

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf  
Bezirksbürgermeister

Berlin, den 09.06.2016  
(9299)-2300  
(9299)-3382  
norbert.kopp@ba-sz.berlin.de

An den  
Vorsitzenden des Hauptausschusses

über  
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen

**Kapitel 3701, Titel 71540 - „Zweifeldsporthalle Grundschule am Karpfenteich“**

**Antrag auf Zustimmung zur**

**a) Änderung des Bedarfsprogramms gem. § 24 Abs. 5 Satz 2 LHO und Erhöhung der Gesamtkosten sowie**

**b) Aufhebung der Sperre der nach § 6 Haushaltsgesetz 2016/2017 i.V.m. § 22 LHO sowie § 24 Abs. 3 LHO gesperrten Ausgaben sowie**

**c) Berichterstattung zum Bearbeitungsstand gem. Beschluss zum Nachschaubericht (Beschlussvorschlag B7)**

**Ansätze:**

Voriges Haushaltsjahr 2015	1.100.000,00 €
Laufendes Haushaltsjahr 2016	750.000,00 €
Nächstes Haushaltsjahr 2017	1.200.000,00 €
Ist bis einschließlich 2015	122.248,49 €
Verfügungsbeschränkungen	652.304,31 €
Aktuelles Ist (31.05.2016)	68.100,45 €

**Gesamtkosten (Haushaltsplan 2016/2017):** 4.100.000,00 €

**Gesamtkosten (Vorplanungsunterlagen eingereicht):** 5.270.000,00 €

§ 24 Abs. 5 Satz 2 LHO lautet:

„Nach Veranschlagung vorgenommene Änderungen des Bedarfsprogramms bedürfen der Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen; soweit sie insgesamt mehr als 10 Prozent des veranschlagten Betrages ausmachen, des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses.“

§ 6 Satz 2 HG 16/17 lautet:

„Alle Maßnahmen im Sinne des § 24 der Landeshaushaltsordnung (LHO), für die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes keine geprüften Bauplanungsunterlagen vorliegen, sind gemäß § 24 Abs. 3 Satz 3 der LHO gesperrt; solche mit einem Kostenrahmen über 500.000 Euro sind gemäß § 22 Satz 3 der LHO gesperrt.“

Am 27.11.2015 hat der Hauptausschuss zum Nachschaubericht der Senatsverwaltung für Finanzen (Beschlussvorschlag B7, präzisiert mit Bericht 1900 CB-3) u.a. beschlossen:

„Die betreffenden Bezirke werden aufgefordert über den Bearbeitungsstand der in Anlage 6 C ausgewiesenen Maßnahmen vor der parlamentarischen Sommerpause und zum Jahresende zu berichten.“

#### Beschlussempfehlung

a) „Der Hauptausschuss stimmt den nach Veranschlagung der Baumaßnahme vorgenommenen Bedarfsänderungen gem. § 24 Abs. 5 LHO zu. Die Gesamtkostenerhöhung von 3.600.000 € um 1.670.000 € auf 5.270.000 € wird zur Kenntnis genommen.“

b) „Der Hauptausschuss stimmt der Freigabe der nach § 6 Haushaltsgesetz 2016/2017 in Verbindung mit § 22 Satz 3 LHO und § 24 Abs. 3 LHO gesperrten Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen ausschließlich zur Finanzierung von Planungsleistungen und Leistungen der Bauvorbereitung bis maximal 10% der jeweiligen geschätzten Gesamtkosten zu.“

c) „Der Bericht über den Bearbeitungsstand wird zur Kenntnis genommen.“

#### Begründung

##### 1. Vorbemerkungen

Grundlage für die erste Veranschlagung der Baumaßnahme im Bezirkshaushaltsplan 2012/2013 war die Investitionsplanung 2011 bis 2015. Die Kostenprognose, die dieser Veranschlagung zugrunde lag, wurde am 13.08.2010 anhand vergleichbarer Bauvorhaben mit einem Kostenrahmen von 3,6 Mio. € aufgestellt. Die Veranschlagung erfolgte wegen fehlender Bauplanungsunterlagen (BPU) gemäß § 24 Abs. 3 LHO.

Auf der Basis des veranschlagten Kostenrahmens wurde wegen der besonderen städtebaulichen Bedeutung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Jahre 2012 ein offener Architektenwettbewerb ausgelobt, dessen Durchführung sich aufgrund der vorläufigen Haushaltswirtschaft im ersten Halbjahr 2012 verzögerte und daher erst in 2013 abgeschlossen werden konnte. Der 1. Preisträger des Wettbewerbs wurde im Juni 2013 mit der Aufstellung der Vorplanungsunterlagen (VPU) auf der Grundlage der HOAI 2009 beauftragt.

Der im Frühjahr 2014 vom beauftragten Architekturbüro vorgestellte überarbeitete Entwurf der Vorplanungsunterlagen mit Gesamtkosten von rd. 4,1 Mio. € wurde vom Bauherren insbesondere wegen der Berechnung der Honorarkosten auf der Grundlage der HOAI 2009 als unplausibel zur Korrektur zurückgegeben. Das Architekturbüro kündigte daraufhin den Vertrag zur Weiterführung der Planung auf.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Investitionsplanung 2015 bis 2019 Ende des Jahres 2014 lagen damit keinerlei hinreichend belastbaren Unterlagen für eine neue Kostenprognose für die Baumaßnahme vor. Die VPU lag nur in einer vorläufigen, noch nicht korrigierten Fassung vor, wobei zu diesem Zeitpunkt bereits feststand, dass der ihr zugrunde liegende architektonische Entwurf aufgrund der Kündigung der Architekten nicht realisiert werden würde. Die Auswahl eines neuen Architekten in einem VOF-Verfahren unter den weiteren Wettbewerbspreisträgern befand sich noch in der Vorbereitung.

Das Bezirksamt entschied in dieser Situation dennoch, die Kostenschätzung der 1. unfertigen VPU zur Grundlage einer Anpassung des Kostenrahmens in der Investitionsplanung 2015 bis 2019 und im Bezirkshaushalt 2016/2017 zu machen, da als sicher angenommen wurde, dass auch ein neues Architekturbüro die Sporthalle nicht mehr mit Kosten unterhalb der Kostenschätzung der 1. VPU würde bauen können und somit Haushaltsvorsorge zu treffen war.

Aufgrund der Vertragsauflösung mit dem 1. Preisträger des Wettbewerbs wurde ein neues VOF-Verfahren Mitte 2015 im Bezirk durchgeführt, aus dem der 2. Preisträger des Ursprungswettbewerbs als Sieger hervorging und beauftragt wurde.

## 2. Planungsstand / Kosten / Realisierungsmöglichkeit

Die jetzt vorliegenden VPU wurden vom neu beauftragten Architekturbüro erarbeitet. Eine erste Version vom 18.12.2015 ergab die Überschreitung des Schwellenwertes von 5 Mio. Euro. Nach ABau III 130 2.1.2.3 sind dadurch die Unterlagen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zu prüfen und zu genehmigen. Vor diesem Hintergrund wurde Kontakt mit der Prüfbehörde aufgenommen und in zwei planungsbegleitenden Gesprächsrunden eine Überarbeitung der VPU zur Erreichung der Prüffähigkeit abgestimmt. Parallel wurde durch Bezirksamtsbeschluss vom 08.03.2016 die Finanzierung der Maßnahme sichergestellt.

Nach den überarbeiteten, jetzt bei der Prüfbehörde eingereichten VPU vom 09.05.2016 ergeben sich für das Bauvorhaben Gesamtkosten in Höhe von 5.270.000 €.

## 3. Antrag auf Zustimmung gem. § 24 Abs. 5 LHO

Mit Schreiben vom 25.05.2016 hat der Bezirk gem. § 24 Abs. 5 Satz 2 LHO die Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen erbeten. Die Senatsverwaltung hat mit Schreiben vom 06.06.2016 ausnahmsweise, aufgrund der Angaben des Bezirks (geringe Planungstiefe, Wechsel des Architekten) und trotz erheblicher Lücken in der Abweichungsdarstellung, die Zustimmung erklärt.

