



Berlin, den .11.2023
(9297) – 7232
grassmann.fm@ba-tk.berlin.de

1343

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses

über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen –

über SE PFin L

**Antrag auf Zustimmung zur Änderung des Bedarfsprogramms gem. § 24
Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 1 LHO**

**Kapitel 3306 Serviceeinheit Facility Management
Titel 70100 Denkmalgerechte Sanierung des Strandbades Müggelsee**

abgelaufenes Haushaltsjahr:	2022	1.500.000 €
laufendes Haushaltsjahr:	2023	1.500.000 €
kommendes Haushaltsjahr (Entwurf):	2024	3.000.000 €
Ist des abgelaufenen Haushaltjahres:	2022	1.271.982 €
Verfügungsbeschränkung	2023	0 €
Aktuelles Ist (Stand 18.09.)	2023	1.689.182 €
Gesamtkosten Denkmalensembles		10.542.000 €
neue Gesamtkosten Ergänzungsunterlage		17.523.000 €

§ 24 Absatz 5 Satz 2 LHO

Nach Veranschlagung vorgenommene Änderungen des Bedarfsprogramms bedürfen der Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen; soweit sie insgesamt mehr als 10 Prozent des veranschlagten Betrages ausmachen, des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses.

Beschlussempfehlung:

Der Hauptausschuss wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

Der Hauptausschuss stimmt den nach Veranschlagung vorgenommenen Bedarfsänderungen zu (§ 24 Abs. 5 S. 2 Halbsatz 2 LHO).

Hierzu wird berichtet:

Vorbemerkungen

Die Maßnahme ist Bestandteil der am 19.01.2019 geprüften Gesamt - BPU für die denkmalgerechte Sanierung des Strandbades und die Sanierung des Mehrzweckgebäudes in Höhe von 12.593.000 € und ist als Einzelmaßnahme mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 10.542.000 € in Kapitel 3306, Titel 70100 veranschlagt.

Die Sanierung des Mehrzweckgebäudes wird als getrennte Maßnahme der pauschalen unter Kapitel 3306, Titel 71505 gesondert ausgewiesen.

Für die denkmalgerechte Sanierung des Strandbades Müggelsee werden aus dem Etat der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM) 4.000.000 € sowie Mitteln des Landesdenkmalamtes in Höhe von 2.051.000 € bereitgestellt.

Mit der Roten Nummer 2728 vom 17.02.2020 wurde der Freigabe der gesperrt veranschlagten Ausgaben für die Maßnahme sowie Planänderungen und einer ersten Gesamtkostenerhöhung um 2.542.000 € zugestimmt.

Nunmehr wurden Unterlagen mit Gesamtkosten in Höhe von 17.523.000 € aufgestellt, welche der Prüfbehörde BBR (Bundesamt für Bauen und Raumordnung) nach der Zustimmung des Hauptausschusses zu dieser Vorlage vorgelegt werden.

Die Gesamtkostenerhöhung in Höhe von 6.981.000 € resultiert aus konzeptionellen Bedarfsänderungen im Sinne des § 24 Absatz 5 Satz 2 LHO, aus einer Baupreisindexsteigerung die sich aus der Bauzeitverschiebung ergibt, sowie aus Material- und Lieferengpässen aufgrund des Ukrainekriegs und sind nach Einschätzung des Bezirksamtes plausibel.

Die Kostenänderung aufgrund von Bedarfsänderungen beträgt 1.848.992 € (rund 17% bzw. mehr als 10 % der veranschlagten Gesamtkosten) und bedarf daher neben der Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen der Zustimmung des Hauptausschusses nach § 24 Absatz 5 Satz 2 LHO.

Um Schaden vom Land Berlin u.a. durch einen Baustopp abzuwehren (s. Ausführungen ab S. 8), hat die Senatsverwaltung für Finanzen bereits auf der

Grundlage der ungeprüften Ergänzungsunterlagen mit Schreiben vom 06.11.2023 sowohl die Einwilligung zur Abweichung von anerkannten Planungsunterlagen erteilt (Nr 1.7 AV § 54 LHO) als auch den Bedarfsänderungen zugestimmt (§ 24 Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 1 LHO).

Die Höhe des Mehrbedarfs ist der Prüfbehörde bekannt.

Prüfergebnis der BPU und Berichterstattung i.S.d. § 24 Absatz 5 LHO

Grundlage der Planung waren die in Auftrag gegebenen umfangreichen Bauzustands-, Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen.

Stand der Kostenberechnung in der vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) geprüften Bauplanungsunterlage für das Bauteil Denkmalensemble = 10.542.000 €

Es liegen Baukostensteigerungen aufgrund von Forderungen des Denkmalschutzes im Rahmen der BPU nachgelagerten Genehmigungsplanung gem. § 24 Abs. 5 LHO, Baupreisseiterungen sowie Materialpreisseiterungen vor.

Gemäß vorliegender Kostenberechnung werden die ursprünglich – auf Grundlage der am 31.01.2019 geprüften BPU für das Bauteil Denkmalensemble veranschlagten Kosten von insgesamt 10.542.000 € um 6.981.000 € = 66 % überschritten.

Entwicklung der Gesamtkosten:

Synoptische Darstellung der Kostenänderung nach Kostengruppen:

KGR	Kostenberechnung (BPU) v. 28.11.2017, gepr. 31.01.2019 in €	Kostenberechnung (Ergänzungsunterlage) 22.07.2022 in €	Differenz in €
100	0	0	0
200	1.195.523	3.505.796	2.310.273
300	6.757.574	10.285.123	3.527.549
400			
500	831.745	1.544.769	713.024
600	0	19.055	19.055
700	1.756.968	2.168.042	411.074
Rundung	189	215	25
ges.	10.542.000	17.523.000	6.981.000
UV ist in den KGR enthalten			

Die Kostenänderung aufgrund von Bedarfsänderungen betragen 1.848.992 € bzw. 17 % ggü. den bisherigen Gesamtkosten.

Die übrigen Mehrkosten betragen 5.132.008 € bzw. 49 % ggü. den bisherigen Gesamtkosten und resultieren nicht aus konzeptionellen Bedarfsänderungen i.S.d. § 24 Absatz 5 Satz 2 LHO, sondern aus Submissionsverlusten und Baupreisseigerungen.

Die Kostensteigerung gegenüber der BPU vom 31.01.2019 begründet sich durch:

1. Baukostensteigerungen (Kostenberechnung ist von 2018)
2. Forderungen Denkmalschutz in der LP4 Genehmigungs- und LP5 Ausführungsplanung, nach Erstellung der Kostenberechnung aus Entwurfsplanung LP3
3. Material- und Lieferengpässe aufgrund des Ukrainekriegs
4. Bauzeitverlängerung aufgrund Kündigung Bauhauptgewerk
5. Preise TGA (technische Gebäudeausrüstung) gemäß Prüfergebnis der BPU vom 30.01.2018 Pkt. 5.2.4 zu gering angesetzt

KGR	Begründung Mehr-/Minderkosten	Betrag in €	Summen in €
100	unverändert	0	0
	Standortänderung für geplante Lüftungstürme gemäß Denkmalschutz, Mehrkosten für längere Leitungsführungen	424.392	
	zusätzliche Lüftungstürme incl. Leitungsführung gemäß Planervorgabe	282.928	
	zusätzliche Fettabscheider einschl. der erforderlichen Leitungsführung	170.258	
200	Teilsumme konzeptionelle Bedarfsänderung	877.578	
	Parallelablauf Demontage und Neumontage der Medienleitungen ist nach tiefergehender Prüfung im Rahmen der Ausführungsplanung als technologisch nicht umsetzbar einzuschätzen	870.067	
	doppelwandige Schächte gemäß Vorgabe (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt)	138.960	

	zusätzliche Hauseinführungen als Sonderkonstruktion an Schwerkantwand	105.785	
	Erneuerung Abgasanlage		
	Anpassung Baupreisindex (BPI)/ aktuelle Marktlage	317.883	
	Teilsumme allgemeine Kostensteigerung	1.432.695	
			2.310.273
300	Neubau zusätzlicher Unterdecken gemäß Forderung Raumakustik	132.576	
	zusätzliche Fliesenarbeiten gemäß Vorgabe Veterinäramt	207.626	
	Teilsumme konzeptionelle Bedarfsänderung	340.202	
	gemäß Auflage der Wasserschutzbehörde müssen die Sanitärcabinen auf einer wasserundurchlässigen Bodenplatte errichtet werden	70.766	
	Längervorhaltung Baustelleneinrichtung aufgrund notwendiger Kündigung Bauhauptgewerk	41.627	
	Austausch nicht verdichtungsfähiger Böden	31.220	
	Längervorhaltung Verbau aufgrund notwendiger Kündigung Bauhauptgewerk	64.522	
	Absteifung Attika nach Rückbau Remy-Decke für den Ostflügel	174.019	
	zusätzliche Innendämmung aufgrund Mehrschaligkeit Rückwand	45.579	
	Rückbau und Erneuerung oberer Bereich Schwerkantwand Stahlbetonwand Dicke: 1,80 m	30.386	

	Sicherung der Böschung aufgrund nachrutschendem Boden Westflügel	65.807	
	Aufdoppelung Dachstuhl Eingangsgebäude	37.525	
	Mehrkosten Bauhauptgewerk gemäß Angebot	691.284	
	Mehrkosten Bauhauptgewerk aufgrund Neuausschreibung (Baupreiserhöhungen)	372.230	
	Mehrkosten Tischlerarbeiten gemäß Angebot	250.101	
	Anpassung gemäß BPI	262.677	
	Teilsumme allgemeine Kostensteigerung	2.137.743	
			2.477.945
	Aufzugsschacht in Sonderbauweise gemäß Vorgabe Denkmalschutz	94.464	
	Teilsumme konzeptionelle Bedarfsänderung	94.464	
	Anbindung Strandcontainer Schmutz-, Trinkwasser an öffentl. Leitungsnetz gemäß Vorgabe Wasserschutzbehörde	118.605	
400	Vorgabe Wasserschutzbehörde Ersatz- WC's als Strandcontainer, Mehrleistung Baustromleitungen, Zählerschränke	104.960	
	zusätzliche Bewegungsmelder einschl. zugehöriger Zentralen und Leitungsführungen	20.992	
	Anpassung gemäß BPI	710.582	
	Teilsumme allgemeine Kostensteigerung	955.140	
			1.049.604
500	Zusätzliche Beschilderungen gemäß Forderung Denkmalschutz	427.814	

	Teilsumme konzeptionelle Bedarfsänderung	427.814	
	Fällen von zusätzlichen Bäumen und Roden von Strauchwerk	71.302	
	Anpassung gemäß BPI	213.907	
	Teilsumme allgemeine Kostensteigerung	285.209	
			713.024
	Mehrkosten:		
	Teilsumme konzeptionelle Bedarfsänderung	0	
600	Anpassung gemäß BPI	19.055	
	Teilsumme allgemeine Kostensteigerung	19.055	
			19.055
	Honoraranpassung TGA-Planung (Plananpassungen)	108.934	
	Teilsumme konzeptionelle Bedarfsänderung	108.934	
700	Honoraranpassung Tragwerksplanung (Statikrevision, Plananpassungen)	76.049	
	Gebäudeplanung, Übernahme LP8, Mehraufwand Neu-Ausschreibungen	226.090	
	Teilsumme allgemeine Kostensteigerung	302.139	
			411.074
	Rundung		25
	gesamt		6.981.000

Notwendigkeit der Maßnahme

Nachteile bei Verzicht auf die Maßnahme

Mit der Sanierung des Denkmalensembles wurde im Juni 2021 begonnen. Die Bauteile die aufgrund ihres schlechten Erhaltungszustandes nicht erhalten werden konnten, wurden bereits rückgebaut. Die Decke des Ostflügels wurde schon neu erstellt. Somit ist die Stabilität des Tragwerks wieder gewährleistet. Das Bauwerk befindet sich nach aktuellem Bautenstand noch im Rohbauzustand. Bei einer Unterbrechung besteht insbesondere für das Funktionsgebäude die Gefahr weitere

Bestandsbauteile und in dessen Konsequenz das gesamte Denkmalensemble durch fortlaufenden Feuchtigkeitsanfall zu verlieren.

Die Fortführung der Baumaßnahme, die Sanierung des Nationaldenkmals ist unaufschiebbar. Die Existenz eines herausragenden national bedeutsamen Denkmals und Teil Berliner Kulturgeschichte ist gefährdet.

Das kulturhistorische Denkmal wäre für die kommenden Generationen verloren.

Der Verzicht auf die notwendige ergänzende Finanzierung hätte den Verlust der vom Bund genehmigten zweckgebundenen Fördermittel zur Folge.

Nutzungskosten und Wirtschaftlichkeit

Die Baukosten für die Sanierung eines Baudenkmals liegen aufgrund der denkmalpflegerischen Mehraufwendungen über denen einer herkömmlichen Altbausanierung.

Im Rahmen der Planung wurden jedoch in Abstimmung mit den Denkmalbehörden sämtliche Baumaßnahmen auf das Notwendigste beschränkt bzw. kostensparend geplant. Auf besonders aufwändige Maßnahmen wurde unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes verzichtet.

In der Phase der Vorplanung wurden zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mehrere Variantenvergleiche zu den Kriterien: Erschließung, Tragwerk und Baustoffe, Wahl der technischen Ausstattung und Entwässerungsmöglichkeiten mit Auswirkung auf die Investitions-, Betriebs- und Instandsetzungskosten und den Aspekten der Funktionserfüllung vorgenommen. Diese belegen die Handlungsalternativen und Entscheidungsmotive maßgeblicher Planungsentscheidungen und sind in den Bauunterlagen dokumentiert.

Es handelt sich bei der dargestellten Maßnahme um die, nach den angesetzten Kriterien, wirtschaftlichste Lösung.

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

Die theoretischen Folgekosten der Baumaßnahme lassen sich derzeit nicht auf Basis einer Lebenszyklusbetrachtung darstellen.

Aufgrund des sehr schlechten Erhaltungszustands des Gebäudeensembles besteht zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit derzeit ein erheblicher Betriebs- und Instandsetzungsbedarf.

Die künftigen Betriebs- und Instandsetzungskosten wurden mit der Erstellung der Bauunterlage ermittelt.

Nach der Generalinstandsetzung der Gebäude und der technischen Anlagen würden die Betriebs- und Instandsetzungskosten langfristig gesenkt.

Die zu erwartenden jährlichen Kosten betragen nach Fertigstellung der Maßnahme:

Baudenkmal:

Betriebskosten:	rd. 72.421 €
<u>Instandsetzungskosten:</u>	<u>rd. 126.011 €</u>

Gesamtnutzungskosten: **198.431,69 €**

Für das Gebäudeensemble wird gem. Nr. 7.6 Anhang 2 ABau von einer geschätzten Nutzungsdauer 40 - 50 Jahren ausgegangen.

Darstellung der fiktiven Gesamtkosten

Baupreisindex gemäß Rundschreiben VI MH Nr. 1/ 2023, durchschnittlicher Wert für die letzten 5 Jahre: 8,1%

Die Genehmigung der Ergänzungsunterlage erfolgt voraussichtlich im IV. Quartal 2023 mit Gesamtkosten in Höhe von 17.523.000 €

Die Fertigstellung wird für das Jahr 2026 (3 Jahre) prognostiziert.

Vereinfachte Ermittlung der fiktiven Hochrechnung:

$$3 \text{ Jahre} \times 8,1\% = 24,3\% = 17.523.000 \text{ €} \times 24,3\% = 4.258.089 \text{ €}$$

Die Gesamtkosten für diese Baumaßnahme würden sich aufgrund fiktiver Hochrechnung von 17.523.000 € um 4.258.089 € auf 21.781.089 € erhöhen.

Finanzierung

Aus dem Etat der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM) wurden 4.000.000 € zur Verfügung gestellt, die im Kapitel 3306 Titel 33121 vereinnahmt werden.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat im August 2022 sowie Juni 2023 einen Antrag auf eine weitere Ko-Finanzierung aus dem Förderprogramm „KulturlInvest“ bei der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM) gestellt.

Die Ablehnung einer zusätzlichen Anteilsfinanzierung erfolgte mit Mail vom 29.09.2023.

Darüber hinaus stehen Mittel des Landesdenkmalamtes in Höhe von 2.051.000 € in der für diese Maßnahme gebildeten Rücklage zur Verfügung. Die Entnahme aus der Rücklage erfolgt bedarfsgerecht nach Baufortschritt.

Die landeseitige Ko-Finanzierung erfolgt aus der gezielten Zuweisung.

Die haushaltsmäßigen Folgerungen aus der Änderung der Gesamtkosten wurden bereits im Investitionsprogramm 2023-2027 berücksichtigt:

Gesamt-kosten	finanziert bis 2022	2023	2024	2025	2026	ab 2027
17.523	3.746	1.500	3.000	2.000	1.226	6.051

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat zum Schreiben ihre Mitzeichnung erklärt.

Anlagen:

1. Deckblatt Nachtrags – BPU ungeprüft
2. Formblatt III 1323 HF Betriebs- und Instandsetzungskosten

Oliver Igel
Bezirksbürgermeister

Prüfvermerk *) über die stichprobenweise baufachliche Prüfung

Muster 1

Bitte die Makrosicherheit auf „Mittel“ oder „Niedrig“ stellen, damit die programmierte Hilfe funktioniert.

Bauverwaltung Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) Referat A2 - Projektentwicklung, Wettbewerbe, Zuwendungsbau, Landschafts- und Innenarchitektur, Kunst am Bau, Frau Hanna Rohrbach Straße des 17. Juni 112 10623 Berlin	Zuwendungsempfänger Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin SE Facility Management Postfach 910240 12414 Berlin Auskunft erteilt Frau Jessica Karth Telefon Nr. / E-mail 030-90297-7345 jessica.karth@ba-tk.berlin.de
---	--

Betreff:
Strandbad Müggelsee - Denkmalgerechte Sanierung des Hauptgebäudes und energetische Sanierung
des Mehrzweckgebäudes
Fürstenwalder Damm 838, 12589 Berlin - Köpenick
(Baumaßnahme, Ort, Straße)

Laut Anfrage auf Gewährung einer Zuwendung vom 30.11.2017 beantragt der Zuwendungsempfänger
für die o. g. Maßnahme einen Zuschuss **) in Höhe von 4.000.000,00 Bundesmittel EUR
mit 12.593.000,00 EUR Gesamtkosten. Brutto**
Kostenangaben in brutto.
Finanzierung: 32% Bundeszuwendung (BKM) = 4.000.000EUR, 32% Landeszuwendung (Senat für Finanzen) = 4.000.000EUR und 36% Eigenmittel (Bezirk Treptow Köpenick) = 4.593.000EUR

Feststellungen der Bauverwaltung

1. Aufgrund der dem Antrag beigefügten Pläne, Erläuterungen und Kostenberechnungen wird festgestellt, dass die veranschlagte Baumaßnahme dem geforderten Zweck der Maßnahme Denkmalgerechte Sanierung Strandbad Müggelsee dient.
2. Folgende bauaufsichtliche und sonstige Genehmigungen liegen vor:
Die denkmalgerechte Sanierung der Gesamtanlage Strandbad Müggelsee wurde bereits mit der Bauaufsicht des Bezirksamtes Treptow-Köpenick vorabgestimmt.
3. Zu den Bauunterlagen bemerke ich im einzelnen (Baufachliche Stellungnahme) ggf. als Anlage:
siehe Anlage
4. Für die Durchführung der Baumaßnahme hat der Antragsteller folgende Kosten veranschlagt:
12.593.000,00 EUR
Aufgrund der Prüfung i. S. von 7.2.2 der ZBau wird hiervon folgender Betrag als angemessen erachtet:
12.593.000,00 EUR
Die Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben stellen die Bewilligungsbehörden fest, erforderlichenfalls wird die Bauverwaltung beteiligt. Brutto**

① **DIESER BETRAG BEINHALTET DIE ZHÄFTLICH GESPERRTEN RISIKOZHSCHLÄGE IN HÖHE VON 4.325.572,90 EUR BRUTTO.**

Berlin	, den 31.01.2019	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
(Ort)	(Datum)	30.06.112 (Unterschrift)

*) Der Prüfvermerk ist das Ergebnis der Prüfung der Antragsunterlagen in baufachlicher Hinsicht nach Nr. 7 der ZBau
**) Zutreffendes bitte auswählen

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⁾ Denkmalgerechte Sanierung Strandbad Müggelsee Fürstenwalder Damm 838	Liegenschaftsbezeichnung: Strandbad Müggelsee
12589 Berlin	Bezeichnung des Bauwerks/Baukörpers: Eingangs- und Funktionsgebäude

Fläche: ²⁾	1.367,90 m ²	BRI:	7.002,38 m ³	Gradtagszahl: 3.141,00
Wärmeleistung:	0,09 MW		Elektr. Anschlussleistung:	69,00 kW

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Art der Nutzungskosten	NKgr nach DIN 18960	Einheit	Kosten ²⁾ (€/m ² * a)	Kosten/Einheit (in €)	Kosten/Jahr (in €/a)	Anteil (in %)	Verbrauch/Jahr (Einheit/a)	Verbrauch ²⁾ (Einh./m ² * a)
Wasser	311	m ³	9,71	2,77	13.291,20	18,35	4.800,00	3,51
Abwasser	321	m ³	10,49	2,99	14.352,00	19,82	4.800,00	3,51
Wärme/Fernwärme/-kälte	312-315	MWh	10,62	63,70	14.522,30	20,05	228,00	0,07
Strom	316	MWh	9,44	3,77	12.912,25	17,83	34,25	0,03
sonst. Ver-/ Entsorgung	317-319;329					0,00		
Reinigung und Pflege	330 + 340				2.622,62	3,62		
Bedienung, Inspektion, Wartung	350				14.720,69	20,33		
Sicherheits- und Überwachungsdienste	360					0,00	Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:	
Betriebskosten (Summe NKgr. 310 bis 360)					72.421,06	100		

Instandsetzung Baukonstruktion	410		82.793,51	Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:
Instandsetzung Techn. Anlagen	420		30.086,58	
Instandsetzung Außenanlagen	430		13.130,54	
Instandsetzungskosten (Summe 410 bis 430)			126.010,63	

Summe Nutzungskosten 310 bis 360 und 410 bis 430	198.431,69	
---	------------	--

Aufgestellt	Hausverwaltende Dienststelle: ¹⁾
12437 Berlin, 13.09.2022	Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
(PLZ) (Datum)	BA Treptow-Köpenick Facility Management
i.A. Graßmann	SE FM Hochbau
Unterschrift Aufsteller (z.B. Leiter der hausverwaltenden Dienststelle/Facility Management)	Postfach 91 02 40 12414 Berlin
	PF 910240
	12414 Berlin

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