

2692

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA)

Antrag auf Einwilligung zur Aufhebung der Sperre der nach § 24 Absatz 3 Satz 3 LHO und § 7 Absatz 1 Haushaltsgesetz 2026/2027 gesetzlich und qualifiziert gesperrt veranschlagten Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen sowie Bericht über das Prüfergebnis der Bauplanungsunterlagen gem. Nr. A. 15 a) der Auflagen zum Haushalt 2026/2027 für die Maßnahme Neubau eines Studierendenwohnheims mit 176 Wohnheimplätzen, Kap. 9810, Titel 84059, Zuschuss an das studierendenWERK Berlin, Schaffung von studentischem Wohnraum durch Neubau, Aristotelessteig 2-10 (Lichtenberg) und Kap. 1295, Titel 88410, Zuführung an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin zur Förderung von Junges Wohnen

Drucksache Nr. 19/2828

77. Sitzung des Abgeordnetenhauses am 18.12.2025

Rote Nummern: 1271, 1351, 1591

52. Sitzung des Hauptausschusses am 22.11.2023

54. Sitzung des Hauptausschusses am 01.12.2023

62. Sitzung des Hauptausschusses am 29.05.2024

Kapitel 9810 Titel 84059

abgelaufene Haushaltsjahre (Ansatz 2020)	2.100.000 €
laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes Soll):	11.960.000 €
kommendes Haushaltsjahr:	0 €
Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres:	0 €
Verfügungsbeschränkungen:	11.960.000 €
aktuelles Ist (Stand 15.01.2026):	0 €

Kapitel 1295 Titel 88410

Ansatz des abgelaufenen Haushaltsjahres:	10.243.000 €
Ansatz des laufenden Haushaltsjahres:	1.680.000 €
Ansatz des kommenden Haushaltsjahres:	10.243.000 €
Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres:	10.243.000 €
Verfügungsbeschränkungen:	0 €
Aktuelles Ist (Stand 15.01.2026):	0 €

Neue Gesamtkosten gem. geprüfter BPU vom 24.07.2023: 20.469.000 €

Haushaltsrechtliche Grundlagen:

§ 7 Abs. 1 HG 2026/2027:

„(1) Zur Aufhebung einer Sperre gemäß § 24 Absatz 3 Satz 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. 15 a) zum Haushaltsplan 2026/2027

15. „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 des Prüfungsergebnis der BPU erläutern und eine Darstellung der zu erwartenden Nutzungskosten (Betriebs- und Instandsetzungskosten gem. 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 bei Berlin bei einem Verzicht auf die Baumaßnahme erwachsende Nachteil darzustellen. Betragliche Abweichungen sind synoptisch darzustellen und zu begründen.“

§ 24 Abs. 3 LHO

„Ausnahmen von 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.“

I. **Beschlussempfehlung**

Der Hauptausschuss stimmt der Freigabe der gesetzlich und qualifiziert gesperrt veranschlagten Ausgaben für diese Baumaßnahme zu und nimmt den Bericht über das Prüfergebnis der Bauplanungsunterlagen zur Kenntnis (§ 24 Abs. 3 S. 3 LHO, § 7 Abs. 1 HG 26/27, II. A. 15 a) der Auflagen zum Haushalt 2026/2027).

Hierzu wird berichtet:

Vorbemerkungen

Die Mittel für die Maßnahme sind nach § 24 Abs. 3 LHO, § 7 Abs. 1 HG 26/27 qualifiziert gesperrt veranschlagt. Die Aufhebung der Sperre bedarf zusätzlich zur Einwilligung der Senatsverwaltung für Finanzen der Einwilligung des Hauptausschusses, da der Rahmen der bei Veranschlagung dargelegten Gesamtkosten überschritten wird.

Darüber hinaus ist dem Hauptausschuss gemäß Nr. 15 a) der Auflagen zum Haushalt 2026/2027 zu berichten.

Für die oben bezeichnete Baumaßnahme wurde die Zustimmung zu nach Veranschlagung vorgenommenen Änderungen von Planungsunterlagen beantragt und von SenFin mit Schreiben vom 30.05.2025 genehmigt, s. **Anlage 1**. Gegenüber der bisherigen Planung machen die Kosten aufgrund von Planänderungen weniger als 10 % der Gesamtkosten aus, sodass diesbezüglich kein Zustimmungserfordernis des Hauptausschusses vorliegt. Ein Zustimmungserfordernis des Hauptausschusses ergibt sich allerdings aus § 7 Abs. 1 HG 2026/2027, da bei erstmaliger Veranschlagung der Zuschussbaumaßnahme im SIWA auf der Grundlage eines Erläuterungsberichtes Gesamtkosten in Höhe von 20.000.000 € benannt wurden und sich die Gesamtkosten erhöht haben.

1. Projektbeschreibung

Es handelt sich um den Neubau eines Studierendenwohnheims mit 176 Wohnheimplätzen und 4.148 qm NUF 1-7, auf dem landeseigenen Grundstück, 6-geschossig, eingefügt in die bereits vorhandene Bestandsbebauung mit drei separaten, ebenfalls 6-geschossigen Studierendenwohnheimen auf dem Grundstück Aristotelessteig 2-12, die vom studierendenWERK Berlin als Anstalt öffentlichen Rechts bereits betrieben und bewirtschaftet werden. Von den 176 Wohneinheiten sind zwei rollstuhlgerechte und 16 barrierefreie, für ausschließlich alleinstehende Personen geplant.

Für die Lage des neuen Gebäudes wurde in Abstimmung mit dem Bezirksamt Lichtenberg eine Grundstücksanalyse durchgeführt. Das neue Wohnheim wird auf dem nördlichen Teil des Grundstücks errichtet und schließt damit den bestehenden begrünten Innenhof Richtung Straße ab. Der geschlossene Hofbereich soll zu einer attraktiven Freianlage für die Bewohner und Bewohnerinnen entwickelt werden. Es sollen vielfältige Sportnutzungen, Grillplätze, Liege- und Sitzelemente sowie Ruhezonen angeboten werden.

Das neue Gebäude ist als KfW55 Haus konzipiert. Es wird mit einer PV-Anlage ausgestattet. Ein entsprechender Vertrag mit den Berliner Stadtwerken wurde bereits abgeschlossen. Es wird ebenfalls wie die Bestandsgebäude mit Fernwärme versorgt. Hierzu wurde bereits ein Anschluss an das Bestandsgebäude Aristotelessteig 6 erstellt, so dass der Neubau ohne größere Erdarbeiten angebunden werden kann. Abwasserkanäle, die Trinkwasserversorgung, Starkstrom-, Fernmelde- und IT-Anlagen der Bestandsgebäude liegen in unmittelbarer Nähe an.

Vor der Herstellung der Baugrube müssen der bestehende Müllplatz sowie eine alte Heiztrasse zurückgebaut und vorhandene Leitungen umverlegt werden. Mit diesen vorbereitenden Arbeiten soll nach Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen und des Hauptausschusses zur Freigabe der nach § 24 Abs. 3 LHO gesperrt veranschlagten SIWA-Mittel zeitnah begonnen werden.

Die Baugenehmigung Nr. 2020/157 liegt bereits seit dem 14.02.2022 vor.

2. Bericht über das Prüfergebnis der Bauplanungsunterlagen (BPU)

Für das Bauvorhaben liegt eine geprüfte BPU gemäß Prüfbericht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 24.07.2023 mit festgesetzten Gesamtkosten in Höhe von 20.469.000 € vor (BPI II. Quartal 2023), s. **Anlage 2**. Das Bauvorhaben wurde nach den Orientierungswerten des Deutschen Studentenwerks für vergleichbare Referenzobjekte geplant. Es soll durch das studierendenWERK Berlin als Bauherr und Baudienststelle errichtet werden.

Für die oben bezeichnete Baumaßnahme wurde die Zustimmung zu nach Veranschlagung vorgenommenen Änderungen von Planungsunterlagen beantragt und von SenFin mit Schreiben vom 30.05.2025 genehmigt, s. **Anlage 1**.

Die betraglichen Abweichungen der geprüften BPU gegenüber dem geprüften Bedarfsprogramm betragen 6.244.400 € bzw. gegenüber der geprüften Vorplanungsunterlage 709.000 €. Die inhaltliche und kostenmäßige Prüfung der Vorplanungsunterlage hat im Wesentlichen Bestand. Die Kostenveränderung beruht lediglich auf den allgemeinen Kostensteigerungen aufgrund der Entwicklung des Baupreisindex (III. Quartal 2018 bis II. Quartal 2023). Die Mehrkosten für baulich-technische Notwendigkeiten betragen im Ergebnis der Fortschreibung der Planung 5.656.775 € und wurden zum Teil durch inhaltlich-konzeptionelle Anpassungen ausgeglichen (-620.560 €). Eine Synoptische Darstellung der Kostenentwicklung nach RS VI MH Nr. 01/2026 ist in **Anlage 3** beigefügt.

