

## Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

### **Sanierungsfonds 2020 – Umgestaltung und Sanierung der Rathauspassage Zugleich Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 14. Juli 2016 „Sanierungsfonds Hamburg 2020“ Planungsmittel zur Sanierung und Erweiterung der Rathauspassage (Drucksache 21/5072)**

#### I.

##### **Ausgangslage und Zielsetzung**

Mit Beschluss vom 14. Juli 2016 (Drucksache 21/5072) hat die Hamburgische Bürgerschaft den Senat ersucht,

- a. die dauerhafte Bindung der Rathauspassage an ein soziales Projekt auf geeignete Weise sicherzustellen,
- b. dieses Projekt und die zu startende Fundraising-Kampagne nach Kräften zu unterstützen, wie das auch die Bürgerschaft tut,
- c. der Bürgerschaft zeitgerecht über den Sach- und Planungsstand der Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen zu berichten, um Folgebeschlüsse der Bürgerschaft möglich zu machen.

Mit dieser Drucksache verfolgt der Senat das Ziel, auch im Zentrum der Stadt gemeinwohlorientiertes Wirtschaften möglich und sichtbar zu machen und sozialer Arbeit einen angemessenen Raum zu geben und zukunftsfähig zu gestalten.

1998 eröffnete unter dem Hamburger Rathausmarkt die Rathauspassage. Die Realisierung wurde seinerzeit im Wesentlichen über Spenden und Eigenleistungen sowie Beiträge der Diakonie Hamburg möglich gemacht. Dort betreibt die passage gemeinnützige Gesellschaft für Arbeit und Integration mbH (passage gGmbH) ein Antiquariat, ein Bistro, einen Fair-Trade-Shop, eine Hamburg- und eine Kirchen-Information und bewirtschaftet die vorhandene öffentliche Toilettenanlage. Außerdem finden hier regelmäßig Veranstaltungen statt. Die Ausrichtung des Angebots orientiert sich an den Maßgaben fair, sozial, nachhaltig und regional. Die Angebote richten sich an alle interessierten Hamburgerinnen und Hamburger sowie an Touristinnen und Touristen. Seit fast 20 Jahren entstehen hier qualifizierte Arbeitsplätze für Langzeitarbeitslose sowie für von Erwerbslosigkeit bedrohte Menschen (zunächst über das Instrument der Arbeitsgelegenheiten). Damit bietet die Rathauspassage einen einzigartigen alternativen sozialen Marktplatz mitten in der Innenstadt.

Die Rathauspassage ist zwischenzeitlich deutlich in die Jahre gekommen und weist zudem bauliche Schäden auf. 2013 zeigte ein Studierendenwettbewerb der HafenCity Universität Hamburg, wie die Zukunft der Rathauspassage aussehen könnte: mit einer denkmalgerechten Öffnung zur Kleinen Alster erhielte die Rathauspassage Tageslicht sowie größere und modernere Räumlichkeiten. Die Rathauspassage wäre für die potenziellen Kundinnen und Kunden sichtbarer und könnte zudem ihr Angebot ausbauen. Dieses Konzept ist mittlerweile konkreter geworden. Grundidee ist, mit einer Mischung aus öffentlichen und privaten Mitteln dieses Projekt in Angriff zu nehmen.

Garant für die langfristige Zweckbindung der Rathauspassage als soziales, beschäftigungspolitisches Projekt soll eine Betreibergesellschaft aus Evangelisch-Lutherischer Kirche (hier: Kirchenkreis Hamburg-Ost und Kirchenkreis Hamburg-West/Südholstein) und Diakonie Hamburg sein, welche die Räume der passage gGmbH zur Ausgestaltung von Angeboten vermietet, die über arbeitsmarktpolitische Programme realisiert werden. D. h., die Betreibergesellschaft wird Mieter (Mieter), die passage gGmbH wird als Untermieterin die Räume künftig weiter nutzen (Nutzer). Die Betreibergesellschaft befindet sich zurzeit in Gründung.

Zur Konkretisierung der Planungen und zur Ermittlung der Kosten wurden durch die Drucksache 21/5072 bereits 0,3 Mio. Euro aus dem Sanierungsfonds Hamburg 2020 zunächst für die vorlaufenden Planungsmittel bereitgestellt. Der Bürgerschaft wird mit dieser Drucksache über den Planungsstand der Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen und die weiteren Umsetzungsschritte berichtet.

Auf Basis der nun vorliegenden Entwurfsplanung und dem dargestellten Betrieb sollen Mittel für die Sanierung des Standortes eingeworben und der Betrieb als soziales bzw. arbeitsmarktpolitisches Projekt abgesichert werden. Dabei soll mit öffentlichen Mitteln der Umbau des Bauwerks (Hülle) und mit Mitteln der Betreibergesellschaft der Innenausbau finanziert werden. Die für den Innenausbau benötigten Finanzmittel werden durch eine Fundraising-Kampagne von Kirche und Diakonie erbracht. Kirche und Diakonie bitten die Bürgerschaft, diese Fundraising-Kampagne zu unterstützen, um eine möglichst hohe Ausstrahlungswirkung in weite Teile von Wirtschaft und Zivilgesellschaft Hamburgs zu erreichen. Auf Seiten der Verwaltung wird zudem ressortübergreifende Unterstützung zugesichert.

Die Finanzierung des Innenausbaus wird durch LOIs (Letter of Intent) zwischen der sich in Gründung befindlichen Betreibergesellschaft und der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) einer-

seits sowie der Betreibergesellschaft und der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) andererseits abgesichert.

