

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Michael Kruse und Jens Meyer (FDP) vom 14.12.17

und Antwort des Senats

Betr.: Erwerb der Immobilie von Gruner & Jahr „Am Baumwall 11“

Der Senat hat Ende 2016 angekündigt, dass der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) die Immobilie von Gruner & Jahr „Am Baumwall 11“ erwirbt. Im Rahmen eines Mieter-Vermieter-Modells soll der Standort nach einer Sanierung für städtische Nutzer verwendet werden.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

Die Immobilie wurde bereits am 7. Dezember 2016 mit Abschluss des Kaufvertrages erworben. Der Besitzübergang erfolgt frühestens im Jahr 2021. Ein konkretes Nutzungskonzept wird erstellt, wenn der Übergabezeitpunkt feststeht. Die Sanierung erfolgt auf der Grundlage einer technischen Zustandsbewertung, die bis zum Besitzübergang fortgeschrieben wird und sich insbesondere auf Maßnahmen zur Ertüchtigung der baulichen und energetischen Gebäudeeigenschaften sowie der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär sowie Elektroinstallationen, Anpassung des Brandschutzes) bezieht. Ein konkretes Sanierungskonzept mit den entsprechenden Kosten kann erst nach Festlegung der zukünftigen Nutzung vorgelegt werden. Art und Umfang der Umbaumaßnahmen sind von der zukünftig beabsichtigten Nutzung abhängig.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

1. *Plant der Senat weiterhin die Immobilie „Am Baumwall 11“ im Jahr 2021 zu erwerben?*

Wenn nein, welche Änderungen haben sich zwischenzeitlich aus welchen Gründen ergeben?

2. *Wurde inzwischen ein Sanierungskonzept für die Immobilie erstellt?*

Wenn ja, welche Mängel an der Immobilie wurden festgestellt, welche Sanierungsmaßnahmen sind notwendig und welche Kosten fallen dafür voraussichtlich an?

Wenn nein, warum nicht und wann soll ein entsprechendes Sanierungskonzept fertiggestellt werden?

3. *Wurde zwischenzeitlich ein Nutzungskonzept für die Immobilie erstellt?*

Wenn ja, wer soll zukünftig Nutzer der Immobilie sein und welche konkreten Nutzungen sind vorgesehen?

Wenn nein, warum liegt noch immer kein Nutzungskonzept vor und wann soll ein entsprechendes Nutzungskonzept erstellt werden?

4. *Welche Umbaumaßnahmen sind notwendig um die zukünftig beabsichtigte Nutzung der Immobilie gewährleisten zu können? Wird es durch diese Maßnahmen eine Veränderung der Bruttogeschossfläche geben?
Wenn ja, welche Veränderungen sind beabsichtigt?*
5. *In welchem Zeitraum wird die Immobilie wegen der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich nicht nutzbar sein?*

Siehe Vorbemerkung.

6. *Laut Niederschrift der Senatssitzung vom 28.02.2017 sollen die Kosten für den Ankauf und den Umbau der Immobilie durch die Mieteinnahmen der anschließenden Nutzung refinanziert werden.*
 - a. *Ist beabsichtigt, dass der LIG zukünftig als Vermieter des Objekts agiert, oder wie soll die Vermietung des Objekts organisiert werden?*
 - b. *Wie hoch sind die benötigten Mieteinnahmen, um die Kosten für den Ankauf und den Umbau der Immobilie zu refinanzieren?*

Die genaue Höhe der zur Refinanzierung mindestens erforderlichen Mieteinnahmen steht noch nicht fest, da sich diese aus dem Nutzungskonzept und den Kosten der entsprechenden Umbaumaßnahmen ergibt. Darüber hinaus sind die Überlegungen und Planungen hierzu noch nicht abgeschlossen. Im Übrigen siehe Drs. 21/6462.