Tab. 1: Kostenvergleich nach DIN 276

Kostengruppe	Euro brutto*	BP geprüft 10.12.2020	VPU geprüft 16.09.2022	BPU einge- reicht März 2023	BPU geprüft 24.07.2023
		Index III/2020	Index II/2022	Index IV/2022	Index II/2023
100	Grundstück	68.300	65.000	41.055	41.864
200	Herrichten und Erschließen	223.000	212.376	202.582	184.165
300	Bauwerk-Baukonstruktion	6.575.800	8.711.413	10.551.372	9.543.483
400	Bauwerk-Technische Anlagen	3.314.800	4.515.000	6.105.613	5.300.497
Summe 300+400	BWK	9.890.600	13.226.413	16.656.985	14.843.980
500	Außenanlagen	672.600	824.377	1.078.376	1.005.755
600	Ausstattung und Kunstwerke	495.500	176.149	227.154	201.819
<i>620</i>	<i>Kunstwerke > Kunst am Bau 0,5% auf BWK (300+400)</i>	<i>49.500</i>	<i>66.132</i>		<i>74.220</i>
Summe 100-600	GBK	11.350.000	14.504.314	18.165.097	16.277.585
700	Baunebenkosten 25% KG 300-600	2.874.600	3.675.677	3.972.309	2.983.232
	<i>Honorare Kunst am Bau 0,5% auf BWK KG 300+400</i>	<i>49.500</i>	<i>66.132</i>	<i>83.285</i>	<i>74.220</i>
Gesamtkosten 100-700		14.224.600	18.179.992	22.178.461	19.260.816
UV und Rundung gesamt		in KG enthal- ten	1.580.008	<i>2.016.224 in KG enthal- ten</i>	<i>1.208.184</i>
GK 100-700 (incl. UV u. Rundung)		14.224.699	19.760.000	22.178.461	20.469.000

*) Kosten brutto gemäß III 1313.H F

Das Raum- und Funktionsprogramm entspricht dem genehmigten Bedarfsprogramm und den genehmigten Vorplanungsunterlagen. Da keine Änderungen vorgenommen wurden, liegen die Werte im Bereich vergleichbarer Referenzobjekte und der Orientierungswerte des Deutschen Studentenwerks. Die Werte sprechen für eine optimierte Flächen- und Bauwerksdimensionierung zur Herstellung der geforderten Nutzungsflächen.

Tab.2: Gesamtübersicht über die Flächenanteile

Soll/Ist-Vergleich Flächen/Kubus

m ²	BP geprüft 10.12.2020	VPU ge- prüft	BPU eingereicht	BPU geprüft	Orientierungs- werte Deutsches Stu- dentenwerk
NUF m ²	4.204	4.148	4.148	4.148	4.204
BGF m ²	6.444	6.327	6.327	6.327	6.715
BRI m ³	19.719	20.882	20.882	20.882	20.815

Vergleich Grundflächen nach DIN*

m ²	BP geprüft 10.12.2020	VPU ge- prüft	BPU eingereicht	BPU geprüft	Differenz BPU./ VPU ge- prüft
NUF 1	3.648	3.590	3.590	3.590	0
NUF 2	0	0	0	0	0
NUF 3	21	21	21	21	0
NUF 4	0	10	10	10	0
NUF 5	0	0	0	0	0
NUF 6	0	0	0	0	0
NUF 1-6	3.669	3.621	3.621	3.621	0
NUF 7	535	527	527	527	0
Summe NUF	4.204	4.148	4.148	4.148	0
TF	71	71	71	71	0
VF	904	920	972	972	52
NRF	5.180	5.139	5.192	5.192	53

* inkl. Balkone

Flächenverhältnisse

	BP geprüft 10.12.2020	VPU geprüft	BPU eingereicht	BPU geprüft	Orientierungs- werte
BGF/NUF	1,53	1,52	1,53	1,53	ca. 1,6
BRI/NUF	4,69	5,03	5,04	5,04	4,95
BRI/BGF	3,06	3,30	3,30	3,30	3,1

3. Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme – Darstellung des Landes Berlin bei einem Verzicht der Baumaßnahme erwachsenden Nachteils

Mit der Baumaßnahme werden die Richtlinien der Regierungspolitik umgesetzt, bis zum Ende der Legislaturperiode mindestens 5.000 neue Wohnheimplätze und damit bezahlbaren Wohnraum für Studierende und Auszubildende zu schaffen.

In Berlin ist die Zahl der Studierenden insgesamt im Zeitraum 2010-2024 von 140.070 auf 200.440 gestiegen. Das sind rund 60.370 Studierende mehr (+43%) als in 2010. Nach den aktuellen Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes ist nach dem leichten coronabedingten Rückgang der Studierendenzahlen wieder ein deutlicher Anstieg zu beobachten.

Hieraus ergibt sich ein hoher Bedarf an zusätzlichen Flächen für studentischem Wohnraum. Aktuell bietet das StudierendenWERK Berlin 9.175 Wohnheimplätze für Studierende an. Die Versorgungsquote liegt mit rund 6% deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von rund 10%. Berlin war eines der Länder, welches die Bundesratsinitiative für das Bund-Länder-Programm „Junges Wohnen“ mit auf den Weg gebracht hat.

Ohne den Neubau des Wohnheims für Studierende bleibt die Versorgungsquote Berlins weiterhin deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Wichtige Ziele der Richtlinien der Regierungspolitik im Bereich der sozialen Wohnraumförderung würden nicht umgesetzt.

4. Risikoanalyse und Risikovorsorge

Risiken für Mehrkosten auf Grund von ...	Eintrittswahrscheinlichkeit ^[1]	Mehrkosten
1) Baugrundrisiken	kein Risiko	nicht berücksichtigt
2) Schadstoffentsorgung	geringes Risiko	weitestgehend berücksichtigt
3) Bestandskonstruktion	gering	weitestgehend berücksichtigt
4) Genehmigung / Brandschutz	gering	weitestgehend berücksichtigt
5) Vergaberisiken	gering	nicht berücksichtigt
6) Insolvenzen	gering	nicht berücksichtigt

5. Berechnung der fiktiven Gesamtkosten

Die Genehmigung der Bauplanungsunterlage (BPU) erfolgte im 3. Quartal 2023 mit Gesamtkosten in Höhe von 20.469.000 € (Kostenstand BPI II. Quartal 2023). Der Baubeginn

^[1]Qualitative Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit von Risikoereignissen:

Auftreten nach bisheriger Erfahrung	prognostizierte Eintrittswahrscheinlichkeit	Eintrittswahrscheinlichkeit
fast sicher - zumindest bei jedem 2. Fall	(0,50)	"hoch"
häufig - bei jedem 2. bis 5. Fall	(0,50 - 0,20)	"erhöht"
manchmal - bei jedem 5. - 10. Fall	(0,20 - 0,10)	"etwas erhöht"
selten - bei jedem 10. bis 25. Fall	(0,10 - 0,04)	"gering"
fast nie - höchstens bei jedem 25. Fall	(0,04 - 0)	"sehr gering"

ist für das 4. Quartal 2026 geplant. Die Fertigstellung wird für das 4. Quartal 2028 prognostiziert, s. **Anlage 4**.

Die Zeitspanne vom Prüfergebnis gemäß geprüfter BPU bis zur Fertigstellung liegt damit bei geschätzten 6 Jahren.

Vereinfachte Ermittlung der fiktiven Hochrechnung:

Baupreisänderung = Ursprünglicher Baupreis x Jahre x Baupreisindex

9.947.934 € € = 20.469.000 x 6 x 8,1%

Die Gesamtkosten der BPU würden sich aufgrund der fiktiven Hochrechnung und dem anzuwendenden Baupreisindex von 8,1 % nach 4.2.1 c HWR 2026 (HWR 2026) von 20.469.000 € brutto um 9.947.934 € brutto auf theoretisch 30.416.934 € brutto erhöhen. Eine Hochrechnung der fiktiven Gesamtkosten zum geplanten Zeitpunkt der Fertigstellung gem. HWR 2026 ist in **Anlage 5** beigefügt.

6. Darstellung der zu erwartenden Nutzungskosten und der Wirtschaftlichkeit

Zur Wirtschaftlichkeit und Kostenermittlung wurde der Kennwertvergleich der Referenzobjekte zugrunde gelegt. Für einen Kostenvergleich wurden die bauwerksbezogenen Kostengruppen 300 - Baukonstruktion - und 400 - Technische Anlagen - bzw. die aus diesen beiden Kostengruppen gebildeten Kostenkennwerte herangezogen:

- 3.818,- €/ qm NUF (Kosten pro qm Nutzfläche)
- 2.503,- €/qm BGF (Kosten pro qm Bruttogrundfläche)
- 758,- € /qm BRI (Kosten pro qm Bruttorauminhalt).

Im Ergebnis der Prüfung kann anhand vorgenannter Kostenkennwerte die Wirtschaftlichkeit nachgewiesen werden. Die Bauwerkskosten (KG 300+400) liegen leicht über bzw. leicht unter den Mittelwerten vergleichbarer Referenzobjekte.

Die theoretischen Folgekosten der Baumaßnahme lassen sich derzeit nicht auf Basis einer Lebenszyklusbetrachtung darstellen. Gemäß Vordruck ABau 2013 III 1323.H. F, der als **Anlage 6** beigefügt ist, betragen die zu erwartenden jährlichen Kosten nach Fertigstellung der Maßnahme:

Betriebskosten:	244.497,00 €
Instandsetzungskosten:	84.968,80 €
Summe Nutzungskosten:	329.465,80 €

7. Vorgesehene Finanzierung der Maßnahme

Die Finanzierung der Gesamtkosten ist aus dem Sondervermögen SIWA und der Bundes-Länder-Förderung Junges Wohnen vorgesehen. Die Mittel aus beiden Finanzierungsquellen sind notwendig, um die in sich geschlossene Gesamtfinanzierung für den Neubau Studierendenwohnheim Aristotelessteig sicherzustellen.

Der Hauptausschuss hatte in diesem Kontext mit Bericht - RN 1351 auch das Ergebnis der geprüften Bauplanungsunterlage (BPU) gemäß Prüfbericht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 24.07.2023 mit festgesetzten Gesamtkosten in Höhe von 20.469.000,00 € zur Kenntnis genommen. In dem Bericht RN 1351 wurde dem Hauptausschuss auch das Ergebnis der fiktiven Hochrechnung der Gesamtkosten

zum Zeitpunkt der Fertigstellung gemäß Ziffer 2.2.1 c HWR 2023 dargelegt; dies wird jetzt gemäß HWR 2026 aktualisiert, vgl. **Anlage 5**.