## 4. Wesentliche Gründe für die Abweichungen vom vorherigen Planungsstand

Wie bereits beschrieben, erfolgte die Veranschlagung im Haushaltsplan 2016/2017 mit Gesamtkosten i.H.v. 4,1 Mio. € als Fortschreibung zur Haushaltsvorsorge auf der Grundlage der abgebrochenen Planung mit dem Wettbewerbssieger. Da der jetzt zur Ausführung vorgesehene Entwurf des zweiten Preisträgers des Wettbewerbs sich naturgemäß von der bisher verfolgten Planung unterscheidet, soll in der nachfolgenden Darstellung der aktuelle Planungsstand hinsichtlich der Entwicklung der Bedarfe und Kosten mit dem Stand der Auslobung des Wettbewerbs verglichen werden.

Die nachfolgende tabellarische Darstellung stellt insoweit die Kosten des Kostenrahmens der Wettbewerbsauslobung den vom neuen Architekten erarbeiteten VPU vom 09.05.2016 gegenüber.

Kgr.	Bezeichnung	BP	VPU (09.05.2016)	Abweichung
100		0	0	0
200	Herrichten und Erschließen	209.600	0	-209.600
300	Bauwerk - Baukonstruktion	1.091.200	2.859.700	1.768.500
400	Technische Anlagen	1.003.200	864.200	-139.000
500	Außenanlagen	176.000	217.400	41.400
600	Ausstattung und Kunstwerke	320.000	80.000	-240.000
700	Baunebenkosten	800.000	998.100	198.100
UV	Unvorhergesehenes 5%		250.000	250.000
Gesamt		3.600.000	rd. 5.270.000	rd. 1.670.000

Wie bereits dargestellt, ergeben sich die Abweichungen im Verhältnis der planerischen Detaillierung der im Wettbewerb gefundenen Ausführungsvariante zu der wettbewerbsbegründenden Kostenaufteilung vergleichbarer Bauvorhaben vor 2010. Dabei ist insbesondere relevant, dass neben zu beachtender verschärfter energetischer Vorschriften und der anzuwendenden HOAI 2013 zur besonderen Berücksichtigung städtebaulicher und nachbarschaftsrechtlicher Belange der prämierte Entwurf einen in den Boden eingelassenen Baukörper vorsieht. Dies ist zur städtebaulichen Einpassung in die kleinräumige und kleinteilige Umgebungsbebauung und zur Vermeidung nachbar-

schaftsrechtlicher Konflikte dringend angezeigt und war insoweit bei der Auswahl der Preisträger im Wettbewerbsverfahren von besonderer Bedeutung. Die abgesenkte Bauweise bietet genehmigungsrechtliche und funktionale Vorzüge: Vermeidung nachbarschaftsrechtlicher Konflikte durch Verringerung der abriegelnden Wirkung und der Einschränkung der Sichtbeziehungen für die östlich anliegende Wohnbebauung, Erhalt bzw. Verbesserung der Vorplatz-Situation für den gesamten Schulkomplex durch Verlegung der Funktionsbereiche in das Erdreich, Reduzierung von Dach- und Fassadenflächen sowie Verringerung der Gründungsaufwendungen durch die erforderliche Abgrabung bis in tragfähigere Bodenschichten.

Nachstehend werden Erläuterungen zu den Kostengruppen gegeben sowie für die Kostenentwicklung relevante Ausführungsdetails dargestellt:

#### Kgr. 200

Die Kosten für den Abriss der Bestandsturnhalle werden in den VPU in der Kgr. 390 (sonstige Baukonstruktionen) nachgewiesen und haben sich nach der aktuellen Kostenermittlung gegenüber der Ausgangsprognose um 30.400 € auf 240.000 € erhöht. Hierfür ursächlich sind insbesondere die besonderen Schutz- und Entsorgungsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Abriss von Dämmmaterialien, die krebserregende Asbest- und künstliche Mineralfasern (KMF) aufweisen.

#### Kgr. 300

Die Kosten für den Abriss der Bestandsturnhalle sind hier in Höhe von 240.000 € nachgewiesen (vgl. Kgr. 200).

Das zugrunde zu legende Musterraumprogramm für eine Sporthalle mit zwei Hallenteilen ist hinsichtlich der zu berücksichtigenden Hallendimensionierung von 22m x 44m auf 22m x 45 m angepasst worden.

Gegenüber der Grundlagenermittlung vom 13.08.2010, die im wesentlichen Gegenstand der Wettbewerbsauslobung war, bestehen mit der im Wettbewerb „gefundenen“ Variante der eingegrabenen Halle und insbesondere durch die im Rahmen der Baukonstruktion für Gebäudehülle und Dach zu berücksichtigenden verschärften energetischen Vorschriften (Weiterentwicklung der EnEV 2009 bis zur EnEV 2016) zwangsläufig kostenbeeinflussende Effekte, die sich mit der parallel im zu betrachtenden Zeitraum (2009 bis 2015) festzustellenden Steigerung des Baupreisindex von rd. 13 % überschneiden und daher nicht seriös betraglich separiert ausgewiesen werden können.

Nachfolgend werden baukonstruktive kostenbeeinflussende Merkmale des beauftragten Entwurfs betraglich abgegrenzt beziffert und inhaltlich erläutert:

#### **Abfangen Bestandsgebäude**

Der Sporthallenneubau wird entwurfsbedingt dicht an dem Bestandsgebäude der Schule errichtet, sodass Kosten für die Abfangung des Bestandsgebäudes, zusätzliche Baustelleneinrichtungen und Gerüste sowie wegen unklarer Baugrundverhältnisse i.H.v. rd. 160.000 € berücksichtigt werden müssen.

#### **Ausbildung Vordach**

Das auskragende Vordach ist signifikanter Bestandteil des prämierten Entwurfes und bietet zudem funktionale Vorteile. Es dient als Sonnenschutz und trägt damit zur Minimierung der technischen oder baukonstruktiven Verschattungselemente bei. Gleichzeitig wird eine Unterstellmöglichkeit geschaffen, die die Schulhoffläche aufwertet und gleichzeitig als Regenschutz und Zonierung sowohl für den Schul- als auch für den Vereinssport dient. Das Vordach ist i.H.v. rd. 20.000 € berücksichtigt.

#### **Rampenanlage**

Die östlich gelegene Rampe hat eine Doppelfunktion. Einerseits dient sie dem Einbringen und Tausch der großen Sportgeräte und von Gerätschaften für Reparatur und Wartung, andererseits als zweiter Rettungsweg für Gehbehinderte. Die Kosten für den Einbau der Rampenanlage betragen rd. 55.000 €.

### **Foyer**

Die Erschließung der Sporthalle erfolgt über ein Foyer. Über das Foyer werden getrennte Zugangsmöglichkeiten für Vereinssport von der Straßenseite und für die Schüler von der Schulseite sichergestellt und gleichzeitig ein Sammel- und Aufenthaltsraum für Schüler und Sportler mit einer Fläche von rd. 78 m<sup>2</sup> (ohne Windfang) ausgebildet. Die galerieartige Öffnung zum Hallenraum ermöglicht dabei Einblicke für Schüler, Sportler und Begleitpersonen. Die Kosten für das Foyer betragen rd. 47.000 €.

### **Aufzugsanlage**

Die Absenkung der Halle erfordert für die barrierefreie Erschließung der Sporthalle einen Aufzug. Die Kosten sind i.H.v. rd. 45.000 € berücksichtigt.

### **Doppelgarage für Außensport- und Gartengeräte**

Die Kosten für die Errichtung (Ersatzbau) einer Doppelgarage zur Unterbringung von Außensportgeräten sowie Werkzeugen, Maschinen und Gartengeräten betragen rd. 20.000 €.

### Kgr. 400

In der Ausgangskostenprognose betrug der anhand von Vergleichsbauvorhaben ermittelte Kostenansatz rd. 668.800 €. Im Vorgriff auf die damals bereits angekündigte EnEV 2012 wurde dieser Betrag vorsorglich um 334.400 € für Maßnahmen zur Energieeinsparung und energetische Anforderungen auf insgesamt 1.003.200 € erhöht. Der Erhöhungsbetrag war für zusätzliche verschärfte Vorgaben für die Gebäudehülle, evtl. erforderliche mechanische Belüftungsanlagen sowie ggfs. Solarthermie und Photovoltaikanlagen gedacht. Die gestiegenen energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle wirken sich allerdings nicht hier, sondern in der Kgr. 300 kostensteigernd aus. Auf eine mechanische Hallenbelüftung, Photovoltaik und Solarthermie soll verzichtet werden, so dass sich gegenüber der Kostenprognose Einsparungen ergeben.

### Kgr. 500

Die erforderlichen Bearbeitungsflächen ergeben sich aus der eigentlichen Baufläche der neuen Halle einschließlich der Arbeits-/Böschungsbereiche, den wieder herzustellenden Flächen an der heutigen Sporthalle sowie dem Bereich zwischen Hildburghäuser Straße und der Sporthalle. Der Freiraumentwurf sieht vor, den Bereich zwischen der neuen Sporthalle, der Schule und dem Hortgebäude als campusartigen, zentralen Platz zu gestalten, der den verschiedenen Anforderungen der Nutzung und Orientierung, aber auch als Gartenraum gerecht wird. Hierzu wurde das Gesamtkonzept des Wettbewerbes weiter fortgeschrieben.

Entlang der Hildburghäuser Straße ist ein Stabgitterzaun geplant. Die Zufahrt wird durch zwei Schiebetore als Feuerwehrezufahrt und Zufahrt für die Behindertenstellplätze realisiert. Die Schiebetore sind bedingt durch die räumliche Enge erforderlich. Die Feuerwehrezufahrt wird entlang der östlichen Grundstücksgrenze zum Schulhof geplant. Diese soll aus Schotterrassen mit Fahrspuren gebaut werden, um den Versiegelungsgrad des Geländes gering zu halten. Eine Doppelflügeltoranlage als Zugang für die Schüler schließt das Schulgelände ab. Die Kosten für die Einfriedungen betragen ca. 46.650 €.

### Kgr. 600

Die Geräteausstattung ist auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert.

### Kgr. 700

Die Kosten des Architekten-Wettbewerbs und die Honorarkosten im Rahmen der abgebrochenen Bauplanung mit dem ersten Preisträger des Wettbewerbs sind mit 155.570 € berücksichtigt. Erhöhend zur Ursprungskostenschätzung war bei der aktuellen Ermittlung der Honorarkosten die HOAI 2013 mit erhöhten Honorarsätzen zugrunde zu legen (vgl. Vorbemerkungen).

Der Kostenansatz für Unvorhergesehenes ist für die Neubaumaßnahme nach ABau II 140.H in Höhe von 5% der in den einzelnen Kostengruppen ausgewiesenen Kosten ermittelt worden.

5. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Die Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen der Baumaßnahme sind im Doppelhaushaltsplan 2016/2017 nach § 24 Abs. 3 LHO veranschlagt. Die im Rahmen der Veranschlagung im Doppelhaushalt 2016/2017 zugrundegelegten Gesamtkosten i.H.v. 4.100 T€ werden nach den aufgestellten Vorplanungsunterlagen um rd. 1.170 T€ überschritten. Die erhöhten Gesamtkosten von 5.270 T€ sollen, sofern sie die Veranschlagung im Doppelhaushalt 2016/2017 übersteigen, durch die Inanspruchnahme von maßnahmenkonkret gebildeten Rücklagebeträgen der Pauschalen Zuweisung für Investitionen und im Rahmen der Investitionsplanung 2017 bis 2021 bzw. Haushaltsplanung 2018/2019 aus der Pauschalen Zuweisung für Investitionen finanziert werden.

Aus nicht verausgabten Ansätzen der Vorjahre stehen gegenwärtig maßnahmenkonkret rd. 3.090 T€ außerhalb des Haushalts bei Kapitel 9750, Titel 10001, Unterkonto 121 zur bauablaufadäquaten Entnahme in den Haushalt zur Verfügung.

Die Gesamtfinanzierung der Maßnahme stellt sich danach wie folgt dar:

bereits finanziert bis 2015	122 T€
Ansatz 2016	750 T€
Ansatz 2017	1.200 T€
maßnahmenkonkrete Rücklage	3.090 T€
Pauschale Zuweisung ab 2018	108 T€
<hr/> Gesamt	<hr/> 5.270 T€

Mit der Entscheidung ist keine Inangriffnahme der Maßnahme verbunden. Vor Baubeginn wird der Hauptausschuss auf der Grundlage anerkannter Bauplanungsunterlagen um Freigabe der Sporthallenerrichtung ersucht.

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat ihre Mitzeichnung erklärt.

Norbert Kopp  
Bezirksbürgermeister

Beglaubigt  
