

Schriftliche Kleine Anfrage

**der Abgeordneten Dennis Thering, André Trepoll und Thilo Kleibauer (CDU)
vom 21.02.24**

und Antwort des Senats

**Betr.: Scheitern des Neubauvorhabens Bezirksamt Hamburg-Nord – Scheitern
des Mieter-Vermieter-Modells des rot-grünen Senats?**

Einleitung für die Fragen:

Das Bezirksamt Hamburg-Nord hat am 21. Februar 2024 bekannt gegeben, dass das Neubauprojekt am Wiesendamm gescheitert ist. Mit einer Pressemitteilung vom 10. Februar 2021 hat der Senat seinerzeit mitgeteilt, dass zwischen dem Finanzsenator Dr. Andreas Dressel, Bezirksamtsleiter Michael Werner-Boelz und Sprinkenhof-Geschäftsführer Jan Zunke eine Absichtserklärung zur Projektierung des Neubaus unterzeichnet wurde. In der Pressebeurichterstattung dazu wurde später ein Fertigstellungstermin in 2024 genannt.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Im April 2020 haben sich seitens der zuständigen Behörden die Überlegungen konkretisiert, dass das Bezirksamt Hamburg-Nord in den Wiesendamm ziehen soll. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Sprinkenhof GmbH mit der Planung des Neubaus als eigenwirtschaftliches Projekt begonnen. Auf Basis des damaligen Wettbewerbsergebnisses hatte die Planung schon nahezu den Stand einer Vorentwurfsplanung erreicht. Mit der Entscheidung des Bezirksamts Hamburg-Nord für das Projekt verständigten sich die Parteien darauf, das vorliegende Wettbewerbsergebnis für das gemeinsame Projekt heranzuziehen und erforderliche Änderungen – zur Maximierung der Mietflächen für das Bezirksamt Hamburg-Nord (unter anderem Entfall von Parkplätzen im Erdgeschoss) – vorzunehmen. Die Bedarfe wurden bestmöglich abgebildet. Dazu wurden vor dem Beginn mit der Planungskonkretisierung die erforderlichen Raumbedarfe und Raumanforderungen des Bezirksamtes Hamburg-Nord anhand der baulichen Möglichkeiten am Wiesendamm ermittelt. Zudem flossen die modellspezifischen Besonderheiten in der Umsetzung als Mieter-Vermieter-Modell in den Terminablauf des Bauvorhabens ein und führten zu einer Verlängerung des zeitlichen Rahmens des Bauvorhabens.

Die bei Projektbeginn nicht vorhersehbaren nachteiligen Entwicklungen auf dem Bau- und Finanzierungsmarkt haben sich im Juni 2023 in konkreten Zahlen niedergeschlagen, als dem Bezirksamt Hamburg-Nord ein Bau- und Mietangebot durch die Sprinkenhof GmbH unterbreitet wurde. Im Zuge der anschließenden Mietangebotsprüfung wurde auch mit der Prüfung alternativer Lösungen für das Bezirksamt Hamburg-Nord begonnen.

Das Bezirksamt Hamburg-Nord, die Finanzbehörde und die Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke (BWFG) haben vor diesem Hintergrund gemeinsam mit dem städtischen Immobilien Service Zentrum und der Sprinkenhof GmbH entschieden, in die Prüfungen und Planungen für ein neues Bezirksamtsgebäude auch Anmietungen im Bestand in der City Nord einzubeziehen. Die aktuelle Kostenentwicklung bei Bau und Finanzierung auch von öffentlichen Bauten führt dazu, dass ein Neubau haushalterisch deutlich schwieriger zu realisieren ist als noch vor einigen

Jahren. Vor diesem Hintergrund haben die beteiligten Stellen neben dem bislang favorisierten Neubau in Barmbek auch Bestandsanmietungen in der City Nord in die engere Prüfung einbezogen – darunter auch im Arne-Jacobsen-Haus, besser bekannt als ehemalige HEW-Zentrale. Die aktuellen Prüfungen und Vergleichsberechnungen werden parallel zur Haushaltsaufstellung der Freien und Hansestadt Hamburg 2025/2026 mit Hochdruck weitergeführt. Das Ziel ist, zeitnah eine Entscheidungsgrundlage zu erarbeiten, da der aktuelle Standort in Eppendorf zunehmend abgängig und nur noch befristet nutzbar ist.

Die Entscheidung über einen möglichen Projektabbruch betreffend den geplanten Neubau für das Bezirksamt Hamburg-Nord am Wiesendamm wurde durch die Beteiligten noch nicht final getroffen. Vielmehr wurde die Projektfortführung zugunsten der Prüfung von Alternativen – in Form von Anmietungen im Bestand – bis auf Weiteres angehalten.

Die vorliegende Projektplanung für das Grundstück am Wiesendamm selbst kann nach Aussage der Projektentwicklerin und Grundstückseigentümerin Sprinkenhof GmbH allerdings auch Drittverwendung finden. Vor diesem Hintergrund wird derzeit weiterhin eine Baugenehmigung angestrebt und es werden Leitdetails sowie Leistungsverzeichnisse fertiggestellt. Das Unternehmen erwartet, dass es künftig zur Realisierung eines Neubauvorhabens auf dem Grundstück am Wiesendamm kommen wird, und zwar unabhängig davon, ob das Bezirksamt Hamburg-Nord an diesen Standort zieht.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften der Sprinkenhof GmbH wie folgt:

Frage 1: *Aus welchen Gründen ist das Projekt Neubau Bezirksamt Hamburg-Nord am Wiesendamm abgebrochen worden?*

Frage 2: *Seit wann sind die genannten Gründe im Einzelnen den Projekt-Verantwortlichen bekannt?*

Antwort zu Fragen 1 und 2:

Siehe Vorbemerkung.

Frage 3: *Welche Kosten sind seither für das Projekt beim Bezirksamt Hamburg-Nord, den Senatsbehörden sowie der Sprinkenhof GmbH entstanden? Hier bitte tabellarisch aufstellen nach Organisationseinheit, personellen, konsumtiven sowie investiven Kosten und den jeweiligen Jahren.*

Antwort zu Frage 3:

Tabelle 1: Kostenaufstellung Bezirksamt Hamburg-Nord

	2021	2022	2023
Personalkosten	173.702,99 Euro	339.099,73 Euro	384.824,70 Euro
Projektkosten (konsumtiv)	125.159,03 Euro	345.005,52 Euro	146.181,87 Euro

Tabelle 2: Kostenaufstellung Sprinkenhof GmbH – Ist-Kosten Stand 12/2023 (brutto)

	2021	2022	2023
Abrisskosten Bestandsgebäude	1.069.160 Euro	267.290 Euro	-
Planungskosten	1.413.251 Euro	2.409.502 Euro	4.702.326 Euro

Frage 4: *Wem gehört das Grundstück des Projekts am Wiesendamm?*

Antwort zu Frage 4:

Das Grundstück am Wiesendamm (Flurstück 1952) gehört der Sprinkenhof GmbH.

Frage 5: *Welcher Bebauungsplan mit welcher baulichen Ausweisung liegt auf dem Grundstück und wann wurde dies zuletzt geändert und warum? Welche Kosten sind dem Senat hierdurch konkret entstanden?*

Antwort zu Frage 5:

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan Barmbek-Nord 41, festgestellt am 7. November 2023. Der Bebauungsplan setzt, neben weiteren Festsetzungen, unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung oder zu den überbaubaren Grundstücksflächen, als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet fest. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die für die östlich angrenzende Theaternutzung nicht benötigten Flächen durch eine ergänzende Neubebauung zu entwickeln und durch öffentliche Nutzungen in den Erdgeschossen aufzuwerten. Der Bebauungsplan ermöglicht es, den Siegerentwurf eines städtebaulich-hochbaulichen Gutachterverfahrens umzusetzen, wurde aber als sogenannter Angebotsbebauungsplan mit ergänzendem städtebaulichen Vertrag erarbeitet. Daher sind die städtebaulich begründeten Festsetzungen allgemeingültig gehalten beziehungsweise so ausgerichtet, dass Planungsalternativen für das Grundstück ohne Weiteres möglich sind.

Durch das Bebauungsplanverfahren sind dem Senat keine Kosten entstanden. Die im Bebauungsplanverfahren anfallenden Kosten für Fachgutachten und Untersuchungen wurden im Rahmen eines Kostenübernahmevertrags von der Sprinkenhof GmbH für das eigenwirtschaftliche Projekt übernommen. Die Gesellschaft hat die Planung für das Projekt schon seinerzeit als „grundsätzlich drittverwendungsfähig“ eingestuft und ist an der Gesamtentwicklung des Grundstücksareals am Wiesendamm interessiert.

Frage 6: *Der Ablauf eines MVM ist in der VV Bau genau beschrieben und abgebildet. Ist durch das Bezirksamt Hamburg-Nord ein Bedarfsträger-Mieterprojekt eingerichtet worden?*

Wenn ja, wann? Welche personelle Ausstattung hat das Projekt – bitte unter Angabe der Besoldungs- oder Tarifeingruppierung?

Antwort zu Frage 6:

Das Bezirksamt hat im Jahr 2021 ein Mieterprojekt eingerichtet. Das Projekt ist zum aktuellen Zeitpunkt mit vier Stellen ausgestattet. Darunter eine Stelle A 13, eine Stelle A 12 und zwei Stellen A 11/E 11.

Frage 7: *Hat eine Bedarfsermittlung inklusive Raum-, Funktions- und Ausstattungsprogramm stattgefunden?*

Wenn ja, wann und durch wen?

Antwort zu Frage 7:

Eine Bedarfsermittlung hat stattgefunden. Im April 2020 wurde eine Nutzerbedarfsanalyse durch einen externen Dienstleister über die ISZ Immobilien Service Zentrum GmbH (damals noch Teil der Sprinkenhof GmbH) beauftragt und durch diesen ein Flächen- und Funktionsprogramm entwickelt.

Frage 8: *Hat das Bezirksamt Hamburg-Nord in den Raumbedarfen die gültigen Homeoffice-Möglichkeiten der Stadt mit einer Quote von 60 Prozent Homeoffice berücksichtigt?*

Wenn ja, wie wirkt sich das auf die Raumbedarfe konkret aus?

Antwort zu Frage 8:

Das Bezirksamt hat mit dem Personalrat eine Ausgangs-Desksharing-Quote von 0,8 vereinbart, die bei der Planung von Arbeitsplätzen entsprechend berücksichtigt ist, wodurch sich der Flächenbedarf reduziert. Die Vorgaben des Senats gemäß der Drucksache „Fortentwicklung des Immobilienmanagements“ wurden bei der Flächenplanung im Neubauprojekt und werden ebenso bei der Prüfung und Planung etwaiger alternativer Anmietungen beachtet.

Frage 9: *Welche Alternativen hat das Bezirksamt Hamburg-Nord wann und mit welchem Ergebnis geprüft?*

Frage 10: *Hat das Bezirksamt eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für den Neubau beziehungsweise die Alternativen durchgeführt?*

Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Antwort zu Fragen 9 und 10:

Das Bezirksamt hat gemeinsam mit der ISZ Immobilien Service Zentrum GmbH im Herbst 2023 eine Markterkundung und Nutzwertanalyse zum Vergleich potenzieller Alternativen zu einem Neubau am Wiesendamm durchgeführt. Dabei wurden mehrere Objekte geprüft; näher untersucht und besichtigt wurden neben dem Arne Jacobsen Haus auch ein Objekt an der Fuhlsbüttler Straße 399 und zwei weitere Bürogebäude, die allerdings aus Vertraulichkeitsgründen nicht genannt werden dürfen. Im Ergebnis hat das Arne Jacobsen Haus den höchsten Nutzwert erzielt und wird seither einer näheren Prüfung unterzogen.

Die durchgeführte Nutzwertanalyse beinhaltet unter anderem auch die wirtschaftlichen Parameter der betrachteten Objekte. Das Neubauvorhaben am Wiesendamm weist infolge der Entwicklungen auf dem Bau- und Finanzierungsmarkt die anfänglich und mittelfristig höchste Liquiditätsbelastung für den Haushalt im betrachteten Zeitraum aus.

Frage 11: *Ist ein Letter of Intent zwischen dem Realisierungsträger und dem Bezirksamt Hamburg-Nord geschlossen worden?*

Wenn ja, wann und durch wen?

Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu Frage 11:

Im Februar 2021 wurde ein Head of Terms zwischen der Sprinkenhof GmbH und dem Bezirksamt vereinbart. Ein verbindlicher Vorvertrag wurde nicht geschlossen. Die wesentlichen Parameter für einen Vertragsabschluss, die die Grundlage für einen Vorvertrag (den die FHH oftmals als „LOI“ bezeichnet) hätten bilden können, lagen erst im zweiten Halbjahr 2022 vor. Das Bezirksamt und die Sprinkenhof GmbH haben sich seinerzeit darauf verständigt, direkt die Vertragsverhandlung zum Mietvertrag mit Bauverpflichtung aufzunehmen.

Frage 12: *In der „Hamburger Morgenpost“ vom 10.02.2021 heißt es, dass der Neubau frühestens Ende 2024 fertig sein soll. Auf welcher Grundlage ist diese Aussage seinerzeit getroffen worden?*

Antwort zu Frage 12:

Die Berichterstattung in der „Hamburger Morgenpost“ vom 10. Februar 2021 erfolgte in zeitlichem Zusammenhang mit der Vereinbarung des vorstehend unter Frage 11 genannten Head of Terms/Term Sheet Dokuments zu Beginn des gemeinsamen Projekts des Bezirksamts Hamburg-Nord und der Sprinkenhof GmbH. Die Prognose über den Zeitpunkt der Fertigstellung wurde seinerzeit auf Grundlage eines Rahmenterminplans, der auf den damaligen Planungsständen und Erkenntnissen basierte, getroffen. Die späteren Planungsänderungen und modellspezifischen Besonderheiten des MVM fanden dabei noch keine Berücksichtigung.

Frage 13: *Welche Gründe haben zu einer starken zeitlichen Verzögerung im Projekt im Einzelnen geführt?*

Antwort zu Frage 13:

Siehe Vorbemerkung.

Frage 14: *Welcher Kostenrahmen gemäß Drs. 20/6208 ist nach Abschluss der Bedarfsermittlung für das Projekt festgestellt worden und durch wen?*

Antwort zu Frage 14:

Die zu Beginn des Projekts zwischen dem Bezirksamt Hamburg-Nord und der Sprinkenhof GmbH bereits vorhandene Vorentwurfsplanung aus der eigenwirtschaftlichen Projektentwicklung der Gesellschaft für das Grundstück wies eine Kostenermittlungsstufe aus, die einer Kostenschätzung entspricht. Diese wurde der Schätzung der Projektkosten in der Drs. 20/6208 unter Berücksichtigung der Bedarfe des Bezirksamts Hamburg-Nord zugrunde gelegt. Die Kostenschätzung belief sich auf rund 150 Millionen Euro brutto.

Frage 15: *An welchem Stand der Planung befindet sich das Projekt aktuell?
Welche Baukostengröße liegt für das Projekt aktuell vor?*

Antwort zu Frage 15:

Das Projekt befindet sich aktuell in der Ausführungsplanung (Leistungsphase 05 der HOAI). Die aktuell kalkulierten Projektkosten betragen rund 175 Millionen Euro brutto.

Frage 16: *Welche Alternativen sind durch das Bezirksamt Hamburg-Nord vor
Abbruch des Projekts geprüft worden und mit welchem Ergebnis?*

Antwort zu Frage 16:

Siehe Antwort zu 9 und 10.

Frage 17: *Wer hat in Abstimmung mit wem entschieden, dass das Projekt abge-
brochen wird?*

Antwort zu Frage 17:

Siehe Vorbemerkung.

Frage 18: *Welche weiteren Alternativen gibt es bei einem Scheitern des geplan-
ten Bauprojektes am Wiesendamm in Barmbek?*

Antwort zu Frage 18:

Die Projektplanung für das Grundstück am Wiesendamm weist rund 15.800 m² Mietfläche auf und ist derart konzipiert, dass sie auch im Rahmen einer Drittverwendung genutzt werden kann. Die Sprinkenhof GmbH geht folglich davon aus, dass es mit hinreichender Wahrscheinlichkeit perspektivisch zu einem Neubau auf dem Grundstück kommt, mithin das Bauvorhaben der Gesellschaft nicht gescheitert ist.