

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
Bezirksstadtrat

Berlin, den 24.02.2026
Tel. 9029-15000

2696

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses

über die
Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über die
Senatskanzlei – G Sen –

**Sondervermögen Infrastruktur der wachsenden Stadt (SIWA), Kapitel 9810
Deckungskreis 21 –
BA Charlottenburg-Wilmersdorf für Pauschale Sonstiges
Titel 74005 – Sanierung Rathaus Charlottenburg, 10585, Otto-Suhr-Allee 100**

Antrag zur Finanzierung der Mehrkosten zu Lasten der Verstärkungsreserve

Ansatz zu Titel 74005

abgelaufene Haushaltsjahre (Ansatz 2019):	22.760.000,00 €
laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes Soll):	3.080.118,36 €
kommendes Haushaltsjahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltsjahre:	19.679.881,64 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
aktuelles Ist:	239.070,14 €

Vorbemerkung:

Gemäß § 4 S. 1 des Gesetzes über die Errichtung eines Sondervermögens Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA ErrichtungsG) entscheidet der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses auf Vorschlag des Senats über die Mittelverwendung für Maßnahmen nach § 2 Absatz 1 SIWA ErrichtungsG.

Die genehmigte BPU in Höhe von 23.100.000,00 Euro reduziert sich um Mittel in Höhe von 340.000,00 Euro, die zur Fertigstellung des 6. Obergeschosses im Dienstgebäude Hohenzollerndamm im Jahr 2021 eingesetzt worden sind. Hierbei handelt es sich um den gleichen Deckungskreis. Die Zustimmung seitens der Senatsverwaltung für Finanzen hierfür ist erfolgt.

Beschlussempfehlung:

Der Hauptausschuss stimmt zu, die Mehrkosten für die Maßnahme des SIWA-Titels 74005 „Sanierung Rathaus Charlottenburg“ i.H.v. 4.150.000,00 € durch Mittel der SIWA-Verstärkungsreserve auszugleichen und nimmt den nachfolgenden Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

1. Ausgangssituation und Vorbemerkung

Für die Maßnahme bei Titel 74005 – Sanierung Rathaus Charlottenburg, Otto-Suhr-Allee 100 – besteht ein Mehrbedarf in Höhe von 10.150.000 Euro. Der Bezirk finanziert davon 6.000.000 Euro: Zum einen durch die Entwidmung von bezirklichen Rücklagemitteln für Freilichtbühnen im Volkspark Jungfernheide in Höhe von 5.980.576,19 €, zum anderen durch Bereitstellung von 19.423,81 € aus sonstigen Bezirksmitteln.

Diese Mittel für Freilichtbühnen wurden seitens des Abgeordnetenhauses von Berlin dem Bezirk mittels verbindlicher Erläuterungen zweckgebunden über Kapitel 2729 zur Verfügung gestellt und befinden sich derzeit in der Investitionsrücklage des Bezirks. Der Bezirk möchte von einer Renovierung und Reaktivierung der Freilichtbühnen absehen, da deren Betrieb für den Bezirk ein Dauerverlustgeschäft wäre. Aufgrund der verbindlichen Erläuterung muss jedoch seitens des Haushaltsgesetzgebers zunächst eine Entwidmung der Mittel erfolgen.

Mit der Verabschiedung des Haushaltsplans 2026/2027 wurde eine entsprechende gegenläufige verbindliche Erläuterung bei 2729/71902 beschlossen. Allerdings fehlen gleichwohl noch weitere 4.150.000,00 € in der Finanzierung. Diese Differenz soll zu Lasten der Verstärkungsreserve ausfinanziert werden.

Das SIWA-Lenkungsgremium hat in seiner 21. Sitzung am 03.11.2025 Folgendes beschlossen: „Das Lenkungsgremium beschließt vorbehaltlich der Zustimmung des Hauptausschusses einstimmig, die Maßnahme „Sanierung Rathaus Charlottenburg, Otto-Suhr-Allee 100“ mit 10.150.000 Euro unter dem Vorbehalt auszufinanzieren, dass der Haushaltsplan 2026/27 wie vorgesehen verabschiedet wird, wodurch die im Kapitel 2729 beim Titel 71902 – Pauschale Mehrausgaben für Bauinvestitionen – im Doppelhaushalt 2022/23 veranschlagte verbindliche Erläuterung bezüglich der Gustav-Böß-Freilichtbühne aufgehoben wird, wodurch insgesamt 6 Mio. Euro entwidmet werden, die sich derzeit im Rücklagevermögen des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf befinden und die zur Ausfinanzierung notleidender SIWA-Maßnahmen dieses Bezirks nach Maßgabe noch einzubringender Vorlagen an den Hauptausschuss verwendet werden.“

Dem Bezirk stehen, abweichend von dem genannten Beschluss, insgesamt lediglich 5.980.576,19 € im Rücklagevermögen zur Verfügung. Die Differenz i.H.v. 19.423,81 € wird aus dem Bezirkshaushaltsplan für Charlottenburg-Wilmersdorf erbracht. Den Betrag von insgesamt 6.000.000 Euro wird der Bezirk nach der Beschlussfassung des Hauptausschusses an das SIWA überweisen.

2. Begründung der Mehrkosten / Darstellung der Unterschiede zur Bauplanungsunterlage

KG 300

Die Mehrkosten resultieren in erster Linie aus den erheblichen Baupreissteigerungen gegenüber der Kostenberechnung aus der BPU von 2019. Nach RS VI MH Nr. 01/2025 beträgt die durchschnittliche Erhöhung des Baupreisindex bei Hochbaumaßnahmen der letzten fünf Jahre 8,1 % pro Jahr. Hieraus ergibt sich eine fiktive Baupreiserhöhung von $22,76 \text{ Mio. €} \times 5 \text{ Jahre} \times 8,1 \% = 9,22 \text{ Mio. Euro}$.

Es handelt sich um keine konzeptionelle Bedarfsänderung.

Des Weiteren verschlechtert sich die Bausubstanz der noch nicht sanierten Abschnitte im Bereich der baulichen Hülle durch Witterungseinflüsse stetig.

Hier ist insbesondere auf die Teilmaßnahme A „Fertigstellung Glasdachsanierung Bibliothek einschließlich der Fassadenflächen und Fenster über dem Glasdach“ als Priorität 1 hinzuweisen. Für die derzeit laufenden Arbeiten an der Erneuerung der Glasdachkonstruktion über dem von außen nicht zugänglichem Innenhof wurde ein stationärer Hochbaukran im Hof 7 positioniert, der sämtliche Materialtransporte von der Straße Alt-Lietzow bedient. Weiterhin sind die Fassadenbereiche über dem Glasdach bereits mit einem Baugerüst versehen um das Wetterschutzdach über der Baumaßnahme „Glasdachsanierung“ zu tragen. Bei Verzicht auf Teilmaßnahme A würde das Baugerüst an den unsanierten Fassadenflächen sowie der Hochbaukran zurückgebaut werden, ohne dass die Baumaßnahme abgeschlossen wäre. Es besteht sodann die Gefahr, dass lose Fassadenputzteile und Dachziegel auf das sanierte Glasdach stürzen und Schäden an Metallkonstruktion und Verglasung verursachen. Weiterhin würden bei Maßnahmeverzicht bzw. Verschiebung der Maßnahme in Folgejahre nach 2030 erhebliche Mehrkosten für den Neuaufbau des Hochbaukrans und des Fassadengerüsts entstehen.

Weiterhin ist die Teilmaßnahme F „Nachrüstung Rauchschutztüren / Umsetzung des Brandschutzkonzept“ zur Aufrechterhaltung eines sicheren Dienstbetriebes unabdingbar.

Bei Maßnahmeverzicht der Teilmaßnahmen B bis E wird sich der Zustand der Dach-, Fassaden- und Fensterflächen weiter verschlechtern. In den folgenden Jahren ist dann mit der Sperrung von Büroräumen und Verkehrsflächen aufgrund nicht betriebssicherer Fensterflügel und Fensterrahmen (Absturzgefahr) sowie Wasserschäden durch herabfallende Dachziegel zu rechnen.

KG 700

Durch Steigerung der anrechenbaren Kosten steigt das Honorar für die beteiligten Planungsbüros anteilig.

KG	Ansatz BPU 2019 in EUR	Ansatz BPU 2021 in EUR	Ansatz EU 2025 in EUR	Mehrkosten EU zu BPU in EUR
100	0	0	0	0
200	0	0	0	0
300	13.279.904,11	12.939.904,11	21.705.766,11	+ 8.765.862,00
400	6.912.655,00	6.912.655,00	6.912.655,00	0

500	0	0	0	0
600	44.000,00	44.000,00	44.000,00	0
700	2.863.440,89	2.863.440,89	4.247.578,89	+ 1.384.138,00
800	0	0	0	0
Summe:	23.100.000,00	22.760.000,00	32.910.000,00	+ 10.150.000

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat dieses Schreiben mitgezeichnet.

Brzezinski

Bezirksstadtrat