

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

HafenCity Weitere Entwicklung des südlichen Überseequartiers Projektneuordnung

Inhaltsübersicht

- | | |
|---|--|
| 1. Ausgangslage | 4. Vertragsinhalt des Nachtrags zum GKV 2005 und des GKV 13&22 |
| 1.1 Der Grundstückskaufvertrag aus dem Jahr 2005 | 4.1 Vertragspartner |
| 1.2 Anpassung des GKV 2005 im Jahr 2010 | 4.2 Veräußerung und Nutzung von Grundstücken der FHH |
| 1.3 Die bauliche und konzeptionelle Entwicklung seit 2010 | 4.3 Planungs- und Genehmigungsverfahren |
| 1.4 Entwicklung des Konsortiums | 4.4 Bodenverhältnisse |
| 1.5 Aufhebung der Behördenanmietung sowie Nichtweiterverfolgung der Science Center Konzeption | 4.5 Bauverpflichtungen |
| 1.6 Investorenauswahlverfahren | 4.6 Wegeflächen |
| 1.7 Unternehmensgruppe Unibail | 4.7 Kreuzfahrtterminal |
| 1.8 Übertragung der Projektverantwortung für das südliche ÜSQ auf Unibail | 4.8 Nutzungsbindungen |
| 1.9 Bürgerschaftliches Ersuchen | 4.9 Quartiersmanagementpflichten |
| 2. Konzeptionelle Anpassungen für das südliche ÜSQ | 4.10 Geschäftsmodell |
| 2.1 Nutzungskonzept | 4.11 Vertragliche Sicherungsmechanismen und Rücktrittsrechte |
| 2.2 Einzelhandel | 5. Vertragsinhalt des Dauernutzungsrechtsvertrags Kreuzfahrtterminal |
| 2.3 Städtebau und Architektur | 5.1 Terminaleigentums- und Terminalbetreibergesellschaft |
| 3. Vertragsinhalt des Übertragungsvertrags | 5.2 Ausbau, Betrieb und Kosten |
| 3.1 Übergang der Projektverantwortlichkeit auf Unibail bei Vorweggenehmigungsreife | 5.3 Laufzeit und Heimfall |
| 3.2 Kaufpreisfälligkeit | |
| 3.3 Moratorium der Hypothekenbank | |

- | | |
|--|--|
| 6. Vertragsinhalt der Abrechnungs- und Exitvereinbarung
6.1 Regelung bei Vollzug der Projektübertragung auf Unibail
6.2 Scheitern der Projektübertragung auf Unibail mit anschließendem Wiederkauf | 6.3 Scheitern der Projektübertragung auf Unibail ohne anschließenden Wiederkauf
7. Zusammenfassende Bewertung der Entwicklung des südlichen ÜSQ
8. Petitum |
|--|--|

1. Ausgangslage

1.1 Der Grundstückskaufvertrag aus dem Jahr 2005

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 ÜSQ gehörenden Grundstücke durch die Freie und Hansestadt Hamburg – Sondervermögen Stadt und Hafen – („FHH“) an ein Konsortium bestehend aus ING Real Estate Development International B.V. („ING“), Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH („G&P“) sowie Bouwfonds Property Finance B.V. („Bouwfonds“) mit Grundstückskaufvertrag vom 12. September 2005 berichtet.

Der Grundstückskaufvertrag („GKV 2005“) beinhaltet unter anderem Folgendes:

- den Verkauf von zwei Grundstücken mit einer Größe von ca. 7,8 ha,
- einen Erbbaurechtsvertrag über das für eine Kultureinrichtung vorgesehene Grundstück im südlichen ÜSQ mit einer Größe von ca. 0,6 ha,
- das Angebot der Freien und Hansestadt Hamburg, einen Mietvertrag über rund 50.000 m² Brutto-Grundfläche Büro- und Verwaltungsfächen im ÜSQ abzuschließen,
- einen Dauernutzungsrechtsvertrag für das im ÜSQ vorgesehene Kreuzfahrtterminal.

1.2 Anpassung des GKV 2005 im Jahr 2010

Der Senat hatte sodann in seiner Mitteilung an die Bürgerschaft (Drucksache 19/6162) vom 11. Mai 2010 über die Anpassung des GKV 2005 in einem 6. Nachtrag vom 23. April 2010 berichtet. Diese Vertragsanpassung war bedingt durch die in der Wirtschafts- und Finanzkrise ab dem Jahr 2008 eintretende massive Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen für große Bauvorhaben, den Nachfragerückgang an gewerblichen Mietflächen sowie den massiven Anstieg der Baukosten für große gewerbliche Bauvorhaben in Hamburg, aber auch durch konzeptionelle

Schwächen des Bebauungskonzeptes, insbesondere in Bezug auf Handelsflächen. Ziel der Vertragsanpassung war es, die vollständige, qualitätsvolle Realisierung des gesamten ÜSQ samt tragfähiger Finanzierung der Baumaßnahmen auch im Rahmen einer zeitlichen Streckung des Projekts bezogen auf das südliche ÜSQ durch das bestehende Konsortium sicherzustellen.

1.3 Die bauliche und konzeptionelle Entwicklung seit 2010

Der Nordteil des ÜSQ, das sogenannte Kaufgrundstück 1, wurde trotz Finanzkrise bis Ende 2010 weitgehend fertiggestellt.

Im Nordteil ist bis Ende 2010 ein städtebaulich anspruchsvolles, von rotem Backstein geprägtes Quartier mit ca. 103.000 m² BGF entstanden, u.a. mit 353 Mietwohnungen, Einzelhandels- und Gastronomienutzung, einem Hotel und Büroflächen. Mit seiner feinkörnigen vertikalen und horizontalen Durchmischung bei gleichzeitig sehr hoher Dichte erfüllt das Quartier die konzeptionelle Ausrichtung des zentralen Areals der Hafen-City, eine moderne Bautypologie in Anknüpfung an das Kontorhausviertel zu realisieren, allerdings im Gegensatz zu diesem ein hohes Maß an Nutzungsmischung darzustellen. Im Bau sind noch zwei kleine Vorhaben, der Cinnamon Tower am Alten Hafenamt (geplante Fertigstellung Sommer 2015) und die Modernisierung und der Umbau des denkmalgeschützten Alten Hafenamtes (geplante Fertigstellung bis Anfang 2016), inklusive des kleinen Marktplatzes.

Im Nordteil des Überseequartiers wird zudem noch das vormalig für Baulogistikzwecke freigehaltene Grundstück mit zwei Baufeldern entwickelt, auf dem eine Bebauung von gut 30.000 m² BGF mit ca. 215 Wohnungen, davon 1/3 gefördert, einem Hotel mit Premiumkino mit drei Sälen sowie im Erdgeschoss u.a. Gastronomie und Handelsflächen entstehen (Baubeginn Anfang 2015). Dieses Grundstück gehörte nicht zum Kaufgrundstück und wurde später ausgeschrie-

ben und 2012 einem anderen Bauherrn anhand gegeben.

1.4 Entwicklung des Konsortiums

Die Finanzkrise ab dem Jahr 2008 hatte für die beiden Bankpartner im Konsortium, ING und Bouwfonds, letztere nach dem 1. Dezember 2006 firmierend unter SNS Property Finance B.V. („SNS“), ganz erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen, die innerhalb der Konzerne zu drastischen Anpassungsmaßnahmen führten. Im weiteren Verlauf fasste ING den Beschluss, sich als Immobilienprojektentwickler und Immobilienprojektfinanzierer aus den internationalen Märkten, inklusive Deutschland, zurückzuziehen.

Vor diesem Hintergrund hatte ING in Abstimmung mit G&P und SNS im Jahr 2012 intensive Gespräche mit einzelhandelskompetenten Immobilienprojektentwicklern über eine modifizierte Konzeption des südlichen ÜSQ geführt. ING beabsichtigte, dass dieser Einzelhandelspartner die Aufgabe von ING im Konsortium übernehmen sollte. Die dabei entwickelten Vorschläge über die städtebauliche Konzeption und die Phasierung der Realisierung wurden durch die HafenCity Hamburg GmbH („HCH“) und die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt („BSU“) geprüft. Gegenstand der Vorschläge war immer auch die Entwicklung eines klimatisierten, geschlossenen Shopping Centers mit Einschließung der zentralen Ost-West-Achse über der U-Bahn-Trasse und die Ablehnung einer Gesamtrealisierung des Bebauungskonzeptes. Diese Vorschläge wurden durch die FHH abgelehnt.

Hierauf entschloss sich ING im Oktober 2012, aus dem Konsortium auszusteigen. Nach intensiven Abstimmungen mit der Kreditgeberin Eurohypo AG (heute: Hypothekbank Frankfurt AG), gutachterlichen Stellungnahmen zur Fortführungsperspektive des Konsortiums, der Bewertung der Gesellschaftsanteile sowie Verhandlungen der Konsortialpartner untereinander über die vertraglichen Bedingungen des Ausscheidens von ING wurde Anfang 2013 eine Einigung erzielt. Im März 2013 wurde der Ausstieg von ING mit Zustimmung der FHH sodann vertraglich zwischen den Konsortialpartnern vereinbart und im Mai 2013 vollzogen. G&P und SNS sind seit dem Ausscheiden von ING jeweils zu 50 % am Konsortium beteiligt.

SNS wiederum wurde im Februar 2013, insbesondere wegen der Immobilienrisiken, vom niederländischen Staat verstaatlicht und ist nun gehalten, Immobilien-Assets und -Risiken über einen mehrjährigen (unbestimmten) Zeitraum abzu-

bauen. Somit strebt auch SNS, seit Ende des Jahres 2013 firmierend unter Propertize B.V. („Propertize“), einen Ausstieg aus dem Projekt Überseequartier an.

1.5 Aufhebung der Behördenanmietung sowie Nichtweiterverfolgung der Science Center Konzeption

Mit einem weiteren Nachtrag zum GKV 2005 vom 4. Dezember 2013 wurde die Verpflichtung der FHH zur Anmietung von Büroflächen im ÜSQ – inklusive der Option, das Nutzungsrecht auf Drittmietler zu übertragen – im Einvernehmen mit dem Konsortium aufgehoben. Hintergrund war, dass G&P und Propertize trotz der durch die Anmietung von der FHH bezweckten Unterstützung des Projekts und Sicherung des multifunktionalen Bebauungskonzeptes eine Realisierung des südlichen ÜSQ – auch zeitverzögert – nicht mehr gewährleisten konnten. Dies war unter anderem dadurch bedingt, dass die mit der FHH vereinbarte, verhältnismäßig niedrige Miete keine Deckung der vergleichsweise hohen Herstellungskosten eines solchen gemischt genutzten Gebäudes mehr zuließ und die Einzelhandelsflächen, insbesondere konzeptionell bedingt, am Markt nicht mehr platzierbar waren.

2008/2009 wurde bereits die Bereitschaft von Seiten der FHH, insbesondere wegen der Haushaltsbelastungen während der Finanzkrise und der gestiegenen Kosten für die Elbphilharmonie, zurückgezogen, den ursprünglich geplanten finanziellen Beitrag von 46 Mio. Euro für ein Science Center (s. Drucksachen 17/3924 und 18/3054) nach dem Entwurf von Rem Koolhaas in der prominenten Ecklage am Zusammentreffen von Magdeburger Hafen und Elbe (SPV 13¹⁾, siehe Anlage 1) darzustellen. Gleichzeitig wurde die ursprünglich geplante Übernahme des Betriebs durch eine FHH Betriebsgesellschaft, möglicherweise auch mit Unterstützung Dritter, u.a. wegen der hohen Kostenrisiken für den Haushalt ausgeschlossen.

Damit sind zunächst geplante wesentliche konzeptionelle und finanzielle Beiträge für die Entwicklung und Realisierung des Kernareals der HafenCity mit gut 300.000 m² BGF oberirdischem Neubauvolumen von Seiten der FHH entfallen. Die weitere Entwicklung des Überseequartiers muss folglich, in deutlich größerem Maße als 2004/2005 vorgesehen, ausschließlich als privates Investment realisiert werden.

¹⁾ SPV = Special Purpose Vehicle, sinngemäß für Projektentwicklungsgesellschaft/-grundstück, im Überseequartier gebräuchliche Bezeichnung der real geteilten Teilgrundstücke. Eine Übersicht der einzelnen Grundstücksbezeichnungen findet sich in Anlage 1.

1.6 Investorenauswahlverfahren

G&P und Propertize haben sich vor dem Hintergrund der skizzierten Ausgangslage im Jahr 2013 entschlossen, die Suche nach einem kapitalstarken Gesamtentwickler und -eigentümer mit hoher Einzelhandelskompetenz für das südliche ÜSQ auszuweiten und ein deutlich effizienteres, aber dennoch offenes Einzelhandelsflächenkonzept zu entwickeln. Dazu wurden von Propertize/G&P Vorstudien gefertigt. Von Seiten der HCH wurden in Abstimmung mit der BSU Studien zum Regen- und Windschutz (Dachkonzeption) durch das renommierte Ingenieurbüro Werner Sobek beauftragt. Zudem wurden Vorstudien zur Integration von Wohnnutzungen bei gleichzeitig intensiver Einzelhandelsnutzung beauftragt, die die Möglichkeit der Realisierung von ca. 25.000 bis 30.000 m² BGF Wohnfläche aufgezeigt haben, bei gleichzeitiger Weiterführung des auch auf mittlere Sicht nicht vollständig emissionsfreien Kreuzfahrtbetriebs. Im Anschluss wurden 2013 große internationale Unternehmen angesprochen, die allein oder im Rahmen eines Joint Ventures

- als Immobilienprojektentwickler (Bauherr) und Investor (hohe Kapitalstärke mit geringem Bankfinanzierungsanteil),
- eine gemischt genutzte Bebauung mit Wohnen, Büro, Hotel, Kreuzfahrtterminal, Entertainment, Gastronomie und Einzelhandel von insgesamt ca. 200.000 bis 230.000 m² BGF,
- als offenes, nicht-klimatisiertes Handelskonzept bei Offenhaltung der U-Bahntrasse von jeglicher Bebauung,
- im Wesentlichen in einem Zuge,
- in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität

bereit waren zu realisieren und zudem bereit waren, wesentliche Verpflichtungen von G&P und Propertize zu übernehmen.

Nach verschiedenen Vorgesprächen wurden mehrere Investoren/Bauherren bis zum Juni 2013 zu Interessensbekundungen aufgefordert. Auf Basis der Vorüberlegungen von Seiten des Konsortiums und der FHH wurden die potentiellen Bauherren gebeten, ihre Konzeption und ihr Angebot bis Ende November 2013 einzureichen. Das ist durch Unternehmen mit Hauptsitz in Australien, den USA, Kanada, dem arabischen Raum und dem europäischen Ausland geschehen, sodass die Gesamtheit potenzieller internationaler Akteure, die im Bereich Einzelhandelsentwicklung großer gemischt genutzter Immobilien ausreichend leistungsfähig und zu Investitionen in

Deutschland bereit sind, mobilisiert wurde. Einige der Interessenten wurden bis Ende Februar 2014 nochmals zu einer gestalterischen Überarbeitung und zur Präzisierung aufgefordert.

In Abstimmung mit der FHH wurde das Konzept und Gebot von Unibail Rodamco/MFI („Unibail“) zur weiteren Verfolgung ausgewählt. Seit April 2014 führen G&P und Propertize Verhandlungen auf exklusiver Basis.

Da G&P und Propertize sowohl für die Veräußerungen der Flächen des südlichen ÜSQ als auch für die Abänderung des im GKV 2005 niedergelegten Nutzungs- und Baukonzepts der Zustimmung der FHH bedürfen, war die FHH, vertreten durch die HCH, sowohl am Investorenauswahlverfahren als auch an den seit April 2014 stattfindenden Verhandlungen mit Unibail, die BSU in Bezug auf städtebauliche und architektonische Fragen, beteiligt.

1.7 Unternehmensgruppe Unibail

Unibail ist nach eigenen Angaben Europas führendes börsennotiertes Gewerbeimmobilienunternehmen mit einem Bestandsportfolio in Höhe von 33,6 Milliarden Euro (Stand: 30. Juni 2014) und gleichzeitig das größte gelistete und zudem einer der liquiden REITs (Real-Estate-Investment-Trust) in Europa.

Als integrierter Betreiber, Investor und Entwickler ist die Gruppe darauf ausgerichtet, die gesamte Immobilienwertschöpfungskette abzudecken. Sie konzentriert sich dabei auf drei hochspezialisierte Marktsegmente: Einkaufszentren in europäischen Großstädten, Büroimmobilien sowie Messe- und Ausstellungszentren an ausgewählten Standorten, insbesondere Paris.

Die Unibail-Gruppe ist operativ in sechs Regionen unterteilt: Frankreich, Spanien, Mitteleuropa, Deutschland/Österreich, Skandinavien und die Niederlande und ist insgesamt in 12 Ländern Kontinentaleuropas aktiv.

Unibail ist an der Pariser und Amsterdamer Börse notiert und in den Börsenindizes CAC 40, AEX 25 und Eurostoxx 50 gelistet. Die Gruppe profitiert von einer starken Bilanz und weist eine hohe Eigenkapitalquote (40 %) auf. Von Standard & Poor's und Fitch erhielt sie jeweils das Rating A, die Bestnote der Branche.

Der Konzern verfügt über eine Marktkapitalisierung von ca. 20 Milliarden Euro (Stand: 30. Juni 2014).

Die Pipeline für Entwicklungsprojekte umfasste mit Stand vom 30. Juni 2014 1,4 Millionen m² für

geschätzte Gesamtinvestitionskosten von 7,3 Milliarden Euro, wovon 2,4 Milliarden Euro derzeit für den Bau verwendet werden. Im ersten Halbjahr 2014 investierte Unibail 402 Millionen Euro in sein Shopping Center-Portfolio (Deutschland ausgenommen).

Im Juni 2012 übernahm Unibail 51 % des Joint-Venture von Perella Weinberg Real Estate Fund I („PWREF“), der 90,4 % an der mfi management für immobilien AG („mfi“), Deutschlands zweitgrößtem Shopping Center Eigentümer, Entwickler und Betreiber, gehörte. Zudem investierte Unibail in den Ruhr Park, eines der größten Einkaufszentren in Deutschland. Unibail setzte die Expansion auf dem deutschen Markt weiter fort mit dem Erwerb einer Beteiligung am CentrO in Oberhausen.

Am 1. Juli 2014 übte PWREF die Put-Option aus und Unibail erwarb mit seinen restlichen Anteilen einen Gesamtbesitz von 91 % an der mfi.

1.8 Übertragung der Projektverantwortung für das südliche ÜSQ auf Unibail

Auf Grundlage der Verhandlungsergebnisse wurden am 10. Dezember 2014 die im Folgenden genannten Verträge notariell beurkundet. Auf Grundlage dieser Verträge soll die Projektplanungs- und Projektrealisierungsverantwortung für das südliche ÜSQ vom Konsortium auf Unibail übertragen werden. Die Verträge werden indes in den wesentlichen Teilen erst und nur dann wirksam, wenn die Bürgerschaft zugestimmt bzw. Kenntnis genommen hat und die FHH dies der beurkundenden Notarin mitgeteilt hat.

a) Übertragungsvertrag: Veräußerung von Grundstücksflächen des Konsortiums an Unibail

Um die Projektneuordnung und die weitere Entwicklung des südlichen ÜSQ zu ermöglichen, veräußert das Konsortium im Rahmen eines bilateralen Grundstückskaufvertrags („Übertragungsvertrag“) die in seinem Eigentum stehenden Flächen des südlichen ÜSQ an Unibail. Es handelt sich konkret um die Teilflächen SPV 14 bis 21 (siehe Anlage 1).

b) 12. Nachtrag zum GKV 2005: Konzeptionelle Neuordnung des Projekts

Im Rahmen eines weiteren, nunmehr 12. Nachtrags zum GKV („Nachtrag“) wird der Neustart der Entwicklung auf dem südlichen ÜSQ durch Unibail im Verhältnis zur FHH geregelt. Hierzu zählen insbesondere die Verankerung eines neuen Konzepts für die Bebauung des südlichen ÜSQ und eines Handlungsrahmens für dessen Realisierung.

c) Kaufvertrag über städtische Grundstücke

Darüber hinaus sollen zwei Teilflächen (Teilflächen SPV 13 und 22, siehe Anlage 1) sowie kleinere Arrondierungsflächen, die bislang im Eigentum der FHH stehen, als integraler Bestandteil in das Gesamtkonzept der Entwicklung des südlichen ÜSQ einbezogen werden. Zu diesem Zweck veräußert die FHH diese Teilflächen zu Volleigentum an Unibail („GKV 13&22“) (s. Ziffer 4.2 dieser Drucksache).

d) Dauernutzungsvertrag über das Kreuzfahrtterminal im südlichen ÜSQ

Unibail gewährt der FHH für diejenigen Flächen, auf welchen zukünftig das Kreuzfahrtterminal im südlichen ÜSQ betrieben werden soll, ein Dauernutzungsrecht (s. Ziffer 4.7 dieser Drucksache) („Dauernutzungsvertrag“).

e) Abrechnungs- und Exitvereinbarung: Ausscheiden von G&P und Propertize aus dem Projekt

Zudem wird in einer bilateralen Vereinbarung zwischen der FHH und dem Konsortium („Abrechnungs- und Exitvereinbarung“) Folgendes festgelegt:

- Für den Fall, dass die Übertragung der Projektverantwortung vom Konsortium auf Unibail wie geplant stattfindet, regelt die Abrechnungs- und Exitvereinbarung einvernehmlich den Umgang mit Altverbindlichkeiten des Konsortiums gegenüber der FHH aus dem GKV 2005.
- Für den Fall, dass die Übertragung der Projektverantwortung vom Konsortium auf Unibail scheitern sollte (z.B. bei Nicht-Erreichen der Vorweggenehmigungsreife), wäre die FHH befugt, die im Eigentum des Konsortiums stehenden Grundstücke des südlichen ÜSQ (Teilflächen SPV 14 bis 21) für einen Wiederkaufspreis in maximaler Höhe von 95.509.724 Euro zurück zu erwerben. Die Teilfläche SPV 21, auf der die Errichtung eines Gebäudes mit einem integrierten Kreuzfahrtterminal geplant ist, kann von der FHH auch unabhängig von den weiteren Teilflächen SPV 14 bis 20 für einen Wiederkaufspreis in Höhe von 8.436.000 Euro wiedergekauft werden (s. Ziffer 6.2 dieser Drucksache). Für den Fall, dass die FHH von ihrem Wiederkaufsrecht keinen Gebrauch machen sollte, würde das Konsortium die Verantwortung für die Realisierung des südlichen ÜSQ behalten, allerdings nach Maßgabe eines wesentlich anzupas-

senden GKV 2005 (s. Ziffer 6.3 dieser Drucksache).

1.9 Bürgerschaftliches Ersuchen

Zu der Entwicklung des südlichen Überseequartiers wurde am 24. Januar 2013 ein Bürgerschaftliches Ersuchen mit dem Titel „Bauverzögerungen im Überseequartier: Chance für Prüfung weiterer Entwicklungsszenarien“ (Drucksache 20/6442) eingebracht. Kernforderungen waren die grundsätzliche Beibehaltung des städtebaulichen Konzeptes und des Nutzungsmixes, die Integration von mehr Wohnungen, eine Prüfung, ob die Einbeziehung weiterer Investoren eine schnellere Umsetzung möglich macht und die Verhinderung eines geschlossenen Shoppingcenters.

Das Ersuchen wurde mit einem Bericht an die Präsidentin der Bürgerschaft (Drucksache

20/12091) beantwortet, der am 12. Juni 2014 vom Senat beschlossen und an die Bürgerschaft überwiesen wurde.

2. Konzeptionelle Anpassungen für das südliche ÜSQ

2.1 Nutzungskonzept

Unibail wird ca. 860 Mio. Euro investieren. Das Nutzungskonzept für das südliche Überseequartier sieht unverändert ein mischgenutztes Kerngebiet vor. Das Überseequartier kann so, wie von Beginn an vorgesehen, das kommerzielle Herz der HafenCity werden. Die nachfolgende Darstellung vergleicht die bisherige Planung, den Realisierungsstand im Norden sowie die Neuentwicklungskonzeption des räumlich etwas erweiterten südlichen Überseequartiers.

Flächenverteilung Überseequartier Gesamt

Nutzungsarten	ÜSQ Gesamt („alt“)	ÜSQ Nord	ÜSQ Süd (Unibail)	ÜSQ Gesamt („neu“)
	GKV 2005 inkl. Nachträgen, zzgl. SPV 13* in m² BGF	Realisiert bzw. im Bau 2014 (ÜSQ Nord)** in m² BGF	Vertrag 2014*** in m² BGF	Realisiert bzw. im Bau 2014 und Vertrag 2014 in m² BGF
Kultureinrichtung/ Entertainment	9.000	-	10.000-12.000	10.000-12.000
Büro	142.000	33.400	56.900	90.300
Einzelhandel	52.000	12.300	80.500	92.800
Gastronomie	13.000	5.300	6.000	11.300
Wohnen	48.000	47.900	44.800	92.700
Hotel	39.000	8.400	23.500	31.900
Kreuzfahrtterminal	3.000	-	4.600	4.600
Gesamt:	306.000	107.300	226.300-228.300	333.600-335.600

*) SPV 13 = 22.000 m² BGF (12.000 m² Büro, 1.000 m² Gastronomie, 9.000 m² Kulturnutzung).

**) umfasst die fertig gestellten Gebäude SPV 1-4, SPV 5 + 11, SPV 6, SPV 7, SPV 9, SPV 10 und die sich im Bau befindende SPV 12.

***) Vertrag 2014 enthält zusätzlich Teilfläche SPV 22 (ca. 21.600 m² BGF).

Das Nutzungskonzept verändert sich gegenüber dem GKV 2005 nicht in seinen Grundzügen, es verändert sich aber in seinen Schwerpunktsetzungen. Wohnen wird nunmehr auch im Südteil des Quartiers integriert, deshalb erhöht sich der Wohnanteil erheblich auf 92.700 m², netto auf ca. 84.000 m², wenn berücksichtigt wird, dass die ohnehin für Wohnen vorgesehene Teilfläche SPV 22 in die Überseequartierplanung integriert wird. Wohnen findet sich (bis auf SPV 22) durchweg nördlich der U-Bahntrasse, was Nutzungskonflikte aus dem auch in Zukunft nicht völlig emissionsfreien Kreuzfahrtbetrieb ausschließt.

Der Büroflächenanteil reduziert sich von ehemals geplanten 142.000 m² BGF auf nunmehr 90.300 m² BGF, was das Marktrisiko der Realisierung des südlichen Überseequartiers entstehend aus dem sehr zyklischen Büromarkt deutlich reduziert.

Gegenüber dem heutigen Stand Cruise Center HafenCity (Halle 1: 1.200 m², Halle 2: 1.200 m²), den Planungen des GKV 2005 mit 3.000 m² aber auch im Vergleich zum Cruise Center Altona mit ca. 2.000 m², vergrößert sich die Terminalfläche im Überseequartier mit zwei Ebenen, dem neuen Cruise Center HafenCity, auf 4.600 m². Hinzu kommt ein unterirdischer Busbahnhof mit zwölf Haltepositionen und drei Nachrückpositionen sowie eine unterirdische Taxizufahrt mit 20 Haltepositionen für den Terminalbetrieb.

Die ca. 3.000 Stellplätze werden wie bisher auf zwei Untergeschossebenen untergebracht, wovon ein nicht unerheblicher Teil für die Büro-, Wohn- und Hotelflächen benötigt wird.

Deutlich erhöht hat sich der Einzelhandelsflächenanteil; zusätzlich zu den überwiegend der Nahversorgung dienenden Flächen des nördlichen Überseequartiers in der Größenordnung von maximal 12.300 m² BGF auf ca. 80.500 m² BGF (entspricht ca. 68.000 m² Verkaufsfläche) im südlichen ÜSQ. Damit wird für den Einzelhandel in Verbindung mit anderen publikumsbezogenen Nutzungen die „kritische Masse“ für die Realisierung des südlichen ÜSQ geschaffen.

2.2 Einzelhandel

Der geplante Einzelhandel besitzt eine fundamentale Rolle sowohl für das Überseequartier, seine Realisierung und seinen Betrieb, als auch für die gesamte HafenCity und die bestehende City.

Die ehemals geplante Einzelhandelsfläche von 52.000 m² BGF im Überseequartier, z.Zt. noch nicht mit der City verbunden und zu weit entfernt gelegen, um im natürlichen Wachstum die Dis-

tanz von ca. 800 m von der Mönckebergstraße und dem Jungfernstieg zum Kern der HafenCity zu überwinden, reicht als „kritische Masse“ nicht aus. Das haben Fachgespräche und die Investitionsentscheidungen in anderen Metropolen gezeigt. Die Interessenbekundungen hocherfahrener, internationaler Bauherren für das südliche Überseequartier haben alle eine erheblich höhere Einzelhandelsfläche beinhaltet (zum Teil an die 100.000 m² BGF). Deshalb ist das Angebot von Unibail, auf Basis dieser Konzeption und einer Fläche von 80.500 m² BGF Handelsfläche (ohne Wegeflächen) entsprechend etwa 68.000 m² Verkaufsfläche, realisieren zu wollen und nur bei Erreichen dieser Größenordnung auch realisieren zu können, nicht überraschend. 80.500 m² Handelsfläche erweisen sich daher als notwendig. Nur so lässt sich eine ausreichende Diversität des Angebots darstellen, das heutigen Kundenansprüchen genügt, insbesondere auch derjenigen, die als Besucher nach Hamburg kommen. Damit steigt auch die Integrationsfähigkeit des Kreuzfahrtbetriebs und seiner Kunden sowie der großen Kultureinrichtungen wie Elbphilharmonie und damit die Bindungsfähigkeit für Touristen. Auf der Fläche können auch große Ankernutzer des Einzelhandels ihren Platz trotz ihrer gegenüber kleineren Läden niedrigen Flächenproduktivität finden. Sie schaffen die Grundfrequenz der Besucher und Kunden im Wochenverlauf und nicht nur am Wochenende, die notwendig ist, um erfolgreich kleinere und mittelgroße Läden anzusiedeln und außerhalb des Überseequartiers zu betreiben. In der HafenCity ist das zurzeit nicht der Fall.

Dass bei der Größenordnung der Einzelhandelsflächen eine insulare Entwicklung des Überseequartiers entstehen könnte, ist nicht zu erwarten. Räumlich liegt der Einzelhandel im Zentrum der HafenCity, was „Spillover-Effekte“ in nahezu alle Richtungen zulässt. Konzeptionell ist der Einzelhandel städtebaulich in die HafenCity so integriert (s. zu Städtebau/Architektur Ziffer 2.3 dieser Drucksache), dass keine Klimagrenze und ein „Innen-Außen“ zwischen den neuen Flächen und der sonstigen HafenCity entsteht. Der Übergang ist physisch, optisch und emotional graduell. Die Verknüpfung mit öffentlichen Flächen, dem Wasser und den Laufwegen der HafenCity schafft eine integrierte Gesamtqualität. Das wird durch viele Regelungen im Vertrag abgesichert.

Daher entsteht eine hohe fußgängerbezogene Integration des Standorts Überseequartier, der anderen Standorte und den Straßenachsen in der HafenCity. Laufwege zwischen Strandkaispitze und Überseequartier, von der Elbphilharmonie entlang des Kaiserkais zum Überseequartier, der

Wegelagen zwischen Speicherstadt und südlichem Überseequartier inklusive des nördlichen Überseequartiers, die Laufwege um den Magdeburger Hafen, aber auch zwischen Shanghaiallee und Lohsepark zum Überseequartier und vom Baakenhafen zum Überseequartier – und jeweils auch umgekehrt – werden durch die gesteigerte Grundfrequenz des Fußgängerlaufs besonders profitieren.

Da der Anteil der belegten Handelsflächen und publikumsbezogenen Nutzungen in der gesamten HafenCity in den Erdgeschossen heute weniger als 10.000 m² von über 60.000 m² beträgt und viele andere öffentlichkeitsbezogene Nutzungen – Ausstellung, Kultur, Freizeit, Entertainment, Bildung – die Erdgeschosslagen dominieren (Erhebung HafenCity Hamburg GmbH, 2014), werden sowohl die Einzelhandelsflächen als auch die anderen publikumsbezogenen Nutzungen von der neuen Einzelhandelsstärke des Überseequartiers in Verbindung mit seinem offenen baulichen Charakter profitieren. Das stark einzelhandelsgeprägte südliche Überseequartier mit seiner hohen Anziehungskraft für Kunden schafft erst die Voraussetzungen für eine langfristig gut funktionierende, urbane HafenCity mit vielen anderen publikumsbezogenen Nutzungen.

Außerhalb der Standorte für Nahversorgung erlaubt das Konzept die Diffusion von Besuchern und Kunden durch die HafenCity. Die vielen interessanten Einzelkonzepte, Nischen- und Spezialangebote des Einzelhandels außerhalb des Überseequartiers schaffen die nötige Gesamtsichtbarkeit und Kundenfrequenz und führen den anderen öffentlichkeitsbezogenen Nutzungen ebenfalls neue Besucher und Kunden zu. Damit entsteht auch ein wiederum sehr viel interessanteres Milieu in der HafenCity, das Nutzerexperimenten neue Möglichkeiten verschafft.

Gleichzeitig ist die Überseequartierentwicklung stark genug, um den Endpunkt für ein graduelles Zusammenwachsen von bestehender City und HafenCity zu bewirken, wie sowohl im HafenCity Masterplan 2000 als auch im Innenstadtkonzept 2014 gefordert. Eine Integration ist bisher nicht entstanden, weil mit der Domplatzbebauung ein Trittstein entfallen ist, die Trennung durch die Willy-Brandt-Straße und die in Ost-West-Richtung verlaufende Speicherstadt noch immer relativ stark ist, das Wachstum der City sich in den letzten 10 Jahren überwiegend nicht in Richtung HafenCity orientiert hat und mit den geplanten Vorhaben bis 2020 (bis auf das Nikolaiquartier) auch nicht leisten wird. Die ohnehin immobilienwirtschaftlich notwendige Stärke der einzelhandels-

geprägten Überseequartierentwicklung schafft damit auch instrumentell die Voraussetzung für das gewollte Zusammenwachsen von City und HafenCity.

Es besteht jetzt die große Chance, diese Integration zu planen und in den kommenden Jahren zu realisieren. Die City wächst einzelhandelsbezogen mit hoher Dynamik; über 40.000 m² Verkaufsfläche entstehen an verschiedenen Standorten bis 2020 (GfK 2014). Die Nachfrage von Einzelhändlern für Zentrumsflächen soll sich nach verschiedenen Quellen (Innenstadtkonzept 2014, Comfort-Gutachten, verschiedene Jahre) auf mindestens 150.000 m² belaufen. Flächen, die auf mittlere Sicht in der City nicht geschaffen werden können. Und der Anteil an den Handelsflächen im Zentrum Hamburgs ist unter den deutschen Metropolen (außer Berlin) gemäß GfK 2014 am niedrigsten. Gleichzeitig wächst sowohl die Bevölkerung Hamburgs bis 2030, als auch Hamburgs Einzelhandelszentralität und die Zahl der Übernachtungen und des Tourismus generell. Unter diesen Rahmenbedingungen werden zwar Umverteilungen zwischen verschiedenen Standorten und Marktsegmenten durch eine starke Überseequartierentwicklung nicht ausbleiben; sie werden aber voraussichtlich temporär bleiben und es ist zu erwarten, dass das Überseequartier insgesamt einen starken eigenständigen Schub zur Einzelhandelsattraktivität Hamburgs generieren wird:

- durch ein besonderes städtebauliches Konzept,
- durch die Integrationswirkung des Konzepts in Verbindung mit den Stärken Hamburgs (maritimes Milieu, Kreuzfahrt, Elbphilharmonie, Speicherstadt, HafenCity insgesamt usw.),
- durch das Heranführen von neuen Handelskonzepten und,
- durch die Sichtbarkeit des Konzeptes im Rahmen der internationalen „Besucherbrand“ HafenCity.

2.3 Städtebau und Architektur

Das städtebauliche Konzept, das dem neuen Funktionsplan (siehe Anlage 2) zu Grunde liegt, folgt den vorhergehenden Konzeptionen, ist aber auch durch neue Elemente gekennzeichnet, die zu einer erheblich höheren funktionalen Qualität insbesondere der publikumsbezogenen Nutzungen, d.h. Einzelhandel, Gastronomie, Entertainment und Kreuzfahrtbetrieb führen.

Die grundsätzliche Nord-Süd-Orientierung der bisherigen Konzeption, repräsentiert durch eine zentrale Achsenkonzeption des Überseeboule-

vards von der Speicherstadt bis zur Elbe, die Achse entlang des 10. Längengrades in modifizierter Ostlage und im Westen repräsentiert durch die San-Francisco-Straße in neuer Höhenlage, bleibt erhalten. Die Ost-West-Achse oberhalb der Haltestelle Überseequartier bleibt frei von Bebauung; die beiden großen Gebäudeblöcke nördlich der Achse bleiben in ihrer Kubatur im Wesentlichen erhalten, werden aber nunmehr oberhalb der Handelsgeschosse für Wohnzwecke genutzt. Das städtebauliche Erscheinungsbild knüpft mit diesen beiden Gebäuden stark an die Gebäude des nördlichen Überseequartiers an.

Für den Südteil des Areals stellten sich folgende Aufgaben, die als gemeinsame städtebauliche und funktionale Abwägung gewertet werden müssen:

Im vormaligen Entwurf des südlichen Überseequartiers waren zwar durchweg zwei Geschosse Handelsflächen vorgesehen, das erste Obergeschoss besaß aber keinen eigenen im Obergeschoss gelegenen Antritt, sodass nur größere Läden über zwei Ebenen mit Antritt im Erdgeschoss möglich waren und damit eine viel zu geringe Zahl an mittleren und kleinen Läden, eine zu geringe Schaufensterlänge und ein zu wenig ausgeprägtes Gegenüber von Ladeneinheiten.

Um den Lauf auf zwei Ebenen zu erreichen, bestehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten: Die erste ist, im ersten Obergeschoss von der Fassade zurückgesetzte Laufwege (ähnlich Arkaden) einzuplanen, was dann aber sehr viele verknüpfte Laufwege mit Brücken als Querungen und Fahrtreppen im öffentlichen Luftraum der Wegeflächen erfordert. Der Wegeflächenraum wird optisch zur Mall. Der Bauherr hat sich indes für die Nutzung der Warftebene entschieden. Dabei wird ein oberes Erdgeschoss in bisheriger Höhenlage (8,30 bis 9,20 m üNN) und das Warftgeschoss darunter als Handelsgeschoss ausgebildet. Dies bedeutet keine Einschränkung des Hochwasserschutzes. Soweit wie möglich werden Erdgeschosswege und Warftlaufwege mit großzügigen Öffnungen dazwischen versehen. Atmosphärisch wird dadurch der Raum oberhalb der Erdgeschossesebene als Stadtraum zwischen Gebäuden erhalten.

Um zwischen Kreuzfahrtterminal und Einzelhandel eine enge Verknüpfung herzustellen, wird die San-Francisco-Straße von Norden nach Süden auf ca. 14,20 m üNN ansteigend angehoben. Die handelsgeprägte Warftebene schiebt sich unter der Straße hindurch in den Bereich von Kreuzfahrtterminal und Hotel. Durch die Zwei-Ebenen-Konzeption mit oberem und unterem Erdge-

schoß (Warftebene) und der Verknüpfung der Gebäude unter der San-Francisco-Straße hindurch lässt sich sowohl eine für den Einzelhandel notwendige kritische Masse und hohe Funktionalität darstellen, das Kreuzfahrtgästepotential besser für Hamburg mobilisieren als auch gleichzeitig die Grundkonzeption von Einzelgebäuden eines städtebaulichen Ensembles oberhalb des Erdgeschosses umsetzen.

Alle Anbieter im Interessenbekundungsverfahren haben auf einen architektonischen Wetterschutz bestanden, Überlegungen dazu waren bereits im Konzept des Konsortiums aus dem Jahr 2005 enthalten. Die übrigen Anbieter bestanden alle auf der Errichtung deutlich geschlossenerer Konzeptionen (Shopping Center). Nur Unibail war zu einer offenen, nicht klimatisierten Konzeption bereit. Die verhandelte Lösung zum Wetterschutz im überarbeiteten Konzept umfasst zwei wesentliche Komponenten: Erstens eine dergestaltete Ausrichtung der Gebäude, dass die starke Windexposition insbesondere aus der Hauptwindrichtung reduziert wird, zweitens eine Dachkonzeption für einen Teil der Wegeflächen (insbesondere südlich der U4-Haltestelle Überseequartier), die an die Gebäude anschließt, aber offen bleibt. Ein solches Konzept erinnert in Grundzügen an ein offenes Galeriekonzept des 19. Jahrhunderts. Das Dach im Kernbereich der handelsgeprägten Gebäude schließt an die Fassaden an und schützt nicht nur in diesen Bereichen gegen Regen, Schnee und Eis, sondern schafft auch einen gewissen Windschutz. Windschutz ist an diesem Standort von zentraler Bedeutung, weil das Areal an die freie Fläche der Elbe anschließt, es durch die Gebäude zu erheblichen Verwirbelungs- und Beschleunigungseffekten kommt, die durch die unterschiedlichen Höhen der Gebäude (urbaner Kranz hoher Gebäude) noch deutlich verstärkt wird. Deshalb werden im Südosten (zur Überseepiazza) auch eine Türanlage und im Südwesten eine beiseite schiebbare Türanlage (nicht erkennbar) vorgesehen. Der überdachte Raum bleibt im Norden völlig offen (ohne Türanlagen).

Die Wegeflächen zwischen den Gebäuden – ob überdacht oder nicht, ob in der Erdgeschoss-Ebene oder nicht – werden nicht klimatisiert (durch Dienstbarkeit gesichert). Die Wegeflächen des Erdgeschosses (bis auf die Wegeflächen westlich des Boulevards, die unter der San-Francisco-Straße führen) bleiben durchgängig 24 Stunden geöffnet. Sie bleiben damit ebenfalls öffentlich erfahrbarer Stadtraum. Der Entfall der „Klimagrenze“ zwischen dem handelsgeprägten Bereich des südlichen Überseequartiers und der übrigen HafenCity und die Offenheit sind die zen-

tralen Voraussetzungen dafür, dass lauf- und nutzungsbezogen die Integration über Besucher und Kunden gelingt.

Noch nicht abschließend erfolgt ist die Abstimmung über den südlichen Abschluss der Bebauung. Im Rahmen des Architekturverfahrens wird bestimmt, wie sich ein klarer Südabschluss mit möglicherweise dem Entfall eines Turmes und einer besseren räumlichen und funktionalen Gestaltung der Gastronomieflächen darstellen lässt, der dann zu einem angepassten Funktionsplan führt.

Statt des Science Center Gebäudes wird als signalsetzendes Gebäude ein besonderes, bürogenutztes, markantes, ca. 70 m hohes Gebäude in der prominenten Ecklage Magdeburger Hafen/ Elbe mit öffentlicher Aussichtsplattform (evtl. Gastronomie) nach dem Entwurf des französischen Pritzker-Preisträgers Christian de Portzamparc positioniert. Damit gelingt auch ein besonderer Stadtabschluss in der Achse von der bestehenden City zur Elbe.

Das städtebauliche Konzept des südlichen Überseequartiers knüpft an viele Themen der bisherigen Konzeption an, schafft aber deutlich bessere funktionale Voraussetzungen für den langfristig erfolgreichen Betrieb des Überseequartiers als kommerzielles Herz der HafenCity. Gleichzeitig bewahrt es bei verbessertem Wetterschutz den offenen Charakter, der grundlegend für die positiven Rückkoppelungswirkungen auf die gesamte HafenCity-Entwicklung und deren Verknüpfung mit der bestehenden inneren Stadt ist.

Die Weiterentwicklung und Qualifizierung des städtebaulich-architektonischen Konzepts erfolgt grundsätzlich unter Berücksichtigung folgender Vereinbarungen:

- Die Vorentwurfsplanung sowie gegebenenfalls weitere Überarbeitungen erfolgt im Rahmen von Architektur-Workshops (mit bereits mit der FHH (Oberbaudirektor) für jedes Gebäude abgestimmten Architekten). Diese werden dann in einen Funktionsplan eingearbeitet.
- In regelhaften Abstimmungsprozessen zwischen dem Bauherrn, den Architekten, der BSU und der HCH werden die architektonischen Konzepte weiterentwickelt und verbindlich protokolliert.
- Das Ausscheiden eines Architekten und die Neuverpflichtung kann nur mit Zustimmung der FHH erfolgen.

3. Vertragsinhalt des Übertragungsvertrags

Im Rahmen des Übertragungsvertrags veräußert das Konsortium die auf Grundlage des GKV 2005 von der FHH erworbenen, nun in seinem Eigentum stehenden Flächen des südlichen ÜSQ an Unibail. Es handelt sich konkret um die Teilflächen SPV 14 bis 21.

3.1 Übergang der Projektverantwortlichkeit auf Unibail bei Vorweggenehmigungsreife

Mit dem Eigentum an den Teilflächen SPV 14 bis 21 wird auch die Projektverantwortlichkeit für das südliche ÜSQ auf Unibail übergehen. Unibail hat sich verpflichtet, diese Projektverantwortung und die Entwicklerrisiken für die weitere architektonisch-städtebauliche Planung vor Erlass des für die Umsetzung des neuen Bebauungs- und Nutzungskonzepts erforderlichen Bebauungsplans und der Erteilung entsprechender Baugenehmigungen zu übernehmen. Hierzu wird Unibail in Abstimmung mit der FHH die entsprechenden planerischen Vorarbeiten (für alle Gebäude eine abgestimmte, weiterentwickelte Vorentwurfsplanung mit abgestimmten Architekten) auf Basis der Funktionsplanung erbringen. Die weitere Planungs- und Realisierungsverantwortung und die damit verbundenen Entwicklerrisiken werden ab dem Zeitpunkt von Unibail getragen, an dem die Erteilung von Baugenehmigungen im Rahmen der sog. „Vorwegenehmigungsreife“ (§ 33 BauGB) rechtlich möglich ist.

3.2 Kaufpreisfälligkeit

Der von Unibail für die Teilflächen SPV 14 bis 21 sowie für miterworbene Rechte (bisher vom Konsortium erbrachte Planungen, Rechte an der Domain „Überseequartier“) an das Konsortium zu zahlende Kaufpreis in Höhe von insgesamt 95,5 Mio. Euro wird grundsätzlich wie folgt fällig:

Zunächst wird der Kaufpreis auf einem Treuhandkonto hinterlegt. Voraussetzung für die Hinterlegung sind neben den für eine Grundstücksübertragung üblichen Voraussetzungen (z.B. Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch)

- die Kenntnisnahme der Bürgerschaft von dem am 10. Dezember 2014 geschlossenen Nachtrag zum GKV 2005,
- das Vorliegen der Vorwegenehmigungsreife sowie der Ablauf einer viermonatigen Prüffrist in Bezug auf die Vorwegenehmigungsreife durch Unibail und
- die Erteilung eines Rangrücktritts der finanzierenden Bank des Konsortiums hinsichtlich der

die neuen Kaufrechte der FHH absichernden Rückauflassungsvormerkung (s. Ziffer 4.11 dieser Drucksache).

Erst nach Vorliegen weiterer Voraussetzungen, zu denen unter anderem die Umschreibung des Eigentums auf Unibail bezüglich der Teilflächen SPV 14 bis 21 und die ranggerechte Eintragung der die neuen Kaufrechte der FHH absichernden Rückauflassungsvormerkung gehören, wird der Kaufpreis vom Treuhandkonto an das Konsortium ausgezahlt.

Unter bestimmten Voraussetzungen besteht ein Direktzahlungsrecht von Unibail an das Konsortium, ohne dass hierdurch die Rechtsposition der FHH beeinträchtigt würde.

Die Differenz zwischen dem von Unibail an das Konsortium zu zahlenden Kaufpreis und dem im Rahmen des GKV 2005 vom Konsortium für die betreffenden Teilflächen an die FHH gezahlten Kaufpreises von 75.771.929 Euro ergibt sich daraus, dass das Konsortium inzwischen Vorleistungen auf den Grundstücken erbracht hat (Bodenaushub mit fachgerechter Beseitigung belasteten Bodens, Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Bau der U-Bahn-Haltestelle Überseequartier, Herstellung der Baugrube sowie Gründung auf den Teilflächen SPV 14 und 16, Planungsleistungen), welche werterhöhend wirken und für die weitere Entwicklung des südlichen ÜSQ von Nutzen sind.

3.3 Moratorium der Hypothekbank Frankfurt

Die von Unibail vom Konsortium zu kaufenden Teilflächen SPV 14 bis 21 sind zur Zeit mit Grundschulden zugunsten der Hypothekbank Frankfurt belastet, die vom Konsortium zur Finanzierung der Bauvorhaben im Überseequartier aufgenommen wurden. Die Hypothekbank Frankfurt hat sich unter bestimmten Voraussetzungen gegenüber Unibail verpflichtet, diese Grundschulden bis zum 31. Dezember 2016 nicht zu verwerfen („Moratorium“) und diese bei Erhalt des Kaufpreises in Höhe von 95,5 Mio. Euro zu löschen. Falls dennoch Vollstreckungsmaßnahmen erfolgen oder die Löschungsunterlagen der Hypothekbank, z.B. wegen Ablauf der Befristung des zugehörigen Treuhandauftrags nicht mehr genutzt werden können, steht Unibail ein Rücktrittsrecht vom Übertragungsvertrag zu. Dies würde dazu führen, dass sowohl der Nachtrag zum GKV als auch der GKV 13&22 hinfällig würden und stattdessen die Regelungen der Exitvereinbarung mit dem Konsortium (s. Ziffern 6.2 und 6.3 dieser Drucksache: entweder Rückkauf der Grundstücke vom Konsortium durch die FHH oder An-

passung des bisherigen GKV 2005) greifen würden.

4. Vertragsinhalt des Nachtrags zum GKV 2005 und des GKV 13&22

Nachfolgend werden wesentliche Eckpunkte des Nachtrags zur Anpassung des GKV 2005 kurz dargestellt:

4.1 Vertragspartner

Mit Unibail-Rodamco ÜSQ Holding B.V., einer holländischen Kapitalgesellschaft, die direkt bzw. indirekt die alleinige Gesellschafterin der grundstückshaltenden Unibail-Projektgesellschaften ist („Unibail-Holding“), steht der FHH ein zentraler und gesamtverantwortlicher Vertragspartner für die Entwicklung des südlichen Überseequartiers zur Verfügung. Unibail-Holding haftet gegenüber der FHH als Mithaftungsgesellschaft insbesondere für die Erfüllung sämtlicher Planungs- und Bauverpflichtungen (s. Ziffern 4.3 bis 4.5 dieser Drucksache) der insgesamt 16 grundstückshaltenden Tochtergesellschaften. Zudem übernimmt mit Unibail-Rodamco ÜSQ Süd Quartiersmanagement GmbH („Quartiersmanagementgesellschaft“) eine weitere Tochtergesellschaft der Unibail-Holding die Quartiersmanagementpflichten für die öffentlich zugänglichen Wegeflächen des südlichen ÜSQ (s. Ziffer 4.9 dieser Drucksache). Möglicherweise werden die grundstückshaltenden Gesellschaften ein mit Unibail verbundenes Tochterunternehmen mit der Erbringung der geschuldeten Planungs- und Bauleistungen beauftragen, ohne dass die grundstückshaltenden Gesellschaften oder Unibail-Holding hierdurch aus ihren diesbezüglichen Verpflichtungen gegenüber der FHH befreit würden.

4.2 Veräußerung und Nutzung von Grundstücken der FHH

Neben den Teilflächen, die Unibail im Rahmen des Übertragungsvertrags vom Konsortium erwirbt, sollen das ehemals für die Kultureinrichtung Science Center vorgesehene städtische Grundstück mit einer Größe von ca. 0,6 ha (Teilfläche SPV 13) sowie eine weitere städtische Teilfläche mit einer Größe von ca. 0,8 ha (Teilfläche nördlich des Kreuzfahrtterminals/Hotels; Baufeld 64 nach Flächenstand HCH inklusive Straßenland = SPV 22) samt kleinerer Arrondierungsflächen mit einer Größe von insgesamt 0,3 ha als integraler Bestandteil in das Gesamtkonzept der Entwicklung des südlichen ÜSQ einbezogen werden. Zu diesem Zweck heben die FHH und das Konsortium den von ihnen im Rahmen des GKV 2005 geschlossenen Erbbaurechts-

vertrag für die Teilfläche SPV 13 auf und die FHH verkauft die vorgenannten städtischen Grundstücke im Rahmen des GKV 13&22 zu einem Kaufpreis von insgesamt 34,75 Mio. Euro (Teilfläche SPV 13 = 22 Mio. Euro, Teilfläche SPV 22 = 9 Mio. Euro, Arrondierungsflächen = 3,75 Mio. Euro) zu Volleigentum an Unibail.

Darüber hinaus ist Unibail nach Maßgabe eines jeweils noch abzuschließenden Gestattungsvertrags bzw. Sondernutzungsvertrags berechtigt, an das südliche ÜSQ angrenzende Grundstücke und Verkehrsflächen der FHH für Zwecke des Verbaus und der Ankersetzung grundsätzlich unentgeltlich zu nutzen und Teile der Promenadenfläche westlich des Magdeburger Hafens plangemäß in gewissem Umfang durch das neue Gebäude auf der Teilfläche SPV 13 zu überbauen, ohne hierdurch die Durchwegung zu behindern.

Die FHH (Sondervermögen Stadt und Hafen, vertreten durch die HCH) wird die öffentlichen Straßenflächen, die an das südliche ÜSQ angrenzen, im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Fertigstellung bzw. Eröffnung der an den jeweiligen Straßenflächen belegenen Bauvorhaben von Unibail auf eigene Kosten wie üblich herstellen. Sofern die FHH dieser Verpflichtung nicht fristgerecht nachkommt, hat Unibail das Recht, die Straßenflächen im Wege der Ersatzvornahme in einem provisorischen Zustand auf Kosten der FHH herzustellen. Weitergehende Schadensersatzansprüche gegen die FHH wegen Verletzung ihrer Pflichten zur Herstellung der Straßenflächen sind auf 100.000 Euro begrenzt.

4.3 Planungs- und Genehmigungsverfahren

Der Planung von Unibail für das südliche ÜSQ (Teilflächen SPV 13 bis 22) liegt ein auf den Planungsstand bei Beurkundung abgestimmter Funktionsplan zugrunde. Der Funktionsplan bedarf nach Wirksamwerden des Nachtrags einer konkretisierenden Fortschreibung in Zusammenarbeit mit der FHH. Unibail hat die Planung und den Bau neben dem Funktionsplan auch an anerkannten Standards zum nachhaltigen Bauen gemäß Umweltzeichen HafenCity GOLD-Standard (oder gemäß einem gleichwertigen Standard von DGNB oder BREEAM) sowie an Konzepten nachhaltiger Mobilität (Car-Sharing, Elektromobilität, fahrradfreundliche Gestaltung) auszurichten.

