

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Neubau für das Center for Hybrid Nanostructures der Universität Hamburg (CHYN)

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Überblick	5.1.1	Baubudget
2.	Ausbau des Forschungsschwerpunkts Struktur- forschung auf dem Campus Bahrenfeld	5.1.2	Garantierter Maximalpreis
3.	Konzept für den Forschungsbau CHYN	5.1.3	Miethöhe
3.1	Personal- und Raumbedarf	5.2	Auswirkungen auf den Haushalt
3.2	Baufeld	5.2.1	Erhöhung des Bürgerschaftsrahmens für die GmbH & Co. KG
3.3	Funktionale und technische Erschließung des Gebäudes	5.2.2	Einmalige Auswirkungen
4.	Mieter-Vermieter-Modell für das CHYN	5.2.3	Laufende Auswirkungen
4.1	Grundsatzentscheidung des Senats zum zukünftigen Gebäudemanagement im Hoch- schulbereich	5.2.4	Anlagevermögen und Abschreibungen
4.2	Dienstleister für Bau und Instandhaltung	5.3	Auswirkungen auf die Vermögenslage der Freien und Hansestadt Hamburg
4.3	Modellbeschreibung	6.	Petition
5.	Kosten und Finanzierung	7.	Anlagen
5.1	Baubudget und Miethöhe		

1. **Anlass und Überblick**

Der Standort Bahrenfeld der Universität Hamburg (UHH) – in unmittelbarer Nachbarschaft zum Deutschen Elektronen Synchrotron (DESY) – soll als Exzellenzstandort der Physik in Hamburg weiter ausgebaut werden. Nach der Gründung des

Zentrums für Optische Quantentechnologien (ZOQ, vgl. Drucksache 19/604) war ein wichtiger Schritt zu diesem Ziel die 2007 erfolgte Gründung des Center for Free-Electron Laser Science der UHH (CFEL, vgl. Drucksache 18/7227) und die Fertigstellung des Neubaus 2012 (vgl. Drucksache

che 19/1095). In der Umsetzung sind zurzeit zudem zwei weitere Forschungsgebäude für universitäre und außeruniversitäre Nutzung, das Centre for Structural Systems Biology (CSSB, vgl. Drucksache 20/670) und das Max-Planck-Institut für Struktur und Dynamik der Materie (MPSD, vgl. Drucksache 20/5314). Der Exzellenzstandort soll nun um ein weiteres universitäres Forschungsgebäude für das Center for Hybrid Nanostructures (CHYN) ergänzt werden. Auf Empfehlung des Wissenschaftsrats wird das Vorhaben wegen der herausragenden Forschungskonzeption mit Investitionsmitteln des Bundes für Forschungsbauten nach Artikel 91b Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 Grundgesetz (GG) in Höhe von 21,37 Mio. Euro gefördert.

Mit dieser Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft werden die Ausgangslage und das Ziel für den Ausbau des Forschungsschwerpunktes Nanophysik (Ziff. 2) erläutert, die Konzeption für den Forschungsbau CHYN (Ziff. 3) sowie die Kosten und die Finanzierung des Vorhabens (Ziff. 4 und 5) dargestellt und die Bürgerschaft um Zustimmung gebeten (Ziff. 6).

2. **Ausbau des Forschungsschwerpunktes Strukturforschung auf dem Campus Bahrenfeld**

Das CHYN ergänzt den Forschungsschwerpunkt naturwissenschaftliche Strukturforschung am Standort Bahrenfeld. Zielsetzung der Arbeiten im CHYN ist die Erforschung und Anwendung von Strukturen in Teilchen auf der Nanometerskala, den sogenannten Nanostrukturen. Diese Nanoteilchen haben eine Größe von wenigen Atomen bis zu 100 Nanometern; ein Nanometer ist ein Milliardstel Meter. Die Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler im CHYN sind dabei spezialisiert auf die Verbindung von nanoelektronischen und biologischen Materialien. Die dabei entstehenden hybriden (gemischten) Nanostrukturen bieten ein immenses Potential für neue Anwendungen in Medizin und Biologie. In Zukunft sollen beispielsweise kleinste bioelektronische Implantate zerstörte Sinneszellen ersetzen und Menschen Sehen, Hören oder das Bewegen von Armen und Beinen ermöglichen. Doch weil die bisher verwendete Technologie der Silizium-Halbleiter in biologischer Umgebung erhebliche Probleme aufwirft, sucht die Wissenschaft nach besseren Materialien. Eine andere Anwendungsmöglichkeit ist die Diagnose von Volkskrankheiten wie Krebs durch bildgebende Verfahren in Kombination mit massenspektroskopischen Methoden. Dazu sollen kleinste Kristalle (sog. Quantenpunkte) und Nanomembrane entwickelt werden, die außerordentliche optische, magnetische und elektroni-

sche Eigenschaften besitzen. Diese Quantenpunkte können zum Leuchten angeregt werden, sehr effizient Strom liefern oder als kleinste Informationsspeicher oder Prozessorelemente dienen. Um diese Anwendungen möglich zu machen, müssen jedoch zunächst fundamentale Fragestellungen der Physik der Nanoteilchen weiter erforscht werden. Dabei ist die Zusammenarbeit der Physik mit der Chemie, der Biologie und der Medizin unerlässlich.

Der Bereich Nanophysik ist essentieller Bestandteil des hochschul- und strukturpolitischen Forschungsschwerpunktes „Materie und Universum“ der UHH. Er soll mit der Ansiedlung des CHYN in Bahrenfeld eng an die dortigen Aktivitäten der UHH angebunden und weiter gestärkt werden. Im Besonderen kann so die Zusammenarbeit sowohl mit dem ZOQ und dem Institut für Experimentalphysik als auch mit den existierenden Kooperationen mit dem DESY, dem MPSD, dem Helmholtz-Zentrum Geesthacht (HZG) in Bahrenfeld und dem neu gegründeten CSSB vertieft und ausgebaut werden. Die Zusammenarbeit zwischen der UHH und dem DESY wurde 2011 vertraglich fixiert im Partnership for Innovation, Education and Research (PIER), das mit den Forschungsschwerpunkten Nanowissenschaft und Strukturbiologie dem CHYN zugute kommen wird. Diese Arbeiten werden auch Teil des im Rahmen der Exzellenzinitiative von Bund und Ländern geförderten Exzellenzclusters „The Hamburg Centre for Ultrafast Imaging: Structure, Dynamics and Control of Matter at the Atomic Scale“ sein.

Die erfolgreiche Zusammenarbeit mit den Instituten der Theoretischen Physik, der Chemie und der Medizin soll fortgesetzt und auf neue Themenfelder ausgedehnt werden. Zudem wird eng mit dem Center of Applied Nanotechnology (CAN) GmbH zusammengearbeitet sowie mit dem Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf (UKE) im Bereich des Landesexzellenzclusters „Nanotechnology in Medicine“.

3. **Konzept für den Forschungsbau CHYN**

Die Errichtung des Forschungsbaus CHYN am gewählten Standort ist ein wesentlicher Schritt, Bahrenfeld als zentralen Exzellenzstandort der Physik in Hamburg auszubauen. Der geplante Forschungsbau bietet mit einem Anteil von rd. 65 % Laborflächen größtenteils im Hochleistungsbereich (erschütterungsfrei, besondere und stabile Lufttemperatur, -feuchtigkeit und -reinheit) eine herausragende Infrastruktur für die UHH. Der Neubau soll im Sommer 2014 begonnen und im Herbst 2016 fertiggestellt werden.

3.1 Personal- und Raumbedarf

In dem geplanten Forschungsbau sollen ca. 180 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der folgenden Arbeitsgruppen untergebracht werden:

- Epitaktisches Wachstum,
- Nanostrukturierte und bio-funktionalisierte Materialien,
- Grenz- und Oberflächenphysik,
- Multifunktionale Nanostrukturen,
- Chemische Physik von Nanostrukturen und
- eine neue W3-Bionano-Professur sowie
- die Nachwuchsgruppe der AG Nanostrukturphysik.

