

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 16.11.18

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Verwaltungsneubau für den Bezirk Wandsbek: Warum sollen jetzt schon Verpflichtungen von mehr als 100 Millionen Euro im Haushalt eingestellt werden?**

*Mit der Drs. 21/14556 beantragt der Senat von der Bürgerschaft unter anderem die Zustimmung für eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 108,1 Millionen Euro im Haushaltsjahr 2018 im Einzelplan des Bezirksamts Wandsbek. Hintergrund sind Pläne zur Errichtung eines Verwaltungsneubaus durch Sprinkenhof für bezirkliche Dienststellen. Die Angaben in der Drucksache und bei der Beratung des Haushaltsausschusses dazu waren allerdings sehr widersprüchlich. Auch angesichts des aktuellen Planungsstands, bei dem noch offen ist, ob 12.600 m<sup>2</sup> oder 19.000 m<sup>2</sup> Mietfläche realisiert werden, ist mehr als fraglich, warum bereits eine Verpflichtungserklärung im Haushaltsjahr 2018 erforderlich ist.*

*Ich frage den Senat:*

Das Bezirksamt Wandsbek plant den Bau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes auf der sogenannten Wandsbeker Zollinsel zwischen den Straßen Rüterstraße und Wandsbeker Zollstraße. Das Gebäude soll Kundinnen und Kunden der Fachämter Eingliederungshilfe sowie Grundsicherung und Soziales moderne Servicemöglichkeiten bieten. Ein Schwerpunkt bei der Realisierung des Gebäudes soll mit Blick auf die Kundinnen und Kunden des Fachamtes Eingliederungshilfe die größtmögliche Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-1 sein. Ferner ist es erforderlich, dass mindestens 450 Arbeitsplätze vorrangig für die beiden genannten Fachämter geschaffen werden. Beide Fachämter sind zurzeit in Räumlichkeiten untergebracht, die den Ansprüchen an einen adressatengerechten Kundenservice nicht mehr gerecht werden, künftig auch kapazitär nicht mehr ausreichen und deren Mietverträge auslaufen.

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

1. *Warum genau wird mit Drs. 21/14556 bereits für den Abschluss eines Vorvertrages zum Mietvertrag (Letter of Intent) eine Verpflichtungsermächtigung von 108,1 Millionen Euro im Haushaltsjahr 2018 beantragt?*
2. *Inwiefern ist hier für den beabsichtigten Abschluss eines Vorvertrages überhaupt eine Verpflichtungsermächtigung für eine 20-jährige Mietdauer erforderlich?*

Bei Aufstellung der Drucksache wurde davon ausgegangen, dass im Jahr 2018 ein entsprechender Mietvertrag abgeschlossen wird, der unter anderem die Kosten einer erforderlichen Zwischenanmietung regelt. Gemäß der Verwaltungsvorschrift zu § 14 Landeshaushaltsordnung (LHO) ist beim Eingehen von Verpflichtungen, die zu Kosten in mehreren Haushaltsjahren führen können, der Gesamtbetrag der benötigten Ver-

pflichtungsermächtigung auszubringen. Sollte die Verpflichtungsermächtigung im Jahr 2018 nicht in Anspruch genommen werden, so muss sie erneut beantragt werden. Eine Verpflichtungsermächtigung kann nicht in den Folgehaushalt übertragen werden.

3. *Wie setzt sich die in Drs. 21/14556 genannte Jahresmiete von 5,405 Millionen Euro für den Verwaltungsneubau im Einzelnen zusammen? Auf Basis welcher Mietfläche und welcher Gesamt-Baukosten für das Gebäude wurde die Miete kalkuliert?*

Die in der Drs. 21/14556 genannte Mietzinsberechnung setzt sich zusammen (jeweils brutto pro Jahr) aus Finanzmiete 3.692.000 Euro, Unterhaltungsmiete 933.000 Euro, Kosten Interimsstandort 319.000 Euro, Betriebskosten 460.000 Euro. Hierbei wurde von einer kalkulatorisch vermietbaren Nutzfläche von 19.200 m<sup>2</sup> zuzüglich 300 Stellplätzen ausgegangen. Diese Berechnung bezieht sich auf eine bauplanerisch mögliche maximale Flächenausnutzung von 24.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche auf den vorgesehenen Standort. Alle Angaben sind vorbehaltlich der Genehmigung der Bauvoranfrage.

4. *Warum ist laut vorgelegtem Letter of Intent zwischen Bezirksamt Wandsbek und Sprinkenhof für das Objekt eine Amortisationsdauer von 30 Jahren vorgesehen, während für einen von Sprinkenhof zu realisierenden Verwaltungsneubau im Bezirk Harburg mit einer Amortisationsdauer von 40 Jahren kalkuliert wird?*
5. *Halten der Senat oder die zuständigen Fachbehörden eine wirtschaftliche Nutzungsdauer von lediglich 30 Jahren für einen Büro- und Verwaltungsneubau städtischer Dienststellen für eine angemessene Kalkulationsgrundlage im Mieter-Vermieter-Modell?*

Der Letter of Intent ist die Vertragsgrundlage für die Übernahme der Kosten bei Nicht-Realisierung des Vorhabens. Sie ist keine Grundlage zur Berechnung einer Miethöhe. Im Mieter-Vermieter-Modell wird grundsätzlich eine Annuitätenrechnung von 40 Jahren zugrunde gelegt und die Mietzeit beträgt 20 Jahre plus zehn Jahre Option. Dies ist bei beiden Projekten der Fall.

Der im Zusammenhang mit den Beratungen der Drs. 21/14981 im Haushaltsausschuss zu Protokoll gegebene Letter of Intent des Bezirksamtes Wandsbek bildet den Entwurfsstatus zum Zeitpunkt der Drucksachenerstellung ab.

6. *Wann und in welcher Form wird geprüft, ob die vorgesehene Realisierung im Mieter-Vermieter-Modell auf Basis des vorgelegten Letter of Intent für die Stadt die wirtschaftlich günstigste Variante zur Realisierung und Anmietung von Büro- und Verwaltungsflächen im Bezirk Wandsbek ist?*

Das Bezirksamt Wandsbek hat im Januar 2017 gemäß Drs. 20/14486 ein Projekt eingesetzt. Im Rahmen des Projekts wurde ein Flächen- und Funktionsprogramm für die Fachämter Grundsicherung und Soziales sowie Eingliederungshilfe erarbeitet. Eine parallel laufende Marktsondierung hatte ergeben, dass die notwendigen Flächen nicht in vermietbaren Bestandsimmobilien am Markt angemietet werden können. Der Neubau auf der Wandsbeker Zollinsel ist damit die geeignetste und wirtschaftlichste Variante zur Realisierung und Anmietung von Büro- und Verwaltungsflächen im Bezirk Wandsbek. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

7. *Sofern das Projekt nicht im Mieter-Vermieter-Modell mit Sprinkenhof realisiert wird, hat der Bezirk Wandsbek der Sprinkenhof GmbH die bis dahin anfallenden Kosten zu erstatten. Warum ist laut vorgelegtem Letter of Intent zwischen Bezirksamt Wandsbek und Sprinkenhof für das Objekt hierfür – im Gegensatz zum geplanten Vorhaben im Bezirk Harburg – keine maximale Obergrenze vereinbart worden?*

Die Erstattung erfolgt nach tatsächlichem Aufwand. Dafür kann eine Kostenobergrenze zwischen den Parteien verhandelt werden, was im Fall des Harburger Vorhabens geschehen ist. Im Übrigen siehe Antwort zu 4. und 5.

8. *Hat sich das Bezirksamt Wandsbek im Zuge der Flächensuche für einen neuen Büro- und Verwaltungsstandort vom Immobilien-Service-Zentrum der Sprinkenhof vertreten lassen?*

*Wenn ja, wann und mit welchen Aufgabenstellungen?*

*Wenn nein, warum nicht?*

Ja. Im Laufe des Jahres 2017 hat sich das Immobilien-Service-Zentrum der Sprinkenhof mit der Suche nach einem Standort in einem vom Bezirksamt definierten Gebiet befasst. Unter Berücksichtigung der gestellten Kriterien (unter anderem für mindestens 450 Mitarbeiter, separate Eingangs- und WC-Situation, Barrierefreiheit) wurde das vorgegebene Gebiet nach möglichen Äquivalenzobjekten überprüft. Im Übrigen siehe Antwort zu 6.

9. *Wann, in welcher Form und zu welchen Werten soll das für den Verwaltungsneubau vorgesehene Grundstück an der Wandsbeker Zollstraße von der Sprinkenhof GmbH übernommen werden?*

Das vorgesehene Grundstück soll als Sacheinlage spätestens zum Mietbeginn in eine Objekt-KG eingelegt werden. Die Grundstückseinbringung erfolgt nach den Vorgaben der LHO.

10. *Seit wann genau waren welche Stellen der Finanzbehörde mit welchen Fragestellungen an den Planungen eines Verwaltungsneubaus für das Bezirksamt Wandsbek beteiligt?*

Seit März 2018 sind die Beteiligungsverwaltung der Finanzbehörde, das Amt für Haushalt und Aufgabenplanung, das Amt für Bezirksverwaltung sowie das Referat Bürgschaften und Sicherheitsleistungen im Rahmen ihrer Zuständigkeiten mit dem Thema befasst.

11. *Der Hauptausschuss der Bezirksversammlung Wandsbek hat am 5. November 2018 zahlreiche Aspekte gefordert, die beim Neubau berücksichtigt werden sollen (Drs. 20-6605.1 der Bezirksversammlung Wandsbek). Sind die geforderten Punkte bereits in der genannten Miethöhe enthalten?*

Nein. Die Miethöhe wurde bereits im Juli 2018 berechnet. Die vom Hauptausschuss genannten Punkte sollen im weiteren Planungsprozess soweit möglich einbezogen werden.