

Senatsverwaltung für Inneres und Sport
ZS D 2 Moe - 8942-0003/2025-0002

Berlin, 15. August 2026
9(0)223-2854
torsten.moebis@seninnsport.
berlin.de

3096

An
den Vorsitzenden des Hauptausschusses

über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über
Senatskanzlei - G Sen -

Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA)
Deckungskreis 44 - Innere Sicherheit
Titel 84026 - Zuschuss an das SILB für die Sanierung Dienstgebäude Jüterboger Straße
(Kfz- Zulassungsstelle/LABO)
Antrag auf Deckung von Mehrkosten in Höhe von 990.934 € zu Lasten der allgemeinen
Verstärkungsreserve

rote Nummer/n:

Vorgang:

Ansätze:

abgelaufene Haushaltsjahre (Ansatz 2019):	20.000.000,00 €
laufendes Haushaltsjahr (Fortgeschriebenes Soll):	13.866.138,93 €
kommendes Haushaltsjahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltsjahre:	6.133.861,07 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
aktuelles Ist (Stand 28.07.2026)	0,00 €

Gesamtausgaben: 20.990.934,00 €

Vorbemerkung:

Gemäß § 4a Absatz 1 Satz 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.

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss stimmt der Finanzierung des Mehrbedarfs der Maßnahme „Zuschuss an das SILB für die Sanierung Dienstgebäude Jüterboger Straße (Kfz-Zulassungsstelle/LABO)“ bei Titel 84026 in Höhe von 990.934 € zu Lasten der allgemeinen Verstärkungsreserve zu und nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Für die Maßnahme Grundsanierung des Dienstgebäudes Jüterboger Str. (Kfz-Zulassungsstelle) sind Mittel in Höhe von 20.000.000 € bei Titel 84026 seit 2019 im SIWA veranschlagt. Nunmehr liegt eine Ergänzungsunterlage mit festgesetzten Gesamtkosten in Höhe von 20.990.934 € vor. Diese liegen damit um 990.934 € (4,95 %) höher als die ursprüngliche Planung. Ursächlich für die Kostenänderung ist eine inhaltliche Planänderung im Sinne des § 24 Absatz 5 Satz 2 LHO. Das 3. Obergeschoss der Immobilie soll, anders als zunächst vorgesehen, nicht mehr durch die KfZ-Zulassungsstelle/LABO genutzt werden, weshalb Umplanungen mit dem Ziel anderweitiger Büroraumnutzungen erforderlich sind. Die Mehrkosten, die auf diese Planungsänderungen zurückzuführen sind, betragen weniger als 10 % der Gesamtkosten, daher ist eine Zustimmung des Hauptausschusses nicht erforderlich. Die Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen ist mit Schreiben vom 20.07.2026 erfolgt.

Weder ein Ausgleich innerhalb des SIWA-Portfolios der Senatsverwaltung für Inneres und Sport noch eine SIWA-Sonderzuführung aus dem Einzelplan 05 sind möglich. Daher wird beantragt, die entstehenden Mehrkosten aus der allgemeinen SIWA-Verstärkungsreserve zu finanzieren.

Aufgrund der Dringlichkeit wurde ein schriftliches Umlaufverfahrens beim SIWA-Lenkungsgremium initiiert. Das SIWA-Lenkungsgremium hat im schriftlichen Umlaufverfahren vom 27.07.2026 einstimmig zugestimmt.

Die Kostenberechnung aus 2022 schloss mit Gesamtausgaben in Höhe von 20.000.000 € ab. Mit den SIWA-Mitteln wurden und werden folgende Maßnahmen ausgeführt:

- Innenräumliche bereichsweise Anpassungen mit statischen Ertüchtigungen,
- Erneuerung aller technischen Anlagen (Heizungsanlage, Sanitäranlagen, Elektroinstallation, Lüftungsanlage),
- Erneuerung der Sanitärbereiche und Teeküchen,
- Einbau eines zusätzlichen Aufzugs nebst Austausch des bestehenden Aufzuges,
- Erfüllung von Brandschutzstandards,
- vollständige Erneuerung der Fußböden, Türen, Decken und Wandoberflächen,
- Rückbau schadstoffhaltiger Bauteile.

Ursprünglich war geplant, die Sanierung bei laufendem Betrieb auszuführen. Als deutlich wurde, dass dies zu erheblichen Einschränkungen des Dienstbetriebs führen würde, entschieden sich BIM GmbH und LABO gemeinsam für die sogenannte Drehscheiben-/Containerlösung. Der Freizug/Umzug vom Dienstgebäude Jüterboger Straße in die Drehscheiben bzw. Container (auf demselben Gelände) und Dienstgebäude Ferdinand-Schulze-Straße (2. Standort der Zulassungsstelle) erfolgte im Februar 2024. Die Baumaßnahmen im Hauptgebäude begannen im März 2024.