Die Bio- und Reinraumlaborare des CHYN stehen im Zentrum der Kooperation der UHH mit den anderen Forschungsgruppen am Campus Bahrenfeld. Das gilt insbesondere für die Zusammenarbeit mit dem CSSB, dem CFEL, dem ZOQ und DESY sowie weiteren Partnern der UHH wie dem CAN. Die Gesamtfläche für den Neubau beträgt rd. 4.650 m² Nutzfläche (NF) 1–6 (ehemals Hauptnutzfläche [HNF]), von denen ca. 1.300 m² für Büro- und Besprechungsräume, 3.000 m² für Labore und 350 m² für Versorgungsflächen geschaffen werden.

Mit dem Bezug des Neubaus werden rd. 2.400 m² NF 1–6 (ehemals HNF) am Physik-Standort in der Jungiusstraße 11 frei, die zurzeit von den Einrichtungen des Instituts für Angewandte Physik genutzt werden, die als Teil des CHYN nach Bahrenfeld umziehen werden. Diese Flächen, insbesondere die Labore, sind hinsichtlich Brand- und Arbeitsschutz in einem so schlechten baulichen Zustand, dass die Nutzung nur noch bis Herbst 2016 geduldet wird. Es wird geprüft, wie und zu welchen Kosten diese Flächen vor allem für büroartige Nutzungen, u.a. für studentische Arbeitsplätze hergerichtet werden können.

3.2 Baufeld

Das Baufeld für den Neubau liegt auf Teilen der Flurstücke 2659 und 4098 der Gemarkung Groß-Flottbek, die zum Verwaltungsvermögen der Behörde für Wissenschaft und Forschung (BWF) gehören und unter der Anschrift Luruper Chaussee 149 den Physik-Campus der UHH in Bahrenfeld bilden. Insgesamt umfasst das Baufeld für das CHYN rund 10.000 m². Eine entsprechende Teilung der Flurstücke ist noch erforderlich.

3.3 Funktionale und technische Erschließung des Gebäudes

Die funktionale Gebäudekonzeption sieht eine horizontale Trennung von Labor- und Bürobereichen vor. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss befinden sich die Labore, während die Bürobereiche und die zentrale Lüftungsanlage im zweiten und dritten Obergeschoss untergebracht sind. Die räumliche Trennung ist erforderlich, weil die Labore erschütterungsfrei sein müssen und dafür schwingungsentkoppelte Fundamente oder Gruben benötigen, die bis zu 1,80 m Tiefe haben und sich im Erdreich realisieren lassen. Dementsprechend sind die Laborbereiche im Erdgeschoss nicht unterkellert. Im ersten Obergeschoss befinden sich die biologischen und chemischen Labore, die diese Anforderungen nicht erfüllen müssen. Im südlichen Bereich des Gebäudes liegt der große Reinraum. Dieser stellt inklusive Basement und Lüftungszentrale über drei Ebenen einen vollkommen autarken Baukörper dar.

Die technische Erschließung erfolgt über das Untergeschoss, das ein komplettes Technikgeschoss darstellt. Hier werden sämtliche zentralen Leitungen vom benachbarten separaten Technikgebäude und aus den Technikzentralen über das Gebäude horizontal verteilt und in die einzelnen zentralen Vertikalschächte geführt, von wo aus sie die einzelnen Ebenen erreichen, in denen die Leitungen jeweils unterhalb der Decken geführt werden.

4. Mieter-Vermieter-Modell für das CHYN

4.1 Grundsatzentscheidung des Senats zum zukünftigen Gebäudemanagement im Hochschulbereich

Der Senat hat sich zum Ziel gesetzt, von der Stadt genutzte Immobilien schrittweise in ein Mieter-Vermieter-Modell (MVM) zu überführen (siehe u.a. Drucksachen 20/2157, 20/7582 20/6208 und 20/8916), d.h. die Rollen von Mieter und Vermieter sollen durch getrennte Organisationseinheiten wahrgenommen werden. Dabei soll der Wettbewerbsgedanke auf Vermieterseite gestärkt werden, indem mehrere Managementgesellschaften ihre Dienste anbieten. Für alle Gebäude mit ähnlicher Nutzung soll jeweils ein bewährtes Organisationsmodell genutzt werden.

Der Senat geht davon aus, dass durch die konsequente Umsetzung des MVMs stärkere Anreize zu wirtschaftlichem Handeln gesetzt werden und damit langfristig Haushaltsmittel gespart werden. Diese Einschätzung basiert auf Erfahrungen im Bereich Schulen. Obwohl eine Verlagerung des

Bau-Projektmanagements auf die städtischen Unternehmen zu Mehraufwendungen für Steuern (Umsatzsteuer auf Eigenleistungen der Unternehmen, Ertragssteuern auf Gewinne) und bei der Finanzierung führt, haben sich diese Modelle im Ergebnis als wirtschaftlich herausgestellt, da durch die Lebenszyklusbetrachtung und Professionalität der Unternehmen bei Bau- und Betrieb erhebliche Effizienzgewinne zu verzeichnen sind. Für das Modell Hamburg-Süd wurden relevante Effizienzvorteile gegenüber der Erledigung durch die Kernverwaltung errechnet. Durch eine weitere Schärfung der Rollen von Mieter und Vermieter sieht der Senat zudem weitere Einsparmöglichkeiten, sodass auch im Hochschulbau Vorteile zu erwarten sind. Sobald ausreichend Erfahrungen mit den neuen Organisationsmodellen bestehen, wird der Senat deren Wirtschaftlichkeit evaluieren.

Durch das MVM entstehen klar definierte Verantwortlichkeiten mit der Miete als Maßstab, der allen Beteiligten die Berücksichtigung der ökonomischen Konsequenzen einer jeden Einzelentscheidung ermöglicht. Die Miete sollte dabei die langfristigen Kosten widerspiegeln, die durch eine Immobilie verursacht werden. Sie dient auf der Mieter-Seite zur Beurteilung und Priorisierung von Bedarfen. Auf der Vermieter-Seite ist die Miete der Maßstab, an dem die Höhe der Baukosten einer Immobilie auszurichten ist. Die Einführung einer objektbezogenen Miete ist damit der Schlüssel für eine effiziente Bedarfssteuerung auf der Mieter- und für die effiziente Leistungserbringung auf der Vermieterseite.

Die Miete wird so ein Steuerungsinstrument, das

- Mieter zu Flächeneinsparungen motivieren kann,
- Mietern bei der Prioritätensetzung bei Neu- und Umbaumaßnahmen dient und
- Mietern Anreize zur verantwortlichen Inanspruchnahme von betrieblichen Leistungen bietet und das Bewusstsein schärft, durch Raumbedarfe Kosten zu verursachen.

Der künftige Mieter kann sich auf die Fachaufgabe konzentrieren. Die klare Trennung der Nutzerperspektive von der Verantwortung für Bau und Bauunterhalt stärkt die Nutzersicht. Dem steht ein Vermieter gegenüber, der als zentrale Organisationseinheit mit umfassender Kompetenz gebäudewirtschaftliche Leistungen professionell erbringen kann.

Die Verantwortung für den Zustand der Gebäude sollte dabei von der Planung bis zum Bauunterhalt während der Betriebsphase in einer Hand lie-

gen. Die Planungs- und Baukosten machen auf den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes bezogen zwar nur etwa 10–25 % der Gesamtkosten aus,¹⁾ die Planungs- und Bauphase hat aber in der Folge entscheidenden Einfluss auf die später anfallenden Instandhaltungs- und Betriebskosten. Deshalb ist es wichtig, bereits bei der Planung eines Gebäudes den späteren Aufwand für Instandhaltung und Betrieb mit zu beachten. Wird dem mit dem Bau oder der Grundsanierung einer Immobilie beauftragten Partner auch der anschließende Betrieb und die Instandhaltung übertragen, liegt es in seinem Eigeninteresse, gegebenenfalls auch hochwertiger und langlebiger zu bauen, wenn dies die Kosten des Projekts während der Betriebszeit überproportional senkt.

