

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management
Facility Management FM AL / FM B 406

Berlin, den 09.03.2026
+49 30 90277 3219 /6675
Lelickens@ba-ts.berlin.de
Kelavic@ba-ts.berlin.de

2740

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses

über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses Berlin

über
Senatskanzlei - G Sen -

Kapitel 3306: Serviceeinheit Facility Management
Titel: 71504, Neubau Bürodienstgebäude in der Machonstr. 1-7, Berlin; 12105

Antrag auf Zustimmung gemäß §24 Absatz 5 Satz 2 LHO zur Änderung des Bedarfsprogramms für die Maßnahme

Kapitel 3306 /Titel 71504 Neubau Bürodienstgebäude in der Machonstr., Berlin; 12105, Machonstr. 1-7

Ansätze:	Kapitel 3306 /Titel 71504		
	abgelaufenes Haushaltsjahr:	2025	3.000.000,00 €
	laufendes Haushaltsjahr:	2026	2.000.000,00 €
	kommendes Haushaltsjahr:	2027	5.100.000,00 €
	Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres:	2025	23.185,49 €
	Verfügungsbeschränkungen:	2025	2.000.000,00 €
	Aktuelles Ist (Stand 28.01.2026)	2026	7.344,63 €

Gesamtausgaben

Gesamtkosten gem. geprüftem Bedarfsprogramm vom 26.08.2019: 4.950.000,00 €
(Veranschlagung im Doppelhaushaltsplan 2020/2021)

Neue Gesamtkosten gem. VPU (geprüft) vom 22.10.2025 inkl. 5% UV: 15.900.000,00 €
(Index II/2025)

Zitat der Berichtsgrundlage

§24 Absatz 5 LHO

(5) "Baukosten sind vor Veranschlagung auf den voraussichtlichen Fertigstellungszeitpunkt jährlich um die durchschnittlichen statistischen Baukostensteigerungen der letzten fünf Jahre fortzuschreiben. Nach Veranschlagung vorgenommene Änderungen des Bedarfsprogramms bedürfen der Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen; soweit sie insgesamt mehr als 10 Prozent des veranschlagten Betrages ausmachen, des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses."

Beschlussempfehlung

Der Hauptausschuss stimmt den Bedarfsänderungen bei der Maßnahme zum Neubau des Bürodienstgebäudes Machonstr. 1 - 7 gemäß 24 Abs. 5 S. 2 LHO zu.

Vorbemerkung

Die Gesamtkosten haben sich durch indexbedingte Kostensteigerungen um 2.401.601,95 € bzw. rd. 48,52 % und durch Bedarfsänderungen um 8.547.002,46 € bzw. rd. 172,67 % erhöht. Da die nach Veranschlagung vorgenommene Anpassung des Bedarfsprogramms mehr als 10% der veranschlagten Gesamtkosten ausmachen, ist neben der bereits erfolgten Zustimmung durch die Senatsverwaltung für Finanzen, zusätzlich die Zustimmung des Hauptausschusses erforderlich (§24 Abs. 5 S. 2Hs. 2 LHO).

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat mit Schreiben vom 21.01.2026 den Bedarfsänderungen zugestimmt (§24 Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 1 LHO).

Hierzu wird berichtet:

Projektbeschreibung

Um den Bedarf an Arbeitsplätzen für das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg mittel- bis langfristig mit eigenen Gebäuden decken zu können, soll auf dem bezirkseigenen Grundstück Machonstr. 1-7 ein neues Bürodienstgebäude errichtet werden mit dem Ziel, diesen bezirkseigenen Kernstandort zu stärken, zu optimieren und zu verdichten. Fachvermögensträger und Bauherr ist die Serviceeinheit Facility Management, die Finanzierung erfolgt aus Investitionsmitteln des Bezirks (pauschale Zuweisung).

Gem. Bedarfsprogramm vom 26.08.2019 ist die Maßnahme integraler Bestandteil der bezirklichen Strategie zur Flächenkonsolidierung und dient als Ersatz für diverse, durch die SE FM angemietete Büroflächen. Für die Unterbringung der Mitarbeiter stehen keine bezirklichen Reserveflächen in ausreichender Größe zur Verfügung und die Anmietung dieser Flächenbedarfe ist auf lange Sicht unwirtschaftlich.

