

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Ralf Niedmers (CDU) vom 01.02.19

und Antwort des Senats

Betr.: Flächenvergabe im Hamburger Hafen – Warum werden Erbbaurechtsverträge nur für das Projekt Steinwerder Süd ermöglicht?

In der Beantwortung (Drs. 21/15636) des bürgererschaftlichen Ersuchens Drs. 21/14137 werden die Vorteile der Möglichkeit der Grundstückvergabe über Erbbaurechtsverträge ausführlich dargestellt. Ferner heißt es aber:

„Allerdings ist der Senat der Auffassung, dass Erbbaurechtsverträge als Vertragsmodell bei der Vergabe von Hafengrundstücken zunächst nur einzelfallbezogen Betracht kommen sollen und zwar dann, wenn es um Großprojekte mit erheblichem Investitionsvolumen geht. Eine erweiterte Anwendung von Erbbaurechtsverträgen kann erst dann erwogen werden, wenn Erfahrungswerte zeigen, dass sich dieses Modell bewährt.

In diesem Sinne hat der Aufsichtsrat der HPA in der Sitzung am 13.12.2018 sowohl der Einführung des Erbbaurechtsvertrages als mögliche Vertragsform bei der Vergabe von Grundstücken als auch der erstmaligen Verhandlung eines Erbbaurechtsvertrages für das Projekt Steinwerder Süd zugestimmt. (...)“

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Der Senat beantwortet die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften der Hamburg Port Authority AöR (HPA) wie folgt:

Große Flächenentwicklungsvorhaben wie Steinwerder Süd erfordern hohe private Investitionen, die mithilfe von befristeten Erbbaurechten erleichtert werden können. Bei vermieteten Bestandsflächen besteht dagegen üblicherweise kein vergleichbarer Bedarf an initialen Herrichtungsinvestitionen. Die Akzeptanz und die Umsetzbarkeit des Erbbaurechts im Hafen soll daher zunächst an dem Pilotprojekt „Steinwerder Süd“ erprobt werden. Ebenfalls kann in Einzelfällen beabsichtigter großer Investitionen durch Hafenernehmer auf Mietflächen der HPA nach Zustimmung des Aufsichtsrates eine Erprobung stattfinden. Erst wenn sich das Modell in der Praxis bewährt hat, ist es sinnvoll, eine erweiterte Anwendung in Betracht zu ziehen, sofern dies die Investitionsbereitschaft fördert. Bei Mietern von Bestandsflächen, die langfristige Planungssicherheit benötigen, um Investitionen in ihre Anlage zu tätigen, werden üblicherweise bedarfsgerechte Lösungen gefunden.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

1. *Haben die BWVI und/oder die HPA die Hafenernehmer befragt, ob diese das derzeitige Mietregime oder eine Vermietung auf Basis des Erbbaurechts bevorzugen?*

Wenn ja, was war das Ergebnis dieser Befragung?

Wenn nein, warum wurden die Unternehmen nicht befragt?

Die HPA ist im regelmäßigen Austausch mit den Hafenunternehmen zu wichtigen Themen der Hafentwicklung. Eine Befragung im Sinne der Fragestellung wurde nicht durchgeführt. Einige Hafenunternehmen haben geäußert, insbesondere in den letzten Jahren zunehmenden Herausforderungen durch die fehlende Kreditsicherung des derzeitigen Mietregimes sowie nicht auskömmlichen Vertragslaufzeiten für beabsichtigte Investitionen zu unterliegen. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

2. *Welche konkreten Risiken sieht der Senat beziehungsweise die zuständige Behörde in der Anwendung des Vergabemodells mit Erbbaurechtsverträgen?*

Das Vergabemodell mit Erbbaurechten muss insbesondere hinsichtlich der Laufzeit und der Marktüblichkeit des Erbbauzinses mit dem EU-Wettbewerbsrecht vereinbar sein.

3. *Welches sind die ausschlaggebenden Gründe, die zu der Entscheidung geführt haben, Erbbaurechtsverträge für alle Vermietungen im Hafen einzuführen?*

Eine Entscheidung, Erbbaurechtsverträge für alle Vermietungen im Hafen einzuführen, wurde nicht getroffen. Vielmehr soll das Erbbaurecht vorerst nur einzelfallbezogen im Bereich investitionsintensiver Großprojekte eingesetzt werden.

4. *In welcher Höhe beziffert der Senat beziehungsweise die zuständige Behörde das genannte „erhebliche Investitionsvolumen“?*

Das erhebliche Investitionsvolumen ist einzelfallabhängig und kann nicht pauschal beziffert werden.

5. *Wurde seitens des Senats beziehungsweise der zuständigen Behörde bereits über die Einführung des Vergabemodells mit Erbbaurechtsverträgen bei weiteren Großprojekten nachgedacht?*

Wenn ja, welche Großprojekte sind das?

Wenn nein, warum nicht?

Das Erbbaurecht soll zunächst im Rahmen des genannten Pilotprojekts erprobt und ausgewertet werden.

6. *Wie lautet die zeitliche Prognose bis hin zu einer ersten Evaluation hinsichtlich der Vergabe über Erbbaurechtsverträge?*

Eine zeitliche Festlegung ist derzeit noch nicht möglich.

7. *Wie will der Senat beziehungsweise die zuständige Behörde dafür Sorge tragen, dass die Investitionshemmnisse für Hafenunternehmer, die vorwiegend aufgrund der aktuellen Mietvertragsbasis bestehen, beseitigt werden? Welche konkreten Maßnahmen sollen dazu zu welchem Zeitpunkt Anwendung finden?*

Siehe Vorbemerkung.