

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 10.02.17

und Antwort des Senats

Betr.: Kostenanstieg und höhere Risiken beim „Neuen Bezirksamt Hamburg Mitte“ – Ist der Senat bei diesem Bauprojekt bewusst intransparent oder völlig planlos?

In der Drs. 21/6484 wurde der Senat nach den aktuellen Umbaukosten für das 2015 von der Stadt über den Landesbetrieb Immobilienmanagement (LIG) erworbene Axel-Springer-Gebäude an der Kaiser-Wilhelm-Straße/Caffamacherreihe gefragt. Gemäß Antwort des Senats vom 4.11.2016 ging die Kostenschätzung von Gesamtbaukosten von 19,61 Millionen Euro aus. Davon entfielen unter anderem 13,76 Millionen Euro auf die Basiskosten sowie 3,10 Millionen auf Baunebenkosten.

Aus dem aktuellen Bericht des Senats zum Bau-Monitoring in Drs. 21/7484 geht allerdings hervor, dass bereits im September 2016 eine Kostenberechnung vorlag, nach der die Gesamtbaukosten bei 29,21 Millionen Euro liegen. Darin enthalten sind Basiskosten von 19,02 Millionen Euro sowie Baunebenkosten von 3,78 Millionen Euro. Zusätzlich wurden für dieses Projekt rückwirkend nachträglich Einrichtungskosten in die Kalkulation aufgenommen.

Ich frage den Senat:

1. *Durch welche Stelle wurde die in Drs. 21/7484 angegebene Kostenberechnung beziehungsweise Kostenprognose zum Stichtag 30.09.2016 für das genannte Projekt wann genau angefertigt?*

Die mit Drs. 21/7484 durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) auf Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanung ermittelten Baukosten enthalten unter anderem diejenigen Ausstattungskosten (Mietereinbauten), die einer technischen Planung bedürfen und in der Regel mit dem Gebäude fest verbunden sind. Im Wesentlichen aus Gründen von Synergien im Bauablauf wurden beziehungsweise werden diese nicht – wie ursprünglich vorgesehen – durch den Nutzer, sondern durch den Eigentümer beauftragt.

2. *Welchen weiteren Stellen im Einzelnen liegt jeweils seit welchem Tag die in Drs. 21/7484 angegebene aktuelle Kostenprognose für das Projekt vor?*

Der Senatskanzlei wurde die Kostenprognose des LIG am 11. Oktober 2016 übermittelt.

3. *Warum wurde die Kostenprognose zum Stichtag 30.09.2016 in der Antwort des Senats in der Drs. 21/6484 nicht angeführt?*
4. *Seit wann genau war welchen Stellen im Einzelnen jeweils bekannt, dass die in Drs. 21/6484 dargestellte Kostenschätzung über 19,61 Millionen Euro zu niedrig ist?*

Die Entscheidung zur endgültigen Kostenzuordnung (siehe Antwort zu 1.) wurde im Zusammenhang mit der Erstellung der Drs. 21/7484 im Dezember 2016 getroffen und insofern in Drs. 21/7484, aber noch nicht in Drs. 21/6484 berücksichtigt.

5. *Warum wurden die bisherige Kostenschätzung sowie der Kostenrahmen nachträglich um die Einrichtungskosten angepasst?*

Siehe Antwort zu 1.

6. *Wie wurden im Einzelnen rückwirkend die Einrichtungskosten in Höhe von 11,68 Millionen Euro auf Basis 04/2015 ermittelt, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der Drs. 21/3100 diese Daten gar nicht vollständig vorlagen? Aus welchen Teilbeträgen im Einzelnen für welche einzelnen Einrichtungen und Ausstattungen setzt sich der Betrag von 11,68 Millionen Euro zusammen?*

Die Kosten wurden auf Grundlage der aktuellen Erkenntnisse in den Kostenrahmen übernommen und beinhalten Kosten für IT und Sicherheit (rund 4,4 Millionen Euro), Möblierung und sonstige Ausstattung für Büro- und Sonderflächen (rund 4,2 Millionen Euro), Umzug und Rückbau (rund 0,5 Millionen Euro), Umbau Kita-Fläche 0,6 Millionen Euro und einen Ansatz für Kostenvarianz in Höhe von 20 Prozent (rund 2,0 Millionen Euro).

