

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Katja Suding und Dr. Kurt Duwe (FDP) vom 31.08.12

und Antwort des Senats

Betr.: Sorgenkind Immobilienmanagement der Finanzbehörde

Der Senat hat in seiner Antwort auf die Drs. 20/1567 unter anderem ausgeführt, dass über eine Standortverlagerung des Immobilienmanagements der Finanzbehörde noch nicht entschieden worden sei. Mittlerweile ist ein Mietvertrag für Räumlichkeiten an der Reeperbahn unterschrieben worden.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

- 1. Wann ist der Vertrag für die Immobilie des Immobilienmanagements unterschrieben worden?*

Am 20./22. Februar 2012.

- 2. Für Behördenanmietungen ist das ISZ der Sprinkenhof AG zuständig. Hat das ISZ die Anmietung vorgenommen?*

Wenn ja, wer hat es beauftragt?

Wenn nein, warum nicht?

Ja, im Auftrag der zuständigen Behörde.

- 3. Welche Gründe waren für die Anmietung dieser konkreten Immobilie ausschlaggebend?*

Ausschlaggebend waren vor allem wirtschaftliche Gründe.

Durch den Umzug des Immobilienmanagements von der Dammtorstraße zum Millerntor verringert sich die Mietfläche von 5.179 m² auf 4.326 m². Dies entspricht einer Flächeneinsparung von 17 Prozent beziehungsweise einem Barwertvorteil von knapp 870.000 Euro in zehn Jahren. In das Gebäude an der Dammtorstraße konnten die Sozialgerichte einziehen. Dadurch konnte das bisher für die Sozialgerichte angemietete Gebäude vollständig entmietet werden. Dies entspricht einer Verringerung der Mietbelastung der Freien und Hansestadt Hamburg um circa 3,8 Millionen Euro (Barwert, zehn Jahre). Insgesamt konnte die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) die Anmietung von Büroflächen um circa 3.500 m² verringern.

Der Standort am Millerntorplatz ermöglicht es darüber hinaus, Abteilungen und Refereate in räumlicher Nähe zu platzieren und somit die Kommunikation und Abstimmung zwischen den Bereichen zu optimieren. Gegenüber der Dammtorstraße bietet das Gebäude am Millerntorplatz ausreichend Flächen für Besprechungen und Gruppenarbeitsräume für Team- und Projektarbeit. Das Gebäude am Millerntorplatz ist verkehrstechnisch gut angebunden.

4. Welche detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung lag der Entscheidung zugrunde? (Bitte beifügen.)

Es lag eine Wirtschaftlichkeitsberechnung „Umzug Millerntorplatz 1“ gegenüber „Umbau Dammtorstraße 7+14“ zugrunde. Neben der Nettokaltmiete, die zur Wahrung der Geschäftsgeheimnisse der Vertragspartner der Stadt nicht genannt werden kann, wurden insbesondere folgende Eckpunkte herangezogen:

	Dammtorstraße 7 + 14	Millerntorplatz 1
Nebenkosten	3 €/m ²	4,6 €/m ²
Größe (Büromietfläche)	5179 m ²	4261 m ²
Größe (Keller- oder Lagermietfläche)	197 m ²	-
Umzugskosten pro Arbeitsplatz	150 €	150 €
Zwischenmiete	14 €/m ²	-
Zwischenmietzeit	12 Monate	-
Umzugskosten IT	20.692 €	60.895 €
Mietfreie Zeit	-	18,5 Monate
Barwert (10 Jahre) über Gesamtkosten in Tsd. €	8.197	7.333
Mitarbeiterzahl	210	210
m ² /Mitarbeiter	24,66	20,29

5. Welche anderen Raumalternativen wurden geprüft und aus welchen Gründen verworfen? (Bitte alle nennen und Entscheidung jeweils begründen.)

