

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 13.06.23

und Antwort des Senats

Betr.: Geplante Mieter-Vermieter-Modelle

Einleitung für die Fragen:

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Mieter-Vermieter-Modelle für größere Neubau- und Sanierungsvorhaben von Senat und Bürgerschaft beschlossen, die insbesondere mit den städtischen Realisierungsträgern GMH und Sprinkenhof umgesetzt werden. Dazu gehören zahlreiche Hochschulbauprojekte, aber auch die Leitstellen von Polizei und Feuerwehr sowie Justizvollzugsanstalten.

Über die im Bau befindlichen Projekte berichtet der Senat regelmäßig im sogenannten Bau-Monitoring (zuletzt mit Drs. 22/10910). Darüber hinaus gibt es jedoch zahlreiche weitere größere Projekte, wie zum Beispiel Neubauten für mehrere Bezirksamter sowie das Institut für Umwelt und Hygiene oder die Sanierung des BNITM, bei denen die Umsetzung im Mieter-Vermieter-Modell geplant und vorbereitet wird.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Bei der nachstehenden Beantwortung der Fragen werden Projekte benannt, für die eine „Lol-Reife“ vorliegt, also ein Letter of Intent (Lol) abgeschlossen wurde oder hätte abgeschlossen werden können (vergleiche Fragen 3 und 5). Hinsichtlich des Inhalts eines Lol ist darauf hinzuweisen, dass Angaben zu den in Frage 4 genannten Eckdaten nicht zwingend erforderlich sind. Schließlich ist anzumerken, dass nach den Vorgaben zum MVM die Realisierungsträgerin bis zum Beschluss der Bürgerschaft über das betreffende MVM-Projekt in Vorleistung tritt. Planungskosten im Sinne der Frage 6 können daher bis zu diesem Zeitpunkt nur bei den Realisierungsträgerinnen entstehen und werden dann im betreffenden Einzelplan abgebildet.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

- Frage 1:** *Welche beabsichtigten Mieter-Vermieter-Modelle für jeweils welches Investitionsvorhaben befinden sich derzeit in der Planung oder Vorbereitung?*
- Frage 2:** *Wer ist jeweils der Realisierungsträger?*
- Frage 3:** *Wann wurden jeweils entsprechende Letter of Intent sowie etwaige Nachträge dazu unterzeichnet?*
- Frage 4:** *Welche Eckdaten zu den Projektkosten, der Größe des Bauvorhabens sowie der Terminplanung wurden darin jeweils vereinbart?*
- Frage 5:** *Bei welchen geplanten Projekten wurde aus welchen Gründen kein Letter of Intent abgeschlossen?*

Frage 6: *In welcher Höhe sind für die einzelnen Projekte bislang jeweils Planungskosten angefallen und aus welchen Ansätzen wurden beziehungsweise werden sie finanziert?*

Frage 7: *In welcher Leistungsphase befinden sich die Projekte derzeit jeweils?*

Frage 8: *Bei welchen Projekten liegt bereits eine Entwurfsplanung vor?*

Frage 9: *Wann soll bei den Projekten jeweils ein Mietvertragsangebot vorliegen?*

Frage 10: *Bei welchen Projekten liegt bereits ein Mietvertragsangebot des Realisierungsträgers vor?*

Frage 11: *Wann soll jeweils der Mietbeginn sein?*

Frage 12: *Wie ist der weitere Zeitplan für die Entscheidung und Umsetzung der jeweiligen Projekte?*

Antwort zu Fragen 1 bis 12:

Siehe Anlage 1.

Frage 13: *Wann, in welcher Höhe und für jeweils welche Projekte wurden auf Basis des Haushaltsbeschlusses Sicherheitsleistungen zugunsten welcher Realisierungsträger zur Absicherung der vorlaufenden Planungs- und Grundstückssicherungskosten für zukünftige Mieter-Vermieter-Modelle übernommen?*

Antwort zu Frage 13:

Die auf Basis des Haushaltsbeschlusses 2023/2024 übernommenen Sicherheitsleistungen ergeben sich aus der Anlage 2.

Frage Nr.	2	3	3	5	4	4	4	4	4	11	11	11	12	6	6	7	8	10
Projekt	Realisierungsträger	Datum Unterzeichnung LOI	Datum Unterzeichnung LOI	aus welchen Gründen kein LOI abgeschlossen	Projektkosten gemäß LOI	Größe des Bauvorhabens (BGF = Bruttogrundfläche, NUF = Nutzungsfläche)	Planungsbeginn gem LOI	Baubeginn gem. LOI	Mietbeginn	Mietvertragsangebot	weitere Zeitplanung für die Entscheidung und Umsetzung	bislang angefallene Planungskosten	aus welchen Ansätzen finanziert	derzeitige Lph	Liegt Entwurfsplanung vor?	Liegt Mietvertragsangebot vor?		
Wiesendamm 30, Neubau eines Bürokomplexes	Spinkenhof	Februar 2021	-	-	2.500 €/m² brutto	15.838 m² BGF	Februar 2018	frühestens 10/2024	frühestens 11/2027	offen	offen	4.684.145,08	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger	1-3	Ja	Nein		
Verwaltungsbau Wandsbek	Spinkenhof	Januar 2019	März 2021 / März 2022 / April 2023	-	-	25.500 m² BGF	13.11.2019	frühestens 10/2024	frühestens 09/2028	offen	offen	4.859.830,20	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger	4	Ja	Nein		
Projekt Sanierung und Modernisierung Straußwitzgebäude	Spinkenhof	28.08.2019/04.09.2029	1. Nachtrag: 08.01.2021	-	55,92 Mio. €	BGF: 28.000 m²	30.10.20	-	früheste Fertigstellung 08/2029	voraussichtlich 06/2025	Dis. Umlauf geplant für 2. Q. 2024, Dis. Beschluss geplant für 1. Q. 2025	1,43 Mio. €	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger	2	Nein	Nein		
Border One Stop Shop (BOSS)	Spinkenhof	05.07.2021/16.07.2021	1. Nachtrag: 05.05.2023	-	73,87 Mio. €	Bürogebäude: 5.307,12 m², Kontroll- und Abfertigungsreich: 10.566,60 m², insgesamt: BGF: 15.873,72 m²	28.06.22	frühestens 12/2027	-	frühestens 11/2025	Dis. Umlauf geplant für 2. Q 2024/ Bürgerschafts-Beschluss geplant für 4. Q 2024	2,1 Mio. €	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger	3	Nein	Nein		
Neubau Jugendanstalt Hamburg	Spinkenhof	13.04.2018	-	-	62 Mio. €	BGF: 23.088 m²	04/2018	10/2026	06/2019	30.06.21	Fertigstellung geplant für 4. Q. 2025	11,71 Mio. €	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger	6	Ja	Ja		
Standortentwicklung JVA Fuhlsbüttel	Spinkenhof	16.12.2019	12.12.2020 und 15.11.2022	-	24,43 Mio. €	BGF: 6.372 m²	12/2019	vsf. 07/2030	11.11.22	vsf. 01/2025	Baubeginn geplant für 1. Q. 2025, Fertigstellung geplant für 3. Q. 2030	2,64 Mio. €	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger	5	Ja	Ja		
Deutsches Schauspielhaus (DSH)	Spinkenhof	26.11.2018	-	-	-	Bestandsobjekt: 10.291 m² Mietfleche	2017	-	-	06/2018	Projektumsetzung laufend parallel zum Spielbetrieb, vorgezogene Maßnahmen wurden und werden umgesetzt. Weitere Sanierungsmaßnahmen in Umsetzung.	2.732.000,00	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger	Nein	Nein	Nein		
Museum für Hamburgische Geschichte (MHG)	Spinkenhof	25.03.2020	20.02.23	-	47,7 Mio. € brutto	Bestandsobjekt: 17.247 m² Mietfleche	04/2022	-	12/2023	frühestens 10/2024	Q4/2023	2.193.881,87	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger	1-3	Ja	Nein		

