

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Neubau des Sportzentrums der Hamburger Turnerschaft von 1816 r.V. (HT16) hier: Förderung durch die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH)

1. Ziel und Zweck der Drucksache

Mit der Dekadenstrategie Sport hat es sich die Freie und Hansestadt Hamburg zum Ziel gesetzt, Sportstätten nachhaltig und inklusiv zu entwickeln. Dies gilt gleichermaßen für staatliche Einrichtungen sowie für die Förderung vereinseigener oder privater Anlagen, wenn daraus für die Stadtteil- und Sportentwicklung im jeweiligen Quartier positive Effekte dauerhaft erzielt werden können.

Geplant ist, ein Wohnungsbauprojekt (130 Mietwohnungen) im Stadtteil Hamm/Borgfelde mit dem Bau eines Sportzentrums für den Vereinssport, den Schulsport sowie eine Kindertagesstätte mit Betreuungseinrichtungen für den Elementar- und Krippenbereich zu verknüpfen. Ziel dieser Planung ist es, durch die Stärkung des Mietwohnungsbaus eine sinnvolle Ergänzung des Wohnungsmixes im Stadtteil zu erreichen und den im Stadtteil etablierten Kultureinrichtungen eine langfristige Nutzungs- und Entwicklungsperspektive in zentraler Lage zu ermöglichen. Zudem soll das für den Stadtteil bedeutende Sportangebot der Hamburger Turnerschaft von 1816 r.V. (HT16) am Standort langfristig gesichert werden. Hierzu ist eine städtische Förderung, bestehend aus Zuschüssen und einer Reduzierung des Kaufpreises für das Grundstück, vorgesehen.

Das geplante Sportzentrum erfüllt die Ziele der Dekadenstrategie Sport (vgl. Drucksache 20/2948) in idealer Weise und ist deshalb besonders förde-

rungswürdig. Der Verein HT16 ist im Quartier Hamm/Borgfelde verwurzelt. Im Jahr 2016 jährt sich die Gründung der Hamburger Turnerschaft von 1816 zum 200. Mal. Sie ist damit der älteste noch bestehende Turnverein der Welt und gehört mit 5.000 Mitgliedern zu den größten Sportanbieterinnen in Hamburg.

Nach §63 Absatz 3 LHO bedarf ein Verzicht auf die Erzielung des Verkehrswerts bei Veräußerungen von Grundstücken der Zustimmung der Bürgerschaft, welche mit dieser Drucksache beantragt wird. Darüber hinaus informiert die Drucksache über die Einzelschritte des Gesamtvorhabens, die beteiligten Akteure und ihre Vertragsbeziehungen sowie die Kosten- und Finanzierungsparameter des Projekts.

2. Ausgangslage

Die FHH hat im Jahre 1957 der Hamburger Turnerschaft von 1816 r.V. (HT16) an dem (Flurstück 1444, siehe Anlage 1) der Gemarkung Hamm-Geest (Schwarze Straße) ein Erbbaurecht bestellt, das am 20. März 2018 ausläuft. Auf dem Grundstück befindet sich eine Einfeld-Sporthalle mit einer Kindertagesstätte. Die benachbarte Grundschule Hohe Landwehr nutzt die Halle zu Schulsportzwecken. Diese Sportanlage weist nach einer Nutzungsdauer von nunmehr fast 60 Jahren sowie mehreren Um- und Anbauten einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Zugleich läuft das Erbbaurecht für das Grundstück aus.

Das Grundstück ist noch mit einem Bestandsdarlehen des Vereins in Höhe von 0,6 Mio. Euro belastet. Dieses Bestandsdarlehen ist spätestens zum Zeitpunkt des Auslaufens des Erbbaurechts im Jahr 2018 abzulösen.

Die Idee für ein Wohnungsbauprojekt im Stadtteil Hamm/Borgfelde, der Sanierungsbedarf der Sportanlage und das Auslaufen des Erbbaurechts verbunden mit der Bereitschaft eines Vorhabenträgers zum Engagement für die Quartiersentwicklung, eröffnen Synergien zur Verbesserung des Sport- und Freizeitangebots. Durch das kumulierte Vorliegen dieser Voraussetzungen bietet sich für den Sport und für den Stadtteil die – in naher Zukunft nicht wiederkehrende – Chance eines Neubaus des Sportzentrums des Vereins mit einer modernen vergrößerten Einfeldsporthalle, weiteren Sporträumen für Fitness und Gymnastik, einem Kletterbereich sowie einer Kindertagesstätte mit Kinderkrippe.

3. Vorhabenplanung

In das neue Sportzentrum werden Nutzungen für den Vereinssport und den Schulsport sowie eine von der HT16 betriebene Kindertagesstätte mit Betreuungseinrichtungen für den Elementar- und Krippenbereich integriert. Das modernisierte Angebot des Vereins HT16 mit einer Kletterhalle richtet sich an die Mitglieder des Vereins, ist auf die Förderung der Stadtteile Hamm und Borgfelde mit Sport-, Freizeit- und Betreuungsangeboten ausgerichtet und sichert auf Dauer das Schulsportangebot für die benachbarte Schule Hohe Landwehr. Eine gewerbliche Nutzung des Sportzentrums ist ausgeschlossen.

Neben dem Sportzentrum wird ein Wohngebäude entlang der Schwarze Straße geplant. Die Wohnungen im fünfgeschossigen geplanten Wohnungsbauriegel sollen zu 30 % als öffentlich geförderte Mietwohnungen realisiert werden. Zudem sollen in einem siebengeschossigen Kopfbau, der die Bebauung nach Süden zu einer geplanten Platzfläche abschließt, Räumlichkeiten für ein Theater („Sprechwerk“), Flächen für Stadtteilinitiativen (Stadtteilarchiv und Kulturladen), Gastronomie, Praxen und Sonderwohnformen (Senioren, Auszubildende) geschaffen werden. Von der Platzfläche soll eine Treppenanlage zum U-Bahnhof Burgstraße führen.

In der zugunsten des Wohnungsbaus aufzugeben- den Sporthalle hatte die benachbarte Schule Hohe Landwehr ein Nutzungsrecht. Im neuen Sportzentrum wird eine neue erweiterte Einfeldhalle eingerichtet, die den Ansprüchen des Sportunterrichts der Schule gerecht wird und von dieser mitgenutzt

wird. Alternativ hätte das SoV eine Einfeldhalle bauen und unterhalten müssen. Das SoV hat der Planung aus Sicht der Belange des Schulsports nach einer sportplanerischen und baufachlichen Begutachtung zugestimmt. Die städtischen Anforderungen/Standards werden im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags geregelt (siehe unten). Die für Sport zuständige Behörde wird das Projekt im Rahmen ihrer Zuständigkeiten begleiten.

Das neue Sportzentrum soll auch als Impulsgeber für weitere neue Nutzungen im Plangebiet fungieren. Gegenwärtig ist dieses trotz seiner gut erschlossenen und hochzentralen Lage durch eine eher geringe bauliche Dichte geprägt, die seiner Lagequalität nicht entspricht. Mit der Planung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ rücken derzeit gerade diese urbanen Räume im östlichen Hamburg in den Fokus der Stadtentwicklung. Im Mittelpunkt des Konzepts steht das Ziel, in den Quartieren Wohnen und Arbeiten wieder stärker zusammen zu rücken und die wertvollen Grünräume zu stärken.

Grundstückssituation

Auf Vorschlag des Vereins HT16 veräußert die FHH das Grundstück an der Schwarze Straße, jetziger Standort der Bestandshalle (Flurstück 1444), an die Vermögensverwaltungsgesellschaft Roggenbuck mbH & Co. KG (im Folgenden Vorhabenträger genannt). Sie verzichtet dabei auf 4,2 Mio. Euro des in einem Verkehrswertgutachten ermittelten Kaufpreises, da sich der Vorhabenträger vertraglich verpflichtet, auf dem Grundstück Wohnungsbau zu betreiben, den Neubau eines Sportzentrums für Verein, schulische Mitnutzung und KiTa sicherzustellen und diesen nach Fertigstellung unentgeltlich in das Eigentum des HT16 zu übertragen.

Das neue Sportzentrum wird vom Vorhabenträger auf dem Flurstücksteil 1879-1 (= Verwaltungsvermögen des Bezirksamtes Hamburg-Mitte, siehe Anlage 1) mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 10,47 Mio. Euro errichtet. Der Bezirk Hamburg-Mitte stellt diese Fläche im Rahmen eines Sportrahmenvertrags zur Verfügung. Für die Gestaltung des Vorplatzes und die Einhaltung von Abstandsflächen wird das Teilgrundstücks 1879-2 einbezogen. Es wird vom Verwaltungsvermögen des Bezirksamtes Hamburg-Mitte in das Allgemeine Grundvermögen (AGV) rückübertragen und in die Veräußerung an den Vorhabenträger einbezogen. Bei der Rückübertragung entsteht ein bilanzieller Werteverlust im Volumen von 0,085 Mio. Euro, der gemäß Artikel 40 §5 Absatz 5 SNH-G ausgeglichen wird.

