

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
Serviceeinheit Facility Management  
FB Baumanagement

0640



Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, 12591 Berlin  
(Postanschrift)

Geschäftszeichen (bitte angeben)

BzStR SchulSportWeiKultFM

Bearbeiter/in:

Herr Kühne

Tel. +49 30 90293 - 2700

Fax. +49 30 90293 -

Zimmer: 6.16

Dienstgebäude

Alice-Salomon-Platz 3, 12627 Berlin

.November 2022

An die

Vorsitzende des Hauptausschusses

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von

Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

**Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA), Kapitel 9810, Titel 74053**

**Antrag auf Einwilligung zur Aufhebung der Sperre der nach § 24 Abs. 3 S. 3 LHO i. V. m. § 7 Abs. 1 Haushaltsgesetz 2022/2023 gesperrt veranschlagten Ausgaben sowie Bericht über das Prüfergebnis des erweiterten Bedarfsprogrammes gem. Nr. II. A. 15a) und Nr. II. A. 8 der Auflagen zum Haushalt 2022/2023**

**Deckungskreis 1 - Schulbau Hauptverwaltung**

**Titel 74053 - 10XD01, Errichtung eines Interimsstandortes als Drehscheibe; 12627, Sebnitzer Str. 2, 4, 10**

**Ansatz zu Titel 74053**

abgelaufene Haushaltsjahre (Ansatz 2019):	15.000.000,00 €
laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes Soll):	15.305.331,55 €
kommendes Haushaltsjahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltsjahre:	49.668,45 €
Verfügungsbeschränkungen:	13.819.500,00 €
aktuelles Ist (Stand 21.10.2022):	45.293,36 €

**Gesamtkosten gem. erweitertem Bedarfsprogramm vom 22.12.2021:**

**17.645.000,00 €**

### **§ 7 Abs. 1 HG 2022/2023 - Gesetzliche Sperre -**

„(1) Zur Aufhebung der Sperre gemäß § 24 Absatz 3 der Landeshaushaltsordnung bedarf es bei Baumaßnahmen mit einem Gesamtkostenrahmen von über 1.000.000 Euro zusätzlich zur Einwilligung der für Finanzen zuständigen Senatsverwaltung 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 2022/2023 u.a. folgende Auflagen beschlossen:

#### **Auflage Nr. 8 zum Doppelhaushalt 2022/2023:**

„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 2022/2023:**

„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. 15a zum Doppelhaushalt 2022/2023:**

„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 gesetzlich gesperrt veranschlagten Ausgaben bei dieser Baumaßnahme sowie einer Entnahme aus der SIWA-Verstärkungsreserve in Höhe von 1.090.000 € zu und nimmt den Bericht über das Prüfergebnis des erweiterten Bedarfsprogramms zur Kenntnis (§ 24 Abs. 3 S. 3 LHO, § 7 Absatz 1 HG 2022/2023, Nr. II. A 8, 9 und Nr. II. A. 15a) der Auflagen zum Haushalt 2022/2023).

### **Hierzu wird berichtet:**

#### Ausführungen zur konkreten Baumaßnahme / Ausgangssituation

Mit Datum vom 22.12.2021 (Datum der Erstellung: 29.07.2021) liegt das geprüfte erweiterte Bedarfsprogramm mit festgesetzten Gesamtkosten in Höhe von 17.645.000 € für die Maßnahme 10XD01; Errichtung eines Interimsstandortes als Drehscheibe; 12627, Sebnitzer Str. 2, 4, 10 vor. Zur langfristigen Sicherung der Schulplatzversorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ist der Neubau eines mehrgeschossigen Interimsgebäudes als Drehscheibe geplant. Im Bezirk ist der überwiegende Anteil an Schulgebäuden typisiert. Bei Sanierungsmaßnahmen ganzer Gebäude an Schulen wird ein kompletter Freizug des Gebäudes für voraussichtlich zwei Jahre notwendig und vorausgesetzt.

Das zur Verfügung stehende Grundstück liegt an der Sebnitzer Straße/ Mark-Twain-Straße. Der Interimsbau soll von 2,5- bis 4-zügigen Grundschulen (max. 450 Schüler und 50 Mitarbeiter) während der Sanierungsmaßnahmen der Stammhäuser (ca. 12 Schulen) für insgesamt ca. 20 Jahre (analog Belegungsplanung) genutzt werden.

Die Baumaßnahme ist Teil der Berliner Schulbauoffensive, die mit Senatsbeschluss vom 27.06.2017 als langfristige Strategie zur Behebung des Schulplatzdefizits und Instandhaltungsrückstaus im Land Berlin beschlossen wurde. Der geplante Drehscheibenstandort soll als Ausweichstandort bei der Sanierung von Schulen genutzt werden, bei denen die Bauarbeiten nicht während des laufenden Schulbetriebs stattfinden können. Der Hauptausschuss

stimmte am 27.05.2020 (Rote Nummer 2883) einer Abweichung vom Regelverfahren zur Durchführung von Baumaßnahmen gemäß den ergänzenden Ausführungsvorschriften zu den AV § 24 LHO für eine Verfahrensbeschleunigung beim Bau von Drehscheiben als Ausweichstandorte zu. Das Prüfergebnis des erweiterten Bedarfsprogrammes ist die Grundlage für die Vergabe. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz hat dem Antrag auf Zustimmung zur Abweichung von der Anwendungspflicht Leistungsblatt 26 VwVBU vom 02.08.2021 am 11.09.2021 zugestimmt. Die Maßnahme soll systemoffen, ohne Vorgabe der Bauart als funktionale Leistungsbeschreibung ausgeschrieben werden. Es sind keine Sportflächen geplant. Die Baumaßnahme ist für Projekte der Kunst am Bau vorgesehen.

### **Prüfergebnis des erweiterten Bedarfsprogramms und Berichterstattung**

Mit Datum vom 22.12.2021 (Datum der Erstellung: 29.07.2021) liegt das geprüfte erweiterten Bedarfsprogramm mit festgesetzten Gesamtkosten in Höhe von 17.645.000 € für den Neubau eines Interimsstandortes als Drehscheibe, Sebnitzer Str. 2, 4, 10 in 12627 Berlin vor. Diese Gesamtkosten basieren auf der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf vorgenommenen Prüfung des erweiterten Bedarfsprogramms vom 22.12.2021. Damit erhöhen sich die Gesamtkosten dieser Maßnahme von 15.355.000 € aus den genehmigten Mitteln (15.000.000 €) und inkl. der bereits bestätigten Mehrkosten für die lose Ausstattung (355.000 €; Beschluss SIWA-Lenkungsgremium vom 30.04.2021) um insgesamt 2.290.000 € (rd. 15%) auf 17.645.000 €. Die 355.000 € konnten durch Einsparungen bei anderen Maßnahmen des Deckungskreis 1 umgewidmet werden.

Die Maßnahme wurde mit 15.000.000 € in SIWA angemeldet. Es wurde bei der Grobkostenschätzung davon ausgegangen, dass der Standort insgesamt nur temporär genutzt wird und daher nicht dem Neubaustandard entsprechen müsse. Es wurde daher ein reduziertes Raumprogramm erstellt. Laut Prüfvermerk der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen entspricht das Raumprogramm teilweise nicht den Vorgaben des Raumprogramms für Drehscheiben. Aufgrund der Vorgaben aus der schulfachlichen Stellungnahme der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie erfolgten Anpassungen an den aktuellen Baupreisindex und Änderungen des Raumprogramms. Die zu erwartenden Nutzungskosten (Betriebs- und Instandsetzungskosten gemäß Vordruck SenStadt-Wohn III 1323.H F (ersatzweise normierte Richtkostenvergleichswerte) lassen sich mit einem erweiterten Bedarfsprogramm nicht darstellen, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt ist, in welcher Bauweise (Stein, Holz, Stahl) die Drehscheibe errichtet wird.

Die Kostenänderungen stellen keine Planänderungen i.S.d. § 24 Abs. 5 LHO dar.

**Darstellung der Kostenänderung nach Kostengruppen (Aufstellung erweitertes Bedarfsprogramm/Anmeldung SIWA ggü. Prüfung erweitertes Bedarfsprogramm):**

Kostengruppe	Aufstellung erweitertes Bedarfsprogramm/Anmeldung SIWA (€)	Prüfung erweitertes Bedarfsprogramm (€)	Differenz (€)
100 Grundstück	0,00	0,00	0,00
200 Herrichten und Erschließen	218.000,00	235.000,00	+ 17.000,00
300 Bauwerk - Baukonstruktion	7.508.000,00	8.412.000,00	+ 904.000,00
400 Bauwerk - Technische Anl.	2.576.000,00	2.608.000,00	+ 32.000,00
<b>Summe 300 + 400</b>	<b>10.084.000,00</b>	<b>11.020.000,00</b>	<b>+ 936.000,00</b>
500 Außenanlagen	763.000,00	1.400.000,00	+ 637.000,00
600 Ausstattung und Kunst	355.000,00	410.000,00	+ 55.000,00
<b>Summe 100 - 600</b>	<b>11.420.000,00</b>	<b>13.065.000,00</b>	<b>+ 1.645.000,00</b>
700 Baunebenkosten	2.571.000,00	2.655.000,00	+ 84.000,00
<b>Gesamtsumme 100 - 700</b>	<b>13.991.000,00</b>	<b>15.720.000,00</b>	<b>+ 1.729.000,00</b>
UV und Rundung	1.364.000,00	787.000,00	- 577.000,00
<b><u>Gesamtsumme 100 - 700 (incl. UV und Rundung)</u></b>	<b><u>15.355.000,00</u></b>	<b><u>16.507.000,00</u></b>	<b><u>+ 1.152.000,00</u></b>
GU-Zuschlag (10% aus KG 300, 400 + 600)		1.138.000,00	+ 1.138.000,00
<b>Gesamtsumme inkl. GU</b>	<b>15.355.000,00</b>	<b>17.645.000,00</b>	<b>+2.290.000,00</b>

## Erläuterungen zu Kostenänderung nach Kostengruppen

### **KGR 200**

Die Kosten wurden an den aktuellen Baupreisindex angepasst.

### **KGR 300**

Die Kosten wurden gemäß Kostenkennwert erhöht.

### **KGR 400**

Die Kosten wurden gemäß Kostenkennwert erhöht.

### **KGR 500**

Für die Außenfläche (ca. 5.703 m<sup>2</sup>) wurden Kosten nach Richtwert des Baukostenschemas Grünanlagen Berlin (245 €/m<sup>2</sup>) angenommen.

### **KGR 600**

Die Kosten für die lose Ausstattung wurden gemäß Kostenkennwert erhöht. Die aufgrund von Sanierungsmaßnahmen in die Drehscheibe auszulagernden Schulen sollen ihr vorhandenes loses Mobiliar im praktikablen Maße ebenfalls dorthin auslagern und nutzen. Die Finanzierung der losen Ausstattung erfolgt anteilig. Dadurch werden geringere Kosten als üblich für die lose Ausstattung erforderlich. Der verbleibende Teil in Höhe von 357.167,50 € wird gemäß BVV-Beschluss Nr. 1491/V vom 21.09.2021 im Bezirkshaushaltsplan 2024/2025 veranschlagt. Ein Anteil für Kunst am Bau ist in den Gesamtkosten enthalten.

### **KGR 700**

Die Kosten werden auf 20 % der KG 200-600 festgesetzt.

### **GU-Zuschlag**

Im Zuge der Prüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wurde ein GU-Zuschlag in Höhe von 10 % der KG 300, 400 und 600 berücksichtigt.

Die Anpassung für Unvorhergesehenes und Rundungen ergab Minderausgaben in Höhe von 577.000 €.

## **Planungs- und Bauablauf**

Die Planung der Baumaßnahme wurde in 2021 begonnen. Die Prüfung des erweiterten Bedarfsprogramms (Erstellung 29.07.2021) ist mit Datum vom 22.12.2021 abgeschlossen. Die Einreichung des Bauantrags erfolgt im I. Quartal 2023. Es wird mit der Baugenehmigung im II. Quartal 2023 gerechnet.

Laut aktuellem Terminplan ist der Baubeginn für Ende September 2023 vorgesehen. Die Fertigstellung ist für Ende 2024 ggf. Frühjahr 2025 geplant. Die Übergabe erfolgt demnach vor Schuljahresbeginn 2025/2026.

Die Finanzierung der Bauvorbereitungsmittel für die Erstellung des erweiterten Bedarfsprogramms erfolgte in 2020 und 2021 aus der SIWA-Maßnahme; Kapitel 9810, Titel 74053.

## **Notwendigkeit der Maßnahme / Nachteile bei Verzicht auf die Maßnahme**

Auf der Grundlage der aktuellen Schulplatzbedarfsentwicklung bzw. der geplanten Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen an den Schulstandorten wird die Notwendigkeit der Maßnahme zur Schaffung eines Drehscheibenstandortes mit Prüfung des erweiterten Bedarfsprogramms durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bestätigt.

Im Zuge der Berliner Schulbauoffensive werden in den kommenden Jahren erhöhte Ausweichkapazitäten für Schüler\*innen und ganzen Schulen im Bezirk benötigt, um geplante Sanierungen und Erweiterungen an den Schulen durchführen zu können.

Bei Verzicht der Maßnahme könnten die zu sanierenden Schulen nicht frei gezogen werden. Folglich würden die dringend notwendigen Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive nicht, oder nicht vollständig, realisiert werden. Zur Sicherstellung des Schulbetriebs und der damit in Verbindung stehenden Sanierungsvorhaben von Schulen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ist die Bereitstellung der hier definierten finanziellen Mittel unabdingbar erforderlich.

## **Ausführungen zur Wirtschaftlichkeit**

Gemäß § 109 Schulgesetz von Berlin obliegt es den bezirklichen Schulträgern, die äußeren Rahmenbedingungen für das Lehren und Lernen in der Schule zu schaffen. Dies beinhaltet den Bau, die Ausstattung und die Unterhaltung der Schulstandorte sowie die Einrichtung von

Klassen. Alternative ehemalige (entwidmete) Schulstandorte wurden für eine Reaktivierung und Nutzung als Drehscheibe im Bezirk geprüft, stellen allerdings aufgrund der dafür unter Beachtung der Musterraumprogramme und der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und der für Nutzung als Schule notwendigen weiteren formalen Schritte keine Alternative dar. Darüber hinaus sind diese Standorte (den Abriss vorausgesetzt) für Schulneubau bzw. Neubau von modularen Ergänzungsbauten bei der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie im Rahmen des jährlichen Monitorings und der Investitionsplanung angemeldet, um den Schüleraufwuchs und den Bedarfen an Schulplätzen zur Erfüllung der Verpflichtung zur Bereitstellung von Schulplätzen (§ 109 SchulG) nachzukommen. Im Zuge des Neubaus wird durch eine umfangreiche Vorplanung darauf geachtet, die Baumaßnahme im höchstmöglichen Umfang wirtschaftlich zu gestalten. Zu den Maßnahmen zählen:

Die Konstruktion des Schulgebäudes erfolgt in modularer Bauweise. Ein hoher Vorfertigungsgrad soll eine kurze Bauzeit ermöglichen. Der Schulsport für diesen Standort kann über die umliegenden Sporthallen abgesichert werden. Im Hinblick auf die Nachhaltigkeit, Rückbaumöglichkeit und sogar die Wiederverwendung dieses geplanten Modulgebäudes an einem anderen Standort, ist die vorgesehene Bauweise alternativlos.

### **Lebenszyklusbetrachtung (Auflage Nr. 8 zum Haushalt 2022/2023)**

Die theoretischen Folgekosten der Baumaßnahme lassen sich derzeit nicht auf Basis einer Lebenszyklusbetrachtung darstellen. Die jährlichen Nutzungskosten nach Fertigstellung der Baumaßnahme wurden im erweiterten Bedarfsprogramm auf Grund der vorhandenen Planungstiefe noch nicht ausgewiesen. Deren Berechnung erfolgt im weiteren Planungsfortschritt. Für die Maßnahme wird von einer Nutzungsdauer von 20 Jahren ausgegangen.

### **Darstellung der fiktiven Gesamtkosten**

Die Prüfung des erweiterten Bedarfsprogramms erfolgte im III. Quartal 2021 mit Gesamtkosten von 17.645.000 €. Entsprechend Nr. 9 der Auflagen zum Haushalt 2022/2023 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 geschätzt 48 Monaten, bzw. 4 Jahren.

Vereinfachte Ermittlung der fiktiven Hochrechnung:

$4 \text{ Jahre} \times 5,4 \% / \text{Jahr} = 21,6 \%; 17.645.000 \text{ €} \times 21,6 \% = 3.811.320 \text{ €}$



Die Gesamtkosten für diese Baumaßnahme würden sich aufgrund der fiktiven Hochrechnung von 17.645.000 € um 3.811.320 € auf theoretisch 21.456.320 € erhöhen.

Aufgrund der derzeitigen Marktsituation ist mindestens mit diesen künftigen Mehrkosten zu rechnen. Eine Prognose ist aus heutiger Sicht nicht zu treffen.

## **Finanzierung**

Die Gesamtkosten dieser Maßnahme in Höhe von 15.355.000 € erhöhen sich um 2.290.000 € (rd. 15%) auf insgesamt 17.645.000 €. Bei Kapitel 9810, Titel 74053 stehen derzeit 15.355.000 € zur Finanzierung der Maßnahme zur Verfügung. Der Bezirk beabsichtigt, die Differenz i. H. v. 2.290.000 € wie folgt auszugleichen:

Minderausgaben bei 9810/84040 <sup>1</sup>	1.200.000 €
Verstärkungsreserve SIWA	1.090.000 €

Da keine weiteren Einsparungen oder Mindermittel von Maßnahmen angeboten werden können und keine streichbaren Maßnahmen im SIWA zur Verfügung gestellt werden können, wird die anteilige Mittelverstärkung in Höhe von 1.090.000 € zu Lasten der Verstärkungsreserve beantragt. Die Zustimmung des SIWA-Lenkungsgremiums zur dargestellten Finanzierung wurde in der Sitzung am 20.10.2022 erteilt.

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat ihre Mitzeichnung erklärt.

Dr. Torsten Kühne  
BzStR SchulSportWeiKultFM

---

<sup>1</sup>84040 = Errichtung von Interimsstandorten für Schulen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf: Kiekemal-Grundschule