Frage Nr.	2	3	3	5	4	4	4	4	4	11	11	12	6	6	7	8	10
Projekt	Realisierungsträger	Datum Unterzeichnung LOI	Datum Unterzeichnung Nachtrag LOI	aus welchen Gründen kein LOI abgeschlossen	Projektkosten gemäß LOI	Größe des Bauvorhabens (BGF = Bruttogrundfläche, NUF = Nutzungsfläche)	Planungsbeginn gem LOI	Baubeginn gem. LOI	Mietbeginn	Mietvertragsangebot	weitere Zeitplanung für die Entscheidung und Umsetzung	bislang angefallene Planungskosten	aus welchen Ansätzen finanziert	derzeitige Lph	Liegt Entwurfsplanung vor?	Liegt Mietvertragsangebot vor?	
Hamburgische Staatsoper (HSO)	Sprinkenhof	26.11.2018	-	-	-	Bestandsobjekt: 23.742 m ² Mietfläche	2017	-	-	07/2019	Projektsatzung laufend parallel zum Spielbetrieb, vorgezogene Maßnahmen wurden und werden umgesetzt. Weitere Sanierungsmaßnahmen in Planung (Stand weitere Sanierung - siehe Frage 7)	5.414.297,36	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger	1-3	Nein	Nein	
Kampnagel	Sprinkenhof	24.08.2022	-	-	100 Mio. € brutto	Bestandsobjekt: 13.400 m ² Mietfläche	05/2022	-	voraussichtlich Ende 2024/Anfang 2025	frühestens März 2026	offen	1.156.904,24	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger	1-3	Nein	Nein	
Jenisch Haus	Sprinkenhof	offen	-	in Verhandlung	in Verhandlung	Bestandsobjekt: 1.767 m ² Mietfläche	offen	-	-	offen	offen	25.181,00	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger		Nein	Nein	
Museum der Arbeit	Sprinkenhof	26.11.2018	-	-	-	Bestandsobjekt: 7.256 m ² Mietfläche	offen	-	-	offen	offen	-	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger		Nein	Nein	
Hamburger Kunsthalle	Sprinkenhof	06.09.2022	-	-	10,9 Mio. € brutto	Bestandsobjekt: 33.039 m ² Mietfläche	12/2022	-	-	06/2023	Projektsatzung parallel zum laufenden Betrieb, vorgezogene Maßnahme wird umgesetzt, weitere Sanierungsmaßnahmen in Planung	184.882,67	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger	3-4	Ja	Nein	
Deichtorhallen Süd	Sprinkenhof	26.11.2018	-	-	-	Bestandsobjekt: 14.504 m ² Mietfläche	-	-	voraussichtlich 12/2023	07/2021	offen	6.097.073,74	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger	5-9	Ja	Nein	

Frage Nr.	2	3	3	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	6	6	7	8	10
Projekt	Realisierungsträger	Datum Unterzeichnung LOI	Datum Unterzeichnung Nachtrag LOI	aus welchen Gründen kein LOI abgeschlossen	Projektkosten gemäß LOI	Größe des Bauvorhabens (BGF = Bruttogrundfläche, NUF = Nutzungsfläche)	Planungsbeginn gem LOI	Baubeginn gem. Lol	Mietbeginn	Mietvertragsangebot	weitere Zeitplanung für die Entscheidung und Umsetzung	bislang angefallene Planungskosten	aus welchen Ansätzen finanziert	derzeitige Lph	Liegt Entwurfsplanung vor?	Liegt Mietvertragsangebot vor?			
Neustukturierung Olympiastützpunkt Hamburg / Schleswig-Holstein am Standort Hamburg Duisberg	GMH	10.06.2021	-	-	Die Erarbeitung eines Kostennahmens ist Teil der vereinbarten Leistung im Rahmen der Projektvorbereitung	Die Erarbeitung der Flächenbedarfe erfolgt im Rahmen der Projektvorbereitung	2023	2027	2024	2025	siehe Spalten 1 bis 3 28 T€	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger		Nein	Nein				
Neubau Kunsteis- und Radrennbahn Stellingen	GMH	26.10.2022	-	-	Die Erarbeitung eines Kostennahmens ist Teil der vereinbarten Leistung im Rahmen der Projektvorbereitung	Die Erarbeitung der Flächenbedarfe erfolgt im Rahmen der Projektvorbereitung	Die Erarbeitung eines Terminrahmens ist Teil der vereinbarten Leistung im Rahmen der Projektvorbereitung	Die Erarbeitung eines Terminrahmens ist Teil der vereinbarten Leistung im Rahmen der Projektvorbereitung	Die Erarbeitung eines Terminrahmens ist Teil der vereinbarten Leistung im Rahmen der Projektvorbereitung	Abschluß Bedarfsplanung Ende 2023	80 T€	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger		Nein	Nein				
Revitalisierung Sporthalle Hamburg Rivalisierung	GMH	16.08.2022	-	-	Die Erarbeitung eines Kostennahmens ist Teil der vereinbarten Leistung im Rahmen der Projektvorbereitung	Die Erarbeitung der Flächenbedarfe erfolgt im Rahmen der Projektvorbereitung	Die Erarbeitung eines Terminrahmens ist Teil der vereinbarten Leistung im Rahmen der Projektvorbereitung	Die Erarbeitung eines Terminrahmens ist Teil der vereinbarten Leistung im Rahmen der Projektvorbereitung	Die Erarbeitung eines Terminrahmens ist Teil der vereinbarten Leistung im Rahmen der Projektvorbereitung	Abschluß Bedarfsplanung Ende 2023	147 T€	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger		Nein	Nein				
Bestandsübergang Sportimmobilien	GMH	11.12.2020	-	-	offen	Bestandsobjekte	offen	offen	2024	2023	Gründung Objekt KG Sport ausstehend	HWSP		Nein	Nein				
Bernhard-Nocht-Institut für Tropenmedizin	Spinkenhof	13.04.2023	-	-	max. 200 Mio €	rd. 7.800 m² NUF 1-6	-	-	-	-	k.A.	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger	1	Nein	Nein				
Campus Berliner Tor Start mit 4. Baufeld Neubau (nachrichtl. total 5 Baufelder)	GMH	19.03.2020	-	-	k.A.**	rd. 53.200 m² NUF 1-6	01/2022	ca. 2031	ca. 2025/26	ca. 2028	2026/2027 ff. Ende gepl. alle Baufelder 2041	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger	1	Nein	Nein				

Frage Nr.	2	3	3	5	4	4	4	4	4	11	11	12	6	6	7	8	10
Projekt	Realisierungs-träger	Datum Unterzeichnung LOI	Datum Unterzeichnung LOI	aus welchen Gründen kein LOI abgeschlossen	Projektkosten gemäß LOI	Größe des Bauvorhabens (BGF = Bruttogrundfläche, NUF = Nutzungsfläche)	Planungsbeginn gem. LOI	Baubeginn gem. LOI	Mietbeginn	Mietvertragsangebot	weitere Zeitplanung für die Entscheidung und Umsetzung	bislang angefallene Planungskosten	aus welchen Ansätzen finanziert	derzeitige Lph	Liegt Entwurfsplanung vor?	Liegt Mietvertragsangebot vor?	
Campus Oberbillwerder Start mit Multiplro. + 1. BA (nachrichtl. total 2 BA'S)	GMH	20.04.2023	-	-	k.A.**	rd. 27.000 - 36.000 m² NUF 1-6	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger		Nein	Nein	
Demonstrationszentrum für Sektorenkopplung	Sprikenhof	21.07.2022	-	-	rd. 12 Mio. €	rd. 1.500 m² NUF 1-6	03/2023	voraussichtlich 10/2027	voraussichtlich 10/2023	voraussichtlich 10/2025	k.A.*	k.A.	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger	2	Nein	Nein	
HAFUN (Hamburg Fundamental Interactions Laboratory)	Sprikenhof	07.06.2022	-	-	rd. 184,2 Mio. €	rd. 6200 m² NUF 6	1.02/2023	voraussichtlich 12/2029	voraussichtlich 08/2024	voraussichtlich 12/2025	-	k.A.	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger	1	Nein	Nein	
[] Ohne TüZ, ohne Finanzierungskosten, ohne Grundstückskosten																	
*(Terminplan in Vorbereitung bzw. wird im Rahmen der Planung konkretisiert)																	
**(Aufgrund der frühen Vorplanungsphase noch keine Projektkosten bekannt)																	
Freiwilige Feuerwehr Moorburg	Sprikenhof (HGV-Modell)	-	-	Finanzierung über HGV-Modell	-	544,00 m² BGF	Januar 2023	offen	offen	voraussichtlich 10/2024	offen	30.000,00	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger	2	Nein	Nein	
Großmoordamm 61. Neubau Polizei	Sprikenhof (HGV-Modell)	-	-	Finanzierung über HGV-Modell	2.150.000 € für die Planung der LP 1-3	6681 m² BGF	2019	voraussichtlich 12/2026	voraussichtlich 12/2024	voraussichtlich 11/2024	offen	1.183.525,00	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger	2	Nein	Nein	
Neubau Polizeiausbildungszentrum	Sprikenhof (HGV-Modell)	-	-	Finanzierung über HGV-Modell	-	18.000 m² BGF	30.09.2022	voraussichtlich Ende 2027	voraussichtlich 12/2024	voraussichtlich 05/2025	offen	40.000,00	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger	1	Nein	Nein	
RW und FF Rahlstedt	Sprikenhof (HGV-Modell)	-	-	Finanzierung über HGV-Modell	-	1.295 m² BGF	06/2022	offen	voraussichtlich 03/2025	voraussichtlich 03/2025	Vormietvereinbarung vsi. 09/2023	231.000,00	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger	3	Nein	Nein	
FF Kirchsteinbek	Sprikenhof (HGV-Modell)	-	-	Finanzierung über HGV-Modell	-	500 m² BGF	09/2023	offen	offen	voraussichtlich 03/2025	offen	35.700,00	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger		Nein	Nein	

