung | 3.2.3 Büroflächen auf Teilfläche SPV 16 |
| 1.2 Veränderungen der Finanzierungsbedingungen | 3.2.4 Büroflächen auf Teilflächen SPV 17 bis 20 |
| 1.3 Veränderungen der realwirtschaftlichen Voraussetzungen | 3.2.5 Bewertung |
| 2. Zielsetzung der Vertragsanpassung | 3.3 Nutzungs- und Bebauungskonzept |
| 3. Inhalte der Vertragsanpassung | 3.3.1 Ökumenisches Forum |
| 3.1. Kaufpreis und Finanzierung Überseequartier Süd | 3.3.2 Kreuzfahrtterminal |
| 3.1.1 Fälligkeit zweite Kaufpreisrate | 3.4 Grundstücksanpassungen |
| 3.1.2 Zusätzlicher Kaufpreis | 3.5 Transparenzregelungen |
| 3.1.3 Finanzierungsmodell | 3.6 Kultureinrichtung |
| 3.1.4 Realisierungssicherheit und Wiederkaufsrechte der Freien und Hansestadt Hamburg | 4. Sonstige Rahmenbedingungen |
| 3.2 Behördenanmietung | 4.1 U-Bahn |
| 3.2.1 Verlängerung der ursprünglich geltenden Optionsfrist | 4.2 Parkleitsystem |
| | 5. Schlussfolgerung |
| | 6. Petitum |

1. Ausgangslage

vertrag vom 12. September 2005 an ein Investorenkonsortium berichtet.

1.1 Bisherige Entwicklung

Mit dem Investorenkonsortium wurde ein Vertragswerk geschlossen, das u. a. folgende Merkmale beinhaltet:

Der Senat hatte in seiner Mitteilung an die Bürgerschaft (Drucksache 18/3054 vom 25. Oktober 2005) über das Ergebnis des Investorenauswahlverfahrens für das Überseequartier (ÜSQ) und den Verkauf der zum Überseequartier gehörenden Grundstücke (siehe anliegender Plan „Entwicklungsphasen Überseequartier Süd“) mit Kauf-

- den Verkauf von zwei Grundstücken mit einer Größenordnung von ca. 7,8 ha,
- einen Erbbaurechtsvertrag über das für die Kultureinrichtung vorgesehene Grundstück mit einer Größe von ca. 0,7 ha,

- das Angebot der Freien und Hansestadt Hamburg, einen Mietvertrag über rd. 50.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) Büro- und Verwaltungsflächen im Überseequartier abzuschließen,
- einen Dauernutzungsvertrag für das „Ökumenische Forum“ sowie
- einen Dauernutzungsvertrag für das „Kreuzfahrt-terminal“.

Im Vertragswerk waren weiterhin umfassende Planungs- und Realisierungsverpflichtungen sowie Regelungen zur Qualitätssicherung auf verschiedenen Ebenen vorgesehen, ebenso die Ausarbeitung und Spezifikation von Regelungen z. B. im Hinblick auf das Quartiersmanagement sowie das Nutzungs- und Bebauungskonzept in verschiedenen später zu bestimmenden Nachträgen zum Grundstückskaufvertrag.

Nach Abschluss des Kaufvertrages 2005 wurden im Jahre 2006 insgesamt zehn Wettbewerbe und planerische Qualifizierungsverfahren durchgeführt, um darauf aufbauend das Planrecht in Form des Bebauungsplans Hamburg-Altstadt 39/HafenCity 5 zu erlangen und die Grundlage für die Bauanträge und -genehmigungen zu schaffen.

Der Senat hat die Verordnung über den das Gebiet des Überseequartiers regelnden Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 39/HafenCity 5 am 19. Februar 2008 beschlossen, nachdem die Bürgerschaft der Verordnung am 23. Januar 2008 (Drucksache 18/7231) zugestimmt hatte.

Hierauf aufbauend erfolgten sukzessive die Baugenehmigungen für die einzelnen Baufelder (SPV^{*)}, Lage siehe anliegender Plan „Entwicklungsphasen Überseequartier Süd“. Inzwischen liegen für alle Baufelder im Nordteil Baugenehmigungen vor, mit Ausnahme von SPV 12/„Altes Hafenamt“ (siehe hierzu weiter unten). Auf dieser Grundlage konnte im September 2007 im Nordteil des Überseequartiers (Kaufgrundstück 1 mit einem Baurecht über ca. 106.000 m² BGF für Wohnungen, Einzelhandel, Gastronomie, Büro- und Hotelflächen) wie im Grundstückskaufvertrag vorgesehen mit dem Bau begonnen werden.

Die Fertigstellung der Gebäude auf fünf von insgesamt sieben Baufeldern im Nordteil erfolgt bis Ende 2. Quartal 2010, wobei einige Innenausbauten sich noch bis ins 3. Quartal hinziehen werden. Hier entstehen 32.500 m² Büroflächen, ca. 9.000 m² Einzelhandelsflächen, über 1.250 m² Gastronomieflächen sowie 37.000 m² Wohnflächen (jeweils BGF), ferner eine zweigeschossige Tiefgarage. Auch die entsprechenden Frei- und Verkehrsflächen zur Erschließung dieses ersten Bauabschnitts des ÜSQ werden in enger Verzahnung zwischen Investor und HafenCity Hamburg GmbH erstellt, so dass trotz der witterungsbedingten Probleme zu Anfang des Jahres 2010 die Inbetriebnahme im Herbst 2010 zu erwarten ist.

In SPV 5/11 musste auf Grund eines kurzfristig erfolgten Rückzugs des ursprünglich vorgesehenen australischen Boardinghouse-Betreibers (Ende 2008) ein neuer Hotelbetreiber gefunden werden. Dieser ist mit dem Format „25 hours“ eines bekannten Hamburger Hoteliers gewonnen worden, so dass die dort vorgesehenen 170 Zimmer sowie knapp 60 Wohneinheiten (ca. 18.300 m² BGF) inzwischen in Bau gehen konnten; geplante Fertigstellung ist Mai 2011.

In SPV 12 („Altes Hafenamt“) hat sich das ursprünglich geplante Markthallenkonzept auf Grund der baulichen Gegebenheiten im bestehenden (tief liegenden) Altbau in Verbindung mit den angrenzenden Neubauten und unter

Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzamtes nicht umsetzen lassen. Das ÜSQ-Konsortium wird nun ein offenes Wochen- und Spezialitätenmarkt-Konzept umsetzen und ab 2011 an mindestens drei Tagen pro Woche sicherstellen. Im Altbau wird ein differenziertes Gastronomiekonzept umgesetzt. Der Wohnturm erhält ein vielfältigeres Angebot an Wohnungstypologien mit Maisonette- und Wintergartenkonzepten. Der Investor hat sich zur Fertigstellung bis zum 30. November 2011 verpflichtet.

Trotz bei solch großvolumigen Bauvorhaben regelmäßig auftretender technischer und organisatorischer Probleme, starker Baukostensteigerungen zwischen 2005 und 2009 sowie der einsetzenden Wirtschafts- und Finanzkrise hat das Investorenkonsortium seine vertraglichen Verpflichtungen erfüllt und bereits in diesem ersten Bauabschnitt ein architektonisch und städtebaulich herausragendes innerstädtisches Quartier erstellt.

Die Planung des Südteils (Kaufgrundstück 2) war Anfang 2010 vertragsgemäß weitgehend abgeschlossen. Die Baugenehmigungen liegen für die beiden SPV's 14 und 16 vor, wobei durch die Nutzungsplanung für die jeweiligen Nutzer noch Änderungen erforderlich werden können (siehe Ziffer 3.2). Allerdings hat die Finanz- und Wirtschaftskrise dazu geführt, dass die Rahmenbedingungen für die Realisierung des südlichen Teils des Überseequartiers (ca. 180.000 m² BGF) sich deutlich verändert haben. Dies bezieht sich einerseits auf die Finanzierungsbedingungen (Ziffer 1.2), andererseits auf die realwirtschaftlichen Voraussetzungen (Ziffer 1.3).

1.2 Veränderungen der Finanzierungsbedingungen

- a) Eine zur Refinanzierung erforderliche Syndizierung des benötigten Kreditvolumens (über 550 Mio. Euro insgesamt für den Südteil) ist für Immobilienprojektentwicklungen dieser Größenordnung aktuell nicht mehr möglich. Projektentwicklungsfinanzierungen müssen daher (wieder) mit Bankenkonsortien und damit mehreren oder vielen Beteiligten je nach Volumen verhandelt werden (sog. Club Deals). Die Zahl der Konsortialmitglieder ist hoch, weil die Kredittranchen der einzelnen Banken für Immobilienprojekte auf Grund des gestiegenen Risikobewusstseins deutlich unter 100 Mio. Euro, oft in der Größenordnung von etwas über 50 Mio. Euro, angesiedelt sind. Zudem hat sich die Zahl der Banken auf dem deutschen Immobilienprojektfinanzierungsmarkt stark verringert, was Verhandlungen und Gespräche mit nahezu allen am Markt tätigen potentiellen Kreditgebern erfordert. Wegen der geänderten Wettbewerbssituation und des gleichzeitig gewachsenen Risikobewusstseins sind die Margen für Kredite erheblich gestiegen.
- b) Auf der Kreditnehmerseite sind folglich die Eigenkapitalanforderungen drastisch gestiegen; für den Südteil des Projektes haben sich die Eigenkapitalanforderungen gegenüber dem Abschlussjahr des Kaufvertrages (2005) mindestens verdoppelt. Gleichzeitig müssen zusätzliche Vorbedingungen für die Kreditinanspruchnahme erfüllt werden, z.B. hohe Vorvermietungsquoten (60% oder höher), um selbst im Falle

*) (SPV = Special Purpose Vehicle, sinngemäß für Projektentwicklungsgesellschaft/-grundstück, im Überseequartier gebräuchliche Bezeichnung der real geteilten Teilgrundstücke.

bonitätsstarker Kreditnehmer Zugang zur Kreditfinanzierung zu erhalten.

- c) Eine stabilisierend wirkende Refinanzierung durch die Weiterveräußerung von im Bau befindlichen Immobilienprojekten ist – soweit sie nicht vollständig vermietet sind – durch das weitgehende Austrocknen des Marktes für diese Investmentprodukte zurzeit nur sehr eingeschränkt möglich.

Für die weitere Finanzierung der Überseequartier-Entwicklung entstehen dadurch

- erhebliche zeitliche Vorlaufzeiten für die Sicherung der Fremdkapitalfinanzierung und eine höhere, sehr anspruchsvolle Eigenkapitalfinanzierung sowie
- das Erfordernis einer risikoreduzierenden, eine Finanzierung erst ermöglichenden phasenweisen Umsetzung.

1.3 Veränderungen der realwirtschaftlichen Voraussetzungen

Auch die realwirtschaftlichen Voraussetzungen haben sich deutlich verändert:

- a) Durch den Rückgang der Wirtschaftsleistung sinkt kurz- und mittelfristig die Nachfrage insbesondere nach Büroflächen. Aber auch in anderen Teilmärkten ist eine größere Vorsicht der Marktteilnehmer erkennbar. Damit werden tatsächlich erfolgte Vermietungen Voraussetzung für eine Projektrealisierung für alle Beteiligten. Eine Vorratsentwicklung im Vertrauen auf weiteres Wachstum ist auch an herausragenden Standorten wie in der HafenCity zurzeit nicht darstellbar.
- b) Zwischen 2005 und 2009 sind die Baukosten für große gewerbliche Bauvorhaben in Hamburg um 20 % bis 25 %, und damit nach Aussagen von Fachleuten deutlich höher als im Bundestrend, gestiegen. Dies hat zu zusätzlichen finanziellen Anforderungen geführt.

Damit entstehen Auswirkungen in Bezug auf die Realisierungsfristen des Grundstückskaufvertrags und kostenabhängige Regelungen.

2. Zielsetzung der Vertragsanpassung

Trotz der zum Teil erheblichen Veränderungen verfolgt der Käufer das Vorhaben Überseequartier engagiert weiter. Da der Kaufvertrag insgesamt eine enge Führung des Käufers durch zeitliche, konzeptionelle und kaufmännisch-finanzielle Regelungen durch das Sondervermögen „Stadt und Hafen“ der Freien und Hansestadt Hamburg (SoV) vorsieht, sind für die Sicherung der weiteren Projektrealisierung eine Anpassung von Vertragsregelungen und die vertraglich bereits als Option vorgesehene Inanspruchnahme der Freien und Hansestadt Hamburg als Büromieter (Behördenanmietung, Ziffer 3.2) tatsächlich notwendig.

