

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management

Bezirksstadtrat



2900

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Postfach 35 07 01, 10216 Berlin

An die
Vorsitzende des Hauptausschusses

über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

Bearbeiter(in) : Frau Sandra Müller
Bearb.Z : FM-ID 2
Telefon : 90298 – 2873
Raum : 325
Fax :
Datum : .05.2020
E-Mail : sandra.mueller@ba-fk.berlin.de

über
Senatskanzlei – G Sen –

Antrag auf Einwilligung zur Aufhebung der Sperre der nach § 24 Abs. 3 S. 3 LHO i.V.m. § 7 Abs. 1 Haushaltsgesetz 2020/2021 qualifiziert gesperrt veranschlagten Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen sowie Bericht über das Prüfergebnis der BPU gem. Nr. II. A. 17a) und Nr. II. A. 8 der Auflagen zum Haushalt 2020/2021

Kapitel: 4011 Einrichtungen der Jugendarbeit

Titel: 71515 Komplettsanierung Jugendfreizeiteinrichtung Wasserturm, Kopischstraße 7

Vorgang: 51. Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 12. Dezember 2019, Drucksache 18/2400 (I. A. zu § 7 und II. A. 8 und 17a)

Kapitel / Titel: 4011 / 71515	
Ansatz 2020	0 €
Ansatz 2021	400.000 €
Ist abgelaufenes Haushaltsjahr 2019	0 €
Verfügungsbeschränkungen 2020	0 €
Aktuelles Ist 2020 (Stand 04.05.2020)	0 €
geschätzte Gesamtkosten (Veranschlagung im Doppelhaushaltsplan 2020/2021)	3.500.000 €
Gesamtkosten lt. geprüfter BPU vom 23.04.2020:	3.950.000 €

§ 7 Absatz 1 Haushaltsgesetz 2020/2021 – Gesetzliche Sperre:

„(1) Zur Aufhebung der Sperre gemäß § 24 Absatz 3 der Landeshaushaltsordnung bedarf es bei Baumaßnahmen mit einem Gesamtkostenrahmen von über 1.000.000 Euro zusätzlich zur Einwilligung der Senatsverwaltung für Finanzen der Einwilligung des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses, sofern die Prüfung der Unterlagen nach § 24 Absatz 1 der Landeshaushaltsordnung ergibt, dass der Rahmen der bei Veranschlagung dargelegten Gesamtkosten überschritten wird.“

Dienststelle: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Frankfurter Allee 35/37, 10247 Berlin
Fahrverbindungen:
U-Bahn: Samariterstraße
S-Bahn: Frankfurter Allee
Kontonummer:
512722000
0610003607
003416-104

Geldinstitut:
Berliner Bank AG
Berliner Sparkasse
Postbank Berlin

Bankleitzahl:
100 708 48
100 500 00
100 100 10

Ab 1.2.2014 treten an Stelle von Kontonummer und Bankleitzahl IBAN und BIC

Geldinstitut:
Berliner Bank AG
Berliner Sparkasse
Postbank Berlin

IBAN:
DE50100708480512722000
DE57100500000610003607
DE33100100100003416104

BIC:
DEUTDE33
BELA3333
PBNK3333

Das Abgeordnetenhaus hat zum Doppelhaushaltsplan 2020/2021 u.a. folgende Auflagen beschlossen:

Nr. 8

„Der Senat wird aufgefordert, die im § 31 LHO vorgeschriebenen Angaben zu den Folgekosten von Investitionsmaßnahmen – wo immer möglich auf Basis einer Lebenszyklusbetrachtung – künftig in den Erläuterungen zu den einzelnen Maßnahmen im Haushaltsplan abzudrucken. Sollten die Bauplanungsunterlagen (BPU) und die Folgekostenabschätzung zum Termin der Drucklegung im Ausnahmefall noch nicht vorliegen, so sind die entsprechenden Angaben dem Hauptausschuss in geeigneter Form in einer gesonderten Vorlage vorzulegen.“

Nr. 17a

„Die Veranschlagungen nach § 24 Abs. 3 LHO sind zukünftig auf einzelne Ausnahmefälle zu beschränken.

- a) Der Senat und die Bezirke werden aufgefordert, die Zustimmung des Hauptausschusses zur Aufhebung der Sperren nach § 24 Abs. 3 LHO mit einem Bericht über das Prüfergebnis der BPU zu verbinden.

Mit diesem Bericht ist sowohl die Notwendigkeit der Baumaßnahme zu begründen als auch der Berlin, bei einem Verzicht der Baumaßnahme, erwachsende Nachteile 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.“

Beschlussempfehlung

Der Hauptausschuss stimmt der Freigabe der qualifiziert gesperrt veranschlagten Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen bei dieser Baumaßnahme zu und nimmt den Bericht über das Prüfergebnis der Bauplanungsunterlagen zur Kenntnis (§ 24 Absatz 3 Satz 3 LHO, § 7 Absatz 1 HG 2020/2021, Nr. II. A. 8 und Nr. II. A. 17a) der Auflagen zum Haushalt 2020/2021).

Hierzu wird berichtet:

Vorbemerkung

Die Mittel für die Baumaßnahme sind nach § 24 Abs. 3 S. 3 LHO i.V.m. § 7 Abs. 1 Haushaltsgesetz 2020/2021 qualifiziert gesperrt veranschlagt. Die Aufhebung der Sperre bedarf zusätzlich zur Einwilligung der Senatsverwaltung für Finanzen der Einwilligung des Hauptausschusses.

Darüber hinaus ist dem Hauptausschuss gemäß Nr. II. A. 17a) der Auflagen zum Haushalt 2020/2021 zu berichten.

Die Gesamtkostenänderungen resultieren nicht aus Bedarfsänderungen und bedürfen daher nicht der Zustimmung nach § 24 Absatz 5 Satz 2 LHO.

1. Ausgangssituation

Der Gebäudekomplex des Baudenkmals Wasserturm wird als Jugend-, Kultur- und Kommunikationseinrichtung durch das Jugendamt Friedrichshain-Kreuzberg genutzt und befindet sich im Fachvermögen des Jugendamtes.

Träger der Einrichtung ist das Jugendamt Friedrichshain-Kreuzberg, das mit der Sportjugend Berlin e.V. als gleichberechtigtem Kooperationspartner das Gebäude betreibt.

Der „Wasserturm e.V.“ betreibt darüber hinaus das Jugendcafé und initiiert soziokulturelle Aktivitäten und Veranstaltungen.

Ziel der Baumaßnahme ist die grundlegende hochbauliche und gebäudetechnische Sanierung der Gebäude, die Verbesserung der Barrierefreiheit, die Neustrukturierung der WC-Anlagen sowie die Aktivierung zusätzlicher Flächen für die Jugendarbeit innerhalb der Gebäude.

Grundlage der Zielplanung ist das vom Jugendamt erarbeitete Bedarfsprogramm einschl. der dazu gehörigen erläuternden Anlagen.

Im Rahmen der Erstellung der Vorplanungsunterlagen vom 12.12.2019, geprüft durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Hochbauservice (19.02.20) haben sich aufgrund der Planung als auch Index-bedingt Kostensteigerungen ergeben. Die Vorplanungsunterlagen enden mit 3.745.900 €.

Besonders das benötigte Ersatzquartier erwies sich als kostenintensiv. Im Zuge der Vorplanung wurden verschiedene Ausweichstandorte für die Zeit der Bautätigkeit geprüft.

Das Bedarfsprogramm vom 15.01.2019 wurde in den genehmigten Vorplanungsunterlagen als auch der vorliegenden Bauplanung umgesetzt, Vorgaben wurden eingehalten.

2. Prüfergebnis der BPU

Die Bauplanungsunterlagen (BPU) vom 25.03.2020, geprüft durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Hochbauservice mit Prüfvermerk vom 16.04.2020, genehmigt mit Datum vom 23.04.2020 enden mit Gesamtkosten von 3.950.000 €.

Sie entsprechen inhaltlich nahezu dem Bedarfsprogramm. Gegenüber den Gesamtkosten der Vorplanungsunterlagen in Höhe von 3.745.900 € ergibt sich eine Kostensteigerung von 204.100 € (5,45 %) auf 3.950.000 €.

Im Vergleich der Kosten der geprüften Bauplanungsunterlagen zum vorherigen Planungsstand des Bedarfsprogramms (Grundlage der Veranschlagung im Doppelhaushaltsplan 2020/2021) ergibt sich eine Kostensteigerung von 450.000 € (12,86 %) Die Kostenänderungen lassen sich wie folgt darstellen:

		Bedarfsprogr. Gesamt inkl. UV Index III/2018	VPU geprüft Gesamt inkl. UV gerundet Index IV/2019	BPU geprüft Gesamt inkl. UV gerundet Index I/2020	Differenz BPU – Veranschlagung	Davon Planänderungen i.S.d. § 24 Abs. 5 LHO
	Summe KG 200 - 700	3.500.000,00 €	3.745.900,00 €	3.950.000,00 €	450.000,00 €	0,00 €
	Summe KG 200 - 600	2.660.000,00 €	2.920.900,00 €	3.093.397,00 €	433.397,00 €	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
300	Bauwerk Baukonstruktion	1.830.000,00 €	2.082.600,00 €	2.081.257,70 €	251.257,70€	0,00 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	730.000,00 €	821.400,00 €	992.081,33 €	262.081,33 €	0,00 €
500	Außenanlagen	100.000,00 €	16.900,00 €	20.058,50 €	-79.941,50 €	0,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
700	Honorare	840.000,00 €	825.000,00 €	856.602,47 €	16.602,47 €	0,00 €

Berichterstattung im Sinne von § 24 Abs. 5 LHO – Konzeptionelle Änderungen gegenüber der ursprünglichen Planung

Die Gesamtkostenänderungen resultieren nicht aus Bedarfsänderungen und bedürfen daher nicht der Zustimmung nach § 24 Absatz 5 Satz 2 LHO.

Die Bauplanungsunterlagen weichen von den mit dem Bedarfsprogramm genehmigten Bedarfen nicht ab. Der Planungsrahmen wurde nicht verändert, sondern lediglich im Sinne der Planungserfüllung fortgeschrieben.

Folgende Kostenänderungen stellen **keine** Planänderungen i.S.d. § 24 Abs. 5 LHO dar:

KG 300

251.257,70€

- Im Rahmen der Planung wurden Untersuchungen zu im Bedarfsprogramm geforderter Kapazitätserweiterung durchgeführt (ohne dass sie zuvor kostenmäßig beziffert werden konnten). Es konnte in der Entwurfsplanung eine bislang mit Technik belegte Etage im Turm als Aufenthaltsraum für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. 90.000 €
- Zur Planung wurden weitere Bauteil Sondierungen und Schadstoffuntersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden verschiedene Bauteile positiv auf KMF, PAK und Bleigehalt beprobt (z.B. müssen an verschiedenen Bauteilen – wie Handläufe – die bleihaltigen Farbbeschichtungen entfernt werden). Dies führt für den Abbruch und die Materialentsorgung zu höheren Kosten als angenommen.
- Turm- und Treppenturmdachspitzen (einschl. der Überbrückung des Maschinenhauses) führen wegen der runden Form, der Höhe, des Überhangs im oberen Drittel, sowie der Abfangung des Gerüsts im Bereich des Maschinenhauses und der Einrüstung der Turmdächer, zu einer komplexen Sonderrüstung mit höheren Kosten als angenommen.
- Die restauratorischen Untersuchungen in der Planungsphase zeigten nach Befahrungen der Fassaden mittels Hubsteiger den tatsächlichen Umfang der erforderlichen Fassadensanierung, der etwas höher als im Bedarfsprogramm angenommen ist. Insges. 100.000 €

Planungsvertiefungen

61.258 €

- Im BP noch nicht erkannt wurde, dass eine Fundamentertüchtigung der abge sackten Einfassungsmauer an der westlichen Hofeinfahrt erfolgen muss
- Schallschutz- und Brandschutztüren gemäß Brandschutznachweis und akustischer Gutachten
- Akustik UHD gemäß raumakustischem Gutachten

