

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 15.03.24

und Antwort des Senats

Betr.: Mietbeginn und Übergabe beim Philosophenturm – Funktioniert das Mieter-Vermieter-Modell des Senats?

Einleitung für die Fragen:

Auch bei der Sanierung des Philosophenturms kam es zu jahrelangen Verzögerungen und massiven Mehrkosten. Gemäß dem aktuellen Bericht zum Bau-Monitoring (Drs. 22/14582) liegt die Kostenprognose mit 117 Millionen Euro um 46 Prozent über den eigentlichen Planungen. Die Mehrkosten gehen demnach nicht zulasten der Mieten, sondern „werden durch den Realisierungsträger bzw. den Bedarfsträger geregelt.“

Am 12. Oktober 2023 hat der Senat in einer Pressemitteilung mitgeteilt, dass die Sanierung nun fast abgeschlossen sei und der Universitätsbetrieb startet. In den Beratungen der Drs. 22/14240 hatten die Senatsvertreter in den Ausschüssen der Bürgerschaft ausgeführt, dass der Inbetriebnahmeprozess für den Philosophenturm von der ersten Teilübergabe am 15. August 2023 bis zur letzten Übergabe am 28. Februar 2024 erfolgen soll.

Ich frage den Senat:

Frage 1: *In welchen Teilschritten im Einzelnen zu jeweils welchen Terminen ist die Übergabe des Philosophenturms erfolgt?*

Frage 2: *Ist die Übergabe des Philosophenturms inzwischen abgeschlossen?
Wenn nein, warum nicht und wann soll die Übergabe abgeschlossen sein?*

Wenn ja, zu welchem Termin hat der Mieter das Gebäude vollständig übernommen?

Antwort zu Fragen 1 und 2:

Ja. Die Übergabe des Philosophenturms erfolgte in Abstimmung mit dem Nutzer Universität Hamburg und dem Bedarfsträger Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke in den nachfolgend benannten Teilschritten und ist durch entsprechende Übergabeprotokolle dokumentiert:

15.05.2023: Überlassung von sechs Datenräumen im Untergeschoss und Turm

17.07.2023: Überlassung Neubau zum weiteren Ausbau, Überlassung der Bibliothek zur weiteren nutzerseitigen Einrichtung

15.08.2023: Übergabe der Geschosse 2 bis 14: Bibliothek, Büros und Seminarräume, Magazin der Bibliothek im Neubau

06.10.2023: Übergabe erstes Obergeschoss (ohne Museumsbereich) und Erdgeschoss mit Hörsälen, Zwischengeschoss, 13. Obergeschoss Bauteil 3, formale Übergabe Neubau

30.10.2023: Übergabe Museumsbereich 1. Obergeschoss

31.12.2023: Übergabe Untergeschoss (ohne Mensabereich), inklusive Technikräumen

28.02.2024: Übergabe Mensabereich, mit zugehörigen Räumen im Untergeschoss

Mit der zuletzt erfolgten Übergabe der Mensa ist die Übergabe des Philosophenturms abgeschlossen. Davon ausgenommen sind die nachlaufend noch herzurichtenden Außenanlagen im Bereich der ehemaligen Baustelleneinrichtungsfläche.

Frage 3: Welche Mängel wurden mieter- und nutzerseitig bei den Übergaben jeweils im Einzelnen festgestellt und geltend gemacht?

Frage 4: Wie ist der Stand der Behebung der jeweiligen Mängel und welche Mängel sind derzeit im Einzelnen noch nicht behoben?

Frage 5: Gibt es derzeit beim Philosophenturm Funktions- oder Nutzungseinschränkungen?
Wenn ja, an welcher Stelle und aus welchen Gründen?

Antwort zu Fragen 3, 4 und 5:

Im Rahmen der Teilübergaben wurden die mieter- und nutzerseitig festgestellten Mängel detailliert aufgenommen und dokumentiert. Hierbei handelt es sich sowohl um zu behebende Mängel als auch gegebenenfalls erforderliche, mietvertraglich geschuldete Restleistungen.

Für den Bauteil Neubau wurden dabei 49, für den Turm 3.820 und für die Mensa 177 Mängel/Restleistungen erfasst, wobei es sich mehrheitlich um kosmetische Korrekturen/Nacharbeiten handelt. Diese werden im Rahmen der mietvertraglich vereinbarten Fristen bearbeitet/behoben. Es wurden keine wesentlichen Mängel dokumentiert, die einer jeweiligen Inbetriebnahme bauordnungsrechtlich entgegengestanden hätten. Kurzzeitige Nutzungseinschränkungen ergeben sich aus gegebenenfalls zu beheben den eintretenden Funktionsstörungen im Rahmen der laufenden Einregulierung der gebäudetechnischen Anlagen.

Stand heute (20.03.2024) ergibt sich folgender Stand der Mängel- und Restleistungsbearbeitung:

Neubau 96 Prozent, Turm 95 Prozent und Mensa 67 Prozent freigemeldet.

Im Einzelnen kommt es vor, dass instand gesetzte Türsteuerungen mehrfach überarbeitet werden müssen, da sich im laufenden Betrieb noch weiterer Abstimmungsbedarf mit dem Nutzer ergibt.

Frage 6: Wann war der genaue Mietbeginn für den Philosophenturm?

Frage 7: In jeweils welcher Höhe wurden in den einzelnen Monaten seit Mietbeginn Zahlungen der Miete 1 und der Miete 2 geleistet?

Antwort zu Fragen 6 und 7:

Gemäß Mietvertrag ist Mietbeginn der Zeitpunkt der Übergabe der Flächen. Durch die stufenweise Übergabe (ab 15.08.2023) ergaben sich bis heute die folgenden Mietzahlungen. Seit März 2024 wird bedingt durch die letzte Teilübergabe die vollständige vertraglich vereinbarte Miete gezahlt.

Tabelle

| | Ab 15.08.2023 | Ab 01.09.2023 | Ab 01.10.2023 | Ab 01.11.2023 | Ab 01.12.2023 | Ab 01.01.2024 | Ab 01.02.2024 | Ab 01.03.2024 |
|---------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Miete 1 | 90.665,36 € | 165.330,95 € | 199.888,49 € | 210.546,63 € | 211.107,54 € | 227.935,00 € | 230.145,41 € | 259.986,00 € |
| Miete 2 | 54.720,19 € | 99.783,87 € | 120.640,74 € | 127.073,35 € | 127.411,89 € | 137.567,93 € | 138.902,01 € | 156.912,00 € |
| Summe | 145.385,55 € | 265.114,82 € | 320.529,23 € | 337.619,98 € | 338.519,43 € | 365.502,93 € | 369.047,42 € | 416.898,00 € |

Frage 8: Wurde die Miete durch die anmietende Behörde gemindert oder Mietzahlungen einbehalten beziehungsweise nur unter Vorbehalt geleistet?

Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen im Einzelnen?

Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu Frage 8:

Die anmietende Behörde zahlt die Miete vertragsgemäß, aber unter dem Vorbehalt der vollständigen Restmängelbeseitigung und in der in Antwort zu 6 und 7 gestuften Höhe.

Frage 9: *Welche genauen Regelungen und Vereinbarungen gibt es zwischen Realisierungsträger und Bedarfsträger zu den Mehrkosten?*

Antwort zu Frage 9:

Die Parteien haben sich dazu vertraglich geeinigt, dass die entstandenen Mehrkosten anteilig von den Parteien übernommen werden: Der garantierte Maximalpreis (GMP) hatte sich um den Finanzierungsvorteil aus günstigerer Darlehensaufnahme erhöht. Mehrkosten des Projektes, die zum damaligen Zeitpunkt geschätzt oder bereits entstanden waren, sollten unabhängig von ihrer Ursache und der Risikosphäre nunmehr mit dem GMP abgedeckt werden. Darüber hinaus im Projektverlauf entstandene Mehrkosten verbleiben beim Realisierungsträger.

Frage 10: *In welcher Höhe und in welchen Jahren wurde beziehungsweise wird das Jahresergebnis der Sprinkenhof GmbH durch die Übernahme ungeplanter Mehrkosten für das Projekt Philosophenturm belastet?*

Antwort zu Frage 10:

Das Jahresergebnis der Sprinkenhof GmbH wurde im Jahr 2021 in Höhe von 3,1 Millionen Euro, im Jahr 2022 in Höhe von 14,5 Millionen Euro und im Jahr 2023 mit 13,2 Millionen Euro belastet.

Frage 11: *In welcher Höhe und aus welchen Gründen ergeben sich zusätzliche Belastungen beim Bedarfsträger aus den Mehrkosten und wie sollen diese ausgeglichen werden?*

Antwort zu Frage 11:

Siehe Antwort zu 9.

Frage 12: *Wurden im Zusammenhang mit den Mehrkosten beim Philosophenturm Vereinbarungen zwischen der zuständigen Behörde als Bedarfsträger und Sprinkenhof bezüglich anderer Projekte verändert, angepasst oder beendet?*

Wenn ja, an welchen Stellen und aus welchen Gründen im Einzelnen?

Antwort zu Frage 12:

Nein.