

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
- V D 19 -

Berlin, den 26. Mai 2026
Telefon 9(0)137 - 3194
Maximilian.goes@senstadt.berlin.de

2650 C

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

Baumaßnahmen mit Gesamtkosten ab 100 Mio. Euro nach § 24 Abs. 3 LHO

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 -

77. Sitzung des Abgeordnetenhauses am 18. Dezember 2025
Drucksache 19/2828 (A. 15 b)

97. Sitzung des Hauptausschusses am 18. Februar 2026
Bericht SenStadt - VD 20 - vom 30. Januar 2026, rote Nr. 2650

98. Sitzung des Hauptausschusses am 04. März 2026
Bericht Senat von Berlin - Stadt V D 3 - vom 17. Februar 2026, rote Nr. 2674

100. Sitzung des Hauptausschusses am 15. April 2026
Bericht SenStadt - V D 19 - vom 17. März 2026, rote Nr. 2650 A

Kapitel 1250 - MG 05

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

Ansatz 2025:	20.000.000,00 €
Ansatz 2026:	15.000.000,00 €
Ansatz 2027:	50.000.000,00 €
Ist 2025:	3.818.410,26 €
Verfügungsbeschränkungen 2026:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 21.05.2026):	1.263.012,93 €
Gesamtkosten gemäß gepr. BPU:	207.500.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2026:	151.309.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 26/27:	0,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2027:	101.309.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 26/27:	101.309.000,00 €

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 77. Sitzung des Abgeordnetenhauses Folgendes beschlossen:

„Nr. 15.

Die Veranschlagungen nach § 24 Abs. 3 LHO sind zukünftig auf einzelne Ausnahmefälle zu beschränken.“

„b) bei Baumaßnahmen mit Gesamtkosten ab 100 Mio. Euro sind dem Hauptausschuss jährlich in einem Bericht zum 30. Juni die wesentlichen Risikofaktoren und die geeigneten sowie die in Angriff genommenen Maßnahmen zur Minimierung der Risiken darzustellen“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

1. Vorbemerkungen

Die Gesamtmaßnahme Sanierung und Modernisierung des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks ist in 3 Bauabschnitte aufgeteilt.

Im Rahmen des 1. Bauabschnitts erfolgt die Schadstoffsanierung sowie der für den 2. Bauabschnitt erforderliche Rückbau des alten Stadions. Ebenfalls enthalten sind die Herrichtung von Sportanlagen als Ausweichsportstätten. Im Anschluss an den 1. Bauabschnitt wird im 2. Bauabschnitt der Stadionneubau errichtet. Im 3. Bauabschnitt wird das übrige Gelände ertüchtigt.

Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark, Sanierung und Modernisierung	
Titel	Bezeichnung
1250 / 70141	1. Bauabschnitt - Abriss oder Teilabbriss des alten Stadions und Herrichtung von Sportanlagen
1250 / 70143	2. Bauabschnitt - Neubau des Stadions
1250 / 70510	3. Bauabschnitt - Ertüchtigung des übrigen Geländes

2. Sachstand

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.

Nach der Durchführung eines Werkstattverfahrens wurde ein zweiphasiger offener hochbaulicher und städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) im Jahr 2022 europaweit ausgelobt, durchgeführt und abgeschlossen. Den Teilnehmern stand es hierbei frei Lösungsvorschläge einzureichen, welche von einem Neu-, Um- oder Erweiterungsbau ausgehen.

Das Preisgericht empfahl einstimmig, die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit zu realisieren. Die Arbeit geht von einem Neubau an gleicher Stelle aus. Das ausgezeichnete Büro wurde hierauf aufbauend im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens nach der Vergabeordnung (VgV) mit den Generalplanungsleistungen für den Stadionneubau beauftragt. Parallel zur Planung für den Stadion-Neubau erfolgen die für die Neubauplanung erforderlichen Rückbaumaßnahmen.

Sachstand 1. Bauabschnitt (Titel 70141)/ 3. Bauabschnitt (Titel 70510)

Zum Sachstand des 1. und 3. Bauabschnitts siehe Bericht SenStadt - V D 19 - vom 17. März 2026, rote Nr. 2650 A.

Sachstand 2. Bauabschnitt (Titel 70143)

Es liegen geprüfte Bauplanungsunterlagen vor. Die Gesamtkosten für den 2. Bauabschnitt belaufen sich auf 207.500.000 €.

Nach Abschluss des Planungswettbewerbs und der Vergabeverfahren erfolgte die Vorplanung des Neubaus des großen Stadions, sowie die Erstellung eines Gestaltungs- und Entwicklungsleitfadens für das gesamte Areal (3. Bauabschnitt). Im Rahmen der Vorplanung wurden die Überarbeitungsempfehlungen des Preisgerichts eingearbeitet (u.a. Erhalt Flutlichtmasten, Sichtabstände Zuschauer, Anzahl Sitzplätze, Vermeidung Mischverkehrsflächen). Im Anschluss erfolgte die Erstellung der Entwurfs- und Genehmigungsplanung für den Neubau.

Nach Vorliegen von geprüften Bauplanungsunterlagen erfolgte die Aufhebung der Sperre gemäß § 7 Haushaltsgesetz 2026/2027 in Verbindung mit § 24 (3) LHO Berlin und Auflage A. 15 a Drucksache 19/2828 zum Haushalt 2026/2027 in der 97. Sitzung des Hauptausschusses am 18. Februar 2026, siehe Bericht SenStadt - VD 20 - vom 30. Januar 2026, rote Nr. 2650.

Der Antrag auf Zustimmung nach § 77 BauO Berlin wurde im November 2025 eingereicht und befindet sich momentan in Prüfung. Gegenwärtig erfolgt die Vergabe der Bauleistungen.

3. Risikoanalyse

Stand 05/2026

Risiken für Mehrkosten aufgrund von	Eintrittswahrscheinlichkeit	Mehrkosten
1) Kontamination des Baugrunds	gering	berücksichtigt

Gemäß den Ergebnissen des Baugrundgutachtens wird eine umfangreiche Bodenentsorgung bzw. -sanierung im Bereich der mit Trümmerschutt aufgefüllten Bereiche erforderlich. Die Hauptausbaumassen sind dem 1. Bauabschnitt zugehörig (Erddwallabtrag, Herstellung Grobplanum). Weitergehende Erkenntnisse aus dem 1. Bauabschnitt werden iterativ im 2. Bauabschnitt berücksichtigt.

Die Kosten wurden im Zuge der Erstellung der Kostenberechnung der Tiefbauplanung und Freianlagenplanung berücksichtigt.

2) Tragfähigkeit des Baugrunds	gering	nicht berücksichtigt
---------------------------------------	---------------	-----------------------------

Im Rahmen der Maßnahme erfolgten Baugrunduntersuchungen auf dem Gesamtgelände. Der daraus hervorgehende geotechnische Bericht bestätigt im Wesentlichen die vorab getroffenen Annahmen. Durch die Untersuchungen konnte weitere Planungssicherheit gewonnen werden. Aufbauend auf den geotechnischen Untersuchungen liegt eine fortgeschriebene, vollständige sowie qualitätsgetreue Entwurfsplanung vor. Diese berücksichtigt die vorgefundene heterogene Gründungssituation.

Unkartierte Leitungen stellen jedoch ein Restrisiko dar, auf welche im Zuge der Bauphase z. B. mit Durchführung von Suchschachtungen reagiert werden muss.

3) Kampfmittel	gering	berücksichtigt
-----------------------	---------------	-----------------------

Der Rückbau der Wallanlagen, sowie die Herstellung des Grobplanums im 1. Bauabschnitt erfolgt unter Kampfmittelbegleitung. Es haben sich bislang keine Kampfmittel im Erdreich bewahrt, welche über Munition, Zünder und Kleinkaliberwaffen hinausgehen. Der Umgang mit Kampfmittelfunden erfolgt in enger Abstimmung mit dem zuständigen Landeskriminalamt und ohne Auswirkungen auf den zeitlichen Ablauf der Neubaumaßnahme.

Sämtliche erdberührenden Tätigkeiten beim Neubau erfolgen ebenfalls unter Kampfmittelbegleitung. Die hieraus entstehenden Kosten sind bereits berücksichtigt. Aus den Erfahrungen im 1. Bauabschnitt heraus gibt es keinen Anlass zur Bezifferung von weiteren Risiken für den 2. Bauabschnitt.

4) Schadstoffbelastung Bestandsgebäude	gering	berücksichtigt
---	---------------	-----------------------

Bereits vor Beginn der Gesamtmaßnahme wurde ein Schadstoffgutachten für sämtliche Bauten des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark erstellt.

Aufgrund der hohen Schadstoffbelastung des ehemaligen Tribünengebäudes war dieses bis vor Beginn der Baumaßnahmen größtenteils gesperrt. Im Rahmen des 1. Bauabschnitts erfolgte eine vorgezogene Schadstoffsanierung. Diese hatte zum Ziel sämtliche Schadstoffe bereits vor Beginn des eigentlichen Rückbaus auszubauen. Nach erfolgter Schadstoffsanierung wurden während der Rückbaumaßnahmen zusätzliche Funde gemacht. Diese führten zu Mehrkosten im 1. Bauabschnitt. Entsprechende Ergänzungsunterlagen werden zurzeit erstellt, siehe rote Nr. 2650 a.