Frage Nr.	2	3	3	5	4	4	4	4	4	11	11	12	6	6	7	8	10
Projekt	Realisierungsträger	Datum Unterzeichnung LOI	Datum Unterzeichnung Nachtrag LOI	aus welchen Gründen kein LOI abgeschlossen	Projektkosten gemäß LOI	Größe des Bauvorhabens (BGF = Bruttogrundfläche, NUF = Nutzungsfläche)	Planungsbeginn gem. LOI	Planungsbeginn gem. LOI	Baubeginn gem. LOI	Mietbeginn	Mietvertragsangebot	weitere Zeitplanung für die Entscheidung und Umsetzung	bislang angefallene Planungskosten	aus welchen Ansätzen finanziert	derzeitige Lph	Liegt Entwurfsplanung vor?	Liegt Mietvertragsangebot vor?
LAE Laeiszhalle	Sprintenhof	26.11.2018		-	-	Bestandsobjekt: 10.560 m ² Mietfläche	Dezember 2020		-	voraussichtlich 09/2023	Juli 2021	Projektsanierung laufend parallel zum Spielbetrieb, vorgezogene Maßnahmen wurden und werden umgesetzt. Weitere Sanierungsmaßnahmen in Planung (Stand weitere Sanierung - siehe Frage 7)	5.613.655,35	Vorfinanzierung durch Realisierungsträger	3-4	ja	nein

noch Anlage 1

Realisierungsträger	Maßnahmenbezeichnung	Garantiesumme in Tsd €	Laufzeitbeginn
GMH	Multiprojekt Campus Oberbillwerder	3.500	Februar 2023
Sprinkenhof	Bernhard-Nocht-Institut für Tropenmedizin	408	Februar 2023
Sprinkenhof	Klotzenmoorstieg Jugendhilfeeinrichtung	1.397	März 2023
Sprinkenhof	Neubau Bezirksamt Wandsbek – Nachtrag	9.751	April 2023
Sprinkenhof	Border One Stop Shop (BOSS) – Nachtrag	2.410	Mai 2023
GMH	Neukonzeption NoA Norddeutsche Akademie für Finanzen und Steuerrecht in Hamburg	5.500	Mai 2023
Sprinkenhof	Neubau Institut für Hygiene und Umwelt – Nachtrag	1.890	Mai 2023
Sprinkenhof	Dienstgebäude Garstedter Weg – Nachtrag	65	Mai 2023
Sprinkenhof (HGV-Modell)	Neubau der Freiwilligen Feuerwehr und Rettungswache Rahlstedt – Nachtrag	100	Juni 2023
Sprinkenhof (HGV-Modell)	Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Kirchsteinbek	500	Juni 2023
GMH	Neustrukturierung Olympiastützpunkt Hamburg / Schleswig-Holstein Standort Hamburg Dulsberg	6.500	Juni 2023