

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

des Abgeordneten Dr. Anjes Tjarks (GAL) vom 24.01.12

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Grundstücksvergabe an Handelskammer (II)**

*Nachdem der Senat und die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation anfangs wenig transparent mit dem Grundstücksgeschäft mit der Handelskammer umgegangen sind, hat die Behörde am 19. Januar 2012 einer Deputierten doch noch ein Akteneinsichtsrecht gewährt. Nach diesem Aktenstudium stellt sich die Lage wohl so dar, dass die Preisberechnung nachvollziehbar und korrekt war. Da die Deputierte jedoch der Vertraulichkeit unterliegt, wäre es für die Öffentlichkeit hilfreich, wenn die genaue Berechnungsweise der Nutzungsgebühr einmal in all ihren Schritten nachvollziehbar dargelegt würde.*

*Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:*

*Wie hat sich die Nutzungsgebühr für die Flächen, die für den Seminarbau der Hamburg School of Business Administration benötigt werden, im Einzelnen errechnet? Möglichst detailliert, den Ausgangswert, die einzelnen Berechnungsschritte, gegebenenfalls Korrekturen et cetera darstellen. Bitte auch die beteiligten Akteure sowie den Zeitpunkt der jeweiligen Berechnungsschritte nennen.*

Die von dem geplanten Gebäude in Anspruch genommene Fläche verteilt sich auf unterschiedliche Teile von Grundstücken, die als öffentlicher Weg genutzt werden beziehungsweise sie liegt teilweise über einer Wasserfläche und teilweise über dem sogenannten Tunnelmund der U-Bahn-Trasse. Im Übrigen siehe Drs. 20/2653.

Im März 2010 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für diese Fläche in einem ersten Schritt den Bodenwert eines fiktiven Grundstücks ermittelt. Sie hat hierbei die Tatsache des Vorhandenseins der U-Bahn-Trasse zunächst nicht berücksichtigt und den Bodenwert mit dem angenommenen Betrag von rund 3,3 Millionen Euro beziffert.

Im nächsten Schritt hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einen Abschlag für besondere bauliche Aufwendungen in Höhe von 1.266.000 Euro (brutto) von diesem Wert in Abzug gebracht. Ferner wurden ein Lageabschlag aufgrund der von der U-Bahn ausgehenden Immissionen in Höhe von 396.000 Euro sowie ein Ausgleichsbetrag für die Ablösung der notwendigen Stellplätze und Fahrradplätze in Höhe von 150.000 Euro in Abzug gebracht, sodass im Ergebnis ein Bodenwert in Höhe von 1,5 Millionen Euro zugrunde gelegt wurde. Im Übrigen siehe Drs. 20/2733.

Auf dieser Basis ist vom Bezirksamt Hamburg-Mitte Anfang April 2010 in Abstimmung mit der Finanzbehörde das Sondernutzungsentgelt entsprechend den Vorgaben der Globalrichtlinie „Sondernutzung öffentlicher Wege“ berechnet worden.

Hierbei wurden für Ladennutzung 2.318 Euro/m<sup>2</sup> und für Büronutzung 531 Euro/m<sup>2</sup> als volle Bruttogeschossflächen-Werte und für die vorgesehenen Überbauungen mit Terrassennutzung, Technikräumen, Treppenanlagen und Fundamenten jeweils anteilige Bruttogeschossflächenwerte nach den Vorgaben in Nummer 9.3.2 der Globalrichtlinie „Sondernutzung öffentlicher Wege“ zugrunde gelegt. Der für die Büronutzung angenommene Anteil wurde um 30 Prozent reduziert, was zu einem rechnerischen Sondernutzungsentgelts von insgesamt 1.643.038 Euro für den Nutzungsvertrag mit 75-jähriger Laufzeit führte.