Der Betrieb des sozialen Projekts mit dem Ziel der Erstellung attraktiver Angebote und der Beschäftigung und Integration von Langzeitarbeitslosen wird über die passage gGmbH kostendeckend sichergestellt. Die Kosten der Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen für die Langzeitarbeitslosen werden – wie bisher auch – über Eingliederungsmittel des Sozialgesetzbuches (SGB) II, ergänzende arbeitsmarktpolitische Landesprogramme oder sonstige Förderprogramme/-richtlinien des Bundes und des Landes (insb. Europäischer Sozialfonds (ESF) und gegebenenfalls Dritter finanziert und berühren den Haushalt der FHH nicht zusätzlich.

## II.

### **Bisheriger und künftiger Betrieb der Rathauspassage**

#### **1. Öffentlich geförderte Beschäftigung**

Seit 2013 ist die von der passage gGmbH betriebene Rathauspassage ein Modellprojekt für öffentlich geförderte – sozialversicherungspflichtige – Beschäftigte, in dem eine Reihe von beschäftigungspolitischen Fördermaßnahmen von Jobcenter team.arbeit.hamburg (Jobcenter) oder auch im Rahmen landesfinanzierter Programme durchgeführt werden. Gefördert werden dort Langzeitarbeitslose mit vielfältigen Problemlagen, die durch praktische Arbeit, unterstützende Beratung und Betreuung sowie Qualifizierung on-the-job wieder befähigt werden sollen, auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt eine Beschäftigung zu finden, die sie von öffentlicher Unterstützung unabhängig macht. Sie werden in den o.g. Teilprojekten bzw. Angeboten eingesetzt.

Die Erfahrung zeigt, dass die Teilnehmenden mit Veränderungen im Arbeitsalltag nur unter hohem personellem Aufwand arbeitsfähig bleiben und sich ihre Produktivität i.d.R. nur sehr langsam entwickelt. Um im Wettbewerb der City dauerhaft und verlässlich einen relevanten Kostenanteil über bezahlte Dienstleistungen, Verzehr und Konsum erwirtschaften zu können, wird das Projekt stellenweise neu konzipiert, die Arbeitsplätze inhaltlich neu zugeschnitten und Besucher- bzw. Gastflächen räumlich neugeordnet.

Mit dem Umbau der Rathauspassage wird das bisherige Projekt auf Basis der dort gemachten Erfahrungen als „Sozialprojekt zur nachhaltigen Beschäftigung von am allgemeinen Arbeitsmarkt benachteiligten Personengruppen“ neu ausgerichtet,

verstetigt, baulich sichtbar und erhält die dafür notwendigen Räume.

Dazu sollen in der Rathauspassage Beschäftigungsmöglichkeiten für Arbeitslose eingerichtet werden, die marktnah und wettbewerblich ausgerichtet sind, ein breites Spektrum für wirtschaftliche Aktivitäten bieten und die geeignet sind, Einnahmen zu generieren. Als Beschäftigungsmöglichkeiten kommen Maßnahmen gem. § 16e SGB II, Maßnahmen nach dem Bundesteilhabegesetz und Eingliederungszuschüsse gem. § 88 SGB III in Betracht. Geplant ist, 15 – 20 öffentlich geförderte Beschäftigungen für verschiedene Zielgruppen anzubieten. Flankierend werden zudem Ehrenamtliche eingesetzt und Praktikumsplätze angeboten.

Um die in öffentlich geförderter Beschäftigung tätigen Personen adäquat beraten und betreuen zu können, wurde das bisherige, für die Förderung Arbeitsloser geltende Personalentwicklungskonzept schon im Vorgriff auf die geplante Neukonzeption der Rathauspassage überarbeitet und an die neuen Prämissen angepasst. Das Konzept soll nach dem Umbau der Rathauspassage weiter angewandt werden. Insbesondere wurden Fachanleiterstellen verstärkt, um die Zielgruppe bedarfsgerechter zu qualifizieren und die Qualität der Angebote und Dienstleistungen sicherzustellen. Dazu soll durch intensive Beratung und Betreuung eine Verstetigung der Dienstleistungsqualität und die Verbesserung des Dienstleistungsverständnisses der in der Rathauspassage geförderten Arbeitslosen erreicht werden.

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass es notwendig ist, die einzelnen Geschäftsbereiche der Rathauspassage (Bistro, Antiquariat, Shop) künftig von internem oder externem Fachpersonal führen zu lassen, um das soziale Beschäftigungsprojekt auch finanziell gut abzusichern. Dieses ist dann für die Wirtschaftlichkeit des Angebotes verantwortlich und bestimmt über Sortiment, Warenpräsentation, Preise etc. Um die arbeitsmarkt- und sozialpolitischen Zwecke der Rathauspassage zu gewährleisten, ist das Fachpersonal verpflichtet, einfache, unterstützende Arbeiten im Geschäftsprozess zu identifizieren, die durch Langzeitarbeitslose und andere Zielgruppen des Sozialprojekts erledigt werden können. Das Fachpersonal ermittelt den Aufwand und erstellt Stellenbeschreibungen, in denen Tätigkeiten nach Art und Umfang genau beschrieben sind. In der Folge sind sie die Fachanleiterinnen und -anleiter für diese Tätigkeiten.

Die Arbeitsangebote liegen auf Grund der eingeschränkten Fähigkeiten der Zielgruppe im Bereich

Ordnung und Sauberkeit, Lager, Veranstaltungs- und Küchenhilfe, bei Eignung auch im Verkauf und Service. Durch die Übernahme von Verantwortung z. B. in Randzeiten oder bei Urlaubs- und Krankenvertretung werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zunehmend gefordert. Aus dem angedachten Shop-in-Shop-System, welches Mietungen durch externe Unternehmen zulässt, können sich für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zusätzliche Praktika sowie Folgebeschäftigungsmöglichkeiten außerhalb der Rathauspassage ergeben.

Das Leitungspersonal des Beschäftigungsprojektes übernimmt sämtliche Kontakte zu Behörden, regelt alle Besetzungsverfahren und das komplette Verwaltungsprozedere für alle geförderten Maßnahmen vor Ort.

Das Geschäftsmodell der Rathauspassage wird ein Mix aus Eigenaktivitäten und Kooperationen mit geeigneten Partnern werden. Jede Kooperation basiert auf dem sozialen Profil des Projektes sowie der verbindlichen Unterstützung des beschäftigungspolitischen Ansatzes. Beides wird Bestandteil der künftigen Kooperationsverträge zwischen der passage gGmbH und den entsprechenden Nutzern sein. Dies vorausgesetzt, sollen Kooperationen über die Vermietung von Laden- oder Regalflächen, den Vertrieb von passenden Produkten und Dienstleistungen sowie fachliche Unterstützung durch geeignetes, externes Personal abgeschlossen werden. Damit soll sowohl Wirtschaftlichkeit planbarer als auch Qualität und Know-how gesichert werden.

Einen festen Platz im Angebotsmix hat eine vegetarische Gastronomie mit Coffee-Shop zum S-Bahntunnel und Bistrotischen mit Aussicht auf die Alsterarkaden. Die neuen Sitzstufen im Gastronomiebereich sind mit Ladestationen und Internetverbindungen ausgestattet. Weitere Bestandteile sollen die weitere Bewirtschaftung der öffentlichen Toilette im Tunnel, Veranstaltungen und Vermietungen im separat zugänglichen Laden, faire und regionale Hamburg- und Kirchenartikel sowie weiterhin antiquarische Bücher sein. Das Gesamtsortiment des Marktplatzes unterliegt den selbst gesetzten Kriterien fair, sozial, regional und nachhaltig.

Für das Gesamtprojekt Rathauspassage wird es eine Leitung geben, die Erfahrung im Bereich von Marketing, Sortimentsgestaltung und Betriebswirtschaft hat. Sie ist für die Standards, das Controlling und die Fachlichkeit sowie das Zusammenspiel zwischen Wirtschaftsbetrieb und Modellprojekt sowie das Profil verantwortlich.

Der kirchlichen Betreibergesellschaft ist es aus ihrer Sicht wichtig zu betonen, dass die Kriterien für Konzept, Raumgestaltung und Angebot der Rathauspassage sich unmittelbar aus den Grundüberzeugungen des konziliaren Prozesses der christlichen Kirchen zu Gerechtigkeit, Frieden und Bewahrung der Schöpfung ergäben, wie sie 1990 in der ökumenischen Weltversammlung in Seoul beschlossen wurden. Anders als an anderen Orten in der City sollen sich – so die Absicht der Betreibergesellschaft – die sich daraus ergebenden Kriterien, wie sozial, fair, nachhaltig und regional, durch alle Arbeitsfelder weben. Die Rathauspassage stehe künftig dafür ein, dass mindestens eines dieser Kriterien für alle angebotenen Produkte und Dienstleistungen erfüllt werde. Schon beim Betreten der Rathauspassage sollen die Besucherinnen und Besucher dies spüren können.

## 2. Kirchliche/diakonische Trägerschaft

Die Fortführung des seit 2013 bestehenden Betriebes der Rathauspassage in kirchlicher/diakonischer Trägerschaft (Betreibergesellschaft, passage gGmbH) in der von der Bürgerschaft beschlossenen sozialen Zweckbindung wird zum einen mit der langen Erfahrung des Trägers im Bereich der öffentlich geförderten Beschäftigung begründet, über die dieser nicht nur an diesem Standort verfügt.

Der Träger muss zudem Eigenmittel in Höhe von rd. 1,83 Mio. Euro in das Projekt einbringen und hat bereits vorlaufend erhebliche Ressourcen in die Konzept- und Projektentwicklung investiert. Dies wäre einem Beschäftigungsträger ohne Anbindung an eine größere Organisationsstruktur kaum möglich. Im Rahmen eines wettbewerblichen Verfahrens hätte der Senat Erfahrungen mit der Zielgruppe der Langzeitarbeitslosen und der öffentlich geförderten Beschäftigung als konstitutive Voraussetzungen formuliert. Der Senat geht deshalb davon aus, dass ein wettbewerbliches Verfahren zu keinem anderen Ergebnis führen würde.

### III.

## Geplante Baumaßnahmen

### 1. Erläuterung des Planungskonzepts

Aus Anlass eines Wasserschadens und einer daraufhin initiierten Neukonzipierung des Betriebs der Räume bzw. dessen Ergänzung um weitere Tätigkeitsfelder (Verkauf von Produkten aus den Betrieben der passage gGmbH) soll die Rathauspassage begleitet und unterstützend zur inhaltlichen Neuausrichtung mit einem neuen Raumkonzept neu aufgestellt werden.

