

Berlin, den .11.2021  
(90297) – 7321  
Romanovski.FM@ba-tk.berlin.de

**0048**

An den  
Vorsitzenden des Hauptausschusses

über  
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen –

**Antrag auf**

- a) **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 und Verpflichtungsermächtigungen sowie Bericht über das Prüfergebnis der Bauplanungsunterlagen gem. Nr. II. A. 17a) und Nr. II.A. 8 der Auflagen zum Haushalt 2020/2021 sowie**
- b) **Zustimmung gem. § 24 Abs. 5 S. 2 LHO zur Änderung des Bedarfsprogramms für die Maßnahme**
- c) **Zustimmung zum Abschluss eines Vertrages zur Anmietung von Containern gem. Nr. II. A. 2 der Auflagen zum Haushalt 2020/2021**

**Kapitel 3702** Sekundarschulen

**Titel 70104** 09K05, Wilhelm-Bölsche-Schule: Abriss MUR / Container als  
Ausweichfläche / Errichtung eines Schulergänzungsbaus; 12587,  
Aßmannstraße 11

**Vorgang: 51. Sitzung des Abgeordnetenhauses am 12. Dezember 2019**  
**Drucksache Nr. 18/2400 (I.A. zu § 7 und II.A. 8 und 17a sowie II.A. 2)**

**Ansätze:**

Ansatz 2020	0,00 €
Ansatz 2021	500.000,00 €
Ist 2020	
Aktuelles Ist (Stand 25.10.2021) *	391.936,73 €
*) Bauvorbereitungsmittel	

Gesamtkosten (geschätzt Bedarfsprogramm vom 28.03.2018 Veranschlagung im Doppelhaushaltsplan 2020/2021):	9.500.000,00 €
Gesamtkosten (geprüftes Bedarfsprogramm vom 02.07.2018):	9.100.000,00 €
Neue Gesamtkosten (geprüfte EVU 09.09.2021/BPU vom 25.10.2021):	16.520.000,00 €

## **§ 7 Haushaltsgesetz 2020 / 2021**

„(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 Abs. 1 der Landeshaushaltsordnung ergibt, dass der Rahmen der bei Veranschlagung dargelegten Gesamtkosten überschritten wird.“

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

### **Auflage Nr. 2 zum Doppelhaushalt 2020/2021**

„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 Anmietungs geschäfte sowohl für die Senatsverwaltungen 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.“

### **Auflage Nr. 8 zum Doppelhaushalt 2020/2021**

„Der Senat wird aufgefordert, die in § 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 abzdrukken. 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. 17a zum Doppelhaushalt 2020/2021**

Die Veranschlagung 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 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, 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 und Abs. 5 LHO**

„(3) Ausnahmen von den Absätzen 1 und 2 sind nur zulässig, wenn es im Einzelfall nicht möglich ist, die Unterlagen rechtzeitig fertigzustellen, 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.

(5) Baukosten sind vor Veranschlagung auf den voraussichtlichen Fertigstellungszeitpunkt jährlich um die durchschnittlichen statistischen Baukostensteigerungen der letzten fünf Jahre fortzuschreiben. 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.“

**Beschlussempfehlung:****Der Hauptausschuss wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:**

1. Der Hauptausschuss stimmt der Freigabe der qualifiziert gesperrt veranschlagten Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen bei dieser Baumaßnahme zu und nimmt den Bericht über das Prüfergebnis der Bauplanungsunterlagen zur Kenntnis (§ 24 Absatz 3 Satz 3 LHO, § 7 Absatz 1 HG 2020/2021, Nr. II. A. 8 und Nr. 17a) der Auflagen zum Haushalt 2020/2021).
2. Zusätzlich stimmt er den Bedarfsänderungen zu (§ 24 Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 2 LHO).
3. Darüber hinaus stimmt der Hauptausschuss dem Abschluss eines Vertrages zur Anmietung von Containern als Ausweichfläche im Rahmen dieser Baumaßnahme zu.

**1.0 Vorbemerkungen**

Die Mittel für die Baumaßnahme sind nach § 24 Abs. 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.

Eine von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geprüfte und genehmigte EVU vom 09.09.2021 mit Gesamtkosten i.H.v. 16.520.000,00 € liegt vor (Anlage 1).

