



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksversammlung Altona

A/BVG/123.30-01 + 986.90-10

Drucksache 21-0520E

Datum 12.12.2019

### **Beschluss**

des Hauptausschusses stellvertretend für die Bezirksversammlung  
(§ 15 Absatz 3 BezVG)

#### **Quartierszentrum Holstenquartier**

##### Anlass und Zielsetzung

Die Stadtteile Altona-Altstadt und Altona-Nord waren in den vergangenen Jahren durch eine überproportional hohe Bevölkerungszunahme geprägt. Dies gilt insbesondere für die Gruppe der unter 18-jährigen. Vor dem Hintergrund der Entwicklungen in der Mitte Altona, auf dem Holsten Areal und bei anderen städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld wird sich diese demografische Entwicklung in den nächsten Jahren verstärkt fortsetzen. Daraus resultiert ein deutlich wachsender Bedarf an sozialen, kulturellen, sportlichen und an Bildungsangeboten. Dieser Bedarf geht weit über die klassischen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und bezirkliche Sportstätten hinaus.

##### Räumliches Konzept und Flächenaufteilung

Ein inhaltliches und räumliches Konzept für das neue Quartierszentrum Holsten ist 2019 von der steg Hamburg mbH im Auftrag des Bezirksamtes Altona in Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Akteuren erarbeitet worden. Ziel ist, eine Gemeinbedarfseinrichtung zu schaffen, die unterschiedliche Einrichtungen unter einem Dach zusammenfasst und Synergieeffekte bezüglich der Raumnutzung und der Angebotsgestaltung erzeugt. Die Sprinkenhof GmbH ist im Konzept als Eigentümerin, Bauherrin, Vermieterin und Betreiberin vorgesehen.

Das Gesamtkonzept mit einer Nutzfläche von ca. 5.000 qm sieht derzeit drei inhaltliche Schwerpunktbereiche vor:

- Öffentliche Bücherhalle *Plus* (HöB)
- Sportverein Altonaer Turnverband (ATV – in Kooperation mit SV Polizei und SC Teutonia 1910)
- Inklusives Künstlerhaus Villa

Die in der Norderreihe ansässige öffentliche Bücherhalle soll mit ihrem klassischen Angebot verlagert werden. Als optimierte Bücherhalle *Plus* wird sie ein wichtiger Ankermieter im neuen Quartierszentrum. Es sollen einerseits generationsübergreifende Angebote geschaffen werden. Andererseits wird es auch Angebote für Senioren und Familien geben. Darüber hinaus soll auch das für das gesamte Holsten Areal geplante Quartiersmanagement inkl. einer Mobilitätsstation angesiedelt werden.

Der Sportverein ATV wird flexible Sport- und Bewegungsflächen inkl. Fitnessbereich anbieten. Ein Reha-Sport-Programm sowie Angebote für Kinder und Jugendliche werden Kooperationen und Synergien mit umliegenden Einrichtungen (Schulen, Kindertagesstätten etc.) erzeugen.

Das Künstlerhaus Villa (Betrieb West der Elbe-Werkstätten GmbH) bringt den Inklusionsgedanken in das neue Holsten Areal. Neben einem eigenen Atelierarbeitsbereich soll es Ausstellungsflächen und einen Veranstaltungsbereich geben. Das Künstlerhaus wird

seine Strahlkraft in den gesamten Stadtteil entfalten. Gefördert wird das Künstlerhaus durch die Brigitte-Kreßner-Stiftung. In einem gemeinsamen zentralen Empfangsbereich aller Nutzer soll ein Café entstehen.

### Realisierungskonzept

Um den nicht kommerziellen Charakter des Quartierszentrums langfristig zu sichern, wird eine kommunale Trägerschaft durch die Sprinkenhof GmbH angestrebt. Die Konzeption sieht vor, dass das Grundstück von Seiten des Investors an die Sprinkenhof GmbH zu einem symbolischen Preis von einem Euro veräußert wird und diese das Projekt eigenwirtschaftlich umsetzt. Das Bezirksamt Altona wird mit der Sprinkenhof GmbH einen Letter of Intent (LOI) über die Projektrealisierung schließen. Der LOI sieht zwei Stufen bis zur Entscheidung über die endgültige Realisierung des Projektes vor. In der ersten Stufe erfolgen die Grunderwerbsprüfung und die Weiterentwicklung des Nutzungs- und Finanzierungskonzepts. In der zweiten Stufe erfolgen eine hochbauliche Entwurfsplanung und eine Kostenermittlung, die dann Grundlage eines verbindlichen Mietangebots sind. Auf dieser Basis werden Sprinkenhof GmbH und Bezirksamt Altona über die Realisierung des Quartierszentrums entscheiden.