Die Planungs- und Umbauleistungen der Rathauspassage gliedern sich in 3 Teilbereiche, nämlich

- Umbau der tragenden Konstruktion einschl. Treppe Reesendamm („Hülle“),
- Innenausbau,
- Erneuerung der öffentlichen Toilettenanlage.

Jedem Bereich werden entsprechende Verantwortungen und Zuständigkeiten für Bau und Betrieb unterschiedlicher Beteiligter zugeordnet. Kosten der Planung und des Baues sollen so eindeutig den haushaltsrechtlichen Vorgaben, auch unter Beachtung des Andiengebotes an den Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer (LSBG), und den entsprechenden Zuständigkeiten zugeordnet werden:

Die BWVI ist Eigentümerin des Tunnelbauwerkes und somit Baulastträger der tragenden Konstruktion (hier: Sohle, Wände und Decken des Bauwerkes). Mit Planungs- und Bauleistungen wurde auf Basis eines Andiengebotes der LSBG beauftragt, der sich mit weiteren Beteiligten, wie z. B. der Deutschen Bahn AG (DB AG), abzustimmen hat.

Die Flächen sollen der Betreibergesellschaft (Mieter) im Wege eines Mietvertrags zur Verfügung gestellt werden. Es ist angedacht, das Vermietungs- bzw. Verwaltungsgeschäft der Sprinkenhof GmbH im Auftrag der BWVI zu übertragen. Die Kosten der Beauftragung der Sprinkenhof GmbH werden im Rahmen der erteilten Ermächtigungen getragen.

Der Innenausbau obliegt der Betreibergesellschaft als Mieterin der Anlage. Die Baugenehmigung für den Innenausbau ist durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte unter Einbindung des LSBG zu erteilen.

Die öffentliche Toilettenanlage in der Rathauspassage ist nicht Gegenstand des Bauvorhabens, siehe hierzu weiter unten.

### 2. Städtebauliches Konzept und konstruktive Grundkonzeption

Die Rathauspassage ist Teil des Tunnelbaus, der als Erschließung der S-Bahn-Station Jungfernstieg dient. Sie befindet sich unter dem Rathausmarkt und flankiert mit ihren Nutzflächen den Zugangstunnel der Bahn zum S-Bahnsteig Jungfernstieg. Die Zugänge vom Rathausmarkt vor dem Rathaus, vor dem Bucerius Kunst Forum und insbesondere vom Reesendamm aus bilden auch die Zugänge in die Rathauspassage.

In der bisherigen baulichen Situation hat die Rathauspassage keinen direkten Zugang zum Tageslicht und so auch keine unmittelbare Kommunikationsfläche nach außen. Dies wird durch die räum-

liche Erweiterung im Anschluss an die Viertelkreistreppe am Rathausmarkt mit neuen Fenstern in der Kaimauer zur Kleinen Alster hin verändert und die Rathauspassage städtebaulich sichtbar ins Stadtbild eingebunden (siehe Anlage).

Die bauliche Erweiterung der Rathauspassage begrenzt sich auf einen Fassaden- und Deckelbereich entlang der kleinen Alster von circa 24 m Länge. Hier wird die vorhandene Freitreppe abgebrochen und durch eine Fortführung der Kaimauer mit Fenstern, sowie einem dazugehörigen Deckel als Erweiterung des Rathausmarkts konstruiert. Die restlichen innenliegenden Flächen werden vom Bestandsbau umschlossen und lediglich saniert bzw. renoviert. Die Planung der Hochwasser-Anschlusspunkte der neuen baulichen Konstruktion an den Bestand erfolgte durch Fortführung der vorhandenen Abdichtung, die an den speziellen Punkten wie Fenstern und Eingängen eine druckwasserdichte Ausführung erhält. Zusätzlich werden in den beiden Zugängen zum Café von Kai-seite aus selbst auslösende Flutschutzklappen vorgesehen, welche die Zugänge im Fall eines anstehenden Hochwassers automatisch verschließen.

### **3. Nutzungskonzept und Raumprogramm der Rathauspassage**

Im Inneren wird die Fläche räumlich neu strukturiert. Das Raumprogramm für die Rathauspassage wurde in Abstimmung mit den Bauherren und Nutzern entwickelt. Dabei mussten die vorhandenen Flächen der Passage im Bereich neben dem Sanitärblock, sowie die offenen Flächen vor den Lager-räumen, ebenso wie Letztere, entsprechend ihrer Höhen und Umbaumöglichkeiten berücksichtigt werden. Die Nutzungsanordnung wurde neu organisiert mit dem Ziel, die Flächennutzung zu optimieren und den einzelnen Zonen die gegebenenfalls notwendigen Zugänge zu Tageslicht und Frischluft zu ermöglichen bzw. diese für die Besucher deutlicher erkennbar und schneller zugänglich zu machen.

Da die Rathauspassage zu einem guten Teil durch Spenden und Schenkungen ihren Lagerbestand an Büchern auffüllt, müssen entsprechende Räumlichkeiten geschaffen werden, um diese Spenden zu sichten, zu sortieren und zu lagern. Hierfür wird der hintere Lagerbereich unterhalb der Treppe optimiert und mit Lagermobiliar versehen.

