

Senatsverwaltung für Bildung,
Jugend und Familie
- II A Sp -

Berlin, den 18. November 2020
Tel.: 90227 (9227) - 6557
[E-Mail: tillman.wormuth@senbjf.berlin.de](mailto:tillman.wormuth@senbjf.berlin.de)

An die

3266

Vorsitzende des Hauptausschusses

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Kapitel 1024 – Zentral verwaltete Schulen

Titel 89360 – Zuschuss an den 1. FC Union Berlin

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 sowie Bericht über das Prüfergebnis der BPU gem. Nr. II. A. 17a) und Nr. II. A. 8 der Auflagen zum Haushalt

Rote Nummern: 0938, 0812 bis 0812 J

Kapitel 1024, Titel 89360

Ansatz 2020:	3.500.000 €
Ansatz 2021:	3.500.000 €
Ist 2019:	0 €
Reste aus Vorjahren	3.200.000 €
Verfügungsbeschränkungen 2020:	6.700.000 €
Aktuelles Ist (Stand: 23.10.2020)	0 €

Gesamtkosten VPU 1. BA vom 11.02.2019: 16.578.000 €

(Grundlage der Veranschlagung im Doppelhaushaltspol 2020/2021)

Neue Gesamtkosten der geprüften BPU 1. BA vom 31.03.2020: 18.110.000 €

§ 7 Abs. 1 Haushaltsgesetz 2020/2021:

„Zur Aufhebung der Sperre gemäß § 24 Absatz 3 der Landeshaushaltssordnung 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 Landeshaushaltssordnung ergibt, dass der Rahmen der bei Veranschlagung dargelegten Gesamtkosten überschritten wird.“

Auflage Nr. 8 zum Doppelhaushalt 2020/2021:

„Der Senat wird aufgefordert, die im § 31 LHO und AB § 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 Haushaltspol 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."

Auflage Nr. 17 a) zum Doppelhaushalt 2020/2021:

„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 den für 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.“

§ 24 Abs. 3 LHO

„Ausnahmen von den Absätzen 1 und 2 sind nur zulässig, wenn es im Einzelfall nicht möglich ist, die Unterlagen rechtzeitig fertig zu stellen und aus einer späteren Veranschlagung Berlin ein Nachteil erwachsen würde. Die Notwendigkeit einer Ausnahme ist in den Erläuterungen zu begründen. Die Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen für Maßnahmen, für welche die Unterlagen noch nicht vorliegen, sind gesperrt.“

Beschlussempfehlung:

Der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses stimmt der Freigabe der qualifiziert gesperrt veranschlagten Ausgaben bei der Investitionsmaßnahme Zuschuss an den 1. FC Union e.V. für das Nachwuchsleistungszentrum (Kapitel 1024, Titel 89360) 1. BA zu und nimmt den Bericht über das Prüfergebnis der BPU 1. BA vom 31.03.2020 zur Kenntnis (§ 24 Abs. 3 Satz 3 LHO, § 7 Abs. 1 HG 2020/2021, Nr. II. A. 8 und Nr. 17a) der Auflagen zum Haushalt 2020/2021).

Hierzu wird berichtet:

1. Vorbemerkung

Die Mittel für die Investitionsmaßnahme 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.

1.1 Kurzdarstellung der Baumaßnahme

Die Baumaßnahme – Neubau eines Nachwuchsleistungszentrums (NLZ) – für den 1. FC Union Berlin e.V. (1. FC Union) soll auf dem Grundstück Bruno-Bürgel-Weg 63, in 12439 Treptow-Köpenick realisiert werden.

Der 1. FC Union betreibt derzeit die Nachwuchsförderung an vier verschiedenen Standorten in Berlin und möchte diese am Standort Bruno-Bürgel-Weg 63 (BBW 63) bündeln.

Gegenstand der vorliegenden BPU ist der 1. Bauabschnitt (1. BA).

Dieser beinhaltet ein 1- bis 2-geschossiges Funktionsgebäude mit Kabinenbereichen, Sozialräumen, sportmedizinischen Räumlichkeiten und Seminar- sowie Gemeinschaftsräumen im EG.

Die Geschäftsstelle des NLZ sowie das Internat für bis zu 18 auswärtige Nachwuchsspielerinnen und -spieler sind im OG vorgesehen. Das Internat soll im Wochenbetrieb (Mo. - Fr.) geführt werden. Auf dem eingeschossigen Baukörper sind bespielbare Dachflächen geplant. Für den Trainings- und Wettkampfbetrieb sind Außensportanlagen, mit teilweise beheizbaren Kunst- und Naturrasenplätzen (2x2), und weiteren Kleinspielfeldern auf dem Grundstück BBW 63 vorgesehen. Die sich derzeit auf dem Gelände befindlichen Gebäude werden abgerissen. Der 1. BA ist in sich funktionsfähig.

Durch Beprobungen wurde in mehreren Flurstücken (3.064 m²) im östlichen Grundstücksteil des BBW 63 eine erhebliche Schadstoffbelastung durch Schwermetalle festgestellt. Die Schadstoffbeseitigung wird durch das Land Berlin, vertreten durch den Bezirk Köpenick, durchgeführt und danach das bereinigte Teilgrundstück an den 1. FC Union erbaurechtlich übertragen. Die Kosten für die Schadstoffsanierung sind nicht Teil der BPU und werden vom Land Berlin getragen. Die Finanzierung wird im Rahmen des vom Land Berlin gedeckelten Betrags in Höhe von 8.800.000 € für den 1. Bauabschnitt sichergestellt. Die Kostenschätzung der Sanierung beträgt 2.800.000 €

1.2 Notwendigkeit der Maßnahmen / Nachteile bei Verzicht auf die Maßnahme

Durch die entsprechende Baumaßnahme wird dem sport- und bildungspolitischen Ziel, der Förderung des Nachwuchsleistungssports, entsprochen. Dies geht v.a. mit der Schaffung optimaler Bedingungen für die Entwicklung sowohl sportlicher als auch schulischer Leistungen der Nachwuchsathletinnen und –athleten einher. Zudem greifen die Maßnahmen der Ganztagsbetreuung (u.a. Vereinbarkeit von Training, Unterricht, Verpflegung, Hausaufgaben, Freizeit) deutlich effizienter ineinander. Aufgrund der Zentralisierung der Trainingsstätten entfallen lange Wegstrecken zwischen den Trainingsplätzen und der Flatow-Oberschule (Eliteschule des Sports), da die Integration eines Internats in den Planungen berücksichtigt wurde.

Ein Verzicht bei der Umsetzung der Maßnahme erhält den gegenwärtigen Status Quo, führt jedoch zu keiner gezielten, modernen und zukunftsorientierten Förderung junger Nachwuchssportlerinnen und –sportler. Dies geht primär zu Lasten der Athletinnen und Athleten, die auch künftig die Sportmetropole Berlin national und ggf. international vertreten sollen.

1.3 Bisheriges und weiteres Verfahren

Die Vorplanungsunterlagen (VPU) 1. BA wurden am 11.02.2019 mit Gesamtkosten i.H.v. 16.578.000 € geprüft. Die Gesamtkosten der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) geprüften BPU 1. BA vom 31.03.2020 betragen 18.110.000 €.

Das Land Berlin beteiligt sich mit dem gedeckelten Betrag i.H.v. 8.800.000 €. Entsprechende Mittel sind im Doppelhaushaltsplan 2020/2021 im Kapitel 1024, Titel 89360 veranschlagt. Maßnahmen der Schadstoffsanierung in Höhe von schätzungsweise 2,8 Mio. € werden im laufenden Doppelhaushalt über den Bezirkshaushaltsplan im Wege der Haushaltswirtschaft finanziert werden. Zuzüglich zu dieser Finanzierung durch das Land Berlin, sollen für den 1. BA weitere Mittel in Höhe von 4.500.000 € aus dem Bundesprogramm zur Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur fließen.

In diesem Zusammenhang fand am 20.09.2019 ein Koordinierungsgespräch gemäß RZBau zwischen den Zuwendungsgebern statt, in dem folgende wesentliche Festlegungen für das weitere Handeln getroffen wurden. Im Nachgang wurde zwischen den Zuwendungsgebern abgestimmt:

Dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) obliegen unter anderem die Prüfung der BPU, die Überprüfung der Bauausführung und die baufachliche Prüfung des Verwendungs nachweises. Das Land Berlin unterstützt das BBR durch Übernahme der baufachlich-technischen Prüfung der BPU. Prüffelder, die über die baufachlich-technische Prüfung hinausgehen, werden vom Bund, auf der Grundlage der Prüfergebnisse des Landes bearbeitet. Dazu gehören die Prüfung der Verträge und der Vertragsbedingungen (u.a. für FbT Honorarzone, Honorare) sowie die Prüfung der Vergabeverfahren.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die in den BPU festgesetzten Kosten für die bezeichnete Baumaßnahme nur die zuwendungsfähigen Kosten darstellen. Der Wert der Anlagen, die Gegenstand des noch zu schließenden Erbbaurechtsvertrags werden, kann von den zuwendungsfähigen Kosten abweichen.

1.4 Lebenszyklusbetrachtung (Auflage Nr. 8 zum Haushalt 2020/2021)

Die theoretischen Folgekosten der Baumaßnahme lassen sich derzeit nicht auf Basis einer Lebenszyklusbetrachtung darstellen. Die Darstellung der jährlich zu erwartenden Nutzungskosten für das Nachwuchsleistungszentrum, bestehend aus Funktionsgebäude, Geschäftsstelle, Internat und Außenanlagen gemäß Vordruck SenStadtWohn III 1323.H F, ist als Anlage beigefügt.

Die zu erwartenden jährlichen Kosten betragen nach Fertigstellung der Maßnahme:

Betriebskosten: rd. 291.000 €

Instandsetzungskosten: rd. 36.000 €

Nutzungskosten: rd. 327.000 €

Für das Nachwuchsleistungszentrum, bestehend aus Funktionsgebäude, Geschäftsstelle, Internat und Außenanlagen, wird von einer geschätzten Nutzungsdauer von 65 Jahren ausgegangen. Die laufenden Nutzungskosten werden vom 1. FC Union Berlin e.V. getragen.

2. Prüfergebnis der BPU 1. BA

Gemäß dem Schreiben vom 31.03.2020 der SenStadtWohn schließt die Prüfung der BPU 1. BA mit Gesamtkosten von 18.110.000 € ab. Gegenüber den in der Prüfung der VPU ermittelten Gesamtkosten in Höhe von 16.578.000 € ergibt sich eine Kostensteigerung von 1.532.000 €.

Kostenveränderungen

Kostengliederung nach DIN 276

Nachstehend sind die Kostenveränderungen nach erfolgter Kostenprüfung ausgewiesen (ohne Kosten der Schadstoffsanierung des Baugrundstücks):

Kostengruppe ohne Unvorher-gesehenes	VPU geprüft (€)	BPU geprüft (€)	Differenz BPU geprüft zu VPU geprüft (€)
100 Grundstück	0	0	0
200 Herrichten und Erschließen	438.876	424.324	-14.552
300 Bauwerk - Baukonstruktion	4.877.453	4.825.897	-51.556
400 Bauwerk - Technische Anl.	2.134.265	2.998.385	864.120
Summe 300 + 400	7.011.718	7.824.282	812.564
500 Außenanlagen	4.851.939	5.770.207	918.268
600 Ausstattung und Kunst	374.379	401.489	27.110
Summe 100 – 600	12.676.912	14.420.302	1.743.390
700 Baunebenkosten	3.112.047	2.821.329	-290.718
Summe 100-700	15.788.959	17.241.631	1.452.672
UV und Rundung gesamt	789.041	868.369	79.328
Gesamtsumme 100 – 700 (incl. UV und Rundung)	16.578.000	18.110.000	1.532.000

Die SenStadtWohn hat in ihrem Prüfvermerk darauf hingewiesen, dass aufgrund der sich abzeichnenden dynamischen Konjunkturentwicklung eine Indexsteigerung bis zur Fertigstellung der Maßnahme zu erwarten ist. Sie wird sich zeitversetzt in allen

Gewerken bemerkbar machen und deutlich über dem Durchschnitt der letzten Jahre (mit steigender Tendenz) liegen. Eine Summe hierfür ist im geprüften Kostenrahmen bisher nicht eingestellt worden.

Ergebnis der Prüfung

Kosten des geprüften Bedarfsprogramms:	14.750.000 € brutto
Index II, Februar 2017	
Kosten der geprüften Vorplanungsunterlagen:	16.578.000 € brutto
Index IV, November 2018	
Kosten der eingereichten Bauplanungsunterlagen:	17.666.556 € brutto
Kostenstand vom 12.04.2019	
Kosten der geprüften Bauplanungsunterlagen:	18.110.000 €brutto

In den geprüften Gesamtkosten sind die Mittel für Unvorhergesehenes (UV) und zur Rundung mit ca. 5 % gemäß ABau enthalten. Über die Auslagen zur Verwendung für UV und zur Rundung befindet das BBR im Rahmen seiner abschließenden Prüfung.

Die baufachlichen Voraussetzungen für die Beauftragung der Leistungsstufen 3 bis 5 gemäß Vertragsmuster ABau (bzw. der Leistungsphasen 6 bis 9 gemäß HOAI) sind gegeben, soweit die Auflagen der Prüfung erfüllt sind, die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert ist und die Prüfergebnisse des BBR dem nicht entgegenstehen.

Erläuterungen zur Prüfung

Bezüge zur bisherigen Planung

Die eingereichten BPU entsprechen inhaltlich im Wesentlichen den geprüften VPU. Die Kostensteigerung ergibt sich aus der Planungsfortschreibung.

3. Finanzierung der Gesamtmaßnahme (1. BA, inkl. Schadstoffsanierung)

Ausgehend von Kosten i.H.v. 2.800.000 € für die o.g. Schadstoffsanierung vor der Grundstücksübertragung, welche in Form von Mehrausgaben aus dem Bezirkshaushaltsplan und entsprechender Berücksichtigung im Rahmen der Basiskorrektur finanziert wird, ergibt sich folgende Finanzierung der Gesamtkosten gem. den BPU i.H.v. insgesamt 18.110.000 €:

Gesamtkosten BPU, 1. BA	18.110.000 €
Schadstoffsanierung (geschätzt)	2.800.000 €
Gesamtkosten 1. BA, inkl. Schadstoffsanierung	20.910.000 €

Finanzierung 1. BA, inkl. Schadstoffsanierung:

Schadstoffsanierung aus Bezirkshaushaltsplan	2.800.000 €
Kosten der BPU aus Zuwendung der SenBildJugFam (Kapitel 1024, Titel 89360)	6.000.000 €
Kosten der BPU aus Bundesmitteln	4.500.000 €
Kosten der BPU aus Eigenanteil 1. FC Union Berlin	7.610.000 €

Sofern sich die Kosten für die o.g. Schadstoffsanierung (derzeit geschätzt 2.800.000 €) erhöhen oder verringern, verändert sich der Zuwendungsbetrag (Kap. 1024, Titel 89360) des Landes Berlin an der Finanzierung der Gesamtkosten des 1. BA gem. BPU entsprechend.

Sollten ggf. Mehrkosten entstehen, erhöht sich der Anteil, welcher vom 1. FC Union Berlin e.V. zu tragen ist, entsprechend. Die Sicherung der Gesamtfinanzierung (vgl. Nr. 3.3.4 AV § 44 LHO) ist gewährleistet.

In Vertretung
Beate Stoffers
Senatsverwaltung für Bildung,
Jugend und Familie

6. 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⁾ Neubau eines Nachwuchsleistungszentrums des 1. FC Union Berlin e. V.	Liegenschaftsbezeichnung: Bruno-Bürgel-Weg 63 12439 Berlin
Bruno-Bürgel-Weg 63 12439 Berlin	Bezeichnung des Bauwerks/Baukörpers: Jugendhaus

Fläche: ²⁾ 3.080,47 m ²	BRI: 19.091,43 m ³	Gradtagszahl:
Wärmeleistung: 0,33 MW	Elektr. Anschlussleistung: 166,00 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	7,39	1,86	22.766,40	7,84	12.240,00	3,97
Abwasser	321	m ³	8,74	2,20	26.928,00	9,27	12.240,00	3,97
Wärme/Fernwärme/-kälte	312-315	MWh	4,67	47,92	14.396,45	4,96	304,24	0,10
Strom	316	MWh		272,60	64.978,03	22,37		
sonst. Ver-/ Entsorgung	317-319,329				8.250,00	2,84		
Reinigung und Pflege	330 + 340				139.608,60	48,07		
Bedienung, Inspektion, Wartung	350				13.500,00	4,65		
Sicherheits- und Überwachungsdienste	360				0,00	0,00	Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:	
Betriebskosten (Summe NKgr. 310 bis 360)					290.427,48	100		

Instandsetzung Baukonstruktion	410		12.000,00	Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:
Instandsetzung Techn. Anlagen	420		12.000,00	
Instandsetzung Außenanlagen	430		12.000,00	
Instandsetzungskosten (Summe 410 bis 430)			36.000,00	

Summe Nutzungskosten 310 bis 360 und 410 bis 430	326.427,48	
---	------------	--

Aufgestellt 12555 Berlin, 12.04.2019 (PLZ) (Datum)	Hausverwaltende Dienststelle: ¹⁾ 1. FC Union Berlin e. V. An der Wuhlheide 263
Unterschrift Aufsteller (z.B. Leiter der hausverwaltenden Dienststelle/Facility Management)	12555 Berlin

¹⁾ Genaue Bezeichnung, Ort, Straße, Hausnummer²⁾ Bezugsgrößen sind NUF / NRF (DIN 277/2016-01)