

**Bezirksamt Mitte von Berlin**  
**Abt. Schule, Sport und Facility Management**  
 Schul- und Sportamt

Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

An die

Vorsitzende des Hauptausschusses

über den

Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei –G Sen-

GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)

**SchuSpo 3 (V)**

Bearbeiter/in: **Frau Tautor**

Dienstgebäude: Rathaus Mitte  
 Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin

Zimmer **327a**

Telefon (030) 9018-23733

Telefax (030) 9018-48823733

Vermittlung (030) 9018-20

Intern 918-23733

E-Mail [Katrin.tautor@ba-mitte.berlin.de](mailto:Katrin.tautor@ba-mitte.berlin.de)

E-Mail nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur verwenden

Internet [www.berlin-mitte.de](http://www.berlin-mitte.de)

Datum **.05.2021**

**Errichtung von Interimsstandorten auf Schulgrundstücken**

**01K04, Heinrich-von-Stephan-Gemeinschaftsschule: Schulcontainer; 10553 Berlin, Neues Ufer 6**

**Kapitel 3703 – Gemeinschaftsschulen**  
**51801 - Mieten für Grundstücke, Gebäude und Räume**

Vorgang: 51. Sitzung des Abgeordnetenhauses am 12. Dezember 2019  
 Drucksache 18/2400 (I.A. zu § 7 und II.A. 8, 9 sowie II.A.17a)

Kapitel 3703, Titel 51801

Ansatz 2020	0 €
Ansatz 2021	0 €
Ist 2020	0 €
VB 2021	0 €
Aktuelles Ist 2021 (Stand: 03.05.2021)	0 €

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

Auflage Nr. 1:

„Der Senat und die Bezirke werden aufgefordert, bei über- oder außerplanmäßigen Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen sowie bei Einnahmeverzichten in grundsätzlichen (d. h. auch bei neuen Baumaßnahmen) oder finanziell bedeutsamen Fällen den Hauptausschuss vorab zu unterrichten (Kenntnisnahme). Dies gilt auch, wenn im Laufe eines Haushaltsjahres zusätzliche Ausgaben für nichtplanmäßige Dienstkräfte bereitgestellt werden sollen und inso-

weit eine künftige Erweiterung des Stellenrahmens vorgesehen ist. Dienen die über- oder außerplanmäßigen Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen der Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen oder machen die Umstände sofortiges Handeln erforderlich, ist der Hauptausschuss unverzüglich nachträglich zu unterrichten.“

Auflage Nr. 2:

„Die Anmietung neuer oder zusätzlicher Flächen darf nur ausnahmsweise erfolgen und bedarf der Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen. Neue oder zusätzliche Flächen dürfen erst nach Zustimmung des Hauptausschusses angemietet, alternativ finanziert oder gekauft werden, wenn Flächenbilanzen für die betreffende Senatsverwaltung bzw. die betreffenden Bezirke vorliegen, die damit verbundenen Aufgaben Priorität haben, nachweislich keine Alternative für den darzustellenden Bedarf besteht und der Vorschlag die kostengünstigste Lösung darstellt. Alle Folgekosten sind einzubeziehen. Entsprechendes gilt für den Tausch von Flächen zwischen Dienststellen. Die Zustimmung des Hauptausschusses ist nicht erforderlich für Anmietungsgeschäfte sowohl für die Senatsverwaltung als auch für die Bezirke, wenn die Nettokaltmiete 7.000 Euro monatlich nicht übersteigt und die Größe der anzumietenden Fläche 1.000 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

Sofern Flächen unter 1.000 m<sup>2</sup> angemietet werden, ist die Zustimmung des Hauptausschusses ebenfalls erforderlich, wenn zuvor am selben Standort bereits Anmietungen unter der Größenschwelle erfolgten und durch die nunmehr beabsichtigte Anmietung die Summe der insgesamt angemieteten Fläche größer als 1.000 m<sup>2</sup> ist.“

### **Beschlussempfehlung:**

a.)

Der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses stimmt der Aufstellung und Anmietung von Containern zur Erweiterung der Schulfläche der 01K04, Heinrich-von-Stephan-Gemeinschaftsschule; 10553, Neues Ufer 6 als temporären Interimsstandort zu.

b.)

Der Hauptausschuss nimmt die beabsichtigte Zustimmung zu außerplanmäßigen Ausgaben i.H.v. 45.763 € (Kapitel 3703, Titel 51801) und die beabsichtigte Zustimmung zu außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigungen i.H.v. insgesamt 1.377.278 € (davon 1.258.478 € Kapitel 3703, Titel 51801 und 118.800 € Kapitel 3703, Titel 53405) durch die Senatsverwaltung für Finanzen zur Kenntnis.

### **Hierzu wird berichtet:**

#### **1. Anmietungskategorie:**

Errichtung und Anmietung von Containern zur temporären Schaffung von Unterrichtsräumen im Vorgriff auf einen Erweiterungsbau zur Erhöhung der Schulplatzkapazität im Bereich der Grundstufe an der 01K04, Heinrich-von-Stephan-Gemeinschaftsschule.

#### **2. Begründung des Anmietungsbedarfs:**

Die Heinrich-von-Stephan-Gemeinschaftsschule soll sich zu einem Schulstandort mit der Zügigkeit 2-4-2 entwickeln.

Bereits im Jahr 2018 erfolgte an diesem Standort die Anmietung von Mensacontainern. Diese Anmietung erfolgte für den Zeitraum von 09/2018 bis 08/2023 für eine Fläche von 472 m<sup>2</sup> und einer monatlichen Miete i.H.v. 6.467,65 €. Für diese Anmietung wäre gem. Auflage Nr. 2 zum Haushalt 2018/2019 die Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen notwendig gewesen.

Die erforderliche Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen wurde aufgrund einer bezirksintern versäumten Einbindung der SE Finanzen nicht eingeholt.

Nunmehr soll für diesen Standort ein weiterer Mietvertrag abgeschlossen werden. Der Bedarf begründet sich wie folgt.

Am ehemaligen Oberschulstandort wurde in einem ersten Schritt ein Modularer Ergänzungsbau (MEB) errichtet, um Räumlichkeiten für die Grundstufe zu erhalten. Die am Standort zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten decken aber derzeit nicht die laut Musterraumprogramm erforderlichen Räumbedarfe für eine 2-4-2-zügige Gemeinschaftsschule ab. Insbesondere fehlen Räumlichkeiten für die Schülerinnen und Schüler der Grundstufe.

Die Maßnahme „01K04 – Erweiterung und Neubau Sporthalle“ ist im Investitionsprogramm 2020-2024 bei Kapitel 3703, Titel 70110 mit derzeit geschätzten Gesamtkosten i.H.v. 38.726 T€ berücksichtigt. Die erste Rate i.H.v. 500 T€ ist für 2023 vorgesehen.

Derzeit finden die Planungen statt. Es liegt bereits ein Bedarfsprogramm vor, welches sich aktuell in der Prüfphase bei der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen befindet.

Die Schülerinnen und Schüler der Grundstufe sind im MEB untergebracht. Hier stehen Räumlichkeiten aber nur für 1,5 Züge (216 Schülerinnen und Schüler) zur Verfügung. Zum Schuljahr 2021/2022 ist die Grundstufe vollständig aufgewachsen und es befinden sich sechs Jahrgänge in der Grundstufe. Die vorhandenen Räumlichkeiten reichen dann nicht mehr aus, um im Schuljahr 2021/2022 alle Klassen unterzubringen.

Die Aufstellung der Container muss daher zum Schuljahr 2021/2022 erfolgen und wird für fünf Jahre erforderlich. Es werden insgesamt 1.080 qm mit einer Nettokaltmiete i.H.v. monatlich insgesamt 22.881,36 € angemietet.

Eine Flächenbilanz (Anlage 1 des Rundschreibens I - Nr. 39 / 2020 der Senatsverwaltung für Finanzen vom 26.04.2020) kann nicht erstellt werden, da es sich bei der Anmietung von Schulcontainern als Ausweich- und Zusatzfläche für Unterrichtsräume nicht um Bürodienstgebäude oder Verwaltungsstandorte handelt. Es werden keine zusätzlichen Büros, Arbeitsplätze oder Sonderflächen für Dienstkräfte geschaffen.

Die Anlage 1.1 des Rundschreibens I - Nr. 39 / 2020 der Senatsverwaltung für Finanzen vom 26.04.2020 ist ebenfalls nicht anwendbar. Sie bezieht sich auf Verwaltungs- / Dienstgebäude bei der es sich um zu vermietende Netto-Raumflächen in Bestandsgebäuden handelt. Dieser Sachverhalt trifft bei der Anmietung von Schulcontainern mit Unterrichtsräumen und Nebenräumen nicht zu.

### **3. Bedarfsprofil**

Die Bedarfsmeldung an temporären Schulplätzen an diesem Standort wurde durch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie mit Schreiben vom 04.02.2020 unter Bezug auf den Beschluss des Hauptausschusses Rote Nummer Nr. 1189 T-1 und der Aufführung in der Anlage 35 testiert.

Die Aufstellung der Containeranlage sichert temporäre die Bereitstellung von insgesamt 8 zusätzlichen Klassenräumen zzgl. Nebenräumen als Unterrichtsfläche für Schülerinnen und Schüler der Grundstufe ab.

### **4. Mittel- und Langfristige Perspektive**

Der Schulstandort 01K04 Heinrich-von-Stephan-Gemeinschaftsschule wird durch die geplante Maßnahme zur Erweiterung und Neugestaltung des Standortes weiter qualifiziert. Die laut

Musterraumprogramm erforderlichen Räumlichkeiten werden errichtet, um den Schulplatzbedarf an diesem Standort zu decken.

## 5. Standortwahl

Die Realisierung des temporären Baus kann nur auf der Fläche des benachbarten Skaterparks erfolgen, um die Baufreiheit für die geplante Maßnahme zur Kapazitätserweiterung nicht zu gefährden und die im Umfeld neu erstellten Grün- und Freizeitflächen zu erhalten. Ein entsprechender BA-Beschluss liegt vor. Die Skateranlage wird nach Abbau der Container wiederhergestellt. Im weiteren Umfeld des Schulstandortes gab es keine weiteren verfügbaren Grundstücke, die als Alternativstandort in Frage gekommen sind.

## 6. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Für die Entscheidung, ob ein Kauf oder eine Miete von Containern für diesen Standort in Frage kommt wurde gem. § 7 LHO eine Kostenvergleichsrechnung durchgeführt (siehe Anlage: Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Anmietung für den Bezirk Mitte die wirtschaftlichere Variante darstellt, insbesondere unter der Berücksichtigung, dass nach Nutzungsende keine Lagermöglichkeit für die Container im Bezirk besteht.

## 7. Haushaltmäßige Auswirkungen

Die Finanzierung der Anmietung stellt sich insgesamt wie folgt (alle Angaben in Euro) dar:

HHJ	Bauwerk Technische Anlagen Titel 51902	Montage Demontage Möblierung Titel 53405	Entwurfs-/ Bauleitungskosten Titel 54027	Abräumung Titel 54028	IuK-Technik Titel 81279	Miete Titel 51801	Gesamt
2021	560.000	403.200	426.000	402.000	40.000	45.763	1.876.963
2022						274.577	274.577
2023						274.577	274.577
2024						274.577	274.577
2025						274.577	274.577
2026		118.800				160.170	278.970
<b>Ge-samt</b>	<b>560.000</b>	<b>522.000</b>	<b>426.000</b>	<b>402.000</b>	<b>40.000</b>	<b>1.304.241</b>	<b>3.254.241</b>

In 2021 beabsichtigt die Senatsverwaltung für Finanzen zur Finanzierung der Mietkosten (Kapitel 3703, Titel 51801) außerplanmäßigen Ausgaben i.H.v. bis zu 45.763 € mit Berücksichtigung im Rahmen der Basiskorrektur 2021 zuzustimmen. Ebenso beabsichtigt die Senatsverwaltung für Finanzen außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigungen i.H.v. bis zu 1.377.278 € (davon 1.258.478 € Kapitel 3703, Titel 51801 und 118.800 € Kapitel 3703, Titel 53405 mit Jahresscheiben gem. o.g. Tabelle) zuzustimmen.

Die übrigen Ausgaben in 2021 i.H.v. insgesamt 1.831.200 €, die Bewirtschaftungskosten sowie die Finanzierung aller mit dieser Anmietung im Zusammenhang stehenden Kosten (z.B. Mietausgaben, Folgekosten) ab 2022 werden im Rahmen des Bezirkshaushaltsplanes finanziert.

Die Vorlage wurde von der Senatsverwaltung für Finanzen mitgezeichnet.

Carsten Spallek  
Bezirksstadtrat Schule, Sport und Facility Management

# KVR

Heinrich von Stephan Gemeinschaftsschule Container

## Kostenvergleichsrechnung: Vergleich Miete zu Kauf Schulcontainer

### Ausgangslage

Im Vorgriff auf eine Erweiterung des Schulstandortes der Heinrich-von-Stephan-Gemeinschaftsschule ist die Errichtung einer temporären Containeranlage (8 Klassenräume sowie Nebenräume) zu errichten. Der Schulstandort wird durch die geplante Maßnahme zur Sanierung und Erweiterung weiter qualifiziert. Mit dem Kostenvergleich ist die nach § 7 LHO wirtschaftlichste Variante herauszufinden.

1. anfallende Kosten für die beide Varianten (Anmietung und Kauf)	
Verkehrssicherungsmaßnahmen	6.000 €
Bauzaun	3.500 €
Baustelleneinrichtung	11.900 €
Bäume fällen, Rückschnitt	3.500 €
Baumschutz	2.500 €
Gründungskosten gesamt	234.000 €
Schließanlage	6.000 €
Sanitär	363.500 €
Starkstrom	52.000 €
Fernmeldetechnik	29.000 €
Außenanlagen	102.300 €
Ausstattung	83.600 €
Baunebenkosten	360.444 €
Montagekosten	291.600 €
Unvorhergesehenes	281.356 €
<b>Gesamt</b>	<b>1.831.200 €</b>

### 2. unterschiedliche Ausgangswerte für die Varianten

AUSGABEN	Variante 1	Variante 2
	Miete der Container	Kauf der Container
Mietkosten (59 Monate)	1.350.000 €	0 €
Anschaffungskosten	0 €	1.457.400 €
Demontage Container	118.800 €	0 €
Kosten für die Umsetzung	0 €	118.800 €
Wartung nach Ablauf Mängelfrist	0 €	aktuell nicht bekannt
Reparaturen	0 €	aktuell nicht bekannt
ggf. Lagerungskosten nach Abbau	0 €	aktuell nicht bekannt
<b>EINNAHMEN</b>		
Verkauf Container	0 €	aktuell nicht bekannt

3. Gesamtkosten	3.300.000 €	3.407.400 €
-----------------	-------------	-------------

### Vorzugsvariante

Für die geplante Standzeit der Container sind die dargestellten Kosten für die Anmietung und den Kauf der benötigten Container nahezu identisch.

In die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sind ergänzend noch weitere Faktoren einzubeziehen: Bei der Anmietung von Containern sind die Mängelbeseitigung sowie die Wartung in den Mietkosten bereits enthalten; bei der Variante des Kauf der Container wären Mängelbeseitigung und Wartung in eigener Zuständigkeit durchzuführen und zu finanzieren. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist ferner zu berücksichtigen, dass die Container als temporäre Bauten die jeweils geltenden Voraussetzungen der Energieeinsparverordnung erfüllen müssen. Sollten die Anforderungen diesbezüglich verschärft werden, müssten die Container bei einer erneuten Aufstellung ertüchtigt werden,

## **KVR**

Heinrich von Stephan Gemeinschaftsschule Container

um genehmigungsfähig zu sein. Auch die hierfür ggf. anfallenden Kosten, welche nur im Zusammenhang mit dem Kauf von Containern zu berücksichtigen sind, wirken sich zugunsten der Entscheidung zur Anmietung der Container aus.

Im Ergebnis ist im vorliegenden Fall die Anmietung der Container die wirtschaftlichere Variante.

Nr.	Kostengruppe					Teilbetrag	Gesamt
<b>300 Bauwerk-Baukonstruktionen</b>							
3.1.1	Verkehrssicherungsmaßnahmen				pauschal	6.000	
3.1.2	Bauzaun				pauschal	3.500	
3.2.1	Baustelleneinrichtung allg.				pauschal	11.900	
3.2.2	Bäume fällen, Rückschnitt	1	Stck.	x	3.500 €	3.500	
3.2.3	Baumschutz	5	Stck.	x	500 €	2.500	
3.2.4	Freimachen Baufeld / Gründung / Bodenabfuhr	360	qm	x	650 €	234.000	
3.3.1	Containeranlage Montage / Ausbau	1080	qm	x	270 €	291.600	
3.3.2	Containeranlage Miete (59 Monate)	1080	qm	x	1.250 €	1.350.000	
3.3.3	Containeranlage Demontage	1080	qm	x	110 €	118.800	
3.3.4	Schließanlage / Beschilderung	1	Psch	x	6.000 €	6.000	
						<b>Summe 300</b>	<b>2.027.800</b>
<b>400 Bauwerk-Technische Anlagen</b>							
410	Sanitär				gem. Angabe Fachtechnik	363.500	
440	Starkstrom				gem. Angabe Fachtechnik	52.000	
450	Fernmeldetechnik				gem. Angabe Fachtechnik	29.000	
						<b>Summe 400</b>	<b>444.500</b>
<b>500 Außenanlagen</b>							
5.1	Baustelleneinrichtung allg.				pauschal	6.000	
5.2	Freimachen / Ersatzpflanzungen	1	Psch	x	6.000 €	6.000	
5.3	Pflasterarbeiten, einschl. Einf.	150	qm	x	110 €	16.500	
5.4	Wiederherstellung allg.	1	Psch	x	50.000 €	50.000	
5.5	Zaunanlage, einschl. Tor	120	m	x	115 €	13.800	
5.6	Fahrradständer	20	Stck.	x	200 €	4.000	
5.7	Bänke, TT-Platten	1	Psch	x	6.000 €	6.000	
						<b>Summe 500</b>	<b>102.300</b>
<b>600 Ausstattung + Kunstwerke</b>							
6.1	Möbliering				gem. Angabe SchuSpo	50.000	
6.2	Smartboards	8	Stck.	x	4.200 €	33.600	
						<b>Summe 6 Zus. Maßnahmen</b>	<b>83.600</b>
<b>700 Baunebenkosten</b>							
	anteilig auf KG 300-500	14,0%		x	2.574.600 €	360.444	
						<b>Summe 700</b>	<b>360.444</b>
						<b>Summe KG 100 - 600</b>	<b>3.018.644</b>
	<b>Zur Abrundung + Unvorhergesehenes</b>	9,3%		x	3.018.644 €		281.356
						<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>3.300.000</b>