Öffentliche und private Unternehmen verfügen üblicherweise über eine Kostenrechnung, die alle Kosten der Immobilienbewirtschaftung inkl. Verwaltungsgemeinkosten und Risikovorsorge umfasst. Dadurch ist sichergestellt, dass ein Vergleich mit Markt- oder anderen Vergleichspreisen möglich ist und somit gutes und schlechtes Wirtschaften besser transparent gemacht werden kann.

Hochschulgebäude haben teilweise sehr spezifische Nutzungsbedarfe und Anforderungsprofile. Auch spezifische technische Einbauten, z.B. Labore, machen Forschungsbereiche in Universitätsgebäuden zu Spezialimmobilien, deren Drittverwendungsmöglichkeit deutlich eingeschränkt ist. Darüber hinaus müssen Hochschulen ihre räumliche und technische Ausstattung häufig auf die Anforderungen neuer Forschungsschwerpunkte und Studiengänge einstellen, um im Wettbewerb mit anderen Hochschulen zu bestehen. Zudem muss eine hohe Innovationsrate bei der technischen Forschungsausstattung berücksichtigt werden, die im Hinblick auf die Umsetzung des Lebenszyklusansatzes eine hohe Anpassungsfähigkeit verlangt.

Aus diesen Gründen sind Hochschulgebäude als Spezialimmobilien in der Regel nicht für eine Ausschreibung in Form einer öffentlich-privaten Partnerschaft geeignet. Grundsätzlich kann die hierfür erforderliche Flexibilität und Sachkenntnis eher von einem öffentlichen Partner erwartet werden, dessen hauptsächlicher Zweck die Gewährleistung öffentlicher Aufgaben ist und dessen strategische Steuerung von der Stadt wahrgenommen wird. Mit einer Öffentlich-öffentlichen

¹⁾ Gemäß einer Studie der Bayrischen Staatsbauverwaltung liegt der Anteil bei Schulimmobilien bei ca. 10 %, bei allgemeinen Bürogebäuden bei ca. 24 %.

Partnerschaft (ÖÖP) werden darüber hinaus in besonderem Maße die Interessen des Mittelstands berücksichtigt, da besonders öffentliche Unternehmen verpflichtet sind, nach den Vorgaben des Vergaberechts und des Mittelstandsförderungsgesetzes zu handeln.

Wichtig ist zudem, dass die Stadt immobilienwirtschaftlichen Sachverstand vorhält. Auf Grund der Flexibilität öffentlicher Unternehmen und der dargelegten Vorteile eines MVMs ist es weiterhin zweckmäßig, immobilienwirtschaftlichen Sachverstand in öffentlichen Unternehmen der Freien und Hansestadt Hamburg zu bündeln. Die Beauftragung von öffentlichen Immobilienunternehmen ist unumgänglich, um das jetzt anstehende Volumen an Bau- und Sanierungsarbeiten (Neubau am Geomatikum, MIN-Forum und Informatik, Sanierung Geomatikum, Neubau des CHYN, Sanierung der Hochschule für Musik und Theater [HfMT]) verwirklichen zu können. Eine Erledigung durch die Kernverwaltung scheidet aus, da die personellen Ressourcen der ehemaligen Hochschulbaudienststelle der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) dafür bei weitem nicht ausreichen.

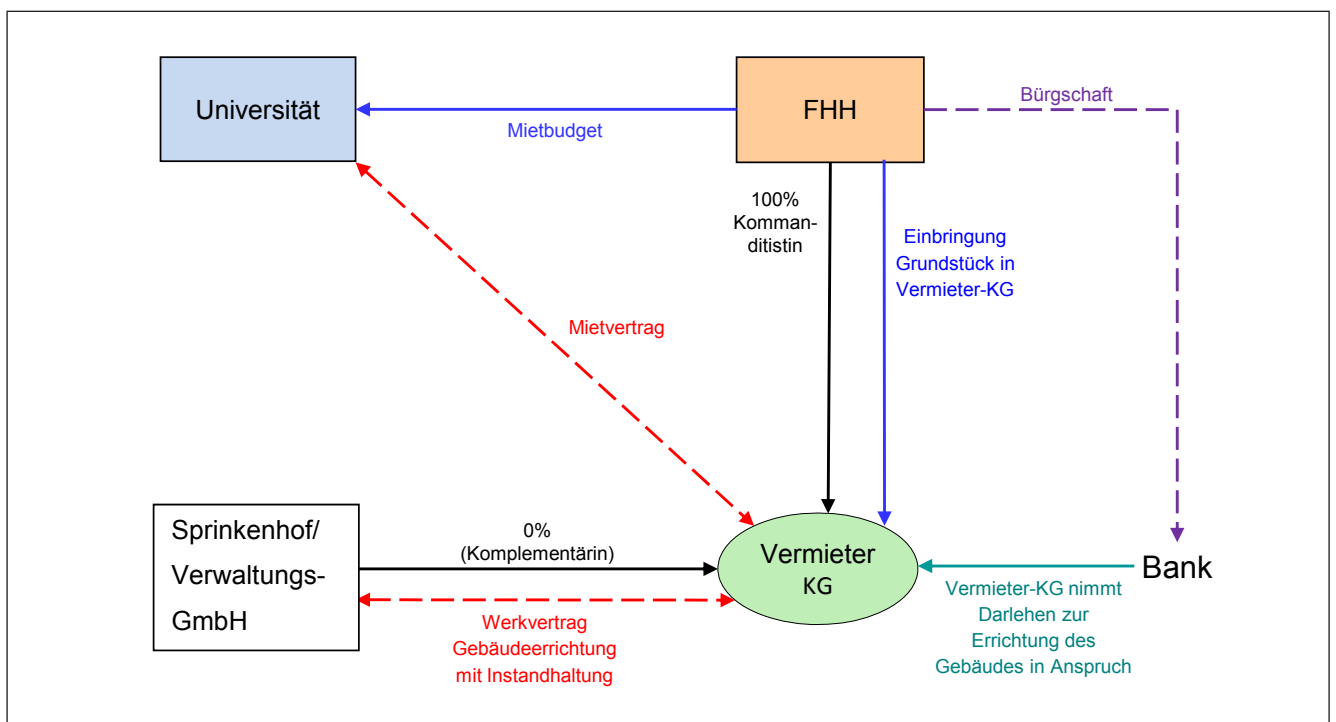
4.2 Dienstleister für Bau und Instandhaltung

Die Sprinkenhof plant und realisiert gewerbliche Neu- und Erweiterungsbauten der Freien und Hansestadt Hamburg: Sie hat sich als zuverlässiger Partner bei Neubau sowie Sanierungen erwiesen und unterstützt bei Vermietungen und weiteren Angelegenheiten rund um die Immobilie. Die notwendige Kompetenz und Leistungsfähigkeit, große Bauprojekte zu entwickeln und zu steuern, wurde bereits bei vielfältigen Bauvorhaben unter Beweis gestellt. In den Jahren 2009 bis 2013 wurde ein Bauvolumen von ca. 247 Mio. Euro realisiert, darunter der Neubau/Sanierung der Technischen Universität Hamburg-Harburg (TUHH) (ehemalige Kaserne auf dem Schwarzenberg), der Neubau für die BSU (Masterplan Mitte Wilhelmsburg) und der Neubau des Rathausforums Harburg.

4.3 Modellbeschreibung

Nach eingehender Prüfung hat sich unter Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit und Flexibilität folgende Ausgestaltung des MVMs als am sinnvollsten gezeigt:

Abb. 1: Vertrags- und Finanzierungsmodell



Die Freie und Hansestadt Hamburg und der Realisierungsträger Sprinkenhof gründen zunächst eine Objektgesellschaft als GmbH & Co KG, an deren Vermögen und Ergebnissen die Freie und Hansestadt Hamburg mit 100 % und die Sprinkenhof mit 0 % beteiligt ist. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist Kommanditistin und bringt die zu bebauenden Grundstücksflächen sowie bereits erfolgte Planungsleistungen als Sacheinlage in die KG ein. Auf Ebene der FHH handelt es sich hierbei um einen bilanzneutralen Aktivtausch, über dessen konkrete Ausgestaltung im weiteren Verfahren zu entscheiden sein wird. Komplementärin der KG ist eine eigens hierfür zu gründende Verwaltungs-GmbH als Tochtergesellschaft der Sprinkenhof. Sie führt die Geschäfte der KG. Über den zu schließenden Geschäftsbesorgungsvertrag wird sichergestellt, dass für wesentliche und bedeutende Geschäftsvorfälle wie z.B. Grundstücksangelegenheiten die Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Kommanditistin erforderlich ist.

UHH und KG schließen dann einen Mietvertrag mit Bauverpflichtung, mit dem sich die KG verpflichtet, das CHYN auf dem ihr von der Freien und Hansestadt Hamburg übereigneten Grundstück zu errichten. Für das Mietverhältnis ist eine Festlaufzeit von 20 Jahren ab Abnahme des Gebäudes mit mieterseitiger Verlängerungsoption vorgesehen. Zur Erfüllung des Vertrags beauftragt die KG die Sprinkenhof als Realisierungsträgerin im Rahmen eines Werkvertrages mit der Bauausführung und verpflichtet sie zudem zu werterhaltender Instandsetzung während der Mietvertragslaufzeit. Die KG finanziert sich über Kreditaufnahmen, die über eine Bürgschaft der Freien und Hansestadt Hamburg besichert werden. Die Refinanzierung erfolgt über die Mietzahlungen der UHH, die dieser wiederum aus dem Einzelplan der BWF zur Verfügung gestellt werden.

Das Modell ist so angelegt, dass die gegenüber Bau und Betrieb durch die Kernverwaltung auftretenden Mehrbelastungen sowohl bei der Besteuerung als auch bei der Finanzierung minimiert werden. Es fallen keine Grunderwerbsteuer und im Rahmen der geplanten Nutzung keine Grundsteuer an. Zudem ist die Vermietung ertragssteuerfrei. Die Verbürgung der Kreditaufnahme der KG durch die Freie und Hansestadt Hamburg senkt die Finanzierungskosten. Es steht allerdings eine verbindliche Auskunft des Finanzamtes und eine abschließende beihilferechtliche Prüfung aus. Gegebenenfalls sind noch Modifikationen am Vertragsmodell vorzunehmen.

5. Kosten und Finanzierung

5.1 Baubudget und Miethöhe

Auf Grundlage der Genehmigungsplanung hat der Realisierungsträger Sprinkenhof ein Angebot für Bau und Instandhaltung abgegeben, welches – über die KG – in eine Miete umgerechnet wird. Die Miete enthält die Gesamtbaukosten, die besonderen Kostenrisiken und die Finanzierungskosten. Die methodischen Vorgaben des Kostenstabilen Bauens sind somit berücksichtigt worden.

5.1.1 Baubudget

Die Sprinkenhof legt der Mietberechnung ein Baubudget für die Erstellung des CHYN von 61,55 Mio. Euro zugrunde. Der Betrag setzt sich zusammen aus den im Folgenden beschriebenen Komponenten:

Basiskosten in Höhe von 41,02 Mio. Euro

Die Basiskosten²⁾ sind die Kosten des Projekts auf Grundlage des definierten Bau-Solls, des Projektablaufs und der zum Zeitpunkt der Kostenermittlung bestehenden Marktverhältnisse. Sie umfassen die Herrichtung des Grundstücks, den Hochbau, die technischen Anlagen und die Außenanlagen. Sie belaufen sich auf insgesamt 41,02 Mio. Euro.

Kostenvarianz in Höhe von 4,99 Mio. Euro

Zur Berücksichtigung der mit einem Bauvorhaben verbundenen Unwägbarkeiten und dem Prognosecharakter von Kostenermittlungen wurde gemäß den Regeln des Kostenstabilen Bauens³⁾ in Abhängigkeit von der Planungstiefe eine finanzielle Varianz kalkuliert und in den Mietpreis einbezogen.

Die Sprinkenhof kalkuliert mit einer Kostenvarianz von 12,2 %, d.h. 4,99 Mio. Euro. Das Vorhaben CHYN ist auf Grund der sehr hohen technischen Anforderungen aus den Bereichen Physik und Biologie als ein Projekt mit überdurchschnittlich hoher Komplexität zu bewerten. Der Ansatz für die Kostenvarianz ist u.a. durch folgende Faktoren beeinflusst:

- Auf Grund der nutzerseitig vorgegebenen äußerst hohen Anforderungen an die Schwingungsentkopplung bestimmter Raumgruppen innerhalb des Gebäudes sind mehrfach ver-

²⁾ Die Basiskosten umfassen die Kostengruppen 200–500 nach DIN 276-1: 2006-11 (Herrichten und Erschließen, Bauwerk — Baukonstruktionen, Bauwerk — Technische Anlagen, Außenanlagen).

³⁾ Drucksache 20/6208, Kostenstabiles Bauen, S. 20.

- schiedenartige Gründungsarten nebeneinander nötig.
- Diese Konstruktionen bedürfen einer besonders bemessenen Schall- und Schwingungsentkopplung von- und untereinander.
 - Es gibt einen besonders hohen Anteil an hochinstallierten Laborflächen und den zugehörigen Funktions- und Labortechnikräumen.
 - Es sind besondere Schall- und Akustikanforderungen in den ca. 60 technischen Laborbereichen untereinander und zu den technischen Versorgungseinrichtungen und -räumen zur Medienversorgung des Betriebes in Abhängigkeit eines effizient gestalteten Laborbetriebes nötig.
 - Es handelt sich um eine sehr anspruchsvolle Reinraumtechnik mit daraus folgenden baukonstruktiv und gebäudetechnisch sehr aufwändigen und anspruchsvollen Abstimmungs- und Herstellungsprozessen.
 - Es besteht ein besonders hoher Anteil an hochkomplexer und aufwändiger Installation von haustechnischen und labortechnischen Gebäudekomponenten mit laborweise unterschiedlichen Anforderungskonstellationen.

Preissteigerungen in Höhe von 2,54 Mio. Euro

Die Preissteigerungen werden von der Sprinkenhof mit rd. 2,54 Mio. Euro bewertet. Für die Berechnung der Preissteigerung wurde die Hälfte der Bauzeit (Baubeginn August 2014 – Fertigstellung November 2016) zuzüglich der Zeit zwischen der Erstellung der Entwurfsplanung (September 2013) und dem Baubeginn (August 2014) sowie eine durchschnittliche Baupreissteigerung von 2,9% zugrundegelegt. Das entspricht einer Preissteigerung von 6,2% auf die Basiskosten bis zur geplanten Fertigstellung in 2016. Die über dem durchschnittlichen Baupreisindex liegende Preissteigerung begründet die Sprinkenhof mit dem sehr hohen Technikanteil des Gebäudes und den statistisch überdurchschnittlichen Preissteigerungsraten der technischen Gewerke in den vergangenen Jahren.