Ziel der Vertragsanpassungen ist es, sicherzustellen, dass

- die Bauvorhaben auch im südlichen Teil des Überseequartiers in vollem Umfang, wenn auch zeitlich gestreckt, realisiert werden,
- die hohe Qualität der ursprünglich vorgesehenen und weiterhin geltenden Nutzungskonzeption, der Architektur, des Städtebaus und der öffentlichen Räume gesichert wird (vgl. Drucksache 18/3054),
- die dafür notwendigen finanziellen Anpassungen vereinbart werden.

Hierfür wurde seit Frühjahr 2009 mit dem Käufer-Konsortium durch die HafenCity Hamburg GmbH für das SoV über einen 6. Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag verhandelt.

(Hinweis: Die bisherigen notariell beurkundeten Nachträge zum Kaufvertrag vom 12. September 2005 dienen zur Festlegung und Weiterentwicklung von vertraglichen Bestimmungen im Rahmen der Durchführung des Grundstückskaufvertrages, beinhalten also keine wesentlichen Änderungen dieses Vertrages, so wie sie jetzt angestrebt werden. So wurden z. B. Details der Fristen angepasst, das im Kaufvertrag vorgesehene Vermietungs- und Quartiersmanagement detailliert gefasst, die Benutzungsordnung für Allgemeine Wegeflächen im Überseequartier ausgearbeitet, das Nutzungs- und Bebauungskonzept auf Grund von im Kaufvertrag vorgesehenen Wettbewerben und Workshops detaillierter bestimmt und fortgeschrieben, das Ergebnis des Freiraumwettbewerbs in den Vertrag eingearbeitet und auch das Ver- und Entsorgungskonzept dargestellt.)

Das Vertragswerk des 6. Nachtrags ist am 23. April 2010 notariell beurkundet worden. Der 6. Nachtrag wird aber nur wirksam, wenn die Bürgerschaft dem Vertragswerk zustimmt (Artikel 72 Absatz 3 Hamburgische Verfassung) und die Freie und Hansestadt Hamburg dies dem beurkundenden Notar mitgeteilt hat.

3. Inhalte der Vertragsanpassung

3.1 Kaufpreis und Finanzierung für das Überseequartier Süd

3.1.1 Fälligkeit zweite Kaufpreisrate

Die Zahlung der zweiten Rate des Grundstückskaufpreises in Höhe von Euro 73.099.173,00 wurde im Kaufvertrag vom 12. September 2005 nicht an ein festes Datum gebunden. Die bisherigen Regelungen des Kaufvertrages sehen vielmehr vor, dass die zweite Kaufpreisrate fällig wird vier Wochen nachdem

- a) die zuständige Stelle der Freien und Hansestadt Hamburg im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dem Käufer eine schriftliche Erklärung über das Erreichen des Planungsstandes gemäß § 33 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB; Vorweggenehmigungsreife) für die Kaufgrundstücke übermittelt hat; und
- b) die Teilflächen SPV 14 bis 20 im südlichen Überseequartier nach Erstellung des Rohbaus für die U-Bahn-Haltestelle Überseequartier vertragsgemäß an den Käufer übergeben werden können, so dass der Käufer auf diesen Teilflächen mit seinen Bauvorhaben beginnen kann (Baufreiheit); und
- c) eine mindestens sechsmonatige, ohne wesentliche Unterbrechung andauernde Bautätigkeit an der U-Bahn-Linie außerhalb des Überseequartiers und außerhalb des Haltestellenbauwerks vorliegt;

frühestens jedoch zum 1. April 2008.

Die vorstehend unter lit. a) und c) genannten Voraussetzungen für die Fälligkeit der zweiten Kaufpreisrate liegen unstrittig vor. Wegen der Verspätungen beim Bau der U-Bahn und der weiterhin bestehenden teilweisen Inanspruchnahme des Kaufgrundstücks durch mit der U-Bahn verbundene Baumaßnahmen bestritt der Käufer jedoch, dass die Baufreiheit im Sinne des Kaufvertrages (Voraussetzung lit. b) gegeben und die zweite Kaufpreisrate damit fällig sei.

Um eine für beide Seiten tragfähige Lösung bis zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des 6. Nachtrags zu ermöglichen, hat die Freie und Hansestadt Hamburg gegenüber dem Käufer am 30. September 2009 eine sogenannte Stillhalteerklärung abgegeben, in der die Freie und Hansestadt

Hamburg ohne Präjudiz für die Rechtslage und ohne Abänderung der bisherigen kaufvertraglichen Regelungen zugesagt hat, den ausstehenden Betrag der zweiten Kaufpreisrate bis zur Entscheidung über den 6. Nachtrag gegenüber dem Käufer nicht geltend zu machen, sofern der Käufer eine im ursprünglichen Kaufvertrag nicht vorgesehene Bankbürgschaft über die zweite Kaufpreisrate stellt und monatlich die auf den jeweiligen ausstehenden Kaufpreisbetrag anfallenden Zinsen sowie einen ersten Teilbetrag der zweiten Kaufpreisrate im Dezember 2009 zahlt. Es ergeben sich folgende Einzelregelungen:

- Fälligkeitszeitpunkt für einen ersten Teilbetrag in Höhe von 40.000.000,00 Euro war der 21. Dezember 2009. Der Käufer hat diesen Betrag fristgerecht gezahlt.
- Die ausstehenden Beträge der zweiten Kaufpreisrate wurden ab dem 1. Juni 2009 bis zur jeweiligen Zahlung der Teilbeträge mit 50 Basispunkten über dem 1-Monats-EURIBOR verzinst. Der Käufer hat die angefallenen Zinsen bereits beglichen.
- Der Restbetrag in Höhe von 33.099.173,00 Euro wird am 1. September 2010 fällig. Der Käufer hat diesen Betrag zzgl. Verzugszinsen jedoch bereits am 22. April 2010 gezahlt, so dass die zweite Kaufpreisrate inzwischen vertragsgemäß vollständig vom Käufer gezahlt worden ist und die Auflassung des Grundstücks erfolgen kann. Die diesbezüglichen Regelungen des 6. Nachtrags sind somit bereits im Vorgriff auf die anstehende Bestätigung des Vertragswerks durch die Bürgerschaft vollumfassend erfüllt worden.

Durch die im 6. Nachtrag getroffene Regelung können die Unsicherheiten darüber, ob die kaufvertraglich vorgesehene Baufreiheit und damit die Fälligkeit der zweiten Kaufpreisrate eingetreten ist, beseitigt werden. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat eine Verzinsung der zweiten Kaufpreisrate ab dem 1. Juni 2009 erreicht, ohne dass eine Fälligkeit der zweiten Kaufpreisrate ab diesem Zeitpunkt hätte juristisch sicher durchgesetzt werden können. Gleichzeitig wurde in einem wirtschaftlich schwierigen Umfeld die Freie und Hansestadt Hamburg-Forderung zusätzlich besichert.

