

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management
Facility Management FM AL

Berlin, den 26.05.2026
+49 30 90277 3219
lelickens@ba-ts.berlin.de

2891

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, 10820 Berlin

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses

über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses Berlin

über
Senatskanzlei - G Sen -

Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA), Kapitel 9810
Deckungskreis 12 - BA Tempelhof-Schöneberg für Pauschale Schulen
Titel 73016 - 07G34, Marienfelder Schule (Grundschule): Erweiterung der Schulanlage;
12279, Erbindorfer Weg 13,
Titel 76016 - 07K02, Carl-Zeiss-Oberschule: Schulcontaineranlage; 12305, Barnetstraße
12-14
Deckungskreis 24 - BA Tempelhof-Schöneberg für Pauschale Sonstiges
Titel 76037 - Investive Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand des Bezirks
Tempelhof-Schöneberg

Antrag auf

- a) Umwidmung von Mitteln zu Gunsten der Nachfinanzierung der Maßnahme *Titel 73016, 07G34, Marienfelder Schule (Grundschule): Erweiterung der Schulanlage; 12279, Erbindorfer Weg 13*, sowie
- b) Einwilligung zur Aufhebung der Sperre der nach § 24 Absatz 3 LHO i.V.m. § 7 Absatz 1 Haushaltsgesetz 2026/2027 qualifiziert gesperrt veranschlagten Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen sowie Bericht über das Prüfergebnis der EVU gem. Nr. A. 15a) der Auflagen zum Haushalt 2026/2027, sowie

- c) Zustimmung gemäß § 24 Absatz 5 Satz 2 LHO zur Änderung des Bedarfsprogramms für die Maßnahme *Kapitel 9810 / Titel 73016, 07G34, Marienfelder Schule (Grundschule): Erweiterung der Schulanlage; 12279, Erbindorfer Weg 13*

Ansatz zu Titel 73016

abgelaufenes Haushaltsjahr:	(Ansatz 2025)	9.393.529,09 €
laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes Soll):		9.260.677,58 €
kommendes Haushaltsjahr:		xx,xx €
Ist der abgelaufenen Haushaltsjahre:		132.851,51 €
Verfügungsbeschränkungen:		Xx,xx €
aktuelles Ist:		215.893,91 €

Ansatz zu Titel 76016

abgelaufenes Haushaltsjahr:	(Ansatz 2025)	500.000,00 €
laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes Soll):		500.000,00 €
kommendes Haushaltsjahr:		Xx,xx €
Ist der abgelaufenen Haushaltsjahre:		0,00 €
Verfügungsbeschränkungen:		500.000,00 €
aktuelles Ist:		0,00 €

Ansatz zu Titel 76037

abgelaufenes Haushaltsjahr:	(Ansatz 2025)	4.000.000,00 €
laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes Soll):		4.000.000,00 €
kommendes Haushaltsjahr:		Xx,xx €
Ist der abgelaufenen Haushaltsjahre:		0,00 €
Verfügungsbeschränkungen:		500.000,00 €
aktuelles Ist:		0,00 €

Vorbemerkung

Gemäß § 4 S. 1 des Gesetzes über die Errichtung eines Sondervermögens Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA ErrichtungsG) entscheidet der Hauptausschuss des

Abgeordnetenhaus auf Vorschlag des Senats über die Mittelverwendung für Maßnahmen nach § 2 Absatz 1 SIWA ErrichtungsG.

Die Mittel für die Baumaßnahme sind nach § 24 Absatz 3 Satz 3, § 7 Absatz 1 HG 26/27 qualifiziert gesperrt veranschlagt. Die Aufhebung der Sperre bedarf zusätzlich zur Einwilligung der Senatsverwaltung für Finanzen der Einwilligung des Hauptausschusses. Darüber hinaus ist dem Hauptausschuss gemäß Nr. A. 15a) der Auflagen zum Haushalt 2026/2027 zu berichten.

Zusätzlich haben sich Bedarfsänderungen mit Gesamtkostenänderungen von 1.828.229 € (rd. 19 % der veranschlagten Gesamtkosten) ergeben, die ebenfalls der Zustimmung des Hauptausschusses bedürfen (§ 24 Abs. 5 S. 2 Hs. 2 LHO).

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat mit Schreiben vom 23.01.2026 den Bedarfsänderungen zugestimmt. FM BFL3: Verweis Entschluss BA Tempelhof-Schöneberg 19.5. hier oder an anderer Stelle?

Beschlussempfehlung

Der Hauptausschuss stimmt zu, dass die Mehrkosten bei der Maßnahme Titel 73016 Erweiterung der Schulanlage Marienfelder Schule i.H.v. 4.370.000 € wie folgt finanziert werden: Durch die Streichung der Maßnahme bei Titel 76037 Investive Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand des Bezirks Tempelhof-Schöneberg werden 4.000.000 € gegenfinanziert. 236.000 € werden von Titel 76016 O7KO2, Carl-Zeiss-Oberschule: Schulcontaineranlage zur Verfügung gestellt und für die verbleibenden 134.000 € hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg in seiner Sitzung am 19.5.2026 eine Finanzierung aus bezirklichen Kernhaushaltsmitteln für eine aus der Gesamtmaßnahme abgrenzbare Teilmaßnahme zugesagt.

Der Hauptausschuss stimmt der Freigabe der qualifiziert gesperrt veranschlagten Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen bei dieser Baumaßnahme zu und nimmt den Bericht über das Prüfergebnis der Erweiterten Vorplanungsunterlage (EVU) zur Kenntnis (§ 24 Absatz 3 Satz 3 LHO, § 7 Absatz 1 HG 26/27 und Nr. A. 15a) der Auflagen zum Haushalt 2026/2027).

Ferner stimmt der Hauptausschuss den Bedarfsänderungen für die oben genannte Maßnahme zu (§ 24 Abs. 5 S. 2 LHO).

Hierzu wird berichtet:

Der Bezirk Tempelhof Schöneberg bereitet derzeit die oben aufgeführte Baumaßnahme aus dem SIWA-Deckungskreis 12 vor, für die es einer Nachfinanzierung bedarf. Für diese Maßnahme liegen Planungsunterlagen vor, die hinsichtlich der Kosten von den im SIWA bewilligten Kostenrahmen abweichen. Die Kostenentwicklung stellt sich wie folgt dar:

Projekthistorie

Gemäß Schreiben vom 19.08.2021 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen schließt die Prüfung des Bedarfsprogrammes für die Maßnahme 07G34, Marienfelder Schule (GS): Erweiterung der Schulanlage, Kapitel/Titel: 9810/73016 mit einem geprüften Kostenrahmen von 9.600.000 € ab. Damit kam es bereits mit der Aufstellung des Bedarfsprogramms in Bezug auf den ursprünglich im SIWA angemeldeten Kostenrahmen zu einer Kostenerhöhung von 4.100.000 €. Mit Beschluss des SIWA-Lenkungsgremiums vom 30.04.2021 wurde die Nachfinanzierung der Maßnahme seinerzeit unter Einbezug der abgrenzbaren Teilmaßnahme „Neugestaltung der Außenanlagen“ bestätigt, die durch den Bezirk aus Mitteln der pauschalen Zuweisung i. H. v. 350.000 € finanziert wird und im geprüften Bedarfsprogramm daher nur nachrichtlich und nicht im genannten Kostenrahmen enthalten ist.

Dem auf dem geprüften Bedarfsprogramm basierenden Antrag auf Zustimmung zur Planänderung gem. § 24 Abs. 5 S. 2 LHO wurde seitens der Senatsverwaltung für Finanzen mit Schreiben vom 29.12.2021 zugestimmt. Der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses Berlin hat der Planänderung (RN 0565) in seiner Sitzung am 09.11.2022 ebenfalls zugestimmt.

Die im Haushaltsplan berücksichtigten Gesamtkosten i. H. v. 9.600.000 € entsprechen dem geprüften Bedarfsprogramm vom 19.08.2021 (Baupreisindex II / 2021).

Die gem. des seinerzeit geltenden Rundschreibens SenStadtWohn Z MH/ V M Nr. 1/2019 vom 16.12.2019 als Haushaltsunterlage geltende Erweiterte Vorplanungsunterlage (EVU) wurde am 15.03.2023 zur Prüfung eingereicht. Die schul- und baufachlich geprüfte EVU liegt mit Prüfdatum vom 08.11.2023 vor. Die festgesetzten Gesamtkosten betragen nunmehr 13.970.000 € (Baupreisindex III / 2023).

Zum Zeitpunkt der Prüfung der EVU wurde die interne Projektleitung vakant und die Maßnahme konnte bis zur Nachbesetzung der Stelle nicht zeitgerecht weitergeführt werden. Hierdurch sind erhebliche zeitliche Verzögerungen auch in Bezug auf die Anzeige der Mehrkosten entstanden.

Der Ansatz im SIWA-Haushaltsplan 2024 in Höhe von 9.600.000 € ist gemäß § 24 Abs. 3 Satz 3 LHO gesperrt.

Prüfergebnis der EVU und Berichterstattung i.S.d. § 24 Absatz 5 Satz 2 LHO

Die Entwicklung der Gesamtkosten stellt sich wie folgt dar:

Kosten- gruppe	Kosten gruppe	Veranschlagung im Haushaltsplan 2024 (gem. BP)	Kosten gem. EVU-Prüfung vom 08.11.2023	Differenz Haushaltsplan / EVU	davon anteilig indexbedingte Änderungen	davon anteilig konzeptbedingte Änderungen ¹⁾
-------------------	------------------	--	--	-------------------------------------	---	---

200	Herrichten, Erschließen	485.000	56.000	-429.000	0	-429.000
300	Bau- konstruktion		7.625.000	7.625.000	–	–
400	Technische Anlage		2.869.000	2.869.000	–	–
300+400	Summe Bauwerk	6.640.000	10.494.000	3.854.000	1.878.021	1.975.979
500	Freiflächen	120.000	254.000	134.000	33.940	100.060
600	Ausstattung, Kunstwerke	404.000	502.000	98.000	78.000	20.000
700	Bauneben- kosten	1.951.000	2.664.000	713.000	551.810	161.190
UV (enthalten)			654.710	654.710	183.319	471.391
	gesamt	9.600.000	13.970.000	4.370.000	2.541.771	1.828.229

¹⁾ Siehe Erläuterungen und Begründung der Mehrkosten unter der jeweiligen Kostengruppe, S. 7ff.

Die indexbedingten Mehrkosten betragen somit 2.541.771,00 € (26,48 %).

Die Kostenänderungen aufgrund von Änderungen des Bedarfsprogramms betragen 1.828.229,00 € (19,04 %).

Art und Umfang der Abweichungen vom Bedarfsprogramm zur Erweiterten Vorplanungsunterlage

Mit Fortschreibung der Planung zur Aufstellung der EVU wurden die Forderungen aus dem geprüften Bedarfsprogramm berücksichtigt. Darüber hinaus wurden weitere Flächenbedarfe identifiziert, die in dieser Form nicht im Bedarfsprogramm ausgewiesen waren. Dies betrifft insbesondere die erforderlichen Wirtschaftsbereiche und Technikflächen, die erst mit Fortschreibung der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung dezidiert beziffert werden konnten. Zudem wurde mit Entfall der Hausmeisterwohnung am ehemaligen Standort Tirschenreuther Ring 69 unter Einbezug des planungsbegleitenden Ausschusses der Ersatz der Hausmeisterwohnung im Rahmen des Erweiterungsbaus vorgesehen.

Darüber hinaus konnte der dem Bedarfsprogramm zugrunde liegende, kompakte Baukörper in der weiteren Planung nicht umgesetzt werden, da sich in dem Baufeld drei schützenswerte, vitale Bestandsbäume befinden, von denen zwischenzeitlich einer als Naturdenkmal eingestuft wurde, so dass die ursprünglich geplante Fällung der Bäume nicht mehr gegeben ist.

Zum Erhalt der Bäume, bei gleichzeitiger Anbindung an den Bestand mussten die Nutz- und Funktionsflächen neu geordnet werden, was im Endeffekt zu einem ungünstigeren Baukörper und zu einer weiteren Steigerung der Nutzungsflächen führt. Im Erdgeschoss wurde im Eingangsbereich das Niveau der Geländeoberfläche übernommen, mit dem Ziel Eingriffe in

den Wurzelbereich des Naturdenkmals ausschließen zu können. Im Compartmentbereich des Erdgeschosses wurde die Höhe des Bestandsgebäudes aus dem Jahre 1971 übernommen um im 1. Obergeschoss eine ebenerdige Anbindung an den Bestand bei gleichen Geschosshöhen realisieren zu können.

