

2650

An den

Vorsitzenden 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 2026/2027 qualifiziert gesperrt veranschlagten Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen sowie Bericht über das Prüfergebnis der BPU gemäß Nr. A. 15a der Auflagen zum Haushalt 2026/2027 für die Maßnahme

Kapitel 1250 - MG 05

**Titel 70143 - Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark, Sanierung und Modernisierung, -
2. Bauabschnitt (Neubau des Stadions)**

<u>Anlagen</u>	1	Lageplan Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark
	2	Grundrisse und Schnitte
	3	Planungsstand
	4	Risikoanalyse
	5	Darstellung der fiktiven Gesamtkosten
	6	Betriebs- und Instandsetzungskosten (III 1323.H.F)

92. Sitzung des Hauptausschusses am 9. Juni 2021

Schreiben SenStadtWohn / SenInnDS - SenStadtWohn V D 1 / SenInnDS IV B Pro / IV B 1 (V) - vom 25. Mai 2021, rote Nr. 3598

21. Sitzung des Hauptausschusses am 8. Juni 2022

Sammelvorlage SenSBW - Z F 3 - vom 09. Mai 2022, rote Nr. 0289, Berichte 12 bis 15

35. Sitzung des Hauptausschusses am 3. Mai 2023

Bericht SenSBW - V D 19 - vom 21. Februar 2023, rote Nr. 0875

Schreiben SenSBW - V D 1 - vom 20. März 2023, rote Nr. 0901

47. Sitzung des Hauptausschusses am 18. Oktober 2023

Bericht SenStadt - V D 1 - vom 9. August 2023, rote Nr. 0901 A

Bericht SenStadt - V D 19 - vom 27. September 2023, rote Nr. 0390 E

52. Sitzung des Hauptausschusses am 22. November 2023

Sammelvorlage SenStadt - Z F 10 - vom 6. November 2023, rote Nr. 1290 - Bericht 7

63. Sitzung des Hauptausschusses am 12. Juni 2024

Bericht SenStadt - V D 19 - vom 19. März 2024, rote Nr. 1463 A

Bericht SenStadt - V D 19 - vom 24. Mai 2024, rote Nr. 1707

70. Sitzung des Hauptausschusses am 11. Dezember 2024

Drucksache Nr. 19/2053 - und Drucksache Nr. 19/2115 - Drittes Nachtragshaushaltsgesetz 2024/2025 - 3. NHG 24/25, rote Nr. 2026

72. Sitzung des Hauptausschusses am 19. Februar 2025

Bericht SenStadt - V D 19 - vom 11. Dezember 2024, rote Nr. 1707 A

74. Sitzung des Hauptausschusses am 19. März 2025

Schreiben SenStadt - V D 19 - vom 11. März 2025, rote Nr. 1707 B

Bericht Senat von Berlin - Stadt V D 19 - vom 04. März 2025, rote Nr. 1463 C

Bericht SenStadt - V D 19 - vom 25. Februar 2025, rote Nr. 2026 CP

92. Sitzung des Hauptausschusses am 26. November 2025

Sammelvorlage SenStadt - ZF1- vom 13. November 2025, rote Nr. 2509 - Bericht 4 -

Vorgang: 77. Sitzung des Abgeordnetenhauses am 18. Dezember 2025

Drucksache 19/2828 (A. 15a)

Ansatz 2026:	15.000.000,00 €
Ansatz 2027	50.000.000,00 €
Ist 2025:	3.818.410,26 €
Verfügungsbeschränkungen:	Sperre nach § 24 (3) LHO
Aktuelles Ist (Stand: 26.01.2026):	1.169,77 €
Verpflichtungsermächtigungen 2026:	151.309.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 26/27 und gem.	151.309.000,00 €
Sperrvermerk	
Verpflichtungsermächtigungen 2027:	101.309.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 26/27	101.309.000,00 €
und gem. Sperrvermerk	

Gesamtkosten gemäß geprüfter Vorplanungsunterlagen vom 29.11.2023 (Prüfdatum: 22.05.2024) Veranschlagung im Doppelhaushalt 2026/2027	175.000.000 €
Neue Gesamtkosten gemäß geprüfter Bauplanungsunterlagen vom 25.09.2025 (Prüfdatum: 23.01.2026)	207.500.000 €

Haushaltsrechtliche Grundlagen

§ 7 Abs. 1 Haushaltsgesetz 2026/2027 (HG 26/27)

„Zur Aufhebung einer Sperre gemäß § 24 Absatz 3 Satz 3 der Landeshaushaltsordnung bedarf es bei Baumaßnahmen mit einem Gesamtkostenrahmen 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. 15a zum Doppelhaushalt 2026/2027 (HG 26/27)

„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 2026/2027 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 Abs. 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.“

Beschlussentwurf

Der Hauptausschuss stimmt der Freigabe der bei Kapitel 1250, Titel 70143 qualifiziert veranschlagten Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen zu und nimmt den Bericht über das Prüfergebnis der Bauplanungsunterlagen über insgesamt 207.500.000 € zur Kenntnis (§ 24 Absatz 3 Satz 3 LHO; § 7 Absatz 1 HG 26/27; Nr. A.15a der Auflagen zum Haushalt 2026/2027).

Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis, dass die Verpflichtungsermächtigungen 2026 gemäß § 1 Abs. 2 HG 26/27 ab einem Gesamtbetrag von 10.000.000 € gesperrt sind. Nach Kenntnisnahme durch den Hauptausschuss wird die Einwilligung zur Aufhebung der Verfügungsbeschränkungen und zur Inanspruchnahme von veranschlagten Verpflichtungsermächtigungen bei der Senatsverwaltung für Finanzen beantragt.

Hierzu wird berichtet:

Vorbemerkungen

Die Mittel für die Maßnahme sind nach § 24 Absatz 3 Satz 3 LHO, § 7 Absatz 1 HG 26/27 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 2026/2027 zu berichten.

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

1. Projektbeschreibung

In einem mehrjährigen Prozess wurden unter breiter Beteiligung der Fachverwaltungen, Verbände, Vereine und der Stadtgesellschaft die Entwicklungsmöglichkeiten für den Friedrich-Ludwig-Jahn Sportpark und das Große Stadion untersucht und abgestimmt, Anlage 1.

