

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

der Abgeordneten Dr. Anke Frieling (CDU) vom 20.01.25

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Was wird wann aus der ehemaligen Zentrale der HSH Nordbank am Gerhard-Hauptmann-Platz?**

#### **Einleitung für die Fragen:**

*Im November 2024 gab der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) bekannt, das Gebäude „PERLE Hamburg“ nebst Einkaufspassage gekauft zu haben. Inklusive Nebenkosten soll die Stadt für den Kauf rund 130 Millionen Euro ausgegeben haben. Bei der Immobilie handelt sich unter anderem um die Zentrale der Hamburg Commercial Bank (HCOB), Nachfolgerin der HSH Nordbank. Die derzeitige Hauptmieterin der Immobilie, die Hamburg Commercial Bank (HCOB), soll in den nächsten Jahren ihren Hauptsitz an einen neuen Standort verlegen. In den perspektivisch frei werdenden Flächen soll eine Nutzung durch städtische und andere passende öffentliche Einrichtungen erfolgen. Dem Kauf vorausgegangen seien eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und eine technische Sorgfältigkeitsprüfung, aus denen sich keine Bedenken gegen den Erwerb ergeben hätten. Die Nutzungsabsichten für das Gebäude blieben unkonkret: Es sollte geprüft werden, ob dort das „Haus der digitalen Welt“ und/oder die Zentralbibliothek untergebracht werden können. Auch die Volkshochschule wurde als Nutzerin des Gebäudes ins Gespräch gebracht. Für die Entwicklung der Hamburger Innenstadt sei der Kauf eine hervorragende Entscheidung, zitiert der NDR am 13. November 2024 die Stadtentwicklungssenatorin. Der Kauf entspreche dem Ziel, mehr Wohnen und Kultur in die Innenstadt zu holen.*

*Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:*

#### **Einleitung für die Antworten:**

Im Rahmen eines Ankaufprozesses ist es üblich, eine abstrakte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung über einen nach den Umständen bestimmten Betrachtungszeitraum vorzusehen. Für die Untersuchungen des Grundstücks inklusive Gebäude Gerhart-Hauptmann-Platz 50 wurde ein Betrachtungszeitraum von 30 Jahren gewählt, da eine langfristige Nutzung durch die Freie und Hansestadt Hamburg vorgesehen ist. Zudem wurden Büro- beziehungsweise büroähnliche Nutzungsoptionen in den Flächen, die derzeit noch von der Hamburg Commercial Bank (HCOB) genutzt werden, und eine Weiterführung der aktuellen Nutzung in der „Perle“ unterstellt. In den perspektivisch freiwerdenden Flächen lassen sich sodann städtische oder stadtnahe Nutzungsoptionen verwirklichen, wie zum Beispiel durch die Stiftung Hamburger Öffentliche Bücherhallen sowie einen City Standort des Hamburg Service vor Ort et cetera. Auf dieser Basis sind auch abstrakte Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsannahmen getroffen worden. Unabhängig von den vorstehenden Überlegungen kann die Immobilie auch als ein möglicher Standort für ein Haus der digitalen Welt (HddW) dienen. Die Auswirkungen auf den Bestand und das Umfeld sind dann weitreichender und Bestandteil aktueller Untersuchungen und Überlegungen, die noch nicht abgeschlossen sind.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

- Frage 1:** *Was ergaben die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und die technische Sorgfältigkeitsprüfung der Immobilie konkret? Wie hoch ist der geschätzte Sanierungsbedarf der Immobilie?*
- Frage 2:** *Welche Sanierungsmaßnahmen sind erforderlich und wie lange werden sie voraussichtlich dauern? Liegen bereits belastbare Kostenschätzungen für die Sanierung vor?*  
*Wenn ja: Mit welchen Sanierungskosten wird gerechnet?*
- Frage 3:** *Falls noch keine Zahlen vorliegen: Bis wann soll der Sanierungsbedarf ermittelt sein? Wer ist mit der Aufgabe seit wann betraut? Welche Sanierungsbedarfe sind jetzt schon bekannt?*
- Frage 4:** *Wird die Sanierung bei laufendem Betrieb erfolgen?*

**Antwort zu Fragen 1 bis 4:**

Aktuell ist kein unmittelbarer Sanierungsbedarf gegeben. Die Gebäude haben einen „mittel- bis hochwertigen“ Ausbaustandard sowie einen hohen technischen Qualitätsstand. Bis 2020 wurden laufend Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im ausreichenden Umfang durchgeführt. Der Instandhaltungsbedarf für den Erhalt der Funktion aller Anlagen über einen Zeitraum von zehn Jahren wurde in der durch externe Fachgutachter durchgeführten technischen Sorgfältigkeitsprüfung mit einem mittleren einstelligen Millionenbetrag festgestellt, sodass bei der aktuellen Nutzung kein dringender Handlungsbedarf besteht. Da der perspektivische Investitionsbedarf für Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere auch für die technische Ausstattung, unmittelbar mit einer perspektivischen Nutzung verknüpft ist, sind die Überlegungen hierzu noch nicht abgeschlossen. Die Kosten für kurzfristig notwendige Instandhaltungsmaßnahmen wurden bei der Bemessung des Kaufpreises als Abzugsposition berücksichtigt.

- Frage 5:** *Wann wird die Hamburg Commercial Bank (HCOB) ihren Hauptsitz an einen neuen Standort verlegen? Gibt es bereits einen konkreten Zeitplan für ihren Auszug?*
- Frage 6:** *Ab wann stehen welche Flächen in der Immobilie für städtische und passende öffentliche Einrichtungen zur Verfügung? Welche öffentlichen Einrichtungen sind konkret für eine Nutzung der Flächen vorgesehen?*

**Antwort zu Fragen 5 und 6:**

Das Mietverhältnis mit der HCOB endet am 31. Dezember 2026. Es besteht ein Optionsrecht des Mieters über eine Verlängerung der Mietzeit von sechs Monaten. Hiernach wären Mietflächen in einer Größenordnung von 29.700 m<sup>2</sup> frei, die von städtischen oder stadtnahen Einrichtungen genutzt werden können. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

- Frage 7:** *Wer entscheidet über die zukünftige Nutzung der Immobilie und wie sieht der Entscheidungsprozess aus?*
- Frage 8:** *Gibt es bereits eine Entscheidung, ob das „Haus der digitalen Welt“ in der Immobilie untergebracht wird? Welches Konzept wird mit dem Haus der digitalen Welt realisiert? Durch wen wurde es entwickelt?*
- Frage 9:** *Falls es noch kein Konzept gibt: Wie ist das weitere Vorgehen geplant? Bei wem liegt die Verantwortung für das Gesamtprojekt „Haus der digitalen Welt“? Welche Rolle spielt Bürgermeister Tschentscher, der diese Idee im Wahlkampf 2020 ins Spiel gebracht hat?*
- Frage 10:** *Wann ist die Eröffnung des „Haus der digitalen Welt“ geplant?*

**Frage 11:** *Gibt es bereits eine Entscheidung, dass die Zentralbibliothek in der Immobilie untergebracht wird?*

*Falls nein: Wann wird dies entschieden, und welche Kriterien werden herangezogen? Ab wann könnte die Zentralbibliothek in die Immobilie einziehen?*

**Frage 12:** *Wird in der Immobilie neuer innerstädtischer Wohnraum entstehen?*

*Falls ja: Wie viele Wohneinheiten sind geplant, und welche Zielgruppen sollen diese ansprechen?*

*Falls nein: Welche Gründe sprechen gegen die Schaffung von Wohnraum in der Immobilie?*

**Antwort zu Fragen 7 bis 12:**

Siehe Vorbemerkung. Die Überlegungen sind noch nicht abgeschlossen, siehe auch Drs. 22/11810. Im Übrigen sieht der Senat zum Schutz seines internen Beratungs- und Entscheidungsbereichs von weiteren Angaben ab (vergleiche BVerfG, Urteil vom 7.11.2017, 2 BvE 2/11, BVerfGE 147, 50-184, juris, Rn. 229).

**Frage 13:** *Wie setzt sich der Kaufpreis von rund 130 Millionen Euro im Detail zusammen?*

**Frage 14:** *Welche zusätzlichen Kosten (zum Beispiel für Gutachten, Planungsleistungen oder Anpassungen) sind bereits angefallen oder werden erwartet?*

**Antwort zu Fragen 13 und 14:**

Die städtische Tochtergesellschaft, 3. HOVG Hamburger Objekt Verwaltungs GmbH & Co. KG (3. HOVG), wurde mit einem Betrag von 130 Millionen Euro ausgestattet. Die Immobilie wurde zu einem Kaufpreis von rund 112,5 Millionen Euro erworben. Neben dem Kaufpreis ergaben sich Aufwendungen aus Gutachtertätigkeiten in Höhe von rund 50.000 Euro brutto, Rechtsanwalts- und Steuerberatungskosten in Höhe von rund 146.000 Euro brutto für umfängliche Prüfungs- und Beratungsleistungen im Erwerbsprozess, die Grunderwerbsteuer in Höhe von rund 6,2 Millionen Euro und Notargebühren in Höhe von rund 16.000 Euro brutto (sogenannte Erwerbsnebenkosten). Der verbleibende Betrag dient als Geschäftskapital der 3. HOVG, unter anderem zur Sicherstellung des Weiterbetriebes der Immobilie inklusive notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen sowie für Leistungen im Zusammenhang mit einer Herrichtung für zukünftige Nutzungen.

Im Rahmen der Eignungsprüfung für ein Haus der digitalen Welt sind bei der zuständigen Behörde Kosten in Höhe von rund 87.000 Euro brutto entstanden. Im Übrigen siehe Antwort zu 7 bis 12.

**Frage 15:** *Wer trägt die Kosten der Sanierung?*

**Antwort zu Frage 15:**

Siehe Antwort zu 1 bis 4.

**Frage 16:** *Welche konkreten Effekte auf die Entwicklung der Innenstadt erwartet der Senat durch den Kauf der Immobilie?*

**Frage 17:** *Welche langfristigen städtebaulichen Ziele sollen mit der Nutzung der Immobilie erreicht werden?*

**Frage 18:** *Welche Gestaltungsmaßnahmen sind am Gerhard-Hauptmann-Platz geplant?*

**Antwort zu Fragen 16, 17 und 18:**

Die Innenstadt ist bereits heute ein Ort, an dem innovative Nutzungen sowie die Vermischung von digitalen und analogen Erlebnissen stattfinden. Nun bietet sich die Chance, diese durch eine Umnutzung der Immobilie weiter auszubauen. Hierdurch könnte ein

besonderer und zentraler Ort als starker Wissenschafts-, Bildungs- und Innovationsstandort entstehen und ein Umfeld zur Begegnung und Teilhabe entwickelt, gesichert sowie gleichzeitig ein beliebter Treffpunkt für viele Menschen in Hamburg geschaffen werden. Entsprechend der Ziele des Handlungskonzeptes Innenstadt (siehe <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/themen/stadtentwicklung/konzepte-und-strategien/innenstadt-konzept-start-184556> und <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/themen/stadtentwicklung/konzepte-und-strategien/hamburgs-zentrum/grundlagen-184542>) soll der Gerhart-Hauptmann-Platz als belebter Platz in Beziehung zu den angrenzenden Gebäuden und Nutzungen dienen, genauso, wie als eine beliebte Fußwegeverbindung zwischen Binnenalster und Kontorhausviertel. Im Übrigen siehe Vorbemerkung und Antwort zu 7 bis 12.

**Frage 19:** *Werden Bürgerinnen und Bürger in die Planungen für die zukünftige Nutzung einbezogen?*

*Falls ja: In welcher Form und ab wann?*

**Frage 20:** *Von welchem Zeitplan geht der Senat aus? Wann wird über das Nutzungskonzept entschieden? Wann wird das Gebäude in seiner noch zu beschließenden Funktion genutzt werden können?*

**Antwort zu Fragen 19 und 20:**

Siehe Antwort zu 7 bis 12.