3.1.2 Zusätzlicher Kaufpreis („Besserungsschein“)

Im Grundstückskaufvertrag ist eine Regelung vorgesehen, die den Käufer zur Zahlung eines „Zusätzlichen Kaufpreises“ verpflichtet, wenn die tatsächlich vereinbarten über den im Rahmen des Kaufvertrags kalkulierten Mieten (bzw. Kaufpreisen bei Wohnungen) liegen sollten. Die vertragliche Intention dieser Klausel liegt darin begründet, dass die Freie und Hansestadt Hamburg an möglichen Mehrerlösen, die der Käufer aus den Grundstücken des Überseequartiers auf Grund sich positiv verändernder Marktverhältnisse erzielt, teilhaben sollte. Der Mehrerlös fällt grundsätzlich bei Verkauf einer Teilfläche, spätestens aber fünf Jahre nach Fertigstellung aller Gebäude auf einer Teilfläche an.

Diese Vertragsklausel berücksichtigt Mietsteigerungen, nicht aber die mögliche Steigerung von Baukosten, die auch nach Erkenntnissen der Freien und Hansestadt Hamburg seit 2005 sowohl bundesweit (ca. 13 % per 2009) aber auch insbesondere in Hamburg mit seinem sehr großen Bauvolumen mit plus 20–25 % zu beobachten war.

Die die Baukostensteigerungen nicht berücksichtigende Vertragsklausel zum „Zusätzlichen Kaufpreis“ führt nun dazu, dass

1. für den Nordteil des Überseequartiers völlig unabhängig vom Anfallen eines Überschusses oder eines Verlustes auf Seiten des Käufers ein Zahlungsanspruch des SoV entstehen kann. Damit könnte eine nicht intendierte Belastung des Käufers entstehen, die die Realisierung der Bauvorhaben und Gebäude des Überseequartiers erheblich gefährdet,
2. es für die Bauvorhaben im Südteil des Überseequartiers auf Basis der gegenwärtigen vertraglichen Regelungen zum Zusätzlichen Kaufpreis nicht möglich wäre, eine Finanzierung zu erlangen.

Eine deutliche Anhebung der Bemessungsgrundlage für den Besserungsschein auf Basis neuer Baukosten-Referenzwerte wäre konzeptionell zwar vorstellbar gewesen, aber diese Lösung wurde nach intensiver Prüfung nicht verfolgt, weil es nicht möglich war, eine transparente, an Marktdaten orientierte Anpassung der Kostenbasis vorzunehmen und diese von projektspezifischen Kostensteigerungen abzugrenzen. Daher wurde, ohne eine in der aktuellen Marktlage vertretbare Lösung des völligen Entfalls der Besserungsscheinklausel zu verfolgen, folgende Einigung erzielt:

- a) Für den Nordteil des Überseequartiers wird an die Verkäuferin am 20. Dezember 2011 (d.h. nach Fertigstellung der Gebäude, aber unabhängig vom Verkauf) ein Betrag von 3,0 Mio. Euro pauschal als zusätzlicher Kaufpreis gezahlt.
- b) Für den Südteil wird der Käufer zur Erfüllung der kaufvertraglichen Besserungsschein-Verpflichtungen einen weiteren pauschalen Betrag zur Verfügung stellen, der dazu dient, die Finanzierungsbasis für das Gebäude Kreuzfahrtterminal/Hotel (SPV 21) zu stärken. Aus diesem Mehrerlös wird ein „Reservefonds“ wie folgt gebildet:
 - 4 Mio. Euro werden vom Käufer zwei Monate nach Baubeginn des ersten Bauvorhabens auf einer der Teilflächen SPV 17–20 auf ein Konto unter gemeinsamer Verfügung von SoV (Freie und Hansestadt Hamburg) und Käufer einbezahlt.
 - Sobald eines der auf der Teilfläche SPV 15 geplanten zwei Gebäude (oder beide) vor Baubeginn des Kreuzfahrtterminals (SPV 21) in Bau gehen sollte, zahlt der Käufer weitere 1,5 Mio. Euro pro in Bau gehendes Gebäude (also max. 3 Mio. Euro) im Sinne eines „Eventualfonds“ in den „Reservefonds“ ein.

Damit steht ein zusätzlicher Reservefonds von maximal 7 Mio. Euro zur Absicherung der Finanzierung von SPV 21 zur Verfügung, in Ergänzung zum ohnehin erforderlichen Eigenkapitaleinsatz des Käufers von mindestens 30 %. Er dient somit als zusätzliches Finanzierungsinstrument für das Kreuzfahrtterminal, das auf Grund der Tatsache, dass die Freie und Hansestadt Hamburg keine Miete (außer Nebenkosten) für diese Fläche zu zahlen hat und ein Dauernutzungsrecht besitzt, besonders schwierigen Finanzierungs-Rahmenbedingungen unterliegt. Sollte der Reservefonds nach Erfüllung der Bauverpflichtungen im Rahmen des Kaufvertrags samt Fertigstellung der Bauvorhaben auf SPV 21 durch den Käufer nicht oder nur teilweise in Anspruch genommen worden sein, wird er zugunsten von Käufer und Verkäuferin hälftig ausgeschüttet. Kommt der Käufer seinen Bauverpflichtungen nicht nach, wird der Gesamtbetrag des „Reservefonds“ an das SoV ausgeschüttet.

Damit wird das Modell des zusätzlichen Kaufpreises so modifiziert, dass die Finanzierung im Süden des Übersee-

quartiers gewährleistet werden kann, eine zusätzliche Realisierungssicherung für das Kreuzfahrtterminal/Hotel eingebaut wird und dem SoV ein Mehrerlös-Potential nicht nur aus dem Nordteil, sondern auch aus dem südlichen Kaufgrundstück verbleibt.

Da kein Besserungsscheinerlös in die Einnahme-Kalkulation des SoV eingestellt war, entsteht über die ursprünglichen Erwartungen hinaus ein zusätzlicher Kaufpreiszufuss in Höhe von mindestens 3,0 Mio. Euro (s. oben lit. a), und das deutlich vor endgültiger Fertigstellung des Gesamtvorhabens.

3.1.3 Finanzierungsmodell

Da auf Grund der derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die im Grundstückskaufvertrag vorgesehene einheitliche Finanzierung der gesamten Kosten für die Bauvorhaben auf dem Kaufgrundstück 2 (südliches Überseequartier) nicht erhältlich ist, soll die Finanzierung in vier Tranchen, und zwar für die Bauvorhaben (a) auf den Teilflächen SPV 14 und 16 zwischen U-Bahn und Überseeallee, (b) auf den Teilflächen SPV 17 bis 20 südlich der U-Bahn, (c) auf der Teilfläche SPV 15 und (d) auf der Teilfläche SPV 21, erfolgen. Das bedeutet, dass die Realisierung des südlichen Überseequartiers nicht, wie ursprünglich vorgesehen, in einem Schritt, sondern in voraussichtlich mehreren großen, sich zeitlich vermutlich überlappenden Bauabschnitten erfolgen wird.

Ein durch entsprechende Gremienbeschlüsse und Begleitschreiben abgesichertes Finanzierungs-Rahmenpapier („Term Sheet“) eines neu zusammengestellten Banken-Konsortiums für die beiden Baufelder nördlich der U-Bahn (SPV 14, 16), in denen auch die Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg angemietet werden (siehe unten, Ziffer 3.2), wurde der Freien und Hansestadt Hamburg vom Käuferkonsortium bereits vorgelegt. Ein verbindlicher Finanzierungsvertrag mit der Zielsetzung einer fristgerechten Fertigstellung für diese Bauvorhaben soll bis 17. August 2010 vorgelegt werden. Für die vier Baufelder südlich der U-Bahn (SPV 17–20) werden ein verbindlicher Finanzierungsvertrag über die Grundstückskosten und die gesamten Vorlaufkosten einschließlich der Kosten der Bauantragsstellung bis zum 30. September 2010 und ein detailliertes und belastbares Term Sheet über die gesamten Baukosten spätestens acht Wochen, nachdem ein Vorvermietungsstand von 60 % (d.h. 60 % der kalkulierten Mieteinnahmen sind vertraglich gesichert) für die Teilflächen erreicht worden ist, vorgelegt. Für die Realisierung der Teilflächen SPV 15 und 21 soll jeweils ein wirksamer Finanzierungsvertrag sechs Monate nach Baubeginn im Bereich SPV 17–20 vorgelegt werden.

3.1.4 Realisierungssicherheit und Wiederkaufsrechte der Freien und Hansestadt Hamburg

Im Nordteil des Überseequartiers mit einer geplanten Fläche von rund 106.000 m² BGF wird der überwiegende Teil der Bauvorhaben im Sommer 2010 fertig gestellt sein, während die Bauarbeiten auf den Baufeldern SPV 5/11 (Hotel, Wohnungen) und 12 („Altes Hafenam“, Wohnturm) voraussichtlich im Sommer 2011 bzw. Ende November 2011 weitgehend abgeschlossen sein werden.

Im Südteil des Überseequartiers werden zeitlich absolut gesetzte Bauverpflichtungen durch relativ bestimmte Bauverpflichtungen ersetzt. Das gilt insbesondere für das Kreuzfahrtterminal/Hotel-Gebäude (SPV 21), bei dem ein vorgezogener Baubeginn zum 1. Oktober 2009 ohne Nut-

zer für das Hotel auf Grund der isolierten Lage dieses Objektes ohne Fertigstellung der benachbarten Gebäude (SPV 17–20) nicht darstellbar war.

Mit dem Bau auf den Teilfeldern SPV 14 und 16 wird spätestens am 1. Oktober 2010 begonnen, sechs Monate später als ursprünglich im Grundstückskaufvertrag vereinbart. Mit dem Käufer ist eine Fertigstellung der Gebäude auf der Teilfläche SPV 14/16 im Februar 2013 vereinbart. Die Bauarbeiten auf den Baufeldern SPV 17–20 südlich der Linie U 4 werden innerhalb von maximal sechs Monaten ab dem Zeitpunkt begonnen, zu dem 60 % der geplanten Mieterträge gesichert sind.

Eine Stärkung der Position der Stadt im Hinblick auf den Realisierungszusammenhang im südlichen Überseequartier erfolgt dadurch, dass die Freie und Hansestadt Hamburg jeweils ein Wiederkaufsrecht für einzelne Teilflächen der SPV 17 bis 20 hat, auf denen der Käufer am 1. Oktober 2012 nicht eine ununterbrochene Bautätigkeit von sechs Monaten nachgewiesen hat. Entsprechende Regelungen gelten auch für die SPV 15 und 21.

3.2 Behördenanmietung

Gemäß dem im Grundstückskaufvertrag aus dem Jahr 2005 vereinbarten Optionsrecht für den Käufer (vgl. Drucksache 18/3054, Ziffer 2.1.4) ist die Freie und Hansestadt Hamburg verpflichtet, 50.000 m² BGF im Überseequartier anzumieten. Der Käufer hat keinen Gebrauch gemacht von der Möglichkeit, einen Teil der Option bereits im Nordteil des Überseequartiers zu nutzen. Damit kommt die Anmietungsoption in vollem Umfang dem Südteil des Überseequartiers und dort vor allem dem Areal nördlich der U-Bahn-Station Überseequartier zugute. Verbunden ist mit dieser Optionswahrnehmung eine hohe Realisierungssicherheit für die weitere Entwicklung des Überseequartiers trotz der weiterhin schwierigen Finanz- und Wirtschaftslage.

Die im Fall einer Anmietung von ca. 50.000 m² BGF im Südteil des Überseequartiers entstehenden Mietaufwendungen mindern, über die Ergebnisrechnung, das Eigenkapital der Freien und Hansestadt Hamburg.

3.2.1 Verlängerung der ursprünglichen Optionsfrist

Die ursprünglich geltende Frist für die Ausübung der Option (bis 1. April 2010) wurde auf Grund der länger als geplant verlaufenen Verhandlungen zum 6. Nachtrag des Grundstückskaufvertrags jetzt an das Wirksamwerden dieses Nachtrags gebunden. Demnach erlischt das ursprünglich vereinbarte Angebot der Freien und Hansestadt Hamburg zum Abschluss eines Mietvertrags entweder, wenn der 6. Nachtrag wirksam wird oder wenn das Angebot der Freien und Hansestadt Hamburg nicht innerhalb von acht Wochen nach Mitteilung der Freien und Hansestadt Hamburg darüber, dass die zuständigen Gremien der Freien und Hansestadt Hamburg dem 6. Nachtrag nicht zugestimmt haben, rechtsverbindlich vom Käufer angenommen wird. Ansonsten gelten die im 6. Nachtrag bzw. im ausverhandelten Mietvertrag vereinbarten Konditionen, nachdem die Bürgerschaft zugestimmt hat. Die bisherige Optionsregelung wird durch folgende Regelungen ersetzt.