7. *In welcher Höhe beteiligt sich das Bezirksamt Mitte als Bedarfsträger an den in Drs. 21/7484 aufgeführten Bau- und Einrichtungskosten?*
8. *In welcher Höhe beteiligt sich das Bezirksamt Mitte als Bedarfsträger an weiteren nicht in der Drs. 21/7484 aufgeführten Kosten für dieses Projekt?*
9. *In welcher Höhe und wann genau hat sich jeweils der eingeplante Eigenanteil des Bezirksamtes Mitte an den Kosten des Projekts gegenüber dem in Drs. 21/7484 dargestellten Kostenrahmen verändert?*
10. *Wie hoch ist die derzeit erwartete Jahres-Warmmiete für das Bezirksamt Mitte?*
11. *Ist es zutreffend, dass die Jahresmiete für das Bezirksamt Mitte nach dem derzeitigen Planungsstand höher ausfallen wird als der in Drs. 21/3100 angegebene Wert von 6,41 Millionen Euro?*
12. *Inwiefern sind im Einzelnen einmalige Mietvorauszahlungen des Bezirksamtes Mitte aus dem Einzelplan 1.2 für dieses Projekt vorgesehen?*

Die Miete wird auf Grundlage der Gesamtkosten des Eigentümers ermittelt. Soweit das Bezirksamt aus vorhandenen Haushaltsmitteln einen Baukostenzuschuss leistet, verringert sich diese Miete entsprechend. An weiteren projektbezogenen Kosten beteiligt sich das Bezirksamt voraussichtlich nicht. Im Übrigen siehe Drs. 21/6484.

13. *Gemäß Drs. 21/7484 liegen die zusätzlichen besonderen Kostenrisiken für dieses Projekt bei 10,38 Millionen Euro. Damit handelt es sich um eines der finanziell riskantesten Bauprojekte der Stadt innerhalb der im Bericht Bau-Monitoring aufgeführten Maßnahmen.*
 - 13.1. *Warum sind die besonderen Kostenrisiken für dieses Projekt im Zuge der konkretisierten Planungen gegenüber den Angaben in Drs. 21/3100 angestiegen?*
 - 13.2. *Aus welchen Teilbeträgen setzen sich die besonderen Kostenrisiken von 10,38 Millionen Euro im Einzelnen zusammen und wie wurden diese Beträge ermittelt?*
 - 13.3. *Welche Maßnahmen des Risikomanagements wurden im Einzelnen angesichts der hohen Kostenrisiken für dieses Projekt implementiert?*
 - 13.4. *Wie bewertet der Senat derzeit die Kostenrisiken für dieses Projekt?*

Im Zuge der Baumaßnahmen haben sich neue Erkenntnisse zum Brandschutz sowie einer erforderlichen Betonsanierung in der Tiefgarage ergeben, die zu einem Anstieg der Risikokosten um rund 0,7 Millionen Euro geführt haben. Die Risikokosten beziehen sich auf Störungen durch Bauen im Bestand (rund 2,5 Millionen Euro), Preissteigerungen aufgrund angespannter Marktsituation im Baugewerbe (rund 1,0 Millionen Euro), Brandschutz (rund 2,5 Millionen Euro), Betonsanierung (rund 2,0 Millionen Euro), Bewirtschaftung (rund 0,8 Millionen Euro) und Bauliche Risiken der Umnutzung, zum Beispiel Statik (rund 1,6 Millionen Euro). Zur Verringerung der Risiken, die überwiegend mit einer geringen bis mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet sind, wurden Fachplaner unter anderem für Brandschutz, Logistik, Gebäudebewirtschaftung und Statik eingebunden.

14. In welcher genauen Höhe wurden bereits Aufträge für dieses Bauprojekt vergeben? Wie weichen die Auftragswerte von den jeweils budgetierten Kosten ab?

In Höhe von circa 6,2 Millionen Euro. Die Kosten der bisher vergebenen Aufträge liegen unterhalb der budgetierten Kosten.

15. In welcher Höhe und in welchen Jahren sind im mit dem Haushaltsplan-Entwurf 2017/2018 vorgelegten Wirtschaftsplan des LIG Auszahlungen und Aufwendungen für dieses Projekt eingeplant?

Die in 2017 und 2018 anfallenden Kosten können vollständig aus dem Wirtschaftsplan des LIG finanziert werden.