

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

**2955 G**

**Baumaßnahmen mit Gesamtkosten ab 100 Mio. Euro nach § 24 Abs. 3 LHO**

51. Sitzung des Abgeordnetenhauses am 12. Dezember 2019  
Drucksache Nr. 18/2400 (A.17 b) – Auflagen zum Haushalt 2020/2021

79. Sitzung des Hauptausschusses am 23. September 2020  
Bericht SenStadtWohn - V Z - vom 8. September 2020, rote Nr. 2955 D

92. Sitzung des Hauptausschusses am 09. Juni 2021  
Zwischenbericht SenStadtWohn - V D - vom 26. Mai 2021, rote Nr. 2955 E

Anlage

**Kapitel 1250, MG 05**

**Titel 70160 – Polizei und Feuerwehr; Neubau einer Kooperativen Leitstelle auf dem Gelände Gallwitzallee; Feuerwehrleitstelle Nikolaus- Groß-Weg, Errichtung eines Erweiterungsbaus und Sanierung des Bestandsgebäudes**

Ansatz 2020	18.000.000,00 €	VE 104.500.000 €
Ansatz 2021	14.500.000,00 €	VE 90.000.000 €
Ist 2020	3.056.620,72 €	
Verfügungsbeschränkungen	0,00 €	
Aktuelles Ist (Stand 08.07.2021)	2.209.780,85 €	
Geschätzte Gesamtkosten	185.000.000 €	

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 51. Sitzung Folgendes beschlossen:

„Nr. 17

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

„b) Bei Baumaßnahmen mit Gesamtkosten ab 100 Mio. Euro sind dem Hauptausschuss jährlich in einem Bericht zum 30. Juni die wesentlichen Risikofaktoren und die geeigneten sowie die in Angriff genommenen Maßnahmen zur Minimierung der Risiken darzustellen.“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den nachfolgenden Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Die Hochbauabteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen begleitet die Planung und Durchführung von Baumaßnahmen mit einer Risikoanalyse. Es handelt sich um einen dynamischen Prozess; die identifizierten Risiken, ihre Eintrittswahrscheinlichkeit, und das jeweils geschätzte finanzielle oder terminliche Risiko werden im Hinblick auf aktuelle Erkenntnisse überprüft und fortgeschrieben.

Die Struktur der Risikoanalyse ist regelmäßig Gegenstand der Berichterstattung über Baumaßnahmen im Hauptausschuss.

Die Risikoanalyse für die in Rede stehende Baumaßnahme ist der Anlage zu entnehmen. Die entsprechende Unterlage enthält auch eine Kurzbeschreibung und Aussagen zum Stand der Baumaßnahme.

In Vertretung

Regula Lüscher  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

**Kapitel 1250, MG 05**

**Titel 70160 – Polizei und Feuerwehr; Neubau einer Kooperativen Leitstelle auf dem Gelände Gallwitzallee, Feuerwehrleitstelle Nikolaus-Groß-Weg, Errichtung eines Erweiterungsbaus und Sanierung des Bestandsgebäudes**

---

**Projektbeschreibung**

Mit der Errichtung einer Kooperativen Leitstelle wird eine einheitliche Einsatzzentrale für die Polizei und die Feuerwehr geschaffen.

Im Hinblick auf den Erhalt sowie den Ausbau der Einsatzfähigkeit von Polizei und Feuerwehr zur Gefahrenabwehr bzw. zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, der Notfallrettung, der Brandbekämpfung sowie des Katastrophenschutzes ist sie unabdingbar erforderlich.

Das derzeitige Leitstellensystem der Polizei muss abgelöst werden, Wartung und Support können nur noch bis 2025 sichergestellt werden. Die bestehende Leitstellenstruktur wird den gesteigerten gesetzlichen Anforderungen an Daten- und Gebäudesicherheit nicht mehr gerecht. Für eine verlässliche Kommunikationsstruktur innerhalb und zwischen den Sicherheitsbehörden braucht Berlin daher eine hochmoderne und sich an künftige Aufgaben orientierende Kooperative Leitstelle für Polizei und Feuerwehr.

Auf dem Polizeistandort Gallwitzallee (GWA) wird ein Neubau (Teilprojekt 1 (TP1)) errichtet. Für die Feuerwehr wird die Bestandsleitstelle am Standort im Nikolas-Groß-Weg (NGW) erweitert (Teilprojekt 3 (TP 3)) und durch einen Anbau (Teilprojekt 2 (TP2)) erweitert.