Mit Senatsbeschluss vom 11.07.2023 und Beschluss des Hauptausschusses vom 06.12.2023 zum Haushaltsgesetz 2024/25, RN 1354-1, wurde eine Sonderzuführung an das SIWA VII-2022, Kapitel 9810, Deckungskreis 30, in Höhe von 9,86 Mio. € beschlossen. Diese Mittel sollen gemäß Beschluss 54. HA - RN 1351 und Beschluss 55. HA - RN 1354-1 zweckgebunden für den Neubau des Studierendenwohnheims Aristotelessteig - Kapitel 9810, Titel 84059 - eingesetzt werden. Insgesamt sind damit im SIWA-Haushalt - Kapitel 9810, Titel 84059 - für den Neubau des Studierendenwohnheims 11,96 Mio.€ veranschlagt. 2,1 Mio. € wurden für diesen Zweck bereits im Jahr 2020 im SIWA-Haushaltsplan veranschlagt.

Gemäß Beschluss 54. HA - RN 1351 ist zudem vorgesehen, für den Neubau Mittel aus der Bund-Länder-Förderung „Junges Wohnen“ in Anspruch zu nehmen. Wird diese Förderung mit rechtskräftigem IBB-Bewilligungsbeschied bewilligt, sind diese Fördermittel aus dem Sondervermögen soziale Wohnraumförderung „Junges Wohnen“ - Kapitel 1295, Titel 88410 - vorrangig in Anspruch zu nehmen. Mittlerweile liegt eine Fördermittezzusage der Investitionsbank vom 30.10.2025 vor. Danach erhält das studierendenWERK Berlin

- ein Förderdarlehen in Höhe von 10.846.654,00 € sowie
- einen einmaligen Baukostenzuschuss in Höhe von 1.055.156,00 €

Zudem liegt ein Fördermittelvertrag zwischen der IBB sowie dem studierendenWERK vom 12.11.2025 vor. Zur Erfüllung der Förderbedingungen (3.2 der Förderrichtlinie in Verbindung mit § 11 Wohnungsbauförderungsgesetz) ist die Einräumung eines Erbbaurechts für das studierendenWERK Berlin an der zu bebauenden Flächen notwendig. Das zum Fachvermögen der Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit und Pflege gehörende Grundstück Aristotelessteig 2 - 12 wird seit dem 01.07.1997 durch das studierendenWERK Berlin bewirtschaftet und verwaltet. Von dieser Fläche soll nunmehr ein ca. 2.247 m² großes unbebautes Teilgrundstück für den Neubau herausgelöst und ein Erbbaurecht zugunsten des studierendenWERK Berlin bestellt werden. Ein solcher Erbbaurechtsvertrag wurde am 07.01.2026 beurkundet. Der Vertrag steht u. a gem. § 7 Abs. 1 des Haushaltsgesetzes 2026/2027 unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Hauptausschusses zu den Gesamtkosten des Bauvorhabens nach Maßgabe der geprüften Bauplanungsunterlage vom 24.07.2023.

Mithin stellt sich die vorgesehene Gesamtfinanzierung der Maßnahme wie folgt dar:

Gesamtkosten, Finanzierungsquelle	Betrag in Euro	Erläuterung
Gesamtkosten geprüfte BPU Prüfvermerk vom 24.07.2023	20.469.000	Kostenstand BPI II. Quartal 2023
Gesamtkosten gemäß HWR 2026	30.416.934	zum geplanten Zeitpunkt der Fertigstellung 04/2029
davon finanziert aus:		
SIWA IV - 2020 und SIWA VII - 2022, Kapitel 9810, Titel 84059	11.960.000 (2.100.000 +9.860.000)	55. HA, Beschluss zum HH-Gesetz 2024/25, RN 1354-1
Fördermittel Berliner Programm „Junges Wohnen- RL 2023“ Kapitel 1295, Titel 88410	10.846.654	zinsloses Darlehen, Voraussetzung: Abschluss Erbbaurechtsvertrag nach § 11 WBG
Fördermittel Berliner Programm „Junges Wohnen- RL 2023“ Kapitel 1295, Titel 88410	1.055.156	Einmaliger Baukostenzuschuss, Voraussetzung: Abschluss Erbbaurechtsvertrag nach § 11 WBG

In Vertretung

Dr. Henry Marx
Senatsverwaltung für Wissenschaft,
Gesundheit und Pflege

Anlagen

- (1) Zustimmung gem. § 24 Abs. 5 S. 2 LHO zur Änderung des Bedarfsprogramms von SenFin vom 30.05.2025
- (2) ABau 2013 III 133 F Vorblatt BPU und PV SenStadt
- (3) Synoptische Darstellung und Begründung der betraglichen Abweichungen
- (4) Terminplan
- (5) Fiktive Indexhochrechnung der Gesamtkosten von Baumaßnahmen zum geplanten Zeitpunkt der Fertigstellung gem. HWR 2026
- (6) ABau 2013 III 1323.H F Betriebs- und Instandsetzungskosten



Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin

Senatsverwaltung für Wissenschaft,
Gesundheit und Pflege
- VD -

Geschäftszeichen (bitte angeben)

II LIP 8 / II BfDH (V)- H 1423-

7/2016-34-53

Frau Rose

Tel. +49 30 9020 2808

Diana.Rose@senfin.berlin.de

www.berlin.de/sen/finanzen

elektronische Zugangseröffnung ge-
mäß § 3a Absatz 1 VwVfG

poststelle@senfin.berlin.de

De-Mails richten Sie bitte an

post@senfin.berlin.de-mail.de

Klosterstraße 59, 10179 Berlin

30.05.2025

Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA)

Deckungskreis 30 - Wissenschaft und Forschung

Titel 84059 - Zuschuss an das studierendenWERK Berlin, Schaffung von studentischem Wohnraum durch Neubau, Aristotelessteig 2 - 10 (Lichtenberg)

Antrag auf Zustimmung gemäß § 24 Abs. 5 S. 2 LHO zur Änderung des Bedarfsprogramms

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben die Zustimmung zu nach Veranschlagung vorgenommenen Änderungen von Planungsunterlagen für die Maßnahme *Zuschuss an das studierendenWERK Berlin, Schaffung von studentischem Wohnraum durch Neubau, Aristotelessteig 2 - 10 (Lichtenberg)* beantragt.

Das Bedarfsprogramm vom 10.12.2020 schließt mit Gesamtkosten i.H.v. 14.224.699,00 € ab. Das nun vorliegende Prüfergebnis der Bauplanungsunterlage vom 24.07.2023 (nach Verrechnung von Minder- und Mehrkosten) hat eine Steigerung der Gesamtkosten um 6.244.301,00 € ergeben.

Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin

barrierefreier Zugang über Rolandufer, Hof 1

Zahlungen bitte unbar nur an die Landeshauptkasse Berlin

Postbank Berlin IBAN: DE47 1001 0010 0000 0581 00, BIC: PBNKDEFF100

LBB IBAN: DE25 1005 0000 0990 0076 00, BIC: BELADEBEXX

Deutsche Bundesbank IBAN: DE53 1000 0000 0010 0015 20, BIC: MARKDEF1100

Verkehrsverbindungen:

U-Bahnlinie 2 Klosterstraße

U-Bahnlinie 8 und S-Bahnlinien 5, 7, 75, 9 Jannowitzbrücke

Die Datenschutzerklärung nach Art. 13 und 14 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) finden Sie unter dem Link www.berlin.de/finanzen/datenschutz. Sollten Sie keine Möglichkeit des Abrufs haben, bitten wir um kurze Nachricht; die Datenschutzerklärung wird Ihnen dann per E-Mail oder auf dem Postweg zugesandt.

Das entspricht einer Steigerung von 44 %. Die im Ergebnis aufgrund von konzeptioneller Bedarfsänderung entstandenen Minderkosten (Einsparung durch Optimierung von Zimmerwänden und eingesparten Außenwandbegleidung) umfassen 620.560 € (4,36 %).

Auf Grund der dargelegten Projektentwicklung musste bei den Planungsunterlagen (z.B. Aufnahme Kosten für Kunst am Bau) abgewichen werden. Ich stimme den nach Veranschlagung vorgenommenen Änderungen des Bedarfsprogramms gem. § 24 Abs. 5 S. 2 LHO zu.

Gegenüber der bisherigen Planung machen die Kosten aufgrund von Planänderungen weniger als 10 % der Gesamtkosten aus, sodass diesbezüglich kein Zustimmungserfordernis des Hauptausschusses vorliegt. Ein Zustimmungserfordernis des Hauptausschusses ergibt sich allerdings aus § 8 Abs. 1 HG 2024/2025, da bei erstmaliger Veranschlagung der Zuschussbaumaßnahme im SIWA auf der Grundlage eines Erläuterungsberichtes Gesamtkosten in Höhe von 20.000.000 € benannt wurden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ostermann

Bedarfsträger/in
studierendenWERK BERLIN
Hardenbergstraße 34, 10623 Bln

Telefon
030 93939 8004

Datum
09.03.2023

Baudienststelle (wenn baufachlich zuständig)
studierendenWERK BERLIN
Hardenbergstraße 34, 10623 Bln

Telefon
030 93939 8004

Datum
09.03.2023

BAUPLANUNGSUNTERLAGEN

Bezeichnung des Titels für die Baumaßnahme

Neubau eines Studierendenwohnheims mit 176 Wohnheimplätze

Kapitel 9810

Titel 84059

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen nach der Kostenberechnung: 22.178.461,41 €

Die Vorplanungsunterlagen

- ☒ sind durch SenSBW mit Schreiben 16.09.2022 genehmigt worden.
☐ wurden für diese Baumaßnahme entsprechend den ergänzenden AV zu den AV § 24 LHO, Nr. 2.2 bzw. 3.2 nicht erstellt, weil

Bei der Aufstellung der Bauplanungsunterlagen ist

- ☐ von dem genehmigten Bedürfnisprogramm ☐ von dem genehmigten Rahmenantrag ☒ von den genehmigten Vorplanungsunterlagen
☒ nicht abgewichen worden ☐ aus zwingenden Gründen geringfügig abgewichen worden. Die Abweichungen sind in den Bauplanungsunterlagen im Einzelnen dargelegt und begründet.

