

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
– V C 1 –

Berlin, den 14. Oktober 2020  
Telefon 9(0)139 - 3211  
Fax 9(0)139 - 3201  
jan.herres@sensw.berlin.de

An die  
Vorsitzende des Hauptausschusses  
über  
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über  
Senatskanzlei - G Sen -

**0305 I**

**Antrag auf Zustimmung zur Abweichung von dem Regelverfahren für die beschleunigte Errichtung von Holz-Compartmentschulen im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive**

**Kapitel 9810 Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA)**

**Deckungskreis 1 - Schulbau Hauptverwaltung**

**75001 - Neubau einer Schule in Holzmodulbauweise am Standort Landsberger Str./Bismarckstr.**

Abgelaufenes Haushaltsjahr	0,00 €
laufendes Haushaltsjahr (Ansatz 2020):	30.000.000,00 €
kommandes Haushaltsjahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltss Jahre	0,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	30.000.000,00 €
Aktuelles Ist (Stand 25.08.2020):	0,00 €

Geschätzte Gesamtkosten: 30.000.000 €

**75009 - Neubau einer Schule in Holzmodulbauweise an einem noch zu bestimmenden Standort**

Abgelaufenes Haushaltsjahr	0,00 €
laufendes Haushaltsjahr (Ansatz 2020):	42.000.000,00 €
kommandes Haushaltsjahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltss Jahre	0,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	42.000.000,00 €
Aktuelles Ist (Stand 25.08.2020):	0,00 €

Geschätzte Gesamtkosten: 42.200.000 €

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den nachfolgenden Bericht zur Kenntnis und stimmt den darin vorgestellten Regelungen sowie den Abweichungen vom Regelverfahren (gem. den Ergänzenden Ausführungsvorschriften zu den AV § 24 LHO i. V. m. Rote Nrn. 0305, 0305 A, 0305 G) für den beschleunigten Bau von Holz-Compartmentschulen (HoComp) zu.

Hierzu wird berichtet:

## 1. Sachverhalt und Erläuterungen

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat in den letzten drei Jahren bereits drei Holzmodulbauschulen (zwei 3-zügige Grundschulen mit Sporthallen und eine 4 (Sek I) + 2 (Sek II)-zügige Integrierte Sekundarschule mit Sporthalle) in kürzester Zeit geplant und ausgeführt. Die Schulen zeichnen sich durch eine hohe Akzeptanz bei den Schulträgern und Nutzern aus.

Neben der Integration wesentlicher Veränderungen des Musterraumprogramms Compartmentschule gegenüber dem Musterraumprogramm für Grundschulen (GS) und Integrierte Sekundarschulen (ISS) der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie von 2016 – insbesondere Implantierung Forenansatz, Lernwerkstatt Kreativität, Kochen und gesunde Ernährung, Naturwissenschaften, IT-Räume, Bibliothek, Mensa, strukturierte Vernetzung – zeichnen sich die drei Holzbaumaßnahmen vor allem auch durch beschleunigte Planungs- und Bauzeiten aus, die mittels der folgenden Aspekte erreicht wurden:

### Planung und Baudurchführung:

- Bündelung der Planungsleistungen bei einem Generalplaner (GP)
- Vorgabe der Planung von vorinstallierten Raummodulzellen aus Holz
- Aufteilung der Bauleistung in große Vergabeeinheiten, einschließlich der Generalunternehmerleistung (GU)
- Endfabrikation der Raummodulzellen überwiegend im Land Berlin mit stetiger Qualitätskontrolle bereits im Werk
- Reduzierung der Anzahl sämtlicher Bauteile (Fenster, Türen etc.) auf wenige Typen
- Weitestgehend witterungsunabhängige Montagearbeiten auf der Baustelle aufgrund des Baustoffes Holz

### Verfahren und Haushaltsunterlagen:

- Reduzierung der Prüfschritte durch die Technische Prüfinstanz gem. Rote Nrn. 0305, 0305 A
- Reduzierung und Neukonzeption der erforderlichen Haushaltsunterlagen auf Bedarfssprogramm (BP) und Erweiterte Vorplanungsunterlagen (EVU)

Am 05.05.2020 hat die Taskforce Schulbau (TF) im Hinblick auf die Prognose der weiteren notwendigen Schulplatzkapazitäten im Land Berlin den Beschluss gefasst, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit der Vorbereitung einer neuen „Tranche Holzmodulschulen“ auf der Grundlage des Modells der o. g. Holzmodulschulen der BSO I zu beauftragen (TF-Beschluss Nr. 06/2020).

Die Holzmodulschulen sollen zur beschleunigten Bedarfsdeckung von Schulplatzkapazitäten außerhalb der bereits laufenden Schulbaumaßnahmen der Tranchen BSO I und BSO II dienen und insbesondere für kleinflächige Grundstücke geeignet sein. Zur Erreichung dieses Ziels wurde im II. Quartal 2020 in einem iterativen Prozess zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie ein auf die Holz-Compartmentschulen zugeschnittenes Musterraumprogramm entwickelt. Hierbei ist es gelungen, die wesentlichen festgelegten qualitativen Anforderungen von der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, resultierend aus dem Modell „Berliner Lern- und Teamhaus“, beizubehalten und dennoch eine Geschoss- und Grundflächenreduktion zu erzielen. Der Typenentwurf wird auf verschiedene Grundstückszuschnitte reagieren können. Die Sporthallen werden auf Basis des mit der Senatsverwaltung für Inneres und Sport abgestimmten Musterraumprogramms der bereits realisierten Holzbausporthallen umgesetzt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat die Realisierbarkeit der Holz-Compartmentschulen anhand einer Machbarkeitsstudie nachgewiesen. Die Ergebnisse der

Machbarkeitsstudie wurden am 06.07.2020 der Steuergruppe der Taskforce Schulbau präsentiert. Der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen liegen bereits mehrere Amtshilfeersuchen der Bezirksämter, explizit für flächensparende Holz-Compartmentschulen, vor.

## **2. Weiteres Vorgehen**

Hinsichtlich der Planungs- und Bauleistungen für die zu errichtenden Holz-Compartmentschulen (GS/ISS mit Sporthalle) werden Rahmenverträge geschlossen. Da zum Zeitpunkt der Vertragsabschlüsse noch nicht alle Baugrundstücke bekannt sein werden, wird zur Optimierung der Planungszeit zunächst eine schulartspezifische Bedarfsunterlage (BU) erstellt. Darauf aufbauend wird die standortneutrale Typenplanung für die jeweiligen Schularten und die Sporthalle erstellt. Die Typenplanung wird im Fortgang um die jeweils standortspezifischen Planungsthemen ergänzt. Aus der angedachten Prozessbeschleunigung ergibt sich das Erfordernis, partiell von den Regelverfahren gem. den Ergänzenden Ausführungsvorschriften zu den AV § 24 LHO i. V. m. rote Nrn. 0305, 0305 A, 0305 G abzuweichen, bei gleichbleibender Kostensicherheit für das Land Berlin.

Der hier zur Zustimmung vorgelegte Verfahrensweg stellt sich wie folgt dar:

### **2.1 Haushaltsunterlagen**

#### **2.1.1 Bedarfsunterlagen – BU**

Die Erstellung von Bedarfsprogrammen setzt das Vorhandensein eines Grundstücks voraus. Erst nach der Genehmigung des Bedarfsprogramms durch die Technische Prüfinstanz kann die Baudienststelle die Vergabeverfahren für die Freiberuflich Tätigen (FBT) ausschreiben. Dies ist für das einzelne Bauvorhaben sinnvoll. Bei der angestrebten Serie von Holz-Compartmentschulen handelt es sich jedoch nicht um ein singuläres Bauvorhaben, sondern um eine Baureihe zweier Schultypen (GS/ISS) inkl. Sporthalle. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bedarfsunterlagen (BU) sind die Grundstücke nicht bekannt. Insofern bildet der schulartspezifische Bedarf an Schulplätzen in Verbindung mit den standortabhängigen Planungsgrundlagen die wesentliche Basis der BU.

Die BU besteht aus:

- den Angaben zur Schulart (ISS bzw. Grundschule)
- der Anzahl der erforderlichen bzw. zu schaffenden, schulfachlich bestätigten Schulplätze
- dem Musterraumprogramm für die jeweilige Schulart
- dem Musterraumprogramm Sporthalle, mit Angabe der erforderlichen Hallenteile für die jeweilige Schulart
- dem Funktionsprogramm für die jeweilige Schulart
- dem Ausstattungsprogramm für die jeweilige Schulart
- dem Musterfreiflächenprogramm für die jeweilige Schulart
- den Hinweisen zum Planungsrahmen (z. B. Standards für den Neubau von Schulen, BNB-Zielvereinbarung Silber)

Die Erarbeitung der o. g. Planungsgrundlagen obliegt der Senatsverwaltungsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, welche die Rolle des Bedarfsträgers ausübt und wird von dieser verantwortet. Die Unterlagen werden von dieser bei der Baudienststelle eingereicht.

#### **2.1.1.1 Prüfung der BU**

Die BU werden von der Baudienststelle auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft.

## **2.1.2 Typen-Erweiterte Vorplanungsunterlagen – Typen-EVU**

Für jeden Schultyp werden Typen-EVU aufgestellt. Der Inhalt entspricht dem der bereits erprobten EVU gem. rote Nrn. 0305, 0305 A, 0305 G, reduziert sich aber auf die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktionen), 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) und 600 (Ausstattung und Kunstwerke), da die Planung grundstücksunabhängig erfolgt. Darüber hinaus ist ein angemessener Ansatz für die Kostengruppe 700 (Baunebenkosten) berücksichtigt, der den gesamten Standort sowie alle Leistungsphasen abbildet.

