

0515

An

die Vorsitzende des Hauptausschusses

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

**Kapitel 0910, Titel 89442 - HU, Umbau und Sanierung des Instituts für
Rehabilitationswissenschaften, Ziegelstr. 5
Antrag auf Aufhebung der Sperre nach § 24 Abs. 3 LHO**

14. Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 23.06.2022 - Drucksache 19/0400

| | |
|--|----------------|
| Ansatz des abgelaufenen Haushaltsjahres: | 1.000.000,00 € |
| Ansatz des laufenden Haushaltsjahres*: | 1.500.000,00 € |
| Ansatz des kommenden Haushaltsjahres*: | 2.500.000,00 € |
| Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres: | 928.182,72 € |
| Verfügungsbeschränkungen*: | 1.500.000,00 € |
| Aktuelles Ist (Stand 04.08.2022): | 0,00 € |

*) Sperre nach § 24 Abs. 3 LHO und § 7 Haushaltsgesetz - HG 22/23

Gesamtkosten: 30.040.000 €

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner oben bezeichneten Sitzung mit dem Haushaltsgesetz 2022/2023 Folgendes beschlossen:

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

a) Im Falle des Erfordernisses einer Einwilligung des Hauptausschusses gemäß § 7 Abs. 1 HG 2022/2023 muss der Bericht das Prüfergebnis der BPU erläutern und eine Darstellung der zu erwartenden Nutzungskosten (Betriebs- und Instandsetzungskosten gemäß Vordruck SenStadtWohn III 1323.H F; dort wo keine Kostenrichtwerttabellen von SenStadtWohn vorhanden sind, können ersatzweise normierte Richtkostenvergleichswerte verwendet werden) und daraus abgeleitet eine Bestätigung der Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme enthalten. Sofern in den Titelerläuterungen ausnahmsweise noch nicht dargelegt, sind in dem Bericht auch die Notwendigkeit der Baumaßnahme zu begründen und der Berlin bei einem Verzicht auf die Baumaßnahme erwachsende Nachteil darzustellen.

Betragliche Abweichungen sind synoptisch darzustellen und zu begründen.“

Beschlussempfehlung

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 22/23, Nr. II. A. 15a) der Auflagen zum Haushalt 2022/2023).

Hierzu wird berichtet:

1. Vorbemerkungen

Die Mittel für die Baumaßnahme sind nach § 24 Absatz 3 Satz 3 LHO i. V. m. § 7 Absatz 1 HG 22/23 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. 15a) der Auflagen zum Haushalt 2022/2023 zu berichten.

Die Gesamtkostenänderungen nach Veranschlagung resultieren nicht aus Bedarfsänderungen und bedürfen daher nicht der Zustimmung nach § 24 Abs. 5 Satz 2 LHO. Dies wird wie folgt begründet:

2. Bericht über das Prüfergebnis der BPU

Für die Baumaßnahme liegen seit 11.03.2022 die geprüften Bauplanungsunterlagen (BPU) mit festgestellten Gesamtkosten in Höhe von 30.040.000 € vor.

Seit der Veranschlagung im Haushaltsplan 2022/2023 mit Gesamtkosten i. H. v. 28.800.000 € hat sich eine Gesamtkostensteigerung in Höhe von 1.240.000 € ergeben. Die Steigerung ist auf die Erhöhung des Baukostenindex und eine vertiefende Planung zurückzuführen. Es haben keine Bedarfsänderungen bzw. konzeptionellen Änderungen stattgefunden.

Für die Maßnahme wurde einer Bauherrenschaftsübertragung auf die Humboldt-Universität zu Berlin (HU) seitens des Hauptausschusses in seiner Sitzung am 21.11.2018 zugestimmt, so dass die Universität die Maßnahme in eigener Zuständigkeit plant und durchführt.

Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Grundsanie rung des landeseigenen Gebäudes in der Ziegelstraße 5, in Berlin-Mitte. Die HU plant die Umnutzung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes. Dabei sollen die Lehrstühle des Instituts für Rehabilitationswissenschaften, die gegenwärtig auf vier Gebäude verteilt sind, nach Fertigstellung in das Gebäude umziehen. Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig und steht aus diesem Grund inzwischen in großen Teilen leer. Durch die Sanierung und den geplanten Umbau sollen die nicht mehr nutzbaren Flächen wieder einer sinnvollen und zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden. Die Nähe zu den anderen Instituten der HU schafft Synergieeffekte und durch die Abmietung eines dann freiwerdenden Gebäudes können Mieteinsparungen bei der HU erzielt werden.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Deshalb ist eine enge Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt notwendig. Die Errichtung einer PV-Anlage auf den ebenen Dachflächen des Westflügels wird vorbereitet.

Am Institut für Rehabilitationswissenschaften werden Pädagogen ausgebildet, die später geistes-, körper-, seh- und hörbeeinträchtigte Kinder und Erwachsene aus- und weiterbilden können. Zielstellung ist hierbei die Inklusion von Menschen mit Beeinträchtigungen in den Arbeitsprozess. Aufgrund der speziellen Ausrichtung dieses Studiengangs ist auch ein Teil der Studierenden mit den gleichen Beeinträchtigungen häufiger vertreten als in anderen Studiengängen. Daher ist es von großer Bedeutung, dass in dem Gebäude umfassende barrierefreie Büro-, Seminar- und Unterrichtsräume entstehen.

Der Flächenbedarf des Instituts für Rehabilitationswissenschaften von rd. 3.240 m² (NUF 1-7) ist vollständig in dem Gebäude abbildbar. Hinsichtlich der Realisierung der Barrierefreiheit im Gebäude ist eine Neuordnung der Erschließung zwingend erforderlich - es ist eine Brückenkonstruktion in der zentralen Durchfahrt eingeplant, damit eine barrierefreie Zutrittsmöglichkeit für EG und Hochparterre geschaffen werden kann.

Die Durchführung soll in zwei Bauabschnitten erfolgen; zunächst wird der Nordflügel des Gebäudes saniert. Danach erfolgt der Umzug von Lehrgebieten aus dem Westflügel, damit dieser im 2. BA saniert werden kann.

Die Außenanlagen werden nicht im Rahmen der Landesbaumaßnahme realisiert. Die Gestaltung und Herrichtung des Hofgeländes erfolgt im Nachgang im Rahmen einer eigenen Maßnahme und mit eigener Finanzierung durch die Humboldt-Universität zu Berlin.

Um die Klimaschutzziele des Landes Berlin zu erreichen, werden Maßnahmen zur Nachhaltigkeit und zur Reduzierung des Energieverbrauchs in der Maßnahme berücksichtigt. Auch hierbei erfolgt eine enge Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt.

3. Konzeptionelle Änderungen gegenüber der ursprünglichen Planung

Es liegen keine Abweichungen im Sinne § 24 Abs. 5 LHO vor. Das Bedarfsprogramm wird ohne Änderungen umgesetzt.

4. Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme - Darstellung des Berlin bei einem Verzicht der Baumaßnahme erwachsenden Nachteils

Das Institut für Rehabilitationswissenschaften verteilt sich derzeit auf vier Standorte, die z. T. auch auf angemieteten Flächen untergebracht sind. Diese Verteilung auf verschiedene Standorte hat negative Auswirkungen auf die internen Abläufe des Instituts für die Studierenden und auch die Lehrenden. Die Zusammenführung der verteilten Flächen des Institutes ist erheblich wirtschaftlicher und effektiver. Nach Fertigstellung der Maßnahme und Umzug der einzelnen Teile des Instituts in das Gebäude in der Ziegelstraße können entsprechende Flächen abgemietet werden und die HU kann Einsparungen bei ihren Mietausgaben von über 1 Mio. € jährlich erzielen.

Das Gebäude in der Ziegelstraße 5 ist derzeit nicht voll nutzbar, da es in weiten Teilen nicht den notwendigen Anforderungen an geltendes Baurecht gerecht werden kann. Durch eine Sanierung und den geplanten Umbau wird verhindert, dass eine landeseigene, HU-verwaltete Liegenschaft

in einer zentralen Innenstadtlage ungenutzt leer stehen muss und dadurch unnötige Betriebskosten verursacht werden.

Bei Verzicht auf die Baumaßnahme würde das landeseigene Gebäude weiterhin ungenutzte Flächen vorrätig halten, die Betriebskosten verursachen und Institutsteile müssten langfristig auf angemieteten Flächen untergebracht werden und würden weiterhin Mietzahlungen in Höhe von über 1 Mio. € verursachen. Ungeachtet dessen würde ein Verschieben der Sanierungsmaßnahme zu Kostensteigerungen bei der Maßnahme führen, zum einen durch die allgemeine Kostensteigerung, aber auch ein längerer Leerstand würde womöglich zu weiteren Schäden am Gebäude führen.

5. Baupreisindex

Die geprüften BPU mit GK über 30.040.000 € lagen im I Quartal 2022 vor. Die Gesamtkosten für die Baumaßnahme können zum geplanten Fertigstellungszeitpunkt im II. Quartal 2026 und bei einer durchschnittlichen Indexsteigerung gem. Nr. 2.2.1 c) HWR 2022 von rd. 5,4% pro Jahr auf 36.934.180 € ansteigen (Berechnung siehe Anlage 2).

6. Darstellung der zu erwartenden Nutzungskosten und der Wirtschaftlichkeit

Die Darstellung der zu erwartenden Nutzungskosten für das Gebäude Ziegelstraße 5 gemäß Vordruck SenStadtWohn III 1323.H F ist als Anlage 1 beigefügt. Gem. dieser betragen die zu erwartenden jährlichen Nutzungskosten nach Fertigstellung der Maßnahme voraussichtlich 319.116 € (davon 263.562 € Betriebskosten und 55.554 € Instandsetzungskosten).

In jeder Planungsphase wurden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zur Optimierung durchgeführt. Lösungsmöglichkeiten wurden untersucht und wirtschaftlich abgewägt, gewichtet und entschieden. Die Bauplanungsunterlage ist das zielführende Ergebnis von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen unter Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Belange insbesondere der denkmalrechtlichen Vorgaben und unter kontinuierlicher Einbindung des Landesdenkmalamtes.

In enger Abstimmung mit Denkmalpflege und Nutzer wurde ein Kompromiss gefunden, der einerseits einen möglichst umfangreichen Erhalt der Bestandsfenster ermöglicht, auf der anderen Seite aber die Bedienbarkeit der Fenster, die zu einer natürlichen Belüftung der Räume notwendig ist, für körperlich eingeschränkte Nutzer deutlich erleichtert. Die Bestandsfenster sind grundsätzlich nicht geeignet für Menschen im Rollstuhl.

Im Rahmen eines Anlagenpachtmodelles ist vorgesehen, die mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmte PV-Anlage auf dem Westflügel zu errichten und zu betreiben. Der Sonnenstrom soll auf der Liegenschaft der HU selbst verbraucht werden.

7. Vorgesehene Finanzierung der Maßnahme

Die Ausgaben für die Baumaßnahme sind im Doppelhaushaltsplan 2022/2023 im Jahre 2022 mit einem Ansatz in Höhe von 1.500.000 € bei Kapitel 0910, Titel 89442, nach § 24 Abs. 3 LHO veranschlagt.

Geprüfte Bauplanungsunterlagen vom 11.03.2022 über 30.040.000 € liegen vor.

Die vorgesehene Finanzierung der Baumaßnahme stellt sich wie folgt dar:

| | Ansatz | VE |
|---------|--------------|--------------|
| 2021 | 1.000.000 € | |
| 2022 | 1.500.000 € | 11.787.000 € |
| 2023 | 2.500.000 € | 11.231.000 € |
| ab 2024 | 25.040.000 € | |
| gesamt | 30.040.000 € | |

In Vertretung

Armaghan Naghipour
Senatsverwaltung für Wissenschaft,
Gesundheit, Pflege und Gleichstellung

Anlagen:

- Anlage 1
III 1323.H F, Angaben zu den Betriebs- und Instandsetzungskosten nach DIN 18960/2008-02
- Anlage 2
Berechnung der fiktiven Gesamtkosten gemäß Nr. 2.2.1 c. HWR 2022
- Anlage 3
Unterlagen nach Nr. 2.2.1 b. HWR 2022 (synoptische Darstellung)

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⁾ Umbau- und Sanierung Institut für Rehabilitationswissenschaften Ziegelstraße 5 10117 Berlin-Mitte | Liegenschaftsbezeichnung: Humboldt-Universität zu Berlin Ziegelstraße 5, 10117 Berlin Bezeichnung des Bauwerks/Baukörpers: 3831-Ziegel5 Nordflügel, Westflügel |
|--|---|

| | | | | |
|-----------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------|
| Fläche: ²⁾ | 5.870,54 m ² | BRl: | 31.095,00 m ³ | Gradtagszahl: 3.548,37 |
| Wärmeleistung: | 0,25 MW | Elektr. Anschlussleistung: | 165,00 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) |
| *1 | Wasser | 311 | m ³ | 0,72 | 2,84 | 4.416,20 | 1,68 | 1.555,00 | 0,25 |
| *1 | Abwasser | 321 | m ³ | 0,78 | 3,09 | 4.789,50 | 1,82 | 1.550,00 | 0,25 |
| *1 | Wärme/Fernwärme/-kälte | 312-315 | MWh | 4,88 | 68,44 | 28.676,36 | 10,88 | 419,90 | 0,07 |
| | Strom | 316 | MWh | 22,65 | 310,00 | 132.990,00 | 50,46 | 429,00 | 0,07 |
| | sonst. Ver-/ Entsorgung | 317-319;329 | | | | 6.614,87 | 2,51 | | |
| | Reinigung und Pflege | 330 + 340 | | | | 58.150,26 | 22,06 | | |
| *2 | Bedienung, Inspektion, Wartung | 350 | | | | 21.841,61 | 8,29 | | |
| | Sicherheits- und Überwachungsdienste | 360 | | | | 6.083,24 | 2,31 | Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal: | |
| | Betriebskosten (Summe NKgr. 310 bis 360) | | | | | 263.562,04 | 100 | | |

| | | | | | | | | |
|----|--|-----|--|--|--|------------------|--|--|
| *3 | Instandsetzung Baukonstruktion | 410 | | | | 24.031,27 | | Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal: |
| | Instandsetzung Techn. Anlagen | 420 | | | | 30.161,25 | | |
| | Instandsetzung Außenanlagen | 430 | | | | 1.361,70 | | |
| | Instandsetzungskosten (Summe 410 bis 430) | | | | | 55.554,22 | | |

| | |
|---|-------------------|
| Summe Nutzungskosten 310 bis 360 und 410 bis 430 | 319.116,26 |
|---|-------------------|

| | |
|---|---|
| Aufgestellt Berlin, (PLZ) (Datum)  Unterschrift Aufsteller (z.B. Leiter der hausverwaltenden Dienststelle/Facility Management) | Hausverwaltende Dienststelle: ¹⁾ Humboldt-Universität zu Berlin Technische Abteilung VB Ziegelstraße 11 10117 Berlin |
|---|---|

¹⁾ Genaue Bezeichnung, Ort, Straße, Hausnummer²⁾ Bezugsgrößen sind NUF / NRF (DIN 277/2016-01)

*1 Wärme-, Wasser- und Abwasserverbrauch sowie Arbeitspreise wurden von CSZ geschätzt.

*2 Bedienung, Inspektion, Wartung Kostenannahme CSZ mit 5% an Verbrauchskosten für Abwasser, Wasser, Wärmekosten pro Jahr (1.894,09 €/a) zzgl. 1.980,00 €/a Wartungskst. Sibe (KMG)

*3 Instandsetzung Techn. Anlagen Kostenannahme CSZ mit 2% an Investitionskosten für Sanitär, Heizung, Lüftung, und MSR

Anlage 2

Kapitel 0910, Titel 89442 - HU, Umbau und Sanierung des Instituts für Rehabilitationswissenschaften, Ziegelstr. 5

Berechnung der fiktiven Gesamtkosten zum voraussichtlichen Zeitpunkt der Fertigstellung

| | |
|---|-------------------|
| Kosten BPU | 30.040.000 € |
| Baupreisindex *) | 5,4 % |
| | |
| Kostenstand als Basis der geprüften BPU | I.Quartal 2022 |
| voraussichtliche Fertigstellung | II Quartal 2026 |
| entspricht | 4,25 Jahren |
| Mehrkosten pro Jahr | 1.622.160 € |
| | |
| 1.622.160 € pro Jahr x 4,25 Jahre | 6.894.180 € |
| | |
| fiktive Gesamtkosten zum voraussichtlichen Zeitpunkt der Fertigstellung | 36.934.180 € |

*) Baupreisindex nach Anlage 1 des Haushaltswirtschaftsrundschreiben 2022 - HWR 2022 vom 11.07.2022

Kapitel 0910, Titel 89442, HU, Umbau und Sanierung des Instituts für Rehabilitationswissenschaften, Ziegelstr. 5

Synoptische Darstellung der betraglichen und inhaltlichen Abweichungen zwischen vorgesehenen Gesamtkosten (vorgesehene GK) entsprechend den geprüften Vorplanungsunterlagen und geprüften Bauplanungsunterlagen (BPU) nach Kostengruppen (KGR) (DIN 276/2008-12) und Begründung (Stand 12.04.2022)

| KGR | | BP nachrichtlich geprüft 24.08.2018 | VPU (bisher vorg. GK) geprüft 23.06.2021 | BPU geprüft 11.03.2022 | BPU - VPU Betragliche Abweichungen | davon baul. techn. Notwendigkeiten | davon inhaltliche Abweichungen | Begründung |
|------------------------|-----------------------------------|--|---|------------------------------|--|---------------------------------------|-----------------------------------|---|
| 100 | Grundstück | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | | | |
| 200 | Herrichten u. Erschließen | 285.000 € | 1.181.286 € | 1.204.466 € | 23.180 € | | | |
| 300 | Bauwerk - Bau- konstruktion | 15.394.000 € | 12.823.529 € | 13.934.007 € | 1.110.478 € | | | - fortgeschriebene Planung - Erhöhung Baukostenindex |
| 400 | Bauwerk -Techn. Anlagen | 4.384.000 € | 4.515.956 € | 4.407.278 € | -108.678 € | | | - fortgeschriebene Planung |
| Summe (300-400) | | 19.778.000 € | 17.339.485 € | 18.341.285 € | 1.001.800 € | 0 € | 0 € | |
| 500 | Außenanlagen | 212.000 € | 165.560 € | 176.799 € | 11.239 € | | | |
| 600 | Ausstattung u. Kunstwerke | 1.017.000 € | 1.221.038 € | 1.232.819 € | 11.781 € | | | |
| Summe (200-600) | | 21.292.000 € | 19.907.369 € | 20.955.369 € | 1.048.000 € | 0 € | 0 € | |
| 700 | Bauneben- kosten | 5.518.000 € | 5.259.289 € | 5.335.667 € | 76.378 € | | | Erhöhung der Baunebenkosten infolge der Anpassungen. |
| Summe (100-700) | | 26.810.000 € | 25.166.658 € | 26.291.036 € | 1.124.378 € | 0 € | 0 € | |
| UV+Rundung | | 0 € | 3.633.342 € | 3.748.964 € | 115.622 € | | | Entsprechende Erhöhung des Unvorhergesehenen. |
| Gesamtsumme | | 26.810.000 € | 28.800.000 € | 30.040.000 € | 1.240.000 € | 0 € | 0 € | |

Für das BP sind die Ansätze für UV und Rundung den Kostengruppen zugeordnet.