

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Berlin, den 18.03.2025

- V B 7 -

Telefon 9(0)139 - 3289

dagmar.krug@senstadt.berlin.de

2218

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

Verlagerung der qualifizierten Sperre bei Kapitel 1250 - MG 09

Titel 70401 - HU, Umbau des Gebäudes Invalidenstraße 110 für die Philologischen Institute und die Zentraleinrichtung Sprachenzentrum

Rote Nummer: 2026

Vorgang: 70. Sitzung des Hauptausschusses am 11. Dezember 2024

Ansatz 2024:	10.000.000,00 €
Ansatz 2025:	20.000.000,00 €
Ist 2024:	11.607.026,79 €
Verfügungsbeschränkungen :	20.000.000,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 17.03.2025):	152.568,65 €
Gesamtkosten:	110.585.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2024	95.000.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 24/25	95.000.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2025:	75.000.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 24/25:	75.000.000,00 €

Haushaltsrechtliche Grundlagen

§ 1 Abs. 3 des 3. Nachtragshaushaltsgesetzes 2024/2025 (3. NHG 24/25)

„Die in Anlage 9 zum Haushaltsplan genannten Titel werden in der in gleicher Liste angegebenen Höhe und unter Berücksichtigung der angegebenen verbindlichen Zweckbestimmung qualifiziert gesperrt.“

Beschlussempfehlung

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis und stimmt der Aufhebung des gemäß Anlage 9 zum 3. Nachtragshaushaltsgesetz 2024/2025 qualifiziert gesperrten Betrags bei Kapitel 1250, Titel 70401, bis zu einer Höhe von 2.500.000 € zur Beendigung der laufenden Schadstoffsanierung und Sicherung des Gebäudes zu. Zur Gegenfinanzierung soll ein Betrag von 2.500.000 € aus Kapitel 1250, MG 09, Titel 70403 (HU, Forschungsneubau „Optobiologie“, Hannoversche Str. 22-26) herangezogen werden.

Hierzu wird berichtet:

Vorbemerkung

Das Bestandsgebäude auf der Ecke Invalidenstr. 110 und Chausseestr. wurde 1983 errichtet und ursprünglich als Labor- und Forschungsgebäude der Humboldt Universität zu Berlin genutzt. Der Baukörper war infolge veralteter Bausubstanz und Gebäudetechnik sowie einer Schadstoffbelastung und unzureichendem Brandschutz stark sanierungsbedürftig. Wesentlicher Bestandteil des Bauvorhabens sind daher die Grundsanierung des Institutsgebäudes sowie zusätzlich Aufstockungen im nachfolgend beschriebenen Umfang. Das Bauwerk soll vollständig als Lehrgebäude genutzt werden, um so die Institute für fremdsprachliche Philologie gebündelt in einem Gebäude unterzubringen.

Die Bauteile 01 - 03 sollen um ein Vollgeschoss, das Bauteil 04 mit einem bzw. in Teilbereichen mit drei neuen Vollgeschossen aufgestockt werden und das Bauteil 05 soll ein weiteres Vollgeschoss erhalten. Die im Bestand vorhandene Nutzfläche von 11.698 m² wird mit der zusätzlichen Aufstockung um 2.377 m² erweitert, so dass die gesamte Nutzfläche nach Fertigstellung des Bauvorhabens 14.075 m² beträgt.

Für die Maßnahme liegen die geprüften Bauplanungsunterlagen (BPU) vom 28. Dezember 2021 über 110.585.000 € vor.

Die Maßnahme wurde im Haushaltsplan 2024/2025 mit einer 1. Baurate in 2024 veranschlagt.

Sachstand zur Baumaßnahme

Die Anfang 2024 begonnenen Abrissarbeiten im Inneren des Gebäudes zur Entkernung und Schadstoffsanierung entsprechen weitgehend dem geplanten Bauablaufferminplan. In 2024 wurden die Anlagentechnik in allen Geschossen bis auf das Kellergeschoß demontiert und entsorgt und in den hofseitigen Bauteilen 4 und 5 die nicht tragenden Innenwände und Fußbodenaufbauten vollständig zurückgebaut (Entkernung). In den straßenseitigen Bauteilen 1 bis 3 konnten in 2024 das 3. bis 5. Obergeschoss gleichfalls entkernt werden. Im Zuge dieser Abrissarbeiten wurden zusätzlich zu den Schadstoffen Teer und künstliche Mineralfasern (KMF) auch Asbest im Fußbodenaufbau und in den Trockenbauwänden identifiziert, was zu einem höheren Aufwand bei den Abrissarbeiten und höheren Kosten für die Schadstoffentsorgung führte.

In den Bauteilen 1 bis 3 werden derzeit die Entkernungsarbeiten im Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss weitergeführt und die restlichen technischen Anlagen im Untergeschoss demontiert und entsorgt.

Aufgrund herabfallenden Fassadenmaterials (kleine Betonteile) wurde im 2. Halbjahr 2024 zur Sicherung der Verkehrswege die Straßenfassade mit einem Fassadennetz überspannt. Anschließend wurde ein erneutes Gutachten zum Zustand der Fassade erstellt. Das am 23.01.2025 vorgelegte Gutachten zeigt, dass auch eine potenzielle Gefahr durch herabfallende großformatige Fassadenteile besteht und eine zeitnahe Sanierung der Fassadenplatten dringend erforderlich ist.

Finanzierung

Mit dem 3. Nachtragshaushalt für das Haushaltsjahr 2025 wurde der Ansatz für 2025 i. H. v. 20.000.000 € Mittel für das Bauvorhaben „HU, Umbau des Gebäudes Invalidenstraße 110 für die Philologischen Institute und die Zentraleinrichtung Sprachenzentrum“ qualifiziert gesperrt. Nach der derzeitigen Planung soll das Vorhaben im Rahmen eines Pilotprojekts durch eine neu zu gründende Hochschulbaugesellschaft weitergeführt werden. Die genauen Modalitäten zur Ausgestaltung der Gesellschaft und Übernahme des Bauvorhabens werden derzeit zwischen der Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit und Pflege und der Senatsverwaltung für Finanzen abgestimmt.

Direkt von der o. g. Sperre betroffen ist die laufende Entkernung und Schadstoffsanierung des Bestandsgebäudes. Auch bei einer vorzeitigen Kündigung der laufenden Verträge wäre ein Großteil der Kosten aufgrund des Annahmeverzugs als ‚entgangener Gewinn‘ an die beiden bauausführenden Unternehmen, die Objektüberwachung und weitere Ingenieurbüros (z. B. Tragwerkplanung, Sicherheitskoordinator etc.) auszusahlen. Um diesen potenziellen Schaden vom Land Berlin abzuwenden, werden die erforderlichen Arbeiten zu Ende geführt. Zudem ist es aus bauphysikalischer und bauologischer Sicht erforderlich, die begonnene Entkernung abzuschließen. Für diese beauftragten und größtenteils in 2024 schon erbrachten Leistungen werden in 2025 zwingend Mittel in Höhe von voraussichtlich 2.000.000 € benötigt.

Für die Überführung der Baumaßnahme in das o. g. „Pilotprojekt Hochschulbaugesellschaft“ wird sich voraussichtlich ein Übergangszeitraum ergeben, so dass die Liegenschaft Invalidenstraße 110 für eine temporäre Übergabephase an eine andere Bauträgersgesellschaft vorbereitet werden muss. Diese Vorbereitungen betreffen den Schutz des Rohbaus vor Witterungseinflüssen sowie die langfristige Absicherung der Baustelle. Zu diesen Maßnahmen zählen die Notabdichtungen der schadhafte Dachhaut, eine Erweiterung der Baustelleneinrichtung mit Holzbauzäunen und weiteren Schutzmaßnahmen vor Vandalismus. Aufgrund der o. g. neuen Erkenntnisse zum Zustand der Fassadenplatten ist darüber hinaus kurzfristig die Sanierung der Straßenfassade zur Gefahrenabwehr erforderlich.

Die Planung und Durchführung der Sanierung der Straßenfassade muss zeitnah erfolgen. Die zusätzlichen Kosten für diese Sicherungsmaßnahme sowie für die bis Mitte 2025 zu tätigen Maßnahmen zur vorübergehenden Stilllegung der Baumaßnahme aufgrund der Übergabephase an eine andere Bauträgersgesellschaft werden aktuell auf ca. 500.000 € geschätzt.

Für den geordneten Abschluss der laufenden Arbeiten, einschließlich der dringend erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr, besteht im Haushaltsjahr 2025 ein Ausgabenbedarf von insgesamt 2.500.000 €.

Um Aufhebung des gemäß Anlage 9 zum 3. Nachtragshaushaltsgesetz 2024/2025 qualifiziert gesperrten Betrags bei Kapitel 1250, Titel 70401 bis zur Höhe von 2.500.000 € wird gebeten.

Zur Gegenfinanzierung soll ein Betrag von 2.500.000 € aus Kapitel 1250, MG 09, Titel 70403 herangezogen werden. Die veranschlagten Mittel werden bei diesem Titel in 2025 voraussichtlich nicht vollständig verausgabt.

In Vertretung

Stephan Machulik

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

Bauen und Wohnen