

An die

0972

Vorsitzende des Hauptausschusses

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Antrag auf Einwilligung zur Aufhebung der Sperre der nach § 24 Absatz 3 Satz 3 LHO i.V.m. § 7 Absatz 1 Haushaltsgesetz 2022/2023 qualifiziert gesperrt veranschlagten Ausgaben sowie Bericht über das Prüfergebnis der BPU gem. Nr. II. A. 15a) und Nr. II. A. 8 der Auflagen zum Haushalt 2022/2023 für die Maßnahme ...

Kapitel 0810 - Senatsverwaltung für Kultur und Europa - ohne MG
Titel 89123 - Zuschuss an die BIM für die Barackensanierung im
Dokumentationszentrum NS-Zwangsarbeit Schöneeweide

Anlagen

1. Baufachliche Stellungnahme zur Bauunterlage (BBR)
2. Baufachliche Auflagen und Hinweise (BBR)
3. Formblatt III 1323.H F
4. Lageplan Baracken

Vorgang: 14. Sitzung des Abgeordnetenhauses am 23. Juni 2022
Drucksache 19/0400 (Nr. 15a), Auflage zum Haushalt 2022/2023

Ansätze: Kapitel 0810/ Titel 89123

abgelaufenes Haushaltsjahr:	850.000 €
laufendes Haushaltsjahr:	300.000 €
kommendes Haushaltsjahr:	0 €
Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres:	1.250.000 €
Verfügungsbeschränkungen:	0 €
Aktuelles Ist (Stand: 30.03.2023)	0 €

Gesamtausgaben (hier: Berliner Landesanteil)	1.758.000 €
Neue Gesamtkosten BU vom 23.03.2023 über	3.515.792 €

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner oben bezeichneten Sitzung 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.“

Haushaltsrechtliche Grundlagen

Haushaltsgesetz 2022/2023 – HG 22/23 in der Fassung vom 28.06.2022

§ 7 Absatz 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 der bei Veranschlagung dargelegten Gesamtkosten überschritten wird.“

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 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. 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.“

§ 24 Absatz 3 LHO

“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.“

Beschlussempfehlung

Der Hauptausschuss stimmt der Freigabe der qualifiziert gesperrt veranschlagten Ausgaben bei dieser Baumaßnahme zu und nimmt den Bericht über das Prüfergebnis der durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) gem. den Richtlinien für die Durchführung von Zuwendungsbaumaßnahmen (RZBau) geprüften Bauunterlage zur Kenntnis (§ 24 Absatz 3 Satz 3 LHO, § 7 Absatz 1 HG 22/23, Nr. II. A. 8 und Nr. II. A. 15a der Auflagen zum Haushalt 2022/2023).

Hierzu wird berichtet:

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. A. 15a der Auflagen zum Haushalt 2022/2023 zu berichten.

Die Gesamtkostenänderungen resultieren nicht aus Bedarfsänderungen und bedürfen daher nicht der Zustimmung nach § 24 Absatz 5 Satz 2 LHO.

1. Ausgangssituation

1.1. Der Ort

Das Dokumentationszentrum NS-Zwangsarbeit in Berlin Schöneeweide befindet sich auf dem historischen Areal eines fast vollständig erhaltenen ehemaligen Zwangsarbeiterlagers. Das

Gelände ist für Berlin einzigartig und auch überregional gibt es kaum ein vergleichbar unverändertes und erhaltenes Zwangsarbeiterlager inmitten eines Wohngebietes. 1995 wurde das gesamte Ensemble unter Denkmalschutz gestellt. Seit 2006 informiert das Dokumentationszentrum NS-Zwangsarbeit – rechtlich Teil der Stiftung Topographie des Terrors – an diesem authentischen Ort in Dauer- und Sonderausstellungen und Veranstaltungen über das Schicksal der Millionen von Zwangsarbeiterinnen und Zwangsarbeitern.

1.2. Die geplante Baumaßnahme

Zum Dokumentationszentrum gehören insgesamt sieben Baracken, sechs Baracken im Bereich Britzer/Köllnische Straße und die noch am besten erhaltene Baracke 13 an der Köllnischen/Rudower Straße (siehe Anlage 4_Lageplan). In Umsetzung der Abgeordnetenhausvorlage vom 21.12.2004 über eine „Konzeption für ein Dokumentationszentrum NS-Zwangsarbeit in Schöneeweide“, Drucksache 15/3525, sind seit 2006 fast alle zum Dokumentationszentrum gehörenden Baracken nach und nach für eine zeitgemäße Nutzung in Abstimmung mit dem Denkmalschutz umgebaut und wiederhergerichtet worden. Es konnten zwei Dauer ausstellungen untergebracht und adäquate Räume für Sonderausstellungen, Veranstaltungen, Archiv, Bibliothek, Bildungsarbeit, eine internationale Jugendbegegnungsstätte und Büros geschaffen werden.

Lediglich eine und eine halbe Baracke, die Baracke 3 und die „halbe“ Baracke 4, sind noch nicht wiederhergerichtet worden und baulich in einem sehr schlechten Zustand. Auch fehlen dem Dokumentationszentrum Räumlichkeiten für eine sachgerechte Lagerung von Ausstellungen und größeren Exponaten, sowie für das wachsende Archiv und den zunehmenden Bedarf an Seminarräumen und Arbeitsplätzen.

Mit der geplanten Sanierungs- und Umbaumaßnahme kann die denkmalgeschützte Bausubstanz dieser unsanierten Baracken gesichert und zugleich der Platzbedarf des Dokumentationszentrums NS-Zwangsarbeit gedeckt werden. Ein Neubau ist auf dem historischen Gelände aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Die 1,5 Baracken sollen mit minimalstem Aufwand nutzbar gemacht und der bestehende Ort damit funktional vollendet werden. Dabei wird der für die Sanierungsarbeiten 2006 in den Jahren 2004/2005 von einer international besetzten Expertenkommission erarbeitete Kriterienkatalog, mit Material, Farb- und Detaillösungen, zur Anwendung kommen. Ein Personal- oder Stellenaufwuchs und eine Änderung des bestehenden Stellenplans sind mit der Baumaßnahme nicht verbunden.

1.3. Projektgenese

2019 beauftragte das zur Stiftung Topographie des Terrors gehörende Dokumentationszentrum NS-Zwangsarbeit eine Voruntersuchung zur Sanierung und Nutzbarmachung der noch nicht sanierten Baracken. In der Voruntersuchung wurden die notwendigen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sowie das Raumkonzept erarbeitet. Insgesamt wird in Baracke 3 eine Nutzfläche von 407 m² und in der halben Baracke 4 eine Nutzfläche von 210m² entstehen. Hierfür wurden Gesamtkosten in Höhe von 2,3 Mio. € ermittelt. Auf dieser Grundlage stellte die Stiftung eine Finanzierungsanfrage an die Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM).

Im Rahmen der Haushaltsbereinigungssitzung hat der Deutsche Bundestag Ende 2019 beschlossen, die Arbeit des Dokumentationszentrums besonders zu unterstützen und zu fördern, mittels einer anteiligen Finanzierung der Maßnahme als Festbetrag und vorbehaltlich der Sicherstellung der Kofinanzierung durch das Land Berlin in gleicher Finanzierungshöhe. Die Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa) hat daraufhin die Bedarfsträgerschaft für das Projekt übernommen und im Doppelhaushalt 2022/ 2023 die anteiligen Landesmittel in Höhe von 1,15 Mio. € etatisiert.

In den „Richtlinien der Regierungspolitik 2021 – 2026“ findet das Projekt entsprechend Erwähnung unter Punkt 14. Kultur und Medien: „(...) Berlin wird gemeinsam mit dem Bund das Dokumentationszentrum NS-Zwangsarbeit weiterentwickeln (...)“.

1.4. Verfahren

Die Liegenschaft ist Teil des „Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin“ (SILB). Die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) übernimmt in ihrer Eigenschaft als Geschäftsführerin des SILB die Bauherreneigenschaft für die Baumaßnahme und fungiert im Rahmen einer Projektvereinbarung mit der SenKultEuropa im Sinne einer Baudienststelle.

Im Koordinierungsgespräch vom 15.04.2021 wurde zwischen Bund und Land vereinbart, für die Durchführung der Baumaßnahme die Bundesregularien, die „Richtlinien für die Durchführung von Zuwendungsbaumaßnahmen“ (RZBau) anzuwenden. Die Landesregularien, die „Allgemeine Anweisung für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins (Anweisung Bau – ABau), kommen sinngemäß zur Anwendung. Daraus folgend wird das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) als Fachaufsicht führende Ebene (FfE) tätig. Die Prüfung der Bauunterlage (BU) sowie des Verwendungsnachweises erfolgen durch das BBR; eine zusätzliche Prüfung durch das Land Berlin findet nicht statt.

2. Planungsstand / Kosten / Termine

Für das Projekt wurde eine Bauunterlage (BU) gemäß RZBau erstellt und durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) baufachlich geprüft.

Gegenüber dem formlosen Antrag der Stiftung, als Grundlage für die Bereitstellung der Haushaltsmittel, mit geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 2.300 T€ (Stand Mai 2020) erhöhen sich die Gesamtkosten laut baufachlich geprüfter BU um 1.216 T€ auf 3.516 T€.

Formloser Antrag T€	Mehrkosten T€	BU geprüft T€
2.300 T€	1.216 T€	3.516 T€

Hintergrund:

Der Entwurf der Bauunterlage ermittelte im Oktober 2022 Gesamtkosten in Höhe von 3,516 Mio. €, mit einem jeweiligen Bundes- und Landesanteil von 50% in Höhe von jeweils 1,76 Mio. €. Dieser Betrag ist sowohl von Bundes- als auch Landesseite gedeckelt, zusätzliche Mittel werden nicht bereitgestellt.

Mit Fertigstellung der Planung und finalen Einreichung der Bauunterlage im Februar 2023 hatten sich die Kosten nochmalig auf Gesamtkosten in Höhe von 3.744 T € erhöht. Über wirtschaftliche und konzeptionelle Anpassungen innerhalb des Projektes konnten diese erneuten Mehrkosten eingespart werden und es wurde am 06.03.2023 eine aktualisierte Kostenberechnung mit Gesamtkosten in Höhe von 3.516 T € zur Prüfung nachgereicht.

Die geprüfte Bauunterlage (BU) vom 23.03.2023 über 3.516 T € liegt vor.

Weitere Meilensteine gemäß BU

- | | |
|--|-------------------|
| • Bauantrag eingereicht | IV. Quartal 2022 |
| • Ausführungsplanung KG 300 | IV. Quartal 2022 |
| • Ausführungsplanung KG 400 | I. Quartal 2023 |
| • Ausschreibungen KG 300 / KG 400 | II. Quartal 2023 |
| • Geplanter Beginn Baubeginn | II. Quartal 2023 |
| • Geplanter Beginn Demontagen, Abbruch | II. Quartal 2023 |
| • Geplanter Rohbau | II. Quartal 2023 |
| • Geplanter Ausbau | III. Quartal 2023 |
| • Geplante Fertigstellung | II. Quartal 2024 |

Kostengruppe	Kosten Formloser Antrag Mai 2020 Brutto in T €	Kosten BU geprüft März 2023 Brutto in T €	Mehrkosten Brutto in T €
100	-	-	-
200	-	-	-
300	1.161	1.585	424
400	565	836	271
500	-	-	-
600	55	4	-51
700	481	631	150
Baukosten Brutto	2.263	3.058	795
Risikokosten	-	458	-
Gesamtkosten	2.263	3.516	1.253
Bundesanteil 50%	1.150	1.758	608
Landesanteil 50%	1.150	1.758	608

Für die Steigerung sind im Wesentlichen nachfolgende Sachverhalte verantwortlich:

Kostengruppe 300 (Bauwerk – Baukonstruktionen)

- Berücksichtigung aktueller Preisabfragen in der Kostenberechnung aufgrund der konjunkturellen Lage im Bausektor durch die Folgen der Corona Pandemie mit dem Ergebnis von Preissteigerungen von insgesamt ca. 35 %.
- Ergänzungen von Leistungen im Zuge der Planungsfortschreibung und -präzisierung auf Grundlage der Ergebnisse, der im Rahmen der Planungsphase durchgeführten Schadstoffuntersuchungen an Türen, Fenstern, Wänden und Bodenbelägen; der statischen Berechnung zur Anordnung von Mauerpfeiler und Stahlträgern im UG sowie den aus den Vorgaben des Brandschutzes resultierenden Anforderungen an Trennwände, Türen, Rettungswege, Installationsöffnungen in Wänden/Decken etc.
- Hochbauseitige Maßnahmen zur denkmalgerechten Integration der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) im Depot für Großexponate und der Archivräume nach erfolgter Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Bezirksamtes Treptow-Köpenick (UD Treptow-Köpenick). Um die Leitungsführung der im Erdgeschoss (EG) und Untergeschoss (UG) konzipierten, gasgestützten Feuerlöschanlage sowie

die Leitungsführungen für die Fensterantriebe zu verbergen, sind Wand-Vorsatzschalen und abgehängte Decken herzustellen.

Kostengruppe 400 (Bauwerk – Technische Anlagen)

- Berücksichtigung aktueller Preisabfragen in der Kostenberechnung aufgrund der konjunkturellen Lage im Bausektor durch die Folgen der Corona Pandemie. Betroffen sind Materialien wie Kupfer, Kunststoffe und Stahlbauteile und elektronische Steuerungselemente in den technischen Anlagen.
- Erkenntnisse der Planungsfortschreibung/ Detaillierung im Bereich der KG 475 auf Grundlage der fortgeschriebenen Nutzeranforderungen (Sachschutz der Exponate; Brandbekämpfung mit Löschgasanlage statt einer Löschanlage mit Wasservernebelung)
- Maßnahmen zur denkmalgerechten Integration der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) in die denkmalgeschützten Bauteile: Depot für Großexponate und der Archivräume nach erfolgter Abstimmung mit der UD Treptow-Köpenick. Auflagen hinsichtlich der Leitungsführung im EG und UG konzipierten, gasgestützten Feuerlöschanlage sowie Leitungsführungen für die Fensterantriebe bedeutet unter anderem die Verlängerungen der Leitungsinstallation.

Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke)

Die Ausstattung, insbesondere die Möblierung konnte eingespart werden und soll vorerst aus Beständen der Nutzerin erfolgen.

Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)

Entsprechend der Baukostenerhöhung anteilig erhöhte Honorare bei den HOAI-Verträgen (HOAI = Honorarordnung für Architekten und Ingenieure).

3. Berichterstattung im Sinne von §24 Abs. 5 LHO

Die Gesamtkostenänderungen resultieren nicht aus Bedarfsänderungen und bedürfen daher nicht der Zustimmung nach § 24 Absatz 5 Satz 2 LHO.

4. Notwendigkeit der Maßnahme bzw. Auswirkungen eines Verzichts

Die Bausubstanz der bislang unsanierten 1,5 Baracken ist in sehr schlechtem Zustand. Seit Anfang der 1990er-Jahre wurden an den Gebäuden bzw. dem Gebäudeteil der halben Baracke keine Veränderungen mehr vorgenommen und, abgesehen von der Erneuerung der Dachabdichtung, keine Investitionen in den Bauwerkserhalt getätigt. SenKultEuropa anerkennt einen Raum- und Flächenbedarf des Dokumentationszentrums für eine sachgerechte Lagerung von Ausstellungen und größeren Exponaten, außerdem für das wachsende Archiv und den zunehmenden Bedarf an Seminarräumen und Arbeitsplätzen. Die anstehenden Sanierungsmaßnahmen der denkmalgeschützten Gebäude sind zwingend notwendig, um die Bausubstanz zu sichern und zu erhalten. Zugleich sind die Ertüchtigung und Nutzung der bestehenden Gebäude für den Raumbedarf der Stiftung wirtschaftlich und sparsam.

Sanierung und Ausbau dieser 1,5 Baracken im Rahmen einer regulären Baumaßnahme der BIM, die für diese Liegenschaft im SILB zuständig ist, würde den Landesetat Berlins mit 100% belasten. Der Bund fördert zwar die Arbeit des Dokumentationszentrums NS-Zwangsarbeit institutionell, doch beteiligt er sich in der Regel nicht an baulichen Maßnahmen für Liegenschaften des Landes Berlin. Allerdings bestand zwischen Bund und Land Einvernehmen darüber, die Erinnerungsarbeit des Dokumentationszentrums NS-Zwangsarbeit grundsätzlich zur profilieren und damit zugleich die bessere Wahrnehmbarkeit dieses Themas in der Öffentlichkeit zu fördern. Auf dieser Grundlage hatte der Deutsche Bundestag Ende 2019 die anteilige Finanzierung der Sanierung der letzten 1,5 Baracken beschlossen (siehe oben).

Die Gesamtsumme der baufachlich geprüften Bauunterlage (siehe Anlage 1) endet 2023 nun bei Gesamtkosten von 3,516 Mio. € anstelle der im Jahr 2019 in der Kostenschätzung ermittelten Summe von 2,3 Mio. €. Nach intensiven Gesprächen mit dem Bund ist es gelungen, ausnahmsweise auch eine Zusage zur anteiligen Finanzierung dieser Mehrkosten zu erhalten; Bund und Land werden diesen Betrag hälftig finanzieren. Der Berliner Anteil der Mehrkosten kann durch Mittel aus der Rücklage des Dokumentationszentrums NS-Zwangsarbeit – dem Nutzer der Liegenschaft – aufgebracht werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Umsetzung der Maßnahme finanziell gesichert und stellt zugleich eine wirtschaftliche Maßnahme für Berlin dar, da der Bund sich hälftig an der Sanierung einer Berliner Liegenschaft beteiligt. Eine Verschiebung der Maßnahme würde nicht nur zu höheren Kosten aufgrund der Baupreisindexsteigerung führen, sondern zugleich auch die anteilige Finanzierung des Bundes in Frage stellen. Insbesondere auch aus baufachlichen Gründen sollte die Sanierung und Sicherung des denkmalgeschützten Bestandes zügig angegangen werden, um weitere Schäden an der Bausubstanz zu vermeiden.

5. Risikoanalyse / Risikovorsorge

Risiken für Mehrkosten aufgrund von	Eintritts- wahrscheinlichkeit*	Mehrkosten
Allgemeine, nicht projektspezifische Risiken		
Genehmigungsrisiko	Niedrig	berücksichtigt
Keine oder verspätete Erteilung erforderlicher Beschlüsse und Genehmigungen.		
Ausschreibungs- und Vergaberisiko / Marktrisiko	hoch	teilweise berücksichtigt
Fehlerhafte Ausschreibungsunterlage, ungeeignetes Vergabeverfahren, unzureichende Anzahl an Bietern, Verfahrensmängel, unverhältnismäßig hohe Angebote; über die übliche Entwicklung des Baukostenindex hinausgehende Steigerung		
Bausubstanzrisiko (Schadstoffe)	hoch	teilweise berücksichtigt
Abweichung der Annahme bzgl. Art, Beschaffenheit oder Zustand; Durch Untersuchungen auf Schadstoffkontaminationen im Rahmen der Planung wurden Kontaminationen durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im Gebäude (Bodenaufbau) festgestellt. Diese werden im Rahmen der Abbrucharbeiten entfernt. Es verbleibt ein geringes Risiko, dass im Rahmen des Abbruchs weitere Schadstoffkontaminationen gefunden werden.		
Standortrisiko	hoch	teilweise berücksichtigt
Standortfaktor Witterung (Frost, Sturm etc.) beeinflussen den Bauablauf, den Betrieb oder die Nutzung negativ.		
Projektspezifische Risiken		
Betriebsrisiko	niedrig	teilweise berücksichtigt
Die Vielzahl der gefährlichen Abfälle erfordert eine Entsorgungskapazität, welche nicht im notwendigen Umfang termingerecht zur Verfügung steht (Anlagenwartung/verlängerte Andienungszeiten).		
Beschwerde- und Protestrisiko	sehr niedrig	berücksichtigt
Da die Baumaßnahme während dem Betrieb erfolgt, gibt es Proteste aus der Bevölkerung gegen Baulärm und Staubentwicklung insbesondere während der Abbrucharbeiten während der Badesaison.		
Genehmigungsrisiko (Denkmalschutz)	mittel	teilweise berücksichtigt
Die enge Begleitung der Baumaßnahme durch die Denkmalschutzbehörden erfordert teilweise kurzfristige Freigaben von Musterbauteilen oder -flächen, welche nicht oder nicht termingerecht erfolgen kann.		

* Eintrittswahrscheinlichkeit

Sehr hoch	90%	so gut wie sicher, alles deutet darauf hin, dass es zum Problem wird.
hoch	75%	sehr sicher, große Wahrscheinlichkeit, dass es zum Problem wird.
mittel	50%	wahrscheinlich, gleich verteilte Chance, dass es eintritt.
niedrig	25%	unwahrscheinlich, manchmal wird es zum Problem.
sehr niedrig	5%	sehr unwahrscheinlich, dass es jemals eintritt

Eine Risikovorsorge von insgesamt 458 T€ für „Unvorhergesehenes“ (UV) entspricht rund 15 % der Kosten für das Bestandsgebäude. Diese dient als Reserve für unvorhersehbare Maßnahmen.

6. Baupreisindex

Berechnung der fiktiven Gesamtkosten zum voraussichtlichen Zeitpunkt der Fertigstellung

Kosten Bauunterlage (BU)	3.516 T €
Baupreisindex *)	8,1 %
Pro Jahr	285 T €
Pro Quartal	71 T €
Kostenstand BU	I. Quartal 2023
Voraussichtliche Fertigstellung inkl. Ausstattung	II. Quartal 2024
entspricht	5 Quartale
71 T € pro Quartal x 5 Quartale	355 T€
Kosten gesamt	3.516 T €
Zuzüglich mögliche Kostensteigerung	355 T €
Fiktive Gesamtkosten zur geplanten Fertigstellung (2024)	3.836 T €

*) Als Basis für die fiktive Indizierung auf den Fertigstellungszeitpunkt der Baumaßnahme ist die durchschnittliche Indexentwicklung gemäß Rundschreiben VI MH Nr. 01/2023 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) der letzten fünf Jahre zugrunde gelegt worden. Vgl. auch Nr. 2.2.1 c. Haushaltswirtschaftsrundschreiben 2023 der Senatsverwaltung für Finanzen.

7. Nutzungskosten / Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Im Rahmen der Erstellung der Bauunterlage wurden die im Antrag aufgeführten Maßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit überprüft, optimiert und die Ergebnisse fortgeschrieben. Sie wurden mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden, der Nutzerin, allen Planungsbeteiligten und der Auftraggeberin abgestimmt. Zum Teil konnten auch Maßnahmen entfallen.

Die Maßnahme besteht in weiten Teilen aus der Sicherung des Gebäudebestandes; hierbei kann auf die Erkenntnisse und Arbeitsergebnisse der Sanierung und Ausbau der Baracken 1, 2, 5, 6 sowie der halben Baracke 4 in 2006 zurückgegriffen werden. Für die Baumaßnahme in 2006 wurde im Jahr 2004/2005 in Kooperation mit einem internationalen Historikerbeirat und der Denkmalpflege ein etablierter Kriterienkatalog erarbeitet, einschließlich Material-, Farb- und Detaillösungen, der verbindlich anzuwenden ist. Gestaltungsmöglichkeiten und -bedarf sind daher begrenzt. In den folgenden Planungsergebnissen bilden sich wesentliche wirtschaftliche Einsparungen ab:

7.1. Wirtschaftliche Ausführung Hochbau

- Die im Jahr 1943/44 gebauten Baracken 3 und 4 des Dokumentationszentrums NS-Zwangsarbeit sind teilunterkellert und in Massivbauweise errichtet. Die Wirtschaftlichkeit der Gebäude ergibt sich aus Ihrer Konstruktion, dem Denkmalschutz und der heute gegebenen Nutzung als Erinnerungsort und Gedenkstätte.
- Grundrissplanung: Räume und Fensterpositionen entsprechen in ihren Abmessungen dem historischen Original und werden nur teilweise durch die Herausnahme von Trennwänden zur Schaffung größerer Flächen verändert. Die beengte Raumsituation und die Maßgabe denkmalschutzrechtlicher Vorgaben garantieren eine zwangsläufig sehr optimierte Flächenausnutzung und damit eine wirtschaftliche Bedarfsdeckung.
- Zeitliche Bündelung folgender Sanierungsziele: Einfügen neuer Bodenplatte mit Abdichtung, Sanierung der Putz- und Fensterfassaden, Einfügung lesbarer neuer Wände, Aufbau der Haustechnik, Herstellung Einbruchschutz sowie zeitgleiche Durchführung der Maßnahmen in Baracken 3 und 4. Damit nachhaltige Gebäudesicherung sowie Nutzung von Synergien und Verzicht mittelfristiger Einzelmaßnahmen und damit verbundener Teilwiederholungsleistungen für z.B. Baustelleneinrichtungen oder kritische Gebäudeanschlüsse.
- Das mit Feuchtigkeit belastete Untergeschoss ist nicht Teil der Baumaßnahme und wird im Rahmen der Bauunterhaltung saniert werden.

Zur Bestätigung der Wirtschaftlichkeit der Planungsergebnisse im Bereich der Gebäudetechnik wurden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen nach AV § 7 LHO durchgeführt.

7.2. Wirtschaftliche Ausführung Gebäudetechnik

- Wärmeversorgung: Es wurde der Einsatz von Fernwärme geprüft, der mangels eines in der Nähe vorhandenen Netzes nicht realisierbar ist. Zusätzlich wurde der Einsatz von Wärmepumpensystemen, Solarthermie und Pelletheizungen in Betracht gezogen. Im Ergebnis sind die Systeme wegen ihres Flächenbedarfs nicht mit dem Denkmalschutz vereinbar. Die Wärmeversorgung wird über den bestehenden Gasanschluss (Erdgas) gewährleistet.
- Regenentwässerung: Das System der außenliegenden Entwässerung kann erhalten werden und wird um eine Rigole vor Baracke 3 ergänzt, da hier bei Starkregen zusätzlich Wasser vom höhergelegenen öffentlichen Straßenland auf die Hoffläche anfällt.
- Die neuen Sanitäranlagen der Baracke 3 und 4 werden an die bestehende Schmutzwasser-Grundleitung angeschlossen.
- Eine zentrale Trinkwassererwärmung ist nicht vorgesehen.
- Einsatz von LED-Leuchten mit hoher Lichtausbeute und langer Lebensdauer
- Zur Reduzierung des Energieverbrauchs werden in den Sanitärräumen Präsenzmelder installiert.
- Die Be- und Entfeuchtungsanlage im Untergeschoss der Baracke 4 wird im Rahmen des Bauunterhalts der BIM finanziert und umgesetzt werden.

8. Betriebskosten

Lebenszyklusbetrachtung (Auflage Nr. 8 zum Haushalt 2022/2023): Die theoretischen Folgekosten der Baumaßnahme lassen sich derzeit nicht auf Basis einer Lebenszyklusbetrachtung darstellen.

Die Darstellung der zu erwartenden Nutzungskosten für das Dokumentationszentrum NS-Zwangsarbeit gemäß Vordruck SenSW III 1323.H F ist als Anlage 3 beigefügt. Die zu erwartenden jährlichen Kosten betragen nach Fertigstellung der Maßnahme:

- Betriebskosten	80 T €
- Instandsetzungskosten	7 T €
<hr/>	
Nutzungskosten	87 T €

9. Finanzierung

Die investive Baumaßnahme wurde als Kofinanzierung zwischen Bund (BKM) und Land mit einer jeweiligen Beteiligung von 50% vereinbart. Die Gesamtkosten wurden zum Zeitpunkt

der Veranschlagung im Haushalt im Jahr 2020 auf 2,3 Mio. € geschätzt, wonach auf Bund und Land jeweils 1,15 Mio. € entfielen. Im Doppelhaushalt 2022/23 wurde der Berliner Anteil in 2022 mit 850 T€ und in 2023 mit 300 T€ bei Kapitel 0810, Titel 89123 veranschlagt.

Der Entwurf der Bauunterlage ermittelte im Oktober 2022 (vor Einreichung zur Prüfung) Mehrkosten von rund 1.216 Mio. € und damit Gesamtprojektkosten von rund 3,516 Mio. €. Bund und Land haben sich daraufhin auf eine hälftige Finanzierung der Mehrkosten geeinigt; über diese Summe hinausgehende Kosten werden nicht übernommen.

Die baufachlich geprüfte Bauunterlage vom 23.03.2023 bestätigt die Gesamtkosten in Höhe von 3.515.792,42 €. Eine zwischenzeitlich erneute Erhöhung der Gesamtkosten wurde innerhalb des Projekts durch wirtschaftliche und konzeptionelle Anpassungen wieder auf die o.g. anerkannte Gesamtsumme beschränkt. Die Ursachen der Kostenentwicklung sind der Bauunterlage detailliert zu entnehmen.