Anlagen

Unterschrift Bedarfsträger/in

Für die Fachbehörde

22.180.000 €

14.03.2023

Senatsverwaltung für Wissenschaft,
Gesundheit, Pflege und Gleichstellung
Warschauer Straße 41-42
10243 Berlin

[Beerskow, VD (V)]

~~Genehmigung~~ Prüfung

Die Bauplanungsunterlagen werden ~~genehmigt~~ geprüft

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme werden festgesetzt auf:

20.469.000,- €
Baupreisindex (Monat/Jahr) 05/2023

Mit der ~~Genehmigung~~ Prüfung ist keine Finanzierungszusage verbunden.

Berlin, 24.07.2023

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
(bzw. zuständige Prüfinstanz)

Im Auftrag

Nachdike
Unterschrift

Prüfvermerk

zu den Bauplanungsunterlagen – BPU – vom 09.03.2023

Bedarfsträger: Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (SenWGPG), jetzt Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit und Pflege (SenWGP)

Objekt: studierendenWERK BERLIN (stW)

Baumaßnahme: Neubau eines Studierendenwohnheims mit 176 Wohnheimplätzen

Standort: Aristotelessteig 20

Kapitel/ Titel: 9810/ 84059

Anlagen:

- Stellungnahme der SenWGPG V D 1, Frau Dr. Beeskow, vom 14.03.2023
- Prüfvermerk Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) III C 1-Ko Kühn vom 26.05.2023
- Prüfvermerk SenStadt VI MI 3 vom 18.07.2023, Kenn-Nr. 7530

Inhalt

1. Allgemeines zum Projekt
2. Gegenstand der Prüfung
3. Grundlagen der Prüfung
4. Ergebnis der Prüfung
5. Erläuterungen zur Prüfung
6. Auflagen für die weitere Bearbeitung
7. Hinweise

1. Allgemeines zum Projekt

1.1 Kurzdarstellung der Baumaßnahme

In Berlin besteht trotz der durch die Pandemie veränderten Studiensituation ein hoher Bedarf an zusätzlichem studentischem Wohnraum. Aktuell bietet das stW 9.175 Wohnplätze für Studierende an. Entsprechend den Ausführungen des stW liegt die Versorgungsquote deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt. 2.500 Personen können derzeit nicht mit Wohnraum versorgt werden.

Auf dem Grundstück Aristotelessteig 20 in Berlin-Karlshorst soll ein neues Wohnheim für Studierende errichtet werden. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der SenWGP. Es findet kein Eigentümerwechsel statt. Die Bewirtschaftung und Verwaltung des Grundstückes wurden zum 01.07.1997 an das damalige Studentenwerk Berlin übertragen.

Auf dem Grundstück befinden sich bereits drei sechsgeschossige Gebäude. Für die Lage des neuen Gebäudes wurde in Abstimmung mit dem Bezirksamt (BA) Lichtenberg eine Grundstücksanalyse durchgeführt. Das neue Wohnheim wird auf dem nördlichen Teil des Grundstücks errichtet und schließt damit den bestehenden Innenhof Richtung Straße ab. Es soll ebenso wie die Bestandsgebäude aus sechs Geschossen bestehen und umfasst 176 Wohneinheiten, davon zwei rollstuhlgerichte und 16 barrierefreie, für ausschließlich alleinstehende Personen.

Vor der Herstellung der Baugrube müssen der bestehende Müllplatz sowie eine alte Heiztrasse zurückgebaut und vorhandene Leitungen umverlegt werden.

Das neue Gebäude wird ebenfalls wie die Bestandsgebäude mit Fernwärme versorgt. Hierzu wurde bereits ein Anschluss an das Bestandsgebäude Aristotelessteig 6 erstellt, so dass der Neubau ohne größere Erdarbeiten angebunden werden kann. Abwasserkanäle, die Trinkwasserversorgung, Starkstrom-, Fernmelde- und IT-Anlagen der Bestandsgebäude liegen in unmittelbarer Nähe an. Die Hauseinspeisung Heizung/ Sanitär befindet sich ebenso wie der Hausanschlussraum Elektro im Erdgeschoss (EG) des Neubaus.

Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet Wuhlheide, in der erweiterten Schutzzone III B. Laut Baugrundgutachten ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich. Es ist eine extensive Dachbegrünung in Form eines Retentionsdaches geplant, die Fassaden werden nicht begrünt. Für das anfallende Regenwasser auf den Dachflächen und für Teile der Wegeflächen ist eine Einleitung in den Regenwasserkanal notwendig.

Der durch die Anordnung des neuen Baukörpers parallel zur Straßenseite entstehende geschlossene Hofbereich soll zu einer attraktiven Freianlage für die Bewohner entwickelt werden. Es sollen vielfältige Sportnutzungen, Grillplätze, Liege- und Sitzelemente sowie Ruhezonen angeboten werden. Räumliche Akzente sollen durch neue Gehölzpflanzungen gesetzt werden.

Dem Neubau sind im Wesentlichen die Flächen zugeordnet, die sich direkt anschließen bzw. baurechtlich notwendig sind. Hierbei handelt es sich u.a. um den Vorplatz, die Terrasse am Gemeinschaftsraum, die Fahrradstellplätze, die barrierefreien PKW-Stellplätze, den Müllstandplatz und die Regenwasserrückhalteinlage. Vorhandene Feuerwehrezufahrten zu der Bestandsbebauung sowie die Feuerwehraufstellflächen werden erhalten und in Teilbereichen ergänzt. 11 Bäume müssen für die Errichtung des Neubaus, der Feuerwehrflächen etc. gefällt werden, s. a. Baugenehmigung Anlage 34.

1.2 Bisheriges Verfahren

2017 wurde zum ersten Mal SIWANA-Mittel (Investitionsplanung SIWANA IV) gemäß Erläuterungsbericht zur I-Planung III 121 F beantragt. Der Antrag wurde abgelehnt.

2018 wurden zum zweiten Mal SIWANA-Mittel (Investitionsplanung SIWANA IV) gemäß Erläuterungsbericht zur I-Planung III 121 F beantragt. Dieser Antrag wurde ebenso abgelehnt.

2019 wurde in einem persönlichen Schreiben der Geschäftsführung des stW an die politische Leitung der Senatskanzlei die Bereitstellung des erforderlichen Eigenkapitals für eine Kreditfinanzierung beantragt. Die Gesamtkosten (GK) für das geplante Wohnheim mit 177 Wohnheimplätzen betrugen zu dieser Zeit 13.900.000 €.

Der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses hat in seiner Sitzung am 12.02.2020 beschlossen im Rahmen von SIWA für das stW einen Zuschuss i.H.v. 2.1 Millionen Euro für das Bauvorhaben zur Verfügung zu stellen. Die Mittel wurden mit Kapitel 9810 und Titel 84059 zugewiesen.

Die VPU wurden erstmalig am 10.08.2021 zur Prüfung eingereicht. Die Unterlagen waren unvollständig und bedurften der Einarbeitung von Änderungen und Ergänzungen. Nachdem bis zum 12.10.2021 keinen Nachreichungen eingetroffen waren, wurden die Unterlagen an das stW zurückgeschickt.

Die VPU wurden am 20.05.2022 erneut eingereicht, bedurften wiederum der Ergänzung und waren am 15.07.2022 vollständig prüfbar im Sinne der Ergänzenden AV zu den AV § 24 LHO.

Die Genehmigung der VPU erfolgte am 16.09.2022.

Seitens der Investitionsbank Berlin (IBB) ist eine Finanzierung in Höhe von 11.800.000 € (Förderergänzungsdarlehen mit einem Effektivzins von rd. 0,7%) vorgesehen. Zwischenzeitlich ist das Zinsniveau gestiegen, so dass auch bei der Darlehnsfinanzierung durch die IBB mit steigenden Zinsen zu rechnen ist. Der erforderliche Eigenkapitalanteil soll über den Zuschuss von 2.100.000 € SIWANA finanziert werden.

Das verbleibende Finanzierungsdelta von ca. 6.600.000 € soll über die Aufnahme des Vorhabens in das aktuelle Bund-Länder-Programm „Sozialer Wohnungsbau/ Junges Wohnen“ sichergestellt werden, s. Schreiben der Sen WGP V D 1 vom 14.03.2023.

Ob und in welcher Höhe das Vorhaben anteilig gefördert wird, ist gegenwärtig nicht bekannt.

Die Prüfung setzt voraus, dass diese Regelungen im Einklang zu § 2 Abs. 2 des Gesetzes über die Errichtung eines Sondervermögens Infrastruktur Wachsende Stadt stehen.

2. Gegenstand der Prüfung

Gegenstand der Prüfung sind die von der SenWGPG am 14.03.2023 bestätigten BPU, eingegangen bei SenSBW, VI MH am 23.03.2023, bestehend aus 9 Ordnern.

Die eingereichten BPU waren inhaltlich zum Teil nicht nachvollziehbar und unvollständig.

Die Unterlagen wurden am:

- 03.04.2023 zur Klarstellung Kostengruppe (KG) 700 (Projektleitungskosten),
- 06.06.2023 mit
 - Erläuterungsbericht Technische Ausrüstung
 - Berechnungen Heizungs- und Kaltwassernetz
 - Heizkörperauslegung
 - Norm-Heizlast
 - Gebäude- und Grundstücksentwässerung
 - Trinkwasserinstallation
 - Strangschemata diverse Anlagengruppen
 - Auftrag KG 700 (Heizlast- Rohrnetzberechnung),
- 05.07.2023 hinsichtlich Kostenberechnung KG 400 und 700

vervollständigt.

Die BPU sind damit im Sinne der Ergänzenden AV zu den AV § 24 LHO seit dem 05.07.2023 prüffähig.

3. Grundlagen der Prüfung

Auf der Grundlage der Ergänzenden AV zu den AV § 24 LHO wurden die Zweckmäßigkeit in funktionaler, gestalterischer, konstruktiver, technischer, ökologischer und wirtschaftlicher Hinsicht sowie die Schlüssigkeit des Planungsrahmens insbesondere hinsichtlich der Angemessenheit der Kosten geprüft. Dabei wurden städtebauliche, planungsrechtliche und grundstücksbezogene Aspekte mitberücksichtigt. Weitere Grundlagen:

- die geprüften Vorplanungsunterlagen - VPU - vom 16.09.2022,
- die Hinweise aus der Stellungnahme der SenWGPG V D 1 vom 14.03.2023,
- die Ergebnisse der Abstimmungsgespräche mit dem Bedarfsträger/ Nutzer (PBA)

4. Ergebnis der Prüfung

Kosten des geprüften Bedarfsprogramms:	14.224.600 € Kostenstand III. Quartal 2020
Kosten der geprüften Vorplanungsunterlagen:	19.760.000 € Kostenstand II. Quartal 2022
Kosten der eingereichten Bauplanungsunterlagen:	22.178.461 € Kostenstand IV. Quartal 2022
Kosten der geprüften Bauplanungsunterlagen:	20.469.000,- € Kostenstand II. Quartal 2023

Die Prüfung der Kosten erfolgte gemäß geltendem Haushaltsprinzip in Brutto. Eine Indexsteigerung bis zur Fertigstellung der Maßnahme ist voraussichtlich zu erwarten. Eine Summe hierfür wurde in die geprüften Kosten nicht eingestellt. Hierzu wird auf die LHO § 24, Abs. 5 verwiesen.

In den geprüften Gesamtkosten (GK) sind die Mittel für Unvorhergesehenes (UV) und zur Rundung mit ca. 5 % gemäß ABau enthalten, siehe DIN 276. Über diese Beträge ist nur mit der vorherigen Zustimmung der Prüfinstanz zu verfügen.

Die fachlichen Voraussetzungen für die Beauftragung der Leistungsstufen 3 bis 5 gemäß Vertragsmuster ABau (bzw. der Leistungsphasen 6 bis 9 gemäß HOAI) sind derzeit nicht gegeben, siehe Punkt 1.2 des PV. Diese liegen erst dann vor, wenn die Finanzierung insgesamt sichergestellt ist und die Auflagen der Prüfung erfüllt sind. Mit dem Prüfergebnis ist keine Finanzierungszusage verbunden.

5. Erläuterungen zur Prüfung

5.1 Bezüge zur bisherigen Planung

Für das Bauvorhaben wurden weder ein Planungswettbewerb gem. den Richtlinien für Planungswettbewerbe noch ein EU-weites Vergabeverfahren durchgeführt. Das stW hat sich im Rahmen der Grundstücksanalysen durch Planungsbüros unterstützen lassen. Die mit den BPU vorliegenden Planungsleistungen wurden vom stW direkt vergeben. Geringfügige Änderungen gegenüber dem Bedarfsprogramm (BP) wurden bereits zu den VPU berücksichtigt. In den VPU war die Vorrüstung für Photovoltaikanlagen vorgesehen (bauliche und statische Anpassung des Flachdaches sowie die bauliche Herstellung eines brandschutzgerechten Installationsschachtes). Die eigentliche Errichtung und Betrieb sind nicht Gegenstand der Kosten.

5.2 Raum- und Funktionsprogramm, Flächenwerte

Das Raum- und Funktionsprogramm entspricht dem genehmigten BP und den genehmigten VPU.

Soll/Ist-Vergleich Flächen/ Kubus:

	BP geprüft [m ²]	VPU geprüft [m ²]	BPU eingereicht [m ²]	BPU geprüft [m ²]
NUF _R (m ²)	4.204	4.148	4.148	4.148
BGF _R (m ²)	6.444	6.327	6.327	6.327
BRI _R (m ³)	19.719	20.882	20.882	20.882

Flächenverhältnisse:

	BP geprüft	VPU geprüft	BPU eingereicht	BPU geprüft
BGF/NUF	1,53	1,53	1,52	1,53
BRI/NUF	4,69	5,03	5,03	5,03
BRI/BGF	3,06	3,3	3,3	3,3

Da keine Änderungen vorgenommen wurden, liegen die Werte im Bereich vergleichbarer Objekte und sprechen für eine optimierte Flächen- und Bauwerksdimensionierung zur Herstellung der geforderten Nutzungsflächen.

5.3 Kostenermittlung/ Kostenveränderungen

5.3.1 Kostengliederung nach DIN 276

Das stW hat die geprüften Kosten der VPU nicht berücksichtigt, sondern die ursprünglich eingereichten Kosten zu den VPU lediglich auf das IV. Quartal 2022 indiziert, s. Anlage 19 (Indexberechnung).

Gegenüber den VPU haben sich folgende wesentliche Kostenveränderungen ergeben:

Die Kostenveränderungen beruhen lediglich auf den allgemeinen Kostensteigerungen aufgrund der Indexentwicklung und betragen bei den eingereichten Unterlagen ca. 2 Mio. € (ohne UV und Rundung).

Die Prüfung stellt nachstehend die Kostenveränderungen nach erfolgter Kostenprüfung VPU/ BPU gegenüber (s. Tabelle S. 7).

Kostengruppe	VPU geprüft Index II/2022 (€)	BPU einger. Index IV/2022 (€)	BPU geprüft Index II/2023 (€)
100 Grundstück	65.000,-	37.323,-	41.864,-
UV und Rundung	0,-	3.732,-	136,-
100 Grundstück inkl. UV und Rundung	65.000,-	41.055,-	42.000,-
200 Herrichten und Erschließen	212.376,-	184.165,-	184.165,-
UV und Rundung	10.624,-	18.417,-	11.835,-
200 Herrichten und Erschließen inkl. UV und Rundung	223.000,-	202.582,-	196.000,-
300 Bauwerk - Baukonstruktion	8.711.413,-	9.592.156,-	9.543.483,-
UV und Rundung	884.587,-	959.216,-	721.517,-
300 Bauwerk - Baukonstruktion inkl. UV und Rundung	9.596.000,-	10.551.372,-	10.265.000,-
400 Bauwerk - Technische Anl.	4.515.000,-	5.550.558,-	5.300.497,-
UV und Rundung	455.000,-	555.056,-	269.503,-
400 Bauwerk - Technische Anl. inkl. UV und Rundung	4.970.000,-	6.105.613,-	5.570.000,-
BWK KG 300 + 400	13.226.413,-	15.142.714,-	14.843.980,-
UV und Rundung	1.339.587,-	1.514.271,-	991.020,-
BWK KG 300 + KG 400 inkl. UV und Rundung	14.566.000,-	16.656.985,-	15.835.000,-
500 Außenanlagen	824.377,-	980.342,-	1.005.755,-
UV und Rundung	43.623,-	98.034,-	51.245,-
500 Außenanlagen inkl. UV und Rundung	868.000,-	1.078.376,-	1.057.000,-
600 Ausstattung und Kunst	176.149,-	206.504,-	201.819,-
<i>620 KaB nachrichtl., in KG 600 enth.</i>	<i>66.132,-</i>	<i>83.285,-</i>	<i>74.220,-</i>
UV und Rundung	5.851,-	20.650,-	7.181,-
600 Ausstattung und Kunst inkl. UV und Rundung	182.000,-	227.154,-	209.000,-
Summe 100 - 600	14.504.314,-	16.551.047,-	16.277.585,-
UV und Rundung	1.399.686,-	1.655.105,-	1.061.415,-
Summe 100 - 600 inkl. UV und Rundung	15.904.000,-	18.206.152,-	17.339.000,-
700 Baunebenkosten	3.675.678,-	3.611.190,-	2.983.232,-
<i>Hon. KaB nachrichtl., in KG 700 enth.</i>	<i>66.132,-</i>	<i>83.285,-</i>	<i>74.220,-</i>
UV und Rundung	180.322,-	361.119,-	147.348,-
700 Baunebenkosten inkl. UV und Rundung	3.856.000,-	3.972.309,-	3.130.000,-
GK 100 - 700	18.179.992,-	20.162.238,-	19.260.816,-
UV und Rundung gesamt	1.580.008,-	2.016.224,-	1.208.184,-
GK 100 - 700 inkl. UV u. Rundung	19.760.000,-	22.178.461,-	20.469.000,-

Erläuterungen zu Kostenveränderungen im Rahmen der Prüfung der BPU:

KG 100 - Grundstück: In der Kostengruppe 121 Vermessungsgebühren wurden die abgerechneten Kosten i.H.v. 40.950,45 € eingestellt, UV wurde nicht mehr beaufschlagt. Seitens der Prüfinstanz wurden diese Kosten gerundet.

KG 200 Herrichten Erschließen: In dieser Kostengruppe wurden keine Änderungen vorgenommen. Es wurde ein UV in Höhe von (i.H.v.) 5 % berücksichtigt.

KG 300 Bauwerk Baukonstruktionen: Die inhaltliche und kostenmäßige Prüfung der VPU hat im Wesentlichen Bestand. Die Einsparmöglichkeiten hinsichtlich der Ausführung der Außenwandbekleidung sowie der Zimmertrennwände haben Eingang gefunden. Es wurde eine Indexsteigerung vom IV. Quartal 2022 zum II. Quartal 2023 berücksichtigt. Pauschalen für kleinteilige Leistungen wurden in das UV verschoben und sind gesperrt. Das sich daneben aus den Positionen ermittelte UV wurde mit 5 % angesetzt.

Tabellarische Auflistung der kostenmäßig vorgenommenen Änderungen durch die Prüfinstanz:

KG 300 eingereicht (IV/2022)	9.592.154,85
Verschiebung Pauschalen ins UV	- 223.255,31
Rundungsabweichungen/ Summenfehler KG 334	- 3.758,58
Mehrminderung unter Berücksichtigung Prüfergebnis VPU	- 149.307,78
Kostensteigerung durch Indexanpassung IV/2022 zu II/2023	327.647,75
KG 300 geprüft (II/2023)	9.543.483,48

KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen: Zum Prüfergebnis der Kosten s. PV SenStadt VI MI 3 vom 18.07.2023. Es wurde ein UV i.H.v. 5 % berücksichtigt.

KG 500 Außenanlagen: Zum Prüfergebnis der Kosten s. PV SenMVKU III C 1-Ko Kühn vom 26.05.2023, das UV beträgt 5 %.

KG 600 Ausstattung und Kunstwerke: Die Kosten für die Allgemeine Ausstattung (KG 611) wurde auf Basis der ABC-Liste indiziert. Die Kosten der KG 620 Kunstwerke wurden entsprechend ABau auf 0,5 % der geprüften BWK berechnet und reduzieren sich auf ca. 74.000,- €. Für die Allgemeine Ausstattung (KG 610) wurde ein UV i.H.v. 5 % UV berücksichtigt.

KG 700 - Baunebenkosten (BNK): Die Leistungen für die Projektleitung (KG 711) i.H.v. von 357.000 € waren nicht nachvollziehbar begründet und deren Kosten wurden im Benehmen mit der Wissenschaftsverwaltung, s. Email Sen WGPG vom 03.04.2023, im Rahmen der Prüfung gestrichen.

Im Rahmen der Vorbereitung der Objektplanung wurde kein Wettbewerb durchgeführt, der Ansatz in der KG 725 i.H.v. 71.400 € wurde gestrichen. Stattdessen wurden die bereits zu den VPU anerkannten

und abgerechneten Kosten für die Projektentwicklung (Variantenvergleich Baukörper, Abstimmung Bauamt zur Bebaubarkeit), die zu den BPU durch das stW keine Berücksichtigung gefunden haben von der Prüfung mit 30.477,76 € in der KG 723 eingestellt.

Für die Prüfung der Baunebenkosten (KG 731, 732, 735 und 736 wurden die Leistungsbilder zur Gebäude-, Freianlagen-, Tragwerksplanung und der Planung der Technischen Ausrüstung zugrunde gelegt, allerdings unter Berücksichtigung der Honorarzone aus den bereits zu den VPU geschlossenen Verträgen und den geprüften Kosten. Die Kosten für Vermessungsleistungen (KG 744) wurden reduziert. Die Kosten für Gutachten und Beratung wurden den entsprechenden KG der DIN 276 zugeordnet. Die bisher beauftragten Leistungen für Vervielfältigungsarbeiten und Kurierdienst (ca. 9.460 €) wurden der KG 779 zugeordnet. In den KG 771 (Abnahmen, Prüfstatik) und 772 (Bewirtschaftungskosten) wurden von der Prüfung Kosten ergänzt. Für die Allgemeinen BNK (KG 779) wurden prüftechnisch insgesamt ca. 27.000 € für weitere Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und das Richtfest gemäß ABau in Ansatz gebracht. Die aufgestellten Ansätze der Sonstigen Baunebenkosten des stW wurden den entsprechenden KG zugeordnet bzw. gingen in den Honorarermittlungen zu den KG 731, 732 und 736 auf. Dadurch wurden die BNK insgesamt reduziert. Es wurde ein UV in Höhe von 5 % berücksichtigt.

Weitere Hinweise zu Kostenveränderungen sind den geprüften Bauplanungsunterlagen direkt zu entnehmen. Die geprüften Gesamtkosten bleiben im vorgesehenen Budget. Aus dieser Prüfung resultierende Planungsänderungen sind im Rahmen der festgesetzten Gesamtkosten zu realisieren.

5.3.2 Hinweise zur Kostenermittlung/ Kennwertvergleich Referenzobjekte

Der Planungstand ist gegenüber den VPU unverändert, s.a. Nr. 1.1 des PV. Für Boden-, Wand-, Dach- und Wegeaufbauten wurden zu den BPU Leitdetails vorgelegt.

Für einen Kostenvergleich wurden die bauwerksbezogenen Kostengruppen 300 - Baukonstruktion - und 400 - Technische Anlagen - bzw. die aus diesen beiden Kostengruppen gebildeten Kostenkennwerte herangezogen (eingereicht, inkl. UV und Rundung):

- 4.016,- € / m² NUF (Kosten pro m² Nutzungsfläche),
- 2.633,- € / m² BGF (Kosten pro m² Bruttogrundfläche)
- 798,- € / m³ BRI (Kosten pro m³ Bruttorauminhalt)

Nach der Prüfung stellen sich die Kostenkennwerte wie folgt dar (inkl. UV und Rundung):

KG 300			KG 400			BWK - KG 300 + 400		
€/m ³	€/m ²	€/m ²	€/m ³	€/m ²	€/m ²	€/m ³	€/m ²	€/m ²
BRI	BGF	NUF	BRI	BGF	NUF	BRI	BGF	NUF
492,-	1.622,-	2.475,-	267,-	880,-	1.343,-	758,-	2.503,-	3.818,-

Für die Maßnahme kann anhand der Kostenkennwerte die Wirtschaftlichkeit nachgewiesen werden. Diese liegen in der KG 300 durchgehend leicht unter den Mittelwerten, die der KG 400 zwar über den

Höchstwerten der Werte vergleichbarer Maßnahmen, die BWK jedoch wiederum leicht über bzw. unter deren Mittelwerten.

5.4 Weitere Prüfungsinhalte

5.4.1 Aussagen zu planungs-/ baurechtlichen Belangen

Die Abstandsflächen, die an der Ostseite des Neubaus entstehen, überschneiden sich mit denen des Bestandsgebäudes auf dem gleichen Grundstück. Die vorhandene Bebauung wird im Bereich des eingeschossigen Eingangsvorbaus von den Abstandsflächen des Neubaus berührt. Der erforderliche brandschutzrelevante Abstand von min. 5 m ist einzuhalten.

Bei den bestehenden baulichen Anlagen handelt es sich weder um Baudenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin noch um Naturdenkmale nach dem Naturschutzbuch gemäß Berliner Naturschutzgesetz. Ferner gibt es auch keine geschützten Baubereiche nach der Verordnung über geschützte Bereiche.

Die Baugenehmigung Nr. 2020/ 157 liegt seit dem 14.02.2022 vor, s. Anlage 34. Der Bericht Nr. 159/03663-20/0027 über den geprüften Brandschutznachweis der Prüfsachverständigen Dipl.-Ing. Judith Sauermann liegt mit Datum vom 24.09.2020 vor. Die Erteilung der Baugenehmigung Nr. 2020/ 157 erfolgte am 14.02.2022, s. Anlage 34, die Auflagen etc. sind zu beachten und einzuhalten.

In der o.a. Genehmigung wird u.a. darauf hingewiesen, dass bei einem Baubeginn nach dem 31.12.2022 die Forderungen des Solargesetzes Berlin einzuhalten sind.

Hinweis: Die Pläne, die der Baugenehmigungsverfahren zugrunde lagen, bilden die Anpassungen z.B. im Bereich des Gemeinschaftsraums/ WC nicht ab.

5.4.2 Entwurf/ Funktion/ Gestaltung

Das nicht unterkellerte Gebäude wird im Norden von der Straße aus über das in der Mitte der Gebäudedefront liegende Foyer mit dem Haupttreppenhaus erschlossen. Diesem gegenüber befindet sich der Aufzug. An der nordöstlichen Gebäudeecke ist ein Nebentreppenhaus geplant. Alle Geschosse werden über diese Treppenhäuser und den Aufzug erschlossen. Die Wohneinheiten werden über einen mittigen Flur erreicht.

Im EG befinden sich außer 21 Wohnheimplätzen, davon zwei rollstuhlgerechten, die Gemeinschaftseinrichtungen. Diese bestehen aus dem Kofferlager, Waschsalon und Gemeinschaftsraum. Die beiden letztgenannten Räume können jeweils unabhängig von der Haupteinschließung über den Hofeingang genutzt werden. Auch diese sind barrierefrei geplant. Daneben sind in diesem Geschoss die Technikräume angeordnet. In den darüber liegenden baugleichen fünf Geschossen sind jeweils 31 Wohnheimplätze, davon vier barrierefreie, geplant.

Der Neubau ist als nicht unterkellertes Gebäude mit einer Flachgründung und Streifenfundamenten in konventioneller Bauweise konzipiert. Für die Einzimmerwohnungen soll immer der gleiche Bautyp mit einem Raster von 3,125 m zur Anwendung kommen. Ausnahmen bilden die Wohnungen im EG und die angrenzenden Wohnungen im Bereich des Aufzuges.

Laut Baugrundgutachten ist für diese Art der Gründung keine Wasserhaltung notwendig. Gegebenenfalls muss ein Bodenaustausch vorgenommen werden. Die Außenwände sollen aus monolithischem Mauerwerk inkl. Wärmedämmung, die Wohnungstrennwände aus Kalksandstein bzw. aus Trockenbau-Metallständerwerk, die Decken aus Stahlbeton-Elementdecken bestehen. Das Flachdach wird mit einer extensiven Begrünung ausgebildet.

Aufgrund von Einsparungen soll eine Putzfassade zur Ausführung kommen, s. Punkt 5.4.11 des PV. Das Farbkonzept soll sich der vorhandenen Farbgestaltung der Bestandsgebäude unterordnen.

Die technische Erschließung der Wohneinheiten erfolgt horizontal über abgehängte Decken und vertikal über Schächte im Badbereich. Alle Bäder sowie Pantry- und Küchenbereiche werden mechanisch entlüftet.

Die inneren und äußeren Funktionsabläufe wurden im Prozess der VPU eingehend erörtert, optimiert und zwischen dem stW, dem Architekten und Bedarfsträger abgestimmt. Das stW argumentierte, dass ein Windfang aufgrund der unterschiedlichen Tagesabläufe und Gewohnheiten der Studierenden nicht erforderlich sei. Für Eingangs- und Erschließungsbereiche der Wohnflure und Gemeinschaftsbereiche sind Türanlagen nunmehr so geplant, dass ein Auskühlen und die Entstehung von Zugerscheinungen verhindert wird. Gebäuderücksprünge sollen für einen überdachten geschützten Haupt- und Hofeingang sorgen. Die Situation des Gemeinschaftsbereiches/ WC wurde überdacht und planerisch einer guten Lösung zugeführt. Zusätzlich zur Gemeinschaftsterrasse werden straßenseitig über dem Haupteingang auf jeder Etage kleine Balkone angeordnet, deren barrierefreie Nutzung seitens des stW sichergestellt wird.

5.4.3 Baukonstruktion

Die erforderlichen Qualitäten von Bauprodukten und Baukonstruktionen sind entsprechend BauO Bln und anerkannten Regeln der Technik (Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz, TA etc.) zu planen und auszuführen.

5.4.4 Technische Ausrüstung

Die Auflagen des Prüfvermerkes zur technischen Ausrüstung – SenStadt VI MI 3 mit der Kenn-Nr. 7530 vom 18.07.2023 - siehe Anlage - sind zu beachten und den weiteren Planungen zugrunde zu legen. Kostenveränderungen sind den Planungsunterlagen direkt zu entnehmen.

5.4.5 Außenanlagen

Die Auflagen des Prüfvermerkes zu den Außenanlagen – SenMVKU III C 1-Ko Kühn vom 26.05.2023
- siehe Anlage - sind zu beachten und den weiteren Planungen zugrunde zu legen.

5.4.6 Ausstattung

Die ABC-Liste (Stand 15.03.2022) lag bereits zu den VPU vor und hat unverändert Bestand.
Das stW hat einen Rahmenvertrag mit der Firma EURO Max für die Beschaffung der Allgemeinen Ausstattung von Wohneinheiten.

5.4.7 Ökologische Aspekte/ Nachhaltigkeit

Ein ökologisches Gesamtkonzept liegt bezüglich Baukonstruktion, Energieversorgung, Freiflächen, Abfall, Niederschlagswasser vor. Das Gebäude soll als Energieeffizienzhaus KfW-55 errichtet werden. Es wird erwartet, dass dieses Konzept im Zuge der Bearbeitung der Bauplanungsunterlagen fortgeschrieben ergänzt wird und die einzelnen Entscheidungskriterien zur Auswahl als Dokumentation den Bauplanungsunterlagen beigelegt werden (siehe Leitfaden – Ökologisches Bauen – Anforderungen an Baumaßnahmen).

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden – Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August, trat am 1. November 2020 in Kraft, die Änderungen zum GEG ab 1. Januar 2023. Das geltende GEG ist anzuwenden.

Die aufgrund des Energieeinsparungsgesetzes erlassene EnEV-Durchführungsverordnung Berlin (EnEV-DV Bln) vom 18.12.2009 (GVBl. S. 889), zuletzt geändert durch Verordnung vom 09.01.2018 (GVBl. S. 144) gilt bis zum Erlass einer Verordnung zur Durchführung des Gebäudeenergiegesetzes bzw. bis zu ihrer förmlichen Aufhebung weiter. Die EnEV-DV Bln behält ihre Wirksamkeit und mithin ihre Gültigkeit damit über den 01.11.2020 (Inkrafttreten des GEG) hinaus.

Das Formblatt „Energiewirtschaftliche Gebäudekenndaten“ liegt den BPU bei, die Bestätigung des Sachverständigen gemäß EnEV – DV Bln § 1 Absatz 1 zur Vollständigkeit und Richtigkeit der Nachweise entspr. EnEV liegt vor.

5.4.8 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist öffentlich zugänglich und deshalb barrierefrei auszubilden. Der Vorentwurf erfüllt diese Anforderung. (siehe Handbücher Design for all nach ABau, Richtlinie II 120). Es liegt ein Gesamtkonzept zur barrierefreien Gestaltung vor, s. Anlagen 25 und 28 sowie Ausführungen unter Punkt 7.3 der Projektbeschreibung.

5.4.9 Kunst am Bau

In den Kosten sind Mittel für die Honorare und Durchführung der Kunst am Bau gemäß ABau II 130 enthalten. Die Durchführung des Verfahrens etc. sind terminlich nach Abschluss der baufachlichen Prüfung vorgesehen, s. Anlage 29.

5.4.10 Verträge

Wie unter Punkt 5.1 aufgeführt, wurden sämtliche nachstehend zu den VPU aufgeführten Verträge/ Aufträge direkt ohne Wettbewerb erteilt. Dies wurde zu den BPU so fortgesetzt. Es sind weitere Einzelaufträge als „Zuarbeiten zu den BPU“ hinzugekommen, ob dies ggf. zuwendungsrechtliche Auswirkungen hat, unterliegt der Zuständigkeit der Fachverwaltung und des stW.

Entsprechend der zu den BPU vorgelegten Honorarermittlungen zu den maßgeblichen Planungsleistungen (Objektplanung, Freianlagenplanung, Technische Anlagen und Tragwerksplanung) gehen die bereits beauftragten Einzelleistungen darin auf.

Die Einbindung eines Tragwerksplaners ist nach wie vor nicht erfolgt. Auf diese Leistungen kann inhaltlich nicht verzichtet werden, s. a. Ausführungen in der Anlage 20 (VPU) zur Außenwandkonstruktion und zur generellen Standsicherheit des Gebäudes in der Anlage 34. Dies ist ggf. den Ausführungen zum Ausschreibungsverfahren, siehe Nr. 5.4.11 und 5.4.14 geschuldet. Der baufachlichen Prüfung sind an dieser Stelle Grenzen gesetzt, das Risiko ist vom stW zu tragen.

Abschließend erfolgt der Hinweis, dass die korrekte Abrechnung tatsächlich erbrachter Leistungen aus den Verträgen/ Aufträgen bei dem stW liegt und Doppelhonorierungen zu vermeiden sind.

Die Hinterlegung der KG 700 erfolgte über die v.g. Honorarermittlungen und zur Verfügung gestellter Verträge/ Aufträge teilweise als digitale Fassung oder in Papier, siehe auch Punkt 5.3.1 des PV.

5.4.11 Festlegungen zum Ausschreibungsverfahren

In den BPU liegt der Vorschlag für die mit den ersten Ausschreibungen zu erfassenden Leistungen gem. Rundschreiben SenStadtWohn V M Nr. 01 / 2018 in Einzelgewerken liegt vor, dieser wird hiermit zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist produktneutral zu planen und auszuschreiben, s.a. Punkt 5.4.14 des PV.

5.4.12 Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (WU)

Es wurden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im Zuge der Klärung der Finanzierung der Maßnahme und der Beantragung der SIWA Mittel erstellt, s. Anlage 27. Zu den BPU wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen, da keine Planungsänderungen vorgenommen worden sind. Diese und die noch ausstehenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bilden die Grundlage für die weiteren Entscheidungen des Bauherrn. Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Planungsphasen kostenrelevanten Entscheidungen Untersuchungen von Varianten in Form von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen vorzuschalten sind. Dies gilt insbesondere für ökologische und energetische Maßnahmen. Die Abwägung ist

zu dokumentieren (siehe Leitfaden für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei der Vorbereitung von Baumaßnahmen).

5.4.13 Betriebs- und Instandsetzungskosten

Das Formblatt Betriebs- und Instandsetzungskosten (ABau III 1323 H F) vom 09.03.2023 liegt ausgefüllt vor und wurde mit entsprechenden Berechnungen zu Betriebskosten einschl. Instandsetzungskosten nachvollziehbar untersetzt.

5.4.14 Hinweis zur eventuellen Vergabe an Generalunternehmer

Obwohl das stW einen Vergabeterminplan mit Einzelvergaben eingereicht hat, bevorzugt es weiterhin eine Vergabe an einen Generalunternehmer (GU) und macht die Entscheidung von der Finanzierung des Vorhabens abhängig, s. Ausführungen vom 21.03.2023. Diese Entscheidung liegt im Zuständigkeitsbereich der SenWGP und des stW unter Berücksichtigung der entsprechenden Förderbedingungen. Sollte wider Erwarten eine GU Vergabe auf der Basis einer Funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) in Betracht kommen, bilden die genehmigten BPU hierfür die Grundlagen. Sofern das Unvorhergesehene in Anspruch genommen werden soll oder Ergänzungsunterlagen erforderlich werden sollten, wird für die Bestätigung der Plausibilität der Kosten durch die Prüfinstanz, die Eigenerklärung des stW erforderlich, dass die Qualitäten und Quantitäten der genehmigten BPU unverändert Grundlage der Funktionalen Leistungsbeschreibung waren und vollständig in den erteilten GU-Vertrag eingeflossen sind.

6. Auflagen für die weitere Bearbeitung

1. Grundlage für die weitere Vorbereitung und Baudurchführung sind die geprüften Bauplanungsunterlagen. Die Auflagen unter Punkt 5 des Prüfvermerkes sind der weiteren Planung bzw. Ausführung zugrunde zu legen und umzusetzen.
2. Bei der Baudurchführung sind die Vorgaben der ABau zu beachten insbesondere hinsichtlich der Vergaberichtlinien, des Bautagebuches und der Aktenführung.
3. Es ist ein Baubegleitender Ausschuss - BBA - einzurichten.
4. Die weitere Bauvorbereitung und die Baudurchführung sind im Baubegleitenden Ausschuss - BBA - abzustimmen.
5. Die Planungsänderungen sind im Gesamtkostenrahmen umzusetzen.
6. Die festgesetzten Gesamtkosten sind als Obergrenze strikt einzuhalten. Eine Kostenminderung ist anzustreben.
7. Sollte sich im Zuge der weiteren Bearbeitung herausstellen, dass die geprüften Gesamtkosten für die Realisierung der Baumaßnahme nicht ausreichen, sind Überlegungen zu Standardsenkungen und Kosten reduzierende Planungsänderungen anzustellen und dem BBA zur Entscheidung vorzulegen.

8. Für besonders kostenrelevante Entscheidungen der Baumaßnahme sind Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zu erstellen und zu dokumentieren.
9. Es ist ein Raumbuch zu erstellen.
10. Das Gebäude ist barrierefrei auszubilden.
11. Die Baumaßnahme ist für Projekte der Kunst am Bau vorgesehen.
12. Die Maßnahme ist für die Kennwertbildung geeignet. Zur Aktualisierung und Erweiterung der Sammlungen von Planungs- und Kostendaten von Hochbauten sind vom Architekten unverzüglich nach der Schlussabrechnung, spätestens nach Bauübergabe, die Baukosten zu dokumentieren und SenStadtWohn VI MH ohne Aufforderung digital zu übersenden. Die Erhebungsbögen sind im Internet unter www.plakoda.de (ggf. nach erforderlicher Registrierung) abrufbar.
13. Weitere Einzelheiten sind den Planungsunterlagen direkt zu entnehmen.

7. Hinweise für die weitere Bearbeitung

Bei der weiteren Bearbeitung sind die gültigen Vorgaben / Vorschriften der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu beachten (Zusammenstellung im Internet unter www.stadtentwicklung.berlin.de/service).

Insbesondere wird hingewiesen auf

- Handbücher Design for all nach ABau, Richtlinie II 120,
- Leitfaden für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (ABau Anhang 2),
- Leitfaden „Ökologisches Bauen – Anforderungen an Baumaßnahmen“,
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Abteilung VI, 2007,
- Rundschreiben SenStadtWohn V M Nr. 01 / 2018 - Voraussetzung für den Beginn des Ausschreibungsverfahrens
- Verwaltungsvorschrift Beschaffung und Umwelt - VwVBU

Nahodke

VI MH 4

VI MH 45

Synoptische Darstellung der betragslichen und inhaltlichen Abweichungen zwischen vorgesehenen Gesamtkosten (vorgesehene GK) entsprechend den geprüften Vorplanungsunterlagen und geprüften Bauplanungsunterlagen (BPU) nach Kostengruppen (KGR) (DIN 276/2008-12) und Begründung (Stand 12.02.2024, ergänzt 20.03.2025)

KGR		BP geprüft 10.12.2020 Index III / 2020---	VPU geprüft 02.09.2022 Index II / 2022	BPU geprüft 24.07.2023 Index II / 2023	BPU - BP Betragsliche Abweichungen	davon baul. techn. Notwendigkeiten	davon inhaltliche Abweichungen	Begründung	Ergänzung 17.03.2025 Kostenänderung in Euro (BPU-BP)	Ergänzung 17.03.2025 Kostenänderung in % (BPU-BP)	Ergänzung 17.03.2025 Begründung
100	Grundstück	68.300 €	65.000 €	41.864 €	-26.436 €	-26.436 €	0 €		-26.436 €	-39%	Für das BP wurde seinerzeit Annahmen für die Vermessungskosten getroffen welche im Laufe der Planung/Projektfortschreibung durch eingegangene Rechnungen korrigiert wurden.
						-26.436 €	0 €	Die Annahme/Kosten für das Baugrundgutachten wurde hier ausgenommen und der KG700 neu zugeordnet. Die Kosten für Vermessung wurden aktualisiert.			
200	Herrichten u. Erschließen	223.000 €	212.376 €	184.165 €	-38.835 €	-38.835 €	0 €		-38.835 €	-17%	Für das BP wurde seinerzeit Annahmen getroffen welche im Laufe der Planung durch beiseitsweise Angebote von Telekom, Vattenfall und Stromnetz Berlin präzisiert wurden
						-38.835 €		Vertiefte Planung allgemein.			
300	Bauwerk - Baukonstruktion	6.575.800 €	8.711.413 €	9.543.483 €	2.967.683 €	3.736.683 €	-769.000 €		2.967.683 €	45%	
							-769.000 €	BP zu VPU Einsparmöglichkeiten welche für die BPU übernommen wurden sind berücksichtigt. z.B.: Außenwandbekleidung entfällt. Die Kosten für die Zimmerwände wurden durch die andere Materialien optimiert.			
						-223.255 €		Verschiebung von Pauschalen ins UV			
						-3.759 €		Rundungsabweichungen / Summenfehler KG 334			
						-149.308 €		Mehrminderung unter Berücksichtigung Prüfergebnis VPU			
						107.100 €		Anpassung Gründach für PV-Anlage			
						4.005.905 €		Vertiefte Planung allgemein. Berücksichtigung von Design für all nach ABau sowie die Berücksichtigung der kritisch gewürdigten Punkte in der VPU zum Gemeinschaftsraum. Dies machte eine Plananpassung des EGs notwendig. Baupreissteigerungen (Pandemie und Ukrainekrieg) und Indexanpassungen Index III / 2020 zu Index II / 2023			
400	Bauwerk - Techn. Anlagen	3.314.800 €	4.515.000 €	5.300.497 €	1.985.697 €	1.985.697 €	0 €		1.985.697 €	60%	Keine Planänderungen nur detaillierte Planung und Kostenberechnung. Hauptkostentreiber Baupreissteigerung und Indexanpassung.
						1.985.697 €		Vertiefte Planung allgemein. Baupreissteigerungen (Pandemie und Ukrainekrieg) und Indexanpassungen Index III / 2020 zu Index II / 2023			
Summe (300-400)		9.890.600 €	13.226.413 €	14.843.980 €	4.953.380 €	5.722.380 €	-769.000 €		4.953.380 €	50%	
500	Außenanlagen	672.600 €	824.377 €	1.005.755 €	333.155 €	333.155 €	0 €		333.155 €	50%	
						333.155 €		Vertiefte Planung allgemein. Berücksichtigung von Design für all nach ABau. Baupreissteigerungen (Pandemie und Ukrainekrieg) und Indexanpassungen Index III / 2020 zu Index II / 2023			
						0 €					
						0 €					
600	Ausstattung u. Kunstwerke	495.500 €	182.200 €	201.819 €	-293.681 €	-367.901 €	74.220 €		-293.681 €	-59%	
							74.220 €	Kunst am Bau bezieht sich auf die KG300/400, da diese Kosten gestiegen sind steigen auch prozentual die Kosten bei Kunst am Bau			
						-367.901 €		Vertiefte Planung. Möbelplanung wurde auf Basis der ABC-Liste indiziert. Einbaumöbel wurden der KG 300 zugeordnet.			
Summe (200-600)		11.281.700 €	14.445.386 €	16.235.719 €	4.954.019 €	5.648.799 €	-694.780 €		4.954.019 €	44%	
700	Baunebenkosten	2.874.600 €	3.675.677 €	2.983.232 €	108.632 €	34.412 €	74.220 €				
							74.220 €	Honorare für Kunst am Bau			
						34.412 €	0 €	Vertiefte Planung allgemein.			Keine Planänderungen nur detaillierte Planung und Kostenberechnung. Hauptkostentreiber Baupreissteigerung und Indexanpassung.
						0 €					
Summe (100-700)		14.224.600 €	18.179.592 €	19.280.815 €	5.036.215 €	5.656.775 €	-620.560 €		5.036.215 €	35%	
				0 €	0 €	0 €	0 €				
						0 €					
UV und Rundung	In KG enthalten	1.580.408 €	1.208.184 €	1.208.184 €	1.208.184 €	1.208.184 €					
Gesamtsumme		14.224.600 €	19.760.000 €	20.469.000 €	6.244.400 €	6.864.960 €	-620.560 €		6.244.400 €	44%	

Für das BP sind die Ansätze für UV und Rundung den Kostengruppen zugeordnet.

** Siehe Seite 5 von 12 Prüfvermerk BP - Z.MH.45

***Summenfehler im Prüfvermerk, Korrektur durch stW - 6.451 Euro

Sondervermögen Investitionen in die Wachsende Stadt (SIWA)
- Kapitel 9810, Titel 84059

studierendenWERK Berlin
Neubau eines Studierendenwohnheims mit 176 Wohnheimplätzen,
Aristotelessteig 2-12, in 10318 Berlin-Lichtenberg

Vereinfachte Berechnung der fiktiven Indexsteigerung für eine Hochbaumaßnahme

Für die Maßnahme liegen geprüfte Bauplanungsunterlagen (BPU) vom 20.06.2023 mit Gesamtkosten über **20.469.000 €** (BPI II/2023) vor. Für die Fertigstellung wird von der Baudienststelle lt. Rahmenterminplan Baubeginn 04/2026 und Fertigstellung 04/2029 prognostiziert, Bauzeit 3 Jahre.

Die Zeitspanne vom Prüfergebnis gemäß geprüfter BPU bis zur Fertigstellung liegt damit bei geschätzt **6** Jahren.

Vereinfachte Ermittlung der fiktiven Hochrechnung:

6 Jahre x 8,1% = 48,6 %; **20.469.000 € x 48,6% = 9.947.934 €**

Die Gesamtkosten der BPU würden sich aufgrund der fiktiven Hochrechnung und dem anzuwendenden Baupreisindex von 8,1 % gem. 4.2.1 HWR 2026

von **20.469.000 € brutto** um **9.947.934 € brutto** auf theoretisch **30.416.934 € brutto** erhöhen.

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⁾	Liegenschaftsbezeichnung:
	Bezeichnung des Bauwerks/Baukörpers:

Fläche: ²⁾	m ²	BRI:	m ³	Gradtagszahl:
Wärmeleistung:	MW	Elektr. Anschlussleistung:	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						
Abwasser	321	m³						
Wärme/Fernwärme/-kälte	312-315	MWh						
Strom	316	MWh						
sonst. Ver-/ Entsorgung	317-319;329							
Reinigung und Pflege	330 + 340							
Bedienung, Inspektion, Wartung	350							
Sicherheits- und Überwachungsdienste	360							
Betriebskosten (Summe NKgr. 310 bis 360)						100		

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

Summe Nutzungskosten 310 bis 360 und 410 bis 430		
---	--	--

Aufgestellt Berlin, (PLZ) (Datum)  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)