

§ 7 Abs. 1 HG 2020/2021 – Gesetzliche Sperre –

„(1) Zur Aufhebung der Sperre gemäß § 24 Absatz 3 der Landeshaushaltsordnung bedarf es bei einzeln veranschlagten 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 bei der bei Veranschlagung dargelegten Gesamtkosten überschritten wird.“

§ 24 Abs. 5 Satz 2 LHO lautet:

„Nach Veranschlagung vorgenommene Änderungen des Bedarfsprogramms bedürfen der Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen, soweit sie insgesamt mehr als 10 Prozent des veranschlagten Betrages ausmachen, des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses.“

Das Abgeordnetenhaus hat zum Haushaltsplan 2020/2021 u.a. folgende Auflagen beschlossen:

Auflage Nr. 8 zum Doppelhaushalt 2020/2021:

„Der Senat wird aufgefordert, die im § 31 LHO und AV § 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 Haushaltsplan abzudrucken. Sollten die Bauplanungsunterlagen (BPU) und die Folgekostenschätzung 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. 9 zum Doppelhaushalt 2020/2021:

„Der Senat und die Bezirke werden aufgefordert, dem Hauptausschuss bei allen Vorlagen zu Investitionsmaßnahmen mitzuteilen, ob die vorhandenen Richtwerte für Hochbau, Tiefbau oder Grünbaumaßnahmen eingehalten werden und, falls dies nicht der Fall sein sollte, eventuelle Überschreitungen zu begründen.“

Auflage Nr. 17a zum Doppelhaushalt 2020/2021:

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

„Der Senat und die Bezirke werden aufgefordert, die Zustimmung des Hauptausschusses zur Aufhebung der Sperrungen 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 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.“

Beschlussempfehlung:

- a) Der Hauptausschuss stimmt der Freigabe der qualifiziert gesperrt veranschlagten Ausgaben bei dieser Baumaßnahme zu und nimmt den Bericht über das Prüfergebnis der Bauplanungsunterlagen zur Kenntnis (§ 24 Abs. 3 S. 3 LHO, § 7 Absatz 1 HG 2020/2021, Nr. II. A 8, 9 und Nr. II. A. 17a) der Auflagen zum Haushalt 2020/2021).
- b) Zusätzlich stimmt der Hauptausschuss den Bedarfsänderungen zu (§ 24 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 2 LHO).

Hierzu wird berichtet:

Die Mittel für die Baumaßnahme 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.

Zusätzlich haben sich Bedarfsänderungen mit Gesamtkostenänderungen von 3.127.555 € (rd. 24 % bzw. mehr als 10 % der veranschlagten Gesamtkosten) ergeben, die ebenfalls der Zustimmung des Hauptausschusses bedürfen (§ 24 Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 2 LHO). Die Senatsverwaltung für Finanzen hat mit Schreiben vom 01.09.2021 den Bedarfsänderungen zugestimmt (§ 24 Abs. 5 S. 2 Halbsatz 1 LHO).

Weitere Ausführungen zur konkreten Baumaßnahme / Ausgangssituation

Auf Grund ständig steigender Schülerzahlen soll der bestehende 3- zügige Schulstandort mit einem Erweiterungsbau zu einer 4- zügigen Grundschule für 576 Schüler im offenen Ganztagsbetrieb ausgebaut werden. Die auf dem Grundstück befindliche Plattenbauschule, welche 1980 errichtet wurde, ist in einem sehr schlechten Zustand und muss dringend entsprechend der gesetzlichen Brandschutzvorgaben und einer erforderlichen Barrierefreiheit saniert werden.

Das Schulgrundstück ist mit den notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen voll erschlossen. Im Bereich des Erweiterungsbaus müssen Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen verlegt werden. Auf dem Grundstück befindet sich umfangreicher Bewuchs, welcher im Baubereich entfernt werden muss. Ein ökologisches Gesamtkonzept liegt vor. Es wird erwartet, dass dieses Konzept im Zuge der weiteren Bearbeitung umgesetzt wird. Die Durchführung von Wettbewerben und die Einschaltung von Architekten erfolgt entsprechend den Anforderungen.

Die Baumaßnahme ist Teil der Berliner Schulbauoffensive (Tranche BSO 0), die mit Senatsbeschluss vom 27.06.2017 als langfristige Strategie zur Behebung des Schulplatzdefizits und Instandhaltungsrückstau im Land Berlin beschlossen wurde. Die Bedarfsplanung basierte auf dem damals gültigen Musterraumprogramm für Grundschulen aus 2012 und war Grundlage für die Erarbeitung der Vorplanungsunterlagen.

Prüfergebnis der BPU

Die Baumaßnahme „10G10, Peter-Pan-Grundschule: Sanierung Schulgebäude und Ergänzungsbau; 12679, Stolzenhagener Straße 9" ist im Doppelhaushaltsplan 2020/2021 im Rahmen der gezielten Zuweisung bei Kapitel 3701 (Grundschulen) Titel 70111 nach § 24 Abs. 3

LHO mit Gesamtkosten i. H. v. 13.140.000 € veranschlagt.

Mit der durch die Senatsbaudienststelle vorgenommene Prüfung der Bauplanungsunterlagen vom 06.07.2020 erhöhen sich die Gesamtkosten dieser Maßnahme von 13.140.000 € um 7.060.000 € (rd. 54%) auf 20.200.000 €.

Da die Finanzierung der laufenden Ausstattung für bestehende Schulen im Rahmen der jährlichen Zuweisung anhand der Schülerzahlen im Bezirk erfolgt bzw. Bestandteil der bezirklichen Globalsumme ist, wurde der in der BPU berücksichtigte Anteil für die Ausstattung des Bestandsgebäudes (389.499 €) aus der KG 600 herausgelöst und der KG Unvorhergesehenes und Rundung zugeordnet. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat dazu ihr Einverständnis erklärt. Der Bezirk wird die Finanzierung der Ausstattung des Bestandsgebäudes im Rahmen seiner Globalsumme sicherstellen.

Berichterstattung gemäß § 24 Abs. 5 S. 2 LHO

Es erfolgte eine Anpassung der Planungsunterlagen aufgrund des Musterraumprogramms Compartmentsschulen mit Stand April 2019.

Darstellung der Kostenänderung nach Kostengruppen (Veranschlagung ggü. BPU)

Kostengruppe	Veranschlagung im Haushaltsplan 2020/2021 und gemäß geprüfter VPU (€)	Kosten lt. geprüfter BPU (€)	Differenz (€)		
			- Kostenminderung / + Kostensteigerung		gesamt
			Kosten nach §24 Abs.5 LHO (€)	Baupreissteigerungen (€)	
100 Grundstück	98.017	0		-98.017	-98.017
200 Herrichten u. Erschließen	212.365	809.453		+597.088	+597.088
300 Bauwerk- Baukonstruktion	6.581.267	8.680.000	+629.620	+1.469.113	+2.098.733
400 Bauwerk - Technische Anl.	2.304.892	3.644.021	+769.026	+570.103	+1.339.129
500 Außenanlagen	362.535	399.527	+36.992		+36.992
600 Ausstattung und Kunst	407.056	1.476.821	+385.115	+684.650	+1.069.765
Summe 100 - 600	9.966.132	15.009.822	+1.820.753	+3.222.937	+5.043.690
700 Baunebenkosten	2.258.100	3.450.000	429.084	762.816	1.191.900
UV und Rundung	915.768	1.740.178	230.835	593.575	824.410
<u>Gesamtsumme 100 - 700 (incl. UV und Rundung)</u>	<u>13.140.000</u>	<u>20.200.000</u>	<u>+2.480.672</u>	<u>+4.579.328</u>	<u>+7.060.000</u>

Die Kostenänderungen aufgrund von konzeptionellen Bedarfsänderungen i.S.d. § 24 Abs. 5 S. 2 LHO betragen 2.480.672 € bzw. rd. 19%. Die Kostenänderungen aufgrund von Baupreissteigerungen betragen 4.579.328 € bzw. rd. 35%.

Folgende Kostenänderungen resultieren aus konzeptionellen Bedarfsänderungen i.S.d. § 24 Abs. 5 S. 2 LHO

Die Entwurfsplanung wurde von einem planungsbegleitenden Ausschuss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie begleitet. Die sich daraus ergebenden Forderungen führten zu konzeptionellen Bedarfsänderungen verbunden mit Kostensteigerungen.

KGR 300

Für die Umsetzung des Musterraumprogramms Compartmentschulen vom April 2019 war die Überarbeitung der Grundrisse gegenüber dem MRP aus 2012 (VPU) erforderlich. Neben neuen statischen und brandschutztechnischen Anforderungen musste auch die Umsetzung der Maßnahme „100% kostenfreies Schulesen“ gegenüber der Ursprungsplanung berücksichtigt werden. Weitere Forderungen, wie die Ausbildung eines Gründaches und die eines Windfanges wurden aus ökologischen und energetischen Gründen ebenfalls berücksichtigt. Diese Bedarfsänderungen führten zu Veränderungen der ursprünglich geplanten Baukonstruktion und damit verbundenen Kostensteigerungen.

Diese Kostensteigerungen sind hier prozentual erfasst worden, da eine Zuordnung von Positionen aus der Kostenberechnung keine Trennung in der Baukonstruktion ermöglicht.

KGR 400

Für die Technischen Anlagen wurden die Forderungen der Umsetzung der mit der BSO neu festgelegten Standards für den Neubau von Schulen eingepreift. Dementsprechend musste u.a. das Lüftungskonzept geändert werden. In der weiteren Planung sind die technischen Anlagen bezüglich Digitalpakt zu beachten. Die Anforderungen der Umsetzung „100% kostenfreies Schulesen“ wirken in den Kosten der Technischen Anlagen ebenfalls kostensteigernd. Die Vorgaben zur Berechnung aus den Regenabflussmengen bei Starkregen haben sich in den letzten Jahren geändert, dementsprechend sind die Konstruktionen für Dacheinläufe und Notüberläufe angepasst worden.

KGR 540

Aus den Anforderungen der Umsetzung „100% kostenfreies Schulesen“ resultiert die Kapazitätserhöhung der Fettabscheideranlage und den damit verbundenen Erdarbeiten und Wiederherstellung der Freianlagen. Hier müssen die Befahrbarkeiten für die Entsorgungsfahrzeuge erhöht werden.

KGR 600

Die Bedarfsplanung basierte auf dem damals gültigen Musterraumprogramm für Grundschulen aus 2012 und war Grundlage für die Erarbeitung der Vorplanungsunterlagen. Es erfolgte eine Anpassung aufgrund des Musterraumprogramms Compartmentschulen mit Stand April 2019.

KGR 700

Die Honoraranpassungen ergeben sich aus dem erhöhten Planungsaufwand und den durch die in den anderen Kostengruppen erhöhten anrechenbaren Kosten. Da die Honorare unmittelbar aus den anrechenbaren Kosten abzuleiten sind, ist die Honorarerhöhung vollständig als Baupreissteigerung ausgewiesen.

Folgende Kostenänderungen stellen keine konzeptionellen Bedarfsänderungen i.S.d. § 24 Abs. 5 S. 2 LHO dar, sondern resultieren überwiegend aus Baupreissteigerungen.

KGR.100

Die Anpassung einer Wendeanlage entfällt in der KGr.100, die Bauleistung ist in der KGr.500 erfasst.

KGR 200

Die Kosten für die Medienumverlegung liegen nach Aktualisierung im Vergleich mit aktuellen Angebotspreisen wesentlich höher. Dies bestätigt ebenfalls das Prüfergebnis durch Sen-StadtWohn ZMH.

KGR 300

Aufgrund der gestiegenen aktuellen Preise wurden die Kosten auch in der Prüfung auf den aktuellen Indexstand angepasst. Kostensteigerungen liegen für die Schadstoffsanierungen und den Bodenaustausch für den Neubau vor. Die Entwurfsplanung detailliert weiterhin die erforderlichen Leistungen an den Fundamentschnittstellen zwischen Neubau und Altbau.

KGR 400

Die Leistungen der Technischen Anlagen wurden in der Prüfung ebenfalls teilweise um eine Kostensteigerung in Höhe von 25 % angepasst. Dies betrifft Kosten für Wasser- und Abwasseranlagen, sowie Elektroanlagen. Derzeitige Marktpreise bestätigen die eingepreisten Kostensteigerungen.

KGR 500

Durch die in der KGR 200 detaillierten Medienumverlegungen aus der Fortschreibung der Planung müssen mehr Flächen hergerichtet werden. Es wurden Kostensteigerungen gerade im Bereich Metallbauarbeiten (Geländer, Zaunanlagen, Fahrradständer) beachtet.

KGR 600

Die Kosten der Kgr.600 wurden entsprechend der aktuellen Schülerpauschale laut Vorgabe der Senatsverwaltung Bildung Jugend und Familie angepasst.

KGR 700

Die Honoraranpassungen ergeben sich aus dem erhöhten Planungsaufwand und den durch die in den anderen Kostengruppen erhöhten anrechenbaren Kosten.

Die übrigen Mehrkosten i. H. v. 824.410 € resultieren aus den prozentualen Anpassungen für Unvorhergesehenes; für den Altbau und für den Neubau.

Planungs- und Bauablauf

Die Planung der Baumaßnahme wurde bereits in 2015 begonnen. Es liegen die durch die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen, sowie Bildung, Jugend und Familie geprüften Bauplanungsunterlagen vor. Die Finanzierung der Bauvorbereitungsmittel vor 2021 für die Erstellung der Vor- und Entwurfsplanungsunterlagen in Höhe von 68.116,93 € erfolgte

in 2015 aus der Investitionsmaßnahme (1.716,93 €) und 2017 aus bezirkseigenen Bauvorbereitungsmitteln Kapitel 3306, Titel 54040 (66.400,00 €). Die zuvor aus dem SIWA-Titel für Bauvorbereitungsmittel entnommenen Mittel in Höhe von 353.815,98 € wurden bereits Anfang 2021 aus der Investitionsmaßnahme zurückgeführt.

Notwendigkeit der Maßnahme / Nachteile bei Verzicht auf die Maßnahme

Für die Bereitstellung von Schulplätzen im Einzugsgebiet ist die Sanierung zum Erhalt des Schulstandortes und die Erweiterung zur 4 Zügigkeit unabdingbar. Am Standort wird derzeit aus bezirklichen Mitteln bereits die Schulsporthalle saniert.

Nutzungskosten und Wirtschaftlichkeit

Zur Vorplanungsunterlage wurde bereits die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Gegenüberstellung eines Abbruches des Bestandsgebäudes und der Errichtung eines kompletten Neubaus zu der geplanten Variante Sanierung mit Errichtung eines Erweiterungsbaus erstellt. Dabei zeigte sich, dass ein kompletter Neubau kostenmäßig deutlich teurer wäre.

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 die Maßnahme gemäß Vordruck SenStadtWohn III 1323.H F ist als Anlage beigefügt.

Die zu erwartenden jährlichen Kosten betragen nach Fertigstellung der Maßnahme:

Betriebskosten: rd.	95.811 €
Instandsetzungskosten: rd.	12.000 €
Nutzungskosten: rd.	107.811 €

Für die Maßnahme wird von einer unbefristeten Nutzungsdauer ausgegangen.

Darstellung der fiktiven Gesamtkosten

Die Genehmigung der BPU erfolgte im III. Quartal 2020 mit Gesamtkosten von 20.200.000 €. Entsprechend Nr. 9 der Auflagen zum Haushalt 2020/2021 wird die Einhaltung vorhandener Richtwerte für Hochbaumaßnahmen erklärt. Die Fertigstellung wird für das III. Quartal 2025 prognostiziert.

Die Zeitspanne bis zur Fertigstellung liegt damit bei geschätzten 5 Jahre.

Vereinfachte Ermittlung der fiktiven Hochrechnung:

$$5 \text{ Jahre} \times 3,6\%/\text{Jahr} = 18\%; 20.200.000 \text{ €} \times 18\% = 3.636.000 \text{ €}$$

Die Gesamtkosten für diese Baumaßnahme würden sich aufgrund der fiktiven Hochrechnung von 20.200.000 € um 3.636.000 € auf theoretisch 23.836.000 € erhöhen.

Finanzierung

Die Finanzierung der o. g. Schulbaumaßnahme einschließlich der Mehrkosten erfolgt weiterhin im Rahmen der gezielten Zuweisung für Investitionen.

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat ihre Mitzeichnung erklärt.

Gordon Lemm
BzStR SchulSport

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⁾ Sanierung Schulgebäude und Erweiterungsbau Peter-Pan-Grundschule	Liegenschaftsbezeichnung: Stolzenhagener Straße 9 12679 Berlin
	Bezeichnung des Bauwerks/Baukörpers: Grundschule

Fläche: ²⁾	7.315,00 m ²	BRI:	24.845,00 m ³	Gradtagszahl: 3.575,00
Wärmeleistung:	0,48 MW	Elektr. Anschlussleistung:	235,00 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	0,55	8,56	4.277,50	4,46	500,00	0,07
Abwasser	321	m ³	0,55	8,60	4.302,00	4,49	500,00	0,07
Wärme/Fernwärme/kälte	312-315	MWh	10,01	74,73	73.235,00	76,44	980,00	0,13
Strom	316	MWh				0,00		
sonst. Ver-/ Entsorgung	317-319;329				4.997,00	5,22		
Reinigung und Pflege	330 + 340					0,00		
Bedienung, Inspektion, Wartung	350				9.000,00	9,39		
Sicherheits- und Überwachungsdienste	360					0,00		Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:
Betriebskosten (Summe NKgr. 310 bis 360)					95.811,50	100		

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

Summe Nutzungskosten 310 bis 360 und 410 bis 430	107.811,50	
---	-------------------	--

Aufgestellt Berlin, <u>24.05.2019</u> (PLZ) (Datum)	Hausverwaltende Dienststelle: ¹⁾ <u>BAMA-He</u> <u>SE FM</u> <u>Premiäner Str. 1113</u> <u>12681 Berlin</u>
<u>FläBau L1</u> Unterschrift Aufsteller (z.B. Leiter der hausverwaltenden Dienststelle/Facility Management)	

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