### Kosten und Finanzierungskonzept

#### Investitionskosten

Die Sprinkenhof GmbH hat im Januar 2019 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.

<b>Gesamtprojektkostenschätzung</b>		
Basiskostenansatz (KG 200 bis 400)	Kostenermittlung nach DIN 276	12.300.000 Euro
KG 600	Aufschlag Sprinkenhof GmbH	100.000 Euro
<b>Basiskostenkosten Summe netto</b>		<b>12.400.000 Euro</b>

Kostenvarianz +17,5% auf Basiskosten	nach VV Bau mittlere Komplexität	2.170.000 Euro
Preissteigerungen 21,0% bezogen auf die Basiskosten	6% p.a. für 3,5 Jahre	2.604.000 Euro
Baunebenkosten +33% auf Basiskosten zzgl. Preissteigerungen und Zwischenfinanzierungskosten		5.283.999 Euro
Grundstückskosten	1 Euro Grundstückskaufpreis zzgl. Grunderwerbssteuer und Notarkosten	150.001 Euro
<b>Gesamtprojektkosten netto</b>		<b>22.608.000 Euro</b>
<b>Gesamtprojektkosten brutto</b>	<b>zzgl. 19% MWSt.</b>	<b>26.903.520 Euro</b>

Als Basiskosten (2018) ergeben sich 2.086 Euro je qm Bruttogrundfläche. Die notwendige Nettokaltmiete bezogen auf 4.990 qm Nutzfläche beträgt auf dieser Basis inkl. aller Zuschläge 18,10 Euro pro qm.

In den aufgeführten Gesamtprojektkosten sind die Kosten für die individuelle Ausstattung der Flächen zur Nutzung durch die jeweiligen Mieter nicht enthalten. Diese sind von den Nutzern jeweils selbst aufzubringen.

Die Flächen des Künstlerhauses sollen voraussichtlich durch einen 100%igen Investitionskostenzuschuss einer privaten Stiftung für 20 Jahre finanziert und gesichert

werden.

Die vorgesehenen Mieter bzw. zahlenden Partner setzen sich überwiegend aus städtisch finanzierten Institutionen und Vereinen zusammen, die als Zuwendungsempfänger nicht in der Lage sind, marktübliche Mieten zu zahlen. Eine Reduzierung der Kostenmiete auf 12 Euro nettokalt für die Bücherhalle Plus und das Sportzentrum zum Zeitpunkt des Erstbezugs soll durch den Einsatz von Investitionskostenzuschüssen erreicht werden. Insgesamt soll ein Investitionskostenzuschuss von 2,4 Mio. Euro durch die FHH und von 4,0 Mio. Euro durch den Investor Consus AG aufgebracht werden.

Der Investitionskostenzuschussbedarf wurde auf Grundlage eines modellhaften Flächenkonzepts ermittelt und ist im Rahmen einer Hochbauplanung und in weiteren Abstimmungen mit den Mietern zu konkretisieren.

Der städtische Teil des Investitionskostenzuschusses soll im Wesentlichen über Mittel der Zentralen Investitionsreserve der FHH in Höhe von 2,0 Mio. Euro finanziert werden. Weitere Beiträge stehen aus dem FHH Quartiersfonds IV in Höhe von insgesamt 0,3 Mio. Euro in Aussicht. Mit dieser Drucksache sollen weitere 100.000 Euro Investivmittel der Bezirksversammlung Altona (0,1 Mio. Euro) eingestellt werden.

#### Planungskosten

Die Planungskosten werden als Teil der Gesamtprojektkosten von der Sprinkenhof GmbH getragen und refinanzieren sich über die Mietzahlungen. Für den Fall des Nichtzustandekommens der Mietverträge und Nichtrealisierung des Projekts nach Vorliegen einer Entwurfsplanung und eines verbindlichen Mietpreisangebots soll die Sprinkenhof GmbH vom Risiko der Uneinbringlichkeit der für den Bau entstandenen Planungskosten freigestellt werden. Die Kosten schätzt die Sprinkenhof GmbH auf 2,5 Mio. Euro. Der Senat beabsichtigt, eine entsprechende Garantieerklärung zugunsten der Sprinkenhof GmbH abzugeben. Hierfür bedarf es einer entsprechenden Ermächtigung durch Haushaltsbeschluss gemäß § 41 Absatz 1 Landeshaushaltsordnung.