Neben der Deckung des bestehenden Büroflächenbedarfs, sollen nach Möglichkeit auch Ausweichflächen während der Sanierung anderer Standorte (hier Rathaus Schöneberg u. Rathaus Tempelhof im Rahmen der „Neuen Mitte Tempelhof“) über die Maßnahme generiert werden.

Die bisherige Historie stellt sich wie folgt dar:

Der Projektstart erfolgte 2018 mit dem Ziel, 110 Arbeitsplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Aufgrund des mit 5.000 T€ (brutto) gedeckelten Budgets in der pauschalen Zuweisung musste diese Zielgröße nach der Konkretisierung der Planung und des Kostenrahmens bereits mit der Aufstellung des Bedarfsprogramms revidiert werden. Mit der Prüfung des Bedarfsprogramms vom 26.08.2019 konnten daher nur noch 94 Arbeitsplätze bestätigt werden.

Mit Aufnahme der Vorplanung durch bezirkseigene Entwurfsarchitekten (Leistungsphase 2) und vor dem Hintergrund der erheblichen Baupreissteigerungen im Zuge der Corona-Pandemie wurden zur Einhaltung des Budgets wiederholt Umplanungen mit einer erheblichen Reduktion der ursprünglich gewünschten Nutzflächen vorgenommen. Mit Planungsstand vom Oktober 2021 ließen sich mit dem Kostenrahmen von 5.000 T€ abweichend vom Bedarfsprogramm nur noch 82 Arbeitsplätze abbilden.

Danach kam mit dem Weggang des internen Entwurfsarchitekten die Maßnahme ab Februar 2022 zum Erliegen. Mit der Akquise freischaffender Planer und der Wiederbesetzung der internen Entwurfs- bzw. Projektleitung konnte die Planung erst im Dezember 2022 weitergeführt werden. Aufgrund der damals weiter eklatant steigenden Baupreise im Zuge der Ukraine-Krise war der Kostenrahmen und damit das Projektziel - gerade aufgrund der weiteren Reduktion der Nutzflächen, verbunden mit einem zunehmend ungünstigeren Verhältnis zu den Nebennutzflächen - nicht mehr zu halten.

Somit war mit dem Budget von 5.000 T€ eine wirtschaftliche Lösung nicht länger realisierbar.

Daher wurden durch die bezirkliche Baudienststelle die baulichen Möglichkeiten in einer Variantenuntersuchung ausgelotet, mit der sich das ursprüngliche Projektziel möglichst unter Ausnutzung der wertvollen Grundstücksressource noch realisieren lässt.

Im Ergebnis wurde die Variante eines optimierten Baukörpers mit 127 Arbeitsplätzen und einem Kostenrahmen von 10.650 T€ unter Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Grundstücks favorisiert und durch das Bezirksamt am 17. Oktober 2023 als weitere Planungsgrundlage bestätigt.

Mit Fortschreibung der Vorplanung und weiterer Optimierung des Baukörpers können bei Verzicht auf größere Aktenbestände nach der aktuellen Planung nunmehr bis zu 135 Arbeitsplätze auf dem Grundstückstück abgebildet werden. Der Kostenrahmen hat sich mit Aufstellung und Prüfung der Vorplanungsunterlagen (Index II 2025) auf 15.900 T€ brutto erhöht.

Wie der Historie zu entnehmen ist, haben sich die Gesamtkosten gem. des geprüften Bedarfsprogramms vom 26.08.2019 von ursprünglich 5.000 T€ brutto um rd. 10.950 T€ gem. der geprüften VPU erhöht. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Bedarfsanpassung von ursprünglich 94 Arbeitsplätzen auf nunmehr 135 Arbeitsplätze.

Die Erhöhung der Gesamtkosten ist allerdings nicht alleine auf die gestiegene Anzahl an Arbeitsplätzen zurückzuführen. Die aufeinander aufbauenden, kostenerhöhenden Faktoren begründen sich wie folgt:

1. Baupreisindizierung: rd. 2.400 T€

Von 2019 bis 2025 hat sich der Baupreisindex um den Faktor 1,485 erhöht. Hierdurch erhöhen sich die Gesamtkosten entsprechend.