Geprüfte Objekte

- Dammtorstraße 7/Drehbahn 52
- Raboisen 28
- Beim Strohouse 17 – 31; (Berliner Tor Center)
- Heidenkampsweg 58
- Heidenkampsweg 73 (Victoria Office)
- Burchardstraße 8 – 14 (Sprinkenhof)
- Steindamm 96 (Georgstor)
- Steinstraße 27
- Schopenstehl 15 (Miramar-Haus)
- Stresemannstraße 23 – 29 (Hansehaus)
- Johannisbollwerk 6 – 8
- Axel-Springer-Platz 3 (HANSE-FORUM)
- Schlüterstraße 51/Binderstraße 26

Die unterschiedlichen Raumalternativen wurden anhand verschiedener Kriterien bewertet. Das Objekt *Millerntorplatz 1* hat die folgenden Kriterien insgesamt am besten erfüllt.

- Mietpreisobergrenze
- Nutzflächenobergrenze: 4.700 m² (aktuelle Mietfläche D 7 + 200 m² Keller; ohne D 14)
- kein Umbau im laufenden Betrieb (mindestens abteilungsweise temporärer Auszug während der Maßnahmen)
- Gewährleistung einer Raumverteilung, die die effiziente und effektive Zusammenarbeit auch über Abteilungs- und Referatsgrenzen hinweg ermöglicht

- citynaher Standort
 - Jede Abteilung hat einen eigenen Besprechungsraum – möglichst gleichmäßig über die Etagen verteilt
 - gute Belichtung und Belüftung
 - keine Abteilung verteilt sich auf mehr als zwei Geschosse
 - Fahrradabstellraum
 - eigene Parkplätze/Stellplätze für Besucher
 - Gesamtlasten des Umzugs
6. *Warum konnte der bisherige Standort an der Dammtorstraße nicht gehalten werden? (Bitte ausführlich gegenüber der angemieteten neuen Immobilie begründen.)*

Siehe Antworten zu 3. und 5.

7. *Welche Laufzeit hat der Vertrag an der Dammtorstraße und wie sind die Konditionen? Gibt es bereits einen Nachmieter?*

Der Vertrag wurde zum 30. Juni 2012 in gegenseitigem Einvernehmen beendet. Es gibt einen Nachmieter. Vertragspartner ist wieder die FHH, vertreten durch Sprinkenhof AG (SpriAG)/Immobilien-Service-Zentrum (ISZ); Nutzer sind seit dem 01. Juli 2012 die Sozialgerichte.

8. *Welche Investitionen sind für die neue Immobilie zwingend erforderlich, welche sind darüber hinaus geplant?*

Für die Nutzung durch das Immobilienmanagement waren Sonderbedarfe des Ausbaus bezüglich der Anpassung der Büroaufteilung und des Einbaus einer mobilen Trennwand notwendig.

9. *Wie sind die Bediensteten in die Entscheidung einbezogen worden; haben sie sich für die Standortverlagerung ausgesprochen?*

Bei der Auswahl des neuen Standorts wurden fünf der oben genannten Immobilien durch jeweils circa 20 Führungskräfte besichtigt und bewertet. Außerdem wurden einer Arbeitsgruppe, die sich aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aller Abteilungen zusammensetzte, alle Exposees zur Sichtung und Stellungnahme zur Verfügung gestellt. Dort wurden auch Anforderungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an einen neuen Standort formuliert.

Zur Vorbereitung des Umzugs wurde ein Projekt eingesetzt. In den Arbeitsgruppen waren circa 20 weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beteiligt. Über die Projektarbeit wurde laufend in einem eigens dafür eingerichteten und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zugänglichen Sharepoint informiert.

Im Übrigen siehe Antwort zu 5.

10. *Wie erklärt der Senat die Neuanmietung vor dem Hintergrund seines Ziels, Büroflächen zu reduzieren und vorrangig stadteigene Gebäude zu nutzen?*

Siehe Antwort zu 3.

11. *Wie beurteilt der Senat den Raumbedarf der Abteilung Immobilienmanagement vor dem Hintergrund, dass das Immobilienmanagement aufgrund der zukünftig geringeren Anzahl an Mitarbeitern und einer reduzierten Anzahl an Projekten personell eher abnimmt als wachsen wird?*

Die Raumbedarfsplanung berücksichtigt heutige und künftige Personalbedarfe, soweit diese derzeit erkennbar sind.