

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 13.12.19

und Antwort des Senats

Betr.: Massive Probleme und keine Angaben zum Fertigstellungstermin – Haben Senat und Wissenschaftsbehörde das Großprojekt „Haus der Erde“ im Griff? (2)

In der Antwort auf die Schriftlich Kleine Anfrage Drs. 21/19156 hat der Senat erstmals mitgeteilt, dass der bereits um ein Jahr auf Ende 2020 verschobene Fertigstellungstermin für das Großbauprojekt „Haus der Erde“ nicht mehr realistisch sei. Daraus resultierende Mehrkosten können noch nicht beziffert werden.

In der Drs. 20/11997 hatte der Senat bei der Beschlussfassung des Projekts im Jahr 2014 sehr umfassend dargelegt, wie den zeitlichen und anderen Risiken bei diesem Projekt begegnet werden sollte:

„Diesen Risiken soll z.B. dadurch begegnet werden, dass

- zur Risikoeinschätzung immobilienwirtschaftliche Expertinnen und Experten hinzugezogen wurden, die u.a. für verschiedene Landesministerien in Baden-Württemberg und Niedersachsen sowie Kommunen und Landkreise in Nordrhein-Westfalen ein Risikomodell auf Basis von vergleichbaren Bauprojekten in der Praxis entwickelt haben,*
- 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, Abmahnungen (in Verzug setzen), Androhung der Kündigung sowie Kündigung das Verfahren aktiv gesteuert wird,*
- 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,*
- Vertragserfüllungsbürgschaften gemäß den gesetzlichen Vorschriften vereinbart werden und*
- Baugrunduntersuchungen zur Tragfähigkeit, auf Altlasten, auf Schadstoffe und Kampfmittel sehr frühzeitig, deutlich vor dem Beginn der hochbaulichen Maßnahme durchgeführt werden.*

Es ist weiter vorgesehen, dass bei drohender Bauzeitverlängerung und infolgedessen drohenden Vertragsstrafen und Schadenersatzansprüchen der UHH Beschleunigungsmaßnahmen (längere Arbeitszeiten, schnellere Bauverfahren) vorgesehen werden. Außerdem können eine baubegleitende Qualitätssicherung und ein Inbetriebnahmemanagement gemeinsam mit der UHH zur Risikoreduzierung beitragen.

Dreimal im Jahr wird die GMH über den Stand und die Entwicklung der Risikosteuerung berichten. Im Rahmen der Kontrollfunktion des Mieters gegenüber der KG wird auch überprüft, ob die wesentlichen Risiken erfasst, nachvollziehbar bewertet und effektiv gesteuert werden.“

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

- 1. Wann genau wurde die in Drs. 20/11997 erwähnte für die Risiken verantwortliche Person mit welchen Kompetenzen benannt? Wo genau innerhalb der Projektorganisation wurde diese Stelle angebunden? Inwiefern gab es seit Projektbeginn Vakanzen oder personelle Wechsel bei dieser Stelle?*

Das Risikomanagement ist bei GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH (GMH) unternehmensweit implementiert. Verantwortlich sind die jeweiligen Führungskräfte, die gleichzeitig die entsprechende Kompetenz zur Durchsetzung der erforderlichen Maßnahmen besitzen. Die Projektleitung wurde nach einem geplanten mit diesem Sachverhalt nicht im Zusammenhang stehenden internen Wechsel aus dem Team heraus nachbesetzt.

- 2. Wann genau wurde das in Drs. 20/11997 erwähnte Vertrags- und Nachtragsmanagement mit Fachpersonal in welchem Umfang für dieses Projekt eingerichtet? Inwiefern gab es seit Projektbeginn Vakanzen oder personelle Wechsel im Vertrags- und Nachtragsmanagement?*

Das Vertrags- und Nachtragsmanagement erfolgte bereits präventiv vor Auftragsvergabe durch Ingenieure mit Schwerpunkten im Hochbau und in der Gebäudetechnik. Noch deutlich vor Beginn der Ausbaurbeiten wurde Anfang 2017 eine separate Stelle für das Nachtragsmanagement besetzt und aufgrund eines teaminternen Wechsels nachbesetzt. GMH wird das Nachtragsmanagement im Projekt personell verstärken und sucht deshalb aktiv seit Herbst 2019.