Baunebenkosten von 9,02 Mio. Euro

Die Baunebenkosten sind die Kosten für Baumanagementleistungen und die Planungskosten für Architekten, Statiker, Ingenieure und Sachverständige, Genehmigungsgebühren und Bauversicherungsprämien. Sie belaufen sich auf insgesamt 9,02 Mio. Euro. Die Sprinkenhof übernimmt die Planungsleistungen ab der Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung). Die Planungsleistungen bis zur Genehmigungsplanung (Leis-

tungsphasen 1 bis 4) in Höhe von 3,41 Mio. Euro wurden von der BWF beauftragt und finanziert. Die von der BWF finanzierten Baunebenkosten sind nicht Teil des Baubudgets. Sie sind jedoch Teil der Baunebenkosten des Projekts gemäß der Kostendarstellung des Kostenstabilen Bauens.⁴⁾

Kostenrisiken in Höhe von 3,98 Mio. Euro

Die Sprinkenhof übernimmt sämtliche verbliebenen Kostenrisiken, soweit sie nicht auf nachträglichen Änderungen des Nutzers beruhen. Sowohl die besonderen Kostenrisiken als auch die allgemeinen unternehmerischen Risiken liegen in der Risikosphäre der Sprinkenhof. Diese Risiken wurden hinsichtlich Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung bewertet und mit rd. 3,98 Mio. Euro beziffert. Insbesondere folgende Risikopositionen wurden dabei berücksichtigt:

- Baukostenrisiko: Risiko der Überschreitung der kalkulierten Baukosten infolge von Fehlkalkulationen, unerwarteten Preissteigerungen oder Insolvenzen,
- Leistungserbringungsrisiko: Risiko, die vertraglichen Leistungen auch unter erschwerten und widrigen Bedingungen termingerecht erbringen zu müssen (Witterung, Streik, Lieferzeiten, Angebotsoligopole),
- Risiko der Änderung gesetzlicher Bestimmungen, Vorschriften oder Richtlinien o. ä.,
- Risiko, dass der Baugrund nicht den Erwartungen hinsichtlich Tragfähigkeit, Altlasten, Schadstoffen, Kampfmitteln und Denkmalfunden entspricht,
- Risiko der tatsächlichen und faktischen Nichterfüllbarkeit der vertraglich zugesicherten Eigenschaften und
- Risiken der Inbetriebnahme: Bauzeitrisiko der nicht termingerechten Fertigstellung, Risiko von Schäden am Gebäude und Risiko der Nichtverfügbarkeit des Gebäudes.

Diesen Risiken wird z.B. dadurch begegnet werden, dass

- eine für die Risiken verantwortliche Person eigens für das Projekt benannt wird,
- ein Vertrags- bzw. Nachtragsmanagement mit Fachpersonal eingerichtet wird,
- bei Vertragsverletzungen sehr frühzeitig gehandelt und durch schriftliche Aufforderung, Abmahnen (in Verzug setzen), Androhung der Kündigung sowie Kündigung das Verfahren aktiv gesteuert wird,

⁴⁾ Siehe Anlage „Kostendarstellung gem. Drucksache 20/6208 Kostenstabiles Bauen“.

- bei einer Beendigung des Vertragsverhältnisses mit einer Auftragnehmerin oder einem Auftragnehmer vor Vollendung der Leistung vergaberechtliche Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um möglichst kurze Unterbrechungen in der Leistungserbringung zu erreichen und zusätzlich Vertragserfüllungsbürgschaften gemäß den gesetzlichen Vorschriften vereinbart werden,
- bei drohender Bauzeitverlängerung und infolgedessen drohenden Vertragsstrafen und Schadenersatzansprüchen der UHH Beschleunigungsmaßnahmen (längere Arbeitszeiten, schnellere Bauverfahren) vorgesehen werden,
- eine baubegleitende Qualitätssicherung und ein Inbetriebnahmemanagement gemeinsam mit der UHH zur Risikoreduzierung durchgeführt wird und
- die Sprinkenhof dreimal im Jahr über den Stand und die Entwicklung der Risikosteuerung berichten wird. Im Rahmen der Kontrollfunktion des Mieters gegenüber der KG wird auch überprüft, ob die wesentlichen Risiken erfasst, nachvollziehbar bewertet und effektiv gesteuert werden.

Tabelle 1: Baubudget und Angebotspreis der Sprinkenhof

CHYN			Angebot Sprinkenhof	
Kostendefinition			Kostenbestandteile	
			in Mio. Euro	
Gesamtkosten	Gesamtbaukosten	„Baukosten“	Basiskosten:	41,02
			Ansatz für Kostenvarianz:	4,99
			Preissteigerungen:	2,54
			Baunebenkosten: (Planungskosten)	9,02
	Gesamtbaukosten (Summe Baukosten + Baunebenkosten):			57,57
			Grunderwerbskosten:	–
			Einrichtungskosten:	–
			Besondere Kostenrisiken:	3,98
Summe Baubudget:			61,55	
			Zwischenfinanzierungskosten	1,84
Angebot Sprinkenhof			63,39	
			Investitionskosten-zuschuss	-17,26
Basis für Mietberechnung / Kredithöhe			46,13	

Zwischenfinanzierungskosten

Die Zwischenfinanzierungskosten in Höhe von 1,84 Mio. Euro gehören zum Angebotsumfang der Sprinkenhof und finden Eingang in die Mietberechnung. Der Berechnung liegt ein kurzfristiger Zinssatz von 3,32 % und eine Planungs-, Bau- und Einrichtungszeit von 2½ Jahren zugrunde.

Bundesmitfinanzierung Forschungsbauten und Großgeräte/Investitionskostenzuführung

Das Gebäude wird nach Artikel 91 b Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 GG „Forschungsbauten an Hochschulen einschließlich Großgeräten“ mit Bundesmitteln gefördert. § 9 Absatz 1 Ausführungsvereinbarung über die gemeinsame Förderung von Forschungsbauten an Hochschulen einschließlich Großgeräten (AV-FuG) sieht vor, dass die Mittel für die Förderung je zur Hälfte von Bund und Ländern getragen werden. Hamburg hatte in seinem Antrag auf der Grundlage der von Bund und Ländern beschlossenen Kostenrichtwerte der Bauministerkonferenz für Hochschulgebäude wegen des hohen Anteils hochleistungsfähiger Labore die Richtwertgruppe für hochinstallierte Institutsbauten zugrunde gelegt. Für das Vorhaben wurden Gesamtkosten von rd. 52,11 Mio. Euro zur Mitfinanzierung angemeldet. Die Schätzung hat der Bund nicht anerkannt, sondern eine eigene Schätzung von nur 42,73 Mio. Euro für die Förderung zugrunde gelegt.

Die Bewilligung des Bundes für den Forschungsbau beträgt 21,37 Mio. Euro. Davon entfallen 17,26 Mio. Euro auf das Gebäude und 1,54 Mio. Euro bzw. 2,57 Mio. Euro auf Ersteinrichtung bzw. Großgeräte. Die Mittel werden seit 2012 in einem pauschalierten Verfahren innerhalb von fünf Jahren ausgezahlt und beginnend ab dem vierten Quartal 2014 jeweils an die KG als Investitionskostenzuführung weitergeleitet.

Die Bundesmittel für das CHYN in Höhe von 2,76 Mio. Euro für 2012 wurden zugunsten des Gesamthaushalts vereinnahmt. Da diese Mittel durch die BWF zweckgebunden für den Forschungsbau einzusetzen sind, werden sie aus nicht mehr benötigten Haushaltsresten der BWF im Resteverfahren 2013/2014 bereitgestellt.

Durch die Investitionskostenzuführung an die KG reduziert sich die Kreditaufnahme auf 46,13 Mio. Euro. Dieser Effekt ist in der Mietberechnung berücksichtigt.

Alle genannten Positionen, bis auf die Zwischenfinanzierungskosten und die Investitionskostenzuführung, finden sich auch in der Kostendarstellung gemäß Kostenstabilem Bauen wieder⁵⁾. Dar-

über hinaus sind dort auch die Planungskosten in Höhe von 3,41 Mio. Euro zur Erstellung der Mietbaubeschreibung sowie die Ersteinrichtungsmittel einschließlich des Anteils aus Bundesmitteln (4,11 Mio. Euro) für den Neubau aufgeführt.