Mit dem geprüften Kostenstand der Bauunterlage ergeben sich somit folgende Finanzierungsanteile:

	Projektkosten	Mehrkosten	Gesamtprojektkosten
Land Berlin	1.150.000 €	607.896 €	1.757.896 €
Bund	1.150.000 €	607.896 €	1.757.896 €
Gesamt	2.300.000 €	1.215.792 €	3.515.792 €

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über die im Doppelhaushalt eingestellten Mittel. Die Finanzierung der Mehrkosten wurde 2022 in Höhe von 400 T € durch Minderausgaben im Kapitel 0810 / Titel 68208 - Zuschuss an die Stiftung Topographie des Terrors - erbracht; diese Absenkung wiederum hat der Nutzer dann aus seinen Rücklagen ausgeglichen. Die Finanzierung der Mehrausgaben in 2023 erfolgt im Rahmen der Haushaltswirtschaft aus Mitteln des Einzelplan 08.

Zusammenfassung Anteil Land Berlin:

	0810/89123	Rücklage	gesamt
2022	850.000	400.000	1.250.000
2023	300.000	208.000	508.000
gesamt	1.150.000	608.000	1.758.000

Die Realisierung der Baumaßnahme erfolgt durch die BIM und wird über eine Projektvereinbarung geregelt. Auf dieser Grundlage erhielt die BIM 2022 bereits Mittel in Höhe von 1,25 Mio. €. Weitere 508 T€ sollen mittels Nachtrag zur Projektvereinbarung bereitgestellt werden.

Von den an die BIM ausgezahlten Mitteln wurden bisher nur Kosten für die Erstellung der Bauunterlage als bauvorbereitende Mittel in Höhe von 168 T€ verausgabt, da Leistungen der Bauvorbereitung von der Sperre ausgenommen sind (§ 7 Abs. 2 HG 20/21) und für vorbereitende Maßnahmen in Anspruch genommen werden können (Nr. 3.3 AV § 54 LHO).

Die verbleibenden Mittel in Höhe von 1.590 T€ sind gesperrt. Mit Vorliegen der durch das BBR geprüften Bauunterlage vom 23.03.2023 sind die Voraussetzungen zur Entsperrung der Restmittel gegeben.

In Vertretung

Sarah Wedl-Wilson

Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

Referat A2 - Projektentwicklung, Wettbewerbe, Zuwendungsbau, Landschafts- und Innenarchitektur, Kunst am Bau
Bearbeiterin: Annika Ackermann

Baufachliche Stellungnahme zur Bauunterlage

1.1. DECKBLATT

Zuwendungsmaßnahme

Dokumentationszentrum NS-Zwangsarbeit

Sanierung der Baracken 3 und 4

Britzer Straße 5, 12439 Berlin-Niederschöneweide

Förderprogramm

Förderung durch BKM



Abb. 1: <https://www.ns-zwangsarbeit.de/fileadmin/dateien/home/s41081120.jpg> Foto: Andreas Schoelzel

1.2. PROJEKTBETEILIGTE

Zuwendungsempfänger (ZE)	Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), Frau Eren
Zuwendungsgeber (ZG)	Die Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM), Frau Lohde
Oberste Technische Instanz (OTI)	Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Referat BW I 7 Zuwendungs- und Gaststreitkräftebau
Fachaufsicht führende Ebene (FfE)	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Referat A2 - Projektentwicklung, Wettbewerbe, Zuwendungsbau, Landschafts- und Innenarchitektur, Kunst am Bau, Frau Petersen
Baudurchführende Ebene (BdE)	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Referat A2 - Projektentwicklung, Wettbewerbe, Zuwendungsbau, Landschafts- und Innenarchitektur, Kunst am Bau, Frau Ackermann
Bauherr	Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), Frau Eren
Eigentümer	Land Berlin, Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) vertreten durch die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM)
Bedarfsträger	Senatsverwaltung für Kultur und Europa, Referat Bau- und Liegenschaften / II B Ac, Fr. Ackermann
Nutzer	Stiftung Topographie des Terrors, Frau Dr. Glauning

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.3. INHALTSVERZEICHNIS

1.1.	DECKBLATT	1
1.2.	PROJEKT BETEILIGTE.....	2
1.	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.3.	INHALTSVERZEICHNIS.....	3
1.4.	ART UND UMFANG DER BAUMASSNAHME	5
2.	GESAMTBEWERTUNG	7
3.	VORAUSSETZUNG FÜR DIE BAUFACHLICHE PRÜFUNG	8
3.1.	GRUNDLAGEN	8
3.2.	GENEHMIGTER STELLEN- UND RAUMBEDARFSPLAN	9
3.3.	VORLIEGENDE STELLUNGNAHMEN, GUTACHTEN	9
3.4.	VOLLSTÄNDIGKEIT UND PRÜFFÄHIGKEIT DER ANTRAGSUNTERLAGEN.....	9
3.5.	NACHWEIS DER PLANUNGSRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT.....	10
4.	BAUGRUNDSTÜCK	10
4.1.	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	10
4.2.	GRÖÖE, LAGE UND ZUSCHNITT	10
4.3.	ÖFFENTLICHE UND NICHT ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG	10
4.4.	BAUGRUND	10
5.	ÖFFENTLICH-RECHTLICHE BESTIMMUNGEN	10
5.1.	BAUPLANUNGSRECHT	10
5.2.	BAUORDNUNGSRECHT.....	10
5.3.	BRANDSCHUTZ	11
5.4.	WÄRMESCHUTZ	11
5.5.	SCHALLSCHUTZ.....	11
5.6.	BAUSCHADSTOFFE, ALTLASTEN, ENTSORGUNGSKONZEPT	11
5.7.	ERFÜLLUNG ERNEUERBARE-ENERGIEN-WÄRMEGESETZ.....	11
5.8.	NATUR- UND UMWELTSCHUTZ, ARTENSCHUTZ	11
5.9.	IMMISSIONSSCHUTZ	11
5.10.	WASSERSCHUTZ	11
5.11.	DENKMALSCHUTZ.....	12
5.12.	ARBEITSSCHUTZ.....	12
6.	BERÜCKSICHTIGUNG BAUPOLITISCHER ZIELE	12
6.1.	KUNST AM BAU	12
6.2.	NACHHALTIGES BAUEN	12

6.3.	BARRIEREFREIES BAUEN.....	12
6.4.	PLANUNGSWETTBEWERB	12
7.	RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENMAßE	12
7.1.	UMSETZUNG DES RAUMPROGRAMMS.....	12
7.2.	FLÄCHENMASSE UND RAUMINHALT	12
7.3.	WIRTSCHAFTLICHKEIT HINSICHTLICH DER BEDARFSDECKUNG/ FLÄCHENKENNWERTE	13
8.	PLANUNG UND KONSTRUKTION	13
8.1.	ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN GRUNDLAGEN EINER VARIANTENUNTERSUCHUNG / MACHBARKEITSSTUDIE	13
8.2.	ENTWURF	13
8.3.	PLANUNG, KONSTRUKTION UND BAUNEVENKOSTEN NACH KGR	17
9.	KOSTEN	18
9.1.	ANGEMESSENHEIT DER KOSTEN	18
9.2.	OPTIMIERUNGSMÖGLICHKEITEN	21
9.3.	VORSTEUERABZUGSBERECHTIGUNG	21
9.4.	DARSTELLUNG DER KOSTEN	21
10.	RISIKEN / BAUPREISSTEIGERUNGEN.....	21
10.1.	BEWERTUNG RISIKOKOSTEN	21
10.2.	BEWERTUNG RISIKOMANAGEMENT	22
10.3.	BEWERTUNG BAUPREISSTEIGERUNGEN	22
11.	TERMINE	22
11.1.	ÜBERSICHT DER WICHTIGSTEN MEILENSTEINE.....	22
11.2.	RISIKEN, AUFFÄLLIGKEITEN UND OPTIMIERUNGSMÖGLICHKEITEN.....	22
12.	PROJEKTORGANISATION, PERSONALKAPAZITÄT BAUHERR.....	22
12.1.	BEWERTUNG PROJEKTORGANISATION	22
12.2.	BEWERTUNG PERSONELLE KAPAZITÄT	22
13.	ANLAGEN	22

1.4. ART UND UMFANG DER BAUMASSNAHME



Abb. 2: Luftbildaufnahme Lagergelände 19.04.1945 – Foto: Landesluftbildarchiv Berlin

Das Dokumentationszentrum NS-Zwangsarbeit befindet sich auf dem Areal des ehemaligen Zwangsarbeiterlagers in Berlin-Niederschöneweide im Bezirk Treptow-Köpenick. Das Lager bestand ursprünglich aus 13 Wohnbaracken und einer Wirtschaftsbaracke, in denen Zwangsarbeiterinnen und Zwangsarbeiter, italienische Militärinternierte sowie weibliche KZ-Häftlinge während des Nationalsozialismus untergebracht bzw. inhaftiert waren. (Die Angabe zur Anzahl ursprünglichen Baracken variiert innerhalb der eingereichten Bauunterlage). Die Gebäude sind in ihrer äußeren Form fast unverändert erhalten. Das Lager ist somit eines der wenigen vollständig erhaltenen Beispiele für die Unterbringung von Zwangsarbeiterinnen und Zwangsarbeitern inmitten eines Wohngebietes.

Mit dem Bau des Zwangsarbeitslagers, welches im Zuge des beschlossenen Barackenbauprogramms für die Unterbringung der wachsenden Anzahl an Zwangsarbeiterinnen und Zwangsarbeitern entstand wurde durch die Sonderbehörde „Generalbauinspektor für die Reichshauptstadt“ (GBI) vermutlich noch im Sommer 1942 begonnen. Geplant war das GBI-Lager 75/76 in Niederschöneweide für 2160 Personen, es wurde jedoch nie ganz fertiggestellt. Die Baracken wurden auf dem 300x100m großen Areal in streng repetitiver Ordnung errichtet. Erste Belegungen fanden ab Mai/Juni 1944 statt. Die untergebrachten Frauen und Männer mussten in verschiedenen Fabriken und auf Baustellen in der Umgebung arbeiten.

Nach Ende des Krieges wurden die Baracken unterschiedlichen Nutzungen zugeführt. Einige Monate wurden die Gebäude durch die Rote Armee belegt, danach zog ein Impfstoffinstitut in die 6 Baracken an der Britzer Straße ein. Einige Baracken, mittig und östlich auf dem Areal gelegen, werden auch heute noch anderweitig genutzt und befinden sich in privatem bzw. bezirklichen Besitz. Dort sind u.a. ein Autohaus, eine Kita, eine Physiotherapie und eine Kegelbahn zu finden.

Im Rahmen eines eingeleiteten städtebaulichen Sanierungsverfahrens im Jahr 1993 wurde das Zwangsarbeitslager „wiederentdeckt“. Private Initiativen setzten sich für den Erhalt und die denkmalgerechte Nutzung ein. 1995 wurde das gesamte Ensemble unter Denkmalschutz gestellt. Mit dem Beschluss der Gründung und Einrichtung eines Dokumentationszentrums auf dem Gelände, berief die Stiftung Topographie des Terrors einen internationalen Gründungsbeirat zusammen. Dieser erarbeitete und formulierte Empfehlungen für die inhaltliche Ausrichtung des Dokumentationszentrums und auch den architektonischen Umgang mit dem Denkmal. Das Dokumentationszentrum als Ausstellungs- und Lernort besteht seit 2006.

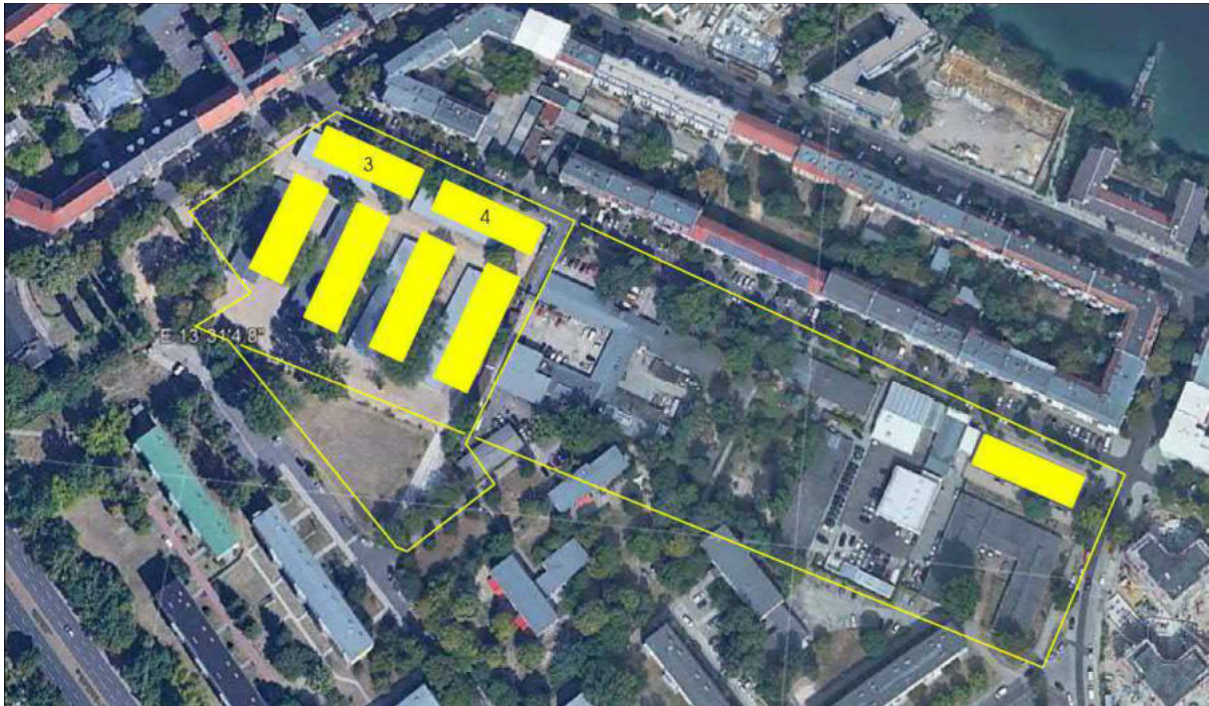


Abb. 3: Lageplan Baracken – Foto: Bauunterlage 22.02.2023

Die Herrichtung des Geländes erfolgt schrittweise. So wurden bereits die Außenanlagen des westlichen Grundstücksteils bearbeitet und fünf der sieben zum Dokumentationszentrum gehörenden Baracken bereits saniert. Die weiteren Baracken, die auf dem östlichen Teil des Areals angesiedelt sind, befinden sich in Privatbesitz und sind teilweise stark verändert. Eine unvollendete Baracke wurde kurz nach Kriegsende und eine weitere im Jahr 2000 ungeachtet des Denkmalschutzes abgerissen. Die Baracken Nr. 1, 2, 4 (Teilausbau), 5 und 6 beherbergen heute Ausstellungsflächen, Veranstaltungs- und Seminarbereiche, Sammlung und Bibliothek sowie Büros. Baracke Nr. 13 im östlichen Teil des Areals wurde weitgehend bauzeitlich und authentisch erhalten.

Im Rahmen der vorliegenden Zuwendungsmaßnahme sollen die noch unsanierte Baracke 3 und der unsanierte östlich gelegene Teil der Baracke 4 wiederhergerichtet werden. Geplant ist die Einrichtung von Seminarräumen, Werkstatträumen und Arbeitsplätzen, Aufenthaltsbereichen für Besucherinnen und Besucher, WCs, Räumen für den Wachschatz sowie Lagerräume für Exponate und Kataloge und Archivflächen. Für das gesamte Gelände wurde ein Gestaltungskonzept erarbeitet, welches bei der Sanierung ebenfalls zur Anwendung kommen soll.

2. GESAMTBEWERTUNG

Funktion und Zweckmäßigkeit

Die Sanierung der beiden Baracken erweitert die Flächen des Dokumentationszentrums. Zum einen werden weitere Räumlichkeiten für die Stiftung als Ausstellungs- und Lernort sowie notwendige Flächen für die Organisation des Zentrums selbst zur Verfügung gestellt. Somit wird die Historie der Zwangsarbeit im Allgemeinen und des Ortes im Speziellen vermittelt. Zum anderen wird die marode Gebäudesubstanz denkmalgerecht und unter Anwendung des vorliegenden Gestaltungskonzeptes saniert und unter Einbringung neuer Nutzungen die bauzeitliche Struktur und Materialität sichtbar belassen. Durch die Sanierung der Baracken wird die Geschichte des Ortes als Zwangsarbeiterlager weiter sichtbar und stellt eine sinnvolle und zweckmäßige Ergänzung für das Dokumentationszentrum dar.

Wirtschaftlichkeit

Vor dem Hintergrund der Zweckbestimmung kann eine wirtschaftliche Nutzung der Fläche und des Raumes bestätigt werden. Es handelt sich um denkmalgeschützte Bestandsgebäude, die saniert werden und deren leerstehenden Räumlichkeiten der Nutzung im Rahmen des Dokumentationszentrums zugeführt werden.

Baupolitische Ziele

Die Maßnahme ist für die Berücksichtigung der baupolitischen Ziele grundsätzlich geeignet. Die Verwendung bereits bestehender Bausubstanz entspricht einem ressourcenschonenden Umgang mit Materialien und den nachhaltigen Zielen. Aufgrund der Besonderheit des denkmalgeschützten Ortes und dem sensiblen Umgang der Historie soll ausnahmsweise auf die Realisierung der Kunst am Bau verzichtet werden.

Vergabe und Verträge

Das der Bauunterlage beigelegte Vergabeübersichtsblatt weist eine Direktbeauftragung für die Architektenleistungen aus. Die TGA-Planung sowie die Tragwerksplanung wurden unter Einholung von Vergleichsangeboten beauftragt. Weitere Leistungen wurden durch Direktvergabe an Planerinnen und Planer vergeben. Die Objektplanung wurde stufenweise bis vorerst LPH 4 beauftragt.

Risikomanagement

Gemäß ZBau-Turbo-Verfahren (Erlass BMI 82011-3/3-1-1 vom 25.06.2021) ist das Risikomanagement ein nicht notwendiger Prüfungspunkt. Da Baupreissteigerungen sowie Risikokosten in Höhe von **458.000,00 € brutto** (Ansatz von 15%) veranschlagt wurden und der Ansatz nachvollziehbar ist, wird empfohlen, diesen Zuschlag vorläufig baufachlich zu sperren und ggf. bei Eintritt von einem unvermeidbaren Risiko nach beantragter Verwendung beim Zuwendungsgeber und baufachlicher Prüfung freizuschalten.

Projektorganisation

Die BIM als Bauherrin steuert das Projekt und vermittelt unter den zahlreichen Beteiligten und Interessen. SenKultEuropa ist Bedarfsträgerin der Maßnahme und die Stiftung Topographie des Terrors Nutzerin des Dokumentationszentrums. Eine regelmäßige und konstruktive Kommunikation sowie ein transparenter Informationsaustausch zwischen den Beteiligten sollte sichergestellt werden.

Fazit

Vom Zuwendungsempfänger werden Gesamtausgaben in Höhe von insgesamt **3.515.792,42 € brutto** beantragt, die die Kosten für Ausstattung (4.444,65 €) und Risikokosten (458.000,00 €) beinhalten.

Die vorliegende Bauunterlage lässt erwarten, dass die Sanierung der Baracke 3 und die Teilsanierung der Baracke 4 des Dokumentationszentrums NS-Zwangsarbeit seinen Zweck erfüllt. Das Bauvorhaben wird aus baufachlicher Sicht befürwortet. Die derzeit bewertbaren Kosten werden aus baufachlicher Sicht als realistisch eingeschätzt. Die aktuelle Lage / Konjunktur im Bausektor ist jedoch weiterhin ständig steigend und bleibt ein grundsätzliches Kostenrisiko.

Die Auflagen und Hinweise aus der baufachlichen Stellungnahme zum Prüfvermerk (Anlage 02) sind zu beachten und die entsprechenden Unterlagen sind bis **spätestens 01.05.2023** vorzulegen. Die Aufgaben gemäß ZBau Nr.8 und 9 werden vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wahrgenommen.

Es wird empfohlen, unter Berücksichtigung der Auflagen und Hinweise, für die Maßnahme „Dokumentationszentrum NS-Zwangsarbeit – Sanierung der Baracken 3 und 4“ eine Zuwendung in der Höhe von:

3.515.792,42 € brutto

(Zuwendung Bund 1.757.896,21 €, Zuwendung Land Berlin 1.757.896,21 €)

zu gewähren.

Abzüglich der zunächst baufachlichen gesperrten **Risikozuschläge** in Höhe von **458.000 € brutto** (siehe Punkt 10.1) ergibt sich ein Betrag in Höhe von:

3.057.792,42 € brutto.

(Zuwendung Bund 1.528.896,21 €, Zuwendung Land Berlin 1.528.896,21 €)

3. VORAUSSETZUNG FÜR DIE BAUFACHLICHE PRÜFUNG

3.1. GRUNDLAGEN

Die Bauunterlage wurde am 22.02.2023 zur baufachlichen Prüfung beim Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) eingereicht. Es handelt sich hierbei um eine beantragte nicht rückzahlbare Zuwendung gemäß § 44 BHO in Höhe von 1.757.896,21 € brutto Bundesmittel.

Der Beauftragung der Bauverwaltung (Beauftragung nach ZBau) ging ein Koordinierungsgespräch am 15.04.2021 zur Abstimmung voraus. An dem Gespräch per Videokonferenz nahmen Vertreterinnen und Vertreter der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien, der Senatsverwaltung für Kultur und Europa, des Landesdenkmalamtes, der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Berliner Immobilienmanagement GmbH sowie dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung teil.

Die vorliegenden Antrags- und Bauunterlagen wurden in einem reduzierten Umfang gem. Erlass BWII3-82011-3/3-1-1 vom 25. Juni 2021 „Vereinfachten Z-Bau-Verfahren (ZBau-Turbo)“ baufachlich geprüft. Die vorgesehene Zuwendung des Bundes beträgt 50% (1,76 Mio. € brutto) der Gesamtkosten der Maßnahme. Der Betrag ist gedeckelt, zusätzliche Mittel werden durch den Zuwendungsgeber nicht bereitgestellt.

Die ursprünglich geschätzten Gesamtkosten in Höhe von **2.262.733,51 € brutto** zur Realisierung der Gesamtmaßnahme sollten zunächst durch eine Anteilsfinanzierung des Bundes mit 50,0% in Höhe von

1.150.000 € brutto und durch Mittel des Landes mit 50,0% in Höhe von 1.150.000 € brutto bereitgestellt werden.

Verschiedene Ursachen (siehe dazu Punkt 9 – Kosten) führten jedoch bereits im Zuge der Erarbeitung der Bauunterlage zu einer Erhöhung der Gesamtkosten in Höhe von **3.515.800 € brutto**, die jeweils hälftig durch Bund und Land getragen werden sollten. Diese Kosten haben sich mit der Fertigstellung der Planung und finalen Einreichung der Bauunterlage nochmals erhöht und es lagen Gesamtkosten in Höhe von **3.744.203,52 € brutto** vor. Die Förderung durch Bundes- sowie Landesmittel ist über die Gesamtkosten in Höhe von 3.515.800,00 € brutto nicht mehr erweiterbar und es bestand eine **Finanzierungslücke** in Höhe von **228.403,52 €**. Nach der Einreichung der Bauunterlage wurden daher wirtschaftliche und konzeptionelle Anpassungen im Projekt geprüft und am 06.03.2023 eine aktualisierte Kostenberechnung mit Gesamtkosten in Höhe von **3.515.792,42 € brutto** zur Prüfung nachgereicht.

Die SenKultEuropa teilte per E-Mail vom 10.03.2023, entgegen vorheriger Aussagen, mit, dass die Mittel des Landes Berlin durch den Hauptausschuss (Berlin) noch freizugeben seien. Die **Finanzierungssicherheit** für die o.g. Gesamtmaßnahme über **3.515.792,42 € brutto** kann somit zum jetzigen Zeitpunkt nicht bestätigt, aber angenommen werden. Da die Maßnahme aus der Sanierung von zwei baukonstruktiv unabhängigen Baracken besteht, wäre auch eine Aufteilung in Maßnahmenpakete möglich. Das Ziel und der Zweck der Förderung würde mit der Sanierung nur einer Baracke weiterhin gegeben sein.

- **Auflage:** Die Finanzierungssicherheit der Landesmittel in Höhe von 1.757.896,21 € brutto ist zu bestätigen.

3.2. GENEHMIGTER STELLEN- UND RAUMBEDARFSPLAN

Nicht notwendiger Prüfungspunkt gemäß ZBau-Turbo-Verfahren Erlass BMI 82011-3/3-1-1 vom 25.06.2021.

3.3. VORLIEGENDE STELLUNGNAHMEN, GUTACHTEN

Der eingereichten Planung wurden folgende Stellungnahmen und Gutachten zu Grunde gelegt:

Datum	Ersteller	Titel
26.04.2022	KSG GmbH	Schadstoffgutachten
11.09.2015	GUP mbH	Überprüfung Gefahrstoffe
31.08.2022	RAO GmbH	Beratungsleistung zur Depotplanung

3.4. VOLLSTÄNDIGKEIT UND PRÜFFÄHIGKEIT DER ANTRAGSUNTERLAGEN

Durch die BIM wurde insgesamt 1 Ordner Bauunterlagen digital sowie in einfacher Ausführung in Papierform zur Entwurfsplanung für die Sanierung der Baracke 3 und die Teilsanierung der Baracke 4 am 22.02.2023 zur baufachlichen Prüfung eingereicht.

Während der Prüfung wurden durch die BIM am 06.03.2023 eine aktualisierte Kostenberechnung mit Kürzungen der Gesamtkosten beim BBR eingereicht.

Die Bauunterlagen wurden schlüssig aufgestellt, sie sind nach der Ergänzung am 06.03.2023 vollständig und prüffähig.

3.5. NACHWEIS DER PLANUNGSRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT

Der eingereichten Planung wurden folgende planungsrechtliche Abstimmungen bzw. Vorbescheide und Genehmigungen zu Grunde gelegt:

Datum	Ersteller	Titel
14.07.2022	Rother Architekten Designer	Besprechungsnotiz Untere Denkmalpflege
24.01.2023	Rother Architekten Designer	Besprechungsnotiz Untere Denkmalpflege und TGA

4. BAUGRUNDSTÜCK

4.1. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der westliche Teil mit den Baracken 1 -6 sowie der Baracke 13 im östlichen Teil des ehemaligen Zwangsarbeiterlagers befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Das Grundstück ist Bestandteil des Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin (SILB) und wird durch die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) vertreten.

4.2. GRÖÖE, LAGE UND ZUSCHNITT

Nicht notwendiger Prüfungspunkt gemäß ZBau-Turbo-Verfahren Erlass BMI 82011-3/3-1-1 vom 25.06.2021.

4.3. ÖFFENTLICHE UND NICHT ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG

Nicht notwendiger Prüfungspunkt gemäß ZBau-Turbo-Verfahren Erlass BMI 82011-3/3-1-1 vom 25.06.2021.

4.4. BAUGRUND

Laut Erläuterungsbericht TGA (S. 8) ist eine Rigole zur Entwässerung der Fläche vor der Baracke 3 bei Starkregenereignissen geplant. Es finden keine weiteren Maßnahmen den Baugrund betreffend statt.

5. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE BESTIMMUNGEN

5.1. BAUPLANUNGSRECHT

Nicht notwendiger Prüfungspunkt gemäß ZBau-Turbo-Verfahren Erlass BMI 82011-3/3-1-1 vom 25.06.2021.

5.2. BAUORDNUNGSRECHT

Der genehmigungspflichtigen Planung ist die Bauordnung für Berlin (BauOBl) sowie das Denkmalschutzgesetz Berlin zugrunde zu legen. Die Genehmigung des Bauvorhabens erfolgt durch die Oberste Bauaufsicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Ab dem Jahr 2005 wurden bereits Genehmigungen für die Sanierung der denkmalgeschützten Baracken 1, 2, 4 (Teilsanierung), 5 und 6 für die Nutzung als Dokumentationszentrum erteilt. Die einzureichende Genehmigungsplanung bezieht sich inhaltlich auf die bereits erteilten Genehmigungen.

Die **grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit** der Sanierung ist durch die zuständige Sachbearbeiterin bei der Unteren Denkmalpflege in Aussicht gestellt worden.

- **Auflage:** Die Baugenehmigung sowie die denkmalschutzrechtliche Genehmigung sind nach Erteilung einzureichen.

5.3. BRANDSCHUTZ

Nicht notwendiger Prüfungspunkt gemäß ZBau-Turbo-Verfahren Erlass BMI 82011-3/3-1-1 vom 25.06.2021.

5.4. WÄRMESCHUTZ

Nicht notwendiger Prüfungspunkt gemäß ZBau-Turbo-Verfahren Erlass BMI 82011-3/3-1-1 vom 25.06.2021.

5.5. SCHALLSCHUTZ

Nicht notwendiger Prüfungspunkt gemäß ZBau-Turbo-Verfahren Erlass BMI 82011-3/3-1-1 vom 25.06.2021.

5.6. BAUSCHADSTOFFE, ALTLASTEN, ENTSORGUNGSKONZEPT

Nicht notwendiger Prüfungspunkt gemäß ZBau-Turbo-Verfahren Erlass BMI 82011-3/3-1-1 vom 25.06.2021.

5.7. ERFÜLLUNG ERNEUERBARE-ENERGIEN-WÄRMEGESETZ

Nicht notwendiger Prüfungspunkt gemäß ZBau-Turbo-Verfahren Erlass BMI 82011-3/3-1-1 vom 25.06.2021.

5.8. NATUR- UND UMWELTSCHUTZ, ARTENSCHUTZ

Nicht notwendiger Prüfungspunkt gemäß ZBau-Turbo-Verfahren Erlass BMI 82011-3/3-1-1 vom 25.06.2021.

5.9. IMMISIONSSCHUTZ

Nicht notwendiger Prüfungspunkt gemäß ZBau-Turbo-Verfahren Erlass BMI 82011-3/3-1-1 vom 25.06.2021.

5.10. WASSERSCHUTZ

Nicht notwendiger Prüfungspunkt gemäß ZBau-Turbo-Verfahren Erlass BMI 82011-3/3-1-1 vom 25.06.2021.

5.11. DENKMALSCHUTZ

Nicht notwendiger Prüfungspunkt gemäß ZBau-Turbo-Verfahren Erlass BMI 82011-3/3-1-1 vom 25.06.2021.

5.12. ARBEITSSCHUTZ

Nicht notwendiger Prüfungspunkt gemäß ZBau-Turbo-Verfahren Erlass BMI 82011-3/3-1-1 vom 25.06.2021.

6. BERÜCKSICHTIGUNG BAUPOLITISCHER ZIELE

6.1. KUNST AM BAU

Gemäß der Abstimmung zwischen den Projektbeteiligten soll ausnahmsweise auf die Implementierung von Kunst am Bau verzichtet werden. Das Dokumentationszentrum als ehemaliges NS-Zwangsarbeiterlager hat in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz nur sehr behutsame Eingriffe erfahren. Ziel war es, den denkmalgeschützten Bestand auf den bauzeitlichen Originalzustand zurück zu führen und nur zwingend notwendige Räumlichkeiten für ein Dokumentationszentrum herzurichten. Der Rückbau auf den Originalzustand soll das Denkmalensemble für sich sprechen lassen und somit möglichst nur notwendige Veränderungen, insbesondere im Außenraum, erfahren.

6.2. NACHHALTIGES BAUEN

Die Sanierung des Gebäudebestandes und die Nutzbarmachung der zurzeit leerstehenden Flächen sind gegenüber einem Neubau nachhaltig. Aufgrund des Denkmalschutzkonzeptes und der Rückführung der Bestandsgebäude auf den Originalzustand, können Maßnahmen der Nachhaltigkeit nur in einem sehr begrenzten Umfang umgesetzt werden. Die gesamte Haustechnik soll gem. den geltenden Baustandards erneuert werden und die stark sanierungsbedürftigen Fenster sollen aufgearbeitet werden.

6.3. BARRIEREFREIES BAUEN

Die barrierefreie Konzeption kann, mit Ausnahme der Hausmeisterwerkstatt und des Wachsschutzbüros, bestätigt werden.

6.4. PLANUNGSWETTBEWERB

Wurde nicht durchgeführt.

7. RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENMAßE

7.1. UMSETZUNG DES RAUMPROGRAMMS

Nicht notwendiger Prüfungspunkt gemäß ZBau-Turbo-Verfahren Erlass BMI 82011-3/3-1-1 vom 25.06.2021.

7.2. FLÄCHENMASSE UND RAUMINHALT

Nicht notwendiger Prüfungspunkt gemäß ZBau-Turbo-Verfahren Erlass BMI 82011-3/3-1-1 vom 25.06.2021.

7.3. WIRTSCHAFTLICHKEIT HINSICHTLICH DER BEDARFSDECKUNG/ FLÄCHENKENNWERTE

Die Grundrisstruktur der Baracken basiert auf der von Albert Speers Generalbauinspektion entwickelten Archetypus des Lagers. Die Räume und Fensterpositionen entsprechen in ihren Abmessungen dem historischen Original und werden nur teilweise durch die Herausnahme von Trennwänden zur Schaffung größerer Flächen verändert. Da die ohnehin sehr beengte Raumsituation und Maßgabe denkmalrechtlicher Vorgaben zu einer zwangsläufig sehr optimierten Flächenausnutzung führt, kann die wirtschaftliche Bedarfsdeckung bestätigt werden.

8. PLANUNG UND KONSTRUKTION

8.1. ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN GRUNDLAGEN EINER VARIANTENUNTERSUCHUNG / MACHBARKEITSSTUDIE

Nicht notwendiger Prüfungspunkt gemäß ZBau-Turbo-Verfahren Erlass BMI 82011-3/3-1-1 vom 25.06.2021.

8.2. ENTWURF

Das Zwangsarbeiterlager wurde in den Kriegsjahren 1933/34 in Massivbauweise in einem sehr geringen Standard errichtet. In der Nachkriegszeit wurden die Baracken durch verschiedene Nachnutzungen unter Erhaltung der Kubatur in ihrer inneren Struktur z.T. stark überformt. Die noch nicht sanierten Baracken weisen gegenwärtig eine weitestgehend marode Bausubstanz auf.

Die rechteckigen eingeschossigen Baukörper sind von einem Flachdach überdeckt und teilunterkellert. Die Keller dienten ursprünglich als Luftschutzbunker. Die Untergeschosse selbst sind jedoch nicht Bestandteil der Zuwendungsmaßnahme. Innerhalb der Baukörper findet sich auf Grundlage des einheitlichen Typengrundrisses für Lagergebäude eine sich wiederholende Struktur von 5,00 m tiefen und 7,50 m langen Räumen mit jeweils zwei mittig angeordneten Fenstern, einer Zugangstür sowie einer Feuerstelle, die gleichförmig zu beiden Seiten des Mittelkorridors als Schornstein angeordnet waren. Ursprünglich waren die Korridore als auch die Fassaden der Baracken unverputzt und nicht gestrichen. Ziel der Sanierung ist die Kenntlichmachung der Dokumentations- und Begegnungsstätte als Gedenk-ort. Grundlage für die beantragte Sanierung der Baracken 3 und Teilsanierung der Baracke 4 soll die in den Jahren 2004/2005 von einer international besetzten Expertenkommission erarbeiteten Kriterien aus Material, Farb - und Detaillösungen bilden, die für das gesamte Dokumentationszentrum erarbeitet wurden.



Abb. 4 und 5: Bauzeitlich erhaltene Baracke 13 und sanierter Teilbereich Baracke 4

Nachkriegszeitliche Ergänzungen sollen auf das bauzeitliche Raster zurückgebaut werden und Fehlstellen ergänzt werden. Neue Elemente heben sich durch Materialität, Farbigkeit und Detailausbildung ab. Der Mittelgang soll analog zu Baracke 4 geschlossen gehalten werden. Vormauerungen und Putz werden entfernt.

Baracke 3

Der 30m lange und 13m breite Baukörper beherbergte nach dem Krieg Räumlichkeiten des Instituts für Immunbiologie, welches Anfang der 1990er Jahre geschlossen wurde. Seitdem steht das Gebäude leer. Es wurden lediglich in den vergangenen Jahren zwei Räume am westlichen Ende der Baracke für die Unterbringung des Wachschatzes und als Lager provisorisch genutzt. Im Jahr 2016 wurde das Dach erneuert und die Dachentwässerung sowie die Blitzschutzanlage instandgesetzt. Im Untergeschoss wurde im Jahr 2021 eine Be- und Entlüftungsanlage zum Feuchtemanagement der Baracke eingebaut. Die aufsteigende Feuchtigkeit in den Kellerräumen führt an Wänden, Decken und haustechnischen Anlagen durch Kondensation zu Schäden an der Substanz. Die Maßnahme wurde als Pilotprojekt durchgeführt, um Erkenntnisse zu sammeln, wie die Bausubstanz der Baracken dauerhaft vor Feuchtigkeit geschützt werden kann. Gemäß Erläuterungsbericht TGA (S. 15) kann der Betrieb nach erfolgter längerfristiger Beobachtung (2 Jahre) als erfolgreich eingestuft werden.

Die gegenwärtige Gebäudesubstanz befindet sich in einem schlechten Zustand. Räume sind feucht, Fenster undicht und stark sanierungsbedürftig. Die Haustechnik ist marode. Derzeit sind die Fassaden mit Strukturputz und einem beigen Anstrich versehen. Beide entsprechen nicht dem originalen Erscheinungsbild. Im Bereich des Fassadensockels finden sich starke Beschädigungen durch Spritzwasser. Der Kellerabgang ist derzeit überdacht und ohne Entwässerung, Treppe- und Treppenmauerwerk sowie Luftschutztür weisen z.T. massive Feuchteschäden auf. Mit Ausnahme von zwei Schornsteinen, sind im Mittelgang alle Schornsteine erhalten geblieben. Die bauseitigen Veränderungen durch die ehemalige Institutsnutzung sind im Inneren des Gebäudes bis heute verblieben und bspw. durch nachträglich eingezogene Wände sichtbar.

Geplant ist, die Räume für den Wachschatz und die Hausmeisterwerkstatt am westlichen Gebäudeende, mit direktem Blick auf das Haupttor, unterzubringen. Zugehörige Nebenfunktionen, wie Umkleide, WC, Teeküche und Haustechnik werden ebenfalls in diesem Teilbereich angesiedelt. Am östlichen Gebäudeende sollen, ggü. dem Eingang der Dauerausstellung in Baracke 4, eine Cafeteria mit Selbstbedienungsangebot sowie dazugehörigen WCs für die Besucherinnen und Besucher des Dokumentationszentrums entstehen. Mittig der Raumschneise sind Archivräume, ein Depotraum für Großexponate und Lagerräume für Ausstellungsmittel verortet. Ebenso finden sich dort Büroräume. Die drei Nutzungsbereiche sind jeweils mit einer Glastür im Flurbereich voneinander abgetrennt.

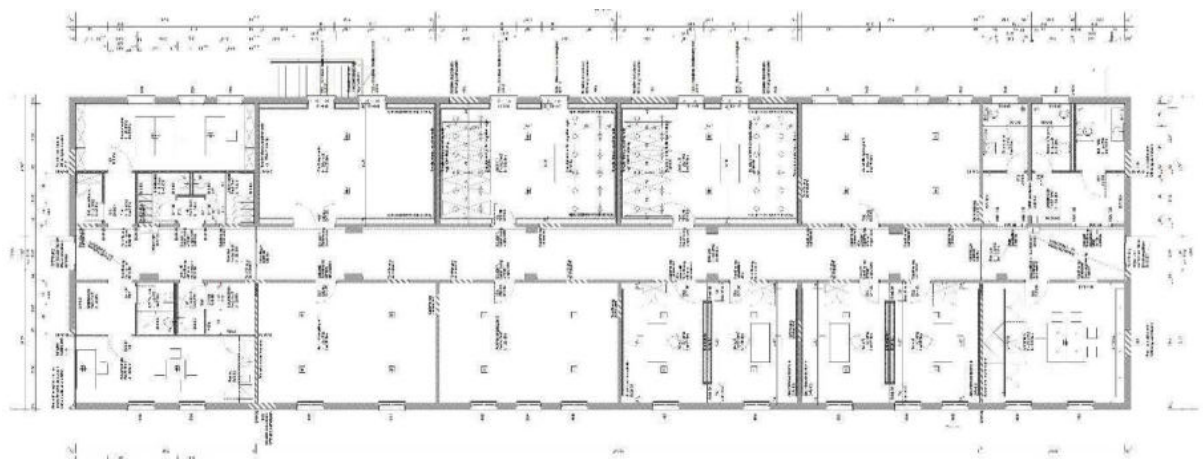


Abb. 6: Grundriss Planung Baracke 3

Der nicht bauzeitliche Strukturputz an der Fassade soll, bis auf eine dünne Schicht, abgefräst werden und eine Homogenisierungsputzschicht zur Angleichung an die anderen Baracken erhalten. Der äußere Sockelbereich wird mit Zementputz und einem zusätzlichen Abdichtungsmittel saniert. Die Fenster sollen aufgearbeitet und ertüchtigt werden. Eine Sonderlösung stellt eine neue Fensteröffnung im Wachschutzbüro dar, um den Blick auf den Haupteingang zu gewährleisten. Auch die Innenräume sollen auf die bauzeitliche Substanz zurückgebaut werden und nachträgliche Einbauten von Wänden und weitere Details entfernt werden. Alle nicht bauzeitlichen Türen sollen durch neue Türen ersetzt werden, die auch die Barrierefreiheit gewährleisten. Die beiden fehlenden Schornsteine im Mittelgang werden durch Lichtobjekte ersetzt, die der Kubatur der Schornsteine folgen. Aufgrund des mangelhaften Schallschutzes sollen in den Büros Schallschluckvorsatzschalen aus Gipskarton installiert werden. Die Hausmeisterwerksatt und das Wachschutzbüro sollen mit Schreib- und Arbeitstischen sowie Schränken und Sitzmöbeln eingerichtet werden. Die Cafeteria erhält einen Tresen und eine Möblierung mit Tischen und Stühlen. Das gesamte Gebäude soll mit Materialien, Oberflächen und Farben ausgestattet werden, die nach den Gestaltungsvorgaben des Expertengremiums erfolgt sind und in den bereits ausgebauten Baracken zur Anwendung gekommen sind.

Die gesamte Haustechnik der Baracke 3 soll erneuert werden. Die Wärmeversorgung erfolgt von der Baracke 4 aus. Wasser, Abwasser, Stromversorgung, Beleuchtung, Sicherheitstechnik und ein Datenetzwerk werden neu errichtet. Das Gebäude erhält eine neue Bodenplatte aus Stahlbeton. Der Einbau einer Fußbodenheizung ist vorgesehen. In den beiden Archivräumen und im Depotraum für Großexponate sollen Originaldokumente aus Papier/Pappe sowie Originalmöbel gelagert werden. Zum Schutz vor Feuchtigkeit, Schädlingen und weiteren Umwelteinflüssen ist für diese Räume gem. Gutachten zur Depotplanung eine Klimaanlage mit Quellbelüftung vorgesehen. Die erforderliche technische Ausrüstung ist im Untergeschoss verortet. Die o.g. drei Räume sollen des Weiteren mit einer Brandlöschanlage, die mittels Löschgas betrieben wird, ausgestattet werden. Das Gebäude erhält zudem eine Brandmeldeanlage (BMA). Alle Fenster und Eingangstüren sollen Magnetkontakte erhalten, die zur bestehenden Einbruchmeldeanlage aufgeschaltet werden. Des Weiteren werden Bewegungsmelder installiert.

In der eingereichten Bauunterlage wurden Kosten für die Möblierung der Räumlichkeiten mit Tischen und Stühlen eingestellt sowie für die Installation von je zwei Bodentanks für Büro- und Archivräume, um die Raumnutzung flexibel zu halten. Aus Kostengründen wurden diese Maßnahmen (außer die Möblierung der Cafeteria) nun zurückgestellt, da die kalkulierten Baukosten die zur Verfügung stehende Fördersumme überschreiten. Die Möblierung soll vorerst aus Altbeständen des Dokumentationszentrums erfolgen.

Baracke 4

Der Baukörper ist mit 44m x 13m länger als die benachbarte Baracke 3, aber ebenfalls teilunterkellert. Analog zur Baracke 3, wurde auch die Baracke 4 nach dem Krieg durch das Institut für Immunbiologie genutzt und stand danach leer. Das Dach und die Dachentwässerung sowie die Blitzschutzanlage wurden im Jahr 2016 instandgesetzt. Im gleichen Jahr wurde der westliche Gebäudeteil für die Dauerausstellung über die Geschichte der italienischen Militärinternierten ausgebaut. Der östliche Teil ist bis heute ungenutzt und soll im Rahmen der Fördermaßnahme saniert und ausgebaut werden.

Die Spuren der Nachnutzung durch das Institut sind auch im östlichen Teil der Baracke 4 zu finden. Im Zuge des Teilausbaus wurden alle Fenster, überwiegend nicht originale Kastenfenster, restauriert. Sechs zerstörte Fenster wurden nach bauzeitlichem Vorbild ersetzt. Die beiden Eingangstüren, jeweils an jedem Ende des Mittelflurs angeordnet, wurden unter Anwendung von thermisch getrennten Stahlprofilen hergestellt. In diesem Zuge wurden auch die Fassaden saniert. Der Putz wurde entfernt und repariert und der schadhafte Kellereingang saniert. Des Weiteren wurde im gesamten Gebäude der

hohlstehende Putz im Korridor abgeschlagen und der PVC-Belag auf die bauzeitliche Zementestrich ebene zurückgebaut. Im östlichen Korridor sind alle bauzeitlichen Schornsteine erhalten.

Der Keller ist aufgrund des unbefestigten Bodens und des ca. 30cm unter Kellerniveau liegenden Grundwasserspiegels durch Kondensationsfeuchte belastet. Eine Be- und Entlüftungsanlage wurde im Untergeschoss der Baracke 4 nicht installiert. Im nicht ausgebauten Ostteil befindet sich der Haustechnikraum, der eine Gastherme und die Elektrounterverteilung beinhaltet. Die weitere Haustechnik in der Baracke ist stillgelegt. Alle Fenster der Baracke 4 wurden im Zuge des Teilausbaus im Jahr 2016 mit Magnetkontakten mit Aufschaltung auf die Alarmanlage ausgestattet.

Es ist geplant, in dem noch unsanierten Teilabschnitt, in der nördlichen Spange Werkstätten/Schaudepots unterzubringen. Am Gebäudeende sollen Besucher-WCs und der Haustechnikraum entstehen. Gegenüberliegend ist die Errichtung von zwei Seminarräumen und ein Lager für Kataloge und Flyer geplant. Weiterhin ist vorgesehen, die Ausstellung im sanierten Teilbereich während der Baumaßnahmen, bis auf kurze Unterbrechungen, weiter zu betreiben. Die Maßnahmen zur Interimslösungen wurden in der Planung berücksichtigt.

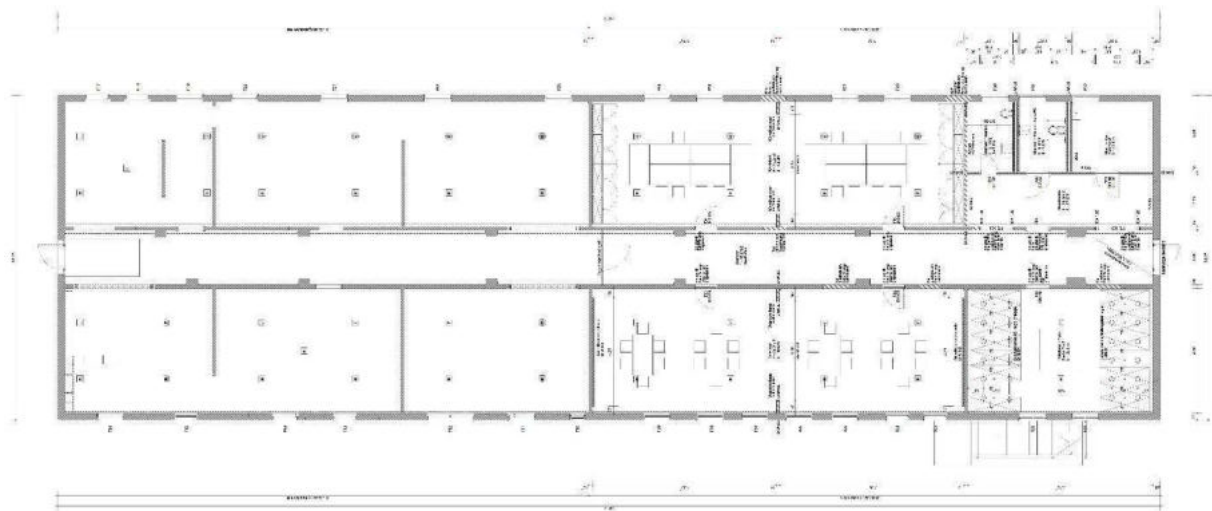


Abb. 7: Grundriss Planung Baracke 4

Aufgrund des identischen Aufbaus der Baracken, sollen, analog zu Baracke 3, auch im vorliegenden Ostteil die Innenräume auf die bauzeitliche Substanz zurückgebaut werden und der Fußboden eine Stahlbetondecke sowie eine Fußbodenheizung erhalten. Nicht bauzeitliche Türen sollen durch neue Türen ersetzt werden und zwei erhaltene bauzeitliche Türen sollen aufgearbeitet werden. Die Seminarräume erhalten zur Verbesserung der Schallschutzqualität Gipskarton-Schallschluckvorsatzschalen. Neue Einbauten richten sich in Materialität, Oberfläche und Farbigkeit ebenso an dem vorgegebenen Gestaltungskanon aus. Die gesamte Haustechnik soll auch in dieser Baracke erneuert werden. Der Einsatz von Fernwärme wurde geprüft. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist im Rahmen der Maßnahme nicht realisierbar, da sich in der näheren Umgebung der Liegenschaft keine Fernwärmeleitungen befinden. Es wurden zusätzlich der Einsatz von Wärmepumpensystemen, Solarthermie und Pelletheizungen in Betracht gezogen. Im Ergebnis sind die Systeme wegen ihres Flächenbedarfs nicht mit dem Denkmalschutz vereinbar. Die Wärmeversorgung wird über den bestehenden Gasanschluss (Erdgas) gewährleistet. Das gesamte Gebäude erhält ebenfalls eine Brandmeldeanlage (BMA).

Aufgrund der vorgesehenen Anpassung der Kosten entfällt die geplante Be- und Entfeuchtungsanlage im Kellergeschoss, die analog zu Baracke 3 ausgeführt werden sollte. Laut ZE soll nach erfolgter Auswertung des Pilotprojektes in Baracke 3 und bei positivem Ergebnis, eine Be- und Entfeuchtungsanlage

im Rahmen des Bauunterhalts der BIM finanziert und umgesetzt werden. Es wird aus baufachlicher Sicht dringend empfohlen, im Keller ebenfalls Maßnahmen zur Regulierung des Feuchteniveaus vorzusehen.

Des Weiteren entfallen die vorgesehenen Rollregalanlagen im Lager für Kataloge und Flyer. Diese sollen durch Standregale aus Restbeständen des Dokumentationszentrums ersetzt werden. Weiterhin entfallen auch hier die geplanten zusätzlichen Bodentanks in den Seminarräumen, in den Werkstatt-/Schaudepoträumen und im Kataloglager. Die Ausstattung aus Tischen und Stühlen in den Seminarräumen und in den Werkstatt-/Schaudepoträumen wird ebenfalls nicht im Rahmen der Fördermaßnahme umgesetzt.

- **Auflage:** Es ist mitzuteilen, wann die Auswertung des Pilotprojektes der Be- und Entfeuchtungsanlage in Baracke 3 erfolgt und abgeschlossen sein wird.
- **Auflage:** Im Keller der Baracke 4 sind Maßnahmen zur Feuchtere regulierung vorzusehen. Konkrete Maßnahmen und ein Zeitplan zur Umsetzung und Inbetriebnahme der Maßnahme sind unverzüglich nach der Auswertung des Pilotprojektes vorzulegen. Sollte sich die Be- und Entlüftung der Baracke 3 etabliert haben, wird empfohlen, auch für den Keller der Baracke 4 eine solche Anlage zu installieren.

8.3. PLANUNG, KONSTRUKTION UND BAUNE BENKOSTEN NACH KGR

KGR 100 – 600

Nicht notwendiger Prüfungspunkt gemäß ZBau-Turbo-Verfahren Erlass BMI 82011-3/3-1-1 vom 25.06.2021.

KGR 700 – Baunebenkosten

Für die Planung der Maßnahme wurden Leistungen für Objektplanung, technische Gebäudeausrüstung, Tragwerksplanung, Bauphysik, Brandschutz und Beratung zur Depotplanung vergeben bzw. die Beauftragung ist im weiteren Planungsfortschritt geplant.

Die geschätzte Auftragssumme für die Architektenleistungen lag unter dem Schwellenwert (2021 = 214.000 €). Es wurden aus den nachfolgenden Gründen keine weiteren Vergleichsangebote eingeholt und der Auftrag im Ergebnis direkt vergeben. Das beauftragte Büro Rother Architekten Designer wurde bereits in der Vergangenheit in den Jahren 2005 und 2014 für die Sanierung der Baracken 1, 2, 5, und 6 sowie der östlichen Hälfte der Baracke 4 beauftragt. Aus diesem Grund hat vor Einreichung der Bauunterlage eine baufachliche Beratung seitens der Bauverwaltung zur Vergabe der Objektplanung stattgefunden. Das geplante Gesamtprojekt (Vertrag 2005) und auch die Sanierung der Baracken 5 und 6 (Vertrag 2014) wurde durch Zuwendungen des Landes Berlin (vertreten durch die SPI, bzw. BIM) finanziert. Daher war für beide Beauftragungen das öffentliche Vergaberecht einzuhalten. Die Auftragswerte beider Verträge lagen zwar jeweils unter dem damals geltenden Schwellenwert, jedoch wurden ebenso wenig Vergleichsangebote vor Beauftragung eingeholt. Dass diese Leistungen ohne jeden Wettbewerb an einen Bieter vergeben wurden, ist grundsätzlich vergaberechtlich zu beanstanden. Trotz der Versäumnisse der Vergangenheit war eine Klärung der Vergabe für die beantragte Barackensanierung zu klären. Aufgrund der Vorbefassung des Büros Rother stellte sich die Frage nach dem Urheberrecht, welches in den bereits geschlossenen Verträgen vereinbart wurde, da eine mit dem Denkmalschutz abgestimmte Gesamtkonzeption entwickelt wurde, die auch bei der Sanierung der Baracken 3 und 4 wieder Anwendung finden soll. Fraglich war, ob eine urheberrechtsfähige Planung des Büros Rother vorliegt. Ob ein Zivilgericht die Urheberrechtsfähigkeit der Planung im Streitfalle bestätigen

oder ablehnen würde, kann nicht mit letzter Sicherheit prognostiziert werden. Gemäß § 14 Abs. 4 Nr. 2 c) VgV kann ein Auftrag (oberhalb der geltenden Schwellenwerte) direkt an ein Unternehmen vergeben werden, wenn der Auftrag wegen des Schutzes von ausschließlichen Rechten, insbesondere gewerblichen Schutzrechten, nur von diesem Unternehmen erbracht werden kann. Das Urheberrecht ist ein solches ausschließliches Recht. Im Ergebnis wurde der Auftrag mit einem geschätzten Auftragswert unter dem Schwellenwert direkt an Rother Architekten Designer vergeben.

Sämtliche weitere freiberufliche Leistungen wurden in ihrer Auftragssumme jeweils unterschwellig geschätzt. Die Technische Gebäudeausrüstung, die Tragwerksplanung und die Aufstellung des Brandschutzkonzeptes wurden freihändig unter Einholung von jeweils drei Angeboten vergeben. Für die Beratungsleistung zur Depotplanung und zur Thermischen Bauphysik wurde hierbei der Sonderfall einer Direktbeauftragung (Beauftragung eines einzigen Angebotes) in Anspruch genommen. Auf Grund der sehr geringen Auftragssumme (unter 5.000€) konnte hier auf die Einholung von mehreren Angeboten verzichtet werden.

Die nicht-delegierbaren Bauherrenleistungen und die Projektsteuerung werden von der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) wahrgenommen und sind nicht Teil des Antrages, da die Leistungen der BIM nicht förderfähig sind.

- **Hinweis:** Die Verordnung (EU) 2022/576 - Sanktionen gegen Russland - ist bei der weiteren Auftragsvergabe und bei bereits bestehenden Verträgen anzuwenden.
- **Hinweis:** Die Abfragepflicht gem. § 6 Abs. 1 WRegG im Wettbewerbsregister ist zu beachten.

9. KOSTEN

9.1. ANGEMESSENHEIT DER KOSTEN

Es werden mit der eingereichten Bauunterlage insgesamt **3.744.203,52 €** brutto zum Ansatz gebracht. Diese Kosten beinhalten Risikokosten in Höhe von 458.000,00 € brutto sowie Kosten für Ausstattung in Höhe von 97.905,76 € brutto. Gegenüber der Kostenschätzung des Projektantrages aus Mai 2020 von **2.262.734 €** brutto entstand im Zuge des Planungsfortschrittes mit Vorlage der Bauunterlage somit eine Kostensteigerung von rd. 65 % in Höhe von insgesamt **1.481.470 €** brutto.

Kostengruppe	Kosten brutto Antrag Mai 2020	Kosten brutto BU Feb 2023	Differenz Kostensteigerung
100	- €	- €	- €
200	- €	- €	- €
300	1.161.779,18 €	1.641.879,02 €	480.099,84 €
400	565.160,75 €	868.313,25 €	303.152,50 €
500	- €	- €	- €
600	54.740,00 €	97.905,76 €	43.165,76 €
700	481.053,58 €	678.105,49 €	197.051,91 €
Baukosten brutto	2.262.733,51 €	3.286.203,52 €	1.023.470,01 €
Risikokosten	- €	458.000,00 €	458.000,00 €
Gesamtkosten brutto	2.262.733,51 €	3.744.203,52 €	1.481.470,01 €

Tabelle 01: Darstellung Kostensteigerung

Die Kostensteigerung in der aktuellen Kostenberechnung gegenüber dem zum Antrag festgesetzten Kostenrahmen resultiert zum einen aus der Aufstellung der Kosten auf Grundlage einer detaillierteren Planungsschärfe sowie Erkenntnissen zur Marktsituation aus Ergebnissen aktueller Ausschreibungen und Indexsteigerungen als Hauptursache. Zum anderen wurde in der Baracke 4 die Be- und Entlüftungsanlage im Untergeschoss ergänzt. Des Weiteren wurde ein Risikozuschlag von 15% im Einzelnen mit diversen Ursachen in den aktuellen Kosten veranschlagt.

Der Kostenrahmen bei Antragsstellung kann, gemessen an Bedarf und Zielformulierung, dennoch als angemessen bewertet werden. Aufgrund der massiven Baupreissteigerungen bedingt durch die Corona-Pandemie und den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine sowie durch Erkenntnisse durch die detailliertere Planung sind die Kostensteigerungen nachvollziehbar.

Da die eingereichten Kosten der Bauunterlage für die Sanierung beider Baracken die Gesamthöhe der Zuwendungen des Landes Berlin sowie des Bundes übersteigt (siehe 3.1 Grundlagen) hat der Zuwendungsempfänger nach Einreichung der BU Positionen im Leistungsverzeichnis gekürzt und eine aktualisierte Kostenberechnung eingereicht.

Kostengruppe	Kosten brutto Feb 2023	Kosten brutto März 2023	Differenz Kosteneinsparung	Begründung
100	- €	- €	- €	
200	- €	- €	- €	
300	1.641.879,02 €	1.585.703,58 €	56.175,44 €	Entfall Be- und Entlüftungsanlage UG u. Rollregalanlage Baracke 4
400	868.313,25 €	836.671,15 €	31.642,10 €	Entfall Be- und Entlüftungsanlage UG Baracke 4, Reduzierung Bodentanks beide Baracken
500	- €	- €	- €	
600	97.905,76 €	4.444,65 €	93.461,11 €	Wegfall Ausstattung Baracke 4
700	678.105,49 €	630.973,04 €	47.132,45 €	Reduzierung Ansatz Honorare
Baukosten brutto	3.286.203,52 €	3.057.792,42 €	228.411,10 €	
Risikokosten	458.000,00 €	458.000,00 €	- €	
Gesamtkosten brutto	3.744.203,52 €	3.515.792,42 €	228.411,10 €	

Tabelle 02: Reduzierung Kosten

Die Planung entspricht weiterhin dem Zweck und Ziel der Förderung. Es wird empfohlen, die entfallenen Maßnahmen zeitnah nachzuholen. Bezüglich der Be- und Entlüftungsanlage siehe Punkt 8.2 Entwurf Baracke 4.

Es werden mit den korrigierten Kosten nunmehr insgesamt **3.515.792,42 €** brutto zum Ansatz gebracht. Diese Kosten beinhalten Risikokosten in Höhe von 458.000,00 € brutto sowie Kosten für Ausstattung in Höhe von 4.444,65 € brutto.

In der folgenden Kostenbewertung werden die Gesamtbaukosten (KGR 300-700) ohne 15% Risikokosten berücksichtigt. Es werden für die Gesamtbaukosten (KGR 300-700) **3.057.792,42 €** zum Ansatz gebracht. Dies entspricht **3.209 €/m² BGF** (bei insgesamt 953 m² BGF). Die Bauwerkskosten (KGR 300+400) betragen rd. **2.422.375 €**, was **2.542 €/m² BGF** entspricht. Für die KG 300 werden insgesamt **1.585.703,58 €** brutto zum Ansatz gebracht. Die ermittelten Kosten entsprechen **1.664 €/m²** und ca.

65 % der Bauwerkskosten (KG 300+400). Für die KG 400 werden insgesamt **836.671,15 €** brutto zum Ansatz gebracht. Die ermittelten Kosten entsprechen **878 €/m²** und ca. 34% der Bauwerkskosten (KG 300+400).

Die Sanierung entspricht aufgrund des Gebäudetypus einer Zwangsarbeiterunterkunft, die unter Denkmalschutz stehen, nicht den herkömmlichen Standards im Bauwesen. Die Kosten für die Sanierung sind daher sehr spezifischen Leistungen zugeordnet und basieren auf Erfahrungen der bereits sanierten Baracken auf dem Grundstück. Ein Kostenvergleich mit nach PLAKODA oder BKI Kostenplanung ist mangels Vergleichsobjekten nicht durchführbar. Aus den angegebenen Kosten wurden stichprobenartig einzelne Leistungspositionen mit Werten nach BKI Positionen nach Stand IV / 2022 (*Baupreisindex IV / 2022 (Bürogebäude): 157,2 (derzeit aktuellster veröffentlichter Wert) siehe: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>*) abgeglichen. Die zum Ansatz gebrachten Kosten sowie Mengenansätze erscheinen plausibel und sind nachvollziehbar. Die aktuelle Situation im Baugewerbe bleibt aufgrund von Materialknappheit, sehr hohen Preisen und Personalmangel weiterhin angespannt und bleibt ein grundsätzliches Kostenrisiko.

Bewertung der KG 100 (Grundstück):

Für die KG 100 werden keine Kosten zum Ansatz gebracht.

Bewertung der KG 200 (Herrichten und Erschließen):

Für die KG 200 werden keine Kosten zum Ansatz gebracht.

Bewertung der KG 300 und 400 (Bauwerk – Baukonstruktion und Technische Anlagen):

Durch den stichprobenhaften Vergleich mit Leistungspositionen und Baupreisen abgerechneter Baumaßnahmen nach BKI (Positionen) lassen sich die für die Kostengruppe 300 und 400 berücksichtigten Kosten als auskömmlich und für ein Projekt mit dem Anspruch an eine hohe Ausführungsqualität als angemessen bewerten. Die aktuelle Konjunktur auf dem Baumarkt ist jedoch weiterhin steigend und bleibt ein grundsätzliches Kostenrisiko.

Bezüglich der Demontage und Entsorgung der alten Heizungsanlage in Baracke 3 wird im Erläuterungsbericht TGA (S.12) dargelegt, dass mit schadstoffhaltigen Materialien zu rechnen sei und keine Kosten für die Entsorgung in KGR 400 eingestellt wurden. Aus dem Leistungsverzeichnis geht nicht eindeutig hervor, ob die Kosten für die Entsorgung in KGR 300 berücksichtigt wurden.

Bewertung der KG 500 (Außenanlagen):

Für die KG 500 werden keine Kosten zum Ansatz gebracht.

Bewertung der KG 600 (Ausstattung und Kunstwerke):

Es werden für die KG 600 insgesamt rd. 4.444,65 € brutto zum Ansatz gebracht. Diese Kosten beinhalten ausschließlich die Möblierung der Cafeteria in der Baracke 3.

Bewertung der KG 700 (Baunebenkosten):

Die Summe der detaillierten Kostenerfassung der Honorare entspricht nicht der in der Gesamtkostenaufstellung berücksichtigten Ansatz für die KGR 700. Die Unterlagen sind untereinander abzustimmen und anzupassen. Da einige Honorare zum jetzigen Zeitpunkt lediglich geschätzt werden können, die Honorare für bspw. Prüffingenieure noch nicht aufgelistet sind und aufgrund von Planungsänderungen mit Honoraranpassungen bzw. Nachträgen zu rechnen ist, wird ohnehin noch weiterer Anpassungsbedarf entstehen. Die Baunebenkosten der KG 700 werden in der Gesamtkostenaufstellung mit insgesamt 630.973,04 € brutto angegeben. Die Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen, Gutachten und Beratung entsprechen 26% der Gesamtbaukosten (KG 200-700) / Bauwerkskosten (KG 300+400).

Der Ansatz wird aus baufachlicher Sicht als angemessen bewertet, da es sich um die Sanierung denkmalgeschützter Bestandsgebäude, die aufgrund ihrer menschenunwürdigen Historie als Zwangsarbeiterlager einen besonders sensiblen Umgang und damit erhöhten Aufwand in der Planung erfordern.

- **Auflage:** Die Kosten der KGR 700 (Baunebenkosten) sind im Verlauf des Projektes regelmäßig auf den aktuellen Stand zu bringen und vorzulegen.
- **Auflage:** Es ist mitzuteilen, ob Kosten für die Entsorgung schadstoffhaltiger Materialien aus technischen Anlagen in der Kostenberechnung berücksichtigt wurden.

9.2. OPTIMIERUNGSMÖGLICHKEITEN

Es können keine Möglichkeiten der Kostenoptimierung aufgezeigt werden, ohne die durch den Zweck vorgegebenen baulichen und nutzungstechnischen Qualitäten zu reduzieren.

9.3. VORSTEUERABZUGSBERECHTIGUNG

Der Zuwendungsempfänger ist nach eigener Angabe nicht vorsteuerabzugsberechtigt.

9.4. DARSTELLUNG DER KOSTEN

Die Gegenüberstellung der Kosten vor und nach der Prüfung weist keine Abweichungen auf.

Kostengruppe	Kosten brutto BU eingereicht	Kosten brutto BU geprüft	Mehr- und Minderkosten BU geprüft
100	- €	- €	- €
200	- €	- €	- €
300	1.585.703,58 €	1.585.703,58 €	- €
400	836.671,15 €	836.671,15 €	- €
500	- €	- €	- €
600	4.444,65 €	4.444,65 €	- €
700	630.973,04 €	630.973,04 €	- €
Baukosten brutto	3.057.792,42 €	3.057.792,42 €	- €
Risikokosten	458.000,00 €	458.000,00 €	- €
Gesamtkosten brutto	3.515.792,42 €	3.515.792,42 €	- €

Tabelle 03: Darstellung Kosten nach Prüfung

10. RISIKEN / BAUPREISSTEIGERUNGEN

10.1. BEWERTUNG RISIKOKOSTEN

Nicht notwendiger Prüfungspunkt gemäß ZBau-Turbo-Verfahren Erlass BMI 82011-3/3-1-1 vom 25.06.2021.

10.2. BEWERTUNG RISIKOMANAGEMENT

Nicht notwendiger Prüfungspunkt gemäß ZBau-Turbo-Verfahren Erlass BMI 82011-3/3-1-1 vom 25.06.2021.

10.3. BEWERTUNG BAUPREISSTEIGERUNGEN

Nicht notwendiger Prüfungspunkt gemäß ZBau-Turbo-Verfahren Erlass BMI 82011-3/3-1-1 vom 25.06.2021.

11. TERMINE

11.1. ÜBERSICHT DER WICHTIGSTEN MEILENSTEINE

05.05.2020	Formlose Anfrage
15.04.2021	Koordinierungsgespräch
18.05.2021	Leistungsbeginn Freiberuflich Tätiger
08.05.2018	Einreichung Antrags- und Bauunterlage zur baufachlichen Prüfung
Mai 2023	Geplanter Beginn Bauarbeiten
März 2024	Geplante Fertigstellung

11.2. RISIKEN, AUFFÄLLIGKEITEN UND OPTIMIERUNGSMÖGLICHKEITEN

- **Hinweis:** Es wird empfohlen, regelmäßige Besprechungen mit den Projektbeteiligten zu initiieren, um den notwendigen Austausch und Informationsfluss zu gewährleisten.

12. PROJEKTORGANISATION, PERSONALKAPAZITÄT BAUHERR

12.1. BEWERTUNG PROJEKTORGANISATION

Nicht notwendiger Prüfungspunkt gemäß ZBau-Turbo-Verfahren Erlass BMI 82011-3/3-1-1 vom 25.06.2021.

12.2. BEWERTUNG PERSONELLE KAPAZITÄT

Nicht notwendiger Prüfungspunkt gemäß ZBau-Turbo-Verfahren Erlass BMI 82011-3/3-1-1 vom 25.06.2021.

13. ANLAGEN

Anlage 01: Kostenprüfblatt Anhang 7 RZBau

Anlage 02: Baufachliche Bedingungen, Hinweise und Auflagen

Anlage 03: Vergabekonzeption des ZE

Aufgestellt: 23.03.2023



Annika Ackermann

Zugestimmt:



Gesa Petersen

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

Referat A2 - Projektentwicklung, Wettbewerbe, Zubehörsbau, Landschafts- und Innenarchitektur, Kunst am Bau

Bearbeiterin: Annika Ackermann

Baufachliche Auflagen und Hinweise

ANZUWENDENDE RICHTLINIEN

Es sind jeweils die aktuellen Ausgaben zu verwenden.

- ➔ **Leitfaden Nachhaltiges Bauen**
(Herausgegeben vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat)
- ➔ **Brandschutzleitfaden für Gebäude des Bundes**
(Herausgegeben vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat)
- ➔ **Leitfaden Printmedien und Bauschilder**
(Herausgegeben vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat)
- ➔ **AMEV- Richtlinien ohne die Arbeitshilfe – Energie und Kosten in Wettbewerben 2016 –**
(Aufgestellt und herausgegeben vom Arbeitskreis Maschinen- und Elektrotechnik staatlicher und kommunaler Verwaltungen)
- ➔ **Der Erlass zur Beschaffung von Holzprodukten – Gemeinsamer Leitfaden**
(Erlass BI7 – 81064.03/03 vom 30.11.2017)
- ➔ **Das Muster „Erklärung zur Verwendung von Holzprodukten“ (VHB Formblatt 248) ist vom Bieter dem Angebotsschreiben beizufügen.**
- ➔ **Lieferengpässe und Preissteigerungen wichtiger Baumaterialien als Folge des Ukraine-Kriegs**
(Erlass BWI7-70437/9#4 des BMWBS vom 22.06.2022 und Folgeerlass B II 6 - 70437/9#4 vom 06.12.2022)
- ➔ **Die Vorschriften des Schall- und Wärmeschutzes nach DIN 4108 und DIN 4109 und das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden - Gebäudeenergiegesetz (GEG) sind zu beachten.**
- ➔ **DIN 18040-1: Behindertengerechtes Bauen und Leitfaden Barrierefreies Bauen**
(Herausgegeben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat)
- ➔ **Die Abfragepflicht gem. § 6 Abs. 1 WRegG im Wettbewerbsregister ist zu beachten.**
- ➔ **Die Verordnung (EU) 2022/576 - Sanktionen gegen Russland - ist anzuwenden.**

3.1. GRUNDLAGEN

- **Auflage:** Die Finanzierungssicherheit der Landesmittel in Höhe von 1.757.896,21 € brutto ist zu bestätigen.

5.1. BAUORDNUNGSRECHT

- **Auflage:** Die Baugenehmigung sowie die denkmalschutzrechtliche Genehmigung sind nach Erteilung einzureichen.

8.1. ENTWURF

- **Auflage:** Es ist mitzuteilen, wann die Auswertung des Pilotprojektes der Be- und Entfeuchtungsanlage in Baracke 3 erfolgt und abgeschlossen sein wird.
- **Auflage:** Im Keller der Baracke 4 sind Maßnahmen zur Feuchtere regulierung vorzusehen. Konkrete Maßnahmen und ein Zeitplan zur Umsetzung und Inbetriebnahme der Maßnahme sind unverzüglich nach der Auswertung des Pilotprojektes vorzulegen. Sollte sich die Be- und Entlüftung der Baracke 3 etabliert haben, wird empfohlen, auch für den Keller der Baracke 4 eine solche Anlage zu installieren.

8.2. PLANUNG, KONSTRUKTION UND BAUNE BENKOSTEN NACH KGR

- **Hinweis:** Die Verordnung (EU) 2022/576 - Sanktionen gegen Russland - ist bei der weiteren Auftragsvergabe und bei bereits bestehenden Verträgen anzuwenden.
- **Hinweis:** Die Abfragepflicht gem. § 6 Abs. 1 WRegG im Wettbewerbsregister ist zu beachten.

9.1. ANGEMESSENHEIT DER KOSTEN

- **Auflage:** Die Kosten der KGR 700 (Baunebenkosten) sind im Verlauf des Projektes regelmäßig auf den aktuellen Stand zu bringen und vorzulegen.
- **Auflage:** Es ist mitzuteilen, ob Kosten für die Entsorgung schadstoffhaltiger Materialien aus technischen Anlagen in der Kostenberechnung berücksichtigt wurden.

11.1. RISIKEN, AUFFÄLLIGKEITEN UND OPTIMIERUNGSMÖGLICHKEITEN

- **Hinweis:** Es wird empfohlen, regelmäßige Besprechungen mit den Projektbeteiligten zu initiieren, um den notwendigen Austausch und Informationsfluss zu gewährleisten.

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⁾ Dokumentationszentrum NS-Zwangsarbeit Umbau und Ausbau Baracke 3 und 4 Britzer Str. 5 12439 Berlin	Liegenschaftsbezeichnung: Topographie des Terrors Dokumentationszentrum NS-Zwangsarbeit Bezeichnung des Bauwerks/Baukörpers: Baracke 3 und 4
---	--

Fläche: ²⁾ 860,00 m²	BRI: 2.150,00 m³	Gradtagszahl:
Wärmeleistung: 0,10 MW	Elektr. Anschlussleistung:	70,00 kW

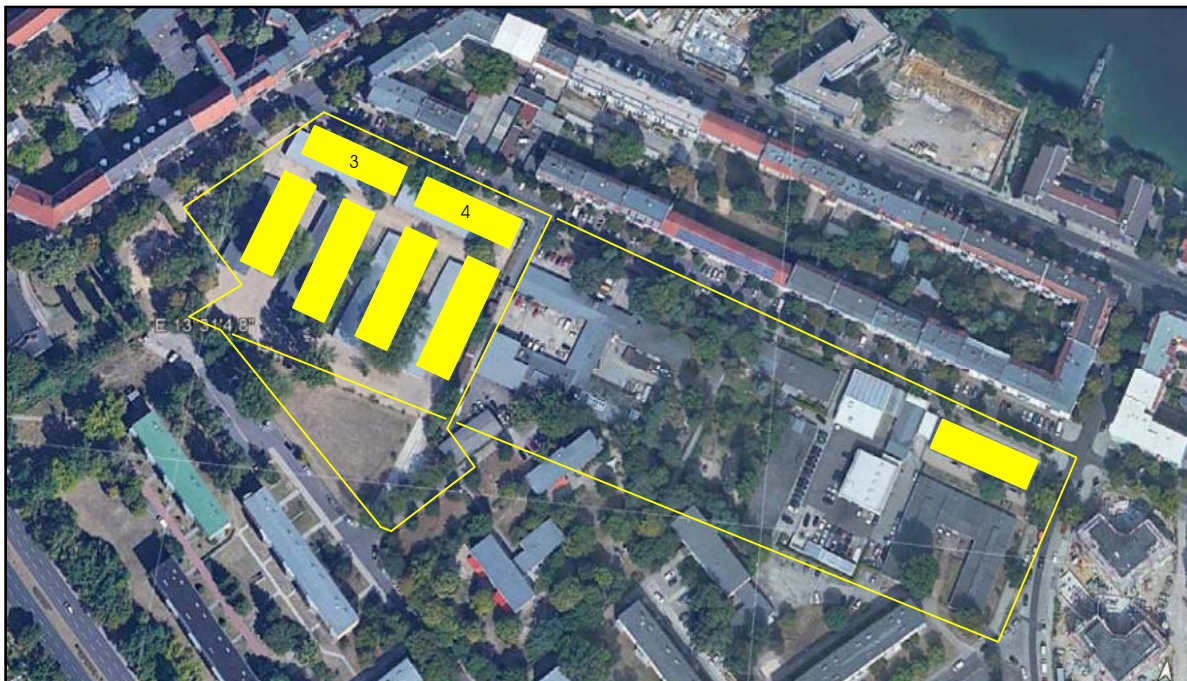
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Art der Nutzungskosten	NKgr nach DIN 18960	Einheit	Kosten ²⁾ (€/m² * a)	Kosten/Einheit (in €)	Kosten/Jahr (in €/a)	Anteil (in %)	Verbrauch/Jahr (Einheit/a)	Verbrauch ²⁾ (Einh./m² * a)
Wasser	311	m³	0,47	1,81	406,30	0,51	224,48	0,26
Abwasser	321	m³	2,57	3,24	2.208,31	2,76	682,34	0,79
Wärme/Fernwärme/-kälte	312-315	MWh	52,26	229,57	44.947,75	56,11	195,79	0,23
Strom	316	MWh	28,72	398,70	24.699,47	30,83	61,95	0,07
sonst. Ver-/ Entsorgung	317-319;329					0,00		
Reinigung und Pflege	330 + 340					0,00		
Bedienung, Inspektion, Wartung	350				7.844,00	9,79		
Sicherheits- und Überwachungsdienste	360					0,00		
Betriebskosten (Summe NKgr. 310 bis 360)					80.105,83	100	Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:	

Instandsetzung Baukonstruktion	410					Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:		
Instandsetzung Techn. Anlagen	420				6.984,00			
Instandsetzung Außenanlagen	430							
Instandsetzungskosten (Summe 410 bis 430)					6.984,00			

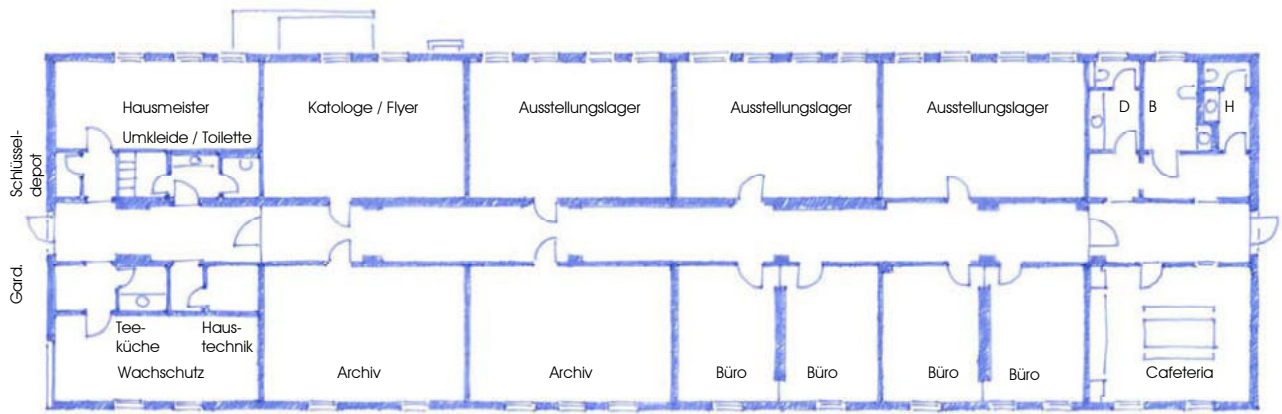
Summe Nutzungskosten 310 bis 360 und 410 bis 430	87.089,83	
---	-----------	--

Aufgestellt 12439 Berlin, 02/2023 (PLZ) (Datum) BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH Keibelstraße 36 10178 Berlin A. Hofmann-Nickel i. A. d. F. i. V. [Signature] Unterschrift Aufsteller (z.B. Leiter der hausverwaltenden Dienststelle/Facility Management)	Hausverwaltende Dienststelle: ¹⁾
---	---

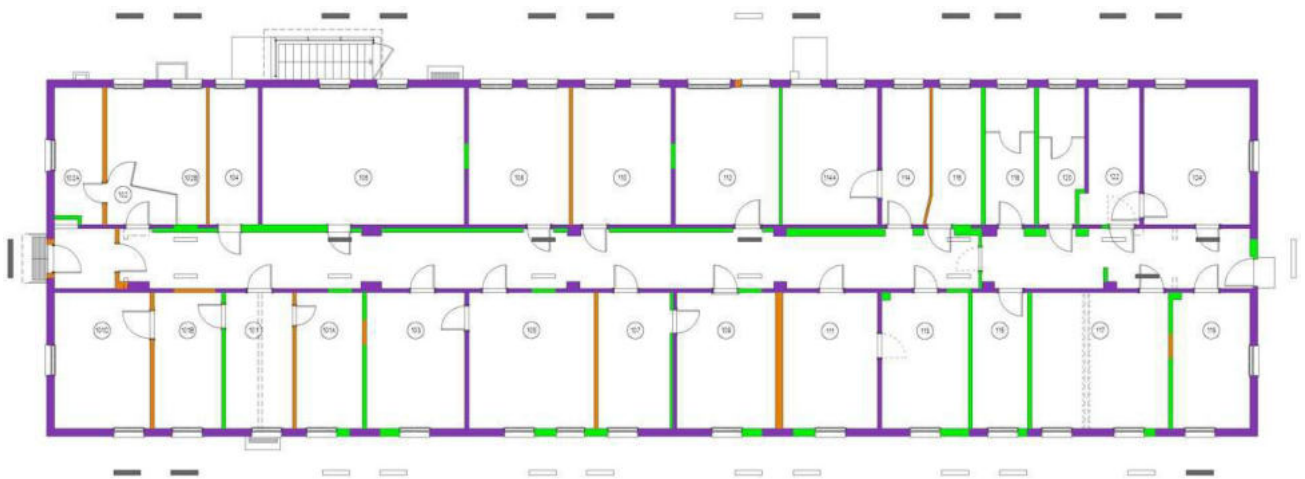
¹⁾ Genaue Bezeichnung, Ort, Straße, Hausnummer
²⁾ Bezugsgrößen sind NUF / NRF (DIN 277/2016-01)



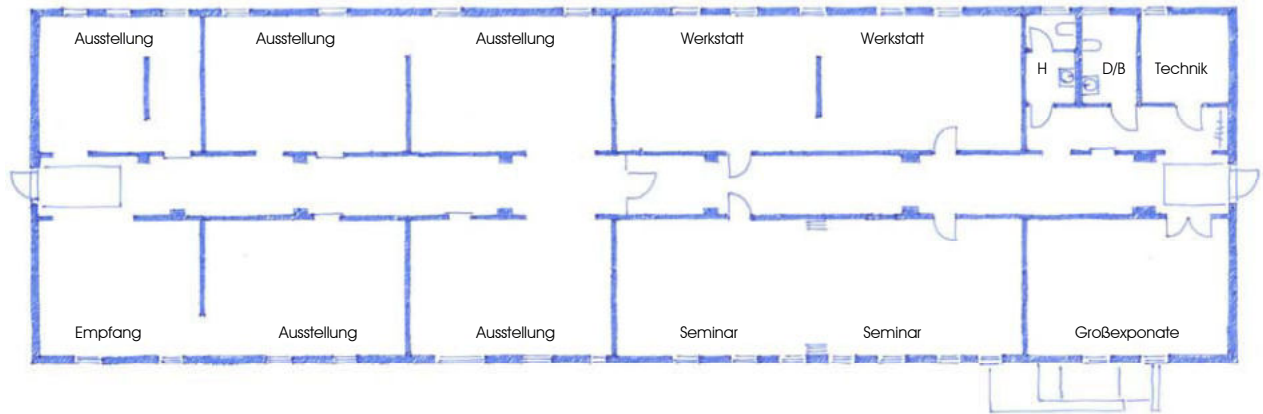
Dokumentationszentrum NS-Zwangsarbeit und Gesamtausdehnung des NS-Zwangsarbeiterlagers



Zwangsarbeiterlager Berlin-Schöneeweide – Baracke 3

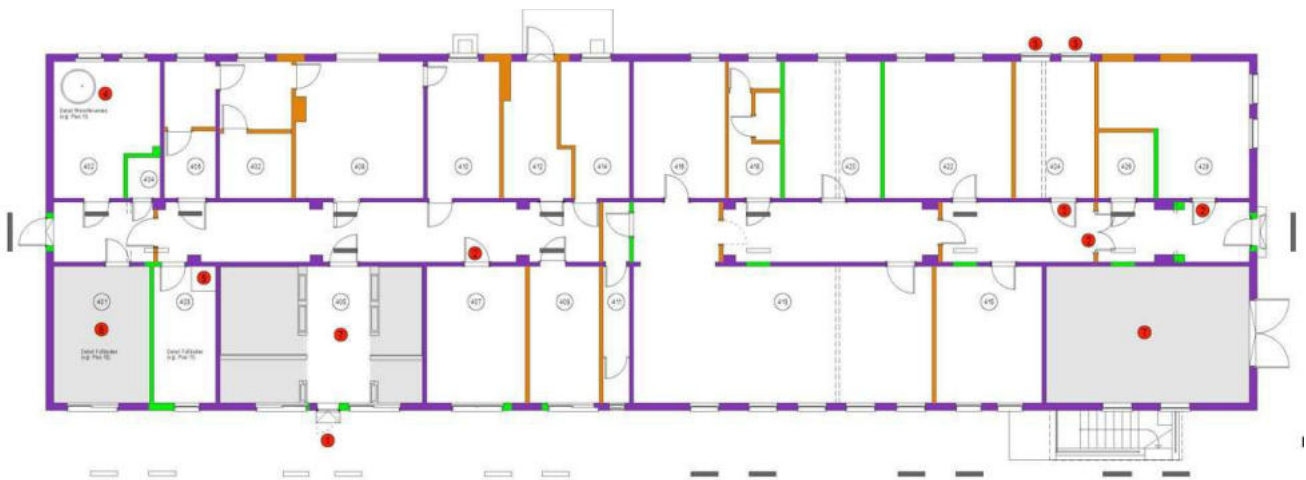


Zwangsarbeiterlager Berlin-Schöneeweide – Baracke 3 – Bauphasenplan 2005



Westhälfte Dauerausstellung, Ausbau 2016

Zwangsarbeiterlager Berlin-Schöneeweide – Baracke 4



Zwangsarbeiterlager Berlin-Schöneeweide – Baracke 4 – Bauphasenplan 2005