

## Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

### **Haushaltsplan 2019/2020 Nachbewilligung gemäß § 35 Landeshaushaltsordnung Änderung des Haushaltsbeschluss 2019/2020, Artikel 5 – Übernahme von Sicherheitsleistungen und Änderung einer Kennzahl im Einzelplan 9.2 Allgemeine Finanzwirtschaft Einrichtung eines Quartierszentrums im Holstenareal**

#### **1. Anlass und Zielsetzung**

Altona-Altstadt und Altona-Nord verzeichneten in den letzten 10 Jahren eine Bevölkerungszunahme von 5 bzw. 6 %. In der Gruppe der unter 18-jährigen lag die Zunahme sogar bei 12 bzw. 17 %. Auf Grund der städtebaulichen Entwicklungen der Mitte Altona und des Holsten-Areals mit insgesamt rund 5.000 neuen Wohnungen bis 2030 wird die Bevölkerung in diesem Teil des Kernbereichs von Altona in den nächsten Jahren weiter stark zunehmen. Aus dieser demografischen Entwicklung resultiert ein wachsender Bedarf an sozialen, kulturellen, sportlichen und an Bildungsangeboten, der über die klassischen Infrastruktureinrichtungen hinausgeht.

Mit der Verlagerung der Holstenbrauerei und der städtebaulichen Entwicklung des Stammgrundstücks rücken diese zentral gelegenen Flächen als Standort für eine neue Gemeinbedarfseinrichtung in den Fokus.

Auf dem Holstenareal mit einer Fläche von 8,6 ha sollen bis Mitte der 2020er Jahre etwa 1.400 Wohnungen im Drittmix, ergänzende gewerbliche Nutzungen, eine Parkanlage und drei Kindertages-

stätten entstehen. Auf Grund der Entstehung des neuen Wohnquartiers ist es ebenfalls notwendig, die bestehende Grundschule (Theodor-Haubach-Schule) bedarfsgerecht zu erweitern.

Das Bezirksamt Altona stellt zu diesem Zweck derzeit den Bebauungsplan Altona-Nord 28 auf und beabsichtigt, einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundeigentümer Consus AG zu schließen. Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass einige alte stadtbildprägende Produktionsgebäude der Holstenbrauerei (denkmalgeschützte Schwankhalle, Juliierturm, Sudhaus und Malzsilo) erhalten bleiben sollen.

Das Bezirksamt Altona verfolgt den strategischen Ansatz, für die infolge des verstärkten Wohnungsbaus aufwachsenden Flächenbedarfe eine neuartige multifunktionale Infrastruktur zu schaffen. In den identifikationsstiftenden Gebäuden des Malzsilos und des Sudhauses soll nach vorliegendem Konzept eine öffentlich getragene Gemeinbedarfseinrichtung („Quartierszentrum“) entstehen, die mehrere Einrichtungen konzeptionell unter einem Dach zusammenführt, sodass Synergien bei der Raumnutzung und Angebotsgestaltung genutzt

werden können. Geplant ist ein multifunktionales Kultur-, Bildungs- und Sportzentrum, das aus den Schwerpunktbereichen Bücherhalle PLUS (Arbeitstitel), Sportzentrum und einem inklusiven Künstlerhaus besteht. Das Stadtteilzentrum wird nicht nur für die Bewohnerinnen und Bewohner der neuen Quartiere sondern auch für die Bewohnerinnen und Bewohner der benachbarten Bestandsquartiere einen Identifikationsort und Treffpunkt schaffen, der bisher fehlt.

Mit der vorliegenden Drucksache sollen die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen zum Abschluss eines Letter of Intent (LoI) über die Projektrealisierung zwischen dem Bezirksamt Altona und der Sprinkenhof GmbH und die Absicherung der Gesamtfinanzierung des Projekts geschaffen werden.

## 2. Inhaltliches und räumliches Konzept

Bei den in Aussicht genommenen Gebäuden handelt es sich um das alte Sudhaus von 1911 mit dem bekannten Holsten-Ritter und das angrenzende Malzsilo vom Altonaer Architekten Werner Jakstein aus dem Jahr 1927. Die identitätsstiftenden Gebäude befinden sich im privaten Eigentum der Consus AG, die das Holsten-Quartier realisieren will und mit der das Bezirksamt Altona einen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Altona-Nord 28 schließen wird. Die Bruttogrundfläche der Bestandsgebäude beträgt ca. 6.000 m<sup>2</sup>.

Im städtebaulichen Konzept für das Holstenareal bilden die zu erhaltenden Bestandsgebäude gemeinsam mit dem Juliierturm und der denkmalgeschützten Schwankhalle ein Ensemble um eine öffentlich nutzbare Platzfläche, die zum Mittelpunkt des neuen Quartiers und der umliegenden Quartiere werden soll. Von der S-Bahnstation Holstenstraße ist das geplante Quartierszentrum nur 300 m entfernt und fußläufig erreichbar. Im Zuge von Erschließungs- und Straßenumbaumaßnahmen werden das Umfeld des Quartierszentrums und die Anbindung an die S-Bahnstation barrierefrei gestaltet bzw. umgestaltet werden.

Das inhaltliche Konzept für das Quartierszentrum wurde 2018 und 2019 im Auftrag des Bezirksamts Altona von der steg Hamburg im Dialog mit den Akteuren und auf der Grundlage einer umfassenden Bedarfserhebung im Stadtteil erarbeitet. Die Sprinkenhof GmbH ist als Eigentümerin, Bauherin, Vermieterin und Betreiberin vorgesehen.

Das Konzept besteht derzeit aus drei Schwerpunktbereichen:

Die heute in der Norderreihe ansässige öffentliche Bücherhalle (HÖB) soll mit ihrem klassischen

Angebot verlagert und als Bücherhalle PLUS um generationsübergreifende Angebote, Multifunktionsräume, Servicebereiche wie das geplante Quartiersmanagement, die Mobilitätsstation sowie Weiterbildungsangebote ergänzt werden. Die Elternschule aus der Max-Brauer-Allee sowie der Seniorentreff aus der Düppelstraße sollen von den bisherigen Standorten mit ihren Angeboten in das Quartierszentrum unter das organisatorische Dach der Bücherhalle PLUS umziehen.

Der zweite Schwerpunktbereich besteht in der Realisierung von flexiblen Sport- und Bewegungsflächen inkl. Fitnessbereich mit kleiner Wellness-Einheit. Das vorliegende gemeinschaftliche Konzept von drei Sportvereinen (ATV, SC Teutonia 1910, SV Polizei) „Wir bringen Bewegung ins Holstenquartier“ lässt schon innerhalb der Fläche Synergien, Kooperationen und Angebote für eine breite Zielgruppe entstehen. Ein Reha-Sport-Angebot sorgt ebenso wie die denkbaren Kooperationen mit nahegelegenen Kindertagesstätten für eine optimale Ausnutzung auch im Vor- und Nachmittagsbereich. Bei der Weiterentwicklung des Konzepts sollen auch mögliche Kooperationen mit Bildungseinrichtungen geprüft werden. Auf die Durchführung eines Interessensbekundungsverfahrens soll im Hinblick auf die besondere Stadtteils- und Quartiersbedeutung der drei beteiligten Vereine verzichtet werden.

Der dritte Schwerpunktbereich ist das inklusive Künstlerhaus Villa mit einem eigenen Atelierarbeitsbereich, Ausstellungsflächen und entsprechenden Nebenräumen sowie einem Veranstaltungsbereich, der in den Stadtteil wirkt und auch von diesem für Veranstaltungen genutzt werden kann. Zudem ist zurzeit vorgesehen, den Betrieb des zentral im Eingangsbereich gelegenen Cafés durch das inklusive Projekt zu realisieren.

Das Künstlerhaus ist als Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Galerie der Villa gedacht, bei der es sich um das Kunstatelier des Betriebs West der Elbe-Werkstätten GmbH handelt, in der seit 1999 Künstler mit Behinderungen arbeiten. Als Träger dieses neuen Angebots sollen der Verein Mehr als zu viel e.V., die Elbe-Werkstätten GmbH und/oder Leben mit Behinderung Hamburg fungieren. Die Förderung soll durch eine Stiftung erfolgen.

## 3. Betriebs- und Finanzierungskonzept

Um den nicht kommerziellen Charakter des Quartierszentrums langfristig zu sichern, wird eine kommunale Trägerschaft durch die Sprinkenhof GmbH angestrebt.