Nach der Durchführung eines Werkstattverfahrens in 2021 wurde darauf aufbauend ein zweiphasiger offener hochbaulicher und städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) europaweit ausgeschrieben. Das Wettbewerbsverfahren fand mit der Preisgerichtssitzung am 13./14. Dezember 2022 seinen Abschluss.

Das Preisgericht empfahl den auslobenden Verwaltungen einstimmig, die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit zu realisieren. Die ausgezeichnete Variante geht von einem Neubau des Stadions an gleicher Stelle aus. Die geprüften Vorplanungsunterlagen lagen im Mai 2024 vor.

Mit dem 3. Nachtragshaushalt vom 19. Dezember 2024 wurde der Ansatz 2025 von 20.000.000 €, gemäß Anlage 9, qualifiziert gesperrt, verbunden mit dem verbindlichen Kommentar betr. einer „Kostensenkenden Umplanung der Baumaßnahmen Ludwig-Jahn-Sportpark mit dem Ziel eines maximalen Gesamtmaßnahmenvolumens von deutlich unter 300 Mio. EUR, möglichst unter 250 Mio. EUR“, rote Nr. 2026.

Hierzu wurde dem Hauptausschuss in der 74. Sitzung am 19. März 2025 berichtet. Der Aufhebung der qualifizierten Sperre in Höhe von 5.500.000 € für Beauftragung von weiteren Planungsleistungen bis zu den Bauplanungsunterlagen wurde zugestimmt (rote-Nr.: 1707 B).

Inzwischen liegen geprüfte Bauplanungsunterlagen vom 25. September 2025 (mit Prüfdatum vom 23.01.2026) über 207.500.000 € vor.

Der Neubau ist als Einrangstadion (Anlage 2) mit drei über Rampen verbundenen Erschließungsebenen konzipiert und bietet eine Kapazität von 20.000 Zuschauerplätzen. Durch die großzügigen Rampenanlagen sind sämtliche Bereiche des Stadions vollständig barrierefrei erreichbar. Die 300 Plätze für Personen mit Mobilitätseinschränkungen sind über alle Tribünenbereiche verteilt und ermöglichen so ein inklusives Stadionerlebnis.

Kiosk- und WC-Bereiche sind dezentral im Stadion angeordnet, sodass vertikale Wege verringert werden können. Die Anforderungen an Inklusion und Barrierefreiheit wurden nicht nur für die Zuschauerplätze, sondern auch für die Sporttreibenden berücksichtigt. Die Verbindung zwischen Umkleidebereichen und Sportflächen erfolgt barrierefrei. Ebenso ist das Infield barrierefrei mit den Aufenthaltsbereichen für Athletinnen und Athleten bei Leichtathletikveranstaltungen verbunden.

Die Sportanlagen erfüllen sämtliche Regelwerke der Leichtathletik- und Paraleichtathletikverbände. Zudem ist das Stadion gemäß den Vorgaben des DFB als zweitligataugliche Spielstätte ausgelegt.

Die ökologischen Auswirkungen der Baumaßnahmen im Friedrich-Ludwig-Jahn Sportpark wurden in allen Projektphasen betrachtet und berücksichtigt. Im abgeschlossenen Wettbewerbsverfahren zum Neubau des Stadions waren ökologische Kriterien bereits integraler Bestandteil der Bewertung der eingereichten Arbeiten. Bei der weiteren Erstellung der Planung wurden im Rahmen der Erstellung eines ökologischen Gesamtkonzeptes die jeweiligen ökologischen Ziele und Auswirkungen fortgeschrieben und dargelegt.

Eine Zertifizierung des großen Stadions in Anlehnung an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) in Silber wird angestrebt. Damit gehen unter anderem eine Ökobilanzierung aller Bauteile, sowie eine vertiefte Betrachtung der Lebenszykluskosten des Gebäudes einher. Neben einer berücksichtigten PV Anlage auf der Dachfläche des Gebäudes wird das anfallende Regenwasser gesammelt und in Zisternen geleitet. So kann es zur Bewässerung der Sportflächen des gesamten Sportparks verwendet werden.

2. Planungsstand

Die Sanierung und Modernisierung des Friedrich-Ludwig-Jahn Sportparks ist in folgende Bauabschnitte aufgliedert:

1. Bauabschnitt: Kapitel 1250, Titel 70141 – Abriss des alten Stadions und Herrichtung von Ersatzsportanlagen
2. Bauabschnitt: Kapitel 1250, Titel 70143 – Neubau des Stadions
3. Bauabschnitt: Kapitel 1250, Titel 70510 – Ertüchtigung des übrigen Geländes

Die Maßnahme des 1. Bauabschnitts dient zur Vorbereitung des 2. Bauabschnitts und ist in ihrem Umfang und Ablauf von diesem abhängig. Die sich in Umsetzung befindliche Maßnahme des 1. Bauabschnitts schafft ein freigemachtes Baufeld, sowie die Baugrube für den Stadion-Neubau. Nach einer durchgeführten vorbereitenden Schadstoffsanierung des bestehenden Stadions wurde im Oktober 2024 mit dem Rückbau begonnen. Der Rückbau des Stadions ist abgeschlossen, der Rückbau der Wallanlagen und Flutlichtmasten befindet sich gegenwärtig in der Umsetzung. Mit einer Fertigstellung ist im 3. Quartal 2026 zu rechnen. Zwischen den Bauabschnitten wurde ein finales Höhenniveau als Erdbauhorizont abgestimmt, so dass die bauvorbereitenden Maßnahmen innerhalb des 2. Bauabschnitts stark reduziert sind.

Für den 2. Bauabschnitt liegen geprüfte Bauplanungsunterlagen vom 25.09.2025 (mit Prüfdatum vom: 23.01.2026) über insgesamt 207.500.000 € vor (Anlage 3).

Der Antrag auf Zustimmung nach §77 BauOBln befindet sich gegenwärtig in der Prüfung.