3.2.2 Büroflächen auf Teilfläche SPV 14

Die Freie und Hansestadt Hamburg mietet die Büroflächen auf Teilfläche SPV 14 (ca. 29.100 m² BGF, ca. 26.000 m² NGF) auf Basis der Standardbaubeschreibung; Mehrkosten auf Grund der Baukostensteigerung des

Gebäude zwischen 2005 und 2010 sowie auf Grund gestiegener Energieanforderungen trägt der Käufer. Der Käufer garantiert EnEV 2009 – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert am 29. April 2009 (BGBl. I S. 954), – obwohl ihm die Baugenehmigung nur EnEV 2007 vorschreibt. Die Freie und Hansestadt Hamburg trägt die Mehrkosten, die sich daraus ergeben, dass die Umsatzsteuer von 16 % zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses im Jahr 2005 auf 19 % erhöht worden ist. Kalkuliert als Annuität über 15 Jahre bei einem Zinssatz von 5,75 % ergibt sich damit eine Anfangs-Nettomiete von Euro 15,84/m² NGF. Die Festlaufzeit des Mietvertrages beträgt 15 Jahre plus Option der Freien und Hansestadt Hamburg auf weitere 5 Jahre.

Für die behördlichen Nutzungen der Flächen waren 2005 die seinerzeitige Behörde für Bau und Verkehr sowie das Bezirksamt Hamburg-Mitte vorgesehen (Drucksache 17/4068, Nr. 5, Seite 5). Für die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ist inzwischen ein Neubau in Wilhelmsburg im Kontext der Internationale Bauausstellung 2013 geplant; vgl. zu den Einzelheiten Drucksache 19/4485.

Nach sorgfältiger Abwägung aller in Betracht kommenden Varianten ist nunmehr vorgesehen, die Behörde für Wirtschaft und Arbeit (BWA) zusammen mit den im Stadtmarketing tätigen Gesellschaften (insb. Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH (HWF), Hamburg Marketing GmbH (HMG) und Hamburg Tourismus GmbH (HHT)) in die Hafencity zu verlagern. Wesentliche Gründe dafür sind:

- Die BWA mit ihren wirtschaftspolitischen Funktionen ist hervorragend geeignet, die Rolle eines Ankernutzers in der Hafencity wahrzunehmen und so zur weiteren positiven Entwicklung des Überseequartiers beizutragen.

gen. Gleiches gilt für die im Stadtmarketing tätigen Gesellschaften, welche neben der BWA ebenfalls dort hin verlagert werden sollen. Damit werden die bundesweit und international ausgerichteten Aktivitäten der BWA und der genannten Gesellschaften an einem zentralen Ort gebündelt, der in der öffentlichen Wahrnehmung besondere Aufmerksamkeit erfährt.

- Die Bauvorhaben im Überseequartier sind auf klassische Büronutzungen ausgerichtet. Bei Belegung mit der BWA und den genannten öffentlichen Unternehmen fallen geringere Kosten für die Anpassung an die Nutzeranforderungen an, als das bei einer Belegung mit dem Bezirksamt der Fall gewesen wäre. Die Einrichtung von Publikumsdienststellen für das Bezirksamt wäre mit erheblichen Mehrkosten verbunden (u. a. Einbau von Rolltreppen und einem zusätzlichen Fahrstuhl).

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte kann nach dem Auszug der BWA sowie vier weiterer öffentlicher Mieter (Personalärztlicher Dienst und Arbeitsmedizinischer Dienst des Personalamts, Behörden-Transport-Service der Finanzbehörde und Teile der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt) in das Mietobjekt Alter Steinweg 4/Wexstraße verlagert werden. Das Gebäude kann das Bezirksamt einschließlich der Publikumsdienststellen (Kundenzentrum, Soziales Dienstleistungszentrum, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt) aufnehmen. Die besonderen funktionalen Anforderungen der Zentren können hier ohne den hohen baulichen Aufwand, der in der Hafencity erforderlich wäre, erfüllt werden. Hinzu kommt die sehr gute ÖPNV-Anbindung des Standorts.

Damit bleibt zugleich die Option erhalten, das Grundstück Klosterwall 2–8 stadtplanerisch weiter zu entwickeln.

Für den Haushalt ergeben sich auf Basis der Nettokaltmiete und der gegenwärtigen Mietflächen jährlich folgende Mehrkosten:

Übersicht (Angaben gerundet):

	Mietfläche m ²	Mietpreis pro m ² gegenwärtig monatlich Euro	Mietpreis pro m ² künftig monatlich Euro	Miete gegenwärtig in Mio. Euro	Miete künftig in Mio. Euro	Mehrbedarf in Mio. Euro
BWA	15.900	10,20	15,84	1,9	3,0	1,1
Marketing- Unternehmen	6.300	11,27	15,84	0,9	1,2	0,3
BA HH-Mitte	31.600	8,23	10,20	3,2	3,9	0,7

Hinzu kommt die Verlagerung der o.g. erwähnten kleineren Dienststellen aus dem Alten Steinweg 4. Zu diesen ist mit Mietmehrkosten nicht zu rechnen, wenn diese bei den zugehörigen Behörden untergebracht werden können.

Einmalige Kosten der Behördenverlagerungen entstehen durch Erfüllung mieterseitiger Bauanforderungen, Kosten der Einrichtung (Möblierung, Einrichtung/Informationstechnik, Kosten der PC-Ausstattung – soweit eine Neuausstattung notwendig ist) und Umzugskosten. Hierzu sind die funktionalen Anforderungen zu klären. Auf dieser

Basis werden die damit verbundenen Kosten darzustellen und entsprechende Mittel einzuwerben sein.

3.2.3 Büroflächen auf Teilfläche SPV 16

Für die Büroflächen auf Teilfläche SPV 16 (ca. 15.200 m² BGF, ca. 14.000 m² NGF) ist von der Freien und Hansestadt Hamburg bis zum 2. Januar 2012 das Mietvertragsangebot eines zum Vorsteuerabzug berechtigten gewerblichen Mietinteressenten (Mietdauer 15 Jahre, Mietzins Euro 14,20/m² NGF zzgl. Umsatzsteuer und Nebenkosten, Ausbaustandard entsprechend der mit der Freien und

Hansestadt Hamburg für SPV 14 vereinbarten Standardbaubeschreibung) vorzulegen. Alternativ ist sie verpflichtet, die Büroräume auf Teilfläche SPV 16 selber zu Konditionen anzumieten, die den Konditionen entsprechen, die für die Büroflächen auf Teilfläche SPV 14 vereinbart worden sind.

