

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 17.03.17

und Antwort des Senats

Betr.: Mieter-Vermieter-Modell Opernfundus – 75 Millionen Euro Großprojekt ohne Befassung des Parlaments?

Im Zuge der Haushaltsberatungen 2017/2018 im Oktober letzten Jahres wurde der Bürgerschaft von mehreren Senatsvertretern die zeitnahe Vorlage einer Drucksache zum Bau der Opernwerkstätten und -fundi im Mieter-Vermieter-Modell angekündigt. Bis heute wurde eine solche Drucksache nicht vorgelegt.

Die Vorgaben des Senats für Mieter-Vermieter-Modelle sehen vor, dass mindestens neun bis zwölf Monate vor Baubeginn eine Senats- und Bürgerschaftsdrucksache erstellt wird. Laut Angaben des Senats in den Drs. 21/6783 und 21/7484 war der Baubeginn der Opernwerkstätten und -fundi allerdings bereits im Mai 2016. Zu diesem Zeitpunkt lag noch nicht einmal ein Mietvertragsentwurf des Realisierungsträgers vor.

Inzwischen sind bereits zahlreiche Aufträge für dieses große Investitionsobjekt vergeben worden, obwohl es hierzu lediglich einen oder mehrere Letters of Intent zwischen Kulturbehörde und dem Realisierungsträger Sprinkenhof gibt. Ein Letter of Intent ist lediglich eine Absichtserklärung und ein Instrument zur Vorbereitung und Planung von Investitionen, aber keine ausreichende vertragliche Basis für die Realisierung von Großprojekten.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Am neuen Produktionsstandort Billebogen erhält die Staatsoper moderne Werkstätten und Fundi, die so erstmals an einem Ort zusammengeführt werden. Dadurch verbessern sich die Arbeitsbedingungen und die logistischen Voraussetzungen für die Staatsoper erheblich. Wenn sich, wie erhofft, Kultur und Handwerk an diesem neuen Ort wechselseitig befruchten, kann dort ein für die Entwicklung des Hamburger Ostens zukunftsweisender neuer Produktionsort entstehen, der einmal mehr die Bedeutung kultureller Impulse für eine attraktive und lebenswerte Stadt unterstreichen wird.

Das Projekt wird nach Beschluss der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau vom 15. August 2013 auf der Grundlage der neuen Immobilienstrategie des Senats im Mieter-Vermieter-Modell umgesetzt. Eine Objektgesellschaft stellt die Gesamtkosten des Vorhabens in Höhe von 68,4 Millionen Euro zur Verfügung und vermietet das Objekt dann an die Oper. Die Freie und Hansestadt Hamburg wird alleinige Kommanditistin dieser Objektgesellschaft IVK Immobilienverwaltung für Kultur GmbH & Co. KG, die die Sprinkenhof GmbH bereits 2016 gegründet hat. Die Miete wird jährlich 3,424 Millionen Euro betragen und enthält einen Anteil zur Bedienung des Kredits für das Baubudget und einen Anteil für die laufende Gebäudeunterhaltung. Zur Deckung der Mietkosten werden die Zuwendungen für die Hamburgische Staatsoper entsprechend erhöht.

Die Sprinkenhof hat am 11. April 2016 mit dem ersten Mietangebot eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung vorgelegt, welche inhaltlich einer HU Bau entspricht. Das Kompetenzzentrum des Amtes für Bauordnung und Hochbau der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hat eine Plausibilitätsprüfung dieser Unterlagen durchgeführt und berät den Bedarfsträger. Zur Entbehrlichkeit eines einzelfallbezogenen Wirtschaftsvergleiches siehe Drs. 20/14486. Der Abschluss des Mietvertrags ist für April 2017 vorgesehen, die Verhandlungen zu den Anlagen 9 (Leistungsbeschreibung Unterhaltung) und 10.1 (Service Level Vereinbarung) sind noch nicht abgeschlossen. Sollte ein Abschluss nicht zustande kommen, wären der Sprinkenhof GmbH die entstandenen Kosten zu erstatten.

Da der Bauantrag für die neuen Opernwerkstätten und -fundi bereits 2016 genehmigt wurde, konnte frühzeitig mit den Gründungsarbeiten begonnen werden. Mit dem vorgezogenen Baubeginn wurden Kostensteigerungen vermieden, die durch eine Unterbrechung der Projektumsetzung hätten entstehen können. Bisher wurden für die Entwicklung des Billebogens Aufträge im Volumen von rund 50,5 Millionen Euro vergeben, zu den Details siehe Anlage.

Nachdem die Verhandlungen zu den Kostenbestandteilen des Garantierten Maximalpreises (GMP) und zum Mietvertragsangebot vom 13. Juli 2016 – nach Vorlage eines Verkehrswertgutachtens des Grundstücks – im Februar 2017 abgeschlossen wurden, beantragt der Senat nun mit Drs. 21/8394 die Änderung des Haushaltsbeschlusses 2017/2018 beziehungsweise die Ermächtigung zur Übernahme von Sicherheitsleistungen zur Erleichterung und Absicherung der Kreditaufnahme für das Projekt. Bisher sind rund 15,1 Millionen Euro an Planungs- und Realisierungskosten angefallen, nach gegenwärtigem Planungsstand ist ein Mittelabfluss von 35 Millionen Euro bis Ende 2017 vorgesehen. Zu den Verpflichtungsermächtigungen siehe Drs. 21/6783. Die Planungen zur weiteren Finanzierung sind noch nicht abgeschlossen.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

1. *Warum wurde der Bürgerschaft nicht wie angekündigt zeitnah nach den Haushaltsberatungen eine Drucksache zum Bau der Opernwerkstätten und -fundi vorgelegt? Aus welchen Gründen im Einzelnen kam es zu zeitlichen Verzögerungen?*
2. *Ist weiterhin geplant, die Bürgerschaft mit einer Drucksache zu diesem Projekt zu befassen?*
Wenn ja, wann soll die Drucksache vorliegen?
Wenn nein, warum nicht?
3. *Hat der Senat inzwischen ganz oder teilweise seine interne Meinungsbildung zur Realisierung des Neubaus der Opernwerkstätten und -fundi abgeschlossen?*
Wenn ja, wann und mit welchen Ergebnissen?
Wenn nein, warum ist das Projekt schon in der Realisierungsphase?
4. *Wer hat wann genau entschieden, dass die Sprinkenhof GmbH die Realisierung dieses Projektes übernimmt?*
5. *Wer hat wann genau entschieden, dass dieses Investitionsvorhaben im Mieter-Vermieter-Modell umgesetzt wird?*
6. *Wann wurde durch welche Stellen und mit jeweils welchen Ergebnissen die Wirtschaftlichkeit dieses Modells für den Neubau der Opernwerkstätten und -fundi im Vergleich zu welchen anderen Realisierungs- und Finanzierungsalternativen geprüft?*
7. *Ist es zutreffend, dass die Realisierung des Neubaus der Opernwerkstätten und -fundi lediglich auf Basis des in Drs. 21/6783 dargelegten Letter of Intent begonnen wurde?*
Wenn ja, hält der Senat dies für eine ausreichende Basis?

Wenn nein, welche weiteren Vereinbarungen wurden wann und zwischen welchen Stellen für dieses Projekt getroffen und warum wurden sie nicht in Drs. 21/6783 angegeben?

8. *Welche Regelungen sind im Letter of Intent für dieses Projekt im Einzelnen festgelegt, sofern ein Abschluss des Mietvertrages nicht zustande kommt?*
9. *Inwiefern steht die Realisierung dieses Mieter-Vermieter-Modells unter dem Vorbehalt einer Zustimmung von Senat und/oder Bürgerschaft?*
10. *In welcher Höhe sind bislang Planungs- und Realisierungskosten für dieses Projekt angefallen?*
11. *In welcher Auftragshöhe wurden bislang Aufträge für den Neubau der Opernwerkstätten und -fundis vergeben?*
12. *Wann genau wurden jeweils welche Aufträge für welche Leistungen für dieses Projekt vergeben?*
13. *Warum erfolgten vor der Vorlage eines Mietvertragsangebots am 13.07.2016 (gemäß Drs. 21/6783) bereits der Baubeginn sowie die Vergabe von Aufträgen für dieses Projekt? Wer hat dies wann entschieden? Gibt es hierzu einen Senatsbeschluss und eine Zustimmung der Finanzbehörde?*
14. *Ist der Mietvertrag inzwischen zwischen den Vertragspartnern final ausgehandelt?*

Wenn ja, seit wann?