Die Modernisierung der Leitstellentechnik bei Polizei und Feuerwehr einschließlich der Schaffung einer gegenseitigen „warmen“ Redundanz für den Fall des Ausfalls einer der beiden Leitstellenstandorte Gallwitzallee und Nikolaus-Groß-Weg dienen der vollumfänglichen Aufgabenwahrnehmung beider Behörden.

Es liegen geprüfte Vorplanungsunterlagen (VPU) vom 6. Juli 2018 (Prüfdatum 26.02.2019) mit Gesamtkosten i.H.v 150.000 T€ vor.

Darüber hinaus liegen für die Leitstellensystemtechnik geprüfte Teil-Bauplanungsunterlagen (Prüfdatum 11. November 2019) vor. Demnach erhöhen sich die Gesamtkosten von 150.000 T€ um 35.000 T€ auf 185.000 T€.

Über die Erhöhung der Gesamtkosten und über die beabsichtigte Beauftragung des Systemlieferanten noch vor Vorlage geprüfter Bauplanungsunterlagen für die Gesamtmaßnahme wurde dem Hauptausschuss in seiner 66. Sitzung am 29. November 2019, rote Nr. 0458 C, berichtet.

Bei den vorliegenden Mehrkosten von 35.000 T€ handelt es sich um Kostensteigerungen auf Grundlage der Ausschreibung für die Systemtechnik und aufgrund neuer Kostenschätzungen für die bauliche Herrichtung der Schulungs- und Referenzumgebung.

Die Vergabe in 2019 war nicht möglich, da ein unterlegener Bieter im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten einen Nachprüfungsantrag vor der Vergabekammer mit aufschiebender Wirkung eingereicht hat. Zwischenzeitlich lag der Vorgang bei dem Berliner Verwaltungsgericht. Inhalt der letztendlichen vergaberechtlichen Auseinandersetzung waren u.a. mögliche Patentrechtsverletzungen. Das Verwaltungsgericht hatte zur Aufklärung des Sachverhalts einen Gutachter beauftragt. Das Patentgutachten enthält im Ergebnis keine eindeutige Aussage. Am 18. Juni 2021 waren die Parteien zur zweiten Güteverhandlung vor dem Kammergericht geladen. Im Ergebnis der Verhandlung schlägt das Kammergericht nun erneut vor, einen Vergleich zu schließen. Alle Parteien stimmten diesem Vergleichsvorschlag zu, auf dessen Basis eine Bezugslagung des Systemtechniklieferanten nun voraussichtlich zeitnah möglich sein wird.

**Kapitel 1250, MG 05****Titel 70160 – Polizei und Feuerwehr; Neubau einer Kooperativen Leitstelle auf dem Gelände Gallwitzallee, Feuerwehrleitstelle Nikolaus-Groß-Weg, Errichtung eines Erweiterungsbau und Sanierung des Bestandsgebäudes**

---

Im März 2021 wurden die Bauplanungsunterlagen aufgestellt und die entsprechenden Berechnungen ergaben einen Gesamtbetrag i.H.v. 261.000 T€. Aufgrund der erheblichen Kostenentwicklung im Vergleich zur VPU hat der Bedarfsträger diese Unterlagen nicht bestätigt und die Baudienststelle aufgefordert, gemeinsam mit den Nutzern, dem Bedarfsträger und weiteren Projektbeteiligten alle Inhalte mit dem Ziel einer Kostenreduzierung zu überprüfen.

**Projektverlauf/Meilensteine:**

Aufgrund der laufenden Untersuchung auf mögliche Kostenreduzierungen und der sich anschließenden Entscheidungen für die planerische Umsetzung, liegt derzeit folgender Terminplan vor. Die nachfolgenden Termine basieren auf der Annahme, dass die überarbeiteten Bauplanungsunterlagen im Januar 2022 zur Prüfung eingereicht werden können.

- |   |         |
|---|---------|
| – Geprüfte Bauplanungsunterlagen            | 05/2022 |
| – Baurechtliche Zustimmung                  | 07/2022 |
| – geplanter Baubeginn                       | 01/2023 |
| – Nutzerübergabe TP 1 (Neubau GWA)          | 04/2025 |
| – Nutzerübergabe TP 2 (Erweiterungsbau NGW) | 08/2024 |
| – Nutzerübergabe TP 3 (Bestandsgebäude NGW) | 01/2028 |

**Kapitel 1250, MG 05**

**Titel 70160 – Polizei und Feuerwehr; Neubau einer Kooperativen Leitstelle auf dem Gelände Gallwitzallee, Feuerwehrleitstelle Nikolaus-Groß-Weg, Errichtung eines Erweiterungsbaus und Sanierung des Bestandsgebäudes**

**Risikoanalyse**

Stand 06/2021

Risiken für Mehrkosten aufgrund von	Eintrittswahrscheinlichkeit*	Mehrkosten
1 ) Leistungsstörung Generalplaner	gering	nicht berücksichtigt

Der Generalplaner hat die Bauplanungsunterlagen nicht zum vereinbarten Termin in ausreichender Qualität vorgelegt.

Zur Vermeidung weiterer Verzögerungen wurden Vereinbarungen mit dem Planer mit dem Ziel der stabilen Leistungserbringung getroffen.

2 ) Vergaberisiko Systemlieferant	gering	nicht berücksichtigt
-----------------------------------	--------	----------------------

Der unterlegene Bieter wurde mit seinem Nachprüfungsantrag vor der Vergabekammer zurückgewiesen. Es wurde Beschwerde vor dem Berliner Kammergericht eingereicht. Die Verhandlung vor dem Kammergericht Berlin im Juni 2021 hatte einen Vergleich zur Folge, auf dessen Basis eine Bezugsschlagung des Systemtechniklieferanten nun voraussichtlich zeitnah möglich sein wird.

3 ) Risiko Bezugsschlagungskosten Systemlieferant	etwas erhöht	nicht berücksichtigt
---	--------------	----------------------

Die Bezugsschlagung des Systemlieferanten wird nach jetzigem Kenntnisstand mit bis zu 1,5 Jahren Verzögerung erfolgen. Es ist zwar vertraglich vereinbart worden, dass Technikmodernisierungen durch die Projektlaufzeit durch den Auftragnehmer zu tragen sind, allerdings ist davon auszugehen, dass auf Grund gestiegener und voraussichtlich steigender Preise sich höhere Kosten ergeben werden, die in den Bauplanungsunterlagen nicht berücksichtigt sind.

4 ) GWA Neubau NGW Erweiterungsbau Baugrundrisiken, Kontamination	gering	nicht berücksichtigt
---	--------	----------------------

Die Beprobungen in den Baufeldern an beiden Standorten (Gallwitzallee und Nikolaus-Groß-Weg) wurden 2014 und 2015 stichprobenartig durchgeführt. Sämtliche Bodenproben weisen nur geringe Kontaminierungen (<=Z2) aus. Jedoch besteht das Risiko, im Erdreich auf weitere bzw. höhere Kontaminierungen zu stoßen.

5 ) NGW Erweiterungsbau Baugrundrisiken, Kampfmittel	hoch	berücksichtigt
---	------	----------------

Für das Baufeld bestehen aus der Luftbildauswertung keine konkreten Verdachtsfälle auf Kampfmittel, ein Risiko besteht, auf Munition und Waffen bei den Erdarbeiten zu stoßen.

Eine begleitende Kampfmitteluntersuchung sowie -räumung erfolgt im Rahmen der bauvorbereitenden Abbruchmaßnahmen der Geländeoberfläche und vor Bodeneingriffen für die Baugrubenherstellung.

**Kapitel 1250, MG 05**

**Titel 70160 – Polizei und Feuerwehr; Neubau einer Kooperativen Leitstelle auf dem Gelände Gallwitzallee, Feuerwehrleitstelle Nikolaus-Groß-Weg, Errichtung eines Erweiterungsbaus und Sanierung des Bestandsgebäudes**

6 )	<b>GWA Neubau NGW Erweiterungsbau Gründung, Hindernisse im Baugrund</b>	etwas erhöht	nicht berücksichtigt
-----	---	--------------	----------------------

Aufgrund der alten Leitungspläne (Bestandspläne) aus den 1960er bis 1980er Jahren besteht das Risiko bei Erdarbeiten auf neuere nicht kartierte Leitungen zu stoßen und diese ggfs. zu beschädigen und damit Behinderungen auszulösen. Eventuell notwendige Reparaturarbeiten werden zu Zeitverzügen und Mehrkosten führen.

7 )	<b>NGW Bestandsgebäude Schadstoffentsorgung</b>	gering	teilweise berücksichtigt
-----	---	--------	--------------------------

Die Kostenberechnung für die Entsorgung der Schadstoffe in dem zu sanierenden Gebäude erfolgt auf Basis des erstellten Schadstoffgutachtens. Es bleibt das Restrisiko, im Rahmen der Abrissarbeiten weitere Schadstoffe zu finden.

8 )	<b>Vergaberisiken</b>	gering	nicht berücksichtigt
-----	-----------------------	--------	----------------------

Bei Vergaben oberhalb des EU-Schwellenwertes kommt es gelegentlich zu Rügen und Nachprüfverfahren. Diese Risiken lassen sich durch eine Qualitätssicherung in den Vergabeverfahren, so wie sie bei SenStadtWohn erfolgt, mindern. Der durch solche Nachprüfverfahren entstehende Schaden wirkt sich unmittelbar auf die Termine und mittelbar auch auf die Kosten aus.

9 )	<b>Vergaberisiken aufgrund angespannter Marktsituation</b>	erhöht	nicht berücksichtigt
-----	--	--------	----------------------

In der aktuellen Marktsituation fallen vermehrt Submissionsergebnisse um ein Vielfaches höher aus, als die zuvor üblichen Marktpreise ausweisen. Daraus folgt die starke Baupreisindexsteigerung.

Die hohe Auslastung der Bauwirtschaft bedingt ein erhöhtes Risiko, Ausschreibungen aufheben und neu ausschreiben zu müssen, weil kein annehmbares Angebot eingeht.

10 )	<b>Planungs- und Ausführungsrisiko, Schäden</b>	erhöht	nicht berücksichtigt
------	---	--------	----------------------

Es liegt noch keine abgeschlossene Ausführungsplanung vor. Die Detaillierung bedingt ggf. Plananpassungen, aus denen sich Kostenverschiebungen ergeben können. Aus diesen Planungsrisiken können sich ebenfalls terminliche Auswirkungen ergeben. Änderungen im Stand der Technik bedingen Anpassungen von Gesetzen, Normen, Vorschriften und Richtlinien, die zu Planungsanpassungen führen können.

Mangelhafte Leistungserbringung in der Bauausführung sowie Beschädigungen durch Dritte können nicht ausgeschlossen werden.

11 )	<b>Insolvenzen</b>	gering	nicht berücksichtigt
------	--------------------	--------	----------------------

Im Zuge der VOB-Vergabeverfahren werden die Bieter auf ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit überprüft. Dies schließt aber nicht aus, dass Auftragnehmer durch Gründe, die der Auftraggeber nicht zu vertreten hat, während der Bauphase in die Insolvenz geraten. Dies gilt ebenso für freiberuflich Tätige. Die ggf. entstehenden Mehrkosten sowie terminlichen Auswirkungen für und aus der Beauftragung neuer Firmen sind nicht abschätzbar.

**Kapitel 1250, MG 05**

**Titel 70160 – Polizei und Feuerwehr; Neubau einer Kooperativen Leitstelle auf dem Gelände Gallwitzallee, Feuerwehrleitstelle Nikolaus-Groß-Weg, Errichtung eines Erweiterungsbaus und Sanierung des Bestandsgebäudes**

---

**12 ) Bauzeitrisiko****hoch****nicht berücksichtigt**

Das Bauzeitrisiko umfasst Bauablaufstörungen, die eine Anpassung der Vertragstermine bei den Folgegewerken aufgrund steigender Kosten in Vorhaltung, Bewachung und Logistik erforderlich werden lässt.

**\* Legende Eintrittswahrscheinlichkeit:**

<i>Aufgetreten nach bisheriger Erfahrung</i>	<i>prognostizierte Eintrittswahrscheinlichkeit</i>
<i>fast sicher - zumindest bei jedem 2. Fall</i>	(0, 50) <i>hoch</i>
<i>häufig – bei jedem 2. bis 5. Fall</i>	(0,50 – 0,20) <i>erhöht</i>
<i>manchmal – bei jedem 5. – 10. Fall</i>	(0,20 – 0,10) <i>etwas erhöht</i>
<i>selten – bei jedem 10 bis 25. Fall</i>	(0,10 – 0,04) <i>gering</i>
<i>fast nie – höchstens bei jedem 25. Fall</i>	(0,04 -0,00) <i>sehr gering</i>