

2845

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

Antrag auf Zustimmung zur Abweichung von dem Regelverfahren für die beschleunigte Errichtung von weiterführenden Schulen - schulartenübergreifend im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive (Tranche BSO XIV)

31. Sitzung des Hauptausschusses am 15. Februar 2023, Schreiben SenSBW - VC16 - vom 24. Januar 2023, rote Nr. 0845

48. Sitzung des Hauptausschusses am 8. November 2023, Schreiben SenStadt - VC1 - vom 5. Oktober 2023, rote Nr. 1183

76. Sitzung des Hauptausschusses am 14. Mai 2025, Schreiben SenStadt - VC10 - vom 05. April 2025, rote Nr. 2265

Kapitel 2712 - Aufwendungen der Bezirke
- Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen -

Titel 7011 - Neues Schulen Programm - weiterführende Schulen - schulartübergreifend
(Gymnasien, Gemeinschaftsschulen, integrierte Sekundarschulen)

Ansatz 2025:	0,00 €
Ansatz 2026:	0,00 €
Ansatz 2027:	5.000.000,00 €
Ist 2025:	0,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand 27.04.2026):	0,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2026	0,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2027	4.000.000,00 €

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss stimmt dem nachfolgenden Bericht und den darin vorgestellten Regelungen sowie den Abweichungen vom Regelverfahren (gem. den Ergänzenden Ausführungsvorschriften zu den AV § 24 LHO) für den beschleunigten Bau von sog. Weiterführenden Schulen schulartübergreifend zu.

Hierzu wird berichtet:

1. Sachverhalt und Erläuterungen

Im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive (BSO) besteht weiterhin der Bedarf zur Schaffung neuer Schulplätze. Die Bevölkerungsprognose für die Jahre 2024-2040 zeigt, dass aufgrund der sich abzeichnenden demografischen Entwicklung berlinweit vor allem der Bedarf an weiterführenden Schulplätzen (Gymnasium, Integrierte Sekundarschulen und Gemeinschaftsschulen) steigen wird. Die Altersgruppe der 12- bis unter 16-Jährigen steigt, im Vergleich zur vorangegangenen Bevölkerungsprognose, bis 2030 stärker an und wird berlinweit im Jahr 2040 niedriger als bisher prognostiziert in etwa auf dem Niveau von heute (Schuljahr 2025/26) liegen. Es bestehen aktuell trotz Erfüllung der Schulpflicht noch quantitative und qualitative schulfachliche Defizite im weiterführenden Bereich, die einem Raumbedarf äquivalent zu rd. 15.000 Schulplätzen entsprechen. Es sind damit weiterhin auf Basis des aktuellen Monitorings schulplatzschaffende Maßnahmen im weiterführenden Bereich erforderlich.

Im Zuge der Schulgesetzänderung zu 2025, welche die Aufnahmebedingungen am Gymnasium mit Abschaffung des Probejahrs und Einführung des Probeunterrichts änderte, unterliegt die Prognose auf die Schularten im weiterführenden Schulbereich derzeit Schwankungen. Dieser Schultyp kann durch seine Umnutzbarkeit im Sekundarbereich auf exogene Nachfrageschwankungen reagieren, da er räumlich und funktional unabhängig von einer spezifischen Schulart nutzbar ist. Dies betrifft gleichfalls Bedarfsschwankungen und -wellen, auch in der Mitbetrachtung der für den Primarschulbereich altersrelevanten Personengruppe. Da der Schultyp auch als Grundschule bzw. in Verbund mit weiteren Schulgebäuden als Gemeinschaftsschule genutzt werden kann, lassen sich Prognoseunsicherheiten hier durch Umnutzungen abmildern.

Die Richtlinien der Regierungspolitik 2023-2026 enthalten folgenden Auftrag: „Der Senat entwickelt einen flexibel für verschiedene Schularten nutzbaren Schulbautyp (...)“. Um diese Zielsetzung nach mehr Flexibilität zu ermöglichen, wurde von der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie ein schulartübergreifendes Musterraumprogramm entwickelt, auf dessen Grundlage die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einen schulartübergreifenden Typenentwurf erarbeitet hat.