Das gastronomische Angebot der Passage soll weitreichender wahrgenommen werden und den Charakter des Unternehmens/des Projekts zeigen. Der Kaffee wird aus einer Hamburger Röste-

rei kommen, die angebotenen Speisen sind vegetarisch und überwiegend aus lokaler Produktion. Hier wurde ein Konzept gefunden, so dass die Rathauspassage inmitten der Stadt nicht nur inhaltlich, sondern auch gestalterisch ein Alleinstellungsmerkmal sowie einen hohen Wiedererkennungswert erhält. Der Gast sitzt quasi direkt am Wasser, die Treppen von außen setzen sich im Gastraum fort, der Blick auf die Arkaden ist einzigartig. Die Rathauspassage wird insgesamt als flexibler Raum mit vier festen Zonen gegliedert: Büro-Flächen, Gastronomie, Infobereiche und auf der anderen Seite des Tunnels der Veranstaltungsraum.

Zusätzlich entstehen – unabhängig von den öffentlichen Toiletten – Sanitäreinrichtungen und Lagerräume als baulich geschlossene Bereiche. Dies ermöglicht eine autarke Nutzung des Veranstaltungsraumes.

Die klare Zonierung soll den Nutzern und Passanten einen schnell erfassbaren Raum bieten, der zur Kommunikation einlädt, Zonen für den Austausch und zum Verweilen bietet und in der Innenstadt ein Ort der Ruhe sein kann. Die Öffnung zu mehreren Seiten entspricht auch inhaltlich dem Konzept der Rathauspassage, für jeden Anlaufstelle sein zu können und unterschiedlichste Begegnungen und Veranstaltungen umsetzen zu können. Hierfür steht der flexibel fließende Raum der Passage zur Verfügung, indem er den spezifischen Anforderungen entsprechend möbliert und bei Bedarf verändert wird.

### **4. Grundsanie rung der öffentlichen Toilettenanlage**

Die ministerielle Zuständigkeit für die öffentlichen Toiletten allgemein und auch die Finanzierung der Sanierung der Anlage in der Rathauspassage obliegt der Behörde für Umwelt und Energie (BUE).

Die Bürgerschaft hat mit ihrem Ersuchen an den Senat in der Drucksache 21/7013 der BUE zusätzliche Mittel aus dem Sanierungsfonds Hamburg 2020 für ein Aufwertungsprogramm zur Verfügung gestellt, welche die regulären Haushaltsmittel aus dem Investitionsprogramm für öffentlichen Toiletten verstärken. Daher sind für eine Grundsanie rung der Toilettenanlage in der Rathauspassage ausreichend Haushaltsmittel vorhanden. Mit der Drucksache 21/5143 wurde die Aufgabe Bau, Unterhaltung und Betrieb öffentlicher Toiletten zunächst für 121 Anlagen auf die Stadtreinigung Hamburg (SRH) übertragen. Nach dieser Senatsentscheidung werden der SRH nach und nach weitere Anlagen zugewiesen und ebenfalls in das Verwaltungsvermögen der BUE übertragen.

So wird die BUE als neue Eigentümerin der Anlage in der Rathauspassage (bisher BWVI) den Unterhalt, den Betrieb und die (spätere) Sanierung ebenfalls der SRH übertragen. Mit einer Vereinbarung zwischen der SRH und der passage gGmbH bzw. der zu gründenden Betreibergesellschaft soll der eigentliche Toilettenbetrieb durch die passage gGmbH ohne größere Veränderungen fortgeführt werden, da die Bewirtschaftung der öffentlichen Toiletten ein wichtiger Bestandteil des Betriebskonzepts der passage gGmbH bleiben wird.

### Übersicht 1:

Kostendefinition		Kostenbestandteile	Kostenermittlungsstufe (Kosten einschl. MwSt.)				
			Kostenrahmen in Mio. €	Kostenschätzung in Mio. € (03/2016)	Kostenberechnung in Mio. € (05/2018)	Kostenanschlag in Mio. €	Kostenfeststellung in Mio. €
Gesamtkosten	Gesamtbaukosten	„Baukosten“	Basiskosten:	2,27	1,51		
			Ansatz für Kostenvarianz:	0,22	0,151		
			Preissteigerungen:		0,133		
		Baunebenkosten: (Planungskosten)	0,71	0,773			
	Gesamtbaukosten (Summe Baukosten + Baunebenkosten):			3,21	2,567		
	Einrichtungskosten einschl. Honorar: (Eigenanteil Rathauspassage gGmbH)	Gründerwerbskosten:					
Projektkosten			1,827				
		Besondere Kostenrisiken:			1,00		

Quelle: BWVI

### 2. Baukosten

Die Kostensteigerung vom März 2016 bis Mai 2018 von rd. 1,19 Mio. Euro (s. Übersicht) ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen, überwiegend auf erforderliche Ergänzungen der Bauaufgabe:

Vorher nicht eingeplante Kosten, die für eine belastbare Planung und den Aufbau einer Projektstruktur anhand von Mieter/Vermieterrollen erforderlich sind, wurden seitens der beteiligten Fachbehörden nachgesteuert. Zudem wurden gemäß den unterschiedlichen Verantwortungsbereichen in der FHH die beiden Teilbereiche „Hülle“ und „Innenausbau“ induziert. Mit nun klaren Verantwortlichkeiten für den Innenausbau durch den Mieter Betreibergesellschaft bzw. passage gGmbH auf der einen Seite und den Vermieter BWVI für die „Hülle“ auf der anderen Seite sind auch die Pflichten zur Übernahme etwaiger Mehrkosten festgelegt. Etwaige Mehrkosten des Innenausbaus sind vom Mieter, Mehrkosten der Hülle vom Sanierungsfonds zu tragen. Damit ist sichergestellt,