Um die Finanzierung des Bauvorhabens auf Teilfläche SPV 16 sicherzustellen, verpflichtet sich die Freie und Hansestadt Hamburg mit dem 6. Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag für die Festlaufzeit des Mietvertrages (15 Jahre) eine Mietausfallgarantie zu übernehmen. Die Garantieregelung schafft für SPV 16 die Möglichkeit, ohne Vorvermietung das Projekt weiter zu realisieren und den Markt bis zum Beginn des Jahres 2012 zu nutzen.

Zur Übernahme dieser Sicherheitsleistung (Mietausfallgarantie) wird eine Ermächtigung durch Ergänzung von Artikel 5 Nr. 24 des Haushaltsbeschlusses 2009/2010 für 2010 in Höhe von 45 Mio. Euro beantragt (vergl. Petition Nr. 3). Die Mietgarantie umfasst auch den Nebenkostenanteil bei Leerstand und Mietänderungen auf Grund Veränderungen des Lebenshaltungskostenindex.

Zahlt der Mieter über einen längeren Zeitraum seine Miete nicht, kann die Freie und Hansestadt Hamburg die Kündigung des Mietvertrages verlangen und dem Vermieter einen neuen Mieter vorschlagen, der bereit ist, die Büroflächen auf Teilfläche SPV 16 zu den bisher vereinbarten Konditionen anzumieten. Ebenso hat die Freie und Hansestadt Hamburg auch in diesem Fall die Möglichkeit, die Büroflächen selber zu Konditionen, die für die Büroräume auf Teilfläche SPV 14 vereinbart worden sind, anzumieten.

Das Risiko aus der Mietgarantie in Anspruch genommen zu werden ist als gering zu bewerten, weil

- der Standort Überseequartier für hochwertige Mieter geeignet ist und der Garantiemietzins auf niedrigen 14,20 Euro/m²/Monat aufsetzt. Daher kommen relativ viele Qualitätsmieter für den Standort in Frage.
- Hamburg hat bis zum 1. Januar 2012 Zeit, einen solchen Mieter zu binden (ausreichender zeitlicher Vorlauf) und kann den Mieter auf dieser Mietbasis selbst bestimmen, bestimmt also auch das Risikoniveau.
- Garantien (z. B. eine Mietbürgschaft) des Mieters sind vorrangig vom Vermieter in Anspruch zu nehmen und Hamburg kann nur bei rechtskräftig festgestellten Forderungen in Anspruch genommen werden.
- Hamburg kann auch einen Mieter unter dem Mietniveau vom 14,20 Euro (indexiert) als Mieter nachweisen. In diesem Fall wäre nur der Differenzbetrag zum vertraglich geschuldeten Mietzins zu erstatten.
- Die Freie und Hansestadt Hamburg hat das Recht, selbst Mieter in der Mietsache zu werden; einer Mietzahlungsverpflichtung stünde dann auch eine Leistung gegenüber.

3.2.4 Büroflächen auf Teilflächen SPV 17 bis 20

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist verpflichtet, auf Anforderung des Käufers zwölf Monate nach Baubeginn der SPV 17 bis 20 weitere 5.700 m² Bürofläche BGF in einem der Gebäude auf den Teilflächen SPV 17 bis 20 zu Bedingungen anzumieten, die den Mietvertragskonditionen für die Büroflächen auf SPV 14 entsprechen. Hierfür ist die Belegung mit einer Behörde noch zu klären, so dass die Haushaltsauswirkungen im Detail noch nicht ermittelt werden können.

3.2.5 Bewertung

Durch die Anpassung der Optionsbedingungen (Laufzeit von 12 auf 15 Jahre erhöht, Anpassung der Anfangs-Nettomiete auf Grund der Umsatzsteuererhöhung von Euro 15/m² NGF auf Euro 15,84/m² NGF) werden die Voraussetzungen für die Finanzierbarkeit trotz Erhöhung der technischen Anforderungen und Baukosten geschaffen. Gleichzeitig kann damit eine kurzfristige Weiterentwicklung des südlichen Überseequartiers (Baubeginn 1. Oktober 2010) gesichert werden und damit die notwendige positive Impulswirkung für die zentrale HafenCity und deren weitgehende Fertigstellung. Gleichzeitig verschafft die Garantieregelung für SPV 16 die Möglichkeit, den Markt bis zum Beginn des Jahres 2012 zu nutzen und ohne Vorvermietung das Projekt weiter zu realisieren. Damit kommt die Freie und Hansestadt Hamburg einerseits ihren vertraglichen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag von 2005 nach, die gerade für eine starke Rezessionsphase geschaffen wurden, andererseits wird die Rolle der Freien und Hansestadt Hamburg optimiert.

3.3 Nutzungs- und Bebauungskonzept

Das Nutzungs- und Bebauungskonzept wurde gegenüber dem Grundstückskaufvertrag auf Grund der Wettbewerbs- und Qualifizierungsverfahren sowie marktseitiger Entwicklungen bereits an verschiedenen Stellen angepasst. Das bezieht sich vor allem auch auf SPV 12 („Altes Hafentamt“), wie in Ziffer 1.1 bereits dargestellt, sowie die mögliche Anpassung von Standort und Größenordnung des geplanten Hotels (siehe Ziffer 3.3.2).

3.3.1 Ökumenisches Forum

Die ursprünglich geplante Integration des Ökumenischen Forums in das Überseequartier konnte auf Grund der gewünschten hohen Sichtbarkeit dort nicht umgesetzt werden. Für das Ökumenische Forum wurde daher im Einvernehmen mit dem Träger im Jahre 2008 ein eigenständiger Standort an der Shanghaiallee in der Sichtachse der Straße Steinschanze gesichert. In dem dort vorgesehenen ca. 4.500 m² (BGF) großen Gebäude wird zusätzlich zur kirchlichen Nutzung (Kapelle, Weltladen, Veranstaltungsräume) der Laurentiuskonvent mit Wohnungen integriert. Zusätzlich wird es frei vermietbare Wohn- und Büroflächen geben.