Unmittelbar nach Wirksamwerden des Nachtrags wird Unibail diverse architektonische Qualifizierungsverfahren, inklusive derjenigen für das Dach, initiieren. Diese Verfahren dienen – soweit nicht bereits aus der bisherigen Vorplanung fest-

stehend und im GKV Süd abgebildet – der Auswahl von besonders qualifizierten und renommierten Architekten für einzelne Gebäude und/oder der Fortschreibung des bisherigen Planungsstandes hin zu einer vollwertigen Vorentwurfsplanung. Unibail hat sich verpflichtet, dieses Verfahren spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Eintritt der Rechtswirksamkeit des Vertrages zum Abschluss zu bringen, wobei die Frist bei Überarbeitungsbedarf hinsichtlich der Ergebnisse um drei Monate verlängert würde.

Die FHH wird regelhafte Planungsrunden mit Unibail durchführen, um gemeinsam mit Unibail und den Architekten die gewünschten Qualitäten zu erarbeiten. Die aus den Qualifizierungsverfahren und den Planungsrunden resultierende Abstimmung über die für die architektonische und städtebauliche Qualität wesentlichen Aspekte wird zur Grundlage der Bauanträge und der Bauverpflichtung von Unibail.

Innerhalb von maximal neun Monaten nach Wirksamwerden des Vertrags soll in enger Kooperation mit den städtischen Beteiligten ein fortgeschriebener Funktionsplan erarbeitet, abgestimmt und gegebenenfalls notariell beurkundet werden. Kommt eine Einigung nicht zustande, gilt der der Drucksache beigelegte Funktionsplan (Anlage 2) inklusive der zwischenzeitlich gemeinsam abgestimmten architektonischen Präzisierungen.

Zeitgleich und in ständiger Wechselbeziehung hierzu werden die erforderlichen Verfahrensschritte mit dem Ziel eingeleitet, für das südliche ÜSQ insgesamt einen neuen, das Bebauungskonzept des GKV Süd reflektierenden Bebauungsplan anstelle des derzeit gültigen Bebauungsplans Hamburg-Altstadt 39/HafenCity 5 und eines Teilbereichs des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans HafenCity 7 aufzustellen. Hierzu wird Unibail eng mit den zuständigen Behörden, insbesondere der BSU, sowie mit der HCH kooperieren, sodass angemessen zügig die Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 Absatz 1 BauGB und damit die Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen erreicht wird.

Um sodann eine baldige Realisierung der Bauvorhaben zu ermöglichen, verpflichtet sich Unibail, sämtliche erforderliche Bauanträge für die geplanten Bauvorhaben, inklusive des Antrags für die Teilbaugenehmigung der Baugrube, spätestens neun Monate nach Erreichen der Vorweggenehmigungsreife zur Genehmigung einzureichen, zumindest einen der Bauanträge bereits innerhalb der ersten sechs Monate nach Erreichen der Vorweggenehmigungsreife.

Gemäß Kaufvertrag hat der Käufer ein Rücktrittsrecht, wenn der Bebauungsplan bis zum 30. April 2017 nicht den Stand der Vorweggenehmigungsreife nach §33 BauGB erreicht hat (siehe auch 4.11, Teil (c) Rücktrittsrechte). Sollte sich der Beginn der Fristlaufzeit für die Erarbeitung des Funktionsplans verzögern, kann es zu zeitlichen Engpässen für das anschließende Bauleitplanverfahren kommen.

4.4 Bodenverhältnisse

Hinsichtlich der Bodenverhältnisse im südlichen ÜSQ sieht der Nachtrag die Zuordnung der Entsorgungsverantwortung wie folgt vor:

a) Baugrundhindernisse

An den Mehrkosten, die Unibail durch den Umgang mit Baugrundhindernissen (Reste früherer Bebauungen etc.) entstehen, beteiligt sich die FHH mit einem Pauschalbetrag in Höhe von insgesamt 1.339.427 Euro (brutto). Der Betrag entspricht dem verbleibenden Restbetrag aus dem GKV 2005, der dem Konsortium bei Erfüllung seiner Vertragspflichten von der FHH zugefallen wäre (s. Ziffer 6.1 lit. b) dieser Drucksache). Dieser Pauschalbetrag wird grundsätzlich zwei Wochen nach Eigentumsumschreibung der Flächen des ÜSQ Süd auf Unibail zur Zahlung an Unibail fällig.

b) Verunreinigungen

Grundsätzlich trägt Unibail ab Übernahme der Projektverantwortlichkeit die Risiken von Verunreinigungen im Sinne von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten (ehemaliger Gaswerkstandort) im südlichen ÜSQ. Dabei wird der Gründungshorizont gegenüber dem bisherigen Konzept von ca. 0 m üNN auf -6 m üNN abgesenkt. Dies führt insgesamt zu einem Aushubvolumen von ca. 780.000 m³ (entsprechend etwa 30.000 LKW-Fahrten) und auch zu einem Mehranfall von belastetem Boden unterhalb des bisherigen Sanierungshorizontes.

- Für den Fall, dass die Mehrkosten für den Bodenaushub, insbesondere auf Grund von Verunreinigungen des ehemaligen Gaswerkstandortes, trotz der bereits erfolgten Sanierung der Fläche einen Gesamtbetrag von 8,0 Mio. Euro (zzgl. Umsatzsteuer) übersteigen, erstattet die FHH den über diesen Schwellenwert hinausgehenden Betrag an Unibail auf entsprechenden Nachweis. Die Kostenerstattung ist grundsätzlich beschränkt auf die Nettokosten ohne Umsatzsteuer; allerdings trägt die FHH wirtschaftlich die Umsatzsteuer insoweit, als Unibail

bezogen auf den auf dem Standort des ehemaligen Alten Gaswerks zu errichtenden Wohnturm nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Risiken oberhalb des Zahlbetrags von Unibail von 8 Mio. Euro können vom Sondervermögen Stadt und Hafen getragen werden, wie das bei Grundstücksverkäufen in der HafenCity üblich ist.

- Im Gegenzug trägt Unibail die Kosten für die Wasserhaltung und, für den Zeitraum der Baumaßnahmen, auch für die Wasserreinigung im Rahmen einer Wasserhaltung auf dem südlichen ÜSQ vollumfänglich selbst. Mehrkosten für den Bodenaushub betreffend die Teilflächen SPV 14 und 16 werden von der FHH nicht erstattet; hierzu haben Unibail und das Konsortium im Übertragungsvertrag eine Regelung getroffen, nach der sich das Konsortium an diesen Kosten beteiligt.
- Unibail und die FHH werden den Vorgang des Bodenaushubs und der Chargenbildung von belasteten Böden sowie der Ausschreibung und Auftragserteilung fachlich abstimmen, sodass Kosteneffizienz sichergestellt werden kann.
- Es wird angestrebt, dass die BSU nach Fertigstellung der Bauvorhaben eine Freistellungserklärung für alle Grundstücke des südlichen ÜSQ erteilt. Zudem wird die FHH Unibail für den Zeitraum von 20 Jahren ab Vertragsschluss von solchen Ansprüchen von Nachbareigentümern freihalten, die ihre Ursache in Verunreinigungen auf dem südlichen ÜSQ haben, sofern diese Verunreinigungen am Tag des Eigentumsübergangs auf Unibail bereits vorhanden waren.
- Die Kostentragung für Kampfmittelsondierung und eine etwaige Kampfmittelbeseitigung richtet sich nach den Regelungen der Kampfmittelverordnung, wonach die Kosten der Kampfmittelbeseitigung von der Freien und Hansestadt Hamburg zu tragen sind.

4.5 Bauverpflichtungen

Das südliche ÜSQ soll – unter Einhaltung der hohen Qualitätsstandards an diesem Standort – möglichst zügig und zeitlich in möglichst engem Zusammenhang realisiert werden. Vor diesem Hintergrund hat sich Unibail zur baulichen Umsetzung der im GKV Süd, insbesondere im (noch weiterzuentwickelnden) Funktionsplan, näher bestimmten Bauvorhaben auf Grundlage der noch zu erteilenden Baugenehmigungen verpflichtet.

Auf Grund bauphysikalischer Notwendigkeiten, die sich aus der Wasserlage des südlichen ÜSQ und der Tatsache ergeben, dass die Umgebung des südlichen ÜSQ bereits weitgehend bebaut und in Betrieb genommen wurde, ist eine Phasierung des Projekts vorgesehen. Vor diesem Hintergrund werden vorrangig die zentralen Gebäude des Quartiers („Kernflächen“) sowie einige weitere Gebäude realisiert. Die Kernflächen bestehen insbesondere aus den Gebäuden auf den Teilflächen SPV 17 bis 22 und schließen das Gebäude ein, in welches die Kreuzfahrtterminalflächen integriert werden (s. Ziffern 4.7 und 5 dieser Drucksache).

Die Realisierungsfristen lassen sich wie folgt skizzieren:

a) Kernflächen

- Baubeginn spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Erteilung der erforderlichen Baugenehmigungen;
- Fertigstellung der Baugrube innerhalb von 21 Monaten nach vertraglich vorgesehenem, spätesten Termin für den Baubeginn, wobei bei einer etwaigen Einrichtung eines Schwarz-Weiß-Bereichs (z.B. bei bisher nicht bekannten Sanierungsnestern in tieferen Bodenschichten) bei der Herstellung der Baugrube die Frist um die Hälfte der Zeit, in dem der Schwarz-Weiß-Bereich betrieben wurde, verlängert wird;
- Fertigstellung der Gebäude spätestens innerhalb von 48 Monaten nach vertraglich vorgesehenem, spätesten Fertigstellungstermin für die Baugrube; die Fertigstellung umfasst insbesondere die Fertigstellung der Gebäude selbst (im Wesentlichen), die Fertigstellung der zugeordneten Wegeflächen und die Eröffnung der Einzelhandelskomponenten. Der Spätest-Termin kann sich zur Erreichung eines marktgängigen Eröffnungstermins im Frühjahr oder Herbst um maximal bis zu fünf Monate nach hinten verschieben.

b) Sonstige Flächen

- Der Wohnturm auf der Teilfläche SPV 22 sowie die unterhalb der Geländeoberkante liegenden Gebäudeteile (Tiefgarage und Warftgeschoss) auf den Teilflächen SPV 14, SPV 15 und SPV 16 sind zeitgleich mit den entsprechenden Gebäudeteilen auf den Kernflächen fertigzustellen;
- Die Fertigstellungsfristen für die sonstigen Bauvorhaben (oberirdische Gebäudeteile) sind, mit unterschiedlichem Nachlauf von 12, 24 oder maximal 48 Monaten, an die

Eröffnung der Kernflächen für die Öffentlichkeit gekoppelt;

- Gegebenenfalls wird Unibail die Teilfläche SPV 15 (zunächst oder dauerhaft) ausschließlich als mit Warftgeschoss und Tiefgarage unterbaute Platzfläche ohne oberirdische Gebäudeteile herstellen. Vertraglich in Betracht kommt jedoch auch, nach näherer Abstimmung mit der FHH in der Planungsphase, eine Bebauung mit einem Gebäude und Veränderung der Südkante der Bebauung.

Die Planungs- und Baufristen können sich aus vertraglich festgelegten Gründen verlängern, z.B. wegen der Insolvenz eines Architekten oder Generalunternehmers, für den Fall, dass eine Baugenehmigung außer Vollzug gesetzt wird, oder aus sonstigen, von Unibail nicht zu vertretenden Gründen.

4.6 Wegeflächen

Die Wegeflächen auf den von Unibail zu erwerbenden Grundstücken stehen der Allgemeinheit grundsätzlich wie Wege öffentlicher Zweckbestimmung 24 Stunden am Tag zur Benutzung offen. Dies gilt insbesondere für Flächen der oberen Erdgeschosssebene, unabhängig davon, ob sie überdacht oder nicht überdacht sind. Für die Wegeflächen im Warftgeschoss (untere Erdgeschosssebene) sowie die überdachten Wegeflächen westlich des Überseeboulevards ist eine nächtliche Schließung von maximal 23 Uhr abends bis 7 Uhr morgens zulässig. Die Wegeflächen im Warftgeschoss können zudem an nicht-verkaufsoffenen Sonn- und Feiertagen ganztägig geschlossen sein. Grundlegende weitere Regeln zur Nutzung der Wegeflächen durch die Öffentlichkeit finden sich in einer Benutzungsordnung.

4.7 Kreuzfahrtterminal

Derzeit befindet sich auf der Teilfläche SPV 21 ein erfolgreich betriebenes provisorisches Kreuzfahrtterminal („Provisorium“) bestehend aus zwei Gebäuden, Freiflächen und zwei Schiffs-Liegeplätzen. Das Provisorium soll zunächst auf dieser Teilfläche weiterbetrieben werden. Nach entsprechender Aufforderung durch Unibail wird die FHH in Abstimmung mit dem Terminalbetreiber das Provisorium rechtzeitig vor Baubeginn durch Unibail (Halle Terminal 2) räumen. Die Kaioperationsfläche für den östlichen Liegeplatz (Liegeplatz 2) wird Unibail als Baustelleneinrichtungs- und Baustellenlogistikfläche ab November 2016 zur Verfügung gestellt. Das Terminalgebäude 1 mit der

Kaioperationsfläche am Liegeplatz 1 kann auch während der Bauphase auf dem südlichen ÜSQ durchgehend weiterbetrieben werden, selbst während das integrierte Terminal-, Hotel- und Handelsgebäude gebaut wird.

Im Rahmen der Entwicklung durch Unibail ist auf der Teilfläche SPV 21, welche Unibail von dem Konsortium erwirbt, ein flächenmäßig überwiegend durch Hotel- und Handelsflächen geprägtes Gebäude vorgesehen. In dieses Gebäude sollen Flächen für die Einrichtung des für das südliche ÜSQ geplanten, dauerhaften Cruise Centers HafenCity (zukünftig CC1) („Terminal“) auf zwei Ebenen mit insgesamt ca. 4.600 m² BGF integriert werden, samt Mitbenutzung der unterirdischen Taxizufahrt (Priorität während der Abfertigungszeiten der Kreuzfahrtschiffe), des unterirdischen Busbahnhofs (Exklusivität während der Abfertigungszeiten) (siehe Anlage 2 Funktionsplan) und von Tiefgaragenflächen. Die mit dem Kreuzfahrtbetrieb befassten Gesellschaften werden in die Entwicklung des Kreuzfahrtterminals eingebunden.

In Ergänzung zum Nachtrag haben die FHH und Unibail einen Dauernutzungsrechtsvertrag über das Terminal geschlossen (s. im Einzelnen Ziffer 5 dieser Drucksache). Auf dieser Grundlage wird Unibail die Terminalflächen ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaus zum Ausbau und zum anschließenden Betrieb des Terminals durch die FHH zur Verfügung stellen.

Die Kaioperationsflächen, mit einer zukünftigen Tiefe von 30 Metern für die Kaioperationsfläche an Liegeplatz 1 und von 25 Metern für die Kaioperationsfläche an Liegeplatz 2, verbleiben im städtischen Eigentum. Sie sollen nach Fertigstellung der Kernflächen außerhalb der Abfertigungszeiten von Kreuzfahrtschiffen wie Wegeflächen öffentlicher Zweckbestimmung der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

Die anteilige Platzteilfläche von ca. 1.850 m², die südlich an die private Platzfläche angrenzt und im Eigentum der FHH verbleiben wird, wird die FHH auf eigene Kosten herstellen und Unibail außerhalb der Liegezeiten von Kreuzfahrtschiffen nach ISPS-Code zur (soweit zulässig) kostenfreien Sondernutzung zur Verfügung stellen. Sie bildet zusammen mit der Plazafläche auf der Privatfläche von Unibail eine erweiterte Plazafläche auf zwei Ebenen. Im Gegenzug übernimmt Unibail die Reinigung sowie die Instandhaltung und Instandsetzung der Platzfläche. Verschmutzungen und Schäden im Zusammenhang mit der Schiffsabfertigung sind allerdings von der FHH bzw. dem Betreiber des Kreuzfahrtterminals zu beseitigen.

Aus Sicherheitsgründen sind die Kaioperationsflächen während der Abfertigungszeiten von Kreuzfahrtschiffen für die Öffentlichkeit zu sperren. Dies erfolgt, soweit die Abgänge und Rampen von den Unibail-Grundstücken auf die Kaioperationsflächen betroffen sind, durch verschließbare Barrieren. Diese werden auf den Grundstücken von Unibail installiert. Die Kosten für Bau und Betrieb der verschließbaren Barrieren trägt die FHH, ebenso die Kosten für Planung, Bau und Betrieb der Kaisperren, mit welchen die Kaioperationsflächen während der Abfertigungszeiten von den sonstigen Kaiflächen auf öffentlichem Grund abgegrenzt werden. Die Kosten für Planung, Bau und Instandhaltung und Instandsetzung der festen Barrieren/Brüstungen auf den privaten Grundstücken, die der Absturzsicherung und gleichzeitig der Absicherung gemäß ISPS Code dienen, trägt Unibail. Im Bereich des Kreuzfahrtterminals soll eine sog. Power-Barge zur Stromversorgung der Schiffe eingesetzt werden.

Wegen der besonderen Bedeutung des Terminals für das südliche ÜSQ, die HafenCity und das urbane Umfeld soll das Terminal möglichst langfristig betrieben werden. Die FHH verpflichtet sich, die zur Einhaltung von verbindlichen internationalen, europäischen und nationalen Vorschriften für den Betrieb des Kreuzfahrtterminals ÜSQ (einschließlich der Anlandung von Kreuzfahrtschiffen) erforderlichen Maßnahmen nach freier Wahl der Mittel im angemessenen und wirtschaftlich vertretbaren Umfang sicherzustellen. Entscheidet sich die FHH dafür, die Einhaltung solcher Vorschriften durch Investitionen in das Terminal oder dessen Betrieb sicherzustellen, sind auch die entsprechenden Investitionen auf einen angemessenen und wirtschaftlich vertretbaren Umfang beschränkt. Bei der Planung/Genehmigung von weiteren Terminals in Hamburg hat die FHH zu berücksichtigen, dass hierdurch der dauerhafte wirtschaftliche Betrieb des Terminals im südlichen ÜSQ nicht gefährdet werden darf. Die vorgenannten Verpflichtungen der FHH enden mit Ablauf von 25 Jahren nach Übergabe der Kreuzfahrtterminalflächen an die FHH zu Zwecken des Innenausbaus.

4.8 Nutzungsbindungen

Neben den Planungs- und Bauverpflichtungen übernimmt Unibail auch einige Nutzungsverpflichtungen. Dies betrifft insbesondere die Erstvermietung von Entertainmentflächen (im Umfang von 10.000 m² bis 12.000 m² BGF) sowie die Zugänglichmachung der Wegeflächen im südlichen ÜSQ für die Öffentlichkeit.

4.9 Quartiersmanagementpflichten

Darüber hinaus verpflichtet sich Unibail gegenüber der FHH, durch die Quartiersmanagementgesellschaft ein dem Standort angemessenes, hochqualitatives Quartiersmanagement zu erbringen. Diese Quartiersmanagementpflicht erstreckt sich auf sämtliche öffentlich zugängliche Wegeflächen des südlichen ÜSQ, insbesondere der oberen Erdgeschossenebene, und umfasst unter anderem die qualitativ hochwertige Instandhaltung, Instandsetzung und Reinigung dieser Wegeflächen. Die Verpflichtungen bezüglich des Quartiersmanagements sind von Unibail auch auf Rechtsnachfolger im Eigentum zu übertragen, wobei Unibail einem Rechtsnachfolger im Eigentum gegebenenfalls die Fortführung des Quartiersmanagements durch Unibail anbieten wird.

Die FHH wird sich pauschal an den Betriebs-, insbesondere Reinigungskosten der außerordentlich intensiv genutzten, dauerhaft öffentlich zugänglichen Wegeflächen und den Instandhaltungskosten in Höhe von 2,50 Euro/m² (zzgl. USt) p.a. beteiligen, also in dem Umfang, wie sie zur Zeit für gewidmete öffentliche Flächen in der HafenCity anfallen (z. B. Promenaden). Es handelt sich um ca. 25.000 m² Wegeflächen, inkl. Platzflächen.

Unibail beteiligt sich seinerseits an dem quartiersübergreifenden, neuen HafenCity Quartiersmanagement, das auf eine Förderung der sozialen und wirtschaftlichen Aktivitäten der HafenCity angelegt ist. Die Förderung besteht in einem pauschalen Kostenbeitrag in Höhe von 10.000 Euro pro Jahr sowie einem zusätzlichen Kostenbeitrag in Höhe von monatlich 0,07 Euro pro m² Wohnfläche im südlichen ÜSQ, dessen Höhe an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gekoppelt ist.

4.10 Geschäftsmodell

Unibail übernimmt durch die Unibail-Holding die Gesamtverantwortung für das südliche ÜSQ. Zur Bekräftigung dieser Gesamtverantwortung bleibt Unibail gegenüber der FHH auch dann für die Planung und den Bau sämtlicher Gebäude im südlichen ÜSQ verantwortlich, wenn – im Rahmen der nachfolgend skizzierten vertraglichen Möglichkeiten – einzelne Teilflächen, Bauvorhaben oder funktional abgegrenzte Gebäudeteile bereits vor deren Fertigstellung an einen Endinvestor veräußert werden. Zudem hat der Endinvestor, nach näherer vertraglicher Maßgabe, die Verpflichtungen von Unibail gegenüber der FHH ebenfalls zu übernehmen, insbe-

sondere im Hinblick auf die Erfüllung der Bauverpflichtungen und etwaiger Nutzungsbindungen. Ziel ist es, hierdurch die Belange der FHH auch im Falle einer Weiterveräußerung abzusichern.

Die Finanzierung eines solchen Großprojekts ist selbst für einen finanzstarken Akteur wie Unibail wirtschaftlich leichter darstellbar, wenn das Risiko durch die Möglichkeit früher Refinanzierung und durch den Verkauf von Teilarealen gemindert werden kann. Gleichzeitig ermöglicht eine Weiterveräußerung von Teilflächen eine dem geplanten Nutzungsmix angemessene Aktivierung spezifischer Bauherren und ihrer Fähigkeiten für Büro- und Wohnungsentwicklung. Daher sieht das Konzept von Unibail auch die Möglichkeit des Verkaufs einzelner Projektgesellschaften, der von ihnen zu bebauenden Grundstücke bzw. später der zu errichtenden Bauvorhaben oder funktional abgegrenzten Gebäudeteile in Paketen oder einzeln an Endinvestoren vor. Somit kann im Laufe der Zeit das südliche ÜSQ eine Mehrzahl von Eigentümern haben, die zentrale Handelsfläche mit Entertainment, Kreuzfahrtterminal und Hotel sowie maßgeblichen Teilen der Büroflächen (= Kernflächen) und die öffentlichen Räume werden jedoch hinsichtlich des Quartiersmanagements wirksam in einer Hand verbleiben.

a) Weiterveräußerung

Folgende Möglichkeiten zur Veräußerung von Grundstücken/Gebäuden sind vertraglich vorgesehen:

- Die Kernflächen sowie diejenigen Einzelhandelsflächen in den beiden Gebäuden, die nördlich der U-Bahn-Haltestelle „Überseequartier“ entstehen sollen (SPV 14 und SPV 16), sind von Unibail für 10 Jahre ab Eröffnung der Einzelhandelskomponenten auf den Kernflächen im Eigentum zu halten. Sie dürfen auch anschließend, mit Ausnahme von zwei Spezialimmobilien, jeweils nur im Ganzen veräußert werden;
- Die Veräußerung der sonstigen Grundstücke/Gebäude ist, unter Einhaltung gewisser vertraglicher Voraussetzungen, grundsätzlich zulässig, wobei die Unibail-Holding auch nach Veräußerung für die Erfüllung der Planungs- und Bauverpflichtungen haftet.

b) Gesellschaftsrechtliche Änderungen

Bei Vertragsschluss ist Unibail-Rodamco SE mittelbare Alleingesellschafterin sämtlicher Unibail-Gesellschaften, die Vertragsparteien

sind. Eine Änderung dieser Gesellschafterstruktur ist hinsichtlich der Gesellschaften, die die Kernflächen und die Grundstücke nördlich der U-Bahn-Haltestelle „Überseequartier“ im Eigentum halten, nur dann ohne Zustimmung der FHH möglich, sofern Unibail durchgerechnet mindestens 50 % der Anteile und insofern beherrschenden Einfluss auf die Projektgesellschaften behält, sodass die Realisierung des südlichen ÜSQ nicht nachteilig beeinträchtigt wird. Hinsichtlich der sonstigen grundstückshaltenden Gesellschaften ist eine Veräußerung der Gesellschaftsanteile bereits nach Eintritt der Rechtswirksamkeit des Nachtrags zulässig.

4.11 Vertragliche Sicherungsmechanismen und Rücktrittsrechte

a) Vertragliche Sicherungsmechanismen

Die Erfüllung wesentlicher Verpflichtungen durch die Unibail-Holding (und hierüber durch deren grundstückshaltende Tochtergesellschaften) ist nach näherer vertraglicher Maßgabe durch eine Patronatserklärung des Unibail-Konzerns abgesichert. Gleiches gilt für die Erfüllung der Quartiersmanagementpflichten.

b) Vertragsverstöße

Verstößt Unibail gegen bestimmte, wesentliche Vertragsverpflichtungen, kann dies zu Vertragsstrafenansprüchen oder Kaufrechten der FHH nach näherer Maßgabe des Nachtrags führen.

Vertragsstrafen/Strafversprechen:

- falls Unibail Baugenehmigungen auch nach substanzieller Fristüberschreitung nicht beantragt hat (max. 5 Mio. Euro) oder ein vertraglich fixiertes Investitionsbudget für Baugrube und Hochbau substanziell unterschreitet; wobei sich die Strafe für die beiden vorgenannten Fälle auf maximal 25 Mio. Euro summieren kann; etwaig angefallene Strafen hätte die FHH allerdings dann an Unibail zurückzuzahlen, wenn Unibail die vertraglichen Realisierungstermine letztlich dennoch einhält oder es zu einem Ankauf der Grundstücke durch die FHH bei Ausübung des Kaufrechtes wegen Überschreitung der Fertigstellungsfristen um mehr als 60 Monate kommt;
- falls Unibail oder dessen Rechtsnachfolger nach Fertigstellung der Gebäude auf bestimmten Teilflächen (insbesondere Kernflächen) gegen vertragliche Verfügungsbeschränkungen verstößt, zum Bei-

spiel Aufteilungsverbot; wobei sich diese Vertragsstrafe auf maximal 30 Mio. Euro summieren kann; dieser Vertragsstrafenanspruch der FHH wird durch eine Grundschuld auf den Kernflächen zu Gunsten der FHH abgesichert und wird entsprechend dem Lebenshaltungskostenindex angepasst, bleibt also langfristig werthaltig nach einer Veräußerung der Fläche durch Unibail nach der Haltefrist.

Kaufrechte (durch Vormerkung im Grundbuch gesichert):

- für grundsätzlich sämtliche Teilflächen des südlichen ÜSQ, falls Unibail innerhalb von 45 Monaten überhaupt noch nicht oder innerhalb von 57 Monaten nicht mindestens zwölf Monate fortdauernd ohne wesentliche Unterbrechung an der Baugrube gebaut hat, jeweils berechnet ab Eintritt der Vorweggenehmigungsreife;
- für die Kernflächen und gegebenenfalls weitere Teilflächen, falls die Einzelhandelskomponenten auf den Kernflächen nicht innerhalb von 60 Monaten nach vertraglich vorgesehener spätester Fertigstellung der Baugrube eröffnet wurden und – in Abstimmung mit der FHH – innerhalb von weiteren 24 Monaten kein anderer Investor gefunden wird, der die Realisierung des südlichen ÜSQ zu grundsätzlich gleichen Bedingungen wie Unibail übernimmt;
- aus sonstigen Gründen, wie z.B. Verstößen gegen Verfügungsbeschränkungen, teilweise auch begrenzt auf einzelne Teilflächen.

Hinsichtlich der Kernflächen erlischt das Kaufrecht der FHH spätestens mit der Eröffnung der Einzelhandelskomponenten. Hinsichtlich der sonstigen Teilflächen erlöschen die Kaufrechte spätestens mit Fertigstellung der Gebäude auf der betreffenden Teilfläche, hinsichtlich der Teilfläche SPV 15 bereits mit Fertigstellung der unterirdisch gelegenen Gebäudeteile samt oberirdischer Platzfläche.

Der Kaufpreis entspricht dem jeweils von Unibail für die betreffende Teilfläche gezahlten Kaufpreis zuzüglich etwaiger nachgewiesener und angemessener Planungs- und Baukosten für die Baugrube. Die FHH hat bei Ausübung des Kaufrechtes mitzuteilen, ob sie gegebenenfalls bereits errichtete Hochbauten übernimmt. Falls die FHH auf die Übernahme der Hochbauten verzichtet, hat Unibail diese auf eigene Kosten zurückzubauen.

Übernimmt die FHH die Hochbauten hingegen, so hat sie für den Fall, dass sie bei etwaiger späterer Weiterveräußerung einen Erlös für die Hochbauten erzielt, diesen Erlös unter Abzug der eigenen Kosten an Unibail auszukehren.

In Anrechnung auf den von ihr zu zahlenden Kaufpreis übernimmt die FHH etwaige auf den vom Kaufrecht betroffenen Teilflächen lastende Grundpfandrechte, die Unibail zur Besicherung von Darlehen bestellt, mit welchen die Erwerbs- und Baukosten finanziert werden. Die Belastungsübernahme ist allerdings begrenzt auf vertraglich vereinbarte Maximalbeträge. Die Maximalbeträge bestimmen sich teilweise nach der Erreichung bestimmter Bautenstände.

c) Rücktrittsrechte

Unibail kann vom Nachtrag insbesondere dann zurücktreten, wenn

- die Bürgerschaft nicht spätestens innerhalb von drei Monaten nach Beurkundung der Verträge ihre Zustimmung erteilt haben sollte;
- der Status der Vorweggenehmigungsreife (§ 33 BauGB) nicht innerhalb von 21 Monaten nach Kenntnisnahme der Bürgerschaft erreicht sein sollte; dieses Rücktrittsrecht entsteht jedoch frühestens am 30. April 2017;
- die im Rahmen der Vorweggenehmigungsreife genehmigungsfähige Vorhaben zu Lasten von Unibail vom vereinbarten Funktionsplan, der möglicherweise einvernehmlich fortgeschrieben sein wird, negativ abweichen.

Die FHH wiederum kann unter anderem dann vom Nachtrag zurücktreten, wenn die Vormerkung zur Absicherung der FHH-Kaufrechte nicht innerhalb eines bestimmten Zeitraums ranggerecht im Grundbuch eingetragen wurde.

d) Temporärer Verzicht auf Wiederkaufsrechte

Um den Abschluss des Nachtrags durch Unibail überhaupt zu ermöglichen, hat die FHH auf die Ausübung ihrer derzeit gegenüber dem Konsortium bestehenden Wiederkaufsrechte temporär und mindestens bis zur Entscheidung der Bürgerschaft verzichtet. Bei Eintritt der Rechtswirksamkeit der Verträge würde dieser Verzicht andauern, es sei denn, die Projektübertragung auf Unibail scheitert.

5. Vertragsinhalt des Dauernutzungsvertrags Kreuzfahrtterminal

In Ergänzung zu dem Nachtrag zum GKV 2005 haben die FHH und Unibail einen Dauernutzungsvertrag über das Kreuzfahrtterminal im südlichen ÜSQ geschlossen. Auf dieser Grundlage wird Unibail ein dingliches Nutzungsrecht zu Gunsten der FHH im Grundbuch zur Eintragung bringen und nach Fertigstellung des Rohbaus die entsprechenden Flächen der FHH zum Ausbau und zum anschließenden Betrieb des Terminals zur Verfügung stellen.

5.1 Terminaleigentums- und Terminalbetreibergesellschaft

Die FHH ist berechtigt, den Dauernutzungsvertrag samt Rechten und Pflichten hieraus auf einen Dritten (z.B. die „Terminaleigentumsgesellschaft“ gemäß Drucksache 20/10414) zu übertragen. Vorausgesetzt ist allerdings, dass die FHH an der Terminaleigentumsgesellschaft mit (durchgerechnet) zumindest 50 % beteiligt ist. Nach Ablauf von zehn Jahren ist eine Übertragung des Dauernutzungsvertrags durch die FHH auf Dritte ohne diese Beschränkung zulässig.

Der Dauernutzungsinhaber (also die FHH bzw., nach Übertragung auf diese, die Terminaleigentumsgesellschaft) hat sicherzustellen, dass der Betrieb des derzeit genutzten Provisoriums nach Fertigstellung auf das dauerhafte Terminal übertragen wird.

Die Durchführung des eigentlichen Betriebs des Terminals durch Dritte, insbesondere die „Terminalbetreibergesellschaft“ gemäß Drucksache 20/10414, ist vertraglich bereits vorgesehen und zulässig.

5.2 Ausbau, Betrieb und Kosten

Der Innenausbau der integrierten Terminalflächen, einschließlich der Planung desselben, ist von dem Dauernutzungsinhaber auf eigene Kosten vorzunehmen. Ebenso trägt dieser die Mehrkosten, die durch etwaige nachträgliche Änderungswünsche nach Freigabe der Genehmigungsplanung hinsichtlich der Ausführung des Terminals entstehen.

Die Inbetriebnahme des Terminals soll in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Eröffnung der Kernflächen stehen. In jedem Fall soll die Inbetriebnahme spätestens zu Beginn der auf die Eröffnung der Kernflächen folgenden Kreuzfahrtsaison erfolgen, gegebenenfalls kann sie vorgezogen werden.

Als Nutzungsentgelt zahlt der Dauernutzungsrechtsinhaber, gegebenenfalls also die FHH, die Betriebskosten (gemäß Betriebskostenverordnung) sowie eine pauschale Beteiligung an der Instandhaltung des Gebäudes in Höhe von 100.000 Euro p.a. (wertgesichert; zzgl. Ust) ab Inbetriebnahme des Terminals („Instandhaltungspauschale“); im Rahmen des im Jahr 2005 avisierten Vertrags mit dem Konsortium hätte sie für eine deutlich kleinere Fläche 60.000 Euro p.a. betragen. Die Instandhaltung, Instandsetzung und Reinigung der nicht-exklusiven Flächen, z.B. des Busbahnhofs, im Bereich der Taxivorfahrt oder für exklusive Stellplätze, ist mit der Instandhaltungspauschale abgegolten. Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist Mitglied der Werbegemeinschaft des südlichen ÜSQ; hierfür fällt kein zusätzliches Entgelt an.

Sollte der Dauernutzungsrechtsinhaber das Terminal für Zwecke nutzen (oder zur Nutzung an Dritte überlassen), die einen Vorsteuerabzug von Unibail als Grundstückseigentümer ausschließen, hätte er den hierdurch entstehenden Vorsteuerschaden Unibail zu ersetzen.

Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist verpflichtet, die inneren Gebäudeflächen (d.h. die beiden Hallenflächen des exklusiven Nutzungsgegenstandes) auf eigene Kosten instand zu halten, instand zu setzen und Schönheitsreparaturen durchzuführen.

5.3 Laufzeit und Heimfall

Das Dauernutzungsrecht wird zeitlich unbegrenzt gewährt; der Dauernutzungsrechtsinhaber kann den Dauernutzungsvertrag jedoch nach Ablauf von 25 Jahren ab Nutzungsbeginn jederzeit mit einer Frist von 18 Monaten kündigen.

Erreichen über einen Zeitraum von zwei Jahren weniger als 25 Kreuzfahrtschiffe pro Jahr das Terminal, ist Unibail (nach erfolglosem Ablauf einer Frist von einem weiteren Jahr zur Beseitigung des reduzierten Betriebs) grundsätzlich berechtigt, gegen Zahlung einer Entschädigung von 10.000 Euro die Übertragung des Dauernutzungsrechts auf sich oder einen Dritten zu verlangen. Dasselbe gilt im Falle eines Verstoßes des Dauernutzungsrechtsinhabers gegen die in Ziffer 5.1 beschriebene Übertragungsbeschränkung. Im Falle einer von der FHH geplanten Beendigung des Dauernutzungsverhältnisses sowie im Falle eines Heimfalls wird die FHH Unibail den Weiterbetrieb des Terminals andienen, sofern keine rechtlichen Gründe dem entgegenstehen.