### IV.

#### Darstellung der ermittelten Kosten ohne die öffentliche Toilettenanlage

##### 1. Gesamtprojektkosten

Die Gesamtprojektkosten für Sanierung und Innenausbau der Rathauspassage beziffern sich nach Berechnungen der BWVI auf rd. 4,395 Mio. Euro, siehe nachfolgende Übersicht. Kosten des Innenausbaus basieren dabei auf Angaben der passage gGmbH.

dass öffentlich Damit ist sichergestellt, dass öffentliche Gelder nur in den Ausbau des öffentlichen Eigentums der „Hülle“ fließen und der Innenausbau aus Mitteln der Betreibergesellschaft finanziert wird.

Hinzu kamen Kostensteigerungen durch eine Neubewertung des Risikos des Hochwasserschutzes, Planungskosten durch die erforderliche Einbeziehung des LSBG und die Integration des Eingangs Reesendamm in das Bauvorhaben.

Die BWVI koordiniert die Planung und beauftragte den LSBG mit der Projektsteuerung der Gesamtmaßnahme. Von ihr zu finanzieren sind insgesamt 2,567 Mio. Euro Gesamtbaukosten. Hiervon stehen bereits 0,3 Mio. Euro aus dem vorgenannten Erst-Antrag für Mittel aus dem Sanierungsfonds zur Verfügung. Aus dem Sanierungsfonds Hamburg 2020 sind weitere 2,267 Mio. Euro bereitzustellen und auf den Einzelplan 7 der BWVI zu übertragen.

Im Sinne der Drucksache 21/5072 wurden vom derzeitigen und künftigen Nutzer, der passage gGmbH, zunächst Planungsleistungen für alle Bereiche, also Hülle, Ausbau und öffentliche Toilette beauftragt und nachträglich bewertet und rückwirkend aus den vorgenannten Geldern des Sanierungsfonds erstattet.

Mit Fertigstellung der Entwurfsplanung und Prüfung der Bau- und Kostenunterlage ist eine verbindliche Trennlinie für Bau und Betrieb entlang an definierten Bauteilen gezogen worden.

Von den Sanierungsfonds-Mitteln wurden für die Hülle bisher rd. 250.000 Euro verausgabt. Somit stehen aus bereits bewilligten Geldern noch rd. 50.000 Euro zur Verfügung, die für die Weiterführung der Planung und Vorbereitung der Vergabe der Bauleistungen der Hülle eingesetzt werden sollen. Diese Vorgehensweise ist ausnahmsweise notwendig, um den angestrebten Zeitplan, der relevante Baumaßnahmen in der hochwasserarmen Sommerzeit vorsieht, mit möglichst geringen Beeinträchtigungen des Betriebes der Passage einhalten zu können.

### 3. Besondere Kostenrisiken

Die nachfolgend beschriebenen Kostenrisiken in Höhe von insgesamt 1,0 Mio. Euro betreffen ausschließlich den Umbau der Hülle. Das Kostenrisiko ist aus dem Sanierungsfonds zu tragen.

#### **Kostenrisiko aus vorhandener Bausubstanz**

Sollte sich die Bausubstanz (z. B. Material, Tragsysteme) anders darstellen, als bislang in der Planung berücksichtigt, sind gegebenenfalls Umplanungen in der Objekt- und Tragwerksplanung erforderlich. Das Kostenrisiko wird mit rd. 50.000,00 Euro brutto bewertet.

#### **Hochwasser**

Trotz der vorgesehenen Maßnahmen zum Hochwasserschutz während der Bauausführung ist es nicht auszuschließen, dass es auf Grund von extremen Wetterlagen oder technischen Störungen bei den Schleusen zu höheren Wasserständen kommen kann. Hierfür sind gegebenenfalls zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung gegen Überflutungen zu ergreifen. Das Kostenrisiko wird mit rd. 50.000,00 Euro brutto bewertet.

#### **Bauzeitverlängerung**

Auf Grund der vorgenannten Kostenrisiken kann es zu einer Störung im Bauablauf und damit zu einer Bauzeitverlängerung kommen. Das Kostenrisiko wird mit rd. 100.000,00 Euro brutto bewertet.

#### **Schnittstelle zur DB AG**

Auf Grund von Detailabstimmungen mit der DB AG im Schnittstellenbereich mit dem Bestandsbauwerk kann es zu zusätzlichen bautechnischen Maßnahmen kommen. Das Kostenrisiko wird mit rd. 20.000,00 Euro brutto bewertet.

#### **Entwicklung der Baupreise**

Auf Grund der momentanen Lage in der Bauindustrie ist die Baupreisentwicklung nicht mit den üblichen Baupreisindizes abzudecken. Die jüngsten Ausschreibungsergebnisse lassen ungewöhnliche Preiserhöhungen erwarten, die für die Rathauspassage 30 % betragen könnten. Das Kostenrisiko (Baukosten mit Honorar) wird deshalb mit rd. 780.000,00 Euro brutto bewertet.

### 4. Einrichtungskosten (Innenausbau)

Von den Projektkosten entfallen auf die Einrichtung (Innenausbau) einschließlich zugehöriger Honorare 1,827 Mio. Euro.

Die in Gründung befindliche Betreibergesellschaft aus Diakonie Hamburg und den beiden Hamburger Kirchenkreisen verpflichtet sich, die Leistungen des Innenausbaues der Rathauspassage zu finanzieren und auszuführen; dies gilt auch für die diesbezüglichen Planungskosten. Gegenüber den beteiligten Fachbehörden hat – vorlaufend für die Betreibergesellschaft – passage gGmbH glaubhaft dargelegt und mit entsprechenden Unterlagen belegt, dass sie für Innenausbau nebst Planung lediglich Gelder in Höhe von bis zu 1,6 Mio. Euro bereitstellen kann. Die Finanzierungslücke von derzeit rd. 0,23 Mio. Euro kann gegebenenfalls noch durch das Ergebnis der Fundraising-Kampagne geschlossen werden.

Sollte diese Deckungslücke nicht bis Ende 2019 geschlossen werden können, unterstützt die BASFI die Planungs- und Einrichtungskosten der Rathauspassage in Höhe von maximal 0,23 Mio. Euro. Dabei gilt ihr Interesse entsprechend ihres Auftrages vorrangig der öffentlich geförderten Beschäftigung und der Entwicklung von durchschnittlich 20 Langzeitarbeitslosen (Planung und Einrichtung der Arbeitsplatzausstattung bei den im Rahmen des SGB II geförderten Arbeitslosen). Die passage gGmbH erklärt sich bereit, die notwendigen Ausgaben für diese Deckungslücke vorzufinanzieren und dafür gegebenenfalls ein Darlehen aufzunehmen.

### 5. Verzicht auf ortsübliche Miete im Einzelplan 7

Das Projekt „Rathauspassage“ mit seinen Angeboten und sozial- und beschäftigungspolitischen Ansätzen soll – dem Ersuchen der Bürgerschaft

entsprechend – langfristig an den Standort gebunden werden. Angedacht ist deshalb eine 30-jährige Miet- und Projektbindung. Nach der Landeshaushaltsordnung ist grundsätzlich von ortsüblichen Mieten auszugehen, die nach einer Ermittlung der Sprinkenhof GmbH für die Rathauspassage rd. 17.725 Euro/Monat, somit rd. 210.000 Euro/Jahr betragen (ca. 1.000 m<sup>2</sup>, davon 410 m<sup>2</sup> für die Bereiche Gastro, Antiquariat und Shop) und im Etat der BWVI als Einnahme zu verbuchen wären.

Auf Grund der über Drucksache 21/5072 festgelegten sozialen Bindung des Standortes kann hier keine ortsübliche Miete erzielt werden. Mit dieser Drucksache soll deshalb zudem festgelegt werden, dass eine reduzierte Miete angesetzt werden kann. Diese soll einerseits die bauliche Unterhaltung der Mietsache, soweit sie vom Vermieter zu gewährleisten ist, andererseits die Erwirtschaftbarkeit der Miete durch die soziale Einrichtung ermöglichen. Nach immobilienwirtschaftlicher Betrachtung ist in diesem Fall eine Miete von 3 Euro/m<sup>2</sup> Mietfläche und Monat, d.h. bei ca. 1.000 m<sup>2</sup> von rd. 36.000 Euro pro Jahr, angezeigt.

Der in Gründung befindlichen Betreibergesellschaft, bestehend aus den beiden Hamburger Kirchenkreisen Ost und West sowie und dem Diakonischen Werk Hamburg, werden die Räume langfristig (20 Jahre plus zwei Verlängerungsoptionen à jeweils 5 Jahren) von der FHH für eine Raumnutzungspauschale von 3 Euro/m<sup>2</sup> im Monat mit sozialer Zweckbindung überlassen (zuzüglich etwaiger zukünftiger Preissteigerungen). Kann die Betreibergesellschaft die soziale Zweckbindung über das mit dieser Drucksache beschriebene oder ein gleichwertiges Projekt nicht erfüllen, ist eine ortsübliche Miete festzusetzen oder der Mietvertrag zu beenden. Vertragspartner auf Seiten der Stadt wird die Sprinkenhof GmbH sein. Für die Gebäudehülle, inklusive aller Umbauten, bleibt die BWVI zuständig.

#### 6. Kostendeckender Betrieb des sozialen Projekts in der Rathauspassage unter Berücksichtigung des vereinbarten Mietzinses

Die in Gründung befindliche Betreibergesellschaft überlässt die Räume der passage gGmbH für den Betrieb der neu konzipierten Rathauspassage mit dem Zweck, attraktive Angebote an diesem Standort zu erbringen und zudem Langzeitarbeitslose durch öffentlich geförderte Beschäftigung zu unterstützen. Näheres regelt ein Vertrag zwischen der Betreibergesellschaft und der passage gGmbH. Für den laufenden Betrieb schließt die passage gGmbH Versorgungs- und Wartungsverträge für alle eingebauten Anlagen ab.

Unter Berücksichtigung der nicht-ortsüblichen Miete, der zurzeit gegebenen bundes- und landesfinanzierten Möglichkeiten der öffentlich geförderten Beschäftigung sowie einem erwarteten Veranstaltungsgeschäft wird der Betrieb der Rathauspassage kostendeckend sein. Einem Aufwand von rund 1,752 Mio. Euro stehen Erträge in gleicher Größenordnung gegenüber. Der Kosten- und Finanzierungsplan liegt den beteiligten Fachbehörden vor.

