

Senatsverwaltung für Integration,
Arbeit und Soziales
Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten
ZS C, Frau Merkel

Berlin, den 14. September 2022

9(0)225-2610

E-Mail: ivonne.merkel@laf.berlin.de

0547

An die

Vorsitzende des Hauptausschusses

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

**Kapitel 1170 - Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten - Leitung der Behörde und Service
Titel 89120 - Zuschuss an das SILB für die Herrichtung von Dienstgebäuden**

Hier: Bundesallee, 10715 Berlin

Herrichtung genehmigter Zustand als Verwaltungsstandort des LAF

Anlagen

1. Betriebs- und Instandsetzungskosten (III 1323.H.F)
2. Aufstellung Kostenentwicklung
3. Preisindizes für Bauwerke im Land Berlin
4. Kostenberechnung (III 1331.H F)

Vorgang:

Ansätze Kapitel 1170, Titel 89120:

Ansatz 2022:	14.350.000,00 €
Ansatz 2023:	13.549.000,00 €
Ist 2021:	0,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand 11.07.2022):	0,00 €

Gesamtkosten: 38.160.000,00 € BPU inkl. SILB-Anteil

Gemäß § 24 Abs. 5 LHO sind Baukosten 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.

Der Hauptausschuss wird gebeten, den unter Punkt c beschriebenen Baukostensteigerungen aufgrund von Planungsänderungen gem. § 24 Abs. 5 LHO zuzustimmen.

Hierzu wird berichtet:

a) Vorbemerkungen

Das zu sanierende Gebäude wurde 1962 als Verwaltungsgebäude der Sparkasse der Stadt Berlin-West in Berlin-Wilmersdorf errichtet. Es erfolgten mehrere Umbauphasen in den Jahren 1983-1985, 1988-1989 und 1998. Im Hochhaus wurde 2002 eine Generalsanierung durchgeführt. Späterer Nutzer war die Landesbank Berlin. Ab 2005 stand das Gebäude weitestgehend leer. Eine Teilvermietung erfolgte an die Deutsche Bahn und an verschiedene Filmfirmen.

Im Oktober 2015 wurde die Immobilie vom Land Berlin erworben und am 01.01.2016 dem SILB zugewiesen. Im gleichen Jahr erfolgte die Umsetzung der Ad-Hoc Maßnahmen für die Nutzung als Ankunftscenter im passiv geduldetem Zustand. Parallel wurde mit der Planung für die Herrichtung des genehmigten Zustands begonnen. Im August 2017 erfolgte die Zustimmung des Hauptausschusses zur Anmietung durch das LAF und die dafür erforderlichen baulichen Maßnahmen.

Im Mai 2019 wurde das Einreichen des Bauantrags für diese Planung gestoppt. Auf Grund politischer Entscheidungen wurde eine Nutzungsänderung für den Standort Bundesallee 171 durchgesetzt. Die Planung wurde entsprechend angepasst, um die zukünftige Nutzung als Verwaltungsstandort und Leistungszentrum des LAF zu ermöglichen.

Der Flachbau und Pavillon bestehen aus einem Stahlbeton-Skelettbau mit vorgehängter Fassade. Das gesamte Grundstück ist vollunterkellert (Keller und Tiefgarage). Im Gebäude sind bauzeitlich bedingt umfangreich Schadstoffe verbaut, die im Zuge der Maßnahme fachgerecht zurückgebaut und entsorgt werden. Zudem bestehen gravierende Mängel im Brandschutz und an allen technischen Anlagen im Gebäude. Im Zuge der Sanierung werden die Grundrisse optimiert, so dass die vorhandenen Flächen optimal ausgenutzt werden.

b) Planungsstand/Baubeginn/Kosten

Die Baugenehmigung liegt seit Oktober 2021 vor. Die Ausführungsplanung und Vergabe ist in Vorbereitung, sodass nach Mittelentsperrung unmittelbar die Veröffentlichung der ersten Ausschreibungen erfolgen kann. Aktuell wird von einem Baubeginn im dritten Quartal 2022 ausgegangen. Die Bauzeit bis zur Fertigstellung beträgt voraussichtlich 3 Jahre.

