

**3467**

An die

Vorsitzende des Hauptausschusses

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

**Sondervermögen Investitionen in die Wachsende Stadt (SIWA)**

**Aufhebung der Sperre nach § 24 (3) LHO - Kapitel 9810, Titel 72033 und 75000**

- **Titel 72033, Neubau einer Mensa für die „Alice-Salomon“- Hochschule Berlin**
- **Titel 75000, „Alice-Salomon“- Hochschule Erweiterungsbau, 3. Bauabschnitt**
- **Bericht nach § 24 Abs. 5 LHO über nach Veranschlagung vorgenommene konzeptionelle Änderungen der Gesamtbaumaßnahme**
- **Bericht über die in sich geschlossene Gesamtfinanzierung der Gesamtbaumaßnahme  
„Erweiterungsbau Kokoschkaplatz“, 1. bis 3. Bauabschnitt**

Vorgang:

- 51. Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 12.12.2019 - Drucksache 18/2400
- 32. Sitzung des Hauptausschusses vom 14.03.2018
- 69. Sitzung des Hauptausschusses vom 12.02.2020
- 73. Sitzung des Hauptausschusses vom 22.04.2020

Hauptausschuss Rote Nr. 1196, 2653, 2806, H17-1392.A

**Ansatz zu Titel 72033**

abgelaufenes Haushaltsjahr (Ansatz 2019):	7.313.000,00 € <sup>1</sup>
laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes Soll):	5.662.470,00 €
kommendes Haushaltsjahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltsjahre:	1.650.530,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
aktuelles Ist (Stand 09.03.2021)	10.365,34 €
<b>Gesamtkosten (gem. geprüfter BPU vom 18.11.2020)</b>	<b>8.084.927,00 €<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> inkl. 500.000,00 € aus der SIWA-Verstärkungsreserve (RN 1196) und 1.913.000,00 € Revisionsbetrag (RN 2653)

<sup>2</sup> s. Tabelle 1, Seite 5

## Ansatz zu Titel 75000

abgelaufenes Haushaltsjahr (Ansatz 2020):	20.600.000,00 €
laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes Soll):	20.600.000,00 €
kommendes Haushaltsjahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltsjahre:	0,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	20.600.000,00 €
aktuelles Ist (Stand 09.03.2021)	0,00 €
<b>Gesamtkosten (gem. geprüfter BPU vom 18.11.2020)</b>	<b>19.291.571,00 €<sup>3</sup></b>

Gem. § 7 Abs. 1 und 2 Haushaltsgesetz 2020/2021 gilt:

- (1) Zur Aufhebung der Sperre gemäß § 24 Abs. 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.
- (2) Absatz 1 gilt nicht für Maßnahmen, die mittels standardisiertem Typenbau umgesetzt werden, sofern geprüfte Unterlagen nach § 24 Absatz 1 der Landeshaushaltsordnung für den Typenentwurf bereits vorliegen sowie für Leistungen der Bauvorbereitung.

51. Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 12.12.2019 - Drucksache 18/2400

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner oben bezeichneten Sitzung mit dem Haushaltsgesetz 2020/2021 u.a. folgende Auflage beschlossen:

Auflage Nr. 17\*:

„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 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; betragsliche Abweichungen sind synoptisch darzustellen und zu begründen.“

## I. Beschlussempfehlung

I.1 Der Hauptausschuss stimmt dem Antrag zur Aufhebung der Sperre nach § 24 Abs. 3 LHO für das Bauvorhaben bei Titel 72033

---

<sup>3</sup> s. Tabelle 1, Seite 5

- Neubau einer Mensa für die „Alice- Salomon“- Hochschule (2.Bauabschnitt, 2.BA) in Höhe von 7.313.000 € und für das Bauvorhaben bei Titel 75000
  - „Alice-Salomon“- Hochschule (3.BA) in Höhe von 20.600.000 €
- zu und nimmt den Bericht zur Kenntnis.

I.2 Der Hauptausschuss stimmt der Rückübertragung der Bauherrenschaft für den 1. BA von der „Alice-Salomon“- Hochschule auf die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu.

Der Beschluss HA-Rote Nr. H17-1392.A vom 2.10.2015 wird insoweit aufgehoben.

## **II. Bericht**

### **II. 1 Bauplanungsunterlagen, Gesamtkosten, Finanzierung**

Für die „Alice-Salomon“- Hochschule (ASH) soll ein Erweiterungsbau auf dem nahegelegenen, landeseigenen Grundstück am Kokoschkaplatz errichtet werden. Mit Datum vom 18.11.2020 liegen geprüfte Bauplanungsunterlagen (BPU) für den kompletten Erweiterungsbau für die „Alice-Salomon“- Hochschule, bestehend aus 3 Bauabschnitten bzw. 3 Bauteilen (BA), mit Gesamtkosten in Höhe von 39.733.000 € vor:

- Im Bauteil 1 sind die Büro- und Seminarflächen für die gesundheitsbezogenen Studiengänge mit 1.668 m<sup>2</sup> NUF untergebracht.
- Für das Bauteil 2 wird eine Mensa mit 957 m<sup>2</sup> vorgesehen. Sie befindet sich ebenerdig im Erdgeschoss des Gebäudes und orientiert sich um einen Innenhof. Der Speisesaal der Mensa hat Kapazitäten für 256 Sitzplätze und im Innenhof sollen weitere Sitzplätze im Freien geschaffen werden.
- Im Bauteil 3 (zehngeschossig) sollen Erweiterungsflächen für Büro- und Seminarräume mit 2.594 m<sup>2</sup> NUF entstehen, darunter ein Seminarraum für Theaterproben.
- Im Bauteil 3.2 befindet sich der Haupteingang, markiert durch eine 2-geschossige Auskragung, die eine Arkadenreihe bildet. Vom UG bis zum 4. OG sind das Bauteil 1 und das Bauteil 3 miteinander verbunden. Alle Gebäudeteile sind unterkellert und werden gemeinsam gegründet.

Die vorbezeichnete Gesamtbaumaßnahme Erweiterungsbau Kokoschkaplatz wird bautechnisch und abrechnungstechnisch als eine in sich geschlossene Gesamtbaumaßnahme realisiert.

Auf der Grundlage eines zwischen dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der Hochschule abgeschlossenen Vertrages hat sich die Hochschule verpflichtet, die Kosten für den 1. Bauabschnitt /Bauteil 1 zu übernehmen. Von der ASH liegt dazu eine Kostenübernahmeerklärung aus Eigenmitteln der ASH in Höhe von 10.365.000 € vor (entspricht den Gesamtkosten gem. VPU). Es handelt sich dabei um Eigenmittel, die die Hochschule überwiegend durch Gebühren und Drittmittel zuzüglich 500.000 € aus dem Investitionspakt Hochschulbau eingenommen hat.

Der Hauptausschuss hat mit der Revision zum Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (Revision SIWANA I-IV), Beschluss - Rote Nr. 2653 - vom 12.02.2020 einer Finanzierung der Mensa (2. BA) für die Alice-Salomon Hochschule Berlin in Höhe von 7.313.000 Euro zugestimmt (entspricht den Gesamtkosten gem. VPU).

Mit Beschluss - Rote Nr. 2806 - vom 22.04.2020 zur Mittelverwendung der sechsten Zuführung zum Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA VI) hat der Hauptausschuss einer Finanzierung des 3. Bauabschnitts der ASH in Höhe von 20.600.000 Euro zugestimmt (entspricht den Gesamtkosten gem. VPU).

### Bisheriges Verfahren

Auf der Grundlage des geprüften Bedarfsprogramms (BP) 1. BA vom 02.06.2016 wurde ein nichtoffener Wettbewerb durchgeführt. Der Wettbewerb bestand aus einem Realisierungsteil 1. BA Erweiterungsbau und einem Ideenteil für den 2. BA Neubau einer Mensa und 3. BA Neubau eines Lehr- und Hörsaalgebäudes. Den 1. Preis erhielt die BHBVT Gesellschaft von Architekten mbH, die mit der Realisierung des 1. BA beauftragt wurden.

Der Hauptausschuss hat auf dieser Grundlage der Übertragung der Bauherrenschaft für den 1. Bauabschnitt auf die ASH mit Beschluss vom 2. Oktober 2015 - Rote Nr. H17-1392.A – zugestimmt.

### Künftiges Verfahren

Aufgrund der baufachlichen, funktionalen, gestalterischen, konstruktiven, technischen, ökologischen und wirtschaftlichen Zusammenhänge ist nunmehr vorgesehen, die Umsetzung und Finanzierung aller drei Bauteile in einem einzigen SIWA-Ausgabebetitel Kapitel 9810, Titel 72033 zusammenzuführen. Die Baumaßnahme kann damit als Ganzes ausgeführt werden. Der Titel 72033 wird entsprechend umbenannt in „*Erweiterungsbau „Alice-Salomon“-Hochschule, Kokoschkaplatz*“.

Eine Indexsteigerung bis zur Fertigstellung der Maßnahme ist zu erwarten.

Zwischen den Beteiligten ist folgende Geschäftsgrundlage abgestimmt:

- geprüfte BPU für alle 3 BA
- Einzahlung des ASH-Eigenanteils in das SIWA
- Rückübertragung der Bauherrenschaft auf SenStadtWohn für den 1.BA.

Es handelt sich somit um eine Landesbaumaßnahme der Baudienststelle Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (1.-3. BA), die komplett aus dem SIWA finanziert wird.

Die Gesamtkosten der Gesamtbaumaßnahme können gemäß geprüfter BPU vollständig zu 100 % im SIWA abgebildet werden. Durch die vereinbarte Zahlung aus einem einzigen SIWA-Ausgabe-Titel Kapitel 9810, Titel 72033 aus einem zum Landeshaushalt gehörigen Sonderhaushalt findet steuerrechtlich kein Leistungsaustausch zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der ASH statt. Die externe Zahlung der ASH an das Land erfolgt als Einmal- und Vorauszahlung an den SIWA-Einnahmetitel Kapitel 2910, Titel 34294 – Drittmittel für Investitionen des SIWA. Hierfür und zur Bewirtschaftung der Mittel liegt der Geschäftsstelle des SIWA bei der

Senatsverwaltung für Finanzen eine rechtsverbindliche Erklärung der ASH vor. Da das SIWA nicht in Vorleistung treten kann, sind die Zahlungen der ASH im Voraus zu leisten, d.h. bevor die Bauausgaben anfallen. Zum Zeitpunkt der Leistungserfüllung, d.h. nach Abschluss der Baumaßnahme, sind somit ausschließlich landeseigene Zahlungen aus dem SIWA geflossen.

Die von der ASH auf den SIWA-Einnahmetitel Kapitel 2910, Titel 34294 einzuzahlenden Mittel für den Eigenanteil der Hochschule haben den Status einer zweckgebundenen Einnahme/ zweckgebundenen Sonderzuführung an das SIWA. Das beudet, diese Mittel dürfen nicht für andere Zwecke verwendet werden, sondern nur zur Finanzierung dieser Baumaßnahme. Entscheidungen über Kostenabweichungen usw. sind mit der Senatskanzlei-Wissenschaft und Forschung abzustimmen.

Die Kosten der geprüften BPU werden intern nach einem Kostenschlüssel auf die drei Bauteile umgelegt. Dieser berücksichtigt sowohl Flächen als auch Kostenorientierungswerte. Danach entfallen auf den 1. BA rd. 12.356.502 €, auf den 2. BA (Mensa) rd. 8.084.927 € und auf den 3. BA (Erweiterungsbau) rd. 19.291.571 €. Die in sich geschlossene Gesamtfinanzierung und Umlage der Kosten auf alle drei BA stellt sich somit wie folgt dar:

Tab. 1: Gesamtfinanzierung und Umlage der Kosten gemäß geprüfter BPU

	<u>1. BA</u>	<u>Mensa (2. BA)</u>	<u>3. BA</u>	<u>gesamt</u>
Um sowohl Kosten als auch Flächen zu berücksichtigen, wird aus den Flächen- und Kostenanteilen ein Mittelwert gebildet, der Grundlage des Kostenschlüssels ist				
Kostenschlüssel:	31,10%	20,35%	48,55%	100,00%
geprüfte BPU	12.356.502 €	8.084.927 €	19.291.571 €	39.733.000 €

Nach Veranschlagung vorgenommene kostenrelevante, konzeptionelle Änderungen des Bedarfsprogramms

Durch die Zusammenlegung aller Bauabschnitte zu einer Baumaßnahme unterteilt in drei Bauteile entstehen Veränderungen zu den geprüften VPU 1.+2. BA sowie 3. BA. Anstelle einer Pfahlgründung kann eine Flachgründung geplant werden. Es kann eine durchlaufende Bodenplatte im Untergeschoss ausgebildet werden, was zu einer einfacheren Bauweise führt.

Der Haupteingang wird an den Kokoschkaplatz verlegt, so dass der der zuvor notwendige Eingang an der Lyonel-Feininger-Straße entfällt. Dadurch kann auf einen Raum für den Pförtner sowie auf einen Aufzug am ehemaligen Eingang des 1. und 2. BA verzichtet werden. Es entsteht eine großzügigere Fläche für die Essensausgabe und die Spülküche. Die beengte Situation kann entzerrt werden.

Die Interimslösung der Nottreppe zwischen Bauteil 1 und 2 entfällt. Das Brandschutzkonzept wurde dementsprechend überarbeitet. Es werden

Nutzungseinheiten gebildet, sodass die notwendigen Flure entfallen und geringere Anforderungen an den Brandschutz der Wände, Türen und Leitungsdurchführungen entstehen.

In den Geschossen 5.-8. OG wurde aus Einzelbüros ein Großraumbüro geschaffen. In der Fläche der Großraumbüros sind die Stillarbeitsräume sowie in den Geschossen 6 und 7 die Bibliotheken inklusive. Im 6. und 7. Geschoss werden die Besprechungsräume als ein offener Raum in den Großraumbüros mit direkter Angliederung an die Teeküchen dargestellt.

Nachstehend sind die Kostenveränderungen gemäß geprüfter BPU vom 18.11.2020 dargestellt:

Tab.: 2 Kostengliederung nach DIN 276

Kostengruppe	VPU 1. + 2.BA v. 11.03.19	VPU 3.BA v. 11.03.19	VPU 1. - 3.BA	BPU 1. - 3.BA v. 03.09.20	BPU 1. - 3.BA v. 18.11.20	BPU Differenz
	geprüft Index IV/2018	geprüft Index II/2019	geprüft	eingereicht Index II/2020	geprüft Index III/2020	geprüft- eingereicht
Zwi.-summe	62.237	129.111	191.348	152.023	151.936	-87
UV	3.113	6.456	9.569	7.977	7.564	-413
<b>200</b>	<b>65.350</b>	<b>135.567</b>	<b>200.917</b>	<b>160.000</b>	<b>159.500</b>	<b>-500</b>
Zwi.-summe	7.040.000	9.277.095	16.317.095	17.929.879	18.053.864	123.985
UV	360.000	463.855	823.855	897.121	902.136	5.015
<b>300</b>	<b>7.400.000</b>	<b>9.740.950</b>	<b>17.140.950</b>	<b>18.827.000</b>	<b>18.956.000</b>	<b>129.000</b>
Zwi.-summe	4.949.040	4.301.455	9.250.495	10.082.651	9.771.898	-310.753
UV	250.960	215.073	466.033	504.349	488.602	-15747
<b>400</b>	<b>5.200.000</b>	<b>4.156.528</b>	<b>9.716.528</b>	<b>10.587.000</b>	<b>10.260.500</b>	<b>-326.500</b>
<b>300 + 400</b>	<b>12.600.000</b>	<b>14.257.478</b>	<b>26.857.478</b>	<b>29.414.000</b>	<b>29.216.500</b>	<b>-197500</b>
Zwi.-summe	506.607	72.759	579.366	844.702	794.373	-50.329
UV	25.393	3.798	29.191	43.298	39.627	-3.671
<b>500</b>	<b>532.000</b>	<b>76.557</b>	<b>608.557</b>	<b>888.000</b>	<b>834.000</b>	<b>-54.000</b>
610	595.310	585.412	1.180.722	1.073.000	1.073.000	0
620	65.000	67.893	132.893	140.063	138.200	-1.863
Zwi.-summe	660.310	653.305	1.313.615	1.213.063	1.212.200	-863
UV	0	32.665	32.665	60.937	60.800	-137
<b>600</b>	<b>660.310</b>	<b>685.970</b>	<b>1.346.280</b>	<b>1.274.000</b>	<b>1.273.000</b>	<b>-1.000</b>
<b>100 - 600</b>	<b>13.857.660</b>	<b>15.155.576</b>	<b>29.013.232</b>	<b>31.736.000</b>	<b>31.483.000</b>	<b>-253.000</b>
Zwi.-summe	3.625.225	3.723.050	7.348.275	7.871.033	7.856.437	-14.596
UV	183.115	186.153	369.268	393.967	393.563	-404
<b>700</b>	<b>3.808.340</b>	<b>3.909.203</b>	<b>7.717.543</b>	<b>8.265.000</b>	<b>8.250.000</b>	<b>-15.000</b>
UV ges.enthalten	822.581	908.000	1.730.581	1.899.672	1.892.292	-7.380
Summe ohne UV	16.843.419	18.156.779	35.000.194	38.093.351	37.840.708	-252.643
<b>Gesamtsumme mit UV gerundet</b>	<b>17.666.000</b>	<b>19.065.000</b>	<b>36.730.775</b>	<b>40.001.000</b>	<b>39.733.000</b>	<b>-257.000</b>

### Ausgleich von Mehr- und Minderkosten der einzelnen Bauteile innerhalb der Gesamtbaumaßnahme

Die dargelegten Planungs- und Kostenänderungen führen nach Umlage des Kostenschlüssels zu folgenden Mehr- und Minderkosten der einzelnen Bauteile innerhalb der Gesamtbaumaßnahme.

Der Ausgleichsbedarf für den 1. BA beträgt gegenüber dem Eigenanteil der ASH 1.991.502 €. Dieser soll anteilig innerhalb des Deckungskreises 30 - Wissenschaft - aus dem SIWA, Titel 83013-Zuschuss an die Charité für die Beschaffung von Großgeräten (Teil I) - finanziert werden. Die Mehrkosten im 2. BA übersteigen die im SIWA, Titel 72033 veranschlagten Mittel um 771.927 € (10,6 %). Der Ausgleich soll hier vollständig aus dem SIWA, Titel 83013 erfolgen. Innerhalb des eigenen Deckungskreises 30 – Wissenschaft - kann somit ein Ausgleich aus Titel 83013 in Höhe von insgesamt 1.206.585 € erbracht werden. Der vorgesehene Ausgleich aus dem SIWA-Titel 83013 ist möglich, weil über diese Mittel noch keine gerätescharfe Zuweisung von Zuschüssen getätigt wurde. Die gemäß geprüfter BPU noch verfügbaren Mittel bei Titel 75000 i.H.v. 1.308.429 € werden auf den SIWA-Titel 72033 umgebucht. Somit ergibt sich folgende Gesamtübersicht zur Finanzierung:

**Tab.3: Gesamtübersicht zur Finanzierung 1. bis 3. BA**

	Soll geprüf. VPU	Ist geprüf. BPU	Differenz	Ausgleich	Bemerkung	verbleibendes Delta
1. BA Erweiterungsbau Eigenmittel ASH <sup>1)</sup>	10.365.000	12.356.502	-1.991.502	+ 434.658	anteiliger Ausgleich DK 30 - SIWA, Titel 83013	-248.415
2. BA Mensa SIWA, Titel 72033	7.313.000	8.084.927	-771.927	+ 771.927	vollständiger Ausgleich DK 30 - SIWA, Titel 83013	0
3. BA Lehr- u. Bürogebäude SIWA, Titel 75000	20.600.000	19.291.571	1.308.429	1.308.429	Umbuchung auf SIWA, Titel 72033 zum Ausgleich Mehrkosten 1. BA	0
<b>Gesamt</b>		<b>39.733.000</b>	<b>-1.455.000</b>			

1) Kostenübernahmeerklärung der ASH zu ASH- Eigenanteil i.H.v. 10.365.000 € liegt mit Schreiben vom 30.11.2018 vor.

Das noch verbleibende Delta für den 1. BA beträgt somit - 248.415 €. Dieser Ausgleich soll aus Kapitel 0330, Titel 89419 („Investitionspakt Hochschulbau“) erfolgen. Der Betrag soll 2021 oder 2022 aus Kapitel 0330 an einen Einnahmetitel im SIWA geleistet werden. Es wird dazu bei Kapitel 0330 der Titel 88401 - Zuführung an das Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA) – außerplanmäßig bzw. im Rahmen des laufenden Haushaltsplanaufstellungsverfahrens 2022/2023 neu eingerichtet.

### Rückübertragung der Bauherrenschaft

Die Beteiligten sind sich einig, dass durch den Zugang der zwei SIWA-Bauabschnitte die Bauherrenschaft für alle drei Bauabschnitte bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen liegen sollte. Der Hauptausschuss wird hiermit gebeten, der Rückübertragung der Bauherrenschaft für den 1. BA - Hauptausschuss - Rote Nr. H17-1392.A - vom 2. Oktober 2015 von der ASH auf die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zuzustimmen.

## **II. 2 Notwendigkeit der Maßnahme**

Um dem wachsenden Bedarf an Arbeitskräften in den sozialpädagogischen und pflegerischen Berufen im Land Berlin Rechnung zu tragen, wird die ASH in den nächsten Jahren mehr als das Doppelte an Studierenden ausbilden müssen. Der dazu notwendige Flächenbedarf kann durch Anmietungen nur unzureichend und nicht in der fachlich notwendigen Qualität gedeckt werden.

Um hier Entlastung zu schaffen, hat die Hochschule aus eigenen Mitteln ein Grundstück in der Nähe des Bestandsgebäudes gekauft und trägt die Kosten für

den 1. BA.

Im Jahr 2016/17 wurde in einem Wettbewerbsverfahren ein Entwurf ausgewählt, der die drei geplanten Bauabschnitte (BA) darstellt.

### **II. 3 Nachteile bei Maßnahmeverzicht**

Bei Unterlassen der baulichen Erweiterung ist die ASH gezwungen auch weiterhin Räume anzumieten und diese entsprechend der notwendigen Ausbildungserfordernisse umzubauen.

Durch erhebliche Steigerungen von Mieten für Büro- und Gewerbeflächen entstehen Ausgaben für die Hochschule, die diese auf Dauer nicht allein tragen kann. Es ist davon auszugehen, dass auch künftig der Bedarf sowohl an sozialpädagogischen als auch an Pflegeberufen zunimmt. Durch den Erweiterungsbau soll dieser politisch bestimmten Forderung Rechnung getragen und diese wirtschaftlich umgesetzt werden.

### **II. 4 Wirtschaftlichkeit**

Aus wirtschaftlicher und bautechnischer Sicht wurde einer gemeinsamen Realisierung der drei Bauabschnitte zugestimmt, da mit einer zeitgleichen Errichtung in planerischer und finanzieller Hinsicht Synergien genutzt werden können.

So ist die Baustelleneinrichtung nur einmalig vorzusehen. Diverse Interimsmaßnahmen und Provisorien, wie ein zusätzliches Interimstreppehaus um die Rettungswege im 1. und 2. BA realisieren zu können, oder temporäre und kostenintensive Zwischenlösungen im Brandschutzkonzept, können entfallen. Erfahrungsgemäß können durch größere Auftragsvolumina am Markt günstigere Preise erzielt werden als bei etappenweisen Vergaben.

Es wurden folgende Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen erstellt:

- Reinigung der Fenster
- Bodenbeläge

Diese und die noch beabsichtigten Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bilden die Grundlage für die weiteren Entscheidungen des Bauherrn.

### **II.5 Nutzungskosten**

Der Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bestandsgebäude lässt für den künftigen Betrieb technische und personelle Synergien erwarten. Zusätzlich werden die Wegezeiten sowohl für das Lehrpersonal als auch für die Studierenden minimiert. Eine Darstellung der zu erwartenden Nutzungskosten für den gesamten Erweiterungsbau mit allen drei BA (Betriebs- und Instandsetzungskosten gemäß Vordruck SenStadtWohn III 1323 H F) ist beigelegt.



Der Bericht wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mitgezeichnet.

In Vertretung  
Steffen Krach  
Staatssekretär

Anlage

**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: <sup>1)</sup> Erweiterungsbau Alice Salomon Hochschule Berlin Bauabschnitt I-III Kokoschkaplatz 12627 Berlin	Liegenschaftsbezeichnung:  Bezeichnung des Bauwerks/Baukörpers: Hochschulgebäude
---	---

Fläche: <sup>2)</sup> 8.087,00 m <sup>2</sup>	BRI: 42.461,00 m <sup>3</sup>	Gradtagszahl: 3.253,00
Wärmeleistung: 0,62 MW	Elektr. Anschlussleistung: 691,00 kW	

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Art der Nutzungskosten	NKgr nach DIN 18960	Einheit	Kosten <sup>2)</sup> (€/m <sup>2</sup> * a)	Kosten/Einheit (in €)	Kosten/Jahr (in €/a)	Anteil (in %)	Verbrauch/Jahr (Einheit/a)	Verbrauch <sup>2)</sup> (Einh./m <sup>2</sup> * a)
Wasser	311	m <sup>3</sup>	4,62	1,90	37.438,72	6,43	19.657,00	2,43
Abwasser	321	m <sup>3</sup>	5,37	2,21	43.442,00	7,46	19.657,00	2,43
Wärme/Fernwärme/-kälte	312-315	MWh	10,74	87,71	86.829,00	14,92	990,00	0,12
Strom	316	MWh	43,22	280,87	349.508,00	60,06	1.244,38	0,15
sonst. Ver-/ Entsorgung	317-319;329					0,00		
Reinigung und Pflege	330 + 340					0,00		
Bedienung, Inspektion, Wartung	350				64.750,00	11,13		
Sicherheits- und Überwachungsdienste	360					0,00		Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:
<b>Betriebskosten (Summe NKgr. 310 bis 360)</b>					581.967,72	<b>100</b>		

Instandsetzung Baukonstruktion	410							Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:
Instandsetzung Techn. Anlagen	420							
Instandsetzung Außenanlagen	430							
<b>Instandsetzungskosten (Summe 410 bis 430)</b>					0,00			

<b>Summe Nutzungskosten 310 bis 360 und 410 bis 430</b>	581.967,72
---	------------

Aufgestellt 10999 Berlin, 10.07.2020 (PLZ) (Datum)	Hausverwaltende Dienststelle: <sup>1)</sup>
Unterschrift Aufsteller (z.B. Leiter der hausverwaltenden Dienststelle/Facility Management)	

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