Größter Ausgabenposten sind die Personalkosten in Höhe von knapp 1,0 Mio. Euro, die für die Beschäftigung und Betreuung der Langzeitarbeitslosen anfallen, sowie Warenaufwand in Höhe von über 0,4 Mio. Euro. Gut die Hälfte der Personalkosten (0,5 Mio. Euro) werden durch Regularien des Jobcenters und – zu einem kleinen Teil – durch die auch anderen Trägern offen stehende ESF-Servicestelle ZAQ (Zentrale Anlaufstelle für Qualifizierung) finanziert. Die ESF-Servicestelle bietet zurzeit einen Beratungs- und Unterstützungsservice für Arbeitgeber und Beschäftigte im Rahmen des FAV-Programms (Förderung der Beschäftigung) des Jobcenters. Hinsichtlich der Personalausgaben für die FAV-Arbeitsplätze geht der Kosten- und Finanzierungsplan von einer individuellen Förderhöhe - und einer entsprechenden Refinanzierungsquote durch das Jobcenter – von 75 % der Personalkosten für Langzeitarbeitslose aus, wie sie gemäß § 16e SGB II, gesetzlich möglich ist. Zukünftige Beschäftigungsmöglichkeiten werden sich aus dem von der Bundesregierung beabsichtigten Teilhabechancengesetz ergeben (Änderung von § 16e SGB II, Implementierung von § 16i SGB II), die gegenwärtig noch nicht abschließend beurteilt werden können. Nach dem bisherigen Stand des Gesetzgebungsverfahrens sind hier feste Lohnkostenzuschüsse in Abhängigkeit von der Förderdauer vorgesehen.

Für das Projekt werden Umsatzerlöse in Höhe von 1,1 Mio. Euro erwartet, im Wesentlichen entstehen diese im Shop-Bereich und in der Gastronomie. Von Seiten der BASFI wird ein Zuschuss in Höhe von 0,15 Mio. Euro für zusätzliches Coaching und Betreuung der Langzeitarbeitslosen sowie für arbeitsplatzbezogene Mehraufwendungen gewährt, die zur Steigerung einer marktnahen Produktivität der Beschäftigten der Rathauspassage notwendig sind. Diese Kosten werden aus den bestehenden Ansätzen des Einzelplans 4 der BASFI – Produktgruppe 255.02 – Arbeitsmarktpolitik gedeckt.

#### 7. Beihilfenrechtliche Einordnung

Das Projekt unterliegt den Bestimmungen des europäischen Beihilfenrechts. Bei der Realisierung



des Projektes mit seinen sozialpolitischen (Angebotsgestaltung) sowie arbeitsmarktpolitischen Ansätzen (Beschäftigung und Qualifizierung von Langzeitarbeitslosen) handelt es sich um Tätigkeiten, die ein Unternehmen am Markt ohne diese staatliche Förderung nicht zu den gleichen Bedingungen übernehmen hätte. Sie dienen einem gesamtgesellschaftlichen Anliegen. Beide Tätigkeiten sind deshalb Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) im Sinne des europäischen Beihilfenrechts.

Zur beihilfenrechtskonformen Ausgestaltung ist ein Betrauungsakt nach dem Beschluss der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen erforderlich, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (2012/21/EU).

V.

**Weitere Umsetzung  
des sozial- und beschäftigungspolitischen  
Projektbeschlusses Rathauspassage**

Wie beschrieben ist das in der Mitte der Stadt liegende sozial- und beschäftigungspolitische Projekt Rathauspassage vom Grundgedanken einer gemeinsamen öffentlichen und privaten Finanzierung getragen. Dies gilt sowohl unter finanziellen als auch unter inhaltlichen Aspekten. Vor diesem Hintergrund werden sich die beteiligten Fachbehörden mit der Betriebsgesellschaft aus Evangelisch-Lutherischer Kirche

und Diakonie Hamburg sowie dem Projektträger passage gGmbH einmal jährlich zum Sachstand und der Entwicklung des Projektes austauschen (Inanspruchnahme der Angebote, arbeitsmarktpolitische Effekte, Marketingserfolg usw.).

Auch die Überprüfung der Angemessenheit der reduzierten Höhe der Raumnutzungspauschale erfolgt jährlich. Hierbei sind etwaige Preissteigerungen ebenso zu betrachten die Entwicklung der Einnahmen – insbesondere aus dem Vermietungs- und Veranstaltungsgeschäft, die ebenfalls der sozialen Zweckbindung unterliegen.

VI.

**Petition**

Die Bürgerschaft wird gebeten,

1. von den Ausführungen Kenntnis zu nehmen,
2. den dargestellten Maßnahmen bestehend aus Bau- und Betriebskonzept zuzustimmen,
3. der Reduktion der ortsüblichen Miete auf 3 Euro/m<sup>2</sup> (zuzüglich etwaiger zukünftiger Preissteigerungen) für die vorgesehene Nutzungsdauer von 30 Jahren zuzustimmen,
4. den folgenden Mittelbedarf (in Tsd. Euro) aus dem Sanierungsfonds Hamburg 2020 für den Umbau der Hülle der Rathauspassage bereitzustellen und per Sollübertragung auf den Einzelplan 7 der BWVI, Produktgruppe 269.02 – Infrastruktur zu übertragen.

	2018	2019
Kosten aus laufender Verwaltungstätigkeit	540	1.727
Verpflichtungsermächtigungen für Kosten aus Verwaltungstätigkeit	1.727	0

**Anlage 1**

