BÜRGERSCHAFT
DER FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG

Drucksache 21/18513

21. Wahlperiode

01. 10. 19

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Verlängerung des Erbbaurechtsvertrags Flughafen Hamburg: Langfristige Standortsicherung mit klima- und lärmschutzpolitischen Verpflichtungen verbinden

1. **Anlass und Zweck der Mitteilung**

Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) hat an den Flächen des Flughafens größtenteils Erbbaurechte zugunsten der Flughafen Hamburg GmbH (FHG) bestellt. Bei dem Haupterbbaurechtsvertrag aus dem Jahr 1970 handelt es sich um den mit Abstand sowohl finanziell als auch flächenmäßig größten Erbbaurechtsvertrag der FHH. Weitere Flächen sind an die FHG vermietet. Derzeit beträgt die Summe aller Zahlungen der FHG an die FHH der in Rede stehenden Flächen (Erbbaurecht und Miete) rd. 11,6 Mio. Euro jährlich. Der Haupterbbaurechtsvertrag läuft am 31. Dezember 2020 aus.

1.1 Politische Rahmenbedingungen: langfristige Standortsicherung mit klima – und lärmschutzpolitischen Verpflichtungen verbinden

Der Flughafen Hamburg ist für die Metropolregion Hamburg, für die FHH sowie für die norddeutschen Bundesländer und Teile von Dänemark von immenser Bedeutung. Knapp 10 Millionen Menschen leben im Einzugsbereich des Flughafens und nutzen das Angebot. Als leistungsfähiger moderner Flughafen bietet er Zugang zu einem dichten Netz von primär innereuropäischen Direktflügen ergänzt um interkontinentale Verbindungen. Über 60 Airlines bieten ab Hamburg insgesamt über 130 direkte Flugziele an. Bezogen auf die Anbindung der europäischen Drehkreuze wie Frankfurt, München, London, Paris nimmt der Flughafen Hamburg einen Spitzenplatz bei der für die Wirtschaft wichtigen Konnektivität im internationalen Verkehr ein. Der Anteil von Geschäftsreiseverkehr ist mit über 30 % der aktuell mehr als 17 Millionen Passagiere sehr hoch.

Zugleich ist der Flughafen Hamburg mit seinen Flächen im Hamburger Norden bedeutsam für die wirtschaftliche Entwicklung Hamburgs als Standort für die Luftfahrtindustrie. Hamburg ist weltweit das drittgrößte Luftfahrtspitzencluster und das Einzige, das auch einen Flughafen als Teil der Lufttransportsysteme in das Cluster integriert hat. Über 41.000 Menschen in 300 Unternehmen sind in Hamburg in der Luftfahrt beschäftigt. 15.000 davon direkt am Standort Flughafen Hamburg. Die Wertschöpfung der Luftfahrt in Hamburg beträgt über 5,1 Mrd. Euro jährlich. Der Flughafen ist daher ein wichtiger Standortfaktor für die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen. Der leistungsfähige Flughafen mit guten Verbindungen in internationale Quellmärkte ist beispielsweise auch für den wirtschaftlichen Erfolg der Tourismusbranche von Bedeutung, die mit 90.000 Be-

schäftigten zu den wichtigsten Wirtschaftsbereichen der Stadt zählt.[1), 2)]

Das von den fünf norddeutschen Ländern gemeinsam verabschiedete „Norddeutsche Luftverkehrskonzept“ aus dem Jahr 2012 sieht deshalb auch vor, dass die norddeutschen Flughäfen den in den nächsten Jahrzehnten zu erwartenden Flugverkehr mit einem möglichen Passagierwachstum an den bestehenden Standorten bewältigen können müssen. Dem Flughafen Hamburg kommt hier eine zentrale Rolle zu.

Zu diesem verlässlichen Rahmen mit sachgerechter Planungsperspektive am vorhandenen Standort gehört insbesondere der mit dieser Drucksache der Bürgerschaft in den wesentlichen Eckpunkten vorzulegende Erbbaurechtsvertrag. Wegen der grundlegenden Bedeutung und auf Grund der Tatsache, dass auch der bisherige Haupterbbaurechtsvertrag von 1970 der Bürgerschaft zur Zustimmung vorgelegt wurde, hat sich der Senat aus Gründen größtmöglicher Transparenz ebenfalls zu einer – formal nicht zwingenden – Bürgerschaftsbefassung entschieden.

Es ist zudem ein Kernanliegen des Senats, dass der Betrieb des Flughafens Hamburg als großer stadtnaher bzw. innerstädtischer Flughafen den Interessen der betroffenen Anwohnerinnen und Anwohnern in besonderer Weise Rechnung trägt. Die diesbezüglichen Ersuchen der Bürgerschaft werden konsequent umgesetzt und sind Gegenstand gesonderter Berichterstattung.

Neben dem Thema Lärmschutz stehen die FHH und die FHG auch in der Verantwortung, einen signifikanten Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Vor diesem Hintergrund und um die öffentlichen Interessen umfassend abzubilden, hat sich der Senat entschieden, im Kontext des Erbbaurechtsvertrages auch Aspekte des Lärm- und Klimaschutzes sachgerecht und angemessen mit abzubilden.

Die FHH als Erbbaurechtsgeberin knüpft an die politische Zustimmung zum Erbbaurechtsvertrag folgende klima- und lärmschutzpolitischen verbindlichen und zum Inkrafttreten des neuen Erbbaurechtsvertrages 2021 umzusetzenden Verpflichtungen seitens der Erbbaurechtsnehmerin, der FHG:

a) Lärmausgleichszahlung

Die FHG wird auf vertraglicher Basis eine Ausgleichszahlung für flugbewegungsinduzierten Lärm entrichten. So verpflichtet sich die FHG, bei einer Überschreitung einer (analog zur Berechnung der bestehenden Betriebsgenehmigung) berechneten Lärmkontur von 15,39 qkm an den Erbbaurechtsgeber (Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, LIG) rückwirkend eine Lärmausgleichszahlung in Höhe von 500.000 Euro pro angefangenem qkm Überschreitung und pro Jahr, in dem die Überschreitung erfolgt ist, zu zahlen. Die Lärmausgleichszahlung wird mit einer Progression versehen (hierzu im Einzelnen s.u. Ziffer 2.2.2).

b) Die FHG wird 2021 klimaneutral.

- Gilt für alle CO_2-Emissionen des von der FHG zu beeinflussenden Flughafenbetriebs (Gebäude, Flächen, Fahrzeuge, etc.)
- Basis: 40.000 t (Stand 2009)
- Ziel: vollständige Reduktion/Kompensation bis 2021: davon 95 % durch eigene Maßnahmen (wie zum Beispiel Fahrzeugflotte mit alternativen Antrieben, Thermolabyrinth, modernes Blockheizkraftwerk, Klimawald, Moorrenaturierung, etc.), die restlichen 5 % durch Zukauf hochwertiger Zertifikate
- zusätzlich aktive Reduzierung der CO_2-Emission von Flugzeugen am Boden durch moderne Betriebsprozesse (Airport Collaborative Decision Making (ACDM), Follow the Greens, Ausbau von stationärem Bodenstrom für Flugzeuge, etc.)
- jährliche Evaluierung durch ACA (Airport Carbon Accreditation)
- Neben dem Erreichen des zertifizierten CO_2-neutralen Betriebs des Hamburg Airport – Helmut Schmidt, werden Möglichkeiten für weitere Reduzierungsschritte und Anreizmaßnahmen im Bereich der Flugzeugemissionen geprüft. Dies betrifft alle denkbaren Optimierungen im sogenannten „Landing und Take Off Zyklus (LTO)“ gem. ICAO Annex 16, wie beispielsweise regelmäßiges Monitoring (jährliche Emissionsermittlung) der CO_2-Emissionen von Flugzeugen; Kontinuierliche Unterstützung emissionsarmer Start- und Landeverfahren und Evaluierung bisheriger Änderungen auf Klimawirksamkeit, Anreize in der Entgeltordnung für den Einsatz moderner, klimaschonenderer Flugzeugmuster.

---

1) HWWI Studie Hamburg Airport: https://www.hamburg-airport.de/media/HWWI_Policy_Paper_106.pdf

2) Spitzencluster Hamburg Aviation: https://www.hamburg-aviation.de/detail-ec/details/news/hamburg-in-zahlen-luftfahrt-ist-leitindustrie-1.html

c) Die FHG verfolgt konsequent das Ziel, dass in Hamburg Flugzeuge so zügig wie möglich weitgehend mit nachhaltigem Treibstoff in Form von synthetischem Kerosin betankt werden.

Bei synthetischem Kerosin handelt es sich um einen flüssigen Kraftstoff, welcher durch verfahrenstechnische Prozesse ohne fossile Ausgangsstoffe erzeugt wird. Gegenüber fossilem Kerosin besteht der entscheidende Vorteil in den klimaschonenden Eigenschaften: Wasserstoff und der Umgebungsluft zuvor entzogenes CO_2 bilden die Grundstoffe dieses kohlendioxidneutralen Kreislaufes. Dabei sind mehrere Herstellungswege denkbar, an denen zurzeit intensiv geforscht wird. Gewonnen werden könnte synthetisches Kerosin z.B. als Ethanol aus Biomasse oder auch aus dem unbegrenzt verfügbaren Wasserstoff. Kerosin aus Biomasse basiert überwiegend auf pflanzlichen Grundlagen und benötigt auch anderweitig nutzbare Anbauflächen. Die Produktion auf der Grundlage von Biomasse ist daher nach heutigen Erkenntnissen kein praktikabler Weg, um maßgebliche Mengen synthetisches Kerosin herzustellen.

Die Zukunft liegt aus Sicht der FHG in anderen Herstellungsprozessen. Daher beteiligt sich die FHG an einem mehrjährigen Forschungsprojekt mit der Raffinerie in Heide und der Technischen Universität Hamburg (TUHH). Dort wird daran gearbeitet, Wasserstoff auf Basis überschüssiger, regional erzeugter Windenergie mit CO_2 aus der Luft in einen flüssigen Treibstoff umzuwandeln. In diesem Rahmen wird die FHG gemeinsam mit ihren Partnern darauf hinarbeiten, dass so zügig wie möglich ein möglichst hoher Anteil an synthetischem Kerosin zur Verfügung gestellt werden kann.

Die FHG wird zudem die ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten nutzen, ein entsprechendes Angebot der Tankdienstleister am Flughafen zu erreichen, sobald synthetisches Kerosin ausreichend marktverfügbar ist.

d) Die FHG engagiert sich für Lärmschutz und führt ab 2021 dauerhaft eigene Mittel zu passiven Lärmschutzprogrammen zu.

Die stadtnahe Lage des Flughafens bringt viele Vorteile, allerdings auch eine besondere Verantwortung gegenüber den Anwohnerinnen und Anwohnern mit sich. Die FHG, der Hamburger Senat sowie die Umlandgemeinden engagieren sich daher seit vielen Jahren auf vielen Ebenen für mehr Fluglärmschutz in der Umgebung des Flughafens. Der Hamburg Airport – Helmut Schmidt hat die etablierten Maßnahmen zum Schutz der Umwelt und der Anwohnerinnen und Anwohner in den letzten Jahren stetig fortgeführt und erweitert. In den letzten Jahren wurden bereits viele aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt:

Zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen zählen u.a. die Aufnahme von Empfehlungen im Luftfahrthandbuch zu lärmmindernden An- und Abflugverfahren sowie die Förderung des Einsatzes moderner Flugzeuge: Durch die Entgeltordnung begünstigt der Hamburger Flughafen den Einsatz neuer und leiserer Flugzeuge mit modernster Triebwerkstechnik (z.B. die „neo“-Reihe von Airbus) durch Rabatte bei den Landeentgelten. Außerdem werden Anreize im Entgeltsystem zur Nachrüstung von sog. Wirbelgeneratoren gesetzt, die die Wirbelerzeugung reduzieren und so den Lärm mindern. Eine Reduzierung der Lärmemissionen am Boden wird durch die Einführung neuer Verfahren (Optimierung des operativen Umdrehprozesses zur Verkürzung der Wartezeiten an der Start- und Landebahn sowie die Inbetriebnahme des intelligenten Befeuerungssystems „Follow-the-Greens“ nach Fertigstellung der Vorfeldsanierung, mit dem kürzere Roll- und Standzeiten erzielt und so der Verkehrsfluss verbessert werden kann) umgesetzt bzw. angestrebt.

Im Bereich der passiven Maßnahmen wurden durch eine Neuregelung der Lärmschutzzonen im Rahmen des gesetzlichen Lärmschutzprogramms weitergehende Möglichkeiten geschaffen, Zuschüsse für bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Wohnungen und Häusern (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern, Schalldämmlüftern) zu beantragen. Neben dem gesetzlichen Programm engagiert sich die FHG zudem in Kooperation mit der Stadt Norderstedt im freiwilligen Lärmschutzprogramm 8++ für mehr Schallschutzmaßnahmen. Gefördert wird der Einbau von Schallschutzfenstern in allen Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer etc.) mit einfachverglasten Fenstern oder Isolierglasfenstern ohne Dichtungen.

Die aktuellen Lärmschutzprogramme der FHG werden in der Regel durch die den Lärm verursachenden Fluggesellschaften finanziert. Ab dem Jahr 2021 werden zusätzlich jährlich 250.000 Euro aus eigenen Mitteln der FHG zur Finanzierung von Lärmschutzprogrammen bereit- und gegebenenfalls zurückgestellt. Nach Erreichen eines Finanzierungsvolumens von

2,5 Mio. Euro wird voraussichtlich ab 2030 der Mittelzu- und -abfluss evaluiert. Anschließend wird der Betrag ab 2022 analog zur Entwicklung der Flugbewegungen dynamisiert. Die bereits heute vorhandenen freiwilligen Lärmschutzprogramme (z.B. das Lärmschutzprogramm 8 + +) sind davon unberührt.

e) Die FHG verpflichtet sich, ab 2021 einen Nachhaltigkeitsbericht gemäß HGB und Hamburgischen Corporate Governance Kodex (HCGK) zu veröffentlichen, um sich noch stärker den Nachhaltigkeitszielen zu verpflichten und die Fortschritte messbar zu machen.

Konkret wird damit die schon seit einigen Jahren erfolgende Berichterstattung zur Nachhaltigkeit ab dem Jahr 2021 an den Vorgaben des § 289c HGB ausgerichtet werden.

1.2 Vertragliche Rahmenbedingungen für die Erbbaurechtsverlängerung/-bestellung

Derzeit beträgt die Summe aller Zahlungen der FHG an die FHH für die in Rede stehenden Flächen rd. 11,6 Mio. Euro jährlich.

Aktuell vergibt die FHH gewerbliche Erbbaurechte bei einer Laufzeit von 60 Jahren für einen Erbbauzinssatz von 2,2 % p.a. auf den Bodenwert (Standardmodell). Angesichts des weiter gesunkenen kalkulatorischen Zinssatzes soll der Erbbauzinssatz in dem Erbbaurechtsvertrag mit der FHG (und in der Folge für alle gewerblichen Erbbaurechte) auf 1,9 % jährlich gesenkt werden. Dies erfolgt auch mit Blick auf die aktuelle Bodenpolitikdrucksache, die die wesentliche Zielsetzung hat, Erbbaurechte insgesamt attraktiver zu machen. Der Zinssatz soll in der Höhe während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts von 60 Jahren unverändert bleiben, was dem üblichen Vorgehen der FHH entspricht.