Die Prüfung der BPU schließt mit Gesamtkosten in Höhe von 38.160.000 € Brutto ab. Die geprüfte Kostenberechnung lag mit Stand vom 25.05.2022 wie folgt vor:

Kostengruppe	GP in € brutto
KG 200	0
KG 300	20.300.000
KG 400	9.630.000
KG 500	200.000
KG 600	370.000
Summe KG 200-600	30.500.000
KG 700	7.660.000
Summe KG 200-700 mit UV	38.160.000
Abzgl. Anteil SILB-BU	-7.500.000
Invest. Anteil KG 200-700 mit UV	30.660.000
Zzgl. Man.-Geb. 5,5%	1.686.300
Zzgl. MwSt. 19%	320.397
Gesamtsumme invest. Anteil	32.666.697

c) Berichterstattung im Sinne von § 24 Abs. 5 LHO

Gegenüber den in der Anmietungsvorlage aus August 2017 genannten Herrichtungskosten i.H.v. 15.900.000 € (exkl. SILB-Anteil) erhöhen sich die Gesamtkosten des investiven Anteils um 16.766.697 € (ohne 7.500.000 € SILB-Anteil) auf 32.666.697 €, wie den Anlagen 2 und 4 entnommen werden kann.

Ursprünglich erfolgte eine Planung des Vorhabens als Ankunftszenrum. Im Mai 2019 erfolgte eine Nutzungsänderung aufgrund einer politischen Entscheidung. Fortan erfolgte die Planung als Leistungszentrum des LAF. Hierzu waren Anpassungen der Grundrisse und Optimierungen der Flächennutzung erforderlich. Demzufolge liegen Planungsänderungen im Sinne von § 24 Abs. 5 LHO vor.

Darüber hinaus fallen Baukostensteigerungen von ungefähr 40% an. Basis für die Herleitung ist der Preisindex für Nichtwohngebäude im Land Berlin, herausgegeben vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Anlage 3). Dieser lag im August 2017 bei 107 und im Februar 2022 bei 149,8.

Der Anteil für die technische Gebäudeausrüstung steigt, da aufgrund der zeitlichen Verzögerungen Bestandsanlagen nicht weiter nutzbar sind. Kostensteigerungen gibt es zudem für die zwischenzeitlich erforderlich gewordenen Bauplanungsunterlagen.

Resultierend aus den genannten Kostensteigerungen erhöhen sich die prozentual an bestimmten Kostengruppen zu bemessenen Kosten wie Managementvergütung und Kosten für Unvorhergesehenes.

d) Notwendigkeit der Maßnahme bzw. Auswirkungen eines Verzichts

Mit Bescheid vom 01.09.2015 hatte das Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) das Gebäude in der Bundesallee 171 zum Zweck der Einrichtung einer Erstregistrierungsstelle für Flüchtlinge, Asylbewerberinnen und Asylbewerber sowie Spätaussiedlerinnen und Spätaussiedler bis zum 31.12.2015 sichergestellt. Dies diente seinerzeit vor allem der Erhaltung der Arbeitsfähigkeit des LAGeSo sowie der kurzfristigen Entlastung der Zentralen Aufnahmeeinrichtung des Landes Berlin für Asylbewerber (ZAA) im Objekt in der Turmstr. 21. Nachfolgend wurde die Liegenschaft Bundesallee 171 vom Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, mit notariellem Kaufvertrag vom 15.10.2015 für diesen Zweck erworben. Der Nutzen- und Lastenwechsel auf das Land Berlin erfolgte am 01.01.2016. Da das Grundstück perspektivisch hauptsächlich als Verwaltungsstandort für das Land Berlin genutzt werden soll, beschloss das Abgeordnetenhaus von Berlin am 08.09.2016 (Drs. 17/3136) die zum 01.01.2016 rückwirkende Zuweisung des Grundstückes zum Bestand des Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin (SILB) und eine Verwaltung und Bewirtschaftung durch die BIM Berliner Immobiliengesellschaft mbH (BIM GmbH).

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat am 03.12.2015 mit dem Gesetz zur Errichtung eines Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten und zur Anpassung betroffener Gesetze die Gründung des neuen Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) beschlossen.