Der Rückbau ist mittlerweile abgeschlossen.

5) Beengte innerstädtische Lage, eingeschränkt verfügbare Baustelleneinrichtungsfläche	erhöht	berücksichtigt
---	---------------	-----------------------

Aufgrund der Komplexität der Baumaßnahme und der eingeschränkten Flächen für die Baustelleneinrichtung ist die Baulogistik entscheidend für die Termin- und Kostensicherheit. Im Rahmen der Vergabe der Bauleistungen werden lediglich diejenigen Unternehmen zur Abgabe von Angeboten zugelassen, welche mittels Referenzen Erfahrungen mit der Umsetzung vergleichbarer Baumaßnahmen nachweisen können.

6) Vergaben allgemein	erhöht	berücksichtigt
------------------------------	---------------	-----------------------

Rügen bei EU-Verfahren

Bei Vergaben oberhalb des EU-Schwellenwertes besteht das Risiko von Rügen und anschließenden Nachprüfverfahren. Die dadurch entstehenden Verzögerungen im Vergabeprozess wirken sich unmittelbar auf die Termine und Kosten des Projekts aus.

Klare und transparente Vergabeunterlagen, die Qualitätssicherung der Vergabeunterlagen durch die Vergabestelle sowie, sofern erforderlich, die rechtzeitige Einbindung vergaberechtlicher Expertise, sollen das Risiko von Rügen reduzieren.

7) Allgemeine Leistungsstörung	hoch	teilweise berücksichtigt
---------------------------------------	-------------	---------------------------------

Planungs- und Ausführungsrisiko, Schäden

Fehlerhafte Planung oder mangelhafte Ausführungsarbeiten können allgemein zu Schäden und Leistungsstörungen führen, die mit Termin- und Kostenrisiken verbunden sind. Für nachweisbare Schäden aus fehlerhafter Planung sehen die Verträge der externen Planungsbeteiligten Berufshaftpflichtversicherungen mit hohen Deckungssummen für Personen-, Sach- und Vermögensschäden vor. Nachweisbare Schäden aus mangelhafter Ausführung sind überwiegend auch über eigene Versicherungen der ausführenden Unternehmen gedeckt.

Insolvenzen

Im Zuge der VOB-Vergabeverfahren werden die Bieter auf ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit überprüft. Dieses schließt aber nicht aus, dass Auftragnehmer durch Gründe, die der Auftraggeber nicht zu vertreten hat, während der Bauphase in die Insolvenz geraten. Dies gilt ebenso für freiberuflich Tätige.

Die ggf. entstehenden Mehrkosten sowie terminlichen Auswirkungen aus der Beauftragung neuer Firmen sind nicht abschätzbar.

8) Allgemeines Bauzeitrisiko	erhöht	berücksichtigt
-------------------------------------	---------------	-----------------------

Das Bauzeitrisiko ist oftmals eine Folge der o.g. Risiken und umfasst Bauablaufstörungen, die u.a. Anpassungen der Vertragstermine bei den Folgegewerken erforderlich machen und zusätzliche Kosten verursachen, insbesondere in den Bereichen Vorhaltung, Bewachung und Logistik sowie u.U. aus verlängerten Leistungszeiträumen externer Projektbeteiligter.

Durch die erfolgte Aufteilung des Projektes in den 1. und 2. Bauabschnitt, konnten in den vorgezogenen Maßnahmen des 1. Bauabschnitts Leistungsteile, die mit größeren Unsicherheiten- und vor allem Terminrisiken verbunden sind, in Teilen parallel zum Planungsprozess der Hauptmaßnahme ausgelagert und umgesetzt werden. Damit wirken sich mögliche Bauablaufstörungen innerhalb des 1. Bauabschnitts nicht automatisch auf die Termine des 2. Bauabschnitts aus.

Um mögliche Bauzeitrisiken zu minimieren bzw. diesen möglichst vorzubeugen, erfolgt die Umsetzung der Maßnahme mittels eines Generalunternehmers. Mögliche Störungen einzelner Gewerke wirken sich dabei nicht kostenmäßig auf die Folgegewerke aus. Da das Vertragsverhältnis lediglich mit einem Auftragnehmer besteht ist dieser ungeachtet der Verzögerung einzelner Gewerke an die vertraglich geregelte Leistungserbringung gebunden.

* Legende Eintrittswahrscheinlichkeit:

<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. - 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>

In Vertretung

Prof. Petra Kahlfeldt

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

Bauen und Wohnen