Für das Projekt wurde 2009 ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Zusammen mit dem Preisträger, Büro Wandel, Höfer, Lorch + Hirsch, Saarbrücken, wird derzeit die Entwurfs- und Genehmigungsplanung erarbeitet. Der Baubeginn ist noch im laufenden Kalenderjahr 2010 vorgesehen.

3.3.2 Kreuzfahrtterminal (SPV 21)

Das Nutzungs- und Bebauungskonzept wurde hier so angepasst, dass statt der Hotelnutzung eine andere geeignete Nutzung oberhalb des Kreuzfahrtterminals realisiert werden kann, wenn ein Hotel (mit mindestens 130 Zimmern) an anderer Stelle im südlichen Überseequartier im Bereich von SPV 17–20 anstelle der dort vorgesehenen Büroflächen platziert wird. Derzeit wird mit dem Konsortium eine Neuausrichtung des baulichen Konzeptes geprüft, das u. a. eine getrennte Realisierung von Kreuzfahrtterminal und sonstigen Nutzflächen und damit ein zeitliches Vorziehen des Kreuzfahrtterminals ermöglichen würde.

3.4 Grundstücksanpassungen

Die Grundstücksgrenzen des Überseequartiers werden auf der Grundlage des konkretisierten Nutzungs- und Baukonzepts und des Bebauungsplans angepasst.

3.5 Transparenzregelungen

Da die Realisierung der Gebäude im Südteil des Überseequartiers von Vorvermietungsquoten abhängig ist, gibt es einen erhöhten Bedarf an Transparenz, bezogen auf den Grad der erreichten Entwicklungsvoraussetzungen (z. B. Vorvermietungsquoten). Daher wurde eine deutlich erweiterte Informations- und Offenlegungspflicht des Käufers gegenüber dem SoV vereinbart, für die aber besondere Vertraulichkeitsregelungen gelten.

3.6 Kultureinrichtung

Angesichts der angespannten Haushaltslage verzichtet die Behörde für Kultur, Sport und Medien auf die für die Planung des Science Centers im Haushaltsjahr 2011 vorgesehenen Haushaltsmittel in Höhe von 7 Mio. Euro. In Verbindung mit den finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen erscheint die bisherige öffentlich-private Finanzierungskonstruktion in dieser Form nicht mehr umsetzbar. Senat wie auch das Investorenkonsortium halten jedoch an der Idee eines anspruchsvollen Wissensschaftszentrums am Standort HafenCity fest. Daher wurden zunächst die Verpflichtungen des im Jahr 2005 abgeschlossenen Erbbaurechtsvertrages in einem zweiten Nachtrag um weitere zwei Jahre bis Ende 2011 prolongiert. Diese Zeit soll genutzt werden, um die Verwirklichung dieses sowohl städtebaulich wie auch stadtwirtschaftlich und kulturell bedeutsamen Projektes auf eine neue Grundlage zu stellen und durch die zeitlich vorgezogene Entwicklung des südlichen Überseequartiers die räumliche Integration des Standortes zu sichern.

4. Sonstige Rahmenbedingungen

4.1 U-Bahn

In der Drucksache 18/3054 wurden die Abhängigkeiten zwischen Fertigstellung bzw. Inbetriebnahme der U-Bahn-Linie 4 bis zur Haltestelle ÜSQ sowie des südlichen Teils des Überseequartiers dargestellt. Demnach sollten beide Baumaßnahmen bis November 2011 abgeschlossen werden. Falls die U-Bahn bis dahin nicht in Betrieb gegangen sein sollte, aber die Gebäude im südlichen ÜSQ fertig gestellt wären, waren entsprechende Pflichten der Freien und Hansestadt Hamburg vertraglich vereinbart.

Die U-Bahn sieht nun eine Inbetriebnahme im September 2012 vor (mindestens bis Haltestelle Überseequartier) – vgl. hierzu Drucksache 19/4440. Wie oben dargestellt ist, wird auch die Fertigstellung der Gebäude im Südteil des

Überseequartiers auf Grund externer Effekte später erfolgen.

Die ursprünglich vorgesehenen Verpflichtungen der Stadt bei einer Verzögerung der Inbetriebnahme der U-Bahn (Zurverfügungstellung von Stellplätzen, Schadensersatzzahlungen) entfallen nun ersatzlos.

4.2 Parkleitsystem

Der Käufer verpflichtet sich, die anteiligen Kosten für die Beteiligung seines Parkhausbetreibers an dem dynamischen Parkleitsystem der Freien und Hansestadt Hamburg für die HafenCity in derzeit geschätzter Höhe von ca. 340.000 Euro zu tragen.

Die Kostenbeteiligung des Käufers für das dynamische Parkleitsystem der Freien und Hansestadt Hamburg in derzeit geschätzter Höhe von ca. 340.000 Euro ist auf der Passivseite der Bilanz als Sonderposten auszuweisen. Der Sonderposten ist über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren ertragswirksam aufzulösen. Die jährlichen Erträge erhöhen, über die Ergebnisrechnung, das Eigenkapital der Freien und Hansestadt Hamburg.

5. Schlussfolgerung

Mit diesen Anpassungen des Kaufvertrags kann die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Überseequartiers auch unter deutlich verschlechterten Rahmenbedingungen gesichert werden. Die wirtschaftlichen Belange des Sondervermögens der Freien und Hansestadt Hamburg werden darüber hinaus in vollem Umfang gewahrt. Die Anpassungen des Kaufvertrags führen das auf einer engen Kooperation und Fairness beruhende Vertragskonzept weiter, was einem von Seiten der Stadt geforderten sehr anspruchsvollen Stadtentwicklungskonzept Rechnung trägt.

6. Petitum

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle

1. von den geänderten Rahmenbedingungen für die Realisierung des Überseequartiers Kenntnis nehmen,
2. dem hier dargestellten 6. Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag mit dem Käuferkonsortium einschließlich seiner finanziellen Auswirkungen zustimmen,
3. den Haushaltsbeschluss 2009/2010 vom 5. März 2009 wie folgt ändern:

In Artikel 5 Nummer 23 wird der Punkt am Ende des Textes durch ein Semikolon ersetzt und folgende Nummer 24 angefügt:

„zugunsten der IGB Sechzehnte ÜSQ GmbH & Co. KG, Hamburg (Investor) eine Mietausfallgarantie zur Sicherung der Finanzierung des Bauvorhabens im Haushaltsjahr 2010 bis zur Höhe von 45 Mio. Euro.“