Wenn nein, bei welchen Punkten gibt es noch Klärungsbedarf?
15. *Wurde der Mietvertrag inzwischen abgeschlossen?*

Wenn ja, wann und durch welche Parteien?

Wenn nein, wann ist dies vorgesehen?
16. *Wie sehen die genauen Planungen zur Zwischenfinanzierung sowie zur Gesamtfinanzierung dieses Projektes aus? Welche Finanzierungsverträge mit welchen Eckdaten wurden hierfür bereits verhandelt oder abgeschlossen?*
17. *Wie hoch ist der zu finanzierende Mittelabfluss für dieses Investitionsvorhaben bis Ende 2017 nach dem gegenwärtigen Planungsstand?*
18. *Plant der Senat, die Besicherung der Finanzierung durch Bürgschaften der Stadt?*

Wenn ja, wann, in welcher Höhe und auf Basis welcher Ermächtigungen?
19. *In welcher Höhe und in jeweils welchen Haushaltsjahren stehen im Einzelplan 3.3 jeweils Verpflichtungs- und Auszahlungsermächtigungen für dieses Projekt zur Verfügung? In welcher Höhe wurden sie jeweils bereits in Anspruch genommen?*
20. *Haben sich gegenüber den Angaben des Senats zu den Kostenbestandteilen, der Miete und dem Terminplan für dieses Projekt in Drs. 21/7484 (Bau-Monitoring 2016) inzwischen Änderungen ergeben?*

Wenn ja, warum und in welchen einzelnen Punkten?
21. *Seit wann liegt eine HU-Bau für dieses Bauvorhaben vor? Wann wurde sie durch welche Stelle geprüft und genehmigt?*

Siehe Vorbemerkung. Im Übrigen siehe Drs. 21/8394.

Gewerk	Auftragssumme brutto	Auftragserteilung
Kampfmittelondierung	2.700.000,00 €	03.01.2014
Technische Überwachung der Kampfmittelondierung	50.000,00 €	06./08.01.2014
Grundstückserschließung	7.480.000,00 €	03./07./11.07.2014
ARGE-Planung	5.343.886,41 €	01.08.2014
Pfahlgründung	1.936.426,85 €	15.03.2016
Grundleitungen und Entwässerung	440.266,47 €	16.07.2016
Feuerlöschbehälter	348.937,19 €	20.07.2016
Rohbau	10.897.707,59 €	10.09.2016
Baustelleneinrichtung	919.694,59 €	10.09.2016
Blitzschutz	69.126,08 €	11.09.2016
Regalanlage	4.133.485,90 €	19.10.2016
Aufzugsanlagen	306.717,74 €	16.12.2016
Dächer	3.032.115,56 €	18.01.2017
Metallbau	721.266,82 €	18.01.2017
Fassade Metallbau Fassadenbekleidung	3.983.253,56 €	27.01.2017
Fassade Stahlbau und Stahlkassetten	741.014,82 €	27.01.2017
Fenster	396.325,20 €	24.02.2017
Tore	71.840,30 €	15.03.2017
Profilglasfassade	342.695,00 €	01.03.2017
Feuerlöschanlage	643.572,08 €	15.02.2017
Schrenhubpodest	199.444,00 €	15.02.2017
Sanitär/Druckluft	458.213,36 €	20.03.2017
Heizung	730.402,73 €	20.03.2017
Elektro incl. BMA	1.847.280,19 €	20.03.2017
Aussenanlagen	1.297.864,06 €	20.03.2017
Sonstige weitere Vergaben	1.375.605,13 €	
Summe	50.467.141,63 €	