

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
V B 12

Berlin, den 20. April 2018  
Telefon 90139 - 3174  
Fax 90139 - 3161  
christian.vonSieg@SenSW.berlin.de

**1280**

An  
den Vorsitzenden des Hauptausschusses  
über  
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei – G Sen –

**Kapitel 1250, MG 03  
Titel 70420 – HU, Sanierung und Umbau Philippstraße, Haus 20, Theoretische Biologie**

Anlagen 1 Planungsstand  
2 Baupreisindex  
3 Angaben zu den Betriebs- und Instandsetzungskosten nach DIN  
18960/2008-02

19. Sitzung des Abgeordnetenhauses am 14. Dezember 2017  
- Drucksache Nr. 18/0700 (II.A.1, II.A.21) Auflagenbeschlüsse 2018/2019 -

Ansatz 2017	0 T€		
Ansatz 2018	0 T€		
Ansatz 2019	3.000 T€		
Ist 2017	0 T€		VE
Verfügungsbeschränkung in 2019	3.000 T€	*)	1.700 T€ *)
Aktuelles Ist (Stand 14.02.2018)	0,00 €		

\*) Sperre nach § 24 Abs. 3 LHO und § 6 Haushaltsgesetz – HG 18/19

Gesamtkosten: 4.900 T€

Haushaltsrechtliche Grundlagen

„Alle Maßnahmen im Sinne des § 24 der Landeshaushaltsoordnung, für die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes keine geprüften Bauplanungsunterlagen vorliegen, sind gemäß § 24 Absatz 3 Satz 3 der Landeshaushaltsoordnung gesperrt; solche mit einem Kostenrahmen über 500.000 Euro sind gemäß § 22 Satz 3 der Landeshaushaltsoordnung gesperrt. Satz 2 gilt nicht für Planungsleistungen und Leistungen der Bauvorbereitung (Bauvorbereitungsmittel) sowie Maßnahmen, die über das Sondervermögen Infrastruktur der wachsenden Stadt (SIWANA) finanziert werden.“

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Der Senat und die Bezirke werden aufgefordert, bei über- oder außerplanmäßigen Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen sowie bei Einnahmeverzichten in grundsätzlichen (d. h. auch bei neuen Baumaßnahmen) oder finanziell bedeutsamen Fällen den Hauptausschuss vorab zu unterrichten (Kenntnisnahme). Dies gilt auch, wenn im Laufe eines Haushaltsjahres zusätzliche Ausgaben für nichtplanmäßige Dienstkräfte bereitgestellt werden sollen und insoweit eine künftige Erweiterung des Stellenrahmens vorgesehen ist. Dienen die über- oder außerplanmäßigen Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen der Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen oder machen die Umstände sofortiges Handeln erforderlich, ist der Hauptausschuss unverzüglich nachträglich zu unterrichten.“

Der Senat und die Bezirke werden aufgefordert, die Aufhebung der nach § 24 Abs. 3 LHO gesperrten Ausgaben und/oder Verpflichtungsermächtigungen durch den Hauptausschuss mit einem Bericht über das Prüfergebnis der BPU gesondert zu beantragen. Mit diesem Bericht ist sowohl die Notwendigkeit der Baumaßnahme zu begründen als auch der Berlin, bei einem Verzicht der Baumaßnahme, erwachsende Nachteil darzustellen. Ferner muss der Bericht eine Darstellung der zu erwartenden Nutzungskosten (Betriebs- und Instandsetzungskosten gemäß Vordruck SenStadtWohn III 1323.H F; wo keine Kostenrichtwerttabellen von SenStadtWohn vorhanden sind, können ersatzweise normierte Richtkostenvergleichswerte verwendet werden) und daraus abgeleitet eine Bestätigung der Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme enthalten. Betragliche Abweichungen sind synoptisch darzustellen und zu begründen.“

Hierzu wird berichtet:

### 1. Beschlussvorschlag

Es wird gebeten, den nachfolgenden Bericht zur Kenntnis zu nehmen, sowie der beabsichtigten Zulassung von außerplanmäßigen Ausgaben in Höhe von 250 T€ und von außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigungen bis zu einer Höhe von 3.000 T€ (zu Lasten 2019) bei Kapitel 1250, MG 03, Titel 70420 zuzustimmen. Da diese Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen den gleichen Verfügungsbegrenkungen unterliegen, wird weitergehend darum gebeten, der Aufhebung dieser nach § 24 (3) LHO in Verbindung mit § 6 Haushaltsgesetz bestehenden Sperre ebenfalls zuzustimmen.

### 2. Vorbemerkungen

Die Humboldt Universität hat mit dem Wegfall der Tierhaltung auf dem Campus Nord keinen Bedarf mehr an Dienstwohnungen. Die leerstehenden Flächen sollen daher in bedarfsgerechte Büros umgebaut werden. Nach Abschluss der Sanierung ist die Nutzung durch das Institut für Biologie, Arbeitsgruppe Theoretische Biologie und die Fakultätsverwaltung der Lebenswissenschaften vorgesehen.

Im Dachgeschoss soll ein Seminarraum mit Teeküche und kleinem Foyer entstehen.

Es ist eine barrierefreie Erschließung geplant. Der Haupteingang erhält eine Rampe und es wird ein barrierefreier Aufzug (Kellergeschoss bis Dachgeschoss) eingebaut. Barrierefreie Sanitärbereiche sowie ein Unisex-WC sind im EG neben dem Treppenhaus angeordnet.

### 3. Planungsstand / Kosten / Baubeginn

Geprüfte Bauplanungsunterlagen (BPU) vom 29. Januar 2018 über 4.900 T€ liegen vor.

Der Baubeginn ist im ersten Quartal 2019 vorgesehen.

(Anlage 1: Stand der Maßnahme auf dem Zeitstrahl)

### 4. Berichterstattung im Sinne von § 24 Abs. 5 LHO

Es liegen keine Abweichungen im Sinne § 24 Abs. 5 LHO vor.

### 5. Notwendigkeit der Baumaßnahme bzw. Auswirkungen eines Verzichts

Die Fakultät für Theoretische Biologie ist bisher noch im Westflügel des Museums für Naturkunde untergebracht.

Mit Aufnahme des Museums in die Bund-Länder finanzierte Wissenschaftsgemeinschaft Leibniz (WGL) zum 01.01.2009 ist die Einrichtung aus der HU herausgelöst und in eine Stiftung überführt worden.

Im Rahmen der bestehenden Nutzungsvereinbarung mit dem Museum für Naturkunde ist die Humboldt Universität verpflichtet, die im Museum genutzten Flächen unverzüglich zu räumen. Eine Mahnung seitens des Museums liegt vor, da das Museum diese Flächen dringend benötigt. Um die Verpflichtungen gegenüber dem WGL einhalten zu können, ist die Freimachung der Flächen ohne weiteren Verzug voranzubringen.

Bei Verzicht auf die Baumaßnahme müsste seitens der HU nach einer Mietlösung gesucht werden. Da es derzeit keine alternative Unterbringung in landeseigenen Objekten auf dem Campus gibt, ist eine langfristige Mietlaufzeit anzusetzen.

## 6. Risikoanalyse/Risikovorsorge

Risiken für Mehrkosten auf Grund von:	Eintrittswahrscheinlichkeit*	Mehrkosten
<b>1) Vergaberisiken</b>	<b>sehr gering</b>	<b>nicht berücksichtigt ggf. erheblich</b>
Wegen der ausschließlich national durchgeföhrten Vergaben ist die Eintrittswahrscheinlichkeit sehr gering.		
<b>2) Insolvenz</b>	<b>gering</b>	<b>nicht berücksichtigt ggf. erheblich</b>
Im Zuge der VOB-Vergabeverfahren werden die Bieter auf ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit überprüft. Dieses schließt jedoch nicht aus, dass Auftragnehmer durch Gründe, die der Auftraggeber nicht zu vertreten hat, während der Bauphase in die Insolvenz geraten. Die ggf. entstehenden Mehrkosten für die Beauftragung einer neuen Firma sind nicht abschätzbar.		
<b>3) Denkmalrechtliche Zustimmung</b>	<b>sehr gering</b>	<b>berücksichtigt</b>
Vorabstimmungen mit dem Landesdenkmalamt und dem Fachbereich Denkmalschutz im Bezirk Mitte sind bereits erfolgt.		
<b>4) Schadstoffentsorgung</b>	<b>gering</b>	<b>berücksichtigt</b>
Es wurde ein Schadstoffgutachten erstellt, welches das Vorhandensein von Schadstoffen in geringen Mengen feststellt. Die Entsorgung wurde in den Kosten berücksichtigt. Es bleibt ein geringes Restrisiko.		
<b>5) Statische Ertüchtigung</b>	<b>gering</b>	<b>berücksichtigt</b>
Im Erdgeschoss werden für die Ertüchtigung von acht EG-Außenwandpfeilern vor der Wand stehende Stahlstützen zur Knickaussteifung angebracht. Die Holzbalkendecken werden teilweise verstärkt.		
<b>6) Baugrund</b>	<b>gering</b>	<b>berücksichtigt</b>
Aufgrund der lockeren Lagerungsverhältnisse sind bodenverbessernde Maßnahmen eingeplant. Unter allen tragenden Wänden sind Neugründungen vorgesehen, die im Düsenstrahl-Verfahren erstellt werden. Es bleibt ein geringes Restrisiko.		

Aufgetreten nach bisheriger Erfahrung	prognostizierte Eintrittswahrscheinlichkeit
fast sicher - zumindest bei jedem 2. Fall	(0, 50)
häufig – bei jedem 2. bis 5. Fall	(0,50 – 0,20)
manchmal – bei jedem 5. – 10. Fall	(0,20 – 0,10)
selten – bei jedem 10 bis 25. Fall	(0,10 – 0,04)
fast nie – höchstens bei jedem 25. Fall	(0,04 -0,00)

Eine Risikovorsorge von rund 645 T€ für „Unvorhergesehenes“ (UV) dient als Reserve für unvorhersehbare und unabsehbare Maßnahmen.

## 7. Baupreis-Index

Die Kostenberechnung basiert auf dem Kostenstand IV. Quartal 2017.

Die Gesamtkosten für die Baumaßnahme können zum geplanten Fertigstellungszeitpunkt im III. Quartal 2020 und bei einer durchschnittlichen Indexsteigerung von rd. 2,1 %<sup>3)</sup> pro Jahr auf 5.183 T€ ansteigen (Berechnung siehe Anlage 2).

Als Basis für die fiktive Indizierung auf den Fertigstellungszeitpunkt der Baumaßnahme ist die durchschnittliche Indexentwicklung der letzten 5 Jahre zugrunde gelegt worden.

\*) Quelle: Augustwerte des vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Baupreisindexes für Neubauten  
(Basisreihe 2010 = 100)

## 8. Nutzungskosten / Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

### 8.1. Wirtschaftliche Ausführung Hochbau

- Durch den Erhalt der tragenden Mittelwand anstelle des ursprünglich vorgesehenen Abbruchs inklusive Neubau zweier Mittelwände wurde der konstruktive Eingriff in die denkmalgeschützte Bausubstanz erheblich minimiert.  
Mit Durchbrüchen durch die bestehende Mittelwand entstehen „Kombizonen“, die neben der reinen Erschließung auch der Kommunikation unter den Nutzern und der Unterbringung von Arbeitsmaterialien dienen.
- Neue Innenwände werden als Systemtrennwände geplant und lassen sich somit bei Bedarf leicht wieder entfernen, um spätere Nutzungsänderungen oder Raumaufteilungen realisieren zu können.
- Durch die Dämmung der Kellerwände sowie des Daches wird die wesentliche Einsparung von Heizenergie erzielt.