Die Prüfung der Unterlagen nach § 24 Absatz 1 der LHO hat ergeben, dass der Rahmen der bei Veranschlagung dargelegten Gesamtkosten überschritten wird. Die Gesamtkostenerhöhung in Höhe von 7.020.000,00 € (rund 73,9% bzw. mehr als 10 % der veranschlagten Gesamtkosten) resultiert aus konzeptionellen Bedarfsänderungen im Sinne des § 24 Absatz 5 Satz 2 LHO, sowie aus einer Baupreisindexsteigerung die sich aus der Bauzeitverschiebung ergibt und bedarf daher der Zustimmung nach § 24 Absatz 5 Satz 2 LHO des Hauptausschusses.

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat mit Schreiben vom 17.11.2021 den Bedarfsänderungen zugestimmt (§ 24 Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 1 LHO).

Die Bedarfsänderungen werden wie folgt begründet:

## **2.0 Prüfergebnis der BPU und Berichterstattung i.S.d. § 24 Abs. 5 LHO**

### **2.1 Ausgangslage**

Auf Grundlage des Forderungsprogramms des Schul- und Sportamts aus 2016 wurde für das Grundstück in 2017 eine Machbarkeitsstudie erstellt. In deren Rahmen wurden mehrere Varianten untersucht und mit den zuständigen Ämtern abgestimmt, mit dem Ziel des Erreichens der frühen Kostensicherheit für die Anmeldung zur gezielten Investition 2017-2021. Als Ergebnis der Studie wurde die Notwendigkeit der Erweiterung des Schulstandortes von einer derzeit 3,2-Zügigkeit auf eine 5-Zügigkeit der Integrierten Sekundarschule ermittelt.

In der weiteren Vorbereitung wurde ein entsprechendes Bedarfsprogramm aufgestellt und den zuständigen Senatsstellen in 03/2018 zur Prüfung eingereicht. Die Bestätigung liegt seit 02.07.2018 vor und schließt mit einer geprüften Gesamtsumme von 9.100.000,00 € ab.

Die EVU liegt mit Datum vom 09.09.2021 geprüft vor und schließt mit einer Gesamtsumme von 16.520.000,00 € ab.

### **2.2 Darstellung der Kostenerhöhungen und Berichterstattung im Sinne von § 24 Abs. 5 S. 2 LHO – Konzeptionelle Änderungen gegenüber der ursprünglichen Planung**

Die Planung und Bauausführung erfolgt nach den einheitlichen „Standards für den Neubau von Schulen“ im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive (BSO).

Gegenüber den im bestätigten Investitionsprogramm 2020- 2024 ausgewiesenen geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 9.500.000,00 € ergeben sich Mehrkosten in Höhe von 7.020.000,00 €.

<b>KG</b>	geschätzte Kosten gem. best. Bedarfsprogramm Haushaltsplan 2020/2021 veranschlagt	Kosten gem. bestätigter VPU I-Plan 2021-2025 vom 17.08.2021	Kosten gem. EVU bestätigt am 09.09.2021 sowie BPU vom 25.10.2021 in €	Differenz HHPL 2020-2021 zur EVU/BPU in €
<b>100</b>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>200</b>	64.920,50 €	3.445.605,33 €	3.429.000,00 €	+3.364.079,50 €
<b>300</b>	5.220.501,33 €	6.088.240,92 €	6.058.900,00 €	+838.398,67 €
<b>400</b>	1.182.594,35 €	1.764.905,57 €	1.756.400,00 €	+573.805,65 €
<b>500</b>	406.125,00 €	934.604,12 €	930.100,00 €	+523.975,00 €
<b>600</b>	299.790,66 €	1.085.129,54 €	1.079.900,00 €	+780.109,34 €
<b>700</b>	1.851.068,16 €	2.485.478,21 €	2.473.500,00 €	+622.431,84 €
UV inkl. Rundung	475.000,00 €	796.036,32 €	792.200,00 €	+317.200,00 €
<b>Summe</b>	<b>9.500.000,00 €</b>	<b>16.600.000,00 €</b>	<b>16.520.000,00 €</b>	<b>+7.020.000,00 €</b>

Die Mehrkosten i.H.v. 7.020.000 € (rd. 73,9 %) resultieren vollständig aus Planungsänderungen konzeptioneller Art im Sinne des § 24 Abs. 5 S. 2 LHO.

Hauptsächliche Gründe für die vorliegende Planungsänderung und Kostensteigerung sind:

- Erhöhung der Gesamtnutzflächen und Bruttogrundfläche unter Berücksichtigung der neuen Vorgaben des Musterraum- und Funktionsprogrammes Stand 03/2019 und Abstimmung mit dem Bedarfsträger und der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBildJugFam).
- Qualitative Anpassungen, der im bestätigten Bedarfsprogramm ausgewiesenen Qualitätsmerkmale resultierend aus dem derzeit gültigen Musterausstattungsprogramm (MAUS) und den einheitlichen „Standards für den Neubau und Sanierung von Schulen“ im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive. Dazu zählen das Musterausstattungsprogramm Stand 2019, sowie die Einhaltung der Vorgaben des Digitalpaktes.
- notwendige Anpassung der Gebäudeform und –gestaltung aufgrund denkmalschutzrechtlicher Belange
- im Bedarfsprogramm zu gering berücksichtigte zu gestaltende Schulhoffläche
- Berücksichtigung besonderer Baugrundverhältnisse gemäß vorliegendem Baugrundgutachten der Versickerungsfläche vom 22.07.2020 für den Ergänzungsneubau und den Containerstandort
- Baupreissteigerung durch die durchschnittliche Preisindexentwicklung

In Bezug auf die Kostengruppen nach DIN 276 ergeben sich nachfolgend benannte Mehr-/ Minderkosten:

<b>KG</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Mehr-/ Minderkosten einzeln in €</b>	<b>Mehr/ Minderkosten gesamt in €</b>
<b>100</b>	unverändert	0,00 €	0,00 €
<b>200</b>	<p>Mehrkosten: Containermaßnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Bedarfsprogramm war die temporäre Containeranlage auf die KGR 300 und KGR 400 aufgeteilt. Gemäß Prüfergebnis EVU wurde diese in die KGR 200 verschoben.</li> <li>- Die Mindestanforderungen an die Containeranlagen wurden entsprechend den Vorgaben der Senatsverwaltung vom 22.01.2020 angepasst. Damit hat sich auch der Standard der Containeranlagen gegenüber der ursprünglichen Planung im Bedarfsprogramm erhöht.</li> <li>- aufgrund neuer Erkenntnisse in Bezug auf die notwendigen neuen Medienanschlüsse und den Erkenntnissen aus den vorliegenden standortgenauen Baugrundverhältnissen</li> <li>- aufgrund der Baupreissteigerung durch die aktuelle Marktlage</li> </ul>	<p>+2.950.000,00 €</p> <p>+ 50.000,00 €</p> <p>+ 216.079,50 €</p> <p>+ 148.000,00 €</p>	
			<b>+3.364.079,50 €</b>
<b>300</b>	<p>Mehrkosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wegen Erhöhung der Gesamtnutzflächen entsprechend neuem MRP 2019 und im Vorfeld abgestimmter Flächenanpassungen mit dem Bedarfsträger und der</li> </ul>	+ 2.241.798,67€	

	<p>Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aufgrund der Anwendung des aktuellen Musterausstattungsprogrammes und den einheitlichen „Standards für Neubau und Sanierung von Schulen“ im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive</li> <li>- erforderliche Anpassung aufgrund denkmalschutzrechtlicher Belange</li> <li>- aufgrund der Baupreissteigerung durch die aktuelle Marktlage</li> </ul> <p>Minderkosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gemäß Prüfergebnis EVU werden die Kosten für die Containeranlage in die KGR 200 verschoben</li> </ul>	<p>+ 165.000,00 €</p> <p>+ 180.000,00 €</p> <p>+ 316.600,00 €</p> <p>- 2.065.000,00 €</p>	
			<b>+ 838.398,67 €</b>
<b>400</b>	<p>Mehrkosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wegen Erhöhung der Gesamtnutzflächen entsprechend neuem MRP 2019 und im Vorfeld abgestimmter Flächenanpassungen mit dem Bedarfsträger und der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie</li> <li>- aufgrund der Anwendung des aktuellen Musterausstattungsprogrammes und den einheitlichen „Standards für Neubau und Sanierung von Schulen“</li> </ul>	<p>+ 806.099,62 €</p> <p>+ 563.900,38 €</p>	



	<p>im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aufgrund der Baupreissteigerung durch die aktuelle Marktlage</li> </ul> <p>Minderkosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gemäß Prüfergebnis EVU werden die Kosten für die Containeranlage in die KGR 200 verschoben</li> </ul>	<p>+ 88.805,65 €</p> <p>- 885.000,00 €</p>	
			<b>+ 573.805,65 €</b>
<b>500</b>	<p>Mehrkosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der erforderlichen Flächengestaltung zur Abdeckung der geforderten Schulhoffreiflächen. Im Bedarfsprogramm wurden nur die gebäudenahen Freiflächen berücksichtigt.</li> <li>- notwendige Anpassungen bzw. Umpfanungen der bestehenden Entwässerung auf dem Grundstück entsprechend der neuen Gebäudegeometrie und Planungstiefe der Fachplanungen</li> <li>- aufgrund der Baupreissteigerung durch die aktuelle Marktlage</li> </ul>	<p>+ 404.567,31 €</p> <p>+ 83.156,52 €</p> <p>+ 36.251,17 €</p>	
			<b>+ 523.975,00 €</b>
<b>600</b>	<p>Mehrkosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Ausstattungspauschale pro Schülerplatz von ca. 3.900,00 € / Schülerplatz. Die Schülerplätze waren im Bedarfsprogramm zu gering angesetzt.</li> <li>- Qualitätserhöhung gemäß dem aktuellen Musterausstattungsprogramm und den einheitlichen „Standards für</li> </ul>	<p>+ 585.465,34 €</p> <p>+ 133.789,00 €</p>	

	Neubau und Sanierung von Schulen“ im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive		
	- aufgrund der Baupreissteigerung durch die aktuelle Marktlage	+ 60.855,00 €	
			<b>+ 780.109,34 €</b>
<b>700</b>	Mehrkosten: - Der Ansatz für die KGR 700 wurde anhand der vorliegenden Verträge und Neuberechnung der Honorare für Architekten und Ingenieure nach Kostenprüfung EVU korrigiert. Aufgrund der Baupreissteigerung in der KGR 300 bis 600 ergeben sich hierbei ebenfalls Mehrkosten.	+ 622.431,84 €	
			<b>+ 622.431,84 €</b>
<b>UV und Rundung</b>	Mehrkosten: - aufgrund der Kostensteigerung in der KGR 200 bis 700 ergeben sich hierbei ebenfalls Mehrkosten	+317.200,00 €	
			<b>+ 317.200,00 €</b>
<b>Summe</b>			<b>+7.020.000,00 €</b>

### **2.3 Notwendigkeit der Maßnahme**

Gemäß der Analyse zur schulischen Infrastruktur im Bezirk Treptow-Köpenick der SenBildJugFam wird langfristig ein Defizit von Sekundarschulplätzen in den Ortsteilen Friedrichshagen, Rahnsdorf und Köpenick festgestellt. Vor diesem Hintergrund wird seitens SenBildJugFam im Rahmen der Schulnetz- und Schulstandortplanung die Empfehlung ausgesprochen, die Wilhelm-Bölsche-Schule bis 2024/25 von 3 auf 5 Züge zu erweitern.

Zur Schaffung der benötigten Kapazitäten soll am bestehenden Schulstandort der Wilhelm-Bölsche-Schule, in der Aßmannstraße 11, in 12587 Berlin-Friedrichshagen ein Schulerweiterungsbau realisiert werden.

Die Wilhelm-Bölsche-Schule deckt neben der Merian-Schule einen Großteil der Sekundarschulplätze aus den Ortsteilen Friedrichshagen, Rahnsdorf und Köpenick ab, darüber hinaus wird sie aufgrund ihrer Nähe zum Bezirk Marzahn-Hellersdorf auch überbezirklich stark nachgefragt.

Auf diese Entwicklung muss entsprechend des Forderungsprogramms des Schulträgers in Form einer Qualifikation des Standortes zu einer 5-zügigen Integrierten Sekundarschule (ISS) mit entsprechenden Schulergänzungsbauten reagiert werden. In der näheren Umgebung gibt es zahlreiche Bildungseinrichtungen, z.B. drei Grundschulen in der Peter-Hille-Straße.

Auf dem Grundstück befinden sich aktuell das bereits sanierte ehemalige Gymnasium Friedrichshagen, ein Baudenkmal aus dem Jahre 1904-1905, sowie ein 3-geschossiger Modularer Unterrichtsbau (MUR).

Der auf dem Schulgelände vorhandene MUR befindet sich in einem desolaten Bauzustand und ist schadstoffbelastet. Dies stellt zunehmend auch eine Gefährdung für die Schülerinnen und Schüler sowie die Belegschaft dar. Der Erweiterungsbau ist baufachlich sinnvoll, da für die in den 1990-er Jahren errichteten MUR, welche nur als zeitlich begrenztes Gebäude errichtet wurden, die Nutzungszeit abgelaufen ist und demzufolge nicht mehr saniert oder erweitert werden kann. Der MUR wird abgebrochen und durch den größeren Ergänzungsbau ersetzt.

