

## Genossenschaftliche Finanzierung

Laufzeit 25 Jahre: Schule in Hamburg mit Wohnungen

(BS/Wilmar Dix\*) In Hamburg ist erstmalig ein Schulneubau im Rahmen eines PPP-Projekts realisiert worden. Der Neubau der Katharinschule, einer Grundschule für 375 Kinder in der Hafencity Hamburg, wurde im September feierlich eingeweiht. Im Mai 2007 hatte der Hamburger Senat den Beschluss für diesen Neubau gefasst und nur wenige Monate später begann die Bauphase.



Die Katharinschule in Hamburgs Hafencity: Der Pausenhof ist auf dem Dach; 30 Wohnungen befinden sich zur Zweitvermietung in dem Gebäudekomplex.

Foto: BS/DG HYP

Der fünfgeschossige Gebäudekomplex beinhaltet neben der Katharinschule eine Kindertagesstätte mit Platz für 100 Kinder, deren Betrieb schon im Frühjahr aufgenommen wurde, sowie 30 Wohnungen zur Zweitnutzung. Diese ungewöhnliche Kombination in Form der Ergänzung der Bildungseinrichtungen durch die Wohnungen war zur Komplettierung der "städtebaulich geforderten Kubatur" erforderlich, weil die Stadt Hamburg eine "Mindesthöhe des Gebäudes zur Sicherung einer einheitlichen Fassadenabwicklung mit der Nachbarbebauung" vorgeschrieben hat. Da der geforderte Umfang trotz der Integration einer Kindertagesstätte nicht ausgefüllt werden konnte, floss in die Planung der Bau von 30 Wohnungen mit ein.

### Mittelstand: Investor und Wohnungshausherr

Architektonisch ist das Gebäude eine Besonderheit: Der Pausenhof befindet sich auf dem Dach. Er ist mit einer berankten Umwehrgang ausgelegt und verfügt über ein Schutzdach, das eine Nutzung auch bei Regen und starker Sonneneinstrahlung erlaubt. Dadurch können sich die Kinder auf einem sicher abgegrenzten Raum frei bewegen und für die Nachbarn ist die Geräuschkulisse geringer. Das Gebäude enthält im Erdgeschoss eine Pausenmehrzweckhalle, Cafeteria,

Küche und zwei Unterrichtsräume. In den Obergeschossen sind weitere Klassen- und Lehrerzimmer sowie die Turnhalle untergebracht. Zudem gibt es eine Bibliothek sowie freie Spiel- und Lernzonen. Investor des gesamten Neubaus ist der mittelständische Hamburger Bauunternehmer *Otto Wulff*. Für 25 Jahre hat er sich dazu verpflichtet, das Gebäude werterhaltend instand zu halten und nach festen Maßgaben zu bewirtschaften.

Die Stadt Hamburg bleibt Eigentümerin des gesamten Grundstücks und nutzt zugleich den schulischen Teil des Gebäudes. Gleichzeitig ist *Otto Wulff* in diesem Zeitraum Hausherr der 30 Wohnungen, dem damit die Erträge aus der Zweitnutzung – abgesehen von Zins und Tilgung, die er jährlich an die Stadt Hamburg überweisen muss – zustehen. Gleichzeitig trägt der Bauunternehmer aber auch das entsprechende Risiko, die Wohnungen zu vermieten sowie die Kosten für die laufende Bauunterhaltung und Bewirtschaftung dieses Gebäudedetails.

### Genossenschaftlicher FinanzVerbund

Finanzierer und Finanzpartner des Projekts, dessen Gesamtinvestitionsvolumen 17,4 Millionen Euro beträgt, sind die drei genossenschaftlichen Verbundunternehmen DG HYP, DZ BANK AG und Hamburger

Volksbank. Die Finanzierung der Bauphase der Katharinschule hat die DZ BANK übernommen. Die DG HYP ist für die Endfinanzierung in Höhe von 12,6 Millionen Euro zuständig, deren Laufzeit 25 Jahre ab Fertigstellung des Objekts beträgt. Danach geht die Katharinschule in das Eigentum der Stadt Hamburg über. Der dritte beteiligte Verbundpartner, die lokal ansässige Hamburger Volksbank, übernimmt die Kontoführung in der Bewirtschaftungsphase der Schule.

### Zeichen der Verlässlichkeit in schwierigen Zeiten

Für die Stadt Hamburg ist die Katharinschule in der Hafencity von großer Bedeutung, denn in dem neuen Stadtteil leben und arbeiten zunehmend mehr Menschen. Mit der neuen Ganztagschule und der Kindertagesstätte direkt vor Ort können sie Familie und Beruf besser vereinbaren, was gleichzeitig zur Steigerung der Attraktivität in der Hamburger Hafencity beiträgt. Dem genossenschaftlichen FinanzVerbund ist es ein wichtiges Anliegen, auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten in sinnvolle PPP-Projekte zu investieren, um ein Zeichen der Verlässlichkeit zu setzen.

*\*Wilmar Dix ist Leiter PPP bei der DG HYP Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg.*