- 3. Wann genau wurden jeweils Vertragsverletzungen bei welchen Aufträgen festgestellt? Welche Maßnahmen wurden daraufhin ergriffen? Welche Alternativen zur Kündigung von Aufträgen wurden jeweils geprüft?*

Vertragsverletzungen in Bauprojekten sind üblich. Die Durchsetzung von Vertragspflichten gehört deshalb zu den wesentlichen Aufgaben des Projektmanagements. Maßnahmen reichen von der schlichten Erinnerung bis zur Kündigung als Ultima Ratio. Hinsichtlich der Vertragsverletzung, die wesentlich für die verspätete Fertigstellung des Projekts ist, siehe Drs. 21/17764.

- 4. Wie hoch ist das Volumen der gekündigten Aufträge? In welcher Höhe wurden für inzwischen gekündigte Aufträge bereits Zahlungen geleistet?*
- 5. In welcher Höhe liegen Vertragserfüllungsbürgschaften für die gekündigten Aufträge vor?*

Das Volumen der Aufträge, bei denen GMH in der Vergangenheit Kündigungen aussprechen musste, liegt bei 18,0 Millionen Euro netto. Auf Basis der derzeit bewerteten Leistungsstände wurden Zahlungen in Höhe von rund 3,8 Millionen Euro netto geleistet. Es liegen Vertragserfüllungsbürgschaften in Höhe von 0,6 Millionen Euro vor.

- 6. Welche Beschleunigungsmaßnahmen wurden im Einzelnen bei diesem Projekt ergriffen?*

Nach Kündigung des Planers für die Gebäudetechnik wurden Beschleunigungsmaßnahmen untersucht und vorbereitet. Sie kamen aber bis heute nicht zum Tragen, weil

die notwendige Planungsüberarbeitung, die Voraussetzung für eine Beschleunigung der Bauaktivität ist, noch nicht abgeschlossen ist.

7. *Gemäß Drs. 21/11997 stehen für das Projekt Bundesmittel aus der Forschungsbauförderung in Höhe von 2,88 Millionen Euro zur Verfügung. Welche Auswirkungen hat die deutliche Bauzeitverlängerung im Einzelnen auf diese Mittel?*

Keine, siehe im Übrigen Drs. 21/4313 und 21/6044.

8. *Beim Großprojekt der CCH-Revitalisierung kam es ebenfalls zu zeitlichen Verzögerungen und Mehrkosten aufgrund von Schwierigkeiten mit dem Auftragnehmer im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung.*
 - a. *Wie beurteilt der Senat beziehungsweise die zuständige Behörde derzeit die Risiken auf laufende und geplante Bauprojekte im Bereich der Arbeiten der Technischen Gebäudeausrüstung?*

Sowohl im Bereich der Planungsbüros als auch bei den ausführenden Unternehmen für technische Gebäudeausrüstung kommt es vermehrt zu Personalengpässen, da qualifiziertes Personal in vielen Ingenieur-Disziplinen und technischen Berufen nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung steht. Dadurch besteht grundsätzlich das Risiko, keine oder überteuerte Angebote zu erhalten.

- b. *Bei welchen Bauprojekten gibt es derzeit zeitliche Verzögerungen oder besondere Probleme im Bereich der Aufträge der Technischen Gebäudeausrüstung?*

Dem Baumonitoring der Senatskanzlei sind über die Beispiele CCH und Haus der Erde hinaus zurzeit explizite Probleme im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung nur für den Hochwasserschutz Niederhafen übermittelt worden. Hier führten erhöhte Ausschreibungsergebnisse in den Bereichen der Technischen Gebäudeausrüstung für die Garage zu Mehrkosten. Aufgrund der Marktlage ergeben sich grundsätzlich jedoch zurzeit durchaus erhöhte Risiken, dass es in diesem Planungs- und Ausführungsbereich bei geplanten und laufenden Vorhaben zu Störungen kommen kann.

- c. *Wie beurteilt der Senat beziehungsweise die zuständige Behörde die Verhandlungsposition beziehungsweise die Ausschreibungsergebnisse bei der Vergabe von Aufträgen für größere Bauprojekte im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung?*

Die derzeitige gute konjunkturelle Lage in der Baubranche hat zur Folge, dass regelhaft gerade im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung oftmals nur ein Angebot eingeht. Dadurch wird die Verhandlungsposition der Auftraggeberin beziehungsweise des Auftraggebers geschwächt. Die ausschreibende Stelle hat bei der Vergabe von Aufträgen national beziehungsweise auch EU-weit unter Hinweis auf § 15 Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Teil A (VOB/A) beziehungsweise § 15 EU der VOB/A grundsätzlich keine Möglichkeit über die Angebotspreise zu verhandeln.

9. *Wurden oder werden aufgrund der Probleme beim Neubau des „Hauses der Erde“ Veränderungen im Bau-Monitoring oder der Struktur der Mieter-Vermieter-Modelle geprüft oder veranlasst?*

Wenn ja, in welcher Form?

Aus Schwierigkeiten mit Auftragnehmern, auch im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung, lassen sich keine unmittelbaren Monitoring- oder Modellveränderungen ableiten. Das Baumonitoring wird jedoch das Thema Risikomanagement, das auch den Bereich der Planung und Umsetzung der Technischen Gebäudeausrüstung umfasst, auch weiterhin fortlaufend optimieren.

10. *Geht der Senat beziehungsweise die zuständige Behörde davon aus, dass zur Absicherung der Finanzierung der 2. IVFL zusätzliche Sicherheitsleistungen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erforderlich werden?*

Da die Höhe der zu finanzierenden Kosten sowie der Zeitpunkt des Liquiditätsbedarfs sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt in einer Prüfphase befindet, kann derzeit keine abschließende Antwort zur Finanzierung der 2. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre Hamburg GmbH & Co.KG durch zusätzliche Sicherheitsleistungen seitens der Freien und Hansestadt Hamburg getroffen werden.

11. *Hat die Aussage in Drs. 20/11997 weiterhin Gültigkeit, dass die GMH Hamburg keinen Anspruch auf eine Erhöhung des garantierten Maximalpreises für dieses Projekt hat und dass die GMH Hamburg über das Baubudget hinausgehende Kosten selber zu tragen hat?*

Wenn nein, welche Änderungen werden erwogen?

Die Aussage in der Drs. 20/11997 lautet: „Die GMH hat keinen Anspruch auf Erhöhung des GMP (Garantierter Maximalpreis), soweit nicht vertraglich ausdrücklich etwas anderes geregelt ist (z.B. Leistungsänderungen durch die Auftraggeberin).“ Die Aussage gilt für die im Angebot der GMH genannten Leistungen auch weiterhin.

12. *Wann und aus welchen Gründen gab es Nachträge zum Mietvertrag für das „Haus der Erde“? Werden derzeit Nachträge zum Mietvertrag geprüft oder erwogen?*

Wenn ja, aus welchen Gründen und mit welchen Inhalten?

Im Juni 2015 wurde der bislang einzige Nachtrag zum Mietvertrag abgeschlossen. Grund war die bei Mietvertragsabschluss vereinbarte Fixierung der Zinssätze. Aufgrund einer Vielzahl zusätzlicher beziehungsweise geänderter Leistungen wird eine Nachtragsvereinbarung erforderlich sein.