5.1.2 Garantierter Maximalpreis

Für das Baubudget der Sprinkenhof wurde eine Kostenobergrenze in Form eines „garantierten Maximalpreises“ (GMP) mit der KG vereinbart. Dadurch trägt die Sprinkenhof die über das vereinbarte Baubudget hinausgehenden Kosten. Nach schlüsselfertiger Herstellung des Gebäudes legt die Auftragnehmerin eine Abrechnung der tatsächlichen Kosten vor und berechtigt die Auftraggeberin, alle diesbezüglichen Unterlagen und Rechnungen einzusehen (Prinzip der „open books“). Hierauf basierend wird der endgültige Preis festgesetzt. Dieser beinhaltet die tatsächlichen Fremdkosten einschließlich Totalübernehmerzuschlag und Eigenhonoraren der Sprinkenhof nach den Verwaltungsvorschriften über die Durchführung von Bauaufgaben der FHH, soweit die Summe daraus den vereinbarten GMP nicht überschreitet. Unterschreiten die so ermittelten Ist-Kosten den GMP, partizipieren die Vertragsparteien an der Differenz. Die Sprinkenhof hat keinen Anspruch auf Erhöhung des GMP, soweit nicht vertraglich ausdrücklich etwas anderes geregelt ist (z.B. Leistungsänderungen durch die Auftraggeberin).

Ziel des Verfahrens ist es, zum einen zugunsten der Sprinkenhof Unwägbarkeiten Rechnung zu tragen, die ihr entstehen, weil sie das Kosten- und Terminrisiko trägt. Zum anderen soll zugunsten der UHH und letztendlich des Einzelplans 3.2 (siehe 5.1.3) eine Reduzierung der Miethöhe vorgenommen werden, indem der nach der Fertigstellung festgestellte tatsächliche Preis als Basis für die Berechnung der Miete gilt.

5.1.3 Miethöhe

Für die Berechnung der Miethöhe wird ein Amortisationszeitraum von 40 Jahren zugrunde gelegt. Das Mietverhältnis zwischen UHH und KG beginnt mit der Abnahme des fertiggestellten Gebäudes mit einer Mietfläche⁶⁾ von 12.490 m². Diese erfolgt nach derzeitiger Planung spätestens im Herbst 2016.

⁵⁾ Siehe Anlage 1 „Kostendarstellung gem. Drucksache 20/6208 Kostenstabiles Bauen“.

⁶⁾ Die Mietfläche umfasst die Nettogrundfläche (NGF). Diese setzt sich zusammen aus NF 1–6 (ehemals HNF; 4.650 m²), den Sonstigen Nutzflächen NF 7 (280 m²), der Technischen Funktionsfläche TF (5.030 m²) und der Verkehrsfläche (2.530 m²).

Die KG bietet die Erstellung des CHYN für eine jährliche Miete von 2,94 Mio. Euro an. Umgerechnet auf einen monatlichen Mietzins ergibt das eine Belastung in Höhe von 19,61 Euro pro Quadratmeter Mietfläche.

Die Miete ist hinsichtlich der Finanzierungskosten indikativ, da mit den Banken erst nach erfolgtem Bürgerschaftsbeschluss ein fester Zinssatz vereinbart werden soll. Bis zur Quotierung eines festen Finanzierungsangebotes besteht daher ein

Zinsänderungsrisiko. Es ist eine Sensitivitätsanalyse mit einer Schwankungsbreite von + - 40 Basispunkten vom mittleren, der Miete zugrunde liegenden Zinssatz von 3,32 % durchgeführt worden. Im Worst Case, also bei einem Zinssatz von 3,72 % bei Vertragsabschluss, erhöht sich die Miete nach dieser Analyse um ca. 0,89 Euro pro Quadratmeter auf 20,50 Euro pro Monat pro Quadratmeter Mietfläche. Im Best Case reduziert sich der Mietpreis auf 18,74 Euro.

Tabelle 2: Miete

Miete und Betriebskosten	Mio. Euro p.a.	Euro p.m/m ²
Zins- und Tilgungszahlungen	2,10	14,01
Instandhaltung, Verwaltung, Kosten KG	0,84	5,60
Miete	2,94	19,61
UHH (Gebäudebetrieb, Medien)	1,13	7,55

Im Rahmen der Miete übernimmt die KG die Instandhaltung für 0,68 Mio. Euro jährlich. Auf den Quadratmeter Mietfläche entfallen daher je Monat 4,55 Euro. Für die Verwaltungsleistungen berechnet sie 0,06 Mio. Euro p.a., die Kosten der Gesellschaft werden auf 0,10 Mio. Euro p.a. geschätzt. Insgesamt errechnen sich für die Leistungen während der Betriebsphase monatlich pro Quadratmeter Mietfläche 5,60 Euro. Dieser Betrag stellt eine erste Kalkulation dar, die insbesondere anhand einer bauteilbezogenen Untersuchung und der Klärung der Schnittstellenthematik zwischen Vermieter und Mieter zu prüfen und der Betrag dementsprechend anzupassen sein wird.

Die weiteren betrieblichen Leistungen liegen im Verantwortungsbereich der Mieterin. Die Kosten hierfür betragen einschließlich der Medienkosten rund 1,13 Mio. Euro jährlich⁷⁾. Dies entspricht monatlichen Kosten von 7,55 Euro pro Quadratmeter Mietfläche.

Die Kreditaufnahme soll über eine 100 %-ige Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg besichert (siehe Ziff. 5.2.1). Auf Bürgerschaftsgebühren kann dann verzichtet werden. Dabei wird EU-Beihilfekonformität unterstellt, die sich derzeit in der Überprüfung befindet (vgl. Ziffer 5.2.1). Soweit die Beachtung des EU-Beihilferechts zu einer geringeren Verbürgung von 80 % der Kreditsumme zwingen sollte, erhöhte sich die Miete auf

Grund des höheren Kreditzinses auf 3,01 Mio. Euro p.a. bzw. 20,09 Euro pro Quadratmeter Mietfläche zzgl. einer mit zunehmender Tilgung fallenden Bürgerschaftsgebühr, die im ersten Jahr 0,37 Mio. Euro bzw. monatlich 2,47 Euro pro Quadratmeter betrüge.

5.2 Auswirkungen auf den Haushalt

Einige Kostenpositionen – steuerrechtliche Prüfung der gesellschaftsrechtlichen Umsetzung, bilanzielle Auswirkungen der Grundstücksübertragung (siehe Ziff. 4.2), Zwischenfinanzierung (siehe Ziff. 5.1.1), Abrechnung GMP (siehe Ziff. 5.1.2), langfristige Finanzierungskosten, Instandhaltungskosten (siehe Ziff. 5.1.3), Bürgerschaftshöhe und Anfall von Bürgerschaftsgebühren – können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht endgültig kalkuliert werden. Der Senat wird der Bürgerschaft zu gegebener Zeit über die tatsächlich anfallenden Kosten berichten.

5.2.1 Erhöhung des Bürgerschaftsrahmens für die GmbH & Co. KG

⁷⁾ Die Summe setzt sich zusammen aus 0,36 Mio. Euro für gebäudebetriebliche Leistungen (Reinigung, Ver- und Entsorgung, Objektschutz, etc.) und 0,77 Mio. Euro für Medien (Heizung, Strom, Wasser, Abwasser, Müll). Die Ermittlung der Kosten erfolgte auf Basis der Kostenschätzrichtlinien der Finanzbehörde.