Der 3. Bauabschnitt umfasst die Ertüchtigung des übrigen Geländes. Aufgrund der Anforderung an eine Umsetzung im laufenden Betrieb des Sportparks erfolgt die Umsetzung nach dem 2. Bauabschnitt. Für den 3. Bauabschnitt liegt bereits ein geprüftes Bedarfsprogramm vor.

2.1 Geplante Meilensteine:

Baubeginn	3. Quartal 2026
Fertigstellung	2029
	(Bauzeit ca. 3 Jahre)

2.2 Kostenentwicklung

Kosten gepr. VPU:	175.000.000 €	(Stand: I/2024)
Kosten gepr. BPU:	207.500.000 €	(Stand: IV/2025)

Kostengruppen nach DIN 276	VPU	BPU
	vom 29.11.2023 (Prüfdatum 22.05.2024)	vom 25.09.2025 (Prüfdatum 23.01.2026)
	Index: I/2024	Index: IV/2025
200 - Herrichten und Erschließen	1.595.527 €	1.384.150,00 €
300 - Bauwerk - Baukonstruktion	78.369.416 €	80.035.000,00 €
400 - Bauwerk - Technische Anl.	28.318.856 €	32.111.914,29 €
500 - Außenanlagen	18.982.990 €	25.979.568,00 €

600 - Ausstattung und Kunstwerke	2.541.910 €	2.860.000,00 €
700 Baunebenkosten	36.346.436 €	36.310.000,00 €
UV und Rundung	8.844.865 €	28.819.367,71 €
Gesamtkosten (inkl. UV und Rundung)	175.000.000 €	207.500.000 €

Kostenentwicklung zwischen Vorplanungsunterlagen und Bauplanungsunterlagen:

Gegenüber den VPU sind Abweichungen zu vermerken, die der Konkretisierung der Planung bzw. Erkenntnisgewinnen aus weitergehenden Abstimmungen geschuldet sind. Die wesentlichen Fortschreibungstatbestände sind im Folgenden aufgeführt:

KG 200

Die Erschließungskosten für den Stromanschluss haben sich nach Abstimmung mit den Versorgern als geringer herausgestellt als ursprünglich in den Vorplanungsunterlagen angenommen.

Da das Risiko der Auseinandersetzung mit schadstoffbelastetem Boden für den 2. BA nicht ausgeschlossen werden kann, wurde in KGR 200 ein UV in Höhe von 5 % angesetzt.

KG 300

Gegenüber der Vorplanung konnten durch Vereinfachung der Fassadenlösung und Optimierung der Dachkonstruktion Einsparungen vorgenommen werden. Für die KGR 300 wurde als Risikovorsorge ein UV in Höhe von 10 % angesetzt.

KG 400

Die Kostenentwicklung resultiert vor allem aus der Fortschreibung von technischen Komponenten und Anpassungen im Brandschutz.

Durch die detaillierte Ausstattungsplanung der Hauptküche und der Kioske ergeben sich Mehrmengen bei den technischen Anschlüssen sowie bei den damit verbundenen Kabeltrassen.

KG 500

Der Planung der Freianlagen wurde angepasst, um einen funktionalen Interimszustand in Hinblick auf den 3. Bauabschnitt sicherzustellen. Vorplanungen für Strauch- und Baumpflanzungen wurden gemäß den konkreten Vorgaben des Bebauungsplans 3-87 in die Planung überführt.

Durch die Konkretisierung der Planung ergaben sich größere Erdmengen bei den technischen Anlagen in den Außenbereichen. Zur Regenwasserbewirtschaftung wurden zusätzliche Rigolen und Zisternen eingeplant, um das anfallende Regenwasser zu nutzen und versickern zu lassen.

Zudem wurden die Kostenannahmen für die Entsorgung von Aushubmaterial auf Grund der Erkenntnisse aus dem 1. Bauabschnitt angepasst.

KG 600

Die Ausstattung in den Bereichen Hauptküche, Catering und Kioske einschließlich der dazugehörigen Lagerflächen wurde im Hinblick auf die Marktentwicklung fortgeschrieben.

KG 700

In den VPU wurden die Baunebenkosten pauschal mit 28 % der Baukosten angesetzt. Auf Basis der aktuellen Projekterkenntnisse konnten die Planungshonorare im Zuge der Erstellung der Bauplanungsunterlagen erneut geprüft und in ihrer Summe reduziert werden.

Auf die zugrunde gelegten Kosten und die dem GU zugeordneten Planungsleistungen wurde ein GU-Zuschlag in Höhe von rund 10 % hinzugefügt; der resultierende Betrag in Höhe von 11 Mio. € ist lediglich eine Vorsorgeposition und kann nur bei entsprechenden Vergabeergebnissen in Anspruch genommen werden.

Kostenentwicklung aus Baupreissteigerung:

Die Kostensteigerungen aus Baupreissteigerungen im Zeitraum zwischen geprüften Vorplanungsunterlagen und geprüften Bauplanungsunterlagen (I/2024 - IV/2025) betragen ca. 6,5 %, beziehungsweise rund 11.000.000 €.

3. Berichterstattung im Sinne § 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 Baumaßnahme bzw. Auswirkungen eines Verzichts

Das große Stadion im JahnSportpark entsprach nicht den aktuellen Bauvorschriften und wies Mängel in Bezug auf Sicherheitsanforderungen und Funktionalität auf. Teile des Stadions waren aufgrund von Schadstoffbelastung gesperrt. Das im Planungswettbewerb mit dem 1. Preis ausgezeichnete Projekt geht von einem Stadion-Neubau an gleicher Stelle aus.

Es wurde festgelegt, dass die Schadstoffsanierung und Baufeldfreimachung dem Neubau zeitlich vorgezogen werden sollen. Dies erfolgte um bei den nachfolgenden Gewerken des Stadion-Neubaus das Risiko von Bauablaufstörungen zu minimieren. Die Leistungen sind bereits soweit fortgeschritten, dass die Anlage nichtmehr funktionsfähig ist. Ein Verzicht auf die Umsetzung des Stadion-Neubaus hätte die Schaffung einer innerstädtischen Brachfläche zur Folge. Diese ginge mit einem hohen Ansehensverlust für das Land Berlin einher.

Aufgrund von steigenden Bau-, Entsorgungs- und Lohnpreissteigerungen würde eine spätere Beauftragung der Baumaßnahme aller Voraussicht nach zu höheren Kosten führen.

5. Risikoanalyse / Risikovorsorge

Für die Baumaßnahme wurde eine projektspezifische Risikoanalyse mit Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit und Einordnung der Kostenauswirkungen (Anlage 4) erstellt.

Die Risikovorsorge für „Unvorhergesehenes“ (UV) wurde mit rund 28.819.000 € geprüft (siehe auch Punkt 2.2).

Die hohe Risikovorsorge gleicht die Kalkulationsschwierigkeiten aus, die sich aus der Einzigartigkeit des Bauvorhabens (Inklusionsschwerpunkt) und der geringen Anzahl vergleichbarer Anlagen ergeben.

Eine gewisse Unschärfe bei den eingereichten Planungsunterlagen soll durch den gewählten Vergabeweg (Generalunternehmer mit Planung auf Basis einer funktionalen Leistungsbeschreibung) kompensiert werden, in dem die Verantwortung für die Massenermittlung auf die Bieter bzw. die Auftragnehmer verlegt wird.

6. Fiktive Gesamtkosten

Die Genehmigung der BPU erfolgte im 1. Quartal 2026 mit Gesamtkosten von 207.500.000 €. Die Zeitspanne bis zur Fertigstellung liegt damit bei geschätzt rund drei Jahren.

Die Fertigstellung wird für das Jahr 2029 prognostiziert.

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme würden sich aufgrund der fiktiven Hochrechnung von 207.500.000 € um 58.828.000 € auf 266.328.000 € erhöhen (Anlage 5).

7. Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen / Nutzungskosten

7.1 Wirtschaftliche Ausführung

Bei der Erstellung der Planungsunterlagen sind Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen gemäß den AV zu §7 LHO Berlin erstellt worden. Die vorliegende Planung stellt die wirtschaftlichste Umsetzung im Rahmen der technischen und gesetzlichen Möglichkeiten, aufbauend auf dem Ergebnis des durchgeführten Planungswettbewerbs und der fortgeschriebenen Vorplanung dar.

7.2 Nutzungskosten

Im Rahmen der Erstellung der Bauplanungsunterlagen wurden Nutzungskosten gemäß DIN 18960 ermittelt.

Gemäß Vordruck ABau III 1323.H F betragen die zu erwartenden jährlichen Kosten nach Fertigstellung der Maßnahme:

Betriebskosten:	rd. 2.340.000 €
Instandhaltungskosten:	rd. 400.000 €
Nutzungskosten:	rd. 2.740.000 €

Die Darstellung der jährlich zu erwartenden Nutzungskosten gemäß Vordruck ABau III 1323.H F „Angaben zu den Betriebs- und Instandsetzungskosten“ ist als Anlage 6 beigefügt.

8. Finanzierung

Die Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen für die Stadion-Neubau sind im Haushaltsplan 2026 / 2027 bei Kapitel 1250, MG 05, Titel 70143 nach § 24 Abs. 3 LHO veranschlagt.

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Finanziert bis 2025		7.009.000 €
2026	DHH 2026/2027	15.000.000 €
2027		50.000.000 €
2028	gemäß Investitionsprogramm 2025 bis 2029	50.000.000 €
2029		48.500.000 €
ab 2030		36.991.000 €
		207.500.000 €

Die geplanten Ansätze und Planwerte entsprechen dem geplanten Bauablauf. Erfahrungsgemäß ist von einer Kassenwirksamkeit von ca. 20% nach Übergabe an den Nutzer auszugehen.

Darüber hinaus kann über den Betrag für das UV in Höhe von rd. 28.819.000 € nur mit der vorherigen Zustimmung der Prüfinstanz verfügt werden.

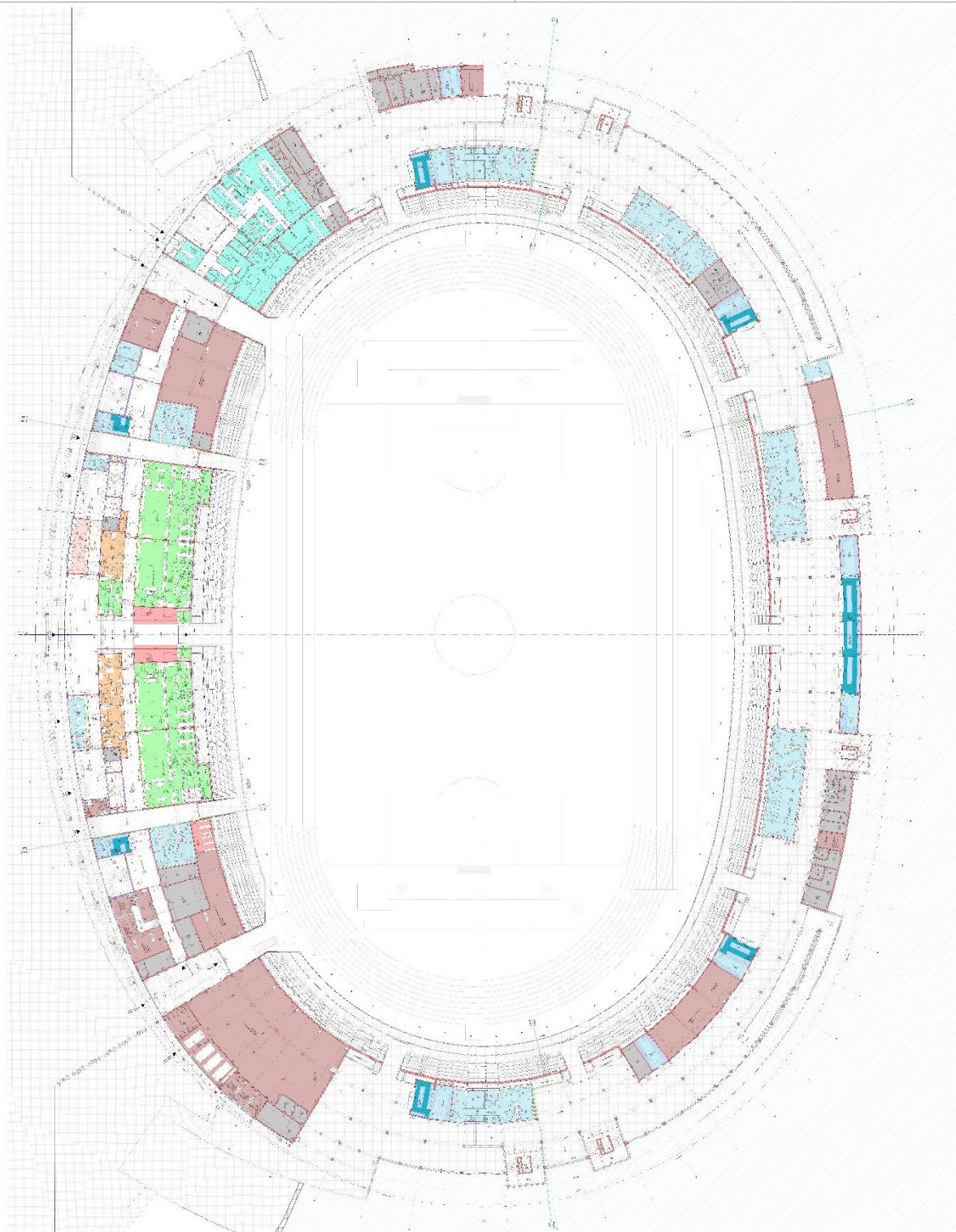
Im Haushaltsjahr 2026 sind die Verpflichtungsermächtigungen gemäß § 1 Abs. 2 HG 26/27 gesperrt. Nach Kenntnisnahme durch den Hauptausschuss wird die Einwilligung zur Aufhebung der Verfügungsbeschränkungen und zur Inanspruchnahme von veranschlagten Verpflichtungsermächtigungen für das Haushaltsjahr 2026 bei der Senatsverwaltung für Finanzen beantragt.