Der Investor des Holstenareals, die Consus AG, hat in Aussicht gestellt, die Altgebäude zum Zweck der Errichtung eines Quartierszentrums zum symbolischen Preis von einem Euro an die städtische Sprinkenhof GmbH zu veräußern. Die Sprinkenhof GmbH übernimmt damit die Verpflichtung zum Erhalt der Gebäude. Darüber hinaus ist die Consus AG bereit, sich mit 4 Mio. Euro an den Kosten der Errichtung des Quartierszentrums zu beteiligen, um die infolge der städtebaulichen Entwicklung des Holstenareals zunehmenden Bedarfe an sozialer, kultureller, sportlicher und Bildungsinfrastruktur zu decken. Die entsprechenden Leistungsverpflichtungen zur Grundstücksübertragung und zur Zahlung des Kostenbeitrags sollen im städtebaulichen Vertrag zwischen Bezirksamt Altona und Consus AG getroffen werden. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags und die Grundstücksübertragung sind für 2020 vorgesehen. Die Baumaßnahmen für das Quartierszentrum könnten demnach 2021 und 2022 erfolgen. Mit dem Erstbezug des Quartierszentrums wird 2023 gerechnet.

Der vorliegende Konzeptentwurf für das Quartierszentrum sieht vor, dass die Sprinkenhof GmbH das Projekt eigenwirtschaftlich umsetzt. Nach Maßgabe eines zwischen Sprinkenhof GmbH und Bezirksamt Altona vertraglich zu vereinbarenden Nutzungskonzepts für das Quartierszentrum sollen die Ankermieter jeweils direkt Mietverträge mit der Sprinkenhof GmbH schließen. Auf diese Weise wird insbesondere der Tatsache Rechnung getragen, dass die vorgesehenen Nutzer keine bezirklichen Einrichtungen sind, sondern gemeinnützige, teils städtisch finanzierte Institutionen, Träger und Vereine, deren stadtteilbezogene Angebote aus dem Sozial-, Kultur-, Sport- und Bildungsbereich im öffentlichen Interesse liegen. Für das Bezirksamt Altona werden dadurch Haushaltsrisiken minimiert, da die Vermietung, Verwaltung und das Mietausfallwagnis von der Sprinkenhof GmbH übernommen werden.

Die Sprinkenhof GmbH hat im Januar 2019 auf Grundlage einer modellhaften Flächenverteilung der drei Schwerpunktnutzungen eine erste Kostenschätzung für den Umbau des Sudhauses und des Malzsilos zum Quartierszentrum unter Berücksichtigung der Leitlinien für das kostenstabile Bauen sowie eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für den Betrieb erstellt. Dabei wurden Gesamtprojektkosten von rund 27 Mio. Euro brutto errechnet. Als Basiskosten (2018) ergeben sich 2.086 Euro je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF).

Es ist vorgesehen, die Zweckbindung des Quartierszentrums langfristig für 30 Jahre zu sichern. Die Miet- und Betriebskosten sollen für die

Gemeinbedarfsnutzungen finanzierbar sein. Auf Grundlage der bisherigen Kostenschätzungen wird mit einem Finanzierungsbedarf von 2,4 Mio. Euro für die Schwerpunktbereiche Bücherhalle PLUS und das Sportzentrum gerechnet. Nach Vorlage einer Kostenermittlung und eines verbindlichen Mietangebots soll ein entsprechender einmaliger Kostenzuschuss im Jahr 2020 an die Sprinkenhof GmbH geleistet werden.

Der Kostenzuschuss soll wie folgt aufgebracht werden:

- 2.000 Tsd. Euro aus der zentralen Investitionsreserve des Aufgabenbereichs 283 Zentrale Finanzen,
- 100 Tsd. Euro der Bezirksversammlung Altona (investiv),
- 300 Tsd. Euro aus dem investiven Quartiersfonds des Einzelplans 9.2, Allgemeine Finanzwirtschaft.

Die Flächen des inklusiven Künstlerhauses sollen sich über das Engagement einer Stiftung finanzieren.