### **2.1.2.1 Prüfung der Typen-EVU**

Die Technische Prüfinstanz prüft die Typen-EVU im Rahmen ihrer Zuständigkeit.

## **2.1.3 Standort-Erweiterte Vorplanungsunterlagen – Standort-EVU**

Zu jedem Bauvorhaben einer Holz-Compartmentschule werden separate Standort-EVU aufgestellt. Neben den Inhalten der Typen-EVU enthalten diese die gem. den Ergänzenden Ausführungsvorschriften zu den AV § 24 LHO i. V. m. Rote Nr. 0305, 0305 A, 0305 G erforderlichen Unterlagen zu den Kostengruppen 200 (Vorbereitende Maßnahmen), 500 (Außenanlagen und Freiflächen) und 700 (Baunebenkosten). Der in den BU nicht dargestellte grundstücksspezifische Inhalt eines Bedarfsprogramms wird hier erbracht.

### **2.1.3.1 Prüfung der Standort-EVU**

Die Prüfung der Standort-EVU erfolgt unter Verwendung der geprüften Typen-EVU und der grundstücksspezifischen Faktoren.

Die geprüften Kosten der jeweiligen Typen-EVU werden angepasst an den aktuellen Baupreisindex übernommen. Hinzu kommen die standortspezifischen Planungen und Kosten für die Kostengruppe 200 (Vorbereitende Maßnahmen, wie Herrichten des Grundstücks, öffentliche Erschließung etc.) für die Kostengruppe 500 (Außenanlagen und Freiflächen) und 700 (Baunebenkosten bezogen auf den Standort) und der Ansatz für das Unvorhergesehene, der nach den Risiken des Grundstücks (Abriss, Schadstoffe, Bodenverhältnisse) bemessen wird.

## **2.1.4 Entfall der Bauplanungsunterlagen – BPU**

Die Aufstellung von BPU kann entfallen, da die Vergabe der Bauleistungen für die Holz-Compartmentschulen bereits nach Vorlage der durch den Generalplaner (GP) erstellten Typen-EVU an einen Generalunternehmer (GU) erfolgt. Die Vergabe erfolgt auf Basis einer Funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB). Damit sind die Quantitäten und Qualitäten für die Baumaßnahme festgeschrieben. Die für eine BPU regelmäßig erforderliche Ausführungs- und Detailplanung wird nicht mehr von dem Architekten respektive GP, sondern von dem GU – erst nach Vergabe der Bauleistungen – erbracht. Die Aufstellung von BPU erfüllt hier somit nicht mehr den Zweck der planungsbegleitenden Erfolgskontrolle.

## **2.2 Veranschlagung, Freigabe Unvorhergesehenes (UV), Prüfung Ergänzungsunterlagen (EU)**

Neben der Veranschlagung von zwei Holz-Compartmentschulen im SIWA, Titel 75001 (30,0 Mio. €) und Titel 75009 (42,2 Mio. €) sind im Investitionsprogramm 2020 bis 2024 bei Kapitel 2712, Titel 70105 – Neue Holzmodulschulen Programm – jeweils 35 Mio. € in den Jahren 2022 bis 2024 vorgesehen (siehe hierzu Drucksache 18/3070, Seite 57 der Anlage). Es handelt sich um einen Sammeltitel. Zur Absicherung der Ausschreibung eines wirtschaftlichen Kontingents von mindestens 5 Holzmodulschulen (3 aus dem Kernhaushalt, 2 aus dem

SIWA) ist beabsichtigt, mit der vom Senat mit Roter Nr. 2926 AT, Seite 24 der Anlage, vorgelegten Ergänzungen zu den Entwürfen des 2. Nachtragshaushaltsplans 2020 und des Nachtragshaushaltsplans 2021 (Nachschiebeliste) im Kapitel 2712, Titel 70105 Verpflichtungsermächtigungen von 105 Mio. € im Jahr 2021 zu veranschlagen.

Das Prüfergebnis der Standort-EVU, die inhaltlich einer EVU entspricht, bildet die Veranschlagungsgrundlage innerhalb des Sammeltitels. Eine weitere Befassung seitens der Technischen Prüfinstanz mit der laufenden Baumaßnahme erfolgt nicht. Für den Fall, dass es im weiteren Planungsprozess nach Genehmigung der Standort-EVU zu konzeptionellen Anpassungen und/oder Kostensteigerungen gekommen ist, kann auf Anforderung des Bedarfsträgers oder der Baudienststelle eine fachliche Stellungnahme durch die Prüfinstanz eingeholt werden.

Die Freigabe von UV oder die Prüfung einer EU erfolgt eigenverantwortlich bei der zuständigen Baudienststelle. Die Technische Prüfinstanz wird über die Entserrung des UV sowie über das etwaige Prüfergebnis einer EU in Kenntnis gesetzt. Die Vorgaben der AV zu § 54 LHO bleiben davon unberührt.

### **3. Vergabekonzept**

Bezüglich des Vergabekonzepts wird die Baudienststelle auf die erfolgreiche Verfahrensweise der bisherigen Typenbauprogramme im Land Berlin zurückgreifen:

#### **3.1 Vergabekonzept Freiberuflich Tätige (FBT)**

##### **3.1.1 Generalplaner (GP) mit Rahmenvertrag für Typenentwurf und Implementierung**

Planungsleistungen gemäß HOAI:

- Leistungen bei Gebäuden
- Leistungen der Tragwerksplanung
- Leistungen der Technischen Gebäudeausstattung
- Leistungen bei Freianlagen

Leistungsbilder in Anlehnung an die HOAI:

- Entwicklung von Typenentwürfen (GS/ISS mit Sporthalle) bis zur Typen-EVU sowie Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe an einen Generalunternehmer auf Basis einer zu erstellenden Funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB). Durch die Ausschreibung auf Basis einer FLB wird keine Prüfung von UV oder EU seitens der Technischen Prüfinstanz im Sinne der Landeshaushaltssordnung erfolgen.
- Implementierung der Typenentwürfe auf den Standorten (Standort-EVU, Qualitätsüberwachung)

Rahmenvertrag, Mengengerüst und Laufzeit:

- Mindestmenge: 5 Schulen
- Höchstmenge: 10 Schulen
- Laufzeit: 4 Jahre

Vergabeverfahren:

- Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gem. VgV i. V. m. GWB

### **3.1.2 Sonstige FBT**

Es werden Koordinatoren-, Sachverständigen- und Gutachterleistungen vergeben.

FBT-Leistungen (nicht abschließend):

- BNB-Koordinator
- Bodengutachter
- Schadstoffgutachter
- Artenschutzgutachter
- Prüfsachverständige (für Standsicherheitsnachweis, Brandschutznachweis, EnEV-Nachweis) im Zustimmungsverfahren nach § 77 BauO Bln

Vertragstyp:

- Rahmenverträge

Vergabeverfahren:

- In Abhängigkeit von der geschätzten Auftragssumme gem. UVgO respektive VgV i. V. m. GWB
- Prüfsachverständigenleistungen im Zustimmungsverfahren erfolgen im Rahmen der Direktvergabe gem. BauPrüfV

## **3.2 Bauleistungen**

Die Baudienststelle wird Vergabepakete konzipieren, die ein schnelles und wirtschaftliches Bauen ermöglichen und Risiken minimieren:

### **3.2.1 Generalunternehmerleistungen (GU) mit Rahmenvertrag für alle Standorte**

Leistungsumfang:

- Ausführungs- sowie Werk- und Montageplanung für die jeweiligen Holz-Compartmentsschulen gem. Typen-EVU
- Errichtung „schlüsselfertiger“ Holz-Compartmentsschulen, Leistungen der Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktionen), 400 (Bauwerk – Technische Anlagen), 600 (Ausstattung und Kunstwerke)

Rahmenvertrag, Mengengerüst und Laufzeit:

- Mindestmenge: 5 Schulen
- Höchstmenge: 10 Schulen
- Laufzeit: 4 Jahre

Vergabeverfahren:

- Offenes Verfahren gem. VOB/A-EU i. V. m. VgV, GWB

### **3.2.2 Bauleistungen als Einzelvergaben**

Leistungsumfänge:

- Herrichten des Baugrundstücks, Kostengruppe 210
- Öffentliche Erschließung, Leistungen der Kostengruppe 220

- Nichtöffentliche Erschließung, Leistungen der Kostengruppe 230
- Geländeflächen, Leistungen der Kostengruppe 510
- Befestigte Flächen, Leistungen der Kostengruppen 520
- Baukonstruktionen in Außenanlagen, Leistungen der Kostengruppen 530
- Technische Anlagen in Außenanlagen, Leistungen der Kostengruppe 540
- Einbauten in Außenanlagen, Leistungen der Kostengruppe 550
- Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen, Leistungen der Kostengruppe 590

Mengengerüst:

- I. d. R. 1 Baugrundstück, ggf. auch 2-3 Baugrundstücke

Vergabeverfahren:

- Offenes Verfahren gem. VOB/A-EU i. V. m. VgV, GWB
- Ggf. Öffentliche Ausschreibungen, wenn 80 v. H. der Auftragssumme durch die Vergabe an einen Generalunternehmer erreicht werden

In Vertretung

Wenke Christoph  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen