

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 22.01.24

und Antwort des Senats

Betr.: Elbtower: Wie geht es weiter nach der Insolvenz? Grundstückskaufvertrag schließt Weiterverkauf und Kontrollwechsel vor Fertigstellung aus.
Und: Ist die Sicherheit des Bahnverkehrs weiterhin gewährleistet?

Einleitung für die Fragen:

Die „Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG“ hat am 19. Januar 2024 darüber informiert, dass sie einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt hat. Diese Projektgesellschaft für den Bau des Elbtower wird indirekt von der SIGNA Prime Selection AG (SPSA) kontrolliert, die ebenfalls zum verschachtelten Benko-Imperium gehört und für die Ende vergangenen Jahres in Österreich ein Sanierungsverfahren in Eigenverwaltung eröffnet wurde. Beide Gesellschaften sind im Grundstückskaufvertrag (GKV) für den Elbtower Vertragspartnerinnen der Hafencity Hamburg GmbH (HCH). Zwischengeschaltet sind zwei weitere Unternehmen: die „Hamburg, Elbtower Beteiligung S.à r.l.“ in Luxemburg und die in Wien beheimatete „HAM, Elbtower Holding GmbH“. Diese beiden Gesellschaften sind im Vertrag mit der HCH nicht erwähnt.

Der Senat erwartet nach Aussage von Senatorin Pein, „dass im Rahmen des Insolvenzverfahrens eine privatwirtschaftliche Lösung für die zeitnahe Wiederaufnahme der Bautätigkeit gefunden wird.“

Laut § 16.1.2 des GKV darf die Elbtower-Projektgesellschaft bis ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes das Elbtower-Grundstück weder verkaufen/veräußern noch Rechte daran abtreten.

Laut § 16.2.4 des GKV ist ebenfalls bis ein Jahr nach Fertigstellung des Elbtowers ein sogenannter Kontrollwechsel ausgeschlossen. Das heißt, die SPSA als indirekte Gesellschafterin der Projektgesellschaft darf weder aus der Projektgesellschaft ausscheiden noch auf andere Weise die Kontrolle über diese aufgeben.

Ich frage den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Der Senat beantwortet die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften der Hafencity Hamburg GmbH (HCH) wie folgt:

Frage 1: *Gelten die in § 16 des GKV festgehaltenen Verfügungsbeschränkungen weiterhin?
Falls nein, welche Regelungen gelten nunmehr?
Falls ja, welcher rechtliche Spielraum besteht dann für die vom Senat angestrebte privatwirtschaftliche Lösung?*

Antwort zu Frage 1:

Ja. Im Übrigen beantwortet der Senat hypothetische Fragen grundsätzlich nicht.

Frage 2: *Müsste für eine solche Lösung nicht zunächst der GKV geändert werden, was wiederum eine Zustimmung der Bürgerschaft nötig machen würde?*

Falls nein, weshalb muss der GKV nicht geändert werden?

Antwort zu Frage 2:

Siehe Antwort zu 1.

Frage 3: *Welche Erkenntnisse hat der Senat bezüglich der wirtschaftlichen Situation der beiden eingangs erwähnten, in Luxemburg und Wien zwischengeschalteten Gesellschaften?*

Antwort zu Frage 3:

Vertragspartner der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) sind die Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co KG (als Käuferin), und die Signa Prime Selection AG (im Wesentlichen als Patronin). Die Signa Prime Selection AG hält mittelbar 75 Prozent der Anteile an der Käufergesellschaft.

Alleinige Kommanditistin der Käufergesellschaft ist die Hamburg, Elbtower Beteiligung S.à r.l. in Luxemburg. An dieser hält die HAM, Elbtower Holding GmbH 75 Prozent der Geschäftsanteile. Sie gehört zu 100 Prozent der SIGNA Prime Capital Invest GmbH, die wiederum eine hundertprozentige Tochter der SIGNA Prime Selection AG ist.

Zum Zeitpunkt der Beantwortung (25. Januar 2024) liegen für die Hamburg, Elbtower Beteiligung S.à r.l., die HAM, Elbtower Holding GmbH und die SIGNA Prime Capital Invest GmbH ausweislich der öffentlich zugänglichen Register und Informationen an die HCH keine Insolvenzen vor.

Frage 4: *Trifft es zu, dass die zur Commerzbank-Gruppe gehörende Commerz Real Investmentgesellschaft mbH ihren Anteil am Elbtower-Projekt über die in Luxemburg ansässige Gesellschaft hält?*

Falls ja, bedeutet dies, dass der Senat auch die in Luxemburg ansässige Gesellschaft in Verhandlungen einbeziehen muss?

Antwort zu Frage 4:

Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH ist zu 25 Prozent an der Hamburg, Elbtower Beteiligung S.à r.l. mit Sitz in Luxemburg beteiligt. Diese Gesellschaft ist die alleinige Gesellschafterin der Hamburg, Elbtower Immobilienmanagement GmbH, die als Komplementärin in der Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co KG wirkt. Zum anderen ist die Hamburg, Elbtower Beteiligung S.à r.l. die einzige Kommanditistin der Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co KG. Im Rahmen von möglichen Verhandlungen hat die Käuferseite etwaig erforderliche Gesellschaftsbeschlüsse der beteiligten Gesellschaften sicherzustellen.