Neben dem Erbbauzins verpflichtet sich die FHG, bei Überschreitung der (analog zur Berechnung der bestehenden Betriebsgenehmigung) berechneten Lärmkontur von 15,39 qkm eine Lärmausgleichzahlung in Höhe von 500.000 Euro pro angefangenem qkm Überschreitung und pro Jahr, in dem die Überschreitung erfolgt ist, an den Erbbaurechtsgeber Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) zu zahlen. Die Lärmausgleichszahlung wird mit einer Progression versehen (hierzu im Einzelnen s.u. Ziffer 2.2.2).

Der zwischen den Vertragsparteien HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsverwaltung mbH (HGV) und HAP Hamburg Airport Partners GmbH & Co. KG unter Mitwirkung der FHH und der HOCHTIEF Airport GmbH geschlossene Konsortialvertrag vom 20. Juli 2000 sieht dem Grunde nach die Zusammenführung aller Erbbaurechts- und Mietverträge zwischen FHH und FHG ab 1. Januar 2021 vor. Eine Übersicht der mit der FHG bestehenden Erbbaurechts- und Mietverträge ist als Anlage 1 beigefügt.

Soweit Erbbaurechte oder Mietverträge ein Laufzeitende zum 31. Dezember 2020 vorsehen, werden diese – dem Konsortialvertrag folgend – Gegenstand des verlängerten Haupterbbaurechtsvertrages. Hierbei handelt es sich um folgende vier Verträge:

Haupterbbaurechtsvertrag,

Erbbaurecht Lilienthalgelände,

Mietvertrag Große Mandel,

Mietvertrag Tanklager.

Die konkreten Flurstücke sind der Anlage 2 zu entnehmen. Der Erbbaurechtsvertrag soll unmittelbar nach Beschluss der Bürgerschaft noch im Jahr 2019 beurkundet werden.

Folgende drei Erbbaurechtsverträge mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2060 bleiben aus grunderwerbsteuerlichen Gründen unverändert bestehen:

Erbbaurecht P 1 (Kleine Mandel),

Erbbaurecht P 9 Weg beim Jäger/Sportallee,

Erbbaurecht Luftfrachtzentrum.

Gegenstand des Mietvertrages Kleine Mandel (Taxenspeicher) ist eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Wegefläche. Dieses Vertragsverhältnis wird in einen öffentlich-rechtlichen Sondernutzungsvertrag zwischen dem Bezirksamt Hamburg-Nord und der FHG überführt.

2. Vertragsbedingungen

2.1 Vertragslaufzeit

Der verlängerte Erbbaurechtsvertrag soll eine Laufzeit vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2080 (60 Jahre) erhalten.

2.2 Erbbauzins und Lärmausgleichszahlung

2.2.1 Erbbauzins

Entsprechend dem üblichen Vorgehen der FHH wird für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages ein fester Erbbauzinssatz vereinbart, hier 1,9 %. Der Bodenwert der anfänglich einzubeziehenden Erbbaurechtsflächen beläuft sich gemäß Wertbeurteilung des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung (LGV) zum Stichtag 31. Dezember 2018 auf 550 Mio. Euro. Der anfängliche Erbbauzins ergibt sich aus dem bei Beurkundung des Vertrages aktuellen Boden-

wert (der anfänglich einzubeziehenden Erbbaurechtsgrundstücke in Quadratmetern multipliziert mit dem jeweiligen Bodenwert pro Quadratmeter gemäß Wertbeurteilung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg zum Stichtag 31. Dezember 2018), auf den der Zinssatz von 1,9 % zu entrichten ist.

Der anfängliche Erbbauzins betrüge danach rechnerisch 10,45 Mio. Euro. Es wurde jedoch zwischen den Vertragsparteien vereinbart, dass sich der anfängliche Erbbauzins – orientiert an den aktuellen Zahlungen – auf 11,6 Mio. Euro belaufen soll.

Es erfolgt während der Laufzeit eine regelmäßige Anpassung (alle drei Jahre) des Erbbauzinses gemäß der Veränderung des Verbraucherpreisindexes (VPI)[3], um den Erbbauzins wertzusichern. Abweichend von dem Dreijahresrhythmus beginnt die Indexierung des Erbbauzinses erst, wenn der eigentlich errechnete Erbbauzins (1,9 % x 550 Mio. Euro = 10,45 Mio. Euro) indexiert mit dem VPI den Wert von 11,6 Mio. Euro überschreitet.

Über diese Indexierung hinaus ist in den Jahren 2041 und 2061 eine an der wirtschaftlichen Situation des Flughafens orientierte Anpassungsmöglichkeit des von der FHG zu leistenden Erbbauzinses vorgesehen. Diese Anpassungen können nur zu einer Erhöhung des Erbbauzinses gegenüber dem jeweiligen Vorjahreswert führen, nicht aber zu dessen Verringerung. Hierdurch soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass der Erbbauzinssatz in einer Niedrigzinsphase festgelegt wurde und für die gesamte Vertragslaufzeit unverändert bleibt.