Abweichend zum genehmigten Bedarfsprogramm sind durch die vorgenannten Planänderungen die Nutzungenflächen, die Brutto-Grundflächen und der Bruttorauminhalt wie folgt gestiegen:

Tab. 1: Soll/Ist-Vergleich Flächen/ Kubus Neubau Schulgebäude

	BP geprüft	EVU eingereicht	EVU geprüft	Abweichung geprüfte EVU/BP
NUF (m ²)	1.819	2.082	2.126	+307
BGF (m ²)	2.910	3.440	3.425	+515
BRI (m ³)	11.640	12.968	12.968	+1.328

Somit erhöht sich die Nutzungsfläche um 307m² und in Folge die Bruttogeschossfläche um 515m² sowie die Gebäudekubatur um 1.328 m³. Das Verhältnis zwischen Bruttogeschossfläche und Nutzfläche (BGF/NUF) erhöht sich dabei nur leicht gegenüber dem Wert im Bedarfsprogramm von 1,60 auf 1,61, so dass auch mit den Planänderungen weiterhin ein flächeneffizienter Baukörper gegeben ist.

Die Nutzflächen gem. der geprüften EVU im Vergleich zum Bedarfsprogramm stellen sich wie folgt dar:

Tab. 2: Soll/Ist-Vergleich Nutzflächen Erweiterungsbau Schulgebäude

	BP gepr. in m ²	EVU gepr. in m ²
AU: Allgemeiner Unterrichtsbereich		
AU einschließlich Bibliotheksflächen zzgl. geforderte Ruheräume	1.490	1.543
AU: gesamt:	1.490	1.591
EF: Ergänzende Flächen		
WC Schüler*innen	100	170
TB: Teambereich		
TB einschließlich Arbeitsplätzen inkl. Lehr- und Lernmittel, zzgl. Kopierraum	201	187
WC Pädagogen zzgl. Pflegebad	28	33
Hausmeisterwohnung DG	0	75
Technik- sowie Wirtschaftsräume wurden im BP nicht bezziffert, in d. EVU Prüfung zur NUF gezählt	0	70
	1.819	2.126

Siehe Erläuterungen und Begründung der Nutzflächenerhöhung unter der jeweiligen Kostengruppe, S. 6ff.

Bei der Planung des Gebäudes wurde unter Berücksichtigung des Berliner Energiewendegesetzes KfW 40 angesetzt.

Begründung der Mehrkosten nach Kostengruppen

KG 200 - Herrichten und Erschließen

Kosten geprüftes BP v. 19.08.2021 (einschl. Uvh): 485.000 €

Infolge der Indexsteigerung ergeben sich keine Mehrkosten.

Im Zuge der Vorplanung konnten die Kosten für Herrichten und Erschließen optimiert werden. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Prüfung der EVU die Ansätze für Kostengruppe 230 (Nichtöffentliche Erschließung) in die Kostengruppe 550 (Techn. Anlagen in Außenanlagen) verschoben. Hierbei handelt es sich um die Anschlusskosten i.H.v. 240.000 € zzgl. UV = 254.000 € für die Anbindung des Erweiterungsbaus an die Wärmeversorgung des Bestandbaus, bestehend aus einer Sole-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einem Gas-Brennwert-Spitzenlastkessel.

Durch die Einsparungen bzw. die Verschiebung in eine andere Kostengruppe ergibt sich eine Minderung in der Kostengruppe 200 um 429.000 €.

Kosten KG 200 geprüfte EVU v. 08.11.2023 (einschl. Uvh): 56.000 €

KG 300 + 400 - Bauwerkkosten

Kosten geprüftes BP v. 19.08.2021 (einschl. Uvh): 6.640.000 €

Aus der Indexsteigerung ergeben sich Mehrkosten für KG 300 + KG 400 i. H. v. 1.878.021 €.

KG 300

Entsprechend der Forderung der SenBJF im geprüften Bedarfsprogramm, wurden die Flächen für die pro Etage angeordneten Foren zur Kompensation fehlender Bibliotheksflächen im Bestand einschließlich der zugehörigen Verkehrsflächen vergrößert.

Weiterhin ist im Erweiterungsbau pro Etage ein Ruheraum von je 12m² als Kompensation für die im Altbau fehlenden Ruheräume vorgesehen worden. Diese Flächen wurden im Rahmen der Prüfung des Bedarfsprogramm zwar gefordert, sind jedoch nicht in die Prüfsumme der Nutzungsfläche eingeflossen. Die Nutzungsfläche für Allgemeinen Unterricht erhöht sich hierdurch um 48 m² für die Ruheräume und um weitere 53 m² für Bibliotheks- und Leseflächen in den Foren.

Der ursprünglich kompakt geplante Baukörper musste aufgrund der drei zu erhaltenden, geschützten Bestandsbäume unter Beibehaltung der Anbindung an den Bestandsbau umgeplant werden, um die Belange des Naturschutzes erfüllen zu können. Hierdurch wird die flächeneffiziente Anordnung der Nutzflächen erschwert und in Folge erhöhen sich die Verkehrsflächen leicht.

Durch die Vergrößerung der Foren, die Schaffung der Ruheräume und die Umplanung des Baukörpers aufgrund der naturschutzrechtlichen Belange vergrößert sich die Nutzfläche für den allgemeinen Unterricht um insgesamt 101 m².

Mit dem geprüften Bedarfsprogramm wurden die Nebennutzflächen für Sanitärräume pauschal mit 128 m² (100 m² EF + 28 m² TB) bestätigt. Entsprechend der schulfachlichen Planungsvorgaben für Sanitäranlagen in Schulen war dieser Wert zu gering angesetzt. Zudem wurde im Bedarfsprogramm ein Pflegebad gefordert, welches jedoch flächenmäßig in der Prüfung nicht erfasst wurde. Entsprechend der aktuellen Objektplanung aufgrund der Planungsvorgaben zzgl. des Pflegebades ergibt sich eine Nebennutzfläche für die Sanitäranlagen i. H. v. 203 m² (170 m² + 33 m² TB), mithin eine Erhöhung um 75 m².

Mit Abriss des Schulgebäudes am Tirschenreuther Ring 69 entfällt die dortige Dienstwohnung für den Schulhausmeister. Der Ersatz der Wohnung am Standort Erbendorfer Weg 13 erhöht die Nutzungsfläche um weitere 75 m².

In der im bestätigten Bedarfsprogramm ausgewiesenen Summe der Nutzungsflächen waren die für das Gebäude erforderlichen Wirtschaftsbereiche (Putzmittelraum je Etage, Raum für Reinigungspersonal und Haustechnikräume) nicht enthalten. Diese für die Nutzung des Gebäudes unabdingbaren Räume erhöhen die geprüfte Nutzungsfläche um 70m².

Der Teambereich konnte bei gleichem Funktionsangebot durch eine optimierte Planung um 14 m² reduziert werden.

Mit Inkrafttreten der Änderung zum EWG Berlin am 11.09.2021 wurden die gesetzlichen Vorgaben für neu zu errichtende Gebäude deutlich verschärft. Gegenüber der Planungsgrundlage des geprüften Bedarfsprogramms wurde nunmehr der KfW-Effizienzhaus-40-Standard berücksichtigt. Hierdurch ergeben sich stärkere Bauteildicken der Gebäudehülle und erhebliche Mehrkosten infolge höher dämmender Konstruktionen.

Durch die erhöhte Nettoraumfläche und die stärkeren Außenbauteile erhöht sich die Bruttogeschossfläche um 515 m² und der Brutto-Rauminhalt um 1.328 m³.

Infolge der Erhöhung der BGF ergäben sich bezogen auf den Kennwert des geprüften Bedarfsprogramms (Stand II/2021) für die Bauwerkskosten *Baukonstruktion (KG 300)* Mehrkosten i.H.v. 1.175.120 € (6.640.000 € / 2.910 m² = 2.282 €/m² x 515 m²) bzw. indiziert auf den Stand der geprüften EVU (Stand III/2023) Mehrkosten i.H.v. 1.507.382 € (1.175.120 €

x 160,6 / 125,2). Real ergeben sich durch die vorgenannten Punkte Mehrkosten i.H.v. 1.498.979 €.

KG 400

Aus den Flächenerhöhungen sowie den erhöhten energetischen Standards nach Novellierung des EWG Berlin am 11.09.2021 resultieren ebenfalls Mehrkosten bei den technischen Anlagen.

Zur Einhaltung der raumlufthygienischen Anforderungen wurden Simulationen verschiedener Systeme durchgeführt. Im Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung gewählt. Diese Geräte bieten zudem die Option, das Gebäude passiv aus dem Solenetz der Erdwärmesonden zu kühlen. Dies führt in den Sommermonaten gleichzeitig zur thermalen Regeneration der geologischen Schichten, aus denen im Winter die Wärme entnommen wird. Hierbei wurden die Umweltschadenskosten sowie prognostizierte Energiepreissteigerungen berücksichtigt. Im Ergebnis entstehen höhere Investitionskosten i. H. v. ca. 225.000 €, die jedoch durch geringere Nutzungskosten kompensiert werden.

Entsprechend der Novellierung des EWG Berlin wurde eine PV-Anlage auf dem Flachdach vorgesehen, über die ein Großteil des Strombedarfs gedeckt wird. Hierdurch entstehen höhere Investitionskosten i. H. v. 252.000 €.

Insgesamt erhöhen sich die Bauwerkskosten (KG 300 + KG 400) bedarfsbedingt um 1.975.979 €.

Kosten KG 300 + KG 400 geprüfte EVU v. 08.11.2023 (einschl. Uvh): 10.494.000 €

KG 500 - Kosten der Außenanlagen

Kosten geprüftes BP v. 19.08.2021 (einschl. Uvh): 120.000 €

Aus der Indexsteigerung ergeben sich Mehrkosten von 33.940 €.

Die Kosten der Außenanlagen beschränken sich auf die technischen Einbauten in den Außenanlagen. Darüber hinaus wurden im Rahmen der EVU-Prüfung jedoch, wie unter KG 200 beschrieben, für den Erweiterungsbau anteilige Kosten der Nichtöffentlichen Erschließung (KG 230), i.H. von 240.000 €, in die Kosten der Außenanlagen (KG 550) verschoben.

Die Garten- und Landschaftsbauarbeiten wurden gemäß Beschluss des SIWA-Lenkungsgremiums vom 30.04.2021 als klar abgrenzbare Teilmaßnahme in einer gesonderten Investitionsmaßnahme des Bezirks berücksichtigt und sind daher nicht in der KG 500 enthalten.

Zzgl. UV ergeben sich in KG 500 Kosten i. H. v. 254.000 €.

Kosten KG 500 geprüfte EVU v. 08.11.2023 (einschl. Uvh): 254.000 €

KG 600 - Kosten der Ausstattung Und Kunst am Bau

Kosten geprüftes BP v. 19.08.2021 (einschl. Uvh): 404.000 €

Aus der Indexsteigerung ergeben sich Mehrkosten von 78.000 €.

Die Ausstattungskosten wurden entsprechend der Prüfauflagen zum Bedarfsprogramm detailliert nachgewiesen und mit 380.000 € zzgl. 0,5 % der Bauwerkskosten für Kunst am Bau beziffert.

Somit ergibt sich gegenüber dem geprüften Bedarfsprogramm eine bedarfsbedingte Kostensteigerung von 20.000 € (98.000 € - 78.000 €).

Kosten KG 600 geprüfte EVU v. 08.11.2023 (einschl. Uvh): 502.000 €

KG 700 - Baunebenkosten

Kosten geprüftes BP v. 19.08.2021 (einschl. Uvh): 1.951.000 €

Aus der Indexsteigerung ergeben sich Mehrkosten von 551.810 €.

Infolge der Erhöhung des unter KG 200 bis KG 600 beschriebenen Änderungen erhöhen sich Baunebenkosten bedarfsbedingt anteilig um 161.190 € (713.000 € - 551.810 €).

Kosten KG 700 geprüfte EVU v. 08.11.2023 (einschl. Uvh): 2.664.000 €

Vorschläge zur Nachfinanzierung

Als Ausgleich für die indexbedingten und konzeptionellen Mehrkosten in Höhe von insgesamt 4.370.000 € bitte ich um Heranziehung der Mittel aus den nachfolgenden Titeln. Das SIWA-Lenkungsgremium hat in der 21. Sitzung am 03.11.2025 der Umwidmung bereits zugestimmt.

76016 - 07K02, Carl-Zeiss-Oberschule: Schulcontaineranlage; 12305, Barnetstraße 12-14

Mit Schreiben vom 14.10.2025 an den Vorsitzenden des Hauptausschusses habe ich zur Nachfinanzierung von zwei anderen Maßnahmen (Titel 76010 und Titel 76011) die Streichung der o.g. Maßnahme und entsprechende Umwidmung der Mittel bereits beantragt. Der entsprechende TOP wurde in der Sitzung des Hauptausschusses am 12.11.2025 behandelt. Wie in dem Antrag ausgeführt, soll aus dem Gesamtansatz des Titels 76016 in Höhe von 500.000 € der Betrag von insgesamt 264.000 € für die Maßnahmen „76010: 07G32, Bruno-H.-Bürgel (GS), Schulcontaineranlage“ und „76011: 07G37, Ikarus-Grundschule (GS), Schulcontaineranlage“ umgewidmet werden.

Damit verbleibt in Titel 76016 noch ein Restbetrag i.H.v. 236.000 €, der nun für die Nachfinanzierung der Maßnahme „73016 - 07G34, Marienfelder Schule (Grundschule): Erweiterung der Schulanlage; 12279, Erbendorfer Weg 13“ herangezogen werden soll.

Tab. 2: Mittelumwidmung Titel 76016

Titel 76016	07K02, Carl-Zeiss-Oberschule: Schulcontaineranlage; 12305, Barnetstraße 12-14	500.000 €
Titel 76010	07G32, Bruno-H.-Bürgel (GS), Schulcontaineranlage	127.000 €
Titel 76011	07G37, Ikarus-Grundschule (GS), Schulcontaineranlage	137.000 €
Titel 73016	07G34, Marienfelder Schule (Grundschule): Erweiterung der Schulanlage; 12279, Erbendorfer Weg 13	236.000 €

Die Containeranlage für die Carl-Zeiss-Oberschule wird nicht mehr benötigt, da die Schule durch organisatorische Maßnahmen auf die Räumlichkeiten verzichten kann.

76037 - Investive Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand des Bezirks Tempelhof-Schöneberg

Darüber hinaus bitte ich um Heranziehung des Ansatzes aus Titel 76037 „Investive Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg“ im Deckungskreis 24 in Höhe von 4.000.000 €.

Diese Mittel sind für die ursprünglich dafür vorgesehenen Maßnahmen verzichtbar. Hier befanden sich zwar Projektanträge für mehrere Einzelmaßnahmen im Rathaus Schöneberg (u.a. Ertüchtigung Brandabschnittstüren, barrierefreie Umrüstung, energetische Maßnahmen) in interner Abstimmung. Diese konnten jedoch aus maßgeblich zwei Gründen nicht in die Umsetzung gebracht werden:

In den Jahren 2022 und 2023 lag der Fokus der Baudienststelle Hochbau in der Erfüllung der Leitlinie für den Schulbauunterhalt. Zudem bestand zu dieser Zeit bereits ein erhebliches Personaldefizit in der Arbeitsgruppe *Technische Gebäudeausrüstung*, sodass von dieser keine neuen Maßnahmen aus dem Titel 76037 vorbereitet und umgesetzt hätten werden können.

Zudem waren die aus dem Titel 76037 zur Verfügung stehenden Mittel zu gering bemessen, um daraus für das Rathaus Schöneberg sinnvolle Bauabschnitte generieren zu können. Dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ist es nun gelungen, die Sanierung des Rathauses Schöneberg mit sechs separaten Bauabschnitten mit jeweils mindestens 12 Mio. € in der gezielten Zuweisung des Investitionsprogramms 2025-2029 anzumelden. Gemäß Schreiben von SenFin vom 19.06.2025 bezüglich der Festsetzung der Zuweisung für Investitionen für die Haushaltsjahre 2026/2027 sind für die ersten beiden Bauabschnitte Jahresraten für 2026 bis 2029 vorgesehen.

Damit wird meines Erachtens der Zweck des Titels 76037 *Investive Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg* gewahrt, auch wenn hierfür nun eine andere Finanzierungsoption gezogen wird.

Separate Investitionsmaßnahme aus der pauschalen Zuweisung

Zur Deckung des Mehrbedarfs für die Erweiterung der Marienfelder Grundschule in Höhe von 4.370.000 € fehlen trotz der Heranziehung der beiden SIWA-Titel 76016 und 76037 weitere 134.000 €. Ich biete an, diesen Fehlbetrag mit bezirklichen Mitteln aus der pauschalen Zuweisung der Investitionsplanung zu decken. Hierfür sollen analog zu den Garten- und Landschaftsbauarbeiten, die mit Beschluss des SIWA-Lenkungsgremiums vom 30.04.2021 als klar abgrenzbare Teilmaßnahme in einer gesonderten Investitionsmaßnahme des Bezirks berücksichtigt wurden (Kap. 3701 / Titel 71301), die Kosten für die KG 500 gemäß geprüftem Bedarfsprogramm in Höhe von 120.000 € plus die sich aus der Indexsteigerung ergebenden Mehrkosten in Höhe von 33.940 € ebenfalls in eine gesonderte Investitionsmaßnahme des Bezirks überführt werden.

Ich bitte, meinen Vorschlägen zuzustimmen, da der Bezirk über keine weiteren Finanzierungsmöglichkeiten verfügt.

Notwendigkeit der Maßnahme

Die Schulerweiterung der Marienfelder Grundschule wird dringend benötigt, um den Schulplatzbedarf in der Region Marienfelde zu decken.

Nachteile bei Verzicht der Maßnahme

Bei Verzicht auf die Maßnahme würde sich das schulfachliche Defizit im Bezirk Tempelhof-Schöneberg um rund 144 Schulplätze erhöhen. Zudem sind für die Maßnahme bereits Bauvorbereitungsmittel verausgabt worden und die Planer sind vertraglich gebunden. Sollte die Maßnahme nicht umgesetzt werden können, ginge dies nicht ohne wirtschaftlichen Schaden für das Land Berlin.

Nutzungskosten und Wirtschaftlichkeit

In der Vor- bzw. Planungsphase wurden folgende Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durchgeführt:

- Minimierung der baulichen Eingriffe in das bereits sanierte Bestandsgebäude
- Variantenvergleich Vorentwurf
- Optimierung des Raumprogramms für den Erweiterungsbau
- Vergleich Holztafelbau / Massivbau Außenwände

- Forum / Loggia
- Lüftungskonzept

Der geplante Abbruch des nicht mehr sanierungsfähigen Hortgebäudes wurde bereits im Rahmen des Bedarfsprogramms von der baufachlich zuständigen Prüfbehörde zustimmend zur Kenntnis genommen.

Das Formblatt Betriebskosten- und Instandsetzungskosten (ABau III 1323. H F) wurde zur Prüfung der EVU eingereicht und laut Prüfvermerk von SenStadt VI MH 25 vom 08.11.2023 mit den entsprechenden Berechnungen zu Betriebskosten einschl. Instandsetzungskosten nachvollziehbar untersetzt.

Darstellung der fiktiven Kosten

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 Rundschreiben h19 Nr. 2132 vom 23.01.2025 wird die Indizierung für Hochbaumaßnahmen auf Basis des Durchschnittswertes der Jahre 2020-2024 mit jährlich 8,1 % angegeben. Laut aktuellem Terminplan des Objektplaners ist die Fertigstellung der Maßnahme 2028 avisiert.

Die Zeitspanne bis zur Fertigstellung liegt damit bei geschätzt drei Jahren.

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

$$3 \text{ Jahre} \times 8,1\% = 24,3 \%$$

$$13.970.000 \text{ €} \times 0,243 = 3.394.710 \text{ €}$$

Die Gesamtkosten würden sich aufgrund der fiktiven Hochrechnung von 13.970.000 € um 3.394.710 € auf theoretisch 17.364.710 € erhöhen. Der zugrunde liegende Index beinhaltet die extremen Baukostensteigerungen im Zuge der Corona-Pandemie und der Ukraine-Krise und es steht zu erwarten, dass die zukünftigen Indexsteigerungen moderater ausfallen werden.

Finanzierung

Die Maßnahme ist Gegenstand des SIWA-Haushaltsplans. Die im Haushaltsplan berücksichtigten Gesamtkosten i. H. v. 9.600.000 € entsprechen dem geprüften Bedarfsprogramm vom 19.08.2021. Die mit der geprüften EVU festgesetzten Gesamtkosten betragen 13.970.000 €. Zur Deckung des Mehrbedarfs in Höhe von 4.370.000 € wird der vorliegende Antrag gestellt.

Anlage für Hochbaumaßnahmen

Anlage 1: Vordruck ABau III 1323. H F

Ergänzende Anlagen zur Wirtschaftlichkeit

keine

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Eva Majewski Sparacino

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung und Facility Management