Trotz der bereits berücksichtigten Abzüge und Abschläge wurde seitens des Rechtsamts der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ein Sondernutzungsentgelt in dieser Höhe nicht als vereinbar mit den Grundsätzen für Nutzungsentgelte angesehen. § 19 Absatz 2 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) sieht vor, dass das Nutzungsentgelt dem vollen Wert der Nutzung entspricht. Der wirtschaftliche Wert der Nutzung des Grundstücks war allerdings aus folgenden Gründen erheblich eingeschränkt:

- Es geht nicht um den typischen Fall einer Sondernutzung, in dem ein Gebäude, das überwiegend auf eigenem Privatgrundstück errichtet wurde, mit einzelnen Gebäudeteilen auch in den öffentlichen Weg hineinragt, den die Globalrichtlinie vor Augen hat. In diesen typischen Fällen wirkt sich die Überbauung öffentlichen Grundes werterhöhend auf den Bodenwert des Anliegergrundstücks aus, sodass der volle Wert der Nutzung durch den Bodenwert des Gebäudegrundstücks zutreffend abgebildet wird. Das hier geplante Gebäude würde dagegen insgesamt lediglich aufgrund der zeitlich befristeten Einräumung eines (Sonder-)Nutzungsrechts auf den verschiedenen Teilflächen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) errichtet werden können und wäre nur für einen eingeschränkten Zweck nutzbar.
- Das Gebäude wird nicht als gewerblich vermietete Büroimmobilie, sondern als Seminargebäude für die Hamburg School of Business Administration (HSBA) genutzt.
- Anders als bei einem Grundbuch-Grundstück sind die unterschiedlichen für das Gebäude genutzten Flächen nicht vom Entgeltpflichtigen beleihbar und können nicht veräußert werden. Der Nutzungsvertrag sieht weitere erhebliche Einschränkungen für den Nutzer vor.

Der gesetzliche Maßstab des vollen Wertes der Nutzung soll vielmehr dadurch gewahrt bleiben, dass die Nutzerin berechtigt wird, von dem nach der Globalrichtlinie ermittelten Betrag in Höhe von 1.643.038 Euro die nachgewiesenen Kosten für folgende Aufwendungen abzusetzen, die insbesondere durch das Vorhandensein und den Betrieb der U-Bahn-Linie unterhalb der Baufläche erforderlich werden:

- besonderer Aufwand der Spezialgründung,
- zusätzliche Querverankerungsmaßnahmen,
- besonderer Aufwand für Schwingungsentkoppelung,
- notwendige Qualitätsverbesserungen,
- besonderer Aufwand für den Rohbau,
- anteilige Honorare und Nebenkosten,
- kapitalisierte Mehrkosten für die Haftpflichtversicherung

sowie

- Aufwendungen für den U-Bahn-bedingten zusätzlichen Schallschutz inklusive der Teilklimatisierung.

Der bei entsprechendem Nachweis abzugsfähige Betrag wird auf höchstens 1.550.000 Euro begrenzt, sodass als Nutzungsentgelt mindestens 93.038 Euro gezahlt werden sollen. Für den Fall, dass die Nutzerin die Flurstücke nicht mehr zum Betrieb eines Seminargebäudes nutzen sollte, wird das Entgelt nach den dann für die FHH geltenden Maßstäben neu berechnet und ist von der Nutzerin zu zahlen. Wegen

der Abweichungen von der Globalrichtlinie war die Zustimmung des Senats einzuholen.

Mit diesen Inhalten sind die Vertragsverhandlungen zwischen den Vertretern der FHH und der Handelskammer im April 2010 aufgenommen worden. Der Vertragsabschluss verzögerte sich zunächst, da nach der Ausschreibung von Bauleistungen weitere Fragen aufseiten der Bauherrin zu klären waren. Ferner war mit der HOCHBAHN Einvernehmen über die von dort erhobenen Anforderungen zur Sicherung der U-Bahn-Strecke zu erzielen. Nach Abschluss dieser Klärungen wurden die Vertragsverhandlungen mit den zum Nutzungsentgelt unveränderten Inhalten im April 2011 wieder aufgenommen und im Juni 2011 abgeschlossen. Nachdem der Senat im Juli 2011 zugestimmt hatte, wurde der Vertrag im August 2011 abgeschlossen.