Sollte zukünftig eine Ausweitung des Erbbaurechts auf weitere Flächen erfolgen, führt dies zu einer Erhöhung des Erbbauzinses. Die zusätzliche Flächengröße in Quadratmetern wird multipliziert mit dem jeweiligen Bodenrichtwert gemäß Wertbeurteilung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg zum Stichtag der Ausweitung des Erbbaurechts. Das Produkt wird dann multipliziert mit dem zum Zeitpunkt der Erstbeurkundung festgeschriebenen Erbbauzinssatz von 1,9 % aus dem Vertrag.

Soweit sich auf den vertragsgegenständlichen Flächen nachträglich eine Änderung der Nutzung gegenüber den bei der Ermittlung des Erbbauzinses getroffenen Annahmen zur Nutzung ergibt, führt dies zu einer entsprechenden Veränderung des Erbbauzinses. Maßgeblich für derartige Nutzungsänderungen im Bestand sind die im Rahmen der Erbbaurechtsverlängerung vertraglich festgeschriebenen Bodenrichtwerte zum 31. Dezember 2018. Zur Ermittlung von Anpassungsbedarfen erfolgt regelmäßig eine Prüfung durch die Parteien mit einer entsprechenden Anpassung des Erbbauzinses zum 1. Januar des auf die jeweilige Prüfung folgenden Kalenderjahres.

2.2.2 Lärmausgleichszahlung

Die FHG wird auf vertraglicher Basis eine Ausgleichszahlung für flugbewegungsinduzierten Lärm nach folgender Maßgabe entrichten.

Im Rahmen der bestehenden Betriebsgenehmigung zum Betrieb des Hamburg Airport – Helmut Schmidt (hier vom 11. Mai 1999) ist bestandskräftig festgelegt, dass der vom Betrieb des Flughafens ausgehende Fluglärm im Vergleich zum Jahr 1997 nicht anwachsen darf. Maßgeblich für den Vergleich ist die Größe der Fläche, die von der Isophone von 62 dB des äquivalenten Dauerschallpegel Leq-3 über die sechs verkehrsreichsten Monate im Jahr umschlossen wird (sog. „Lärmkontur“). Die Größe der Fläche darf den Wert des Jahres 1997 (Referenzjahr) nicht überschreiten. Die Größe der Fläche des Referenzjahres betrug 20,39 qkm.

Diese rechtlich bestandskräftige Genehmigungslage bleibt unverändert. Allerdings wird die FHG eine Lärmausgleichszahlung leisten, wenn in einem Kalenderjahr die Lärmkontur mit einer vereinbarten Größe von 15,39 qkm („Grenzwert“) überschritten wird; In diesem Fall zahlt die FHG rückwirkend an den Erbbaurechtsgeber (LIG) für das Kalenderjahr der Überschreitung einen Betrag von 500.000 Euro je angefangenem qkm Überschreitung des Grenzwerts zum Ausgleich.

Die Lärmausgleichszahlung wird mit folgender Progression versehen: Bei einer Überschreitung von 19,39 qkm werden 3 Mio. Euro fällig (statt 2,5 Mio. Euro) und ab einer Überschreitung von 20,00 qkm 4 Mio. Euro.

Die zu vereinbarende Lärmausgleichszahlung ist nicht Bestandteil des Erbbauzinses, sondern eine gesonderte Zahlung. Die bestehende Betriebsgenehmigung der FHG wird durch diese Regelung nicht eingeschränkt. Die Vereinbarung der Lärmausgleichszahlung ist unter den technischen, rechtlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen des Jahres 2019 und der Vorjahre erfolgt. Nach der Einführung einer novellierten Flugzeug-

[3] Der Verbraucherpreisindex misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte für Konsumzwecke kaufen. Darunter fallen zum Beispiel Nahrungsmittel, Mieten, Strom, Kraftstoffe.

gruppeneinteilung durch das Institut für Luft- und Raumfahrt (DLR) ist die dadurch erzielte rechnerische Differenz der Lärmkontur gegenüber der nach der alten Einteilung erfolgten einmalig zu ermitteln; um genau diese Differenz ist der Zielwert von 15,39 qkm dann anzupassen. Sollten sich nach jeweils 20 Jahren Vertragslaufzeit (also in den Jahren 2041 und 2061) grundlegende Änderungen der Rahmenbedingungen ergeben, vereinbaren beide Seiten, vertrauensvoll die Auswirkungen auf die Lärmausgleichszahlung zu erörtern.

2.3 Sonstige Vertragsbedingungen

Die nachfolgend aufgeführten Vertragsbedingungen sind auf der Grundlage des allgemein verbindlichen Erbbaurechtsvertragsmusters des LIG verhandelt worden.

– Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück einen Verkehrsflughafen i. S. d. § 38 Absatz 2 Nr. 1 Luftverkehrs-Zulassungs-Ordnung zu betreiben und vor diesem Hintergrund berechtigt, das Erbbaugrundstück sowie die Bauwerke für den Betrieb eines Verkehrsflughafens und der damit im Zusammenhang stehenden gewerblichen Zwecke zu nutzen. In diesem Rahmen ist die FHG zur zustimmungsfreien Nutzungsüberlassung an Dritte berechtigt, solange die Festlaufzeit solcher Nutzungsverträge die Dauer des Erbbaurechts nicht übersteigt.

– Eine Übernahme von Bauwerken durch den Grundstückseigentümer FHH bei Beendigung des Erbbaurechts soll grundsätzlich nicht erfolgen. Daher verzichtet die FHH auf die vorherige Zustimmung bei Veränderung an Bestandsgebäuden bzw. bei Neuerrichtung von Gebäuden. Die FHG wird verpflichtet, die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und die Anlagen im betriebsnotwendigen Umfang zu versichern. Die Überprüfung der Angemessenheit des Erbbauzinses anlässlich einer baulichen Erweiterung oder Verdichtung (Nutzungsänderung) ist hiervon unberührt.

– Die FHH hat in ihren Erbbaurechtsverträgen umfängliche Regelungen zum Heimfall und Vertragsstrafen vorgesehen. Diese Regelungen sind gegenüber der FHG inhaltlich voll umfänglich umgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die Nutzungsbindung, Regelungen zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts, Mitteilungspflichten, Regelungen zur Erbbauzinsanpassung bei Umnutzungen und Nachverdichtungen, Aufhebung des Erbbaurechts für öffentliche Bedarfe. Damit sind die öffentlichen Interessen umfassend berücksichtigt.

– Bei Beendigung des Erbbaurechts steht der FHH das Recht zu, die Erhaltung bestimmter oder auch aller Bauwerke zu verlangen. Die FHH wird dieses Recht spätestens fünf Jahre vor Beendigung des Erbbaurechts schriftlich geltend machen. In diesem Fall werden die Parteien Verhandlungen über eine von der FHH an die FHG zu leistende Entschädigung für die zu belassenden Bauwerke aufnehmen.

– Die FHH (LIG) hat mit den Versorgungsunternehmen Rahmenverträge geschlossen. Danach dürfen die Unternehmen mit Zustimmung des LIG ihre Versorgungsleitungen auf den Flächen des LIG verlegen, betreiben und unterhalten. In den Erbbaurechtsvertrag sollen jetzt auch die beiden Mietflächen „Große Mandel“ und „Tanklager“ einbezogen werden. Auf diesen Mietflächen befinden sich Versorgungsleitungen mehrerer Versorgungsunternehmen, die dort verbleiben müssen.

  Gemäß den Regelungen der bestehenden Rahmenverträge ist die FHH verpflichtet, bei der Bestellung eines Erbbaurechts den Verbleib dieser Leitungen durch die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch dauerhaft zu sichern. Weiterhin ist auch ein Wegerecht zugunsten der FHH für die Allgemeinheit im Grundbuch zu sichern.

– Auf dem Mietgrundstück des Tanklagers hat die FHG ein Gebäude für die Bodenverkehrsdienste (BVD) mit Zustimmung der FHH errichtet, welches aus rechtlichen Gründen durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden musste. Andernfalls wäre das mietereigene Gebäude der FHG kraft Gesetzes ein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks der FHH geworden und dadurch in das Eigentum der FHH übergegangen.

  Mit Zustimmung der Kommission für Bodenordnung in ihrer Sitzung am 19. Januar 2017 (TOP 3) hat die FHG für dieses Recht einen Ausgleichbetrag in Höhe von 310.000 Euro gezahlt. Die Dienstbarkeit erlischt mit Einbeziehung des Mietgrundstücks Tanklager in das Haupterbbaurecht. Der von der FHG lediglich temporär und aus juristischen Gründen für die Dauer des Mietverhältnisses Tanklager geleistete Ausgleichsbetrag in Höhe von 310.000 Euro soll, da der FHH durch die Dienstbarkeit kein wirtschaftlicher Nachteil entstanden ist, in voller Höhe an die FHG erstattet werden, sobald die Verlängerung des Erbbaurechts im

Grundbuch eingetragen ist. Diese Regelung stellt eine faire und übliche Vorgehensweise auch gegenüber Dritten dar.

3. **Bewertung**

Mit der Verlängerung des Erbbaurechts um 60 Jahre erhalten die FHG und die FHH eine verlässliche und langfristige Planungsperspektive.

An die Zustimmung zur Verlängerung des Erbbaurechts werden im Übrigen umfassende zusätzliche klima- und lärmschutzpolitische Verpflichtungen der FHG geknüpft.

4. **Petitum**

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle

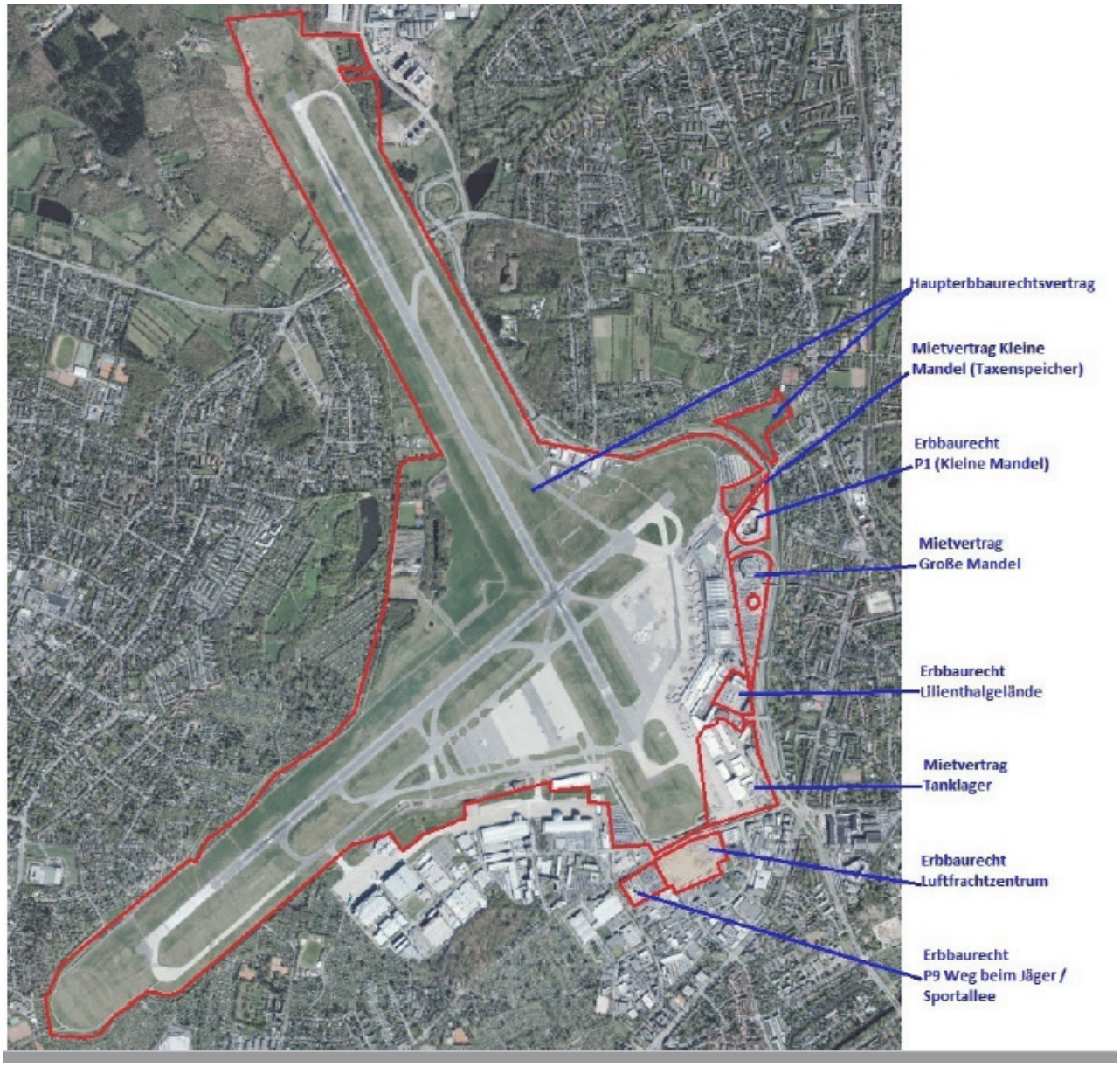
1. der Verlängerung des Haupterbbaurechtsvertrages um 60 Jahre (1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2080),
2. der Erstreckung des Haupterbbaurechtsvertrages auf die Flächen des
   a) Erbbaurechts Lilienthalgelände,
   b) Mietvertrags Große Mandel und
   c) Mietvertrags Tanklager,
3. den dargestellten Bedingungen des Erbbaurechtsvertrages bezogen auf die sich aus der Anlage 2 ergebenden Flurstücken sowie der entschädigungslosen Begründung von Dienstbarkeiten zugunsten der Gasnetz Hamburg GmbH, der Stromnetz Hamburg GmbH, Hamburger Wasserwerke GmbH und Hamburger Stadtentwässerung AöR sowie der FHH selbst im erforderlichen Umfang zustimmen.

Anlagen

Anlage 1: Übersicht Grundstücksverträge

Anlage 2: Flurstücksaufstellung

Anlage 1


Haupterbbaurechtsvertrag
Mietvertrag Kleine Mandel (Taxenspeicher)
Erbbaurecht P1 (Kleine Mandel)
Mietvertrag Große Mandel
Erbbaurecht Lilienthalgelände
Mietvertrag Tanklager
Erbbaurecht Luftfrachtzentrum
Erbbaurecht P9 Weg beim Jäger / Sportallee

Anlage 2

Gemarkung	Flurstück	Größe [m²]	Grundbuch von	Blatt (FHH)
Haupterbbaurecht				
Garstedt	180/3	383.635	Fuhlsbüttel	4322
Fuhlsbüttel	3176	452	Fuhlsbüttel	4322
Groß Borstel	2252	33	Fuhlsbüttel	4322
Langenhorn	10399	1.077	Fuhlsbüttel	4322
Langenhorn	10396	957	Fuhlsbüttel	4322
Garstedt	388/1	120	Garstedt	118
Langenhorn	10394	479	Fuhlsbüttel	4322
Lemsahl-Mellingstedt	992	12.730	Fuhlsbüttel	4322
Garstedt	443	107.988	Fuhlsbüttel	4322
Fuhlsbüttel	3186	133	Fuhlsbüttel	4322
Fuhlsbüttel	3167	60	Fuhlsbüttel	4322
Groß Borstel	2254	7.606	Fuhlsbüttel	4322
Niendorf	7176	5.865	Fuhlsbüttel	4322
Langenhorn	10496	109	Fuhlsbüttel	4322
Lemsahl-Mellingstedt	1424	962	Fuhlsbüttel	4322
Langenhorn	10871	1.318	Fuhlsbüttel	5957
Fuhlsbüttel	3255	2	Fuhlsbüttel	4322
Fuhlsbüttel	2815	505.323	Fuhlsbüttel	4322
Fuhlsbüttel	3164	255	Fuhlsbüttel	4322
Langenhorn	10794	9.335	Fuhlsbüttel	4322
Groß Borstel	2256	11.845	Fuhlsbüttel	4322
Langenhorn	10499	41.111	Fuhlsbüttel	4322
Langenhorn	10405	16.820	Fuhlsbüttel	4322
Fuhlsbüttel	3184	29	Fuhlsbüttel	4322
Fuhlsbüttel	3059	2	Fuhlsbüttel	5957
Langenhorn	10791	3.132	Fuhlsbüttel	4322
Fuhlsbüttel	3161	232	Fuhlsbüttel	4322
Langenhorn	10795	19	Fuhlsbüttel	4322
Fuhlsbüttel	3251	890	Fuhlsbüttel	4322
Fuhlsbüttel	3182	12	Fuhlsbüttel	4322
Fuhlsbüttel	2817	766.889	Fuhlsbüttel	4322
Fuhlsbüttel	3103	162	Fuhlsbüttel	4322
Groß Borstel	2251	14.218	Fuhlsbüttel	4322
Fuhlsbüttel	3048	430	Fuhlsbüttel	4322
Langenhorn	10393	141	Fuhlsbüttel	4322
Garstedt	180/7	7.067	Fuhlsbüttel	4322
Fuhlsbüttel	3122	844	Fuhlsbüttel	5957
Fuhlsbüttel	2813	978.203	Fuhlsbüttel	4322
Garstedt	180/6	18.240	Fuhlsbüttel	4322
Garstedt	74/3	205	Fuhlsbüttel	4322
Langenhorn	11498	359	Fuhlsbüttel	4322
Fuhlsbüttel	3049	508.967	Fuhlsbüttel	4322
Fuhlsbüttel	3158	64	Fuhlsbüttel	4322
Fuhlsbüttel	3181	6	Fuhlsbüttel	4322
Garstedt	63/9	137	Fuhlsbüttel	4322
Groß Borstel	2086	797	Fuhlsbüttel	4322
Fuhlsbüttel	2812	750.547	Fuhlsbüttel	4322
Groß Borstel	2253	13.136	Fuhlsbüttel	4322
Fuhlsbüttel	3253	785.504	Fuhlsbüttel	4322
Langenhorn	10391	39	Fuhlsbüttel	4322
Langenhorn	11497	1	Fuhlsbüttel	4322
Fuhlsbüttel	3171	76	Fuhlsbüttel	4322

noch Anlage 2

Gemarkung	Flurstück	Größe [m²]	Grundbuch von	Blatt (FHH)
Lilienthalgelände				
Fuhlsbüttel	2945	20.912	Fuhlsbüttel	5313
Fuhlsbüttel	2959	3.143	Fuhlsbüttel	5313
Mietvertrag Parkhaus Große Mandel				
Fuhlsbüttel	2126	5.240	Fuhlsbüttel	5573
Fuhlsbüttel	2784	159	Fuhlsbüttel	4806
Fuhlsbüttel	2786	76	Fuhlsbüttel	4806
Fuhlsbüttel	2787	143	Fuhlsbüttel	4806
Fuhlsbüttel	2789	558	Fuhlsbüttel	4806
Fuhlsbüttel	2979	2	Fuhlsbüttel	3758
Fuhlsbüttel	2980	261	Fuhlsbüttel	3758
Fuhlsbüttel	2985	48	Fuhlsbüttel	3758
Fuhlsbüttel	2991	4.355	Fuhlsbüttel	3758
Fuhlsbüttel	2992	41	Fuhlsbüttel	3758
Fuhlsbüttel	2995	732	Fuhlsbüttel	2379
Fuhlsbüttel	3016	219	Fuhlsbüttel	4806
Fuhlsbüttel	3043	222	Fuhlsbüttel	4806
Fuhlsbüttel	3044	21	Fuhlsbüttel	4806
Fuhlsbüttel	3146	8.052	Fuhlsbüttel	5573
Fuhlsbüttel	3148	3.315	Fuhlsbüttel	4806
Fuhlsbüttel	3173	15.559	Fuhlsbüttel	5573
Fuhlsbüttel	3183	22.888	Fuhlsbüttel	4806
Mietvertrag Tanklager				
Fuhlsbüttel	3008	130.318	Fuhlsbüttel	3364
		5.174.827	**m²**	

Gestaltung und Layout: Lütcke & Wulff, Rondenbarg 8, 22525 Hamburg, Tel. (040) 2351 29-0