

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
V D

Berlin, den 25. November 2020  
Tel.: 9(0)139 3170  
Fax: 9(0)139 3151  
gerhard.lutz@SenSW.berlin.de

**3294**

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

**Kapitel 9810 – Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA)**  
**Deckungskreis 2 – Kitabau Hauptverwaltung**  
**Titel 72038 – Typentwurf für Kitas in standardisierten modularen Bauformen**  
**Titel 72039 – Neubau von Kitas in standardisierten modularen Bauformen**  
**Titel 72005 – Kita-Ausbau MOKIB IV**  
**Titel 83054 – Zuwendungen an Träger von SIWA-finanzierten Kitaneubauten für Erstausstattungen**  
**Deckungskreis 43 - Unterkünfte für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge (UMF)**  
**Titel 81013 - Schaffung von Unterkünften für UMF, Dorfstraße (Lichtenberg)**  
**Deckung von Mehrkosten durch Mittelumwidmung innerhalb der Deckungskreise 2 und 43 sowie aus der Verstärkungsreserve**

108. Sitzung des Hauptausschusses vom 25. Mai 2016 (17. WP)  
Bericht SenFin – II LIP 1 – vom 11. Mai 2016, rote Nr. 2650 G

4. Sitzung des Hauptausschusses am 1. März 2017  
Bericht SenFin –II LIP 4 – vom 14. Februar 2017, rote Nr. 0256

32. Sitzung des Hauptausschusses am 14. März 2018  
Schreiben SenFin – II LIP – vom 19. Februar 2018, rote Nr. 0516 A  
Bericht SenStadtWohn – V D - vom 27. Februar 2018, rote Nr. 0305 C

37. Sitzung des Hauptausschusses am 5. September 2018  
Bericht SenStadtWohn – V D - vom 28. August 2018, rote Nr. 1439

60. Sitzung des Hauptausschusses am 11. November 2019  
Bericht SenBildJugFam - V A 2 LaPro 2 - vom 17. Oktober 2019

73. Sitzung des Hauptausschusses am 22. April 2020  
Schreiben SenFin – II LIP 5– vom 9. April 2020, rote Nr. 2806

77. Sitzung des Hauptausschusses am 26. August 2020  
Schreiben SenFin – II LIP 5– vom 15. Mai 2020, rote Nr. 2806 A

### Ansatz zu Titel 72038

abgelaufenes Haushaltsjahr (Ansatz 2017):	500.000,00 €
laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes Soll):	546.465,22 €
kommendes Haushaltsjahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltjahre:	2.503.534,78 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand 19.11.2020):	461.587,83 €

### Ansatz zu Titel 72039

abgelaufenes Haushaltsjahr (Ansatz 2017):	74.500.000,00 €
laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes Soll):	64.658.640,59 €
kommendes Haushaltsjahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltjahre:	4.567.359,41 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand 19.11.2020):	21.468.478,90 €

### Ansatz zu Titel 75002

abgelaufenes Haushaltsjahr	0,00 €
laufendes Haushaltsjahr (Ansatz 2020*):	10.000.000,00 €
kommendes Haushaltsjahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltjahre:	0,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	1.180.000,00 €
Aktuelles Ist (Stand 19.11.2020):	0,00 €

\* fortgeschriebenes Soll in Höhe von 1.180.000,00 € auf Grund von Sollabgang in Höhe von 8.820.000,00 € zu Titel 72039

### Ansatz zu Titel 83054

abgelaufenes Haushaltsjahr (Ansatz 2018):	544.000,00 €
laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes Soll):	544.000,00 €
kommendes Haushaltsjahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltjahre:	0,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand 19.11.2020):	0,00 €

### Ansatz zu Titel 81013

abgelaufenes Haushaltsjahr (Ansatz 2016):	700.000,00 €
laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes Soll):	1.402.206,00 €
kommendes Haushaltsjahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltjahre:	52.637,89 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand 18.11.2020):	0,00 €

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung zur Kenntnis genommen, dass alle Entscheidungen über Mehrausgaben im SIWA-Lenkungsgremium beraten und beschlossen und dem Hauptausschuss vorgelegt werden, der letztlich über die vorgeschlagene Umdisponierung von Mitteln zu befinden hat (RN 2650 G).

## Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den nachfolgenden Bericht zur Kenntnis und stimmt der Deckung des Mehrbedarfs durch Umwidmung von Mitteln bei Maßnahmen der Deckungskreise 2 und 43 in Höhe von 3.050.000 € und zu Lasten der Verstärkungsreserve in Höhe von 3.100.000 € zu.

## Hierzu wird berichtet:

Im SIWA stehen 74 Mio. € für den Neubau von 9 modularen Kitabauten zur Verfügung. Im Zuge der Maßnahmendurchführung haben sich Kostensteigerungen ergeben, die zu einem Mehrbedarf von insgesamt 6.150.000 € führen.

Aufgrund der nachfolgend beschriebenen Dringlichkeit bitte ich um Zustimmung zu vorliegendem Antrag.

### **1. Vorbemerkungen**

Das Projekt MOKIB (Modulare Kita-Bauten für Berlin) startete Anfang 2017 durch den Berliner Senat als Maßnahme in SIWA, mit der Zielstellung rd. 3.400 neue Kita-Plätze zu schaffen.

Das erste Vergabeverfahren zur Vergabe der Leistungen an Generalunternehmer war erfolglos, das modifizierte zweite Vergabeverfahren führte im Ergebnis zu einem erheblichen finanziellen Mehraufwand.

Es musste dringend ein Kompromiss im Hinblick auf die modellhafte Errichtung von Kitas in Holzbauweise und der schnellen Errichtung von Kita-Plätzen und den resultierenden Kosten gefunden werden.

Mit dem Entscheidungsvermerk vom 03.09.2019 wurde die Lösung für die Ansatzreduzierung MOKIB (Vergabe von nur 2 Losen mit insgesamt 9 Kitas an 2 Hochbaugeneralunternehmer) verbunden mit einer Umschichtung der restlichen Mittel für das Landesprogramm „Auf die Plätze, Kitas, los!“ festgelegt.

Daraus resultieren für MOKIB folgende Zielsetzungen

- die Schaffung von 1.224 Betreuungsplätzen an 9 Standorten in 9 Berliner Bezirken
- in modularen Kitabauten auf Basis der Typenentwürfe, zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen,
- in Holzbauweise,
- unter Einhaltung des Gesamtbudgets MOKIB in Höhe von 74 Mio. € SIWA-Mitteln.

Im September 2019 wurden über Rahmenverträge die GU-Leistungen Hochbau für den MOKIB-Typ P120Z für 4 MOKIBs und für den Typ M120Z für 5 MOKIBs vergeben.

Bezirk		Name Maßnahme	Kita-Typ (jeweils max. 136 Plätze)	Bautenstand 46. KW 2020	Übergabe an GU Hochbau erfolgt	Beauftragung Außenanlagen erfolgt
01	Mitte	01-10 Neubau einer Kita, Schmidstraße	M120	Vorbereitung Grundstück durch Freimachen		
03	Pankow	03-04 Neubau einer Kita, Eschengraben	M120	Dacharbeiten fertiggestellt, Technik- und Innenausbau. Offizielles MOKIB-Richtfest am 11.November 2020 konnte Corona-bedingt nicht stattfinden	X	
05	Spandau	05-01 Neubau einer Kita, Zu den Fichtewiesen	M120	Feininnenausbau, Montage Stahlbau Laubengang. Bauliche Fertigstellung Hochbau voraussichtlich im IV. Quartal 2020	X	X

06	Steglitz-Zehlendorf	06-02 Neubau einer Kita, Kaulbachstraße	P120	Nach Abriss Altbau auf Standort erfolgte die Übergabe Standort im Oktober. Der symbolische Spatenstich konnte Corona bedingt im November nicht stattfinden	X	
Bezirk	Name Maßnahme	Kita-Typ (jeweils max. 136 Plätze)	Bautenstand 38. KW 2020	Übergabe an GU Hochbau erfolgt	Beauftragung Außenanlagen erfolgt	Bezirk
08	Neukölln	08-02 Neubau einer Kita, Buckower Damm	Umplanung zu M120	Arbeiten an Bodenplatte	X	
09	Treptow-Köpenick	09-03 Neubau einer Kita, Helmholtzstraße (ehemals Otto-Krüger-Zeile)	Umplanung zu P120	Erdarbeiten, Vorbereitung Bodenplatte	X	
10	Marzahn-Hellersdorf	10-02 Neubau einer Kita, Kummerower Ring	P120	Dachbegrünung fertiggestellt, Feininnenausbau, Bauliche Fertigstellung Hochbau voraussichtlich I. Quartal 2021	X	X
11	Lichtenberg	11-02 Neubau einer Kita, Harnackstr.	M120	Tragwerk fertiggestellt. Grobinstallation TGA und Innenausbau begonnen.	X	X
12	Reinickendorf	12-02 Neubau einer Kita, Wittenauer Str.	P120	Dacharbeiten fertiggestellt, Beginn TGA- und Innenausbau	X	X

Die Übergaben werden für die ersten MOKIBs beginnend im I. Quartal 2021 erfolgen und im Laufe des Jahres 2021 fortgesetzt.

## 2. Aktueller Kostenrahmen

Kostenrahmen ursprünglich	120.500.000 €
Verlagerung ins Landesprogramm Kita-Ausbau	<u>46.500.000 €</u>
Neuer Kostenrahmen	74.000.000 €

Gegenüber den genehmigten Bauplanungsunterlagen haben sich Kostensteigerungen nach § 54 Abs. 1 LHO ergeben, die nachfolgend erläutert werden.

In der Kostenverfolgung der Realisierung der einzelnen Standorte zeigt sich, dass die tatsächlichen Aufwendungen über dem vorgesehenen Niveau liegen (bspw. durch kontaminierten Boden und andere standortspezifische Kosten).

Die Deckung der zur Verfügung stehenden Mittel für eine vollständige Beauftragung der Leistungen des 9. Standorts wird somit zusätzliche Mittel erfordern. Umgekehrt könnten unter Beibehaltung des Finanzierungsrahmens von 74.000.000 € nicht die gesamten erforderlichen Platzkapazitäten durch MOKIB geschaffen werden und der Bezirk Berlin-Mitte würde im Rahmen des MOKIB keine bereits vollständig geplante und abruffähige Kita auf einem bereits vorbereiteten Grundstück am Standort Schmidstraße erhalten.

Der Entfall des Abrufs einer im Rahmenvertrag mit dem GU für den Typ M120Z vereinbarten 5. MOKIB würde sich zusätzlich zu den dann verlorenen Aufwendungen der Planung und Vorbereitung des Grundstücks auch ein entgangener Gewinn für den GU ergeben (ca. 450.000 € + 1.500.000 €). Die entsprechenden Kosten würden die Durchschnittskosten pro Kita-Platz für das MOKIB-Projekt erhöhen, ohne dass dem ein Mehrwert gegenüberstünde. Dies wird vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Kita-Plätzen kaum vermittelbar sein und sollte daher möglichst vermieden werden.

### 3. Mehrkosten

Die Gesamtsumme für das MOKIB-Programm umfasst neben den liegenschaftsbezogenen BPU-Kosten für die Standorte auch

- Kosten für den Wettbewerb
- Kosten für die insgesamt 5 Typenentwürfe
- Kosten für bereits geplante, aber nicht realisierte Standorte
- Kosten für Kunst am Bau

#### 3.1 Mehrkosten bei Abruf von 9 Standorten

	von	Mehrkosten	auf
Planungskosten	11.900.000 €	250.000 €	12.150.000 €
Baukosten	62.100.000 €	3.100.000 €	65.200.000 €
sonstige Kosten (Erschließung, bewegl. Ausstattung, UV-Rest)	- €	2.800.000 €	2.800.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>74.000.000 €</b>	<b>6.150.000 €</b>	<b>80.150.000 €</b>

Prozentuale Erhöhung 8,3%

Demnach erhöhen sich die Gesamtkosten von 74.000.000 € um 6.150.000 € auf 80.150.000 €.

##### 3.1.1 Platzpreis bei Abruf von 9 Standorten

Bei Vergabe von 9 Standorten	Bisher	Neu
GU-Hochbau Los 2 (P120Z) Beschleunigungsvergütung	23.301.000 € 1.165.000 €	24.611.000 € 1.215.000 €
GU-Hochbau Los 3 (M120Z) Beschleunigungsvergütung	31.510.000 € 1.576.000 €	33.808.000 € 1.661.000 €
Freianlagen	4.582.000 €	3.905.000 €
Summe	62.134.000 €	65.200.000 €
Plätze	1.224	1.224
ergibt Platzpreis (Baukosten/Platz)	50.763 €	<b>53.268 €</b>

Der durchschnittliche Platzpreis erhöht sich demnach von 50.763 € um 2.505 € auf 53.268 €.

#### 3.2 Kosten bei Abruf von 8 Standorten

	von	Minder- / Mehrkosten	auf
Planungskosten	11.900.000 €	250.000 €	12.150.000 €
Baukosten	62.100.000 €	- 2.911.000 €	59.189.000 €
sonstige Kosten (Erschließung, bewegl. Ausstattung, UV-Rest)	- €	2.650.000 €	2.650.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>74.000.000 €</b>	<b>- 11.000 €</b>	<b>73.989.000 €</b>

Prozentuale Minderung weniger als 1,0 %

Die Finanzierung bleibt im Rahmen des Budgets von 74.000.000 €.

### 3.2.1 Platzpreis bei Abruf von 8 Standorten

Bei reduzierter Vergabe 8 Standorte	Bisher	Neu
GU-Hochbau Los 2 (P120Z)	23.301.000 €	24.611.000 €
Beschleunigungsvergütung	1.165.000 €	1.215.000 €
GU-Hochbau Los 3 (M120Z)	31.510.000 €	27.095.000 €
Beschleunigungsvergütung	1.576.000 €	1.330.000 €
<b>Kosten 9. Standort Teilkündigung (entgangener Gewinn)</b>		<b>1.500.000 €</b>
Freianlagen für 9 Standorte	4.582.000 €	
Freianlagen für 8 Standorte		3.438.000 €
Summe	62.134.000 €	59.189.000 €
Plätze	1.224	1.088
ergibt		
Platzpreis (Baukosten/Platz)	50.763 €	<b>54.402 €</b>

Fazit: die Vergabe von nur 8 Standorten bringt resultierend 136 Kitaplätze weniger bei einem weiteren Anstieg der Kosten pro Platz, bedingt durch das Finanzieren der verlorenen Aufwendungen sowie des entgangenen Gewinns für den GU.

Der Platzpreis bei 8 Abrufen erhöht sich von 50.763 € um 3.639 € auf 54.402 €

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

Es liegen keine Planänderungen im Sinne § 24 Abs. 5 Satz 2 vor.

## 5. Finanzierung

### 5.1 Finanzierung bei Abruf von 9 Standorten

	Neubau von Kitas, einschließlich Ausstattung				
	72038 Typenentwurf für Kitas in standardisierten Bauformen	72039 Neubau von Kitas in stan- dardisierten Bauformen (Teil I)	83054 Zuwendung an Träger von SI- WA- finanzierten Kitaneubauten für Erstausstat- tung	75002 Kita Ausbau MOKIB IV (SIWA VI, rote Nr. 2806 / 2806 A)	Zusammenfassung
	€	€	€	€	€
finanziert bis 2019 ab 2020					
	2.503.534,78 546.465,22	4.567.359,41 55.838.640,59	0,00 544.000,00*	0,00 10.000.000,00	
		<b>60.406.000,00</b>	<b>544.000,00</b>	<b>10.000.000,00</b>	
GK gemäß SIWA-HHP Stand 01.06.20	<b>3.050.000,00</b>	<b>70.950.000,00</b>			74.000.000,00
Mehr- kosten	<b>550.000,00</b>	<b>5.600.000,00</b>			<b>6.150.000,00</b>
GK neu	<b>3.600.000,00</b>	<b>76.550.000,00</b>			<b>80.150.000,00</b>

\* Zuführung erfolgt von Titel 72039 bzw. 75002 (1.000 € pro Kitaplatz)

### 5.2 Finanzierung bei Abruf von 8 Standorten

GK gemäß SIWA-HHP Stand 01.06.20	<b>3.050.000,00</b>	<b>70.950.000,00</b>		74.000.000,00
Mehrbedarf	<b>550.000,00</b>	<b>-550.000,00</b>		<b>0,00</b>
GK neu	<b>3.600.000,00</b>	<b>70.400.000,00</b>		<b>74.000.000,00</b>

### 5.3 Finanzierung

Durch Minderbedarfe bei anderen Maßnahmen in den Deckungskreisen 2 und 43 können insgesamt 3.050.000 € zum Ausgleich bereitgestellt werden. Ein weiterer Ausgleich i.H.v. 3.100.000 € ist aus der SIWA-Verstärkungsreserve erforderlich.

Deckungs- kreis Kapitel / Ti- tel	Bezeichnung	Gesamtkosten lt. SIWA-HHP	Mehrkosten	Gesamtkosten neu
		in € brutto	in € brutto	in € brutto
DK 2 9810/ 83048	Zuschuss an Kita- Eigenbetriebe für Sanierungen	23.132.794	1.150.000	21.982.794
DK 2 9810/84001	Zuschüsse an Kita- Eigenbetriebe zur Co-Finanzierung für Förderpro- gramme	4.000.000	500.000	3.500.000
DK 2 9810/85003	Landesprogramm Kita-Förderung (Teil II)	33.000.000	400.000	32.600.000
DK 43 9810/81013	Schaffung von Un- terkünften für UMF, Dorfstraße (Lich- tenberg)	1.402.206	1.000.000	402.206
SIWA- Verstär- kungs- reserve			3.100.000	
<b>Summe</b>		<b>6.150.000</b>		

Die Mehraufwendungen über den bestehenden Rahmen von 74.000.000 € hinaus sind zum Abruf des 9. MOKIB-Standorts 01-10 Schmidstraße 4, Berlin-Mitte zwingend kurzfristig erforderlich. Mit dem Abruf werden zeitnah weitere 136 Kita-Plätze geschaffen.

Im Gesamtablauf MOKIB ist bisher vorgesehen, das MOKIB Schmidstraße im IV. Quartal 2021 an den Nutzer zu übergeben. Damit stehen an 9 Standorten insgesamt 1.224 Kita-Plätze zur Verfügung.

Das SIWA-Lenkungsgremium hat der dargestellten Finanzierung der Mehrkosten in seiner Sitzung am 12. November 2020 zugestimmt. Zur Streichung der Maßnahme bei Titel 81013 (UMF Dorfstraße) mit entsprechender Mittelumwidmung wird eine separate Hauptausschussvorlage erstellt.

In Vertretung

Regula Lüscher  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen