


An die  
Vorsitzende des Hauptausschusses

über  
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über  
Senatskanzlei – G Sen –

Zeichen: **Haush 5 /Stapl 109**  
Bearbeiter/in: **Frau Gast /Hr. Dill**  
Dienstgebäude: Yorckstraße 4-11  
10965 Berlin  
  
Raum: **424**  
Telefon: **030 90298-4116/2245**  
Telefax: **030 90298-3352**  
E-Mail: **sebastian.dill@ba-fk.berlin.de**  
**denise.gast@ba-fk.berlin.de**  
Datum: **20. Mai 2020**

**Antrag auf Zustimmung eines Gutachtendienstleistungsauftrages gem. Auflage Nr. 21 zum Haushalt 2020/2021**

**Vorgang:** 51. Sitzung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 12.12.2019  
Drucksache 18/2400 (I. A. zu § 7 HG und II. A. 17)

**Ansätze:** 135.000 € zur auftragsweisen Bewirtschaftung bei Kapitel 1240 Titel 54005  
(Vorbereitung und Entwicklung von Wohnungsbauprojekten)

**Gesamtkosten:** ca. 161.000 € in kooperativer Finanzierung mit der BSR

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner oben bezeichneten Sitzung den Beschluss gefasst:

Gem. Auflage Nr. 21 Haushaltsgesetz 20/21 gilt:

„Die Senatskanzlei und die Senatsverwaltungen und deren nachgeordnete Behörden und die Bezirksverwaltungen werden aufgefordert, den Hauptausschuss rechtzeitig vor Inangriffnahme der Ausschreibung von Gutachten- und Beratungsdienstleistungsaufträgen mit einem Bruttoauftragswert von mehr als 10.000 Euro zu unterrichten und zu begründen, warum die zu leistende Arbeit nicht von Dienststellen des Landes Berlin erledigt werden kann. In dem Fall, dass der Bruttoauftragswert 50.000 Euro überschreitet, ist die Zustimmung des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses von Berlin einzuholen. Ausgenommen von der Vorlagepflicht sind ausschließlich technische Gutachten und Beratungsdienstleistungen, die sich auf konkrete Baumaßnahmen beziehen.“

**Beschlussentwurf:**

Der Hauptausschuss stimmt der Freigabe des Gutachtendienstleistungsauftrages für das BSR Areal in der Mühlenstraße zu.

Hierzu wird berichtet:

### **1. Anlass der Beratungsleistung**

Die Entwicklung des zentralen Areals der BSR an der Mühlenstraße ist von gesamtstädtischem Interesse und wird auch durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen als in hohem Maße erforderlich gesehen. Räumlicher Bezug der zu beauftragenden Machbarkeitsstudie ist das sogenannte BSR-Areal an der Mühlenstraße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Der räumliche Bezug umfasst Flächen im Eigentum der BSR sowie Dritter, auf denen die mit Bebauungsplan V-3 aus dem Jahr 2004 intendierte Planungskonzeption / städtebaulich-funktionale Entwicklung bis dato nicht umgesetzt werden konnte. Der Bebauungsplan V-3 für die Grundstücke Mühlenstraße 4-11, 31-33, eine Teilfläche des Grundstücks Mühlenstraße 12-30 und eine Teilfläche des Rummelsburger Platzes im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg Ortsteil Friedrichshain vom 09.03.2004 (GVBl. 2004 S. 107) ist die gegebene planungsrechtliche Grundlage für die weitere städtebauliche und funktionale Entwicklung des Untersuchungsraumes. Bestandteil des Bebauungsplans ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Land Berlin und den Grundstückseigentümern AEG und BSR. Lediglich für den abgegrenzten Untersuchungsraum der Machbarkeitsstudie, das sogenannte BSR-Areal, konnte bisher keine angemessene Umsetzung der Entwicklungsintentionen des Bebauungsplans erreicht werden.

Das BSR-Areal an der Mühlenstraße gehört zu den Grundstücken im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, die aufgrund ihrer Größe, vorhandenem Planungsrecht und hohem Nachverdichtungspotenzial eine enorme Bedeutung für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung haben. Gemäß vorliegendem Bebauungsplan sind im Untersuchungsraum Wohnnutzungen, Gemeinbedarfs- und Gewerbenutzungen beabsichtigt. Für das Untersuchungsgebiet ist innerhalb der Festsetzungen des B-Plans von einer BGF von ca. 102.000 m<sup>2</sup> auszugehen, die sich wiederum auf ca. 67% Gewerbe und 33% Wohnen aufteilt. Es wird davon ausgegangen, dass gemäß B-Plan mindestens 34.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf dem Areal entstehen kann. Eine gemäß ursprünglichem Planungs- und Abstimmungsansatz intendierte Verlagerung des im Untersuchungsraum befindlichen BSR Betriebshofes konnte bis dato nicht realisiert werden.

In der Präzisierung der derzeitigen Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des Areals sollen in Kooperation zwischen Bezirksamt, BSR, WBM, SenSW und Lokalbau-Plattform mit Durchführung der Machbarkeitsstudie Varianten und Alternativen aufgezeigt werden, um eine städtebaulich-funktionale Entwicklung des Untersuchungsraumes zu befördern. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sollen hierbei Varianten und Alternativen zur weiteren Entwicklung des Untersuchungsraumes unter Verbleib, Teilverlagerung sowie vollständiger Verlagerung des BSR Betriebsstandortes im Untersuchungsraum überprüft werden. Hierbei gilt es den Rahmen planungsrechtlich möglicher Entwicklungen zu überprüfen und gegebenenfalls bestehende Anpassungserfordernisse aufzuzeigen und baulich-physikalische (u.a. Tragwerk), umwelt- und immissionsschutzrechtliche (z.B. Schallschutz und Luftreinhaltung) sowie betriebswirtschaftliche Aspekte möglicher Entwicklungsoptionen vertiefend zu bewerten. Hierbei sollen im Rahmen der Variantenprüfung Verbleib und Teilverbleib des BSR-Betriebshofes auf dem Areal insbesondere auch Lösungsansätze hybrider Gebäudetechnologien – als stadtraumverträgliche Optionen

für ein gemeinsames Nebeneinander von Bestandsnutzungen und beabsichtigten Nutzungen – vertiefend betrachtet werden.

Eine kooperative Finanzierung und Durchführung der Machbarkeitsstudie mit BSR und WBM ist beabsichtigt und durch eine Finanzierungsvereinbarung gesichert. Die Federführung in der Durchführung obliegt dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin als Auftraggeber der vorliegenden Machbarkeitsstudie.

## **2. Begründung der externen Vergabe des Leistungsgegenstandes**

Bei vorliegendem Vergabegegenstand handelt es sich um ein komplexes Vorhaben und erfordert eine Vielzahl an ingenieur- und fachplanerisch spezifisch qualifizierten Kenntnissen und Erfahrungen in der Praxis, die in dieser Form in der Verwaltung nicht vorhanden sind und daher extern abgefordert werden müssen. Ein unmittelbarer Zusammenhang zu einer konkreten Baumaßnahme ist nicht gegeben. Mit der Erbringung des Leistungsgegenstandes sind aus Blickwinkel des Auftraggebers Impulswirkungen für die weitere Entwicklung des Areals gemäß vorliegendem Planungsrecht intendiert. Ferner sollen – anhand der verfolgten Varianten – etwaige planungsrechtliche Anpassungsbedarfe für eine Entwicklung des Untersuchungsgebietes entlang bestehender Grundzüge der Planung sowie unter Berücksichtigung einer veränderten Bedarfssituation präzisiert werden. Zusammenfassend handelt es sich bei vorliegendem Leistungsgegenstand um technische Gutachten und Beratungsleistungen in Zusammenhang mit / sowie in Vorbereitung von Planungsleistungen der Flächenplanung gemäß §§ 17-32 HOAI nebst zugehörigen Anlagen sowie der Vorbereitung von Planungsleistungen der Objektplanung gemäß §§ 33-48 HOAI nebst zugehörigen Anlagen.

Folgende Gründe bedingen eine externe Vergabe des Leistungsgegenstandes:

- personelle Kapazitäten des Auftraggebers bzw. der (im Bezirksamt) einzubeziehenden Fachverwaltungen sowie der beteiligten Kooperationspartner
- erforderliche spezialfachlich-technische Expertise
- Komplexität des Aufgabengegenstandes
- Fachlich gebündelte Leistungsbearbeitung vs. Aufgabenteilung zwischen einer großen Anzahl an zu beteiligenden Fachverwaltungen (Interdisziplinarität des Leistungsgegenstandes)
- Erfordernisse der Prozesssteuerung und -koordination zwischen den verschiedenen Beteiligten.

Es ist dem Auftraggeber nicht ersichtlich, welche Verwaltungseinheit den skizzierten Leistungsgegenstand erbringen kann.

## **3. Stand des Vergabeverfahrens**

Die Auflage 21 zum Haushalt gilt für die Bezirksverwaltungen erstmalig mit dem Haushaltsjahr 2020. Daher wurde mit dem Vergabeverfahren ohne Unterrichtung des Hauptausschusses im März 2019 begonnen, die Veröffentlichung der Ausschreibung erfolgte am 06.12.2019 und am 20.01.2020 als beendet erklärt worden. Nach Prüfung der vorgelegten Angebote, erhielt das Büro Drees & Sommer am 11.02.2020 den Zuschlag. Der darauffolgende Vertragsabschluss ist, aufgrund des Auflage Nr. 21 Haushaltsgesetz 20/21, noch nicht erfolgt.

#### **4. Finanzierung**

Der Gesamtauftragswert der Beratungsleistung beträgt 160.769,00 € (brutto). Bereits vor der Zuschlagerteilung sagte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Bereitstellung von Mitteln in Höhe von 135.000 € sowie die Berliner Stadtreinigung 30.000 € zu.

Die Mittel der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen stehen im Kapitel 1240 Titel 54005 Unterkonto 351 im Rahmen der auftragsweisen Bewirtschaftung zur Verfügung.

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat zu diesem Schreiben ihre Mitzeichnung erklärt.

Florian Schmidt  
Bezirksstadtrat