### 8.2. Wirtschaftliche Ausführung Gebäudetechnik

- Im Zuge der Bauplanung zeigte sich, dass die Datenauswertungsräume im Dachgeschoss mit ihren sehr hohen Kühllasten jeweils einer Klimatisierung bedürfen.
- Eine bauphysikalische Untersuchung des Daches über dem Seminarraum ergab, dass eine Klimatisierung des Seminarraumes nicht erforderlich ist. Die Möglichkeit einer Nachrüstung wird aber vorgehalten

### 8.3. Betriebskosten

Die Darstellung der zu erwartenden Nutzungskosten für das Haus 20 gemäß Vordruck SenStadtUm III 1323.H F ist als Anlage 3 beigefügt.

Die zu erwartenden jährlichen Kosten betragen nach Fertigstellung der Maßnahme:

- Betriebskosten 88.770 €
- Instandsetzungskosten 15.990 €
- Nutzungskosten 104.760 €

## 9. Finanzierung

Die Ausgaben der Baumaßnahme sind im Doppelhaushaltsplan 2018/2019 mit einem ersten Ansatz in 2019 in Höhe von 3.000 T€ bei Kapitel 1250, MG 03, Titel 70420 nach § 24 Abs. 3 LHO veranschlagt.

Da geprüfte Bauplanungsunterlagen vom 29. Januar 2018 über 4.900 T€ vorliegen, sollen die Planungsleistungen *Vorbereitung der Vergabe und das Mitwirken bei der Vergabe* (LP 5 – 7) vorgezogen werden.

Durch das Vorziehen der Planungsleistungen könnte Anfang 2019 mit der Baumaßnahme begonnen werden.

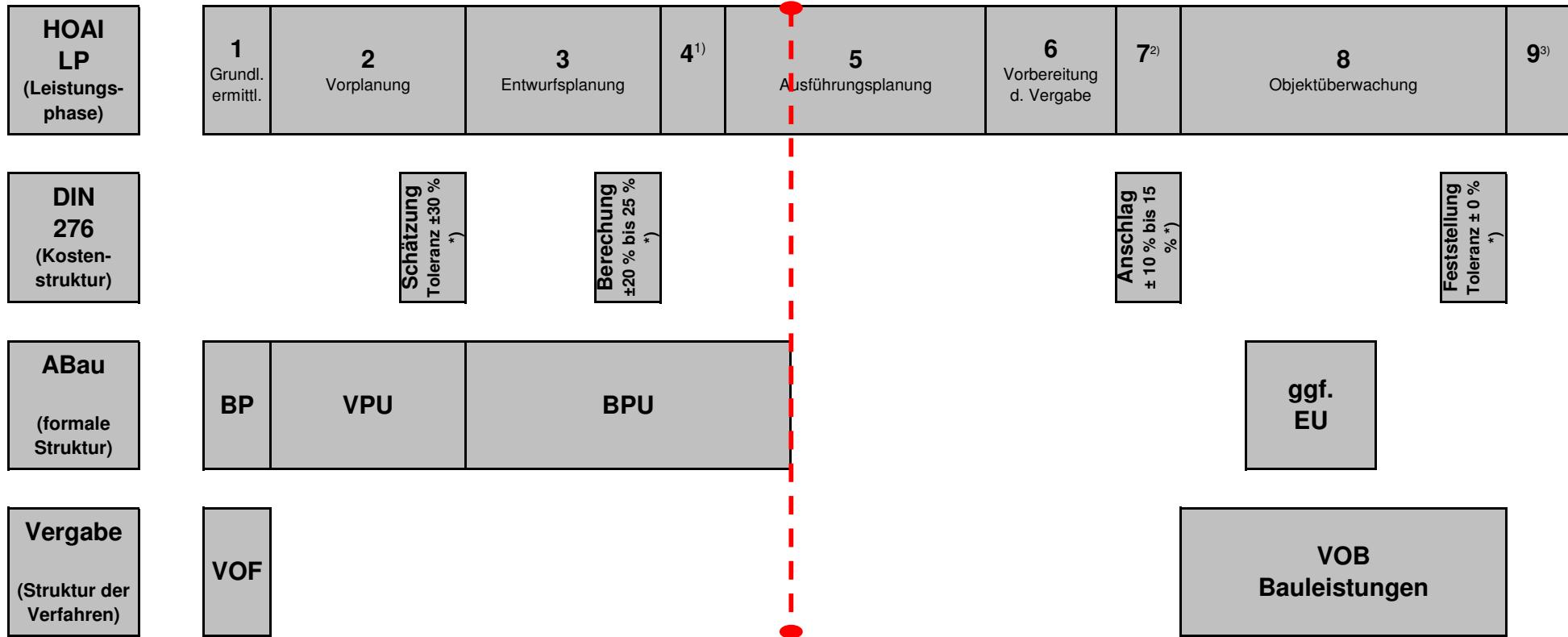
	Ansatz	Ausgaben- mehrbedarf	neu	VE	VE- Mehrbedarf	VE neu
2017	0 T€		0 T€			
2018	0 T€	+ 250 T€	250 T€	0 T€	+ 3.000 T€	3.000 T€
2019	3.000 T€		3.000 T€	1.700 T€	- 50 T€	1.650 T€
ab 2020	1.900 T€	- 250 T€	1.650 T€			
	4.900 T€	0 T€	4.900 T€	1.700 T€	+ 2.950 T€	4.650 T€

Die außerplanmäßigen Ausgaben in 2018 werden benötigt, um Planungsleistungen (Vorbereitung der Vergabe) beauftragen zu können, so dass ab 01.Januar 2019 mit der Durchführung begonnen werden kann. Der Ausgleich für die außerplanmäßigen Ausgaben wird im Rahmen der in 2018 bei Kapitel 1250 insgesamt für Hochbaumaßnahmen veranschlagten Ausgaben hergestellt. Die weiteren haushaltsmäßigen Folgerungen werden bei der Anmeldung zur Aufstellung des Entwurfs des Doppelhaushaltsplans 2020/2021 bzw. zur Finanzplanung 2019 bis 2023 berücksichtigt.

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme werden im Rahmen des Gesamtbudgets des Investitionspakts Wissenschaftsbauten 2017-2026 abgedeckt.

In Vertretung

Regula Lüscher  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

<sup>1)</sup> Genehmigungsplanung<sup>2)</sup> Mitwirkung bei der Vergabe<sup>3)</sup> Objektbetreuung und Dokumentation

\*)Der o.a. Toleranzrahmen der Gesamtkosten bei Hochbaumaßnahmen, bezogen auf die jeweilige Kostenermittlungsart, werden durch die bestehende Rechtssprechung der Oberlandesgerichte gesetzt.

Berechnung der fiktiven Gesamtkosten zum voraussichtlichen Zeitpunkt der Fertigstellung

Kosten BPU	4.900.000 €
Baupreisindex *)	2,1 %
	102.900 € pro Jahr
	25.725 € pro Quartal
Kostenstand BPU	IV. Quartal 2017
voraussichtliche Fertigstellung	III. Quartal 2020
entspricht	11 Quartalen
25.725 € pro Quartal x 11 Quartale	282.975 €
Kosten gesamt	4.900.000 €
zuzüglich mögliche Kostensteigerung	rd. 283.000 €
fiktive Gesamtkosten zum voraussichtlichen Zeitpunkt der Fertigstellung	<b>5.183.000 €</b>

\*) Quelle: Augustwerte des vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Baupreisindexes  
(Basisreihe 2010 = 100)

## Angaben zu den

## Betriebs- und Instandsetzungskosten nach DIN 18960/2008-02

Ermittlung der nach Fertigstellung der Maßnahme zu erwartenden jährlichen Haushaltsbelastungen (§ 24 Abs. 1 LHO)

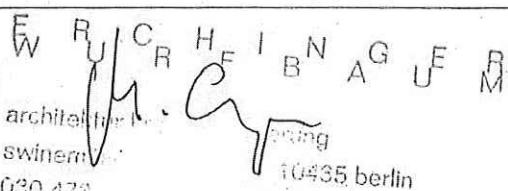
Baumaßnahme: <sup>1)</sup> Humboldt-Universität Berlin  Philipppstraße 13  10115 Berlin	Liegenschaftsbezeichnung: Humboldt Universität Campus Nord  Bezeichnung des Bauwerks/Baukörpers: Haus 20
--	---

Fläche: <sup>2)</sup> 1.119,00 m <sup>2</sup>	BRla: m <sup>3</sup>	Gradtagszahl:
Wärmeleistung: 0,04 MW	Elektr. Anschlussleistung:	kW

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Art der Nutzungskosten	NKgr nach DIN 18960	Einheit	Kosten <sup>2)</sup> (€/m <sup>2</sup> * a)	Kosten/Einheit (in €)	Kosten/Jahr (in €/a)	Anteil (in %)	Verbrauch/Jahr (Einheit/a)	Verbrauch <sup>2)</sup> (Einh./m <sup>2</sup> * a)
Wasser	311	m <sup>3</sup>			2.870,00	3,23		
Abwasser	321	m <sup>3</sup>			0,00			
Wärme/Fernwärmel-/kälte	312-315	MWh			11.590,00	13,06		
Strom	316	MWh			37.510,00	42,26		
sonst. Ver-/ Entsorgung	317-319;329				1.720,00	1,94		
Reinigung und Pflege	330 + 340				16.160,00	18,20		
Bedienung, Inspektion, Wartung	350				3.420,00	3,85		
Sicherheits- und Überwa-chungsdienste	360				15.500,00	17,46	Nachrichtliche Angabe der Personal-kosten (in €) bei Einsatz von verwal-tungseigenem Personal:	
<b>Betriebskosten (Summe NKgr. 310 bis 360)</b>				88.770,00	100			

Instandsetzung Baukonstruktion	410		6.830,00	Nachrichtliche Angabe der Personal-kosten (in €) bei Einsatz von verwal-tungseigenem Personal:
Instandsetzung Techn. Anlagen	420		6.660,00	
Instandsetzung Außenanlagen	430		2.500,00	
<b>Instandsetzungskosten (Summe 410 bis 430)</b>		15.990,00		

Summe Nutzungskosten 310 bis 360 und 410 bis 430	104.760,00
--	------------

Aufgestellt 10435 Berlin, 24.11.2017 (PLZ) (Datum) architektur swinemueller 030 472 Erchinger, unter Verwendung der durch das FM der HU zugesetzten Daten, s! Antlang Unterschrift Aufsteller (z.B. Leiter der hausverwaltenden Dienststelle/Facility Management)	 F R C H I B N A G U E M J C 10435 Berlin erchingen architektur 10435 berlin	Hausverwaltende Dienststelle: <sup>1)</sup> Humboldt-Universität zu Berlin Technische Abteilung Referat VB Technische Abteilung Sitz: Ziegelstraße 11, Berlin-Mitte Unter den Linden 6 10099 Berlin 10117 Berlin
--	--	---

<sup>1)</sup> Genaue Bezeichnung, Ort, Straße, Hausnummer<sup>2)</sup> Bezugsgrößen sind NFa / NGFa (DIN 277/2005-02)