4. Vertragsbeziehungen und Voraussetzungen

Kaufvertrag für das Grundstück: Der Vorhabenträger wird Eigentümer der Wohnungsbaufläche. Das Grundstück für das neue Sportzentrum verbleibt als unentgeltlich zur Nutzung überlassene Sportrahmenvertragsfläche im Verwaltungsvermögen des Bezirksamts Hamburg-Mitte. Der Sportrahmenvertrag ermöglicht die Realisierung des Baus im Auftrag der HT16 und den langjährigen Betrieb des Sportzentrums auf städtischem Grund durch den Verein.

Erbbaurechtsvertrag mit HT16: Zum Verrechnungstag des Kaufvertrags wird der Vorhabenträger mit allen Rechten und Pflichten auch in den bestehenden Erbbaurechtsvertrag mit HT16 eintreten.

Eigentumsübertrag an HT 16: Nach Fertigstellung und Abnahme des Baus wird die HT16 gemäß des abzuschließenden städtebaulichen Vertrag (s.u.). Eigentümer des Sportzentrums und der dort einzurichtenden Kita. Die HT 16 wird wie am jetzigen Standort die Kita auch zukünftig selbst betreiben.

Städtebaulicher Vertrag: Mit dem Vorhabenträger und mit dem Verein hat das zuständige Bezirksamt am 29. Februar 2016 einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, der unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Bürgerschaft zum Petikum dieser Drucksache, zweiter Spiegelstrich, steht. In dem städtebaulichen Vertrag werden sämtliche Rechte und Pflichten festgelegt, insbesondere der Funktionsumfang und die Qualitätsstandards des Sportzentrums auf Basis einer Baubeschreibung sowie der für den Schulbau in der FHH anzuwendenden Regelwerke. Zudem enthält er für den Fall von Nicht-/Minder-Leistungen entsprechende Sanktionen (Wiederkauf, Vertragsstrafe). Die Errichtung des Sportzentrums wird zu einem Festpreis vereinbart. Evtl. Baukostensteigerungen bzw. Baukostenrisiken verbleiben beim Vorhabenträger und gehen nicht zu Lasten der Zuschuss- und Zuwendungsgeber.

Ablösung des Bestandsdarlehens: In Höhe von 0,6 Mio. Euro wird das Bestandsdarlehen vom Vorhabenträger zu seinen Lasten abgelöst.

Das Sondervermögen Schulimmobilien (SoV) gibt einen Zuschuss für den Bau des Sportzentrums im Volumen von 1,4 Mio. Euro. Nach Fertigstellung und Feststellung der zuvor festgelegten Qualitätsstandards wird an den Vorhabenträger ausgezahlt. Über Nutzungsumfang und Kostenbeteiligung wird ein Vertrag zwischen HT16 und SoV geschlossen. Weiter beteiligt sich das SoV auf Grundlage einer gesondert zu schließenden Vereinbarung an den anteiligen Betriebskosten für die Schulnutzung.

Die vertraglichen Beziehungen sind in der Anlage 2 skizziert.

Voraussetzung für die Realisierung des Neubaus von 130 Mietwohnungen und die Errichtung des Sportzentrums ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens des Bezirks Hamburg-Mitte, das u.a. den geplanten Wohnungsbau und den Neubau des Sportzentrums zum Anlass hat. Die öffentliche Auslegung ist unmittelbar nach der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags vorgesehen.

5. Kosten

Die Errichtungskosten sind wie folgt beziffert:

Mittelverwendung	Betrag in Tsd. Euro
Ablösung Altdarlehen	600
Neubau Sportzentrum	7.350
Ausstattung und Einbauten	820
Bauzeitinsen	100
Neubau Kindertagesstätte	1.600
Gesamtkosten (brutto)	10.470

Dem Bauvorhaben liegen detaillierte Planentwürfe und Kostenschätzungen beauftragter Architekten zugrunde, die im Bau von Sporthallen und Kindertagesstätten ausgewiesen sind. Ein etwaiges Kostenrisiko trägt der Vorhabenträger. Auch in qualitativer Hinsicht sind für Reduzierungen – soweit erforderlich um Kostensteigerungen aufzufangen – Mindeststandards bezgl. Material und Bauart durch die vertragliche Fixierung der Baubeschreibung (Städtebaulicher Vertrag) gewährleistet. Zudem setzt der Vorhabenträger die Gesamtmaßnahme im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und auf eigenes Risiko bei gleichzeitiger höchstmöglicher Kooperation mit der Nutzergemeinschaft um. Insofern ist sichergestellt, dass die Kostenbeiträge der FHH nicht steigen und sie für ihre eingesetzten Mittel auch die zugesagte Qualität erhält.

Mit Ausnahme der vom SoV zu leistenden Betriebskostenpauschale (s.o.) trägt der Verein für das neue Sportzentrum sämtliche Betriebskosten. Darüber hinausgehende lfd. Betriebskostenzuschüsse der FHH sind ausgeschlossen.

6. Finanzierung

Die Ablösung des Altdarlehen als Voraussetzung für die Neuerrichtung des Sportzentrums, die Errichtung und Ausstattung des Neubaus sowie die Aufnahme der Kindertagesstätte in das Sportzentrum haben jeweils eine in sich kostendeckende Teilfinanzierung. Die getrennte Betrachtung die-

ser Teilprojekte ist erforderlich, um die Förderungswürdigkeit der sportbezogenen Investitionen nach der Richtlinie „Förderkredit Sport“ sowie die Förderungswürdigkeit der Krippenplätze in der neuen Kindertagesstätte nach den Kriterien des Bundesprogramms Krippenausbau jeweils zu begründen. Der Senat hat das Errichtungskonzept und die finanzielle Leistungsfähigkeit des Vereins unter diesen Aspekten mit positivem Ergebnis geprüft. Als weitere Finanzierungsbeiträge sind ein Investitionskostenzuschuss aus dem Krippenausbauprogramm des Bundes in Höhe von bis zu 0,875 Mio. Euro (BASFI, Produktgruppe 254.06 Kindertagesbetreuung) sowie ein Zuschuss der Behörde für Inneres und Sport aus der Produktgruppe 272.03 „Sport“ im Volumen von 150 Tsd. Euro zur Eigenkapitalstärkung des Vereins vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der Kaufpreisreduzierung von 4,2 Mio. Euro und den städtischen Zuschüssen beträgt der Gesamtwert der städtischen Förderung somit 6,625 Mio. Euro.

Der Hamburger Sportbund (HSB) fördert den Bau mit einem Zuschuss in Höhe von 0,7 Mio. Euro. Der Verein beteiligt sich durch Mitteleinbringung auf Grund von Krediten im Volumen von 3,12 Mio. Euro an den Erstellungskosten des Bauvorhabens (2,77 Mio. Euro von der Investitions- und Förderbank Hamburg, IFBHH und 0,35 Mio. Euro von der Hausbank). Die finanzielle Leistungsfähigkeit des Vereins wurde durch die Investitions- und Förderbank im Rahmen der Vergabe eines Sportförderkredits sowie der Besicherung durch eine städtische Bürgerschaft geprüft und mit positivem Ergebnis bewertet.

Mittelherkunft	Betrag in Tsd. Euro
Leistung des Investors (Ablösung Bestandsdarlehen)	600
Bauleistung des Investors (Sportzentrum)	3.250
Zuschuss SoV Schulimmobilien	1.400
Zuschuss HSB	700
Zuschuss BIS/LSP aus der Produktgrp. 272.03 „Sport“ für die Eigenkapitalstärkung des Vereins	150
Eigenleistung HT16: Aufnahme „Förderkredit Sport“ bei der IFBHH mit Besicherung durch die FHH gemäß Art. 5 Nr. 12 des Haushaltsbeschlusses	
- 2015	2.000
- 2016	770
Bauleistung des Investors (Kita)	350
Zuschuss BASFI, Krippenausbauprogramm, Produktgruppe 254.06 Kindertagesbetreuung	875
Eigenleistung HT16: Aufnahme Darlehen bei der Hausbank	375
Gesamtfinanzierung	10.470

Intensiv geprüft wurden beihilferechtliche Aspekte des Vorhabens. Aus der Sicht des Beihilferechts ist die direkte und indirekte Beteiligung der FHH an der Finanzierung unbedenklich.

7. Petition

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft möge

- von den Ausführungen der Drucksache Kenntnis nehmen,

- gemäß §63 Absatz 3 LHO dem um 4.200.000 Euro geminderten Verkauf der Flurstücke 1444 und 1879-2 der Gemarkung Hamm-Geest, Lagebezeichnung Schwarze Straße/Siebekindamm zu einer Größe von zusammen 6.641 m² an die Vermögensverwaltungsgesellschaft Roggenbuck GmbH & Co. KG bei Übernahme sämtlicher Nebenkosten und Eintritt in den Erbbaurechtsvertrag mit HT16 und der dadurch ermöglichten indirekten Mitfinanzierung des Sportzentrums des Vereins HT16 zustimmen.

Auszug aus der Immobiliendatenbank

Auszug vom 24.11.2015
Maßstab 1:1000
Gemarkung: Hamm Geest
Flurstück(e): 1444,1879-1+2,"a","b"



Freie und Hansestadt Hamburg

Anlage 1

Landesbetrieb Immobilienmanagement
und Grundvermögen

Karte ist nach Norden ausgerichtet

Bearbeiterin: B.G.

Basis der Darstellung: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®), vervielfältigt mit Zustimmung des Landesbetriebes Goeinformation und Vermessung, www.ge.info.hamburg.de