6. Vertragsinhalt der Abrechnungs- und Exitvereinbarung

In der bilateralen Vereinbarung zwischen der FHH und dem Konsortium („Abrechnungs- und Exitvereinbarung“) wird Folgendes festgelegt:

6.1 Regelung bei Vollzug der Projektübertragung auf Unibail

Für den Fall, dass die Übertragung der Projektverantwortung vom Konsortium auf Unibail wie geplant stattfindet, also Vorweggenehmigungsreife eintritt und die Eigentumsumschreibung des südlichen ÜSQ auf Unibail erfolgt, regelt die Abrechnungs- und Exitvereinbarung einvernehmlich den Umgang mit Altverbindlichkeiten des Konsortiums gegenüber der FHH aus dem GKV 2005.

a) Vertragsstrafen

Wegen der Verletzung von vertraglichen Verpflichtungen aus dem GKV 2005 schuldet das Konsortium, zusätzlich zu einer bereits gezahlten Vertragsstrafe in Höhe von ca. 0,9 Mio. Euro für den Nordteil, eine weitere Vertragsstrafe in Höhe von 4.035.176,12 Euro. Das Konsortium wird diesen Betrag innerhalb von 15 Bankarbeitstagen nach Eigentumsübergang der Teilfläche SPV 14 bis 21 auf Unibail an die FHH zahlen. Die Vertragsstrafe ist bis zum Zahlungszeitpunkt mit 400 Basispunkten über Ein-Monats-EURIBOR zu verzinsen. Propertize tritt der Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe und der Zinsen bei, sodass die FHH einen direkten Anspruch auf Zahlung gegen Propertize hat.

b) Beseitigung von Baugrundhindernissen

Wegen der Mehrkosten für die Beseitigung von Baugrundhindernissen hätte dem Konsortium gemäß GKV 2005 bei Durchführung der Baumaßnahmen im südlichen ÜSQ noch ein Zahlungsanspruch gegen die FHH in Höhe von 1.339.427 Euro (brutto) zugestanden. Da Unibail die Baumaßnahmen durchführt, entfällt der Kostenerstattungsanspruch des Konsortiums gegen die FHH und die FHH stellt diesen Betrag Unibail für die erweiterte Grundstücksfläche insgesamt zur Verfügung (s. Ziffer 4.4 lit. a) dieser Drucksache).

c) Erledigung von Ansprüchen

Mit Eigentumsumschreibung der Teilflächen SPV 14 bis 21 auf Unibail sind alle Verpflichtungen des Konsortiums gegenüber der FHH aus dem GKV 2005 und dem Erbbaurechtsvertrag ebenso wie alle Verpflichtungen der FHH gegenüber dem Konsortium im Hinblick

auf das südliche Überseequartier abgegolten und erledigt (ausgenommen bestimmte Verpflichtungen aus der Abrechnungs- und Exitvereinbarung selbst, z.B. Zahlung der Vertragsstrafe). Da es im Falle der Projektübertragung auf Unibail nicht mehr zur Realisierung des Bebauungskonzepts durch das Konsortium gemäß GKV 2005 kommen kann, entfällt damit auch ein etwaiger Anspruch der FHH gegen das Konsortium auf Zahlung eines Zwischenkaufpreises (berechnet auf Grundlage der genehmigten Flächen) bzw. eines endgültigen Kaufpreises (berechnet auf Grundlage der hergestellten Flächen) hinsichtlich des südlichen ÜSQ gemäß GKV 2005. Zudem hätte sich das Konsortium gemäß GKV 2005 an den Kosten zur Beseitigung von belastetem Bodenaushub im südlichen ÜSQ – über einen bereits investierten Betrag hinaus – im Umfang von maximal weiteren ca. 3,8 Mio. Euro beteiligen müssen. Da die Realisierung des südlichen ÜSQ nun nicht mehr vom Konsortium, sondern durch Unibail erfolgen würde, entfielen auch diese Kostenbeteiligungspflicht des Konsortiums. Deshalb wurde der von Unibail an das Konsortium zu zahlende Kaufpreis reduziert und Unibail hat im Gegenzug seinen eigenen Beitrag an den Mehrkosten für Aushub und Entsorgung von belastetem Boden auf 8 Mio. Euro erhöht (s. Ziffer 4.4 lit. a) dieser Drucksache).

d) Nördliches Überseequartier

Da mit der Neuausrichtung und der einheitlichen Vermietungs- und Managementtätigkeit durch Unibail im südlichen ÜSQ der Bedarf nach einer anderweitigen organisatorischen Klammer für die Vermietung von Einzelhandels- und Gastronomieflächen im südlichen ÜSQ entfallen kann, ist eine Aufhebung des bislang bestehenden gemeinsamen Vermietungsmanagements vorgesehen. Zugleich sollen das Quartiersmanagement für den Nordteil den neuen Begebenheiten angepasst und die Nutzungs- und Bebauungskonzepte für den – bereits fertiggestellten – nördlichen Teil und den südlichen Teil entkoppelt werden (zum Quartiersmanagement im südlichen ÜSQ s. Ziffer 4.9 dieser Drucksache).

Das Konsortium wird sich hinsichtlich der derzeit noch in seinem Eigentum stehenden Teilflächen des nördlichen Überseequartiers am sog. HafenCity Quartiersmanagement beteiligen.

6.2 Scheitern der Projektübertragung auf Unibail mit anschließendem Wiederkauf

Für den Fall, dass die Übertragung der Projektverantwortung vom Konsortium auf Unibail scheitern sollte, wäre die FHH befugt, die im Eigentum des Konsortiums stehenden Grundstücke des südlichen ÜSQ (Teilflächen SPV 14 bis 21) für einen Wiederkaufspreis in Höhe von 95.509.724 Euro im Ganzen oder die Teilfläche SPV 21 (Kreuzfahrtterminal und Hotelstandort) isoliert für einen Wiederkaufspreis in Höhe von 8.436.000 Euro zurück zu erwerben.

Der Wiederkaufspreis umfasst dabei ausgehend von den Regelungen des GKV 2005 für die Teilflächen SPV 15 und 17 bis 21 den an die FHH gezahlten Kaufpreis einschließlich des gezahlten Aufzinsungsbetrages in Höhe von insgesamt ca. 42.178.349 Euro ohne Zinsen und für die Teilflächen SPV 14 und 16 (da dort bereits ein Baubeginn erfolgt war) den gezahlten Kaufpreis einschließlich des gezahlten Aufzinsungsbetrages ohne Zinsen nebst einem darüber hinausgehenden Teil des Ablösebetrags für Grundschulden (80 % der vom Konsortium aufgewandten, nachgewiesenen und auch im Hinblick auf den Baufortschritt angemessenen „zu finanzierenden Investitionskosten“ gemäß GKV 2005) (Euro 53.331.375). Die FHH verpflichtet sich auch gegenüber der finanzierenden Bank des Konsortiums, bestehende Grundschulden maximal in Höhe des Wiederkaufspreises in Anrechnung auf den Wiederkaufspreis zu übernehmen.

Der Nachweis der Bauzeiten und der Investitionskosten ist durch Vorlage der Bautagebücher und Prüfung durch HCH sowie durch eine Wirtschaftsprüfungsstellungnahme des Konsortiums und weitere Prüfung der HCH erfolgt. Der Ablösebetrag bleibt auch im Fall einer unter bestimmten Voraussetzungen zulässigen Refinanzierung des durch die eingetragenen Grundschulden abgesicherten, vom Konsortium aufgenommenen Darlehens unverändert.

Der Wiederkaufspreis für die Teilflächen SPV 14 und 16 ist ab dem 18. Juli 2015, für die Teilflächen SPV 15 und 17 bis 21 ab dem 8. Januar 2016 mit maximal 400 Basispunkten über Ein-Monats-EURIBOR zu verzinsen. Die Verzinsung rechtfertigt sich daraus, dass die gegen das Konsortium bestehenden Wiederkaufsrechte zu den vorgenannten Terminen ausgelaufen wären und das Konsortium wegen der Verlängerung der Ausübungsmöglichkeit des Wiederkaufsrechtes die bestehende Finanzierung aufrechterhalten muss.

Nach Wahl der FHH ist das Konsortium verpflichtet, zur Umsatzsteuer zu optimieren. In diesem Fall verändert sich der Ablösebetrag um 1.580.476 Euro, zusätzlich wäre dann von der FHH Umsatzsteuer auf den Wiederkaufspreis zu entrichten.

Für den Fall, dass sie ihre Wiederkaufsrechte erst nach dem 1. Januar 2017 ausüben würde, wäre die FHH verpflichtet, näher bestimmte Vorhaltekosten, insbesondere für die Wasserhaltung auf den Teilflächen des südlichen ÜSQ, an das Konsortium zu erstatten.

Das Konsortium hätte nach Ausübung des Wiederkaufsrechts das Recht, mit der FHH über eine Beschränkung des Wiederkaufsrechts auf einzelne Teilflächen zu verhandeln.

Die angefallene Vertragsstrafe in Höhe von 4.035.176,12 Euro hätte das Konsortium in diesem Szenario innerhalb von 15 Bankarbeitstagen nach Zahlung des Wiederkaufspreises an die FHH zu zahlen (s. zur Vertragsstrafe Ziffer 6.1 lit. a) dieser Drucksache). Die Vertragsstrafe wäre bis zum Zahlungszeitpunkt mit 400 Basispunkten über Ein-Monats-EURIBOR zu verzinsen. Propertize würde der Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe und der Zinsen beitreten, sodass die FHH einen direkten Anspruch auf Zahlung gegen Propertize hätte.

Der bestehende Erbbaurechtsvertrag bezüglich der Teilfläche SPV 13 würde aufgehoben.

Die Regelungen betreffend das nördliche Überseequartier (s. Ziffer 6.1 lit. d) dieser Drucksache) würden auch in diesem Falle gelten.

Die Gewährleistung des Konsortiums für Verschlechterungen der Teilflächen SPV 14 bis 21 wäre eingeschränkt.

6.3 Scheitern der Projektübertragung auf Unibail ohne anschließenden Wiederkauf

Falls die Projektübertragung auf Unibail scheitert und die FHH das ihr in diesem Fall zustehende Wiederkaufsrecht für das gesamte südliche ÜSQ dennoch nicht ausüben sollte, bliebe das Konsortium für die Entwicklung des südlichen ÜSQ zunächst zuständig. Allerdings wären der vertragliche Rahmen nach Maßgabe der folgenden Eckpunkte anzupassen:

- die Regelungen zur Abrechnung eines Zwischenkaufpreises und eines endgültigen Kaufpreises entfallen,
- das Nutzungs- und Baukonzept und die Regelungen zur Nutzungsbindung würden entfallen,

- die Planungs- und Bauverpflichtungen würden – soweit sie im GKV 2005 begründet sind – aufgehoben und neu geordnet,
- die Regelungen zur Kultureinrichtung bezüglich der Teilfläche SPV 13 entfallen und
- das HafenCity Quartiersmanagement würde für das südliche ÜSQ eingeführt.

Das Konsortium wäre auch in diesem Szenario verpflichtet, die Vertragsstrafe in Höhe von 4.035.176,12 Euro an die FHH zu zahlen (s. zur Vertragsstrafe Ziffer 6.1 lit. a) dieser Drucksache). Die Vertragsstrafe wäre bis zum Zahlungszeitpunkt mit 400 Basispunkten über Ein-Monats-EURIBOR zu verzinsen. Propertize würde der Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe und der Zinsen beitreten, sodass die FHH einen direkten Anspruch auf Zahlung gegen Propertize hat.

Das Konsortium würde sich weiterhin gemäß GKV 2005 an der Beseitigung von belastetem Bodenaushub im südlichen ÜSQ mit einem Betrag von ca. 3,8 Mio. Euro beteiligen; ein etwaiger verbleibender Restbetrag würde jedoch in Abweichung zu den bisherigen Regelungen des GKV 2005 nicht an die FHH ausgekehrt. Die FHH wiederum würde sich mit einem Betrag in Höhe von insgesamt 450.000 Euro an den Kosten für die Beseitigung von Baugrundhindernissen auf den Teilflächen des südlichen ÜSQ beteiligen.

Der bestehende Erbbaurechtsvertrag bezüglich der Teilfläche SPV 13 wäre aufzuheben, die Regelungen betreffend das nördliche Überseequartier (s. Ziffer 6.1 lit. e) dieser Drucksache) würden auch im Rahmen dieses Szenarios gelten.

7. Zusammenfassende Bewertung der Entwicklung des südlichen ÜSQ

7.1 Die Flächen des südlichen ÜSQ sollen vom Konsortium Propertize/Groß & Partner auf Unibail übergehen. Dazu haben diese Parteien einen Übertragungsvertrag geschlossen.

Die FHH „begleitet“ diesen Prozess mit dem Verkauf weiterer Grundstücke (Teilflächen SPV 13 und 22), um ein neu definiertes städtebauliches Nutzungs- und Baukonzept zu ermöglichen.

Gleichzeitig hat die FHH mit dem Konsortium und Unibail einen umfangreichen Vertrag geschlossen (12. Nachtrag zum GKV 2005), in dem die rechtlichen, wirtschaftlichen, städtebaulichen und architektonischen Rahmenbestim-

mungen festgelegt werden, unter denen dieser Rechtsübergangs stattfinden kann. Ergänzend wurde ein Dauernutzungsvertrag geschlossen, in dem sich Regelungen zum Cruise Center HafenCity finden, sowie ein Vertrag zwischen der FHH und dem Konsortium, der sich mit den Bedingungen des Ausscheidens des Konsortiums befasst.

Diese Verträge entfalten ihre volle Wirksamkeit erst dann, wenn der Bebauungsplan-Entwurf den Stand der Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 Absatz 1 BauGB erreicht und das daran geknüpfte Rücktrittsrecht von Unibail erloschen ist. Zu diesem Zeitpunkt entsteht eine Verpflichtung Unibails zur Realisierung der Bauvorhaben und das bestehende Konsortium scheidet endgültig aus. In der vertraglichen „Vorphase“ werden im Wesentlichen die städtebauliche und die Architekturqualität, ein präzisierte Funktionsplan und darauf aufbauend das neue Planrecht geschaffen.

7.2 Der beigefügte Funktionsplan (Anlage 2) beschreibt die materielle Grundlage des Arbeitsprozesses und stellt das Nutzungskonzept und die städtebauliche Struktur des mischgenutzten Quartiers dar. Dieser Funktionsplan ist Ausgangspunkt der architektonisch-städtebaulichen Qualifizierungen. Diese Phase bis zum Erreichen des Bebauungsplan-Standes gemäß § 33 Absatz 1 BauGB und der Einreichung der Bauanträge erfordert eine besonders intensive Dialog- und Zusammenarbeitsphase für viele Entscheidungen, die die Verträge prozedural und inhaltlich fassen.

7.3 Sollte Unibail vom Vertrag zurücktreten, weil der Bebauungsplan-Stand des § 33 Absatz 1 BauGB nicht erreicht wird oder dieser Bebauungsplan-Stand zum Nachteil von Unibail hinter dem Funktionsplan zurückbleiben sollte, entstünden der FHH hierdurch keine Kostenrisiken wie Strafzahlungen oder Schadensersatz.

Sollte das Projekt hingegen von Unibail realisiert werden, kann für das Sondervermögen Stadt und Hafen ein Kostenrisiko dann entstehen, wenn die Kosten für die Beseitigung belasteten Bodens 8.000.000 Euro überschreiten. Den überschießenden Betrag hätte das Sondervermögen zu erstatten.

Rechtlich wurde das Sondervermögen bei der Erarbeitung der Verträge durch die Sozietät Freshfields Bruckhaus Deringer beraten.

7.4 Die funktionalen als auch die städtebaulichen Qualitäten entsprechen den Zielsetzungen der FHH, ebenso die wirtschaftlichen Erwartungen.

- Es werden die Rahmenbedingungen für ein mischgenutztes, einzelhandelsgeprägtes Quartier geschaffen, das die urbanistischen Anforderungen Hamburgs repräsentiert und die HafenCity intern und diese mit der nördlich gelegenen Innenstadt zusammenführt. Trotz der Ausweitung der Handelsflächen bleibt das Überseequartier ein öffentlicher Ort,
- Es sind die Grundlagen für eine hohe Architektur- und Städtebauqualität geschaffen worden,
- Im Zuge der Realisierung des südlichen Überseequartiers werden private Investitionen von über 900 Mio. Euro eingebracht,
- Alleine im Einzelhandels-, Gastronomie- und Entertainmentbereich werden Arbeitsplätze entsprechend 1.900 Vollarbeitsplätzen entstehen,
- Unibail ist nicht nur europäischer Marktführer für einzelhandelsgeprägte Immobilienentwicklungen, sondern integriert als Bauherr, Eigentümer und Betreiber sowohl Planung, Bau als auch Betrieb der Handels-, Gastronomie- und sonstigen Flächen sowie der öffentlich zugänglichen Wegeflächen. Hierdurch schafft Unibail eine hohe konzeptionelle Integration und durch die dauerhafte Halte- und Betriebsverpflichtung die Grundlage für eine langfristige qualitätsvolle Entwicklung der HafenCity.

8. Petitum

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle

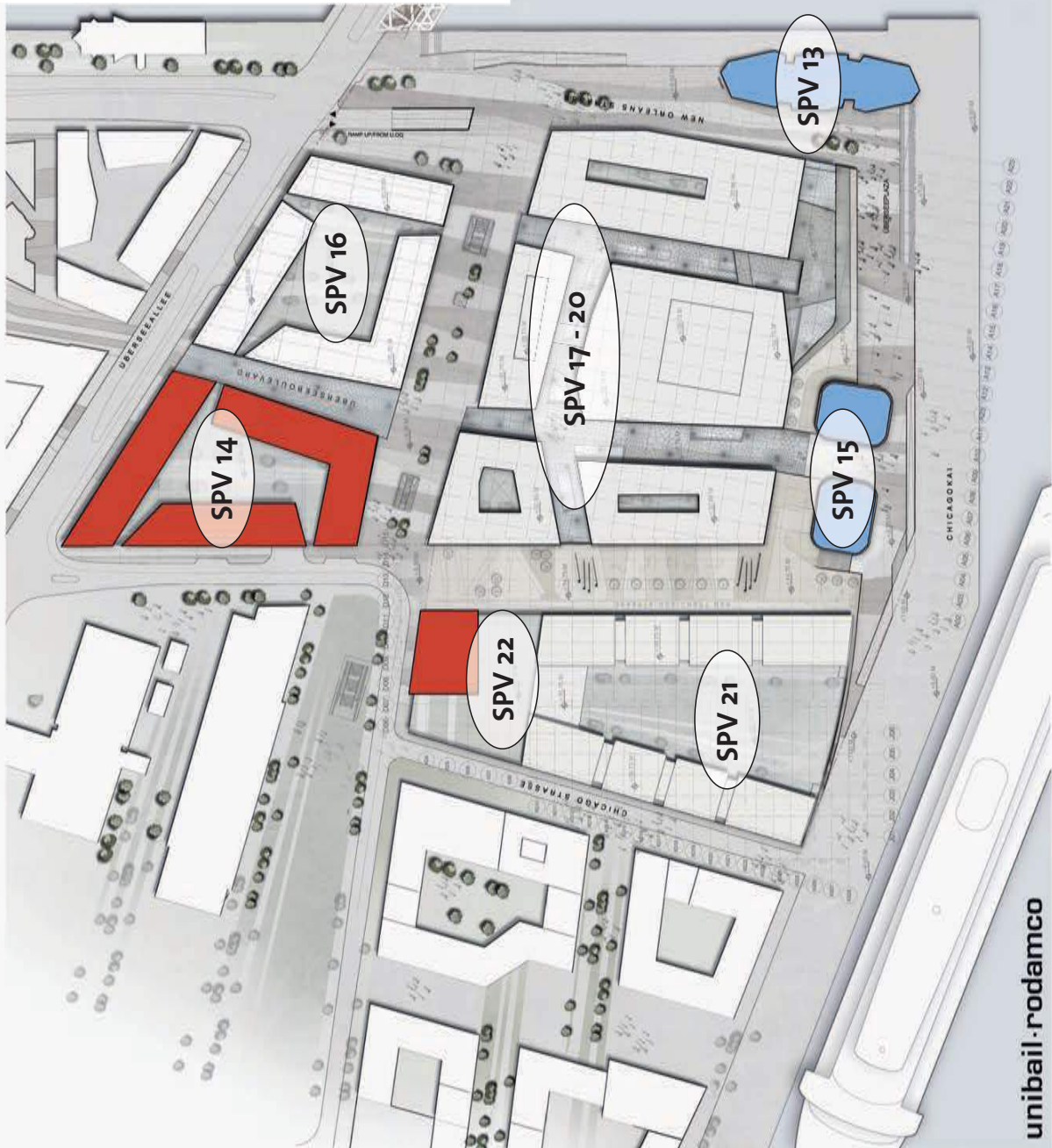
1. dem GKV 13&22 über die Veräußerung von Grundstücken der FHH zum Preis von 34.750.000 Euro zustimmen,
2. die in ihren Eckpunkten dargestellten Verträge (12. Nachtrag zum GKV 2005, Dauernutzungsvertrag Kreuzfahrtterminal, Abrechnungs- und Exitvereinbarung mit dem Konsortium sowie Übertragungsvertrag zwischen Konsortium und Unibail) zur Kenntnis nehmen.