Frage 5: *Im Luxemburger Handelsregister ist auch eine „Hamburg, Elbtower Hotel S.à r.l.“ verzeichnet. Gehört auch diese Gesellschaft zum Benko-Imperium und über welche Rechte/Ansprüche verfügt sie im Zusammenhang mit dem Elbtower?*

Antwort zu Frage 5:

Zu dieser Gesellschaft liegen dem Senat keine Informationen vor. Sie ist weder Vertragspartnerin des Grundstückskaufvertrags noch an der Käufergesellschaft beteiligt.

Sicherheit des Bahnverkehrs gewährleistet?

Vorbemerkung: *Der Bau des Elbtowers ist mit erheblichen Risiken für die in unmittelbarer Nähe verlaufenden S- und U-Bahn-Linien sowie für den Fern- und Regionalverkehr der Bahn verbunden (siehe meine Schriftlichen Kleinen Anfragen Drs. 22/9398 und 22/9638). Es kann zu Setzungen kommen, was gegebenenfalls erhebliche Unterbrechungen im Bahnverkehr zur Folge hätte. Solche Setzungen können jederzeit auftreten, also auch bei Stillstand der Baustelle beziehungsweise auch*

nach Fertigstellung des Gebäudes. Die Elbtower-Projektgesellschaft ist für das permanente Monitoring von sogenannten Alarmwerten verantwortlich und auch dafür, dass im Falle eines Falles technische Mittel vorgehalten werden, um schnell eingreifen zu können und den Setzungen entgegenzuwirken. Dies ergibt sich aus dem Änderungsbescheid Nummer 3 zur Teilbaugenehmigung vom 16. Februar vergangenen Jahres (<https://suche.transparenz.hamburg.de/dataset/elbtower-anderungsbescheid-nr-3>).

Frage 6: *Sind Monitoring und Sicherungsvorkehrungen weiterhin uneingeschränkt gewährleistet und von wem werden sie finanziert?
Falls nein, was hat der Senat unternommen, um Monitoring und Sicherheit zu gewährleisten?*

Antwort zu Frage 6:

Das Monitoring ist als bauordnungsrechtliche Auflage in der Teilbaugenehmigung vom 21. September 2021 unter der Ziffer 7 festgesetzt worden. Die Umsetzung des Monitorings ist in der Anlage zum Änderungsbescheid Nummer 3 vom 16. Februar 2023 zum Teilbaugenehmigungsbescheid über Auflagen und Hinweise zu den Bauwerken der DB Netz AG und der DB Station&Service AG formuliert. Die Bauherrin, die Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG, hat die Zahlungen für das Monitoring an das durchführende Ingenieurbüro zwischenzeitlich eingestellt. Gegen die Bauherrin sowie gegen den mittlerweile eingesetzten Insolvenzverwalter ist ein Verwaltungszwangsverfahren zur Durchsetzung der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Auflage zum Monitoring eingeleitet worden.

Frage 7: *In der Antwort auf meine Schriftliche Kleine Anfrage vom 9. Februar 2023 (Drs. 22/10955) hat der Senat die in § 9.11 des GKV vorgesehene Bauherrenhaftpflichtversicherung in Höhe von 50 Millionen Euro trotz der bestehenden Risiken als angemessen eingestuft. Wann hat die HCH zuletzt von der Projektgesellschaft gemäß § 9.11.2 des GKV den Nachweis verlangt, dass diese Versicherung weiterbesteht?*

Antwort zu Frage 7:

Zuletzt in einem Gespräch zwischen der Käuferin und der Verkäuferin am 19. Januar 2024.

Frage 8: *Müsste die HCH angesichts der zahlreichen Unwägbarkeiten bei dem Vorhaben nicht ebenfalls vorsorglich eine Versicherung abschließen?
Falls ja, wann wurde oder wird eine solche Versicherung abgeschlossen?*

Antwort zu Frage 8:

Für den Fall des Wiederkaufs wird die HCH die entsprechende Versicherungsdeckung rechtzeitig sicherstellen.

Frage 9: *Noch am 21. Dezember 2023 wurde vom Amt für Bauordnung und Hochbau ein weiterer Änderungsbescheid zur Baugenehmigung für den Elbtower erlassen, bei dem es insbesondere um den Brandschutz geht (<https://suche.transparenz.hamburg.de/dataset/neubauhochhaus-245-m-hoehe-mit-gemischter-nutzung-hotel-buero-museum-nutzung-gastronomie-1226>). Warum wurde dieser Änderungsbescheid nötig?*

Antwort zu Frage 9:

Der Änderungsbescheid Nummer 5 vom 21. Dezember 2023 betrifft Klarstellungen zu Anforderungen im Genehmigungsbescheid.