Das LAF hat die operativen Aufgaben übernommen, die vormals vom Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) und vom landesweiten Koordinierungsstab Flüchtlingsmanagement (LKF) bearbeitet wurden. Es war daher erforderlich, die Behörde an Standorten und in Gebäuden unterzubringen, die geeignet sind, die seinerseits stark gewachsenen Kundenzahlen zu bewältigen, ausreichende Wartesituationen bereitzustellen und den Beschäftigten die erforderlichen Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. Wesentliche Voraussetzung für die Eignung von Standorten war die Erhaltung der Arbeitsfähigkeit der Behörde zu jedem Zeitpunkt, damit auch im Falle einer neuen Ankunftswelle von Geflüchteten keine Engpässe bei deren Unterbringung und Versorgung entstehen. Mit Beschluss des Hauptausschusses vom 6. September 2017 (RN 0515) erfolgte die Anmietung von Teilen des Standortes Bundesallee 171 zum Zwecke der Nutzung durch das LAF.

Das LAF ist zuständig für die Registrierung, Versorgung und Unterbringung von gegenwärtig ca. 22.000 geflüchteten Menschen mit einem durchschnittlichen Neuzugang von bis zu 700 Asylbegehrenden im Monat (ohne Geflüchtete aus der Ukraine). Bis zum Jahr 2020 hat sich die Anzahl der monatlich in Berlin neu ankommenden Geflüchteten gegenüber den Jahren 2015/2016 verringert. Im Jahr 2021 ist der Zugang der Asylbegehrenden jedoch signifikant angestiegen, darüber hinaus hat sich der Unterbringungsbedarf des LAF durch die Evakuierung von afghanischen Ortskräften und ihren Kernfamilien sowie anderen besonders schutzbedürftigen Personen aus Afghanistan ebenfalls erhöht. So wurden allein Zugänge von Asylbegehrenden von 7.762 Personen im Jahr 2021 verzeichnet, im Jahr 2020 war ein Zugang von 4.589 Asylbegehrenden zu verzeichnen.

Mit Blick auf gegenwärtig bestehende weltweite Krisenherde, Kriege und die teilweise Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage in vielen Ländern ist ein stetig wachsender Zustrom zu

verzeichnen, so dass auf das gesamte Jahr gerechnet weiterhin von monatlich mindestens 700 in Berlin beim LAF neu vorsprechenden Asylbegehrenden ausgegangen werden muss. Gegenwärtig ist jedoch ein verstärkter Zugang von Asylbegehrenden zu verzeichnen, so dass im Juli 2022 von den 1.744 neu im Ankunftszentrum ankommenden Asylbegehrenden 1.118 Personen in Berlin verblieben sind. Dem entsprechend besteht derzeit ein höheres Aufkommen an neu im Ankunftszentrum vorsprechenden Asylbegehrenden als durchschnittlich im Jahr.

Mithin ist davon auszugehen, dass Anliegen von 2.000 Geflüchteten wöchentlich in den Dienstgebäuden des LAF bearbeitet werden, da mehrere Vorsprachen im Laufe des Verfahrens erforderlich sein können. Hierfür sind entsprechende räumliche Kapazitäten erforderlich, insbesondere für Warteräume und Bearbeitungsflächen, die am Standort Bundesallee 171 gegeben sind.

Die o.g. Baumaßnahme dient der Erreichung eines bauordnungsrechtlich genehmigten Zustands und umfasst die Sanierung und den Umbau des Flachbaus und des Pavillons der Liegenschaft Bundesallee 171 für die langfristige Nutzung als Dienstgebäude des Landes Berlin. Die zu sanierenden Gebäudeteile, die bis Frühjahr 2022 als Ankunftszentrum für Geflüchtete dienten, sollen im Ergebnis des Umbaus das Leistungszentrum für Geflüchtete des LAF beherbergen. Mit dem aktuellen Bauvorhaben werden Flachbau und Pavillon als Gesamtmaßnahme bearbeitet.

Das Leistungszentrum und die Verwaltungsbereiche des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) sollen nach erfolgreicher Sanierung der o.g. Gebäudeteile und infolge der Abmietung von derzeit als Drehscheibe genutzten externen Mietflächen in der Darwinstr. 14-18 zum dauerhaften Verbleib an den Standort Bundesallee 171 überführt werden. Damit wird der Vorgabe der Senatsverwaltung für Finanzen Rechnung getragen, vorrangig landeseigene Mietobjekte durch die Berliner Verwaltung zu nutzen. Zudem findet eine Reduktion von bisher vier auf dauerhaft zwei Dienststandorte des LAF in landeseigenen Objekten statt.

Bei Verzicht müssen an anderer Stelle Ersatzflächen geschaffen oder auch angemietet werden. Die Anmietung von Flächen am Drittmarkt stellt sich im Vergleich zur Sanierung und langfristigen Nutzung einer landeseigenen Immobilie als nicht wirtschaftlich dar (siehe auch Punkt f).

e) Risikoanalyse/Risikovorsorge

Für die BPU wurde eine projektspezifische Risikoanalyse mit Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit und Einordnung der Kostenauswirkungen erstellt und in Summe mit dem Ansatz für Unvorhergesehenes eingereicht und erläutert. In der geprüften BPU wird auf Grund der aktuellen Marktsituation ein Ansatz von pauschal 20% der Gesamtkosten mit insgesamt 6.387.281 € für Unvorhergesehenes (UV) angesetzt. Dies dient als Risikokostenvorsorge für unvorhersehbare und unabwendbare Maßnahmen.

f) Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme gemäß § 7 LHO

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung stellt zwei Varianten gegenüber. Die Variante 1 betrachtet die Anmietung eines Büroobjektes am Drittmarkt. Die Variante 2 stellt die Sanierung des SILB-Objektes Bundesallee 171 als Verwaltungsstandort dar. Es werden die monetären und nichtmonetären

Parameter in Abhängigkeit voneinander betrachtet. Die Gewichtung der Kriterien erfolgt nach Einschätzung der BIM GmbH. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung entspricht den Anforderungen des § 7 LHO und ist wesentlicher Bestandteil der genehmigten BPU.

Kosten-Nutzen-Untersuchung			Variante 1: Anmietung Darwinstr. und Weiternutzung des Gebäudes Bundesallee		Variante 2: Grundinstand- setzung und Herrichtung der Bundesallee und Abmietung Darwinstraße	
		Wichtung in % Summe = 100	Wertg.	Wicht. x Wertg.	Wertg.	Wicht. x Wertg.
			Bewertung erfolgt mit Punkteskala von 0 bis max			10
				Kosten der günstigen Variante		38.000.000 €
	ZIELE	Wichtung	89.504.800 €		38.000.000 €	
1	Kosten (Herstellung + Nutzung)	30%	4,25	1,27	10,0	3,00
2	Erfüllung der Bedarfsdeckung	25%	4	1,00	10	2,50
3	Technische Qualität und erwartete Lebensdauer der Konstruktion	20%	2	0,40	10	2,00
4	Bauphysikalische Qualität	15%	0	0,00	10	1,50
5	Soziale Qualität	10%	0	0,00	10	1,00
	Summe	100%		2,67		10,00
						Vorzugslösung
Erläuterungen / Rechnerische Nachweise						
			Variante 1		Variante 2	
1	Kosten (Herstellung + Nutzung)					
	Unterhaltungskosten Var 1: Maßnahmen zur Sicherung und Erhalt der Bestandssubstanz (Dach, Fassade, Fenster, Notsicherung, Maßnahmen gegen Verfall, Abdichtung etc.)					
	Investitionskosten Var 2: Grundinstandsetzung und Umnutzung		0 €		38.000.000 €	
	Laufende Ausgaben pro Jahr (Wartung und Verkehrssicherung)		1.410.000 €			
	Mietausgaben LAF Darwinstr. pro Jahr		3.065.240,00 €			
	Betrachtungszeit (Jahre)	20	89.504.800 €		0 €	
	Summe Investitionskosten + laufende Ausgaben		89.504.800 €		38.000.000 €	