Die weiteren haushaltsmäßigen Folgerungen werden bei der Fortschreibung der Finanzplanung berücksichtigt.

In Vertretung

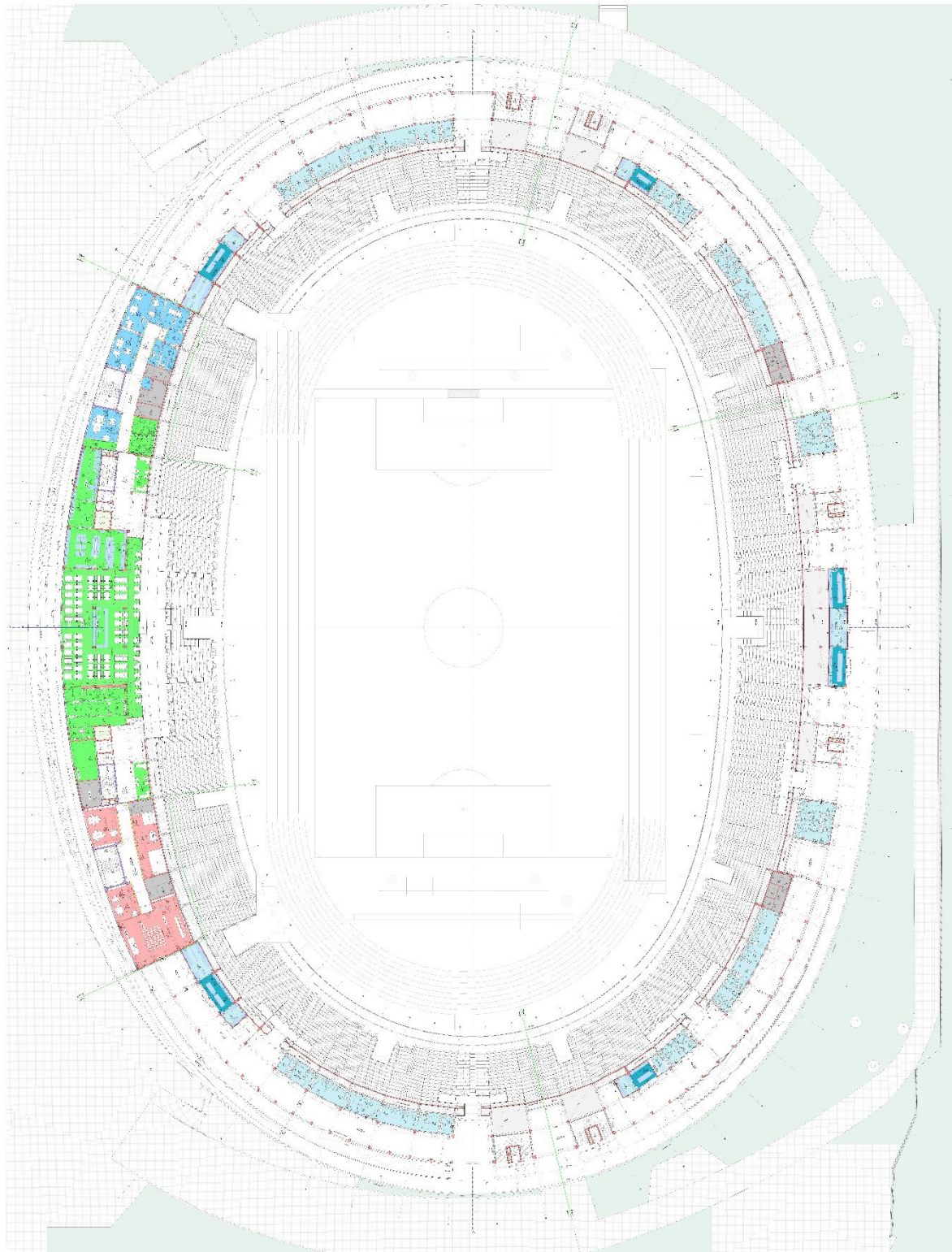
Prof. Petra Kahlfeldt

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen



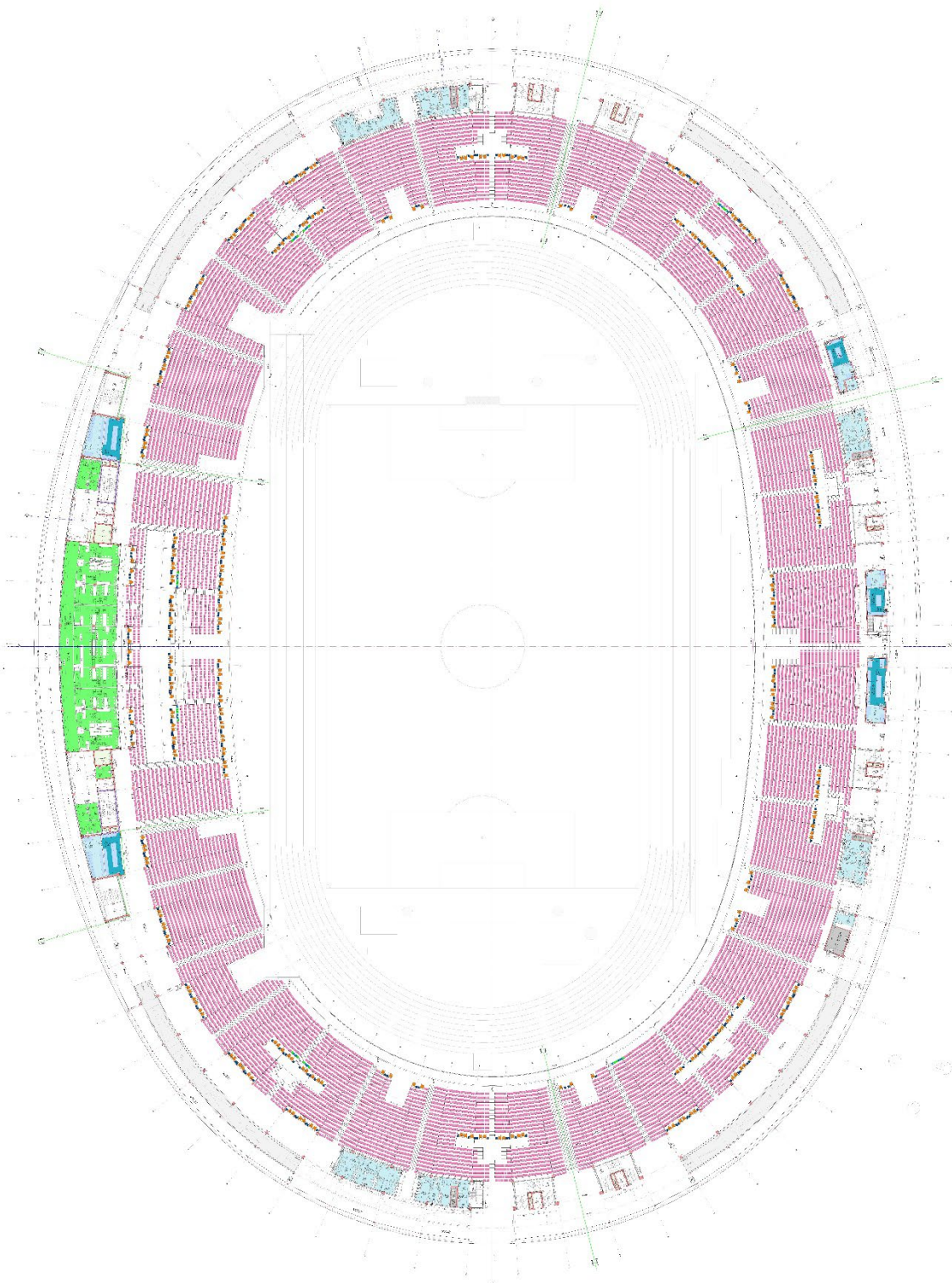
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Grundriss Ebene 0



1:1000	1:500	1:200	1:100	1:50	1:20	1:10	1:5	1:2	1:1
1:1000	1:500	1:200	1:100	1:50	1:20	1:10	1:5	1:2	1:1
1:1000	1:500	1:200	1:100	1:50	1:20	1:10	1:5	1:2	1:1
1:1000	1:500	1:200	1:100	1:50	1:20	1:10	1:5	1:2	1:1
1:1000	1:500	1:200	1:100	1:50	1:20	1:10	1:5	1:2	1:1
1:1000	1:500	1:200	1:100	1:50	1:20	1:10	1:5	1:2	1:1
1:1000	1:500	1:200	1:100	1:50	1:20	1:10	1:5	1:2	1:1
1:1000	1:500	1:200	1:100	1:50	1:20	1:10	1:5	1:2	1:1
1:1000	1:500	1:200	1:100	1:50	1:20	1:10	1:5	1:2	1:1
1:1000	1:500	1:200	1:100	1:50	1:20	1:10	1:5	1:2	1:1

Grundriss Ebene 1



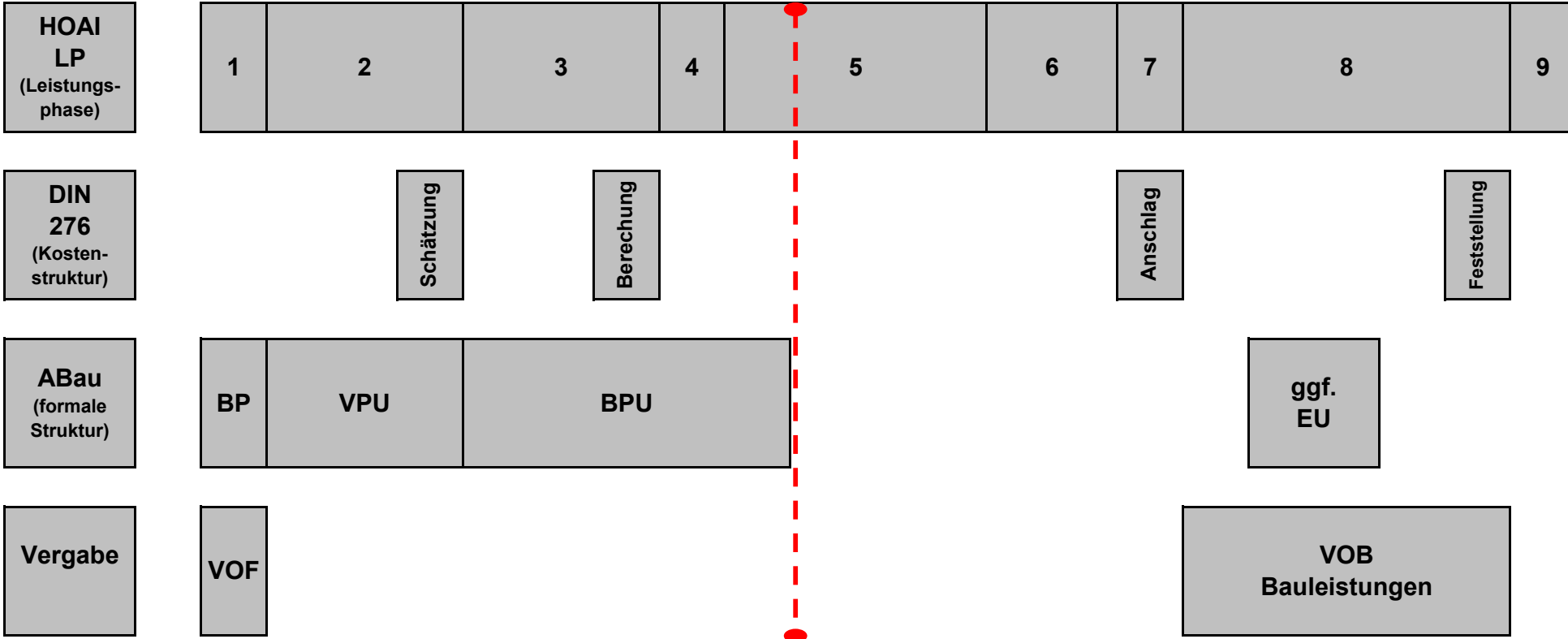
1.00	1.01	1.02	1.03	1.04	1.05	1.06	1.07	1.08	1.09	1.10	1.11	1.12	1.13	1.14	1.15	1.16	1.17	1.18	1.19	1.20	1.21	1.22	1.23	1.24	1.25	1.26	1.27	1.28	1.29	1.30	1.31	1.32	1.33	1.34	1.35	1.36	1.37	1.38	1.39	1.40	1.41	1.42	1.43	1.44	1.45	1.46	1.47	1.48	1.49	1.50	1.51	1.52	1.53	1.54	1.55	1.56	1.57	1.58	1.59	1.60	1.61	1.62	1.63	1.64	1.65	1.66	1.67	1.68	1.69	1.70	1.71	1.72	1.73	1.74	1.75	1.76	1.77	1.78	1.79	1.80	1.81	1.82	1.83	1.84	1.85	1.86	1.87	1.88	1.89	1.90	1.91	1.92	1.93	1.94	1.95	1.96	1.97	1.98	1.99	2.00
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Grundriss Ebene 2

Einordnung der Baumaßnahme:

Planungsstand

Stand: Dezember 2025



Anlage 3

Kapitel 1250 – Hochbau, MG 05**Titel 70143 –****Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark, Sanierung und Modernisierung, -****2. Bauabschnitt (Neubau des Stadions)****Risikoanalyse:**

<i>Risiken für Mehrkosten aufgrund:</i>	<i>Eintrittswahrscheinlichkeit:</i>	<i>Mehrkosten:</i>
1. Leistungsstörung	gering	nicht berücksichtigt
Der Generalplaner ist mit Grundleistungen bis zur LP4 beauftragt. Darüber hinaus mit besonderen Leistungen bis zur LP8. Im Ergebnis sind aktuell keine Leistungsstörungen feststellbar. Über zukünftige Leistungsstörungen lässt sich keine Aussage treffen.		
2. Baugrundrisiken, Kontamination	gering	berücksichtigt
Gemäß den Ergebnissen des Baugrundgutachtens wird eine umfangreiche Bodenentsorgung bzw. -sanierung im Bereich der mit Trümmerschutt aufgefüllten Bereiche erforderlich. Die Mehrkosten wurden im Zuge der Erstellung der Kostenberechnung der Tiefbauplanung und Freianlagenplanung berücksichtigt. Die Hauptausbaumassen sind dem 1. Bauabschnitt zugehörig (Erdwallabtrag, Herstellung Planum). Weitergehende Erkenntnisse aus dem 1. Bauabschnitt werden iterativ im 2. Bauabschnitt berücksichtigt.		
3. Baugrundrisiken, Kampfmittel	gering	Berücksichtigt
Die Maßnahmen zur Kampfmittelfreiheit sind im Rahmen des 1. Bauabschnitt erfolgt. Es haben sich bislang keine Kampfmittel im Erdreich bewahrheitet. Gegenwärtig gibt es keinen Anlass zur Bezifferung von weiteren Risiken für den 2. Bauabschnitt.		
4. Gründung, Hindernisse im Baugrund	gering	Nicht berücksichtigt
Es liegt eine fortgeschriebene, vollständige sowie qualitätsgetreue Entwurfsplanung vor. Unkartierte Leitungen stellen jedoch ein Restrisiko dar, auf welche im Zuge der Bauphase z. B. mit Durchführung von Suchschachtungen reagiert werden muss.		
5. Schadstoffentsorgung	sehr gering	Nicht berücksichtigt
Durch den gegenwärtigen Baufortschritt zum Abbruch der hochbaulichen Anlagen aus dem 1. Bauabschnitt kann das Risiko verlässlicher bewertet werden. Es gab Verzögerungen innerhalb des 1. Bauabschnitts. Mit Abschluss des 1. Bauabschnitts verbleiben jedoch keine weiteren baulichen Anlagen auf dem Gelände. Eine notwendige Schadstoffentsorgung ist somit auszuschließen. Auswirkungen auf die Termine des 2. Bauabschnitts bestehen aufgrund der vorgezogenen und abgeschlossenen Leistungen nicht.		

6. Vergaberisiken	gering	Nicht berücksichtigt
<p>Durch das beauftragte Planungsbüro sollen die Leistungsphasen 6 und 7 begleitet werden, um die Bauleistungen an einen Generalunternehmer zu vergeben. Weitere Planungsleistungen zur Qualitätssicherung der Durchführung des Generalunternehmers sind vorgesehen.</p> <p>Über diese beiden Vergaben hinaus besteht kein weiteres Risiko in Zusammenhang mit der Vergabe weiterer Leistungen.</p>		
7. Vergaberisiken aufgrund hoher Angebotspreise	Etwas erhöht	Nicht berücksichtigt
<p>In Anbetracht der aktuellen bauwirtschaftlichen Lage hat sich die Situation leicht verbessert. Es herrscht ein höherer Wettbewerb am Markt, was einerseits zu einer hohen Bieterbeteiligung und zu wirtschaftlichen Angebotspreisen führt. Eine valide Einschätzung zu den Submissionsergebnissen ist derzeit nicht durchführbar. Eine monetäre Berücksichtigung kann entsprechend nicht erfolgen.</p>		
8. Insolvenzen	gering	Nicht berücksichtigt
<p>Aktuell gibt es bei den beauftragten Planern keinen Anlass zur Berücksichtigung des hier benannten Risikos. Das Risiko von Insolvenzen bei zukünftig zu beauftragenden Bauunternehmen ist maßnahmenbezogen nicht höher als üblich.</p>		
9. Bauzeitrisiko	gering	Nicht berücksichtigt
<p>Bauzeitrisiken und damit einhergehende Bauablaufstörungen, die eine Anpassung von Vertragsterminen von Folgegewerken und Kosten verursachen, sollen durch die beabsichtigte Generalunternehmervergabe ausgeschlossen werden.</p> <p>Die zeitliche Abfolge zwischen dem 1. und 2. Bauabschnitt lässt zum gegenwärtigen Zeitpunkt ebenfalls keine Rückschlüsse auf ein Bauzeitrisiko zu.</p>		

<i>Aufgetreten nach bisheriger Erfahrung</i>	<i>prognostizierte Eintrittswahrscheinlichkeit</i>	
<i>Fast sicher - zumindest bei jedem 2. Fall</i>	<i>(0, 50)</i>	<i>hoch</i>
<i>Häufig - bei jedem 2. bis 5. Fall</i>	<i>(0,50 - 0,20)</i>	<i>erhöht</i>
<i>Manchmal - bei jedem 5. bis 10. Fall</i>	<i>(0,20 - 0,10)</i>	<i>etwas erhöht</i>
<i>Selten - bei jedem 10. bis 25. Fall</i>	<i>(0,10 - 0,04)</i>	<i>gering</i>
<i>Fast nie - höchstens bei jedem 25. Fall</i>	<i>(0,04 - 0,00)</i>	<i>sehr gering</i>

Kapitel 1250 – Hochbau, MG 05
Titel 70143 –
Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark, Sanierung und Modernisierung, -
2. Bauabschnitt (Neubau des Stadions)

Kosten BPU	207.500 T€
Baupreisindex	8,1 %
fiktive Steigerung pro Jahr	rd. 16.808 T€
fiktive Steigerung pro Quartal	rd. 4.202 T€
Kostenstand geprüfte BPU	IV. Quartal 2025
voraussichtliche Fertigstellung	2029
entspricht	14 Quartalen
4.202 T€ pro Quartal x 14 Quartale	58.828 T€
Kosten gesamt	207.500 T€
fiktive Gesamtkosten zum voraussichtlichen Zeitpunkt der Fertigstellung	266.328 T€

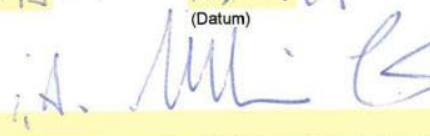
Angaben zu den Betriebs- und Instandsetzungskosten nach DIN 18960:2020-11 Ermittlung der nach Fertigstellung der Maßnahme zu erwartenden jährlichen Haushaltsbelastungen (§ 24 Abs. 1 LHO)	
Baumaßnahme: ¹⁾ Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark 2. Bauabschnitt Neubau Stadion Cantianstraße 24, 10437 Berlin	Liegenschaftsbezeichnung: Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark Bezeichnung des Bauwerks/Baukörpers: Großes Stadion

Fläche: ²⁾	48.188,69 m ²	BRI:	404.595,00 m ³	Gradtagszahl:	3.210,00
Wärmeleistung:	1,60 MW	Elektr. Anschlussleistung:	3.300,00 kW		

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Art der Nutzungskosten	NKG 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			60.000,00	2,56		
Schmutzwasser	321	m ³			40.000,00	1,71		
Niederschlagswasser	321	m ³				0,00		
Wärme/Fernwärme/-kälte	312-315	MWh			300.000,00	12,82		
Strom	316	MWh			450.000,00	19,23		
sonst. Ver-/ Entorgung	317-319;329					0,00		
Reinigung und Pflege	330 + 340				390.000,00	16,67		
Bedienung, Inspektion, Wartung	350				500.000,00	21,37		
Sicherheits- und Überwachungsdienste	360				600.000,00	25,64	Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:	
Betriebskosten (Summe NKG 310 bis 360)					2.340.000,00	100		

Instandsetzung Baukonstruktion	410				100.000,00	Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:		
Instandsetzung Techn. Anlagen	420				200.000,00			
Instandsetzung Außenanlagen	430				100.000,00			
Instandsetzungskosten (Summe NKG 410 bis 430)					400.000,00			

Summe Nutzungskosten 310 bis 360 und 410 bis 430	2.740.000,00
---	---------------------

Aufgestellt 10.11.21 Berlin, den 13.10.21 (PLZ) (Datum)  Unterschrift Aufsteller/in (z.B. Leiter/in der hausverwaltenden Dienststelle/Facility Management)	Hausverwaltende Dienststelle: ¹⁾ Senatsverwaltung für Inneres und Sport BERLIN Klosterstraße 47 • 10179 Berlin
---	--

1) Genaue Bezeichnung, Ort, Straße, Hausnummer
 2) Bezugsgrößen sind NUF / NRF (DIN 277:2021-08)