

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Andy Grote (SPD) vom 01.06.10

und Antwort des Senats

Betr.: Anmietungen der Freien und Hansestadt Hamburg im Überseequartier

Die vertraglichen Verpflichtungen der Freien und Hansestadt Hamburg zur Anmietung von Flächen im Überseequartier sollen nach aktuellen Planungen durch einen Umzug der Behörde für Wirtschaft und Arbeit (BWA) sowie der Marketingunternehmen der Stadt in die HafenCity eingelöst werden. Das Bezirksamt Hamburg-Mitte soll hingegen nicht mehr wie seit Jahren geplant in die HafenCity, sondern an den ehemaligen Standort der BWA am Alten Steinweg/Wexstraße umziehen. Als Begründung wird ausgeführt, dass die neue Planung deutlich kostengünstiger sei.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

- 1. Welche Gründe waren im Jahr 2005 ausschlaggebend dafür, das Bezirksamt für den Umzug in die HafenCity vorzusehen?*
- 2. Weshalb ist nicht schon 2005 der Umzug der BWA dorthin vorgesehen worden?*
- 3. Welche neuen Erkenntnisse haben den Senat zu einem Umdenken bewogen?*

Der ausschlaggebende Grund war die unbefriedigende räumliche Unterbringung des Bezirksamts Hamburg-Mitte an den gegenwärtigen Standorten. Aufgrund zwischenzeitlich veränderter Behördenzuschnitte ist die ursprünglich geplante gemeinsame Unterbringung des Bezirksamts und der jetzigen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt nicht mehr möglich. Daher wurden im Weiteren die Planungen auf die alleinige Verlagerung des Bezirksamtes ausgerichtet. Die Behörde für Wirtschaft und Arbeit (BWA) wurde nicht vorgesehen, weil sie deutlich weniger als die Hälfte der Mietoptionsfläche von 50.000 m² Brutto-Grundfläche (BGF) hätte belegen können. Im Übrigen siehe Drs. 19/6162.

- 4. Wie viel Quadratmeter BGF sowie NGF nutzen das Bezirksamt Hamburg-Mitte sowie die BWA und die Marketingunternehmen derzeit an ihren aktuellen Standorten?*

Die Angaben zu den Brutto-Grundflächen (BGF) und Netto-Grundflächen (NGF) stehen nicht zur Verfügung. Im Folgenden werden die Flächen nach der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) beziehungsweise in einigen Fällen die Nutzfläche angegeben.

	Mietfläche bzw. Nutzfläche in m ²
Behörde für Wirtschaft und Arbeit Alter Steinweg 4	15.900
Alter Steinweg 1 – 3 ¹	800
zusammen	16.700
Marketinggesellschaften	6.300
Bezirksamt Hamburg-Mitte ²	31.600

5. Welche Miete (Nettomiete und Bruttomiete einschließlich Mehrwertsteuer und Nebenkosten) zahlen diese städtischen Nutzer je Quadratmeter NGF an ihren jetzigen Standorten?

Die Angaben beziehen sich auf Miet- beziehungsweise Nutzfläche (siehe auch Antwort zu 4.):

	Nettomiete €/pro m ² /Monat	Bruttomiete €/pro m ² /Monat
Behörde für Wirtschaft und Arbeit Alter Steinweg 4	gesamte Fläche: 10,20 Bürofläche: 12,70	11,01 13,51
Alter Steinweg 1 – 3	9,50	11,40
Marketinggesellschaften Steinstraße 7 Habichtstraße 41	12,69 9,80	16,38 13,77
Bezirksamt Hamburg-Mitte Amsinckstraße 34	10,45	11,82
Besenbinderhof 41	gesamte Fläche: 8,34 Bürofläche: 9,70	9,10 10,46
Borgfelderstraße 64	gesamte Fläche: 11,46 Bürofläche: 11,76	13,14 13,44
Klosterwall 2 – 8	gesamte Fläche: 7,69 Bürofläche: 7,84	10,31 10,46
Kurt-Schumacher-Allee 4	gesamte Fläche: 8,58 Bürofläche: 9,39	9,83 10,64

Mehrwertsteuer fällt für die von der BWA und dem Bezirksamt Hamburg-Mitte gemieteten Immobilien nicht an.

6. In der betreffenden Mitteilung der Pressestelle des Senats heißt es:
„Aufgrund der erheblichen Mehrkosten, die mit den notwendigen Umbaumaßnahmen im Überseequartier verbunden gewesen wären, um die Immobilie als Publikumsdienststelle herzurichten, wurde diese Variante vom Senat als zu kostenintensiv verworfen.“

- a) Welche konkreten Umbaumaßnahmen wären aus Sicht des Senats erforderlich gewesen?

Es hätten ein Kundenzentrum sowie ein Service- und Dienstleistungszentrum im 2. Obergeschoss geschaffen werden müssen. Dazu hätte die Mietfläche vergrößert werden müssen. Ebenfalls wären zusätzliche technische Ausstattungen, wie zum Beispiel eine zusätzliche Rolltreppe und Aufzüge, nötig geworden. Darüber hinaus hätte ein Bezirksversammlungssaal eingerichtet werden müssen.

- b) Mit welchen konkreten zusätzlichen Kosten wären diese jeweils im Einzelnen verbunden gewesen?

Die Kosten für die Einrichtung des Kundenzentrums sowie des Service- und Dienstleistungszentrums wurden auf circa 1,6 Millionen Euro und die des Bezirksversammlungssaals auf circa 1 Million Euro geschätzt.

¹ Neuanmietung, in der Drs. 19/6162 noch nicht berücksichtigt.

² ohne Archivflächen

- c) *Wie ist es zu erklären, dass überhaupt „Umbauten“ erforderlich geworden sein sollen, wenn doch das betreffende Gebäude noch gar nicht im Bau ist und die Nutzung durch das Bezirksamt Mitte bereits seit 2005 beabsichtigt ist und entsprechend in allen Planungen hätte berücksichtigt werden können?*
- d) *Meinte der Senat eventuell Kosten für „Umplanungen“?*

Grundlage des Mietvertrags war eine sogenannte Standard-Büroausstattung. Die oben genannten nutzerspezifischen Baumaßnahmen stellen daher Sonderausbauten dar, die vom Mieter zu finanzieren gewesen wären.

- 7. *Zu Recht führt der Senat in der aktuellen Drucksache aus, dass es sich bei dem Bezirksamt Hamburg-Mitte um eine Publikumsdienststelle handelt.*
 - a) *Würde das Überseequartier nicht durch eine Publikumsdienststelle besser belebt werden als durch eine Fachbehörde?*

Der Senat beantwortet hypothetische Fragen grundsätzlich nicht.

- b) *Ist der Gebäudekomplex Alter Steinweg/Wexstraße als Publikumsdienststelle geeignet?*

Ja.

- c) *In welcher Weise sollen die als Herzstück der Verwaltungsreform von der Hamburgischen Bürgerschaft beschlossenen Zentren des Bezirksamtes (Kundenzentrum/Soziales Dienstleistungszentrum/Wirtschafts-, Bau- und Umweltzentrum) in diesem Gebäudekomplex im Erdgeschoss bürgerfreundlich untergebracht werden? Welche konkreten Teilflächen des Gebäudes sollen hierfür in welcher Weise genutzt werden?*
- d) *In welchem Umfang und zu welchen Kosten wären an dem Standort insgesamt Umbauten und weitere technische Umrüstungen erforderlich, um den Gebäudekomplex für die Bedarfe des Bezirksamtes nutzbar zu machen?*
- e) *Welche der Kosten, die für den „Umbau“ des Gebäudekomplexes in der HafenCity anfielen (5. b)), würden bei einem Umzug in das Gebäude Alter Steinweg nicht anfallen?*
- f) *Werden auch für den Umzug der BWA sowie der Marketingunternehmen in die HafenCity dort „Umbauten“ erforderlich?
Wenn ja, in welchem Umfang und zu welchen voraussichtlichen Kosten?*

Die Details bedürfen noch vertiefter Prüfung.

- g) *Die aktuelle Drucksache spricht im Hinblick auf den eher versteckt liegenden Standort Alter Steinweg/Wexstraße von einer „sehr guten ÖPNV-Anbindung“. Worin genau soll diese Anbindung bestehen? Auf welchem Weg sollen die Bürger zukünftig zum Bezirksamt gelangen.*

Der Standort befindet sich in fußläufiger Entfernung zur U 3 (Station Rödingsmarkt), den S-Bahn-Linien S 1, S 2 und S 3 (Station Stadthausbrücke) sowie der Haltestelle der MetroBus-Linie 3.

- 8. *Welche einmaligen Umzugskosten entstehen nach der Kostenkalkulation des Senats durch den Umzug von sowohl Bezirksamt als auch BWA und Marketingunternehmen über die bereits dargestellten „Umbaukosten“ hinaus (bitte für die drei umziehenden Nutzer getrennt angeben)?*

Nach den Erfahrungen mit vergleichbaren Projekten ergeben sich nach gegenwärtigem Stand circa folgende Umzugskosten:

BWA:	80.000 Euro
Marketinggesellschaften:	30.000 Euro
Bezirksamt Hamburg-Mitte:	140.000 Euro

9. *Verfügt der angedachte Standort über ausreichende Flächenkapazitäten für das Bezirksamt Hamburg-Mitte?*
- a) *Wie viel Quadratmeter Nutzfläche stehen in dem Gebäudekomplex Alter Steinweg/Wexstraße zur Verfügung, die derzeit von der BWA genutzt werden?*
- b) *Wie viel Quadratmeter NGF nutzen die weiteren in der Drucksache auf Seite 6 genannten Dienststellen jeweils und zu welchen Mieten?*

Angaben in Mietfläche nach Berechnung der gif:

Behörde für Wirtschaft und Arbeit: rund 15.900 m²

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: rund 11.700 m²

Finanzbehörde, Behörden-Transport-Service: rund 900 m²

Personalamt, Personalärztlicher Dienst und
Arbeitsmedizinischer Dienst, rund 3.500 m²;

Im Übrigen siehe Antwort zu 5.

- c) *Wo und zu welchen Mietkosten sollen diese Dienststellen zukünftig untergebracht werden?*
- d) *Sind mit dem Umzug dieser Dienststellen weitere einmalige Umzugskosten oder Umbaukosten am neuen Standort erforderlich, wenn ja, zu welchen Kosten?*

Die Planungen sind noch nicht abgeschlossen.

- e) *Wie viel Fläche (BGF und NGF) steht damit insgesamt am angedachten Standort zur Verfügung?*

Rund 32.000 m² Mietfläche (einschließlich Archivflächen).

- f) *Falls weniger Fläche als benötigt zur Verfügung steht, wie sollen die übrigen Flächenbedarfe des Bezirksamtes gedeckt werden?*

Die Planungen sind noch nicht abgeschlossen.

10. *In welcher Weise wurden das Bezirksamt und die Bezirksversammlung Hamburg-Mitte in die veränderte Umzugsplanung einbezogen?*

Der Bezirksamtsleiter wurde am 20. April 2010 über die geänderten Planungen unterrichtet. Das Bezirksamt wird, soweit es nicht selbst zuständig ist, eng an den weiteren Planungen beteiligt. Die Bezirksversammlung wird nach § 26 Bezirksverwaltungsgesetz beteiligt.