3 Erfüllung der Bedarfsdeckung					
			Jährliche Wartungsarbeiten gewährleisten die Weiternutzung im nicht genehmigten Zustand		Das LAF nutzt bereits jetzt das Gebäude. Die Duldung für die Nutzung ist abgelaufen. Mit der Sanierung wird ein genehmigter Zustand hergestellt und das Gebäude auf die Arbeitsabläufe des LAF optimiert.
	Punkteverteilung (max. 10 Punkte)		4		10
4 Lebensdauer der Konstruktion					
	Gemäß "Leitfaden für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen, bei der Vorbereitung, Planung und Durchführung von Baumaßnahmen" Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2007, Seiten 45 -49				
	Übliche Gesamtnutzungsdauer				
	Verwaltungsgebäude, Vereinsheime, Tagesstätten (mittlerer Standard)		60 Jahre		60 Jahre
	Ermittlung des Modernisierungsgrades				
	Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Gas, etc.)		0 Pkt		3 Pkt
	Einbau einer (neuen) Sammelheizung bzw. Etagenheizung		0 Pkt		3 Pkt
	Modernisierung der Sanitäranlagen		0 Pkt		3 Pkt
	Einbau von Sanitäranlagen		0 Pkt		3 Pkt
	wesentliche Änderung und Verbesserung des Grundrisses		0 Pkt		3 Pkt
	Erneuerung der Dacheindeckung		0 Pkt		3 Pkt
	Summe Punkte		0 Pkt		18 Pkt
	(Modifizierte) Restnutzungsdauer bei üblicher Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren (sh. Tabelle)		6		30
	Punkteverteilung (max. 10 Punkte)		2		10
5 Bauphysikalische Qualität					
			Die Gebäudehülle und die technischen Anlagen sind in einem bauphysikalisch bedenklichen Zustand.		Räume und somit sämtliche Bauteile werden beheizt. Infolge der Hüllensanierung und Erneuerung der technischen Anlagen wird Energieeinsparung generiert und dem CO2-Haushalt beigetragen.
	Punkteverteilung (max. 10 Punkte)		0		10
6 Soziale Qualität					
			Die Duldung für die Nutzung als Verwaltungsstandort ist abgelaufen. Das Gebäude befindet sich im <u>nicht genehmigten</u> Zustand.		Das Gebäude wird für den landeseigenen Bedarf nutzbar gemacht. Es werden die seitens des Bedarfsträgers gestellten Anforderungen erfüllt.
	Punkteverteilung (max. 10 Punkte)		0		10

Projekt: Bundesallee 171, 10715 Berlin
Betrachtungszeitraum: 20 Jahre

	Status Quo - Sanierung der Bundesallee	Variante I - Fortführung der Anmietungen Darwinstr. 13-17 und Darwinstr. 14- 18
A. Angemietete Flächen (Durchschnitt) in m²		
Gesamtbürofläche inkl. Erschließung etc.	13.818	16.802
Lager-/Kellerfläche	6.629	2.327
Gesamtfläche NGF in m²	20.447	19.882
B. Laufende Kosten in €		
monatl. Miete indexiert / m² (gerundet, durchschnittlich)	14,40	19,33
Nettokaltmiete (€ Gesamtlaufzeit, indexiert)	70.683.072	92.254.887
Betriebskosten (€ Gesamtlaufzeit, inkl. Inflation)	139.341.576	189.620.466
BIM-Verwalterhonorar inkl. MwSt. (€ Gesamtlaufzeit)	0	1.345.760
Summe	210.024.648	283.482.107
C. Einmalige Kosten in €		
Sanierungskosten	38.160.000,00	0
Summe	38.160.000,00	0
D. Minderungen in €		
Summe	0	0
E. Im Landeskreislauf verbleibende Miete (€)		
SILB Nettokaltmiete (€ Gesamtlaufzeit, indexiert)	-70.683.072	0
SILB Bauunterhalt (€ Gesamtlaufzeit, inkl. Inflation)	4.942.602	0
SILB Managementvergütung (€ Gesamtlaufzeit)	1.632.100	0
Summe	-64.108.370	0
F. Gesamtkosten kameralistisch in €	184.076.278,00	283.482.107
Ersparnis kameralistisch gegenüber Status Quo	99.405.829,00	
G. Kalkulatorischer Restbuchwert	-15.559.862	0
H. Gesamtkosten inkl. Restbuchwert in €	168.516.416,00	283.482.107
I. Gesamtkosten (Barwert) in €	148.181.307,49	222.678.512,00
Ersparnis Barwert im Variantenvergleich	74.497.204,51	

Übergeordnete Annahmen

Betrachtungszeitraum 20 Jahre

Indexierung der Miete 3,0 %

Indexierung der Betriebskosten 3,0 %

Laufende Kosten

Landeseigene Unterkunft/ Mieter-Vermieter-Modell (Status Quo)

Der Nutzer (LAF) zahlt einen am Markt orientierten Mietzins nebst Betriebskosten an die BIM GmbH. Die nötigen Gelder werden dem Mieter aus dem Landeshaushalt zur Verfügung gestellt. Die BIM GmbH übernimmt im Gegenzug die Verwaltung und Bewirtschaftung der Gebäude ebenso wie die Verantwortung für Unterhalt und Sanierung. In der dargestellten Nettokaltmiete sind die Kosten für die laufende Instandhaltung und ein BIM Verwalterhonorar enthalten.

Weiteranmietung der Marktanmietungen Darwinstr. 13-17 und Darwinstr. 14-18 (Variante 1)

Auf Grundlage der vorhandenen Mietverträge für die beiden Objekte Darwinstr. 13-17 und Darwinstr. 14-18 wurden die jeweiligen Konditionen in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einbezogen.

Einmalige Kosten

Landeseigene Unterkunft/ Mieter-Vermieter-Modell (Status Quo)

Die Sanierungskosten für die Liegenschaft Bundesallee 171 gemäß der geprüften BPU i.H.v. rd. 38.160.000 € werden angesetzt. Zur Vereinfachung wird eine gleichmäßige Verausgabung der Sanierungskosten über 36 Monate unterstellt.

Weiteranmietung der Marktanmietungen Darwinstr. 13-17 und Darwinstr. 14-18 (Variante 1)

Es wird angenommen, dass die Ausbauqualität des Gebäudes modernen Büro-Standards entspricht. Demzufolge werden hier keine Sanierungskosten in Abzug gebracht.

Im Landeskreis verbleibende Miete

Landeseigene Unterkunft/ Mieter-Vermieter-Modell (Status Quo)

Aus den Mieten bezahlt die BIM GmbH die für einen Vermieter üblichen Aufwendungen für den Erhalt der Immobilien. Der Überschuss fließt an den Landeshaushalt zurück. Nach Abzug der Kosten für die laufende Instandhaltung (Dach und Fach, nutzerspezifischer Bauunterhalt) und für die SILB Managementvergütung fließt also ein Großteil der Miete wieder in den Landeshaushalt zurück.

Gesamtkosten kameralistisch

Die Sanierung und Nutzung der landeseigenen Immobilie Bundesallee 171 ergibt über den Betrachtungszeitraum von 20 Jahren eine Ersparnis von rund 99.405.829 € gegenüber der Anmietung am Drittmarkt.

Nachhaltiges Bauen

Die Weiter- und/oder Umnutzung eines bestehenden Gebäudes ist zudem ein wesentliches Element des ökologischen Bauens. Bei der Planung und Bauausführung der zu erneuernden Bauteile werden nur Materialien vorgesehen bzw. verwendet, die hinsichtlich Gewinnung, Transport, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit sowie eine hohe Lebensdauer aufweisen. Baustoffe werden recyclingfähig oder verrottbar sein.

g) Zu erwartende Nutzungskosten

Die Folgekosten der Baumaßnahme lassen sich derzeit nicht auf Basis einer Lebenszyklusbetrachtung darstellen. Die Darstellung der jährlich zu erwartenden Nutzungskosten gemäß Vordruck SenStadtWohn III 1323.H F ist als Anlage 1 beigelegt.

Die zu erwartenden jährlichen Kosten betragen nach Fertigstellung der Maßnahme:

• Nettokaltmiete	rd. 295.000 €
• Betriebskosten (inkl. Sicherheitsdienst)	rd. 3.219.000 €
• <u>Instandsetzungskosten</u>	rd. 158.000 €
Nutzungskosten	rd. 3.672.000 €

Es wird von einer geschätzten Nutzungsdauer von 20 Jahren ausgegangen.

h) Darstellung der fiktiven Gesamtkosten

In den zu veranschlagenden Gesamtkosten ist eine Baukostensteigerung nicht enthalten. Gemäß Rundschreiben VI MH Nr. 01/2021 ist ein fiktiver Indexwert von 5,4 % p. a. bis zum geplanten Bauende gesondert auszuweisen. Die Zeitspanne bis zur Fertigstellung liegt bei geschätzten 3 Jahren. Die Gesamtkosten für diese Baumaßnahme würden sich aufgrund der fiktiven Hochrechnung von 38.160.000 € um 6.521.752,51 € auf 44.681.752,51 € erhöhen.

i) Finanzierung

Die Ausgaben der Baumaßnahme Bundesallee 171 sind im Haushaltsplan 2022/2023 bei Kapitel 1170, Titel 89120 veranschlagt. Die Prüfung der BPU schließt mit Gesamtkosten in Höhe von 38.160.000 € brutto ab, zzgl. der Management-Gebühr i.H.v. 1.686.300 und der Umsatzsteuer von 320.397 €. In den Gesamtkosten ist eine Summe von 7.500.000 € aus dem SILB Bauunterhalt enthalten. Dies ergibt eine Belastung des Kapitel 1170 i.H.v. **32.666.697 €**.

	Mittelabfluss
2022	14.350.000 €
2023	13.549.000 €
2024	4.767.697 €€
Summe	32.666.697 €€

Die haushaltsmäßigen Auswirkungen auf die Jahre 2022-2024 sind im Haushaltsplan 2022/2023 bzw. der Finanzplanung 2024/2025 berücksichtigt.

Katja K i p p i n g

Senatorin für Integration,
Arbeit und Soziales

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 und Nutzungsänderung für das Leistungszentrum für Geflüchtete des LAF	Liegenschaftsbezeichnung: LAF - Abteilung ZS Bundesallee 171, 10715 Berlin
	Bezeichnung des Bauwerks/Baukörpers: Leistungszentrum für Geflüchtete des LAF BUN

Fläche: ²⁾	9.740,20 m ²	BRI:	41.034,00 m ³	Gradtagszahl:	
Wärmeleistung:	0,39 MW	Elektr. Anschlussleistung:		672,00 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	0,66	1,81	6.452,00	0,20	3.500,00	0,36
Abwasser	321	m ³	0,80	2,21	7.844,50	0,24	3.500,00	0,36
Wärme/Fernwärme/-kälte	312-315	MWh	8,00	94,87	77.888,27	2,42	821,00	0,08
Strom	316	MWh	2,99	0,29	122.691,66	3,81		
sonst. Ver-/ Entsorgung	317-319;329				10.782,00	0,34		
Reinigung und Pflege	330 + 340				350.000,00	10,87		
Bedienung, Inspektion, Wartung	350				2.925,00	0,09		
Sicherheits- und Überwachungsdienste	360				2.640.000,00	82,02	Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:	
Betriebskosten (Summe NKgr. 310 bis 360)					3.218.583,43	100		

Instandsetzung Baukonstruktion	410					Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:		
Instandsetzung Techn. Anlagen	420				157.311,00			
Instandsetzung Außenanlagen	430							
Instandsetzungskosten (Summe 410 bis 430)					157.311,00			

Summe Nutzungskosten 310 bis 360 und 410 bis 430	3.375.894,43	
---	---------------------	--

Aufgestellt 10589 Berlin, 15.7.22 (PLZ) (Datum) D. I. Perle, ZSC Unterschrift Aufsteller (z.B. Leiter der hausverwaltenden Dienststelle/Facility Management)	Hausverwaltende Dienststelle: ¹⁾ Landesamt f. Flüchtlingsangelegenheiten Referat ZS C Darwinstr. 14-18 10589 Berlin
--	--

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

Aufstellung der Kostenentwicklung

**Herrichtung Genehmigter Zustand Bundesallee 171
Sanierung und Umbau, Herrichtung Leistungszentrum für Geflüchtete des LAF**

Die Kostenänderung in Bezug auf die bisher gemeldeten Zahlen stellen sich wie folgt dar:

Gesamtkosten bisher:

HA-Vorlage 04.08.2017: 15.900.000,00 EUR

PV mit LAF 01/2019:

SUMME PV: 26.500.000,00 EUR (einschl. UV)

1. Baupreissteigerung von August 2017- Februar 2022 (Ansatz SenSBW geprüfte BPU) von 40%.
2. Änderung Planungssoll durch das LAF. Bundesallee wird kein Ankunftszenrum mehr, sondern ein Leistungszentrum (Anpassung der Grundrisse, Optimierung Flächennutzung).
3. Zusätzliche Fläche ehemals Deutsche Bahn wurde im Flächenbedarf des LAF durch SenFin bewilligt. Auf diesen Flächen entsteht die Mensa für die Mitarbeiter des LAF.
4. Zusätzliche Planungskosten durch nachträgliche Forderung zum Erstellen einer BPU.
5. Höhere Anteil TGA-Kosten da auf Grund der zeitlichen Verzögerungen Bestandsanlagen nicht mehr weiter nutzbar sind.

Gesamtkosten geprüfte BPU einschl. UV: 38.160.000,00 EUR

**4 Ausgewählte Indexreihen zu Preisindizes für Nichtwohngebäude
einschließlich Umsatzsteuer Land Berlin (2015 = 100)**

Jahr	Februar	Mai	August	November	Durchschnitt
------	---------	-----	--------	----------	--------------

Bürogebäude (Bauleistungen am Bauwerk)

Indexstand

2000	76,2	75,9	75,7	75,6	75,8
2001	75,5	75,3	75,1	74,8	75,2
2002	74,8	74,8	74,8	74,7	74,8
2003	75,0	75,0	74,8	74,8	74,9
2004	75,1	75,9	76,3	76,6	76,0
2005	77,1	76,7	77,1	77,1	77,0
2006	77,3	77,8	78,7	79,0	78,2
2007	81,5	82,2	82,7	83,5	82,5
2008	85,1	85,7	86,7	87,2	86,2
2009	87,4	87,7	88,0	88,0	87,8
2010	88,2	89,2	89,9	90,0	89,3
2011	91,1	91,4	92,4	92,4	91,8
2012	93,2	93,8	94,4	94,5	94,0
2013	95,5	95,7	96,4	96,5	96,0
2014	97,5	98,1	98,3	98,7	98,2
2015	99,5	99,7	100,4	100,5	100,0
2016	101,3	102,1	102,7	103,3	102,4
2017	105,1	106,0	107,0	108,1	106,6
2018	111,1	112,4	114,6	115,5	113,4
2019	118,0	119,1	120,7	121,7	119,9
2020	124,6	125,3	122,7	123,3	124,0
2021	129,8	133,3	138,1	141,5	135,7
2022	149,8

Veränderung gegenüber dem entsprechenden Vorjahresergebnis um Prozent

2001	– 0,9	– 0,8	– 0,7	– 1,1	– 0,8
2002	– 0,9	– 0,6	– 0,4	– 0,1	– 0,5
2003	0,4	0,2	– 0,1	0,2	0,1
2004	0,1	1,2	2,0	2,4	1,5
2005	2,6	1,1	1,1	0,6	1,3
2006	0,3	1,4	2,1	2,5	1,6
2007	5,4	5,6	5,1	5,6	5,5
2008	4,4	4,3	4,9	4,4	4,5
2009	2,6	2,3	1,4	0,9	1,9
2010	0,9	1,7	2,1	2,3	1,7
2011	3,3	2,4	2,8	2,7	2,8
2012	2,4	2,6	2,2	2,2	2,4
2013	2,4	2,1	2,1	2,1	2,1
2014	2,2	2,4	2,0	2,3	2,3
2015	2,0	1,7	2,1	1,8	1,8
2016	1,8	2,4	2,3	2,8	2,4
2017	3,8	3,8	4,2	4,6	4,1
2018	5,7	6,0	7,1	6,8	6,4
2019	6,2	6,0	5,3	5,4	5,7
2020	5,6	5,2	1,7	1,3	3,4
2021	4,2	6,4	12,6	14,8	9,4
2022	15,4

III 1331.H F
(Kostenberechnung)

Nr.	Kostengruppe	Menge	Einzelbetrag €	Teilbetrag €	Gesamtbetrag € ⁴⁾
770	Allgemeine Baunebenkosten				
771	Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen			57.120,-	
772	Bewirtschaftungskosten			2.737,-	
773	Bemusterungskosten				
774	Betriebskosten nach der Abnahme				
775	Versicherungen				
779	Allgemeine Baunebenkosten, sonstiges				
	Summe 770			-0,00-	59.857,-
790	Sonstige Baunebenkosten				
	Summe 710 bis 790			-6.418.640,99	6.388.943,-
	Unvorhergesehenes und Rundung ~ 20%			-712.580,56	1.271.057
	Summe 700				-7.131.230,46

Anlage

5.2.1

7.660.000,-

Zusammenstellung der Kosten von Seiten 2 bis 13

Kostengruppen	Teilbetrag €	Gesamtbetrag € ⁴⁾
Summe 100 Grundstück	0,00	
Summe 200 Herrichten und Erschließen	0,00	
Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen	-20.013.763,37	20.300.000,-
Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen	-10.983.296,40	9.630.000,-
Summe 500 Außenanlagen	-267.626,18	200.000,-
Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke	-949.040,65	370.000,-
Summe 700 Baunebenkosten	-7.131.230,46	7.660.000,-
Als Unvorhergesehenes und Rundung in Summe 100 bis Summe 700 enthalten	-6.025.454,40	6.387.281,-
Gesamtkosten		-38.130.557,15

38.160.000,-

Geprüft
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und
Wohnen VI MH 31
Berlin, 18.05.2022
IA

Kristianek