Aufgrund von massiven Problemen mit dem Abbruchgewerk, die zur Kündigung des Gewerkes führten, kam es zu ersten zeitlichen Verzögerungen. Ferner hatte das LABO im Sinne des Auflagenbeschlusses Nr. 3 zum HG 2024/2025 und der damit verbundenen Aufforderung, den öffentlichen Flächenverbrauch zu reduzieren und Verdichtungskonzepte zu entwickeln, die bisherigen Nutzungsplanungen kritisch geprüft mit dem Ergebnis der Abmietung des 3. OG im Dienstgebäude Jüterboger Straße. Hierdurch verringern sich die künftigen monatlichen Gesamtkosten für Miete und Betriebs-/Nebenkosten um 28.670,05 € (jährlich 344.040,60 €, auf 10 Jahre betrachtet 3.440.406 €). Die freigewordenen Flächen können für Verwaltungen, die bislang in externen Gebäuden untergebracht waren, verwendet werden. Bei der Aufstellung des Haushaltsplans 2026/2027 konnten die reduzierten FM-Kosten bereits berücksichtigt werden.

Die Mehrausgaben kommen zustande, da die Abmietung des 3. OG im Frühjahr 2025 zu einem Zeitpunkt der Bauphase erfolgte, der zu erheblichen (Umplanungs-)Mehrkosten

führte, die sich im Zeitablauf jedoch als wirtschaftlich erweisen werden. Aufgrund der zeitlichen Verzögerungen durch die Folgen aus der Abmietung des 3. OG (zusätzliche Honorare TGA-Planer, Architekten, Statiker, Mehrkosten durch Firmen, deren Baubeginn verzögert erfolgte, Materialpreisteigerungen etc.) entstehen über das Gesamtvolumen von 20.000.000 € hinaus Mehrausgaben von rd. 990.934 €, für die eine Mittelverstärkung erforderlich ist, um die Baumaßnahme planmäßig beenden zu können. Die Abmietung war ursprünglich nicht vorgesehen und bedingt nunmehr durch die verringerte Fläche inhaltliche Plananpassungen in den darunter liegenden Etagen mit entsprechenden Mehrausgaben.

Darstellung der Kostenänderung nach Kostengruppen:

	Auftragsvolumen gemäß Kostenberechnung BIM aus 2022 Betrag (brutto)	Kostensteigerung gemäß Unterlage BIM vom 02.03.2026 Betrag (brutto)
KG 200 Herrichten und Erschließen	12.174 €	
KG 300 Bauwerk - Baukonstruktionen	6.792.239 €	86.000 €
KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen	5.315.051 €	294.517 €
KG 700 - Honorare	3.200.000 €	149.127 €
KG 500 Außenanlagen und Freiflächen	382.821 €	
Anmeldung von Mehrkosten durch Firmen, deren Baubeginn verzögert wurde Materialpreisteigerungen, Lohnkostensteigerungen, Gewinnausfälle		130.000 €
Verlängerung der Baustelleneinrichtung		149.105 €
Zwischenbetrag (brutto)	15.702.285 €	808.749 €
Projektsteuerungspauschale BIM 5,5%	863.626 €	44.481 €
zuzügl. MwSt	164.089 €	8.451 €
Zwischensumme	16.730.000 €	861.682 €
zuzüglich 13 - 15 % für Unvorhergesehenes	2.200.000 €	129.252 €

Gesamtbetrag (brutto) inkl. Projektsteuerungspauschale	18.930.000 €	990.934 €
Herrichtung der Drehscheibe Ferdinand-Schultze-Str	1.070.000 €	
Gesamt JÜ3 Haus + Drehscheibe FSS	20.000.000 €	
SIWA Mittel	20.000.000 €	
beantragter Betrag aus der SIWA-Verstärkungsreserve:		990.934 €

Die Baumaßnahme kann nach derzeitiger Planung im Herbst 2027 abgeschlossen werden.

Die Mehrkosten durch Umplanung/Umbauten nach Abmietung des 3. OG in Höhe von 990.934 € werden im Folgenden erläutert:

Kostengruppe 300

Mehrausgaben durch veränderte Wandstellungen, Wandöffnungen, Wandverschlüsse, neue Durchbrüche, Fliesenarbeiten für zusätzliche Sanitärbereiche abzüglich Wegfall Linolbelag, Trockenbau für zusätzliche Sanitärbereiche, Estrich für zusätzliche Sanitärbereiche, Deckenverstärkung Raum 203 (wegen Einbau von Stahlschränken)

Kostengruppe 400

KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen

Mehrausgaben bei sanitär- und lufttechnischen Anlagen, Mehrbedarf für Ports und Steckdosen wegen Verdichtung bei der Belegung der Büros

Kostengruppe 700

Mehrausgaben für Nachtragshonorare Statiker, Prüfstatiker, TGA-Planer und Prüfer Brandschutz. Aufgrund der Planungsänderungen Nachtrag zum Bauantrag erforderlich

Baustelleneinrichtung

Verlängerung für die Baulogistik und für die Bauheizung. (Durch die bauliche Verzögerung musste eine Bauheizung eingerichtet werden. Geplant war ursprünglich, die Heizungsanlage schon für den Winter 2025 / 2026 als Bauheizung in Betrieb zu nehmen.

Aufgrund der fehlenden Vorarbeiten konnten die Arbeiten an der Heizung nicht rechtzeitig durchgeführt werden. Daher musste eine separate Bauheizung installiert werden).

Notwendigkeit der Maßnahme / Nachteile bei Verzicht der Maßnahme / Wirtschaftlichkeit

Die Maßnahme besitzt eine besondere Priorität und Notwendigkeit. Damit seitens der BIM GmbH auch weiterhin (Teil-)Aufträge