2. Erweiterte Bedarfe: rd. 2.890 T€

Mit der Optimierung des Gebäudekörpers unter Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Grundstücks war eine Vergrößerung der Bruttogeschossfläche verbunden.

Hierbei lag der Schwerpunkt auf der Erhöhung der Arbeitsplätze von ursprünglich 94 auf nunmehr 135. Die Flächenmehrungen sind der Anlage 1 zu entnehmen.

3. Fortschreibung Flächenkennwerte: rd. 910 T€

Neue energetische Standards führen durch zusätzliche Dämmung zu stärkeren Außenwänden und somit zu einem größeren Anteil an Konstruktionsfläche, was sich in einem ungünstigeren Verhältnis zwischen Konstruktions- und Nutzfläche zu Lasten der Nutzflächen niederschlägt.

4. Berücksichtigung Außenanlagen, KG 500: rd. 610 T€

Vor dem Hintergrund des temporären Charakters des ursprünglich geplanten Gebäudes wurden im Bedarfsprogramm keine Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt. In der VPU sind die Kosten für die Außenanlagen nunmehr aufgenommen.

5. Anstieg des Regionalfaktors für Berlin: rd. 910 T€

Bei der Kostenschätzung auf Basis von Kostenkennwerten werden für Bauvorhaben in Ballungsräumen in der Regel standortbezogene prozentuale Zuschläge berücksichtigt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bedarfsprogramms 2019 betrug der Regionalfaktor für Berlin 1,038. Zwischenzeitlich ist dieser auf 1,12 angestiegen. In der Kostenschätzung zur VPU wurde die Anpassung des Regionalfaktors entsprechend berücksichtigt.

6. Gestiegene konstruktive Anforderungen / höhere Bauteilqualitäten, KG 300 + 400: rd. 2.630 T€

Dem Bedarfsprogramm liegt ein serieller Holzbau in Modulbauweise mit temporärem Charakter zu Grunde. Mit der Fortschreibung der Planung wurde von einer temporären Lösung Abstand genommen mit der Folge, dass sich hierdurch zur Verbesserung der Nachhaltigkeit mit Blick auf die BNB-Zertifizierung zum Teil höhere bauliche Standards ergeben. Darüber hinaus machen die ungünstigen Baugrundverhältnisse vor Ort eine aufwändige Pfahlgründung notwendig. Die ungünstigen Bodenverhältnisse schlagen sich zudem in den Kosten für Regenwasserrückhaltung und die Versickerung nieder.

Darüber hinaus wurde entsprechend der Reglementarien des Berliner Energiewendegesetzes nunmehr eine Photovoltaikanlage vorgesehen.

7. Erhöhung Planungsaufwand, KG 700: rd. 600 T€

Durch die Einbindung eines Außenanlagenplaners erhöhen sich die Kosten in der Kostengruppe 700 entsprechend. Mit Überschreitung der Kostengrenze von 10 Mio. € wird zudem die Einbindung eines BNB-Koordinators für Nachhaltiges Bauen erforderlich. Dies hat auch Auswirkungen auf die Leistungen der übrigen Planungsbeteiligten und erhöht deren Leistungsumfang. Insbesondere bei Gebäuden mit vergleichsweise geringem Bauvolumen stellt die BNB-Koordination einen erheblichen Kostenfaktor dar.

Prüfergebnis der VPU und Berichterstattung i.S.d. § 24 Absatz 5 LHO

Die Kosten für die Maßnahme haben sich gegenüber dem im Haushalt 2024/2025 nach § 24 Abs. 3 LHO gesperrt veranschlagten Betrag in Höhe von 4.950.000 € (gem. BP vom 26.08.2019) um rd. 10.950.000 € (VPU, geprüft) auf 15.900.000,00 € erhöht.

Synoptische Darstellung der Veränderung, einschließlich der aus der Veränderung resultierenden kostenmäßigen Auswirkungen							
	BP (geprüft) Stand:26.08.2019 (Index II 2019)	BP Indiziert (Index II 2025)	VPU (geprüft,brutto) (Index II 2025)	VPU-BP	davon anteilig indexbedingte Änderungen	davon anteilig konzeptbedingte Änderungen	
NUF	1422,00 m ²		1901,34 m ²	479,34 m ²			
BGF	2339,54 m ²		3300,00 m ²	960,46 m ²			
AP	95		135	40			
Kostengruppen	200	99.020,00 €	147.056,69 €	131.591,10 €	32.571,10 €	48.036,69 €	-15.465,60 €
	300	2.826.780,00 €	4.198.110,64 €	8.962.093,33 €	6.135.313,33 €	1.371.330,64 €	4.763.982,68 €
	400	1.133.010,00 €	1.682.657,07 €	2.973.124,76 €	1.840.114,76 €	549.647,07 €	1.290.467,70 €
	BWK: KG 300+400	3.959.790,00 €	5.880.767,71 €	11.935.218,09 €	7.975.428,09 €	1.920.977,71 €	6.054.450,38 €
	500	0,00 €	0,00 €	614.145,62 €	614.145,62 €	0,00 €	614.145,62 €
	600	39.610,00 €	58.825,65 €	37.942,81 €	-1.667,19 €	19.215,65 €	-20.882,83 €
	700	851.750,83 €	1.264.953,14 €	3.179.724,29 € (Ansatz 25 % auf KG 200- 600)	2.294.249,17 €	413.202,31 €	1.914.771,27 €
	UV enthalten	201.000,00 €	298.509,34 €	795.000,00 €	594.000,00 €	97.509,34 €	496.490,66 €
Kosten gesamt brutto	4.950.000,00 €* 	7.350.000,00 €	15.900.000,00 €	10.950.000,00 €	2.400.000,00 €	8.550.000,00 €	

Den konzeptionellen Bedarfsänderungen i.S.d. § 24 Absatz 5 Satz 2 LHO, aus denen Gesamtkostenänderungen über 10% resultieren, hat die Senatsverwaltung für Finanzen am 21.01.2026 zugestimmt. Die Kostenänderungen aufgrund von Bedarfsänderungen betragen 8.550 T€ bzw. rd. 172,67 %.

Eine Gegenüberstellung der Flächen gem. des Bedarfsprogramms zu dem aktuellem Planungsstand ist in der Anlage A1 beigefügt.

Die übrigen Mehrkosten i.H.v. 2.400 T€ (48,52 %) resultieren aus indexbedingten Preissteigerungen und nicht aus konzeptionellen Bedarfsänderungen i.S.d. des § 24 Absatz 5 Satz 2 LHO.

Notwendigkeit der Maßnahme/ Nachteile bei Verzicht auf die Maßnahme

Der Neubau des Dienstgebäudes in der Machonstraße ist integraler Bestandteil des bezirklichen Flächenmanagements. Ziel ist es, die bezirkseigenen Dienstgebäude hinsichtlich der Nutzflächen zu optimieren und die Kernstandorte Rathaus Schöneberg, Rathaus Tempelhof und das Dienstgebäude in der Strelitzstraße (benachbart zum Grundstück Machonstr. 1-7) flächeneffizient nachzuverdichten. Mit der Vorgabe zum Auflagenbeschluss des Abgeordnetenhaushalt Nr. 3 zum Haushalt 2026/27, wonach grundsätzlich keine Neuansmietungen oder Anmietungsverlängerungen von Flächen erfolgen dürfen, ist die zügige Umsetzung der Maßnahme angezeigt, da so kurz- bis mittelfristig angemietete Flächen aufgegeben werden können.

Da der Bezirk im Wesentlichen über alte, wenig flächeneffiziente Gebäude verfügt, die nur mit hohem baulichen Aufwand an heutige Arbeitsplatzkonzepte angepasst werden können, wird der Neubau des flächeneffizienten Gebäudes in der Machonstraße die Flächenbilanz des Bezirks erheblich verbessern. In dem Gebäude können moderne, hybride Arbeitsplatzkonzepte wie z. B. Desksharing etabliert werden, wodurch sich weitere Verdichtungspotenziale generieren lassen.

Falls die Maßnahme nicht umgesetzt wird, bleibt die geplante Optimierung und Verdichtung der Arbeitsflächen an einem bestehenden, bezirkseigenen Standort ungenutzt und die wertvolle, bezirkseigene Grundstückreserve wird nicht ausgeschöpft. Der bestehende Bedarf an Büroflächen müsste weiterhin durch externe Anmietungen gedeckt werden, was dem Auflagenbeschluss des Abgeordnetenhaushalt Nr. 3 zum Haushalt 2026/27 zuwiderläuft. Zudem entfielen eine potenzielle Ausweichfläche für die Sanierung anderer Standorte, wodurch entsprechende Mietkosten für Ersatzflächen entstehen würden.

Nutzungskosten und Wirtschaftlichkeit

Aufgrund seiner energetischen Qualität nach KFW40-Standard und aufgrund seiner baulichen Qualität mit langlebigen und pflegeleichten Bauteilen kann das Gebäude mit einem geringen Bauunterhaltungsaufwand und niedrigen Betriebskosten betrieben werden. Im Zuge der Erstellung der VPU-Unterlagen wurden sowohl eine Variantenuntersuchung als auch eine umfassende bauteilbezogene Wirtschaftlichkeitsanalyse durchgeführt und als Anlage der VPU beigefügt.

Mit dem Neubau werden zukünftig derzeit angemietete Büroflächen verzichtbar. Die durchschnittliche Kosteneinsparung durch Mietminderausgaben bei Abgabe aller angemieteten Gebäude beträgt bezogen auf alle Ist-Beschäftigten in allen Bürodienstgebäuden rd. 6.000 € pro Ist-Mitarbeiter. Hieraus errechnen sich bezogen auf die 135 geplanten Arbeitsplätze in der Machonstraße rd. 810 T€ p. a.

Damit stellt sich die Neubauvariante mit einer Amortisation nach rd. 19 Jahren bei einem Vergleich zwischen Anmietung und Neubau als die langfristig wirtschaftlichere Lösung dar.

Lebenszyklusbetrachtung

Die theoretischen Folgekosten der Baumaßnahme lassen sich derzeit noch nicht final auf Basis einer Lebenszyklusbetrachtung darstellen, da die bauteilbezogene Kostenberechnung nach DIN 276 im Rahmen der Entwurfsplanung und somit der Leistungsphase 3 nach HOAI erstellt wird. Erst auf dieser Basis können die Bauteilkosten in Relation zu der Lebenswartung des Bauteils gesetzt werden.

Gemäß Vordruck ABau III 1323.H F, (VPU geprüft), der als **Anlage A2** beigefügt ist, betragen die zu erwartenden **jährlichen** Nutzungskosten der Maßnahme nach deren Fertigstellung 2029 rd. 341.500 €/Jahr:

<u>Betriebskosten:</u>	rd. 179.500 €
<u>Instandsetzungskosten:</u>	rd. 162.000 €
Nutzungskosten:	rd. 341.500 €

Darstellung der fiktiven Gesamtkosten

Auf Grundlage von § 24 Abs. 5 LHO sind für die investive Veranschlagung von Baumaßnahmen die Gesamtkosten auf den jeweiligen prognostizierten Fertigstellungstermin hochzurechnen und in den Erläuterungen für die jeweilige anzumeldende Maßnahme darzustellen. Gemäß Haushaltswirtschaftsrundschreiben 2026 wird die Indizierung für Hochbaumaßnahmen auf Basis des Durchschnittswertes der Jahre 2021-2025 mit jährlich 8,1 % angegeben. Laut aktuellem Terminplan des Objektplaners ist die Fertigstellung der Maßnahme 2029 avisiert.

Die Zeitspanne bis zur Fertigstellung liegt damit bei geschätzt 4,0 Jahren.

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Indizierung ergeben sich für die Maßnahme folgende fiktive Kosten:

$$4 \text{ Jahre} \times 8,1\% = 32,4 \%$$

$$15.900 \text{ T€} \times 0,324 = 5.150 \text{ T€}$$

Die Gesamtkosten würden sich aufgrund der fiktiven Hochrechnung von 15.900 T€ um 5,150 T€ auf theoretisch 21.150 T€ erhöhen. Der zugrunde liegende Index beinhaltet die hohen Baukostensteigerungen im Zuge der Corona-Pandemie und der Ukraine-Krise und es steht zu erwarten, dass die zukünftigen Indexsteigerungen moderater ausfallen werden.

Finanzierung

Im Bezirkshaushaltsplan sind für die Maßnahme 2 Mio. € in 2026 und 5,1 Mio. € in 2027 bei Kapitel 3306, Titel 71504 veranschlagt. Zusätzlich ist eine VE in 2026 iHv 10,393 Mio. € mit Jahresscheiben von 2027 bis 2030 veranschlagt. Bis Ende 2025 wurde die Maßnahme mit 131.000 € finanziert. Gegenüber den im Bezirkshaushaltsplan angegebenen Gesamtkosten von 15,5 Mio. € erhöhen sich die Gesamtkosten gemäß der vorliegenden geprüften VPU um 400.000 € auf 15,9 Mio. €. Die Mehrausgaben werden voraussichtlich erst in 2030 kassenwirksam. Eine Verpflichtungsermächtigung für die Zahlungsverpflichtung über diese 400.000 € wird frühestens 2028 benötigt.

Die Finanzierung der o.g. Maßnahme einschließlich der Mehrkosten wird durch den Bezirk im Rahmen der pauschalen Zuweisungen für Investitionen sichergestellt und ist integraler Bestandteil der Investitionsplanung 2025-2029. Die Mehrkosten sowie erforderliche Verpflichtungsermächtigungen werden bei zukünftigen Haushaltsplanaufstellungsverfahren berücksichtigt.

Folgerungen aus der Erhöhung der Gesamtkosten werden im Rahmen der Aufstellung kommender Investitionsprogrammeberücksichtigt.

Anlage für Hochbaumaßnahmen

Anlage 1: A1 - Abgleich der Flächenkennwerte

Anlage 2: A2 - Angaben zu den Betriebs- und Instandsetzungskosten, ABau III 1323.HF

Majewski Sparacino

StadtFMDez

Bedarfsträger/in

BA Tempelhof-Schöneberg

SE FM, FB Objektmanagement

Telefon

030 - 90277 2778

Datum

20.06.2025

Baudienststelle (wenn baufachlich zuständig)

BA Tempelhof-Schöneberg

SE FM, FB Objektmanagement

Bau

Telefon

030 - 90277-6675

Datum

20.06.2025

VORPLANUNGSUNTERLAGEN

Bezeichnung des Titels für die Baumaßnahme

Neubau eines Bürodienstgebäudes Machonstr. 1-7, 12015 Berlin

Kapitel 3306

Titel 71504

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen nach der Kostenschätzung: 15.730.106,76 €

 Das Bedarfsprogramm Der Rahmenantrag

ist durch SE FM, FB Objektmanagement

mit Schreiben vom 26.08.2019

genehmigt worden.

Bei der Aufstellung der Vorplanungsunterlagen ist

 von dem genehmigten Bedarfsprogramm von dem genehmigten Rahmenantrag nicht abgewichen worden aus zwingenden Gründen geringfügig abgewichen worden.
Die Abweichungen sind in den Vorplanungsunterlagen im Einzelnen dargelegt und begründet.

Anlagen


 Unterschrift Bedarfsträger/in

Genehmigung

Die Vorplanungsunterlagen werden genehmigt.

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme werden festgesetzt auf:

 15.900.000,00 €
 Baupreisindex (Monat/Jahr) Mai 2025

Mit der Genehmigung ist keine Finanzierungszusage verbunden.

Berlin, 20.10.2025

 Senatsverwaltung für
 Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
 (bzw. zuständige Prüfinstanz)

Im Auftrag

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen
Facility Management
FM B 406



Projekt:
Neubau Bürodienstgebäude Machonstr. 1-7
12105 Berlin-Mariendorf

mach1-7

Stand: 04.03.2025

**Flächengegenüberstellung Bedarfsprogramm, 29.07.2019
und Vorentwurfsplanung, 21.01.2025**

Nutzung	Flächengegenüberstellung	BP	VPU	Differenz
NUF 1	Teeküche	45,60	127,90	82,30
NUF 1	Empfang mit Warten	19,50	74,70	55,20
NUF 1	Stillen/ Gesundheitsraum	13,50	11,91	-1,59
NUF 1	Spielecke	0,00	11,92	11,92
NUF 1		78,60	226,43	147,83
NUF 2	Fläche für Büroplätze	935,00	1116,95	181,95
NUF 2	Pförtner	12,00	13,66	-5,54
NUF 2	Poststelle	7,20		
NUF 2	Konferenzraum, Groß	24,00	71,16	47,16
NUF 2	Konferenzraum, Klein	16,88	66,87	49,99
NUF 2		995,08	1268,64	273,56
NUF 4	Archiv	78,90	147,16	10,06
NUF 4	Lager	58,20		
NUF 4	PuMi	20,25	18,60	-1,65
NUF 4		157,35	165,76	8,41
NUF 7	Vorraum	0,00	45,46	45,46
NUF 7	WC D (tlw. R)	42,00	34,13	-7,87
NUF 7	WC H	30,00	32,81	2,81
NUF 7	WC R	10,13	5,66	-4,47
NUF 7	Server	10,52	19,41	8,89
NUF 7	Mülltonnen	9,60	26,76	17,16
NUF 7	Ver- und Entsorgung, Lagerung	20,25	0,00	-20,25
NUF 7	WC-R, Du, Umkl. D + H	0,00	29,31	29,31
NUF 7		122,50	193,54	71,04
VF	OE Fläche	43,20	136,64	93,44
VF	Sonstige VF Flächen	380,33	413,25	32,92
VF	Aufzugsschächte	15,36	48,30	32,94
VF	Treppenhaus	74,38	126,09	51,71
VF	Durchfahrt	0,00	41,09	41,09
VF		513,27	765,37	211,01
TF	TF gesamt	83,90	138,72	54,82
	Summe	1950,70	2758,46	807,76

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⁾ Neubau eines Bürodienstgebäudes in der Machonstr. 1-7, 12015 Berlin	Liegenschaftsbezeichnung: Machonstr. 1-7 12105 Berlin
Bezeichnung des Bauwerks/Baukörpers: Bürodienstgebäude	

Fläche: ²⁾	2.820,19 m ²	BRI:	11.918,00 m ³	Gradtagszahl:	2.696,00
Wärmeleistung:	0,06 MW	Elektr. Anschlussleistung:	240,00 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	0,59	1,90	1.660,60	0,92	874,00	0,31
Schmutzwasser	321	m ³	0,68	2,20	1.922,80	1,06	874,00	0,31
Niederschlagswasser	321	m ³				0,00		
Wärme/Fernwärme/-kälte	312-315	MWh				0,00		
Strom	316	MWh	28,00	225,00	78.975,00	43,61	0,35	1,24
sonst. Ver-/ Entsorgung	317-319;329				2.500,00	1,38		
Reinigung und Pflege	330 + 340				24.500,00	13,53		
Bedienung, Inspektion, Wartung	350				11.539,12	6,37		
Sicherheits- und Überwachungsdienste	360				60.000,00	33,13	Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:	
Betriebskosten (Summe NKG 310 bis 360)					181.097,52	100		

Instandsetzung Baukonstruktion	410				144.000,00	Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:		
Instandsetzung Techn. Anlagen	420				10.000,00			
Instandsetzung Außenanlagen	430				8.000,00			
Instandsetzungskosten (Summe NKG 410 bis 430)					162.000,00			

Summe Nutzungskosten 310 bis 360 und 410 bis 430	343.097,52
---	------------

Aufgestellt Berlin, den (PLZ) (Datum)	Hausverwaltende Dienststelle: ¹⁾
Unterschrift Aufsteller/in (z.B. Leiter/in der hausverwaltenden Dienststelle/Facility Management)	

¹⁾ Genaue Bezeichnung, Ort, Straße, Hausnummer

²⁾ Bezugsgrößen sind NUF / NRF (DIN 277:2021-08)