Vorgesehen ist die Verwirklichung des Vorhabens durch die KG als Vermieterin. Um dieser eine möglichst günstige Kreditaufnahme zu ermöglichen, ist die Übernahme von Sicherheitsleistungen erforderlich. Hinsichtlich der EU-konformen Höhe der Besicherung ist maßgeblich, ob die KG hierbei unter das EU-rechtliche Verbot staatlicher Beihilfen fällt. Diese Frage bedarf noch der Klärung, wobei eine bedeutsame Rolle der bei der EU-Kommission beantragten Stellungnahme zur Finanzierung der CCH-Revitalisierung in einem Vergleichsmodell zufällt. Wird eine Anwendbarkeit des EU-rechtlichen Beihilfeverbots verneint, wäre eine 100%ige Verbürgung möglich, ansonsten sind bereits 80 % von der EU-Kommission als beihilferechtlich zulässig anerkannt worden. Ausgehend von einer Kreditaufnahme bis zu 46,2 Mio. Euro (siehe Tabelle 1, Kredithöhe), wird eine entsprechende Ermächtigung zur Übernahme von Sicherheitsleistungen in Artikel 5 Nr. 3b des Haushaltsbeschlusses 2013/2014 für 2014 beantragt (Petitum Nr. 1).

5.2.2 Einmalige Auswirkungen

Ersteinrichtungskosten (einschließlich Großgeräte)

Der Hamburger Anteil an den Einrichtungskosten in Höhe von 8,46 Mio. Euro soll in vollem Umfang 2016 im Haushaltsplan 2015/2016 ermächtigt werden. Hinzu kommen die im Rahmen der Forschungsförderung vom Bund zugesagten Mittel für Ersteinrichtung einschließlich Großgeräte in Höhe von 4,11 Mio. Euro.

5.2.3 Laufende Auswirkungen

Mietzuführung und Bewirtschaftungskosten der UHH

Die von der BWF an die UHH zu zahlende Mietzuführung beträgt nach derzeitigem Berechnungsstand (siehe Ziff. 5.1.2 und 5.1.3) 2,94 Mio. Euro p.a. Die jährliche, bei der UHH verbleibende Zuführung für die Bewirtschaftung beträgt 1,13 Mio. Euro. Die erforderlichen Mittel werden im Einzelplan 3.2. in der Produktgruppe 246.03 Bau und Investitionsplanung des Aufgabenbereichs Steuerung und Service ab 2017 in Höhe von jährlich 4,07 Mio. Euro berücksichtigt und im Wirtschaftsplan der UHH als Einnahmen ausgewiesen. Für 2016 werden entsprechend Mittel in Höhe von 2,04 Mio. Euro zur Verfügung gestellt werden. Die konsumtive Zuführung mindert als Aufwand jeweils im Jahr der Zuschussgewährung über die Ergebnisrechnung das Eigenkapital der Freien und Hansestadt Hamburg.

5.2.4 Anlagevermögen und Abschreibungen

Es ergeben sich folgende Auswirkungen auf die Vermögenslage der Freien und Hansestadt Hamburg:

Ersteinrichtungskosten

Der Hamburger Anteil an den Mitteln für die Ersteinrichtung wird der UHH als Investitionskostenzuführung in 2016 in Höhe von 8,46 Mio. Euro zur Verfügung gestellt. Die Rechte aus der Zuführung sind als immaterieller Vermögensgegenstand zu aktivieren und erhöhen damit das Anlagevermögen der Freien und Hansestadt Hamburg. Sie sind über eine Nutzungsdauer von sieben Jahren abzuschreiben. Geplant ist eine Aktivierung zur Jahresmitte, sodass in 2016 Abschreibungen in Höhe von 0,60 Mio. Euro und ab 2017 Abschreibungen in Höhe von 1,21 Mio. Euro entstehen. Die jährlichen Abschreibungen mindern über die Ergebnisrechnung das Eigenkapital der Freien und Hansestadt Hamburg, sie sind im Haushalt der BWF berücksichtigt.

Grundstück, Planungsleistungen

Der Vorgang der Einbringung des Grundstücks und der Planungsleistungen in die KG durch die Stadt stellt aus bilanzieller Sicht einen Aktivtausch dar. Das in den Aktiva der Bilanz enthaltene Anlagevermögen (Grundstück und Planungsleistungen) wird eingetauscht gegen eine ebenfalls dort aufgeführte Finanzanlage, welche den durch die Einbringung geschaffenen Beteiligungswert an der Gesellschaft (KG) abbildet. Es finden keine liquiditätswirksamen Vorgänge statt. Für den Empfänger des Anlagevermögens ist daher zu berücksichtigen, dass keine Kassenmittel in diesem Zusammenhang zur Verfügung gestellt werden können. Sofern eine (vorgeschriebene und daher erforderliche) Bewertung des Grundstückes bei Einbringung genau dem bisher im Anlagevermögen gezeigten Buchwert der Anlage entspricht, entstehen daraus keine Auswirkungen auf das laufende Ergebnis der Behörde. Das Eigenkapital der Stadt wird nicht verändert.

Investitionskostenzuführung an die KG

Die aus der Investitionskostenzuführung an die KG in Höhe von 17,26 Mio. Euro aus Bundesmitteln resultierenden Rechte sind im Jahr der Fertigstellung und Übergabe des Mietobjektes an den Nutzer als immaterieller Vermögensgegenstand zu aktivieren und erhöhen damit das Anlagevermögen. Die Abschreibungsdauer ergibt sich aus der Laufzeit des Nutzungsrechts. Das Nutzungsrecht entsteht im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses und besteht während der Mindestmietdauer (20 Jahre). Die jährlichen Ab-

schreibungen in Höhe von 0,86 Mio. Euro mindern über die Ergebnisrechnung das Eigenkapital der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die Jahresraten des Bundeszuschusses werden auf der Passivseite der Bilanz ab der Aktivierung des immateriellen Vermögensgegenstandes als Sonderposten ausgewiesen. In der Anlagenbuchhaltung wird der erhaltene Zuschuss den daraus finanzierten Vermögensgegenständen zugeordnet. Der Sonderposten ist daher über die Laufzeit des Nutzungsrechts ertragswirksam aufzulösen. Die jährlichen Erträge in Höhe von 0,72 Mio. Euro erhöhen über die Ergebnisrechnung das Eigenkapital der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die Differenz zwischen den entstehenden Abschreibungen auf die Investitionskostenzuführung an die KG und den Erträgen aus der Auflösung des Sonderpostens in Höhe von 0,14 Mio. Euro, der diesen Zuführungen in der Anlagenbuchhaltung zugeordnet ist, wird aus bereits ermächtigten Abschreibungen des Einzelplans 3.2 gedeckt.

Investitionskostenzuführung an die UHH

Für die an die UHH aus Bundesmitteln gezahlte Investitionskostenzuführung in Höhe von 4,11 Mio. Euro ist der Sonderposten über eine Nutzungsdauer von sieben Jahren ertragswirksam aufzulösen. Bei einer Aktivierung der Investitionskostenzuführung und einer zeitlich analogen Bildung des Sonderpostens zur Jahresmitte erhöhen die jährlichen Erträge in Höhe von 0,29 Mio. Euro in 2016 und in Höhe von 0,58 Mio. Euro ab 2017 über die Ergebnisrechnung das Eigenkapital der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die aus Bundesmitteln finanzierte Investitionskostenzuführung in Höhe von 4,11 Mio. Euro an die UHH ist über eine Bindungszeit von sieben Jahren abzuschreiben. Geplant ist eine Aktivierung zur Jahresmitte, sodass in 2016 Abschreibungen in Höhe von 0,29 Mio. Euro und ab 2017 Abschreibungen in Höhe von 0,58 Mio. Euro entstehen. Die jährlichen Abschreibungen mindern über die Ergebnisrechnung das Eigenkapital der Freien und Hansestadt Hamburg, sie sind im Haushalt der BWF berücksichtigt.

5.3 Auswirkungen auf die Vermögenslage der Freien und Hansestadt Hamburg

Beteiligungswerte abgebildet durch die Kommanditgesellschaft

Die künftige Ergebnissituation der zu gründenden KG nach Fertigstellung der Baumaßnahme und Inbetriebnahme wird hauptsächlich von nachfolgenden Faktoren beeinflusst:

- Die Mieterin zahlt auf Basis eines langfristigen Mietvertrages eine monatlich gleichbleibende Miete. Damit wird jederzeit ein Ausgleich der zahlungswirksamen Geschäftsvorfälle der Immobilienfinanzierung (insbesondere Bedienung des aufzunehmenden Annuitätendarlehens) sichergestellt.
- Auf Grund des aufgenommenen Fremdkapitals zur Finanzierung der Immobilie ist die Annuität (der Betrag aus Zinsen und Tilgung) regelmäßig an den Kreditgeber zu zahlen. Dieser Betrag ändert sich während der Kreditlaufzeit nicht. Für die KG bietet die feste Annuität eine konstante und stetige Kalkulationsgrundlage zur Bestimmung der gleichbleibenden Mietrate. Im Rahmen der Rechnungslegung wird der Zinsaufwand ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen, die Tilgung hingegen reduziert in der Bilanz den Bestand der Verbindlichkeiten gegenüber Fremdkapitalgebern. Zu Beginn des Finanzierungszeitraumes ist der Zinsanteil sehr hoch und die Tilgungsraten noch anteilig gering. Infolge der jährlich ständig fortschreitenden und stetig anwachsenden Tilgungsanteile werden die ergebniswirksamen Zinsanteile immer geringer.
- Über die angenommene Nutzungsdauer der Immobilie von 50 Jahren erfolgt eine lineare Abschreibung, die monatlich gleichbleibende Aufwendungen aus dem Werteverzehr des Anlagegutes in der Ergebnisrechnung auslöst.

Über die gesamte Laufzeit des Lebenszyklus der Immobilie wird ein angemessener kalkulatorischer Überschuss – auch zur Risikobegrenzung – eingepreist. Da in den ersten Jahren des Lebenszyklus der Immobilie die ergebniswirksamen Kostenbestandteile Zinsen und Abschreibungen über den konstanten Mieteinnahmen liegen, laufen in den ersten ca. 17 Jahren fortlaufend Fehlbeträge aus der Geschäftstätigkeit der KG bis zu einer kumulierten Größe von rund 4.129 Tsd. Euro auf, die das Eigenkapital der KG entsprechend kontinuierlich reduzieren.

Ab dem 18. Jahr werden auf Grund des Finanzierungsmodells im Gegenzug ständig steigende Überschüsse in der Ergebnisrechnung entstehen und das Eigenkapital sukzessive wiederherstellen. Der sog. Break-even-point (kompletter Ausgleich aller aufgelaufenen Anlaufverluste) wird voraussichtlich nach etwa 33 Jahren Geschäftstätigkeit der KG erreicht werden.

Damit die Gesellschaft in den ersten 17 Jahren der Geschäftstätigkeit angesichts der anfallenden ergebniswirksamen Fehlbeträge nicht in die Ge-

fahr der bilanziellen Überschuldung gerät, wird im Rahmen der Transaktion Grundvermögen in die KG eingebracht, dass derzeit mit einem Buchwert von 1.490 Tsd. Euro dem Verwaltungsvermögen der BWF zugeordnet ist. Neben dem eingebrachten Vermögenswert des Grundvermögens werden zusätzlich bereits von der BWF erbrachte Planungsleistungen in Höhe von 3.414 Tsd. Euro in die KG eingebracht und mit der Immobilie schließlich über 50 Jahre abgeschrieben. Die beiden Einbringungen sind gemäß der Zeitreihe (Anlage 2) ausreichend, um eine bilanzielle Überschuldung der KG zu verhindern.

Für künftige Konzern- und Einzelabschlüsse der Stadt ist zu berücksichtigen, dass die auflaufenden Bilanzverluste der KG das Eigenkapital der Gesellschaft reduzieren werden. Da mit der Einbringung des Grundstückes und der Planungsleistungen der Gegenwert als Finanzanlage mit den Gesellschaftsrechten an der KG bei der Stadt bilanziert werden wird, sind Reduzierungen des Gesellschaftswertes spiegelbildlich auch durch

die Teilabschreibung von Werten der Finanzanlage bei der Stadt in dem relevanten Einzelplan als Aufwendungen (nicht finanzwirksam) einzuplanen.

6. **Petitum**

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle

- in Artikel 5 des Haushaltsbeschlusses für das Haushaltsjahr 2013/2014 folgende Nummer 3b anfügen: „3b. Der Senat wird ermächtigt, Sicherheitsleistungen zur Erleichterung und Absicherung der Kreditaufnahme zugunsten einer für Finanzierungs- und Vermietungszwecke des Neubaus CHYN gegründeten GmbH & Co. KG im Haushaltsjahr 2014 bis zur Höhe von 46,13 Mio. Euro zu übernehmen.“
- der Errichtung des Neubaus für das CHYN und den in der Drucksache dargestellten finanziellen Folgen im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells zustimmen.

7. **Anlagen**

Anlage 1

Kostendarstellung gem. Drucksache 20/6208 Kostenstabiles Bauen

CHYN		Kostenermittlungsstufe (Kosten einschl. MwSt.)					
		Kosten- rahmen	Kosten- schätzung	Kosten- berechnung	Kosten- anschlag	Kosten- feststellung	
Kosten- definition	Kosten- bestandteile	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in Mio. Euro	
Gesamtkosten	Gesamtbaukosten	Baukosten	Basiskosten:		41,02		
			Ansatz für Kostenvarianz:		4,99		
			Preis- steigerungen:		2,54		
			Baunebenkosten: (Planungskosten)		12,44		
	Gesamtbaukosten (Summe Baukosten + Baunebenkosten):				60,99		
		Grunderwerbs- kosten:			-		
		Einrichtungs- kosten:			12,60		
		Besondere Kostenrisiken:			3,98		
	Summe				77,57		

Anlage 2
Ergebniswirkungen
für die KG aus dem CHYN-Projekt

(Werte in Tsd. Euro)	Gründung	Jahr 1	Jahr 5	Jahr 10	Jahr 15	Jahr 20	Jahr 25	Jahr 30	Jahr 35	Jahr 40
kumulatives Bilanzergebnis (Überschuss / Fehlbetrag)	-422,2	-1.916,0	-3.292,8	-4.034,8	-4.029,4	-3.144,0	-1.222,5	1.918,8	6.496,5	
- davon Abschreibungen auf eingebrachte Planungsleistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	22.356,0	29.808,0	37.260,0	44.712,0	52.164,0	59.616,0
Eigenkapital der Gesellschaft	4.954,4	4.954,4	4.954,4	4.954,4	4.954,4	4.954,4	4.954,4	4.954,4	4.954,4	4.954,4
- davon Stammkapital	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0
- davon Kapitalrücklage aus Grundstückeinbringung	1.490,4	1.490,4	1.490,4	1.490,4	1.490,4	1.490,4	1.490,4	1.490,4	1.490,4	1.490,4
- davon Kapitalrücklage aus Einbringung Planungs- Istg.	3.414,0	3.414,0	3.414,0	3.414,0	3.414,0	3.414,0	3.414,0	3.414,0	3.414,0	3.414,0
Eigenkapital nach Ergebnisverrechnung	4.954,4	4.532,2	3.038,4	1.661,6	919,6	925,0	1.810,4	3.731,9	6.873,2	11.450,9

Wendepunkt wird im **Jahr 17** erreicht mit negativem Ergebnis von **-4.129,3 Tsd. Euro** Inanspruchnahme EK bis auf 825,1 Tsd. Euro Restbetrag

break-even- point wird im **Jahr 33** erreicht