KG 400

262.081,33 €

- Im Rahmen der Planung wurden Untersuchungen zu im Bedarfsprogramm geforderter Kapazitätserweiterung durchgeführt, die dabei ermittelten Räumlichkeiten incl. der erforderlichen Flucht- und Rettungswege wurden in die Planung integriert und kostenmäßig für TGA erfasst. Diese Kosten konnten zum Zeitpunkt der Erstellung des Bedarfsprogramms noch nicht abgebildet werden.
- Auf Grundlage der Entwurfsstatik, des Brandschutznachweises und nach Festlegung der Medientrassen wurden die Kostenansätze für verschiedene KGR angepasst.
- In der Bedarfsplanung wurden die Kosten der KG 400 unterschätzt – vor allem die Trinkwasser- und Abwasseranlagen und eine neue energieeffiziente Heizungsanlage.
- Zusätzliche Kosten der TGA gegenüber der Bedarfsplanung waren Details wie Einbruchmeldeanlage und Alarmierung

KG 500

-79.941,50 €

- Die Kosten für die einzubeziehende denkmalgeschützte Umfassungsmauer sind in KG 300 mit eingeflossen als Mauerwerkssanierung
- Klarstellung in Planungsphase: Die Kamerabefahrung der im Hof befindlichen Grundleitung wies keine nennenswerten Schäden auf
- In KG 500 verbleibt die Anschrägung des geneigten Weges als barrierefreier Zugang.

KG 700

16.602,47 €

- Aufgrund der erhöhten Kosten passen sich gem. der abgeschlossenen Honorarverträge auch die anrechenbaren Kosten der beteiligten Planer an.
- Die Begleitung der Schadstoffbeseitigung führt zu einer Erhöhung der Baunebenkosten beim SiGeKo gem. zusätzlich zu erbringender Leistungen gem. TRGS/ GefStoffV.

3. Notwendigkeit der Baumaßnahme und Nachteile bei zeitlicher Verschiebung bzw. einem Verzicht der Baumaßnahme

Das Land Berlin ist Eigentümer dieses hochrangigen Baudenkmals und in der Pflicht, dieses zu erhalten. Das Objekt befindet sich seit 35 Jahren in Betrieb. In diese Zeit ist ein erheblicher Sanierungsstau entstanden.

Aufgrund des Alters der abgängigen Schieferdachdeckung häufen sich die Abgänge von Schieferplatten aus großer Höhe. Es besteht eine Gefährdung der Verkehrssicherheit. Derzeit müssen jährlich kostenintensive Reparaturen an allen schiefergedeckten Dachflächen durchgeführt werden.

Im Bereich der Turmhaube des Spindeltreppenhauses sind zudem statisch notwendige Reparaturen erforderlich, die nur im Zuge einer Einrüstung des Turmes behoben werden können.

Weiterhin ist der Brandschutz im gesamten Gebäude nicht auf aktuellem Stand und es besteht eine Unterversorgung mit Flächen für die Jugendarbeit. Durch die Maßnahme werden dringend benötigte Flächen zusätzlich geschaffen, Standardanpassungen vorgenommen, der Sanierungsstau beseitigt und die Gefährdungssituation behoben.

Eine Verschiebung in das nächste Haushaltsjahr würde ebenso eine Verschiebung des für 2021 geplanten Baubeginns nach 2022 und der Fertigstellung zum II. Quartal 2023 auf das II. Quartal 2024 bedeuten. Bei einer Verschiebung der Maßnahme ist mit Kostensteigerungen gem. Baupreisindex zu rechnen. Zudem nimmt das Risiko herabfallender Schieferplatten von den schiefergedeckten Dachflächen und damit die Gefahr von Schadenersatzzahlungen des öffentlichen Betreibers für Schäden an Personen und Sachen zu.

4. Beschreibung und Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme gemäß § 7 LHO

Die planerische Weiterbearbeitung erfolgte mit Erstellung der Bauplanungsunterlagen (BPU). Das Bedarfsprogramm wurde gemäß HOAI planerisch vertieft und auch unter Betrachtung der Wirtschaftlichkeit weiterentwickelt und optimiert. Die Betrachtungen hierzu sind in den der BPU beiliegenden, Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen umfassend dokumentiert.

5. Zu erwartende Nutzungskosten, Lebenszyklusbetrachtung

Die theoretischen Folgekosten der Baumaßnahme lassen sich derzeit nicht auf Basis einer Lebenszyklusbetrachtung darstellen. Für die Maßnahme wird von einer geschätzten Nutzungsdauer von mindestens 30 Jahren ausgegangen.

Es sind Betriebs- und Instandsetzungskosten in Höhe von 114.888 € gemäß Vordruck III1323.HF zu erwarten, der Vordruck ist als Anlage beigelegt.

6. Indexierte Baukostenfortschreibung

Die Gesamtkosten der BPU vom 25.03.2020, genehmigt mit Datum vom 23.04.2020 betragen 3.950.000 €. (Die Kostenberechnung basiert auf dem Index I. Quartal 2020)

Die Fertigstellung der Maßnahme ist für das II. Quartal 2023 vorgesehen.

Die Gesamtkosten dieser Baumaßnahme nach aktuellem Planungsstand können sich baupreisindexbedingt aufgrund der fiktiven Hochrechnung von 3.950.000 € um 423.637,50 € auf rechnerisch 4.373.637,50 € erhöhen.

[Dauer der Maßnahme in Jahren (3,25) x 3,3% x Baukosten der geprüften BPU]

3,25 Jahre x 3,3 % = 10,725 % 3.950.000 € x 10,725 % = 423.637,50 €

7. Finanzierung

Die Finanzierung dieser Baumaßnahme einschließlich der Mehrkosten in Höhe von 450.000 € wird weiterhin im Rahmen der bezirklichen Pauschale für Investitionen sichergestellt.

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat ihre Mitzeichnung erklärt.

Florian Schmidt
Bezirksstadtrat BauPlanFM

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: ¹⁾ Komplettsanierung Jugendfreizeiteinrichtung Wasserturm Kopischstraße 7 10965 Berlin	Liegenschaftsbezeichnung: Gemarkung Kreuzberg, Flur 004, Flurstück 469 Jugendfreizeiteinrichtung Wasserturm Bezeichnung des Bauwerks/Baukörpers:
--	---

Fläche: ²⁾ 659,90 m ²	BRI: 7.192,80 m ³	Gradtagszahl:
Wärmeleistung: 0,10 MW	Elektr. Anschlussleistung:	95,00 kW

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Art der Nutzungskosten	NKgr nach DIN 18960	Einheit	Kosten ²⁾ (€/m ² * a)	Kosten/Einheit (in €)	Kosten/Jahr (in €/a)	Anteil (in %)	Verbrauch/Jahr (Einheit/a)	Verbrauch ²⁾ (Einh./m ² * a)
Wasser	311	m ³			562,00	1,14		
Abwasser	321	m ³			2.035,00	4,13		
Wärme/Fernwärme/-kälte	312-315	MWh			11.019,00	22,36		
Strom	316	MWh	0,01	300,00	6.500,00	13,19	21,00	0,03
sonst. Ver-/ Entsorgung	317-319;329					0,00		
Reinigung und Pflege	330 + 340				20.273,00	41,13		
Bedienung, Inspektion, Wartung	350				8.900,00	18,06		
Sicherheits- und Überwachungsdienste	360					0,00	Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:	
Betriebskosten (Summe NKgr. 310 bis 360)					49.289,00	100		

Instandsetzung Baukonstruktion	410				58.099,00	Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:		
Instandsetzung Techn. Anlagen	420				7.500,00			
Instandsetzung Außenanlagen	430							
Instandsetzungskosten (Summe 410 bis 430)					65.599,00			

Summe Nutzungskosten 310 bis 360 und 410 bis 430	114.888,00
---	------------

Aufgestellt Berlin, (PLZ) (Datum) Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Serviceeinheit Facility Management Fachbereich Hochhauservice Postfach 350701 10216 Berlin	Hausverwaltende Dienststelle: ¹⁾
Unterschrift Aufsteller (z.B. Leiter der hausverwaltenden Dienststelle/Facility Management)	

¹⁾ Genaue Bezeichnung, Ort, Straße, Hausnummer
²⁾ Bezugsgrößen sind NUF / NRF (DIN 277/2016-01)