Die Neubaumaßnahme gleicht das bestehende Flächendefizit durch den Nachweis notwendiger Ergänzungsflächen aus. Da durch den notwendigen Abriss der MUR Flächen entfallen und diese nicht auf dem Schulstandort oder in nahegelegenen Ausweichstandorten nachgewiesen werden können, ist die Aufstellung einer temporären Ausweichfläche in Form einer Containeranlage mit einer Gesamtfläche von 1.845,00 qm notwendig. Diese soll gemäß einer durchgeführten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nach LHO § 7 angemietet werden. Sie wird auf dem benachbarten Grundstück neben der Sporthalle, Aßmannstraße 10 errichtet. Ein anderer Standort für die Aufstellung der Ausweichfläche ist nicht vorhanden. Die Baugenehmigung der Containeranlage liegt vor.

## **2.4 Nachteile bei Maßnahmenverzicht**

Sollte der Erweiterungs-Neubau nicht realisiert werden, ist das sehr erfolgreiche Konzept der Wilhelm-Bölsche-Schule als Integrierte Sekundarschule gefährdet. Die Qualifizierung des Standortes wird seit Jahren thematisiert. Der Erweiterungsbau ist baufachlich sinnvoll, da die in den 1990-er Jahren errichteten MUR, welche nur als zeitlich begrenztes Gebäude errichtet wurden, die Nutzungszeit abgelaufen ist und sich in einem desolaten Bauzustand befindet. Mit den wegfallenden Kapazitäten durch einen

Abriss MUR besteht damit für die Erweiterung zu einer 5-zügigen ISS entsprechend aktuellem Musterraumprogramm Stand 2019 ein zusätzlicher Bedarf.

Die Realisierung der geplanten Maßnahme ist dringend bis spätestens 2025 erforderlich.

## **2.5 Zu erwartende Nutzungskosten und Wirtschaftlichkeit gemäß § 7 LHO (Auflage Nr. 8 zum Haushalt 2020/2021)**

Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist gegeben und wurde im gesamten Planungsprozess im Rahmen von Kosten-Nutzen-Untersuchungen dokumentiert. Die theoretischen Folgekosten der Baumaßnahme lassen sich derzeit nicht auf Basis einer Lebenszyklusbetrachtung darstellen.

Die Darstellung der jährlich zu erwartenden Nutzungskosten für den geplanten Erweiterungsneubau gemäß Vordruck ABau III 1323.HF ist als Anlage 2 beigelegt. Eine Betrachtung der jährlich zu erwartenden Nutzungskosten für die geplante temporäre Containeranlage gemäß Vordruck ABau III 1323.HF ist als Anlage 3 beigelegt.

Die zu erwartenden jährlichen Kosten betragen nach Fertigstellung des Erweiterungsneubaus:

Betriebskosten	rd.	81.731 €
Instandsetzungskosten	rd.	107.213 €
Nutzungskosten		<b><u>188.944 €</u></b>

Die zu erwartenden jährlichen Kosten betragen nach Fertigstellung der temporären Containeranlage:

Betriebskosten	rd.	33.473 €
Instandsetzungskosten		0 €
Nutzungskosten		<b><u>33.473 €</u></b>

Für das Schulgebäude wird gem. Nr. 7.6 Anhang 2 ABau von einer geschätzten Nutzungsdauer von 50 Jahren ausgegangen.

Die geplante Standzeit der temporären Containeranlage beträgt maximal fünf Jahre.

## **2.6 Darstellung der fiktiven Gesamtkosten gemäß § 24 Abs. 5 LHO zum voraussichtlichen Zeitpunkt der Fertigstellung**

Die Genehmigung der EVU erfolgte am 09.09.2021 mit Gesamtkosten in Höhe von 16.520.000,00 €.

Die bauliche Fertigstellung des Erweiterungsneubaus ist für Ende 2025 geplant. Die Endabrechnung soll bis 2026 erfolgen. (Dauer der Maßnahme= 4,25 Jahre).

Gesamtkosten nach BPU (geprüft): 16.520.000,00 €  
 Baupreissteigerung: 4,25 Jahre x 3,6 % = 15,3 %  
 15,3 % x 16.520.000,00 € = 2.527.560,00 €  
 Fiktive Gesamtkosten: 19.047.560,00 €

Die Gesamtkosten für diese Maßnahme würden sich damit fiktiv um rd. 2.527.560,00 € auf 19.047.560,00 € erhöhen.

## **2.7 Darstellung der Gesamtfinanzierung der Maßnahme**

Die Baumaßnahme (einschließlich der in diesem Zusammenhang erforderlichen Anmietung der Container) ist Gegenstand der gezielten Zuweisung für Investitionen und im bestätigten Investitionsprogramm des Landes Berlin 2021-2025 vom 17.08.2021 wie folgt berücksichtigt (Angaben in T€):

	<b>Gesamt- kosten</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>ab 2026</b>
<b>Investitions- programm 2021- 2025</b>	<b>16.600</b>	500	4.500	4.000	6.000	1.500	100

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat zum Schreiben ihre Mitzeichnung erklärt.

Sofern Minder- oder Mehrbedarfe in den Haushaltsjahren 2022 – 2025 im Zuge der Baudurchführung entstehen, sind diese im Rahmen der Haushaltswirtschaft zu regulieren. Die Gesamtkosten werden im Rahmen des nächsten Investitionsprogramms angepasst.

## **3. Anmietung**

### **3.1 Anmietungskategorie, Begründung des Anmietungsbedarfs und Bedarfsprofil**

Wie oben dargestellt, entfallen durch den notwendigen Abriss der MUR Flächen. Diese können nicht auf dem Schulstandort oder in nahegelegenen Ausweichstandorten nachgewiesen werden. Daher ist im Rahmen dieser Baumaßnahme die Aufstellung einer temporären Ausweichfläche in Form einer Containeranlage notwendig. Diese wird auf dem benachbarten Grundstück neben der Sporthalle, Aßmannstraße 10 errichtet.

Die Containeranlage besteht aus 18 Unterrichtsräumen auf drei Etagen, inklusive Büroräumen, Hausanschlussräumen, WC's sowie Erschließungsflächen und zwei Treppenhäusern mit einer Gesamtfläche von 1.845,00 qm. Die geprüften und

freigegebenen Kosten der Containeranlage sind in der Kostengruppe 250 erfasst und betragen für die Nutzungsdauer von fünf Jahren insgesamt 3.157.500,00 € brutto.

### **3.2 Standortwahl**

Aufgrund der begrenzten Schulhoffläche und der notwendigen Größe der Containeranlage ist eine Aufstellung der Container direkt auf dem Schulhof nicht möglich. Die Containeranlage wurde auf der Freifläche, westlich der vorhandenen Turnhalle, Aßmannstraße 10 verortet. Die Entfernung zum Schulgebäude beträgt ca. 120 Meter und führt über eine Nebenstraße. Die Überquerung der Nebenstraße erfolgt ebenfalls im Rahmen des Sportunterrichtes und stellt damit keine zusätzliche Gefahr für die Schüler der Oberstufe dar.

### **3.3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung**

Für die temporäre Containeranlage wurde im Rahmen einer Kosten-Nutzen-Untersuchung nach § 7 LHO eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit zwei Varianten durchgeführt. Untersucht wurden die Varianten Kauf und Miete der Containeranlage für eine Nutzungsdauer von 5 Jahren. Die Kostenermittlung der Containeranlage für die Aßmannstraße erfolgte anhand von Referenzobjekten von bereits fertiggestellten Containeranlagen im Bezirk. Im Ergebnis dessen ergab die Miete der Containeranlage die wirtschaftlichste Lösung, welche ebenfalls in der Erweiterten Vorplanungsunterlage geprüft und bestätigt wurde.

#### **Anlagen:**

1. Deckblatt BPU / Vorblatt EVU
2. Formblatt III 1323 HF Betriebs- und Instandsetzungskosten Erweiterungsneubau
3. Formblatt III 1323 HF Betriebs- und Instandsetzungskosten temporäre Containeranlage

Oliver Igel  
Bezirksbürgermeister

Bedarfsträger/in

BA Treptow-Köpenick von Berlin

Schul- und Sportamt, FB Schule

Telefon

90297-3293

Datum

25.10.2021

Baudienststelle (wenn baufachlich zuständig)

BA Treptow-Köpenick von Berlin

SE FM, FB Hochbau

Telefon

90237-7431

Datum

25.10.2021

**BAUPLANUNGSUNTERLAGEN****Bezeichnung des Titels für die Baumaßnahme**

09K05 Wilhelm-Bölsche-Schule, Aßmannstraße 11, 12587 Berlin-Friedrichshagen

Gesamtmaßnahme / Erweiterung zur 5-zügigen integrierten Sekundarschule (ISS)

**Kapitel** 3702**Titel** 70104

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen nach der Kostenberechnung: 16.520.000,00 €

Die Erweiterten Vorplanungsunterlagen (EVU)

☒ sind durch SenSW mit Schreiben vom 09.09.2021 genehmigt worden.

Bei der Aufstellung der Bauplanungsunterlagen ist von den genehmigten Erweiterten Vorplanungsunterlagen (EVU)

☒ nicht abgewichen worden☐ aus zwingenden Gründen geringfügig abgewichen worden.  
Die Abweichungen sind in den Bauplanungsunterlagen im Einzelnen dargelegt und begründet.Anlagen Deckblatt bestätigte EVU

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin  
Abt. Bürgerdienste, Personal, Finanzen  
Immobilien und Wirtschaft  
Serviceeinheit Facility Management  
Fachbereich Hochbau  
Postfach 810840 12414 Berlin

Unterschrift Leiter/in der Baudienststelle



Bedarfsträger/in

BA Treptow-Köpenick von Berlin

Schul- und Sportamt, FB Schule

Telefon

90297-3293

Datum

29.03.2021

Baudienststelle (wenn baufachlich zuständig)

BA Treptow-Köpenick von Berlin

SE Facility-Management, FB HB

Telefon

90297-7353

Datum

29.03.2021

## ERWEITERTE VORPLANUNGSUNTERLAGEN (EVU)

## Bezeichnung des Titels für die Baumaßnahme

09K05 Wilhelm-Bölsche-Schule, Aßmannstraße 11, 12587 Berlin-Friedrichshagen

Gesamtmaßnahme / Erweiterung zur 5-zügigen integrierten Sekundarschule (ISS)

Kapitel 3702

Titel 70104

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen nach der Kostenberechnung: 16.440.000,00 €

☒ nach der Bauelement-Methode☐ gewerkeweise im Bestand auf der Grundlage ermittelter Mengen☒ Das Bedarfsprogramm

ist durch Sen SW Frau Reimer

mit Schreiben vom 02.07.2018 genehmigt worden.

Bei der Aufstellung der Erweiterten Vorplanungsunterlagen ist

☐ von dem genehmigten Bedarfsprogramm☐ nicht abgewichen worden☒ aus zwingenden Gründen geringfügig abgewichen worden.  
Die Abweichungen sind in den Erweiterten Vorplanungsunterlagen im Einzelnen dargelegt und begründet.

## Anlagen

Unterschrift Bedarfsträger/in

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin  
Abteilung Weiterbildung, Schule, Kultur und Sport  
Schul- und Sportamt  
Leiter  
Postfach 910240 · 12414 Berlin

## Genehmigung

Die Erweiterten Vorplanungsunterlagen werden genehmigt.

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme werden festgesetzt auf:

16.520.000,00  
Baupreisindex (Monat/Jahr) II. Qu. 2021

Mit der Genehmigung ist keine Finanzierungszusage verbunden.

Berlin, 08.08.2021

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
(bzw. zuständige Prüfinstanz)

Im Auftrag

Unterschrift



## 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> Erweiterung zur 5-zügligen Integrieren Sekundarschule (ISS) Aßmannstraße 11 12587 Berlin-Friedrichshagen	Liegenschaftsbezeichnung: Flurstücks- und Eigentumsnachweis Gemarkung Köpenick (0515), Flurstücke 150 bis 154+156+158  Bezeichnung des Bauwerks/Baukörpers: Erweiterung zur 5-zügligen Integrierten Sekundarschule ISS, BT1-Erweiterungsbau
---	---

Fläche: <sup>2)</sup>	3.191,61 m²	BRI:	15.699,51 m³	Gradlagezahl:	3.157,00
Wärmeleistung:	0,12 MW	Elektr. Anschlussleistung:	71,24 kW		

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Art der Nutzungskosten	NKgr nach DIN 18960	Einheit	Kosten <sup>2)</sup> (€/m² a)	Kosten/Einheit (ln €)	Kosten/Jahr (ln €/a)	Anteil (ln %)	Verbrauch/Jahr (Einheit/a)	Verbrauch <sup>2)</sup> (Einh./m² a)
Wasser	311	m³	0,74	3,40	2.380,00	2,91	700,00	0,22
Abwasser	321	m³	0,82	3,74	2.618,00	3,20	700,00	0,22
Wärme/Fernwärme/-kälte	312-315	MWh	5,67	82,00	18.056,40	22,09	220,20	0,07
Strom	316	MWh	5,51	275,00	17.558,00	21,48	63,84	0,02
sonst. Ver-/ Entsorgung	317-319;329				1.319,83	1,61		
Reinigung und Pflege	330 + 340				27.146,05	33,21		
Bedienung, Inspektion, Wartung	350				12.000,00	14,68		
Sicherheits- und Überwachungsdienste	360				654,62	0,80		
Betriebskosten (Summe NKgr. 310 bis 360)					81.730,90	100		

Instandsetzung Baukonstruktion	410		57.780,31	Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (ln €) bei Einsatz von Verwaltungselgenem Personal:
Instandsetzung Techn. Anlagen	420		45.059,74	
Instandsetzung Außenanlagen	430		4.372,82	
Instandsetzungskosten (Summe 410 bis 430)				107.212,87

Summe Nutzungskosten 310 bis 360 und 410 bis 430	188.943,77
--	------------

Aufgestellt 03048 Berlin, 24.03.2021 (PLZ) (Datum) <i>S. Jähne, 24.03.21</i>	Hausverwaltende Dienststelle: <sup>1)</sup> Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin Abt. Bürgerdienste, Personal, Finanzen, Immobilien und Wirtschaft Serviceeinheit Facility Management Fachbereich Hochbau Postfach 91 02 40 12414 Berlin gem. Bearbeit. FT vom 2.3.21 <i>Baumarkt 01.4.21</i>
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)



## 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> 09K05 Wilhelm-Bölsche-Schule Aßmannstraße 11, 12587 Berlin-Friedrichshagen Erweiterung zur 5-zügigen ISS BT 2 - Temporäre Containeranlage	Liegenschaftsbezeichnung: Flurstücks- und Eigentumsnachweis Gemarkung Köpenick (0515), Flur 461, Flurstück 344/347 Bezeichnung des Bauwerks/Baukörpers: BT 2 - Temporäre Containeranlage
--	--

Fläche: <sup>2)</sup>	1.270,00 m²	BRI:	5.732,00 m³	Gradlagszahl:
Wärmeleistung:	0,42 MW	Elektr. Anschlussleistung:	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 (ln €)	Kosten/Jahr (ln €/a)	Anteil (ln %)	Verbrauch/Jahr (Einheit/a)	Verbrauch <sup>2)</sup> (Einh./m <sup>2</sup> * a)
Wasser	311	m³	1,05	2,00	1.080,00	3,23	368,34	0,53
Abwasser	321	m³	1,25	2,40	1.296,00	3,87	306,95	0,44
Wärme/Fernwärme/-kälte	312-315	MWh	24,32	270,00	18.703,00	55,87	63,20	0,09
Strom	316	MWh	5,40	270,00	4.987,00	14,90	14,03	0,02
sonst. Ver-/ Entsorgung	317-319;329					0,00		
Reinigung und Pflege	330 + 340				7.407,00	22,13		
Bedienung, Inspektion, Wartung	350					0,00		
Sicherheits- und Überwachungsdienste	360					0,00		
Betriebskosten (Summe NKgr. 310 bis 360)					33.473,00	100	Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (ln €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:	

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

Summe Nutzungskosten 310 bis 360 und 410 bis 430	33.473,00	
--	-----------	--

<p>Aufgestellt</p> <p>12437 Berlin, 29.03.2021  <small>(PLZ) (Datum)</small></p> <p>Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin          Abt. Bürgerdienste, Personal, Finanzen,          Immobilien und Wirtschaft          Serviceeinheit Facility Management          Fachbereich Hochbau          Postfach 91 02 40 12414 Berlin</p> <p>Unterschrift Aufsteller (z.B. Leiter der hausverwaltenden Dienststelle/Facility Management)</p>	<p>Hausverwaltende Dienststelle: <sup>1)</sup></p>
<p>Gen. Zuerbest FT          i. A. Romanowski          01.04.2021</p>	<p></p>
<p></p>	<p></p>

1) Genaue Bezeichnung, Ort, Straße, Hausnummer

2) Bezugsgrößen sind NUF / NRF (DIN 277/2016-01)