

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
- V A 6 -

Berlin, den 14. November 2024
Telefon 9(0)139 - 3287
Sebastian.Pellatz@senstadt.berlin.de

0588 M

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

Komische Oper

25. Sitzung des Hauptausschusses am 12. Oktober 2022
Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs, rote Nr. 0588

30. Sitzung des Hauptausschusses am 18. Januar 2023
Bericht SenStadt - Z F 10 - vom 19. Dezember 2022, rote Nr. 0588 H
Bericht SenStadt - Z F 10 - vom 19. Dezember 2022, rote Nr. 0588 I

47. Sitzung des Hauptausschusses am 18. Oktober 2023
Bericht SenStadt - V A 11 - vom 30. November 2022, rote Nr. 0588 G
Bericht SenStadt - V A 11 - vom 2. August 2023, rote Nr. 0588 K

64. Sitzung des Hauptausschusses am 26. Juni 2024
Bericht SenStadt - V A 6 - vom 24. Mai 2024, rote Nr. 0588 L

Kapitel 1250 – Hochbau –

Titel 70105 – Komische Oper, Sanierung und Grundinstandsetzung –

Ansatz 2024:	0,00 €
Ansatz 2025:	10.000.000,00 €
Ist 2023:	0,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 11.11.2024):	0,00 €
Gesamtkosten (geprüfte VPU, anteilig):	448.891.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2024:	0,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 24/25	0,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2025:	100.000.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 24/25	100.000.000,00 €

Kapitel 1250 – Hochbau –

Titel 71430 – Sanierung und Grundinstandsetzung Komische Oper, vorgezogene Maßnahmen

–

Ansatz 2024:	15.000.000,00 €
Ansatz 2025:	11.100.000,00 €
Ist 2023:	0,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 11.11.2024):	11.183.269,61 €
Gesamtkosten (geprüfte BPU):	28.979.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2024:	11.100.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 24/25	4.100.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2025:	2.800.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 24/25	2.800.000,00 €

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„SenStadt wird gebeten, dem Hauptausschuss zum Ende des Jahres 2024 zu erläutern, ob im Rahmen der Rückbaumaßnahmen zur Sanierung und Grundinstandsetzung der Komischen Oper neue Sachverhalte bekannt wurden, die im Rahmen der BPU zu Kostensteigerungen führen könnten.“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Vorbemerkung

Das Projekt ist in zwei Maßnahmen unterteilt:

- a) Sanierung und Grundinstandsetzung Komische Oper, Hauptmaßnahme (Titel 70105)
- b) Sanierung und Grundinstandsetzung Komische Oper, vorgezogene Maßnahmen (Titel 71430)

Ziel dieser Aufteilung ist die Optimierung des Gesamtablaufs und die Schaffung von größerer Planungs-, Kosten- und Terminalsicherheit.

Nach dem Auszug der Komischen Oper (KOB) aus ihrem Stammhaus in der Behrenstraße im Juli/August 2023 erfolgte zum 1. September 2023 die formale Übergabe der Liegenschaft von der Stiftung Oper in Berlin an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) als projektverantwortliche Baudienststelle des Landes Berlin.

Somit konnte im Oktober 2023 mit der Einrichtung der Baustelle sowie der Durchführung der vorgezogenen Maßnahmen (Titel 71430) begonnen werden.

Fortgeschriebener Grobablauf der vorgezogenen Maßnahmen:

- Baugrunduntersuchungen	09/23 - 10/24
- Bauphysik und Baustelleneinrichtung	10/23 - 12/25
- Baumfällarbeiten	10/23
- Rückbau und Einlagerung denkmalgeschützter Bauteile	10/23 - 12/25
- Rückbau technische Gebäudeausrüstung	12/23 - 11/24
- Rückbau Bühnentechnik	04/24 - 06/25
- Rückbau Natursteinfassade	04/24 - 12/24
- Nicht konstruktiver Rückbau und Schadstoffsanierung	04/24 - 04/25

Erkenntnisse aus den bisherigen Maßnahmen

Baugrunduntersuchungen:

Im Rahmen der vorgezogenen Maßnahmen konnten weitere Baugrunduntersuchungen auf dem Grundstück der KOB und im Kellergeschoss des Bestandsgebäudes erfolgen.

Der daraus hervorgehende geotechnische Bericht bestätigt im Wesentlichen die bisher getroffenen Annahmen. Durch die Untersuchungen konnte weitere Planungssicherheit gewonnen werden.

Untersuchung der Bestandskonstruktion:

Die Untersuchung der Bestandsfundamente hat ergeben, dass diese in einem überwiegend guten Zustand sind. Nach dem Rückbau der Innenwandoberflächen konnten die Mauerwerkswände vertieft betrachtet/bewertet werden. Es hat sich herausgestellt, dass Mauerwerksbestandteile hinsichtlich der Druckfestigkeit stark variieren, das Mauerwerk insgesamt aber –mit Blick auf die Bauzeit– in einem verhältnismäßig guten Zustand ist. Auf Grund einer Vielzahl vorhandener Durchbrüche werden im Weiteren allerdings Ertüchtigungsarbeiten notwendig werden.

Darüber hinaus wurde ermittelt, dass sich der Kronenboden über dem Zuschauersaal an der Lastgrenze bewegt. Die Baudienststelle wird im Weiteren untersuchen, inwiefern einzubringende Lasten und ggfs. Bedarfe angepasst oder ggfs. zurückgestellt werden müssen, um Eingriffe in die Substanz und daraus hervorgehende weitere Folgekosten und Terminverzögerungen zu vermeiden.

Schadstoffsanierung:

Das bereits vor Beginn der vorgezogenen Maßnahmen vorhandene Schadstoffgutachten wurde im Rahmen der vorgezogenen Maßnahmen inhaltlich fortgeschrieben und durch weitere Probeentnahmen verdichtet. Durch die Rückbauarbeiten konnten zudem bisher verdeckte bzw. schlecht erreichbare Bauteile beprobt werden. Daraus resultierten neue Schadstofffunde (u.a. Stahlbauteile Bühnentechnik), die in Teilen Anpassungen des konkreten Rückbauablaufs notwendig machten.

Vereinzelte ergeben sich daraus längere Ausführungszeiträume für Rückbauarbeiten als ursprünglich angenommen.

Letztlich werden durch die vorgenannten Maßnahmen aber die Risiken mit Blick auf Kosten und Termine der Hauptmaßnahme reduziert.

Bewertung:

Nach Einschätzung der Baudienststelle konnten die Kosten- und Terminrisiken der Hauptmaßnahme durch den Untersuchungsumfang und die Sanierungsmaßnahmen der vorgezogenen Maßnahmen reduziert werden.

Die Erkenntnisse aus den vorgezogenen Maßnahmen werden hinsichtlich der konkreten Auswirkungen auf Kosten und Termine der BPU der Hauptmaßnahme gegenwärtig noch abschließend bewertet.

Die BPU der Hauptmaßnahme werden voraussichtlich Ende des Jahres zur Prüfung bei der Technischen Prüfinstanz eingereicht.

In Vertretung

Prof. Petra Kahlfeldt

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen