

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 27.10.16

und Antwort des Senats

Betr.: „Neues Bezirksamt Hamburg Mitte“ – Wie ist der aktuelle Sachstand dieses städtischen Investitionsprojektes?

Im letzten Jahr hat die Stadt über den Landesbetrieb Immobilienmanagement (LIG) das Axel-Springer-Gebäude an der Kaiser-Wilhelm-Straße/Caffamacherreihe erworben. Im Jahresabschluss 2015 des LIG wird das entsprechende Investitionsvolumen mit 122 Millionen Euro angegeben. Das Gebäude soll umgebaut und anschließend überwiegend durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte genutzt werden.

Zuletzt wurde die Bürgerschaft mit dem Bericht zum Bau-Monitoring in der Drs. 21/3100 im Februar 2016 über das Projekt informiert. Demnach sollte der Umbau mit Gesamtbaukosten von rund 19 Millionen Euro im Oktober 2016 beginnen und im August 2017 abgeschlossen sein. Allerdings ist es seitdem offenbar zu deutlichen Verzögerungen gekommen, sodass Bezirk und Finanzbehörde Presseberichten zufolge nun offenbar erst von einem Umzug Mitte 2018 ausgehen.

Ich frage den Senat:

- 1. Wie ist der genaue Zeitplan für das Projekt? Wann soll der Baubeginn erfolgen? Wann soll der Umbau abgeschlossen sein? Wann soll der Umzug des Bezirksamtes Hamburg-Mitte erfolgen?*

Der Umbau soll nach derzeitigem Planungsstand im ersten Halbjahr 2017 beginnen und bis Mitte 2018 abgeschlossen werden. Der Umzug des Bezirksamtes Hamburg-Mitte soll nach Abschluss der Umbaumaßnahmen stattfinden.

- 2. Wodurch hat sich die zeitliche Verzögerung im Einzelnen ergeben?*

Die zeitliche Planung der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen hat sich im Wesentlichen dadurch geändert, dass die vom Verkäufer herzustellende brandschutztechnische Genehmigungsfähigkeit aufwändiger ist als zunächst angenommen.

- 3. Seit wann genau ist dem LIG sowie der zuständigen Finanzbehörde bekannt, dass der Umzug des Bezirksamtes Hamburg-Mitte an den neuen Standort nicht mehr im Jahr 2017 erfolgen kann?*

Seit dem 3. Quartal 2016.

- 4. Inwiefern hat sich die für das Bezirksamt im neuen Gebäude anzumietende Fläche gegenüber den ursprünglichen Planungen verändert?*

Die Mietfläche hat sich um rund 750 m² vergrößert.

5. *Bis zu welchem Termin kann das Bezirksamt Hamburg-Mitte auf Basis der aktuellen Vertragslage den jetzigen Hauptstandort weiter nutzen?*

Die bisherigen Vereinbarungen sehen vor, dass der Käufer des jetzigen Hauptstandortes den Mietvertrag frühestens zum 30. Juni 2018 kündigen kann.

6. *In welcher Höhe kommt es durch die zeitlichen Verzögerungen zu Mehrkosten für das Bezirksamt Hamburg-Mitte für ungeplante temporäre Anmietungen und wer übernimmt diese Kosten?*

Temporäre Anmietungen sind nicht vorgesehen.

7. *Bei der Entscheidung der Standortfrage des Bezirksamtes Hamburg-Mitte im Juli 2014 hatte die Finanzbehörde in einer Pressemitteilung eine Miethöhe für das Bezirksamt von 11,00 Euro (kalt) pro Quadratmeter beziehungsweise 5,2 Millionen Euro p.a. Warmmiete insgesamt mitgeteilt. In der Drs. 21/3100 hatte der Senat die Jahresmiete für das Bezirksamt dann mit 6,41 Millionen Euro angegeben.*

- 7.1. *Warum weichen diese beiden Angaben des Senats zur Miete so deutlich voneinander ab?*
- 7.2. *Welche Änderungen hat es im Einzelnen seit Juli 2014 in der Kalkulation der Miete für das Bezirksamt Hamburg-Mitte gegeben?*
- 7.3. *Wie hoch ist die derzeit erwartete Miethöhe? (Bitte sowohl Kaltmiete pro Quadratmeter als auch die Jahres-Gesamtmiete angeben.) Ist diese Miete bereits vertraglich vereinbart?*

Die in Drs. 21/3100 aufgeführte Jahres-Warmmiete berücksichtigt zusätzlich eine größere Mietfläche, die Detaillierung des Grundausbau, eine Aktualisierung der Nebenkosten sowie die Finanzierung von Mietereinbauten und Ausstattung der Räume. Eine endgültige Miethöhe steht noch nicht fest, da die Planungen zur genauen Größe der Mietfläche sowie der Einbeziehung einer Finanzierung weiterer Kosten (zum Beispiel der Ausstattung und IT-Infrastruktur) noch nicht abgeschlossen sind.

8. *Ab wann genau sind in welcher Höhe im mit dem Haushaltsplan-Entwurf 2017/2018 vorgelegten Wirtschaftsplan des LIG Einnahmen aus der Vermietung des Objektes an das Bezirksamt sowie Drittmieten eingeplant?*

Im Wirtschaftsplan sind für das Jahr 2017 circa 4,5 Millionen Euro (ausschließlich Drittmieten) und für das Jahr 2018 rund 9,2 Millionen Euro (Drittmieten und Bezirksamt) eingeplant.

9. *Welche Kostenschätzungen liegen derzeit für die Baukosten dieses Projektes vor und wie setzen sie sich im Einzelnen zusammen? Welche Abweichungen hat es dabei im Einzelnen zu den bisherigen Planungen und Kostenprognosen gegeben?*

Kostenbestandteile	Kostenschätzung (Mio. €)
Basiskosten:	13,76
Ansatz für Kostenvarianz:	2,39
Preissteigerungen:	0,36
Baunebenkosten (Planungskosten):	3,10
Gesamtbaukosten:	19,61

Zu früheren Kostenangaben siehe Drs. 21/3100.

10. *In welcher Höhe sind bislang Kosten für Planungsleistungen, Untersuchungen, bauvorbereitende Maßnahmen und ähnliches angefallen?*

Rund 1,3 Millionen Euro.

11. *Welche besonderen Kostenrisiken sind derzeit im Einzelnen für das Projekt ermittelt worden?*

Insbesondere Preissteigerungen aufgrund aktueller Marktentwicklungen, Bautätigkeiten in einem teilweise weiterhin genutzten Gebäude, bauliche Erfordernisse aus der Umnutzung der Flächen.

12. *Welche Angaben zu diesem Projekt sind im Einzelnen seit Vorlage der Drs. 21/3100 im Rahmen des Bau-Monitorings jeweils wann der Senatskanzlei übermittelt worden?*

Siehe Antwort zu 9.

13. *Gab es für den Ankauf des Objektes Kaiser-Wilhelm-Straße/Caffamacherreihe nachträgliche Anpassungen des Kaufpreises?*

Wenn ja, warum?

Nein.

14. *Welche Planungen gibt es derzeit im Einzelnen, das Objekt Kaiser-Wilhelm-Straße/Caffamacherreihe in eine ganz oder teilweise kreditfinanzierte Objektgesellschaft im Sinne des Mieter-Vermieter-Modells zu übertragen?*

Die Planungen und Überlegungen hierzu sind noch nicht abgeschlossen.