Die Entwicklung des schulartübergreifenden Typentwurfes erfolgte bis Anfang des I. Quartals 2026 in einem iterativen Prozess unter Federführung der SenStadt mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie. Während in der ersten Phase die Anforderungsprogramme analysiert und optimiert wurden, entstand in der zweiten Phase der Gebäudeentwurf, dessen Umsetzung auf den geplanten Grundstücken im Zuge einer Einpassplanung nachgewiesen wurde. Als Planungsreferenz dient das Grundstück Sommerbad (Wolfshagener-Straße 105) in Pankow.

Die von der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie erarbeitete Zielsetzung sieht vor, die folgenden Schularten in gängigen und schulorganisatorisch sinnvollen Standardzügigkeiten mit einem flexiblen Typenbau abbilden zu können:

- Gymnasium mit vier Zügen (Jahrgänge 7-12)
- ISS mit vier Zügen Sek I und zwei Zügen Sek II
- Grundschule mit vier Zügen und zwei Zügen Sonder-/ Willkommensklassen

An einem Schulstandort kann eine Gemeinschaftsschule (GemS) entweder durch Ergänzung eines bereits bestehenden Schulgebäudes mit einem BSO-XIV-Schulbaukörper bzw. durch Ergänzung eines BSO-XIV-Schulbaukörpers mit einem Modularen Ergänzungsbaukörper (MEB) oder durch die Umsetzung von zwei Schulbaukörpern aus der BSO-XIV abgebildet werden. Für letzteren Fall benötigt man zwei Baukörper des Typenbaus BSO XIV; einmal in der Ausführung als Grundschule und einmal als ISS. Die voraussichtlichen Gesamtkosten entsprechen in etwa denen von zwei Einzelstandorten. Allerdings lässt sich neben der verkürzten Bauzeit eine gewisse Verringerung der Planungskosten erwarten.

Eine spätere Umnutzung der Gebäude durch eine neue Schulart kann, durch bereits im Typenbau vorgeplante Anpassungs- und Umbaumaßnahmen, jederzeit nach Leerzug oder teilweisen Leerzug erfolgen. Im weiteren Planungsprozess sollen die baulichen und technischen Voraussetzungen dahin gehend optimiert werden, dass ein Wechsel der Schulart in möglichst kurzen Zeiträumen umgesetzt werden kann.

Das Ergebnis des iterativen Prozesses ist die Bedarfsunterlage für den Typenentwurf weiterführende Schulen – schulartübergreifend, der serienmäßig an zwei und optional bis zu vier Standorten realisiert werden soll, wobei Gemeinschaftsschulen mit zwei Typenbauten in der Finanzplanung als Doppelstandort betrachtet werden. Die hierfür erforderlichen Planungsleistungen (Hochbau- und Freianlagenplanung) wurden im Juni 2025 vergeben.

2. Weiteres Vorgehen

Hinsichtlich der Planungs- und Bauleistungen für die zu errichtenden weiterführenden Schulen – schulartübergreifend werden Rahmenverträge geschlossen. Da zum Zeitpunkt der Vertragsabschlüsse noch nicht alle Baugrundstücke bekannt sein werden, werden zur Optimierung der Planungszeit zunächst schulartspezifische Bedarfsunterlagen (BU) erstellt. Darauf aufbauend wird die standortneutrale Typenplanung erstellt. Die Typenplanung wird im Fortgang um die jeweils standortspezifischen Planungsthemen ergänzt. Aus der angedachten Prozessbeschleunigung ergibt sich das Erfordernis, partiell von den Regelverfahren gem. den Ergänzenden Ausführungsvorschriften zu den AV § 24 LHO abzuweichen, bei gleichbleibender Kostensicherheit für das Land Berlin.

Der hier zur Zustimmung vorgelegte Verfahrensweg stellt sich wie folgt dar und steht in Analogie zu den vom Hauptausschuss zugestimmten Verfahren zur Errichtung von GE-Schulen (rote Nr. 2265), 2-in-1-Schulen / gestapelte Schulen (rote Nr. 0845) und Flex-MEB (rote Nr. 1183).

2.1 Haushaltsunterlagen

2.1.1 Bedarfsunterlagen - BU

Die Erstellung von Bedarfsprogrammen setzt das Vorhandensein eines Grundstücks voraus. Erst nach der Genehmigung des Bedarfsprogramms durch die Oberste Bautechnische Prüfinstanz kann die Baudienststelle die Vergabeverfahren für die Freiberuflich Tätigen (FBT) ausschreiben. Dies ist für einzelne Bauvorhaben sinnvoll. Bei den weiterführenden Schulen - schulartübergreifend handelt es sich jedoch nicht um ein singuläres Bauvorhaben, sondern um eine Baureihe eines Typenbaus. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bedarfsunterlagen (BU) sind noch nicht alle Grundstücke bekannt. Insofern bildet der schulartspezifische Bedarf an Schulplätzen in Verbindung mit den standortunabhängigen Planungsgrundlagen die wesentliche Basis der BU.

Die BU bestehen aus:

- den Angaben zu den Schularten (Gymnasium / ISS / Grundschule / Gemeinschaftsschule)
- der Anzahl der erforderlichen bzw. zu schaffenden, von der für Schule zuständigen Senatsverwaltung bestätigten Schulplätze
- **dem Raumprogramm auf Grundlage des schulartübergreifenden Raumprogramms**
- dem Raumprogramm Sporthalle, mit Angabe der erforderlichen Hallenteile
- dem Funktionsprogramm **auf Grundlage des schulartübergreifenden Funktionsprogramms**
- dem Ausstattungsprogramm auf Grundlage des **schulartübergreifenden Ausstattungskatalogs**
- dem Freiflächenprogramm auf Grundlage des **schulartübergreifenden Musterfreiflächenprogramms**
- den Hinweisen zum Planungsrahmen (z. B. Leitfaden für den Neubau von Schulen, BNB-Muster-Zielvereinbarung Silber)
- dem Kostenrahmen

Die Erarbeitung der o. g. Planungsgrundlagen obliegt der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, welche die Rolle des Bedarfsträgers ausübt und wird von dieser verantwortet. Die Unterlagen werden von dieser bei der Baudienststelle eingereicht.

2.1.1.1 Prüfung der BU

Die BU werden von der Baudienststelle auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft.

2.1.2 Standortneutrale Typen-VPU

Auf Grundlage der BU werden standortneutrale Typen-VPU aufgestellt.

Diese bestehen aus den Unterlagen gem. den Ergänzenden Ausführungsvorschriften zu AV § 24 LHO ohne die standortspezifischen Inhalte (d.h. reduziert auf die Kostengruppen 300 (Bauwerk - Baukonstruktionen), 400 (Bauwerk Technische Anlagen), 500 (Außenanlagen) anteilig, 600 (Ausstattung und Kunstwerke) sowie einem angemessenen Ansatz für die KG 700 (Baunebenkosten). Zur Berücksichtigung angemessener Ansätze der standortspezifischen Inhalte

(d.h. die Kostengruppen 200 (Herrichten und Erschließen) und 500 (Außenanlagen) anteilig) wird auf indizierte Mittelwerte bereits abgerechneter Referenzmaßnahmen zurückgegriffen.

2.1.2.1 Prüfung der Typen-VPU

Die Obersten Bautechnischen Prüfinstanzen prüfen die Typen-VPU im Rahmen ihrer Zuständigkeiten. Die Prüfung und Bestätigung der Umsetzung der fachlichen Anforderungen gem. Nr. 2.1.2.3 Abs. 2 der Ergänzenden Ausführungsvorschriften zu AV § 24 LHO bleiben hiervon unberührt.

Zur zügigen Durchführung des weiteren Verfahrens zur Aufstellung der Bauplanungsunterlagen soll, auf Basis der geprüften und genehmigten Vorplanungsunterlagen eine Projektvereinbarung zwischen den am Verfahren Beteiligten nach ABau III 1328.H F abgeschlossen werden.

Die Beteiligten verpflichten sich damit im weiteren Planungsverlauf keine wesentlichen Änderungen und/oder Ergänzungen an den genehmigten Vorplanungsunterlagen, insbesondere an den genehmigten Quantitäten und Qualitäten des Raum-, des Funktions- und des Ausstattungsprogramms (RFA) sowie an den bautechnischen Inhalten vorzunehmen.

Beteiligt sind i. d. R. die fachlich zuständigen Senatsverwaltungen, der Bedarfsträger, der Nutzer sowie die Baudienststelle.

2.1.3 Standortneutrale Typen-BPU

Auf Grundlage der Typen-VPU werden standortneutrale Typen-BPU aufgestellt. Die Typen-BPU bestehen aus den Unterlagen gem. den Ergänzenden Ausführungsvorschriften zu AV § 24 LHO ohne die standortspezifischen Inhalte (d.h. reduziert auf die Kostengruppen 300 (Bauwerk Baukonstruktionen), 400 (Bauwerk Technische Anlagen), 500 (Außenanlagen) anteilig, 600 (Ausstattung und Kunstwerke) sowie einem angemessenen Ansatz für die KG 700 (Baunebenkosten).

2.1.3.1 Prüfung der Typen-BPU

Zu den nach Maßgabe der Projektvereinbarung aufgestellten Typen-BPU soll, wie in der Novellierung der ErgAV zu den AV § 24 LHO aus dem Juni 2025 vorgesehen, eine Übereinstimmungserklärung nach ABau III 1333.H F durch die Baudienststelle abgegeben werden, die der vereinfachten und beschleunigten Prüfung durch die Oberste Bautechnische Prüfinstanz dient. Mit vorgenannter Erklärung wird die Übereinstimmung der Typen-BPU zu den geprüften Typen-VPU bestätigt. Die Prüfung und Bestätigung der Umsetzung der fachlichen Anforderungen gem. Nr. 2.1.2.3 Abs. 2 der Ergänzenden Ausführungsvorschriften zu AV § 24 LHO bleiben hiervon unberührt.

Mit dem Vorliegen der geprüften Typen-BPU ist die Veranschlagungsreife für das Typen-Gebäude ohne standortspezifische Faktoren gemäß § 24 Abs. 1 LHO gegeben.

2.1.4 Standort-BPU

Zu jedem Bauvorhaben werden separate standortspezifische BPU aufgestellt. Neben den Inhalten der Typen-BPU enthalten diese die gem. den Ergänzenden Ausführungsvorschriften zu den AV § 24 LHO erforderlichen Unterlagen zu den Kostengruppen 200 (Herrichten und Erschließen), 500 (Außenanlagen) anteilig und um die dazugehörigen Kosten der KG 700 (Baunebenkosten). Der in der Typen-Planung nicht dargestellte standortspezifische Inhalt von Standort-BPU wird hier erbracht, inkl. angemessener Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen für die Wahl des Standortes (insbes. bei Entscheidung über Sanierung oder Ersatzneubau).

2.1.4.1 Prüfung der Standort-BPU

Die Prüfung der Standort-BPU erfolgt unter Verwendung der geprüften Typen-BPU und der standortspezifischen Faktoren durch die Obersten Bautechnischen Prüfinstanzen.

Die geprüften Kosten der jeweiligen Typen-BPU werden angepasst an den aktuellen Baupreisindex übernommen.

Hinzu kommen die standortspezifischen Planungen und Kosten für die Kostengruppen 200, 500 und 700 und der Ansatz für das UV, der nach den Risiken des Grundstücks (Abriss, Schadstoffe, Bodenbeschaffenheit) bemessen wird.

2.2 Veranschlagung, Freigabe Unvorhergesehenes (UV), Prüfung Ergänzungsunterlagen (EU)

Das Prüfergebnis der Standort-BPU bildet, soweit es zum Zeitpunkt der Aufstellung des nächsten Haushaltsplanentwurfs bereits vorliegt, die Veranschlagungsgrundlage innerhalb des Sammeltitels. Veranschlagungsreife für die Typen-Gebäude ohne standortspezifische Faktoren ist bereits mit dem Vorliegen geprüfter Typen-BPU gegeben, siehe Gliederungspunkt 2.1.3.1., da diese bereits eine hinreichende Kostensicherheit für die vorgesehenen Baumaßnahmen gewährleistet. Eine weitere Befassung seitens der Obersten Bautechnischen Prüfinstanzen mit der laufenden Baumaßnahme erfolgt nicht. Für den Fall, dass es im weiteren Planungsprozess nach Genehmigung der Standort-BPU zu konzeptionellen Anpassungen und/ oder Kostensteigerungen gekommen ist, kann auf Anforderung des Bedarfsträgers oder der Baudienststelle eine fachliche Stellungnahme durch die Prüfinstanzen eingeholt werden.

Die Freigabe von UV oder die Prüfung der EU erfolgt eigenverantwortlich bei der zuständigen Baudienststelle. Die Technischen Prüfinstanzen werden über die Entsperrung des UV sowie über das etwaige Prüfergebnis der EU in Kenntnis gesetzt. Die Vorgaben der AV zu § 54 LHO bleiben davon unberührt.

3. Vergabekonzept

Bezüglich des Vergabekonzepts wird die Baudienststelle auf die erfolgreiche Verfahrensweise der bisherigen Typenbauprogramme im Land Berlin zurückgreifen:

3.1. Planungsleistungen

3.1.1 Generalplaner (GP) mit Rahmenvertrag für Typenentwurf und Implementierung

Planungsleistungen gemäß HOAI:

- Leistungen bei Gebäuden
- Leistungen der Tragwerksplanung
- Leistungen der Technischen Gebäudeausstattung
- Leistungen bei Freianlagen

Leistungsbilder in Anlehnung an die HOAI:

- Entwicklung des Typenentwurfs bis zu Typen-BPU sowie Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe an einen Generalunternehmer auf Basis einer zu erstellenden Funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB). Durch die Ausschreibung auf Basis einer FLB wird keine Prüfung von UV oder EU seitens der Technischen Prüfinstanz im Sinne der Landeshaushaltsordnung erfolgen.
- Implementierung der Typenentwürfe auf den Standorten (Standort-BPU, Qualitätsüberwachung)

Rahmenvertrag, Mengengerüst und Laufzeit:

- Mindestmenge: 2 Schulen
- Höchstmenge: 4 Schulen
- Laufzeit: 4 Jahre

Vergabeverfahren:

- Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gem. VgV i. V. m. GWB

3.1.2 Sonstige Freiberuflich Tätige (FBT)

Es werden Koordinatoren-, Sachverständigen- und Gutachterleistungen vergeben. FBT-Leistungen (nicht abschließend):

- BNB-Koordinator
- Bodengutachter
- Schadstoffgutachter
- Artenschutzgutachter
- Prüfsachverständige (für Standsicherheitsnachweis, Brandschutznachweis, GEG-Nachweis) im Zustimmungsverfahren nach § 77 BauO Bln

Vertragstyp:

- Rahmenverträge

Vergabeverfahren:

- In Abhängigkeit von der geschätzten Auftragssumme gem. UVgO respektive VgV i. V. m. GWB
- Prüfsachverständigenleistungen im Zustimmungsverfahren erfolgen im Rahmen der Direktvergabe gem. BauPrüfV

3.2 Bauleistungen

Die Baudienststelle wird Vergabepakete konzipieren, die ein schnelles und wirtschaftliches Bauen ermöglichen und Risiken minimieren:

3.2.1 Generalunternehmerleistungen (GU) mit Rahmenvertrag für alle Standorte

Leistungsumfang:

- Ausführungs- sowie Werk- und Montageplanung für die jeweiligen weiterführenden Schulen – schulartübergreifend gem. Standort-BPU
- Errichtung „schlüsselfertiger“ weiterführender Schulen – schulartübergreifend - 300 (Bauwerk - Baukonstruktionen), 400 (Bauwerk - Technische Anlagen), 500 (Außenanlagen, anteilig) und 600 (Ausstattung und Kunstwerke)

Rahmenvertrag, Mengengerüst und Laufzeit:

- Mindestmenge: 2 Schulen
- Höchstmenge: 4 Schulen
- Laufzeit: 4 Jahre

Vergabeverfahren:

- Offenes Verfahren gem. VOB/A-EU i. V. m. VgV, GWB

3.2.2 Bauleistungen als Einzelvergaben

Leistungsumfänge:

- Herrichten des Baugrundstücks, Kostengruppe 210
- Öffentliche Erschließung, Kostengruppe 220
- Nichtöffentliche Erschließung, Kostengruppe 230

Mengengerüst:

- I. d. R. 1 Baugrundstück, ggf. auch bis zu 4 Baugrundstücke

Vergabeverfahren:

- Offenes Verfahren gem. VOB/A-EU i. V. m. VgV, GWB
- Ggf. Öffentliche Ausschreibungen, wenn 80 v. H. der Auftragssumme durch die Vergabe an einen Generalunternehmer erreicht werden

In Vertretung

Prof. Petra Kahlfeldt

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

Bauen und Wohnen