#### Betriebskosten

Es ist im Konzept vorgesehen, dass die drei Ankermieter (Bücherhalle, Sportzentrum, Künstlerhaus) Mietverträge direkt mit der Sprinkenhof GmbH schließen. Die Miet- und Betriebskosten finanzieren die Einrichtungen selbst. Dabei sind bei bestehenden Einrichtungen, die an den neuen Standort im Quartierszentrum verlagert werden sollen (Bücherhalle, Seniorentreff, Elternschule) die derzeitigen Budgets zugrunde gelegt worden. Zur Sicherung des Finanzierungskonzepts wird es erforderlich sein, in Abstimmung mit den Einrichtungen und den Zuwendungsgebern eine moderate Anhebung der Budgets vorzunehmen, um ggf. zusätzliche Flächenbedarfe oder Mietkostenmehrbedarfe abzudecken. Die Gruppen- und Arbeitsräume sollen unter dem organisatorischen Dach der Bücherhalle Plus angesiedelt werden und sich über Nutzungsentgelte weiterer einzubindender Partner wie z. B. der Volkshochschule finanzieren.

#### Personal- und Sachmittelkosten

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, sind zusätzliche Personalressourcen erforderlich, die vorläufig wie folgt geschätzt werden:

- Kulturmanagement: 1 Stelle, 100%, TVöD12 oder 13
- Hausmeisterei, Empfang, Veranstaltungstechnik: 3 Stellen, 100%, TVöD 8
- Weitere Hilfskräfte bei Bedarf auf 450 Euro Basis

Zudem fallen Kosten für Sachmittel und Öffentlichkeitsarbeit an. Die entsprechenden Mittel wird das Bezirksamt Altona bei Entscheidung über eine Realisierung des Quartierszentrums im Doppelhaushalt 2023/24 anmelden, sofern eine andere Finanzierung im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Betriebskonzepts nicht erreicht werden kann.

### Kommunikation und Projektsteuerung

Dem Bezirksamt Altona obliegt es, den Prozess der Weiterentwicklung und Konkretisierung des Konzepts für das Quartierszentrums in Abstimmung mit den vorgesehenen Nutzern auf der einen Seite sowie dem Bauherrn und späteren Vermieter auf der anderen Seite zu koordinieren und zu steuern. Darüber hinaus sind eine begleitende öffentliche Kommunikation und eine weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich. Für diese extern zu erbringenden Leistungen veranschlagt das Bezirksamt Altona Kosten von ca. 100.000 Euro pro Jahr. Die Kosten sollen über Planungsmittel der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen sowie Mittel der Bezirksversammlung Altona gedeckt werden.

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hat dem Bezirksamt Altona im Jahr 2019 bereits Planungsmittel in Höhe von 200.000 Euro übertragen.

### Stand der politischen Beratung

Das Konzept zum Quartierszentrum ist dem Hauptausschuss der Bezirksversammlung Altona in seiner Sitzung am 14.11.2019 vorgestellt worden. Der Hauptausschuss hat das Konzept zustimmend zur Kenntnis genommen. Das Bezirksamt Altona erarbeitet z. Zt. einen Drucksachenentwurf für den Hamburger Senat sowie für die Hamburger Bürgerschaft.

**Im Jahr 2020 werden für die Entwicklung des Quartierszentrums auf dem Holsten Areal 100.000,00 Euro investive Mittel und 33.333,00 Euro konsumtive Mittel aus Politikmitteln zur Verfügung gestellt.**

Weiterhin wird in Aussicht gestellt, in den Jahren 2021 und 2022 vorbehaltlich der Verfügbarkeit von Haushaltsmitteln weitere je 33.333,00 Euro konsumtiv bereit zu stellen.

**Dieser Beschluss setzt die Zustimmung der Bürgerschaft zur Inanspruchnahme der Zentralen Investitionsreserve des Aufgabenbereichs Zentrale Finanzen sowie zur Ermächtigung zur Übernahme einer Garantieerklärung zugunsten der Sprinkenhof GmbH für das Projekt Quartierszentrum Holsternquartier voraus.**

**Der Beschluss der Bezirksversammlung vom 28.11.2019 „Anmeldung der Einzelzuweisung *Elternschule Altona Kerngebiet als integrierter Bestandteil des Neubaus des Community Centers im Holstenquartier*“ (Drs. 21-0237.2) wird aufgehoben.**