SPV Übersicht zu Informationszwecken

Grundlage:

Anlage N12 8.2 Funktionsplan
Blatt 08/11 (Stand 06.12.2014)

HCH | 08.12.2014 | Illes



ANLAGE N12 8.2 FUNKTIONSPPLAN
BLATT 01/11

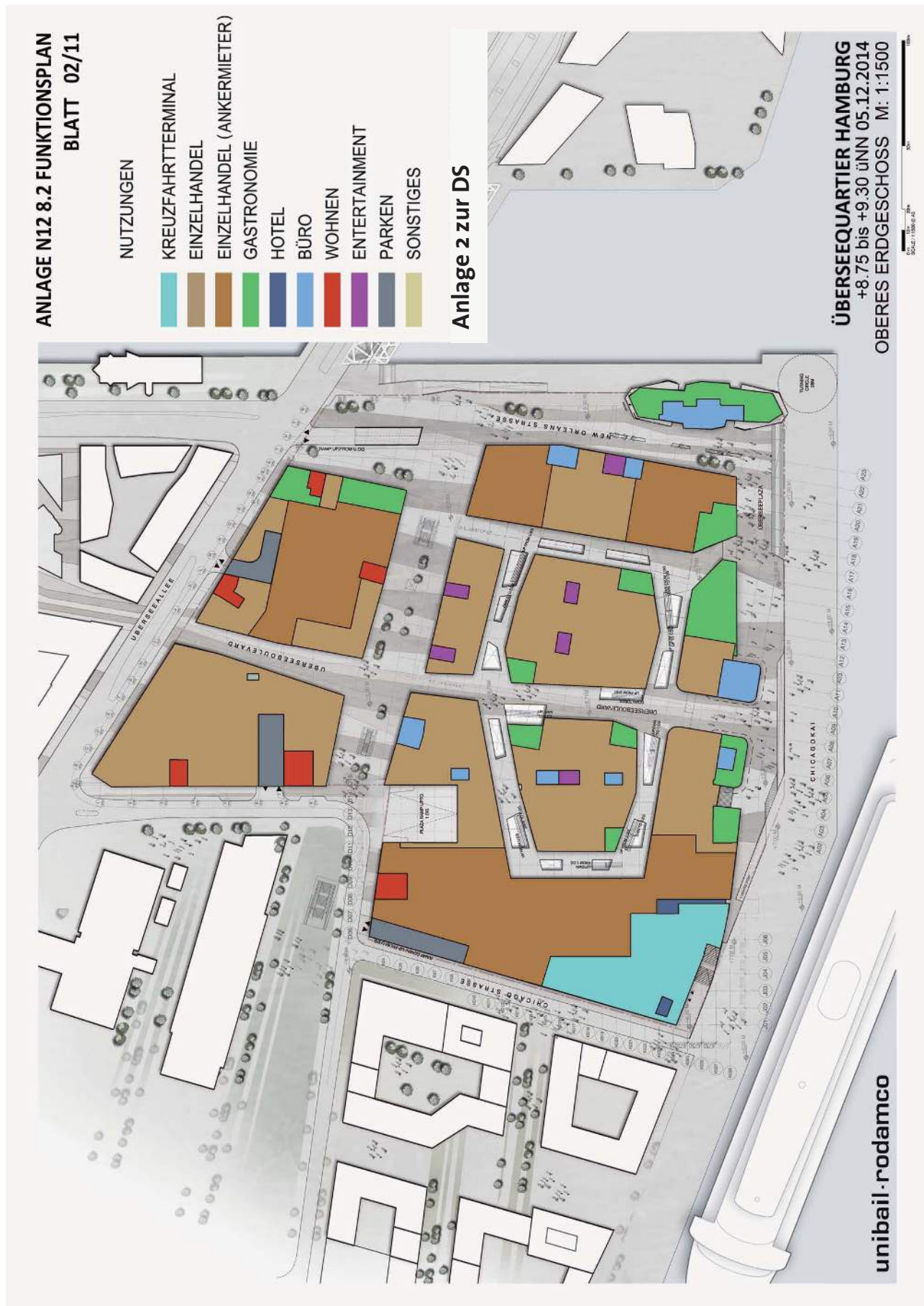
Anlage 2 zur DS

FLÄCHENÜBERSICHT	jeweils in m² BGF
KREUZFAHRTTERMINAL	4.600 m²
RETAIL (EINZELHANDEL)	80.500 m²
GASTRONOMIE (SELBSTSTÄNDIGE EINHEITEN)	6.000 m²
HOTEL	23.500 m²
BÜRO	56.900 m²
WOHNEN	44.800 m²
ENTERTAINMENT	10.000 - 12.000 m²
GESAMT *	226.300 - 228.300 m²

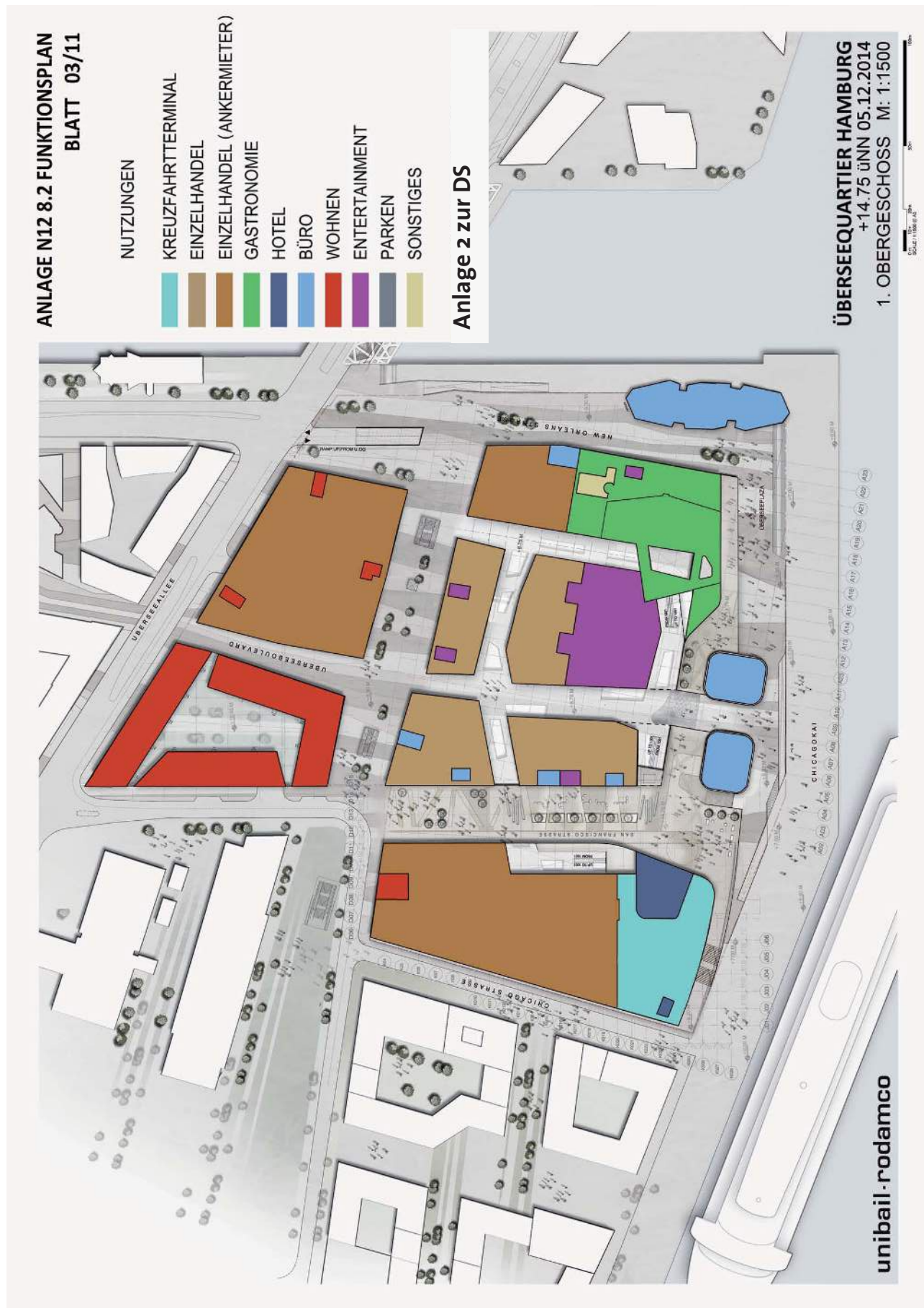
* Einschließlich Einzelhandels- und Gastronomieflächen
im Wartgeschoss, ohne Tiefgaragen- und andere
Untergeschossflächen