Als Mieter im Quartierszentrum sind unter anderem die Hamburger öffentliche Bücherhallen (HÖB), ein Seniorentreff und eine Elternschule vorgesehen, die ihre bisherigen Standorte aufgeben und ins Quartierszentrum umziehen sollen. Die entsprechenden Miet- und Betriebskosten an den heutigen Standorten werden entfallen. Am neuen Standort werden voraussichtlich höhere Mietkosten anfallen, da sich die Institutionen bedarfsgerecht erweitern sollen und die zukünftige Miete voraussichtlich über den heutigen Mietkosten je Quadratmeter liegen wird. Einmalige Kosten werden für die Erstausrüstung der Mietflächen anfallen.

Die weitere Planung des Raum- und Betriebskonzepts wird auf Grundlage der bestehenden Finanzierungsansätze für die genannten Institutionen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgen. Mehrbedarfe werden von den zuständigen Fachbehörden in den Haushaltsplänen ab 2023/2024 zu berücksichtigen sein.

Der vorliegende Konzeptentwurf basiert auf der Annahme, dass die beteiligten Einrichtungen Personal für ihren Kernbetrieb mitbringen und finanzieren. Um den integrativen Betrieb des Quartierszentrums sicherzustellen, werden abhängig von der Ausgestaltung des Betriebskonzepts voraussichtlich zusätzliche Personalressourcen für die gemeinsame Hausverwaltung und Programmgestaltung erforderlich. Aufwand und Finanzierung werden im Rahmen der weiteren Planung bestimmt.

#### 4. Nächste Schritte zur Projektrealisierung

Das Bezirksamt Altona beabsichtigt, mit der Sprinkenhof GmbH einen Letter of Intent (LoI) über die Projektrealisierung zu schließen. Der LoI sieht zwei Stufen bis zur Entscheidung über die endgültige Realisierung des Projektes vor:

Stufe 1: Grunderwerbsprüfung und Weiterentwicklung des Konzepts

In der ersten Stufe erfolgen die Grunderwerbsprüfung und die technische Due Dilligence durch die Sprinkenhof GmbH. Parallel wird das Bezirksamt Altona das Nutzungs- und Finanzierungskonzept in enger Abstimmung mit den Projektbeteiligten und den zuständigen Fachbehörden weiter entwickeln. Im Rahmen der Planungen der Stufe 1 werden bei Bedarf Alternativen und Modifikationen des Nutzungs- und Finanzierungskonzepts, z.B. durch Einbeziehung kommerzieller Zwischennutzungen für bestimmte Flächenanteile, geprüft. Darüber hinaus ist eine begleitende öffentliche Beteiligung vorgesehen, aus der sich auch weitere Nutzungsideen ergeben können. Es soll ein Architekturwettbewerb oder Gutachterverfahren durchgeführt werden.

Stufe 2: Hochbauliche Entwurfsplanung

Gegenstand der Stufe 2 ist die Erstellung einer Kostenberechnung auf Basis einer mit dem Bezirksamt Altona und den Ankermietern abgestimmten hochbaulichen Entwurfsplanung. Im Ergebnis wird die Sprinkenhof GmbH ein verbindliches Mietpreisangebot unterbreiten. Auf dieser Basis erfolgt die abschließende Entscheidung über die Projektrealisierung.

Die Leistungen der Sprinkenhof GmbH sind gemäß LoI-Entwurf zu vergüten, wenn das Projekt nach Abschluss der Entwurfsplanung und Vorlage des verbindlichen Mietpreisangebots (Stufe 2) nicht weiterverfolgt wird. Andernfalls fließen diese Kosten in die Mietkalkulation ein. Die Kosten schätzt die Sprinkenhof GmbH auf 2,5 Mio. Euro. Auch im angestrebten Modell der eigenwirtschaftlichen Entwicklung kann dieses Kostenrisiko nicht von der Sprinkenhof GmbH getragen werden, da die Projektentwicklung eng auf den Erhalt der Gebäude mit dem Zweck der Einrichtung und des Betriebs eines Quartierszentrum mit nicht kommerziellen, gemeinbedarfsorientierten Nutzungen begrenzt ist und eine anderweitige Verwertung der Liegenschaft zumindest für die nächsten 30 Jahre vertraglich ausgeschlossen werden soll.

Für den Fall des Nichtzustandekommens der Mietverträge nach Abschluss der zweiten Stufe des LoI soll die Sprinkenhof GmbH vom Risiko der Uneinbringlichkeit der für den Bau entstandenen Planungskosten freigestellt werden. Hierfür bedarf es einer entsprechenden Ermächtigung gemäß §41 Absatz 1 Landeshaushaltsordnung. Daher soll der Haushaltsbeschluss 2019/2020, Artikel 5 Übernahme von Sicherheitsleistungen um eine Garantierklärung zugunsten der Sprinkenhof GmbH bis zu einer Höhe von 2,5 Mio. Euro ergänzt werden (Anlage 2). In Folge dieser Änderung ist auch die Kennzahl „B\_283\_04\_004 Höhe der Ermächtigungen für Sicherheitsleistungen für das Haushaltsjahr“ im Einzelplan 9.2 Allgemeine Finanzwirtschaft in 2020 um 2,5 Mio. Euro zu erhöhen (Anlage 3).

#### 5. Petitum

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle

1. von den Ausführungen dieser Drucksache nebst Anlage 1 Kenntnis nehmen,
2. die in Anlage 2 aufgeführte Änderung des Haushaltsbeschlusses 2019/2020 und die in Anlage 3 aufgeführte Änderung einer Kennzahl im Einzelplan 9.2 Allgemeine Finanzwirtschaft beschließen und
3. zur Finanzierung der dargestellten Maßnahme in die Inanspruchnahme der Ermächtigungen des Investitionsprogramms „Zentralen Investitionsreserve“ des Aufgabenbereichs 283 Zentrale Finanzen, im Haushaltsjahr 2020 eine Auszahlung von 2.000 Tsd. Euro zu leisten, einwilligen.

#### Anlagen

##### Anlage 1:

Konzeptentwurf für ein Quartierszentrum auf dem Holstenareal, Stand November 2019

##### Anlage 2:

Änderungen des Haushaltsbeschlusses 2019/2020

##### Anlage 3:

Änderung einer Kennzahl im Einzelplan 9.2 Allgemeine Finanzwirtschaft

# Neues Sudhaus – Quartierszentrum Holstenareal Ein Haus für Kultur, Bildung und Sport

Stand November 2019



**Hamburg**

Bezirksamt Altona I  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung



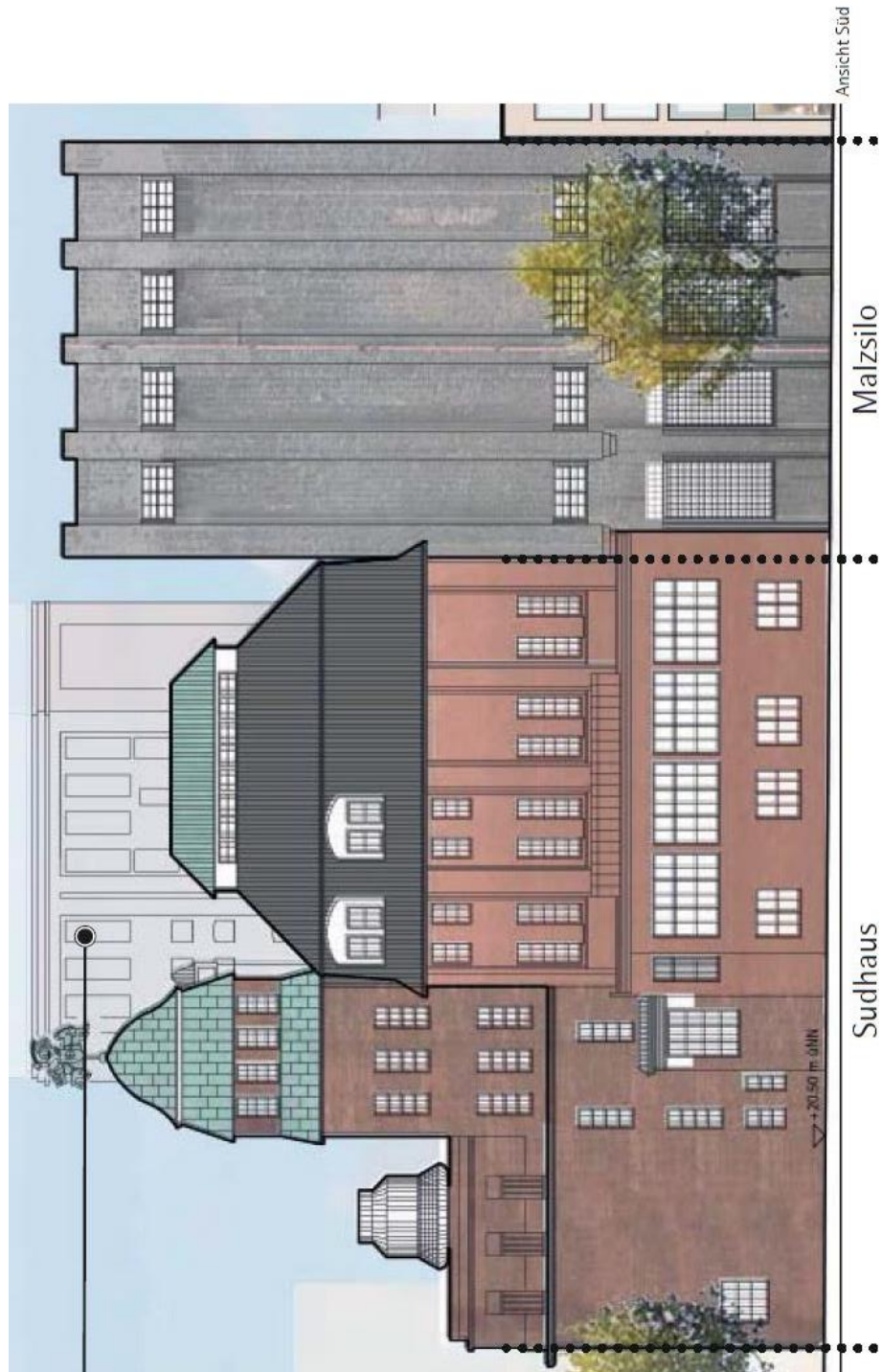
Quelle: steg Hamburg mbH



Quelle: André Potiers Architekt Stadtplaner RIBA mit arbos Freiraumplanung



# Bestandsgebäude



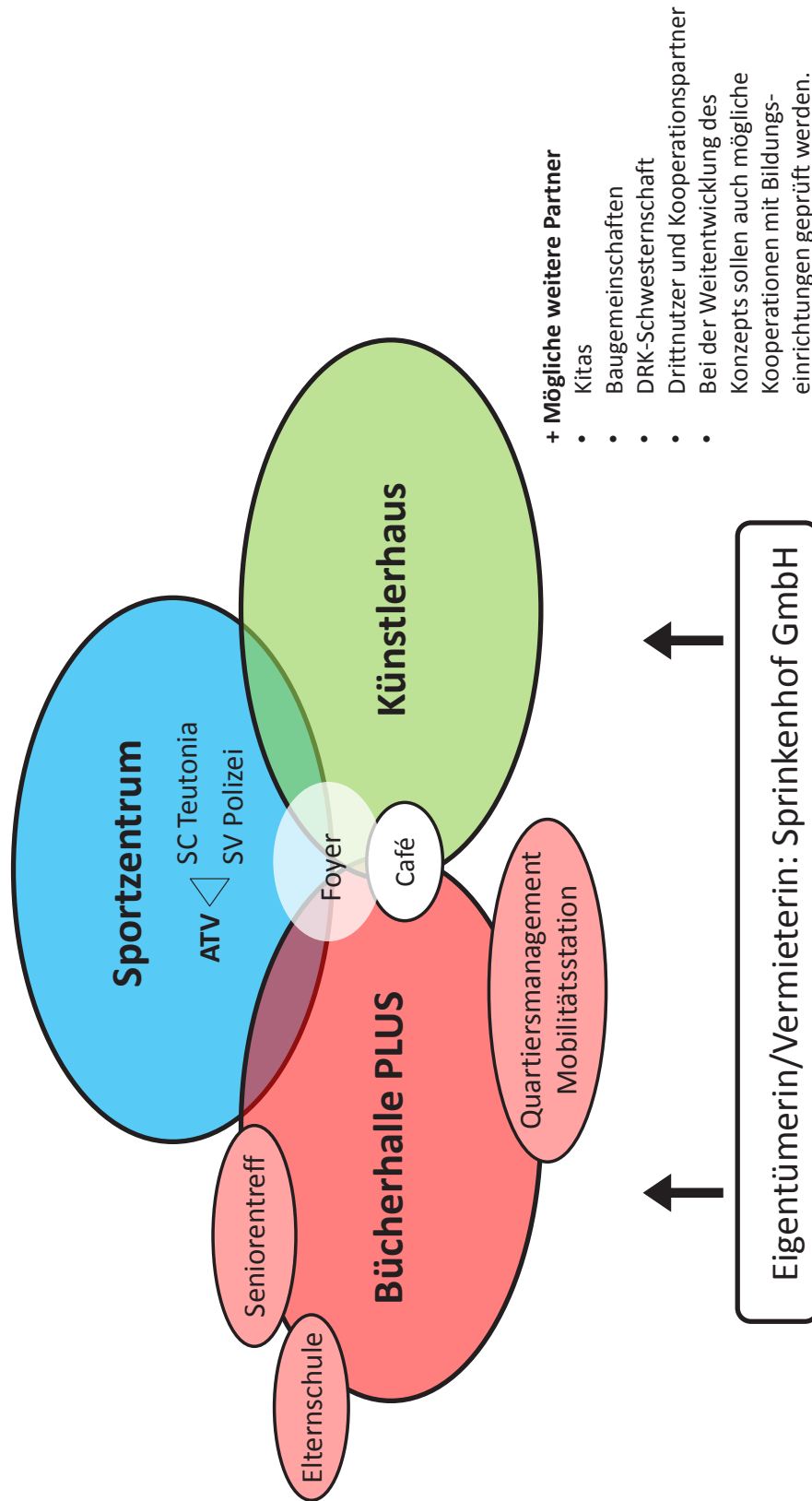
3

Quelle: André Poitiers Architekt Stadtplaner RIBA

noch Anlage 1

## Organigramm

- ✓ Integrierter Betrieb statt Nebeneinander unter einem Dach
- ✓ Klare Zuständigkeiten und Verantwortungen
- ✓ Herausbildung von Synergien (räumlich, inhaltlich und finanziell)
- ✓ Unterschiedliche Formen von Partnerschaften