ÜBERSEEQUARTIER HAMBURG
05.12.2014

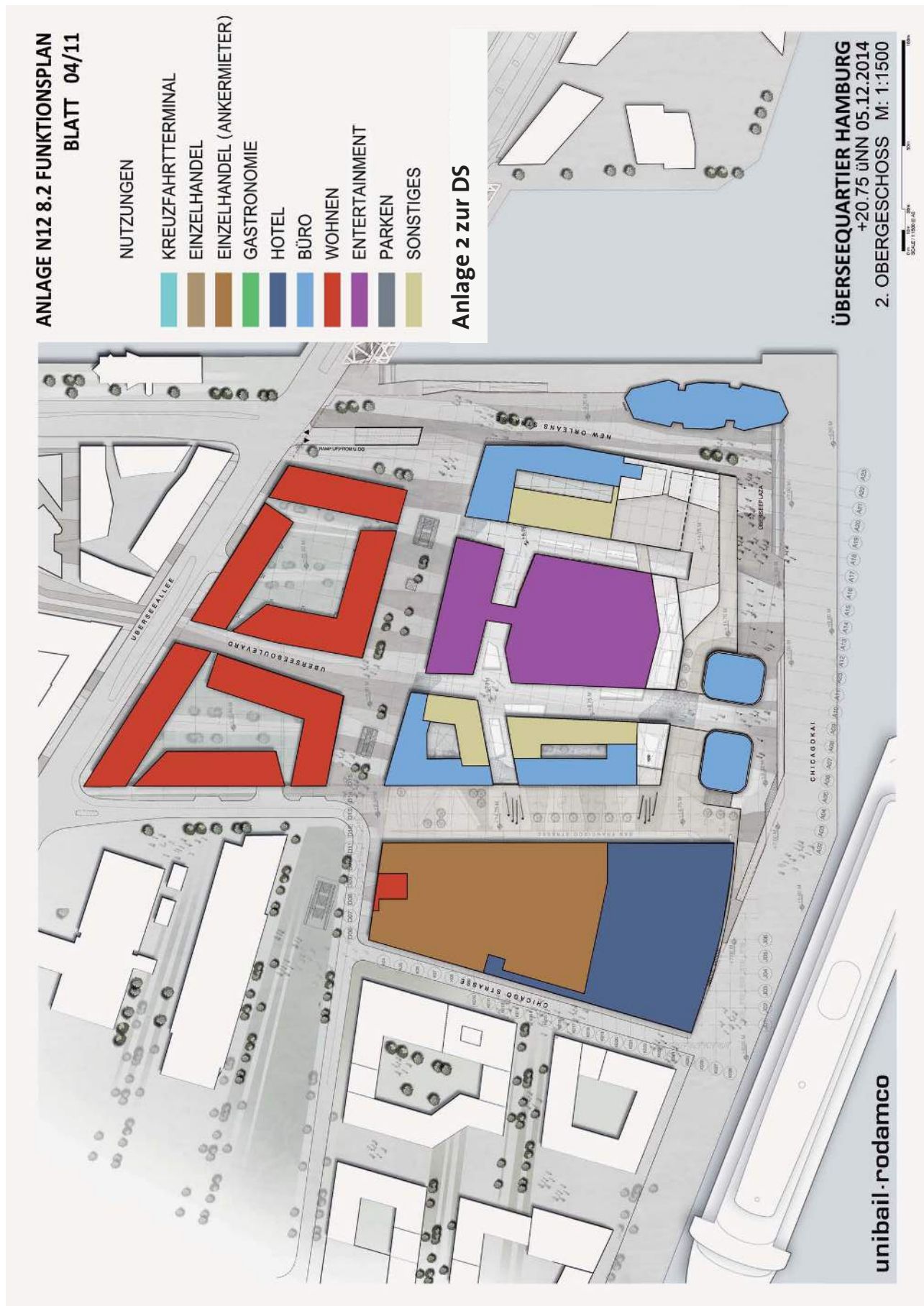
noch Anlage 2

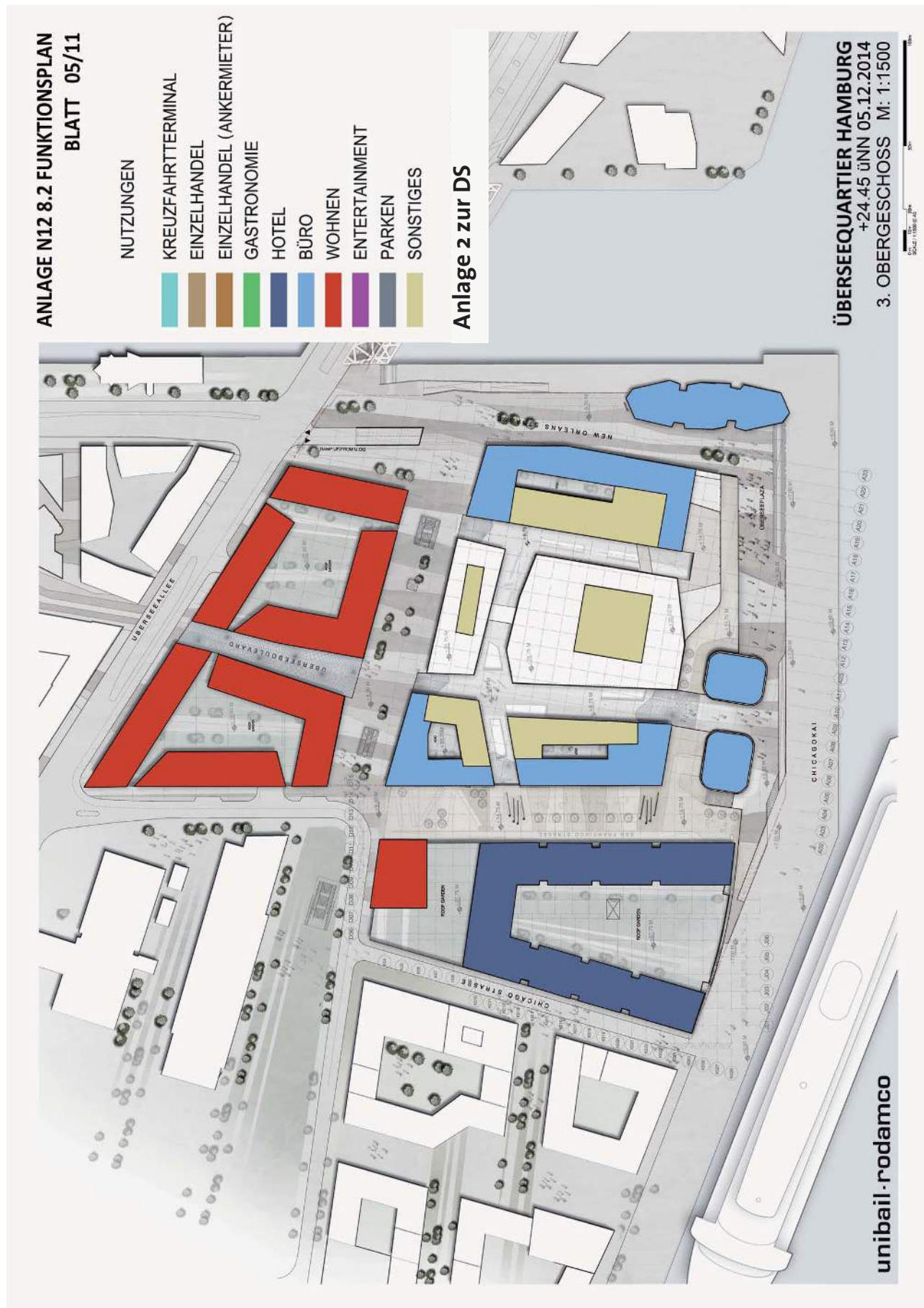


noch Anlage 2

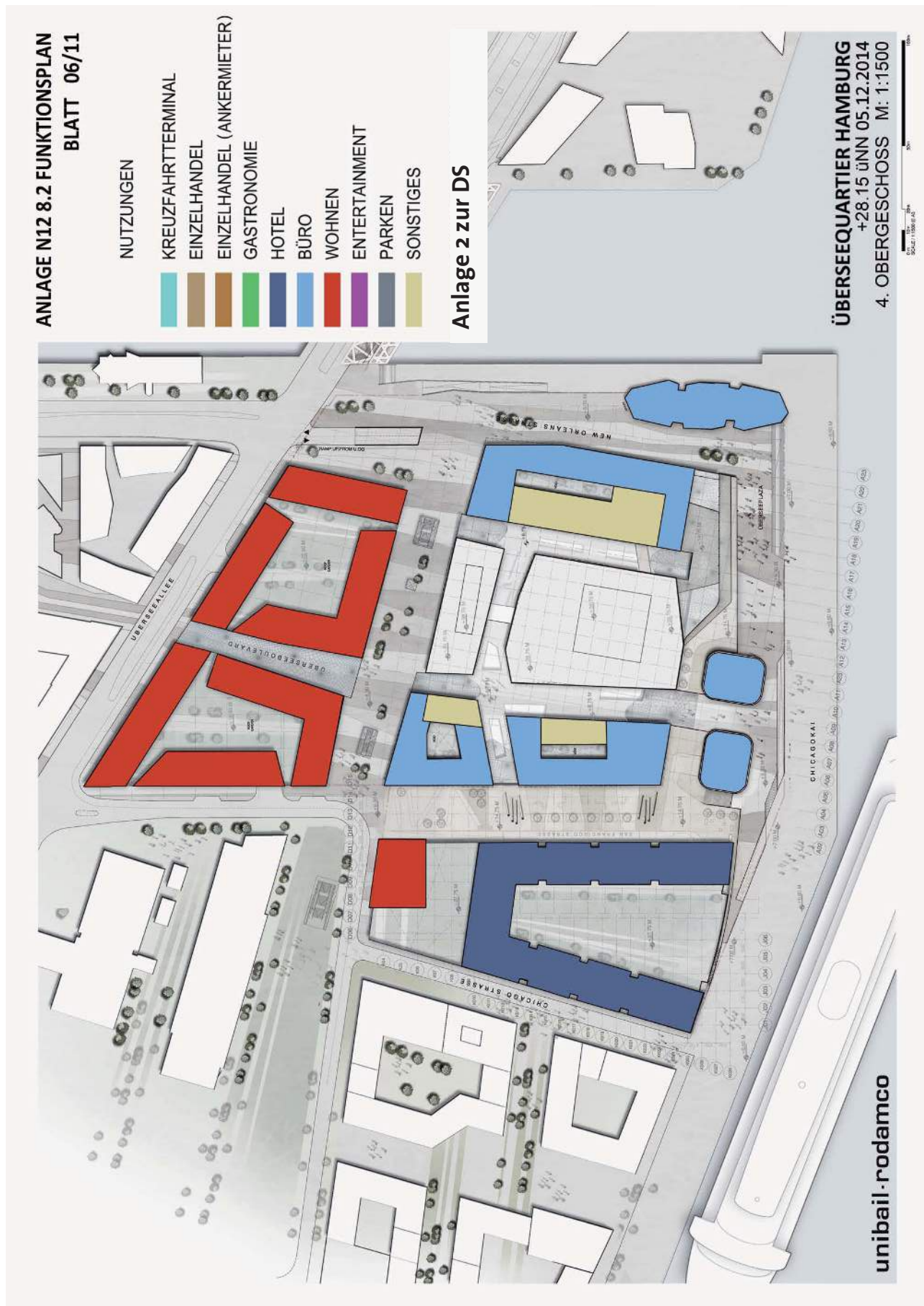


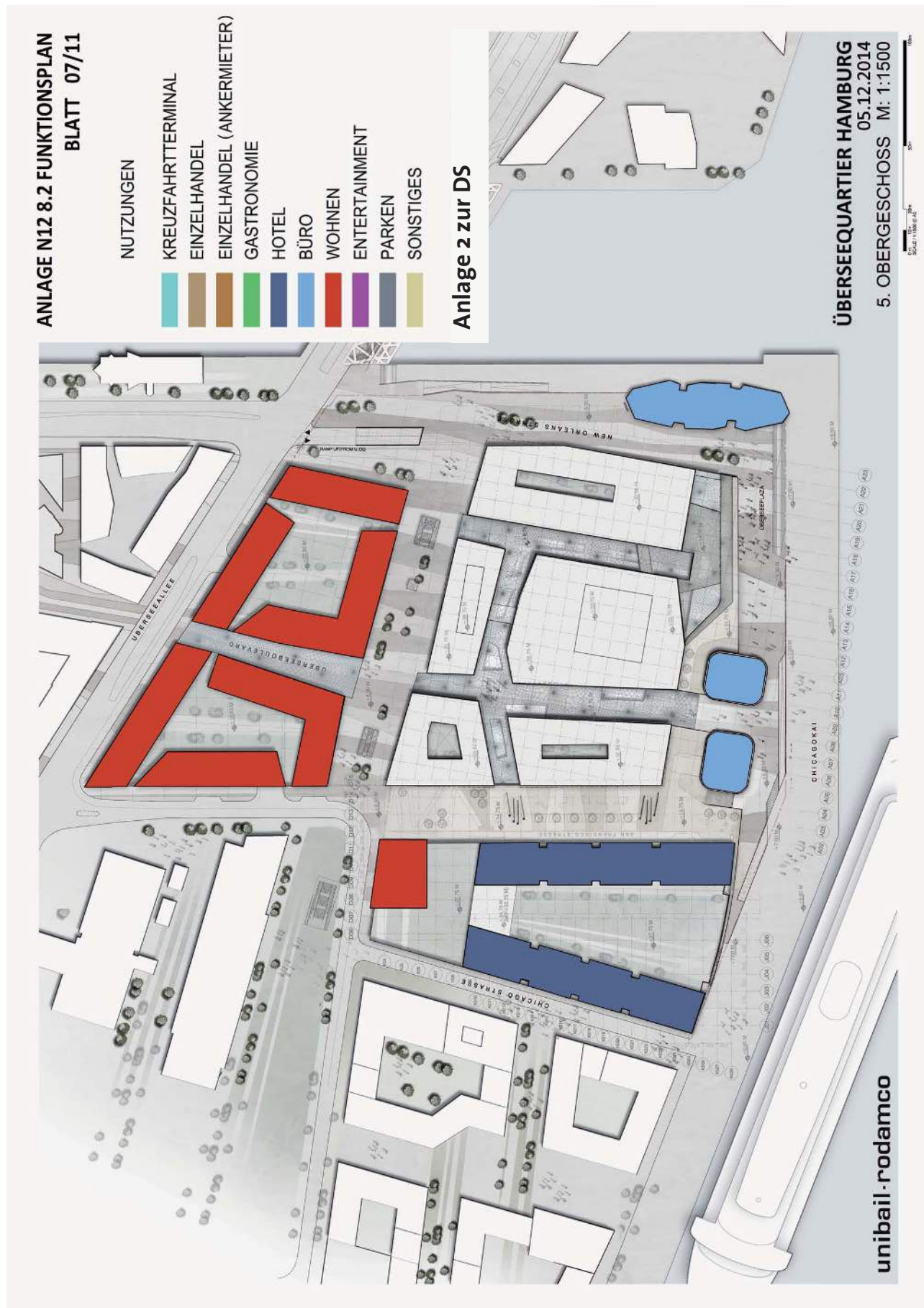
noch Anlage 2



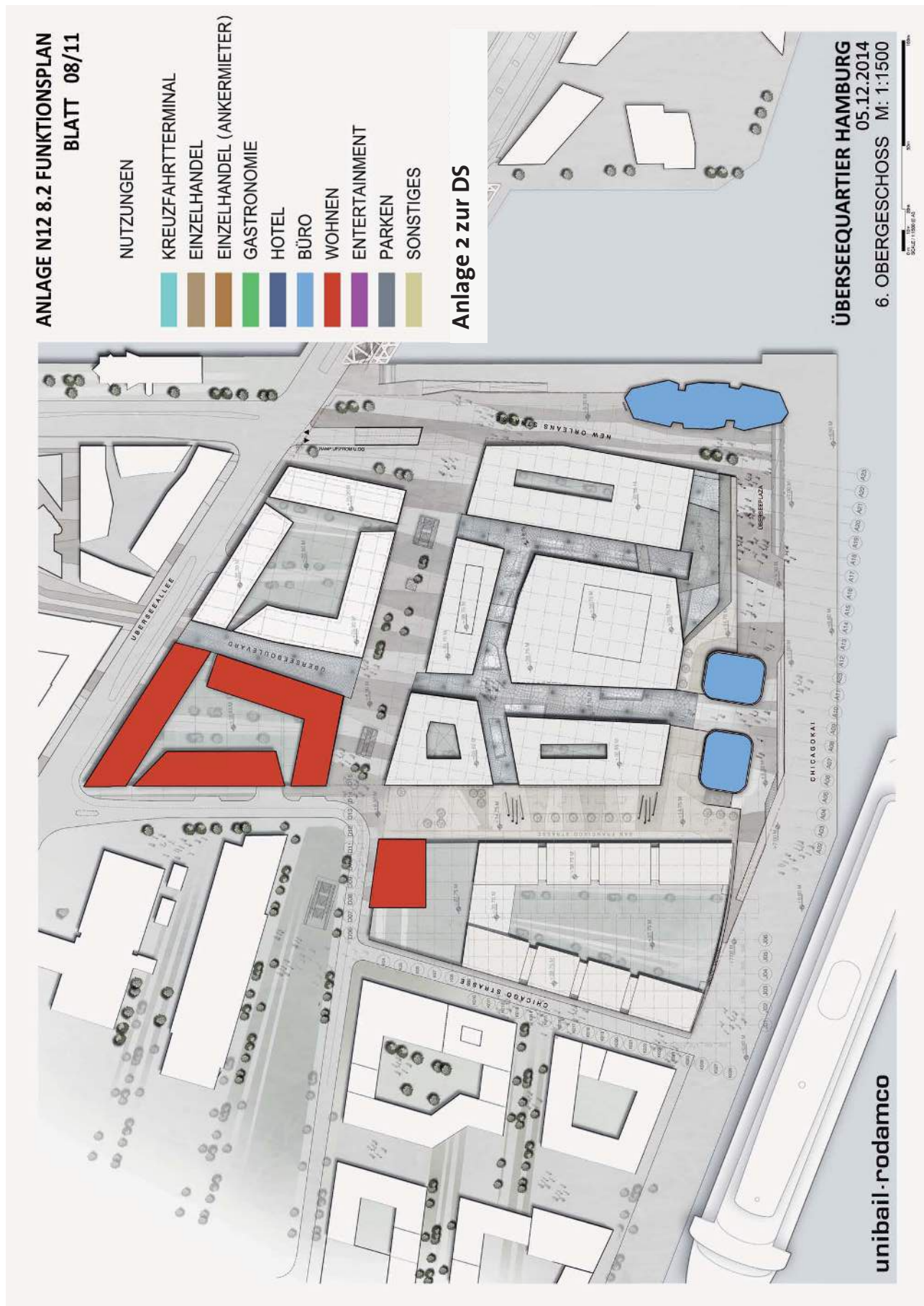


noch Anlage 2

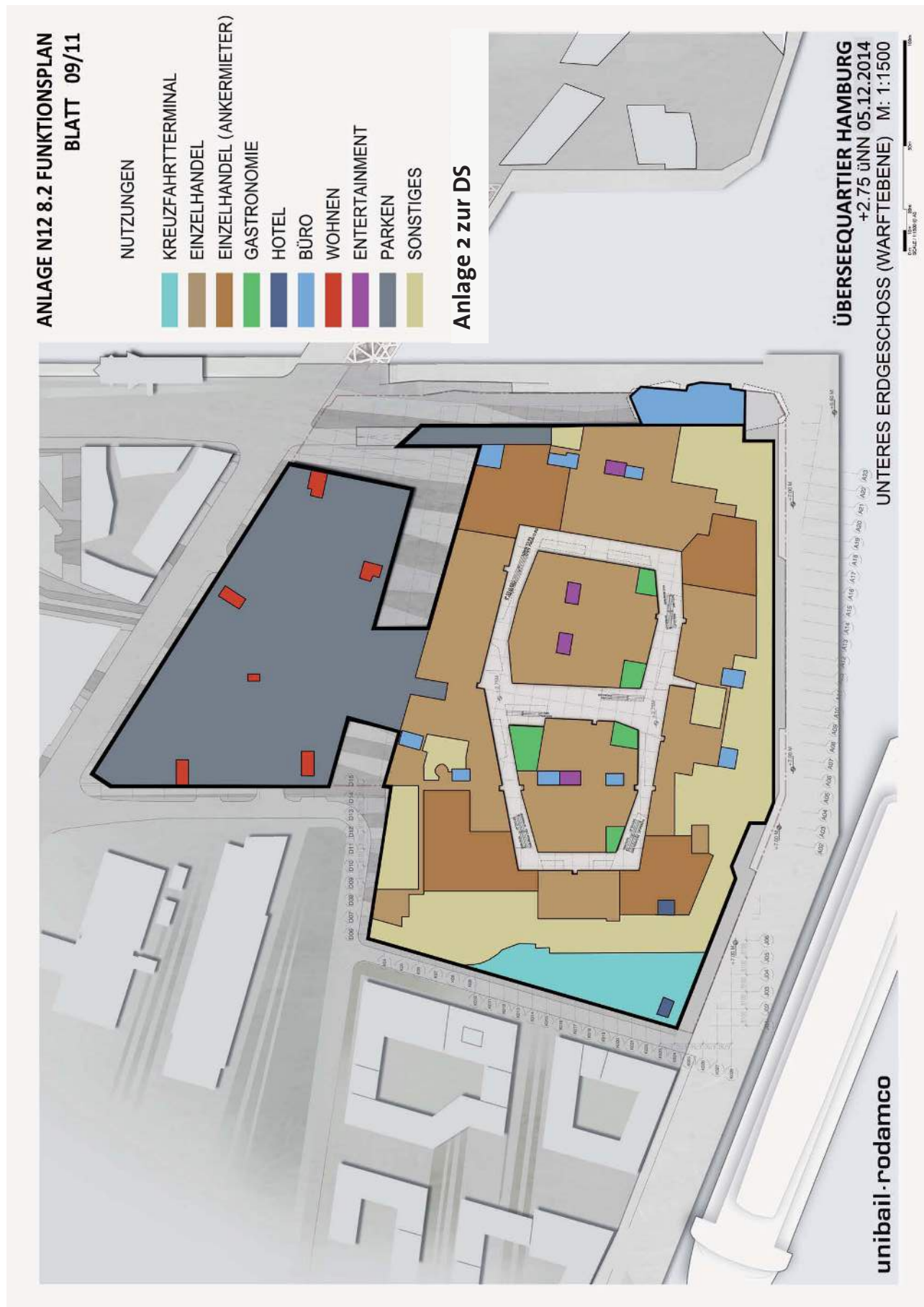




noch Anlage 2

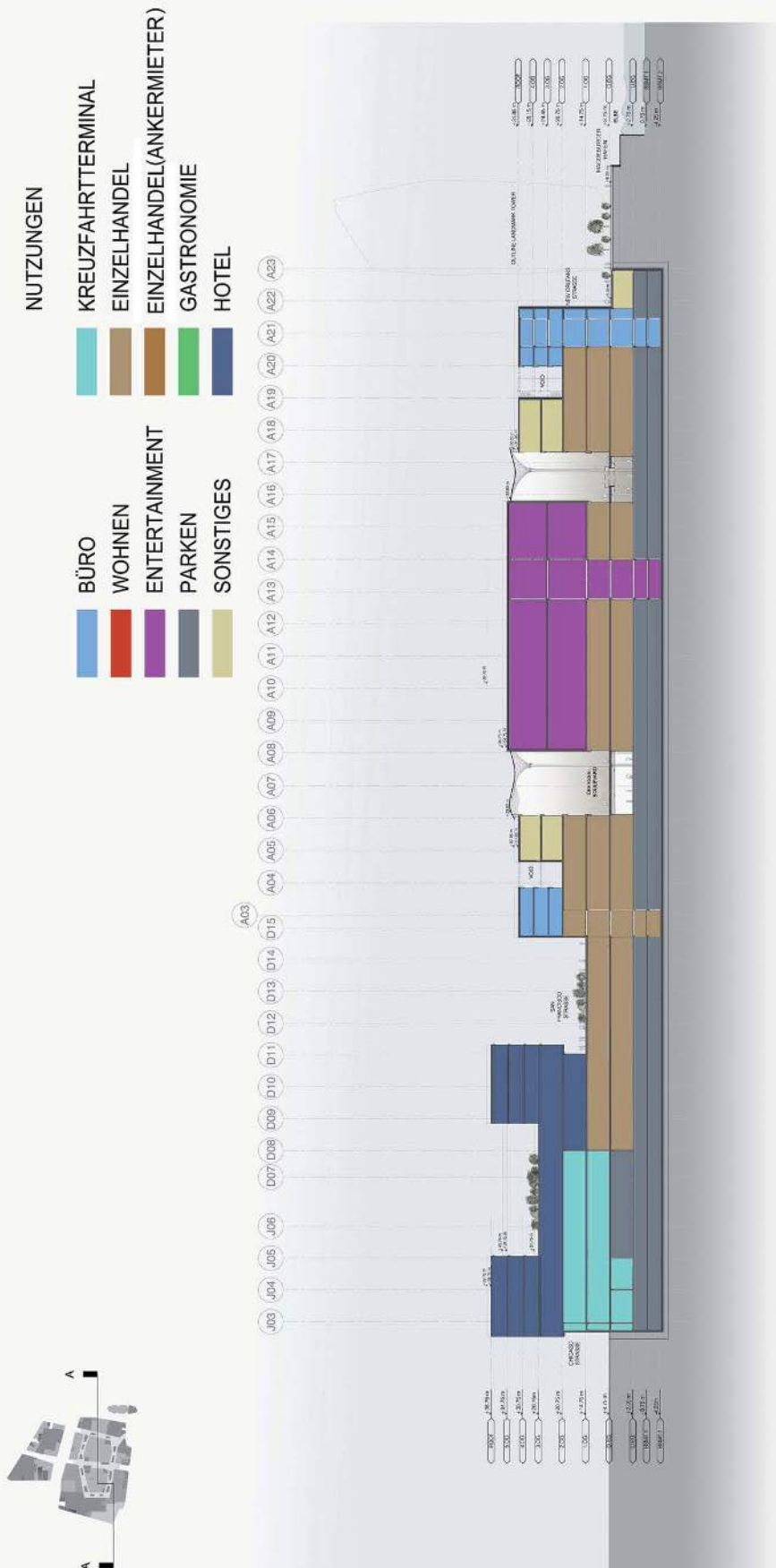


noch Anlage 2



noch Anlage 2

ANLAGE N12 8.2 FUNKTIONSPLAN BLATT 10/11



Anlage 2 zur DS

ÜBERSEEQUARTIER HAMBURG
05.12.2014
SCHNITT A-A M: 1:1000

unibail·rodamco

noch Anlage 2