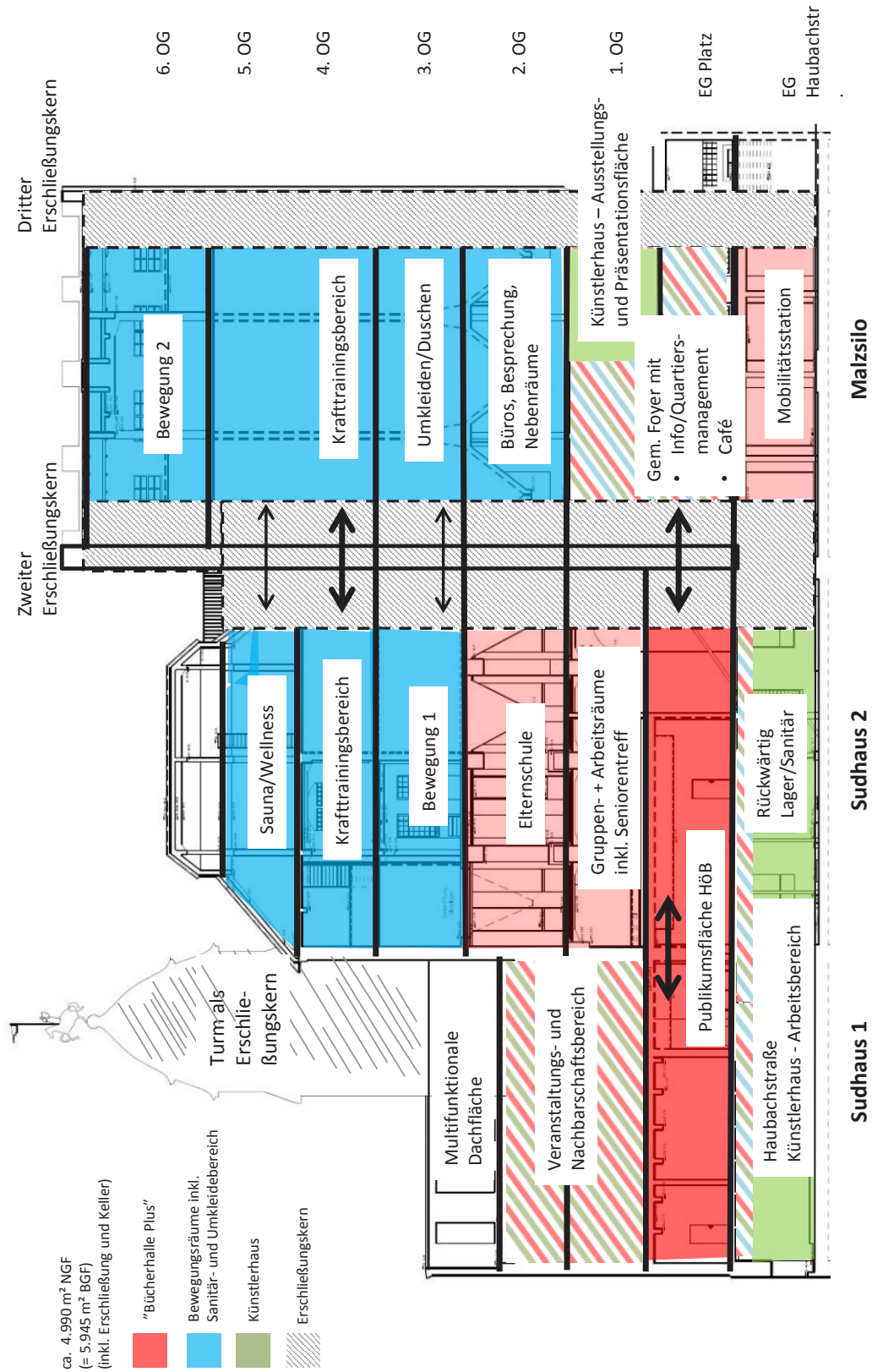




noch Anlage 1



# Konzeptstand November 2019



- ca. 4.990 m<sup>2</sup> NGF (= 5.945 m<sup>2</sup> BGF) (inkl. Erschließung und Keller)
- "Bücherhalle Plus"
- Bewegungsräume inkl. Sanitär- und Umkleidebereich
- Künstlerhaus
- Erschließungskern

Quelle: steg Hamburg mbH auf Grundlage von André Poitiers Architekt Stadtplaner RIBA

**Änderung des Haushaltsbeschlusses 2019/2020**

Artikel 5 - Übernahme von Sicherheitsleistungen – wird wie folgt ergänzt:

**Artikel 5****Übernahme von  
Sicherheitsleistungen**

XX. Der Senat wird ermächtigt, eine Garantieerklärung zugunsten der Sprinkenhof GmbH zur Absicherung von Planungskosten im Zusammenhang mit dem Bau eines Quartierszentrums auf dem Holstenareal im Haushaltsjahr 2020 bis zu einer Höhe von 2,5 Mio. Euro abzugeben.

**Zu Artikel 5****(Übernahme von  
Sicherheitsleistungen)****Nummer XX**

Der in Planung befindliche Umbau erhaltenswerter Bestandsgebäude der ehemaligen Holstenbrauerei zu einem Quartierszentrum mit nicht kommerziellem Charakter soll durch die Sprinkenhof GmbH eigenwirtschaftlich realisiert und anschließend von Institutionen und Vereinen direkt angemietet werden, die im öffentlichen Interesse liegende stadtteilbezogene soziale, Sport-, Kultur- und Bildungsangebote erbringen. Für den Fall, dass die Mietverträge nicht zustande kommen, soll die Sprinkenhof GmbH vom Risiko der Uneinbringlichkeit der für den Bau entstandenen Planungskosten freigestellt werden.

**Änderungen von Ansätzen im Haushaltsplan 2019/2020**

**Einzelplan 9.2**

**Kennzahlen der Produktgruppe 283.04 Sicherheitsleistungen**

	Einheit	2019		2020	
		Fortg. Plan bisher	Veränderungswert	Fortg. Plan bisher	Veränderungswert
B_283_04_004 Höhe der Ermächtigungen für Sicherheitsleistungen für das Haushaltsjahr	Mio. EUR	4.465,00	0,00	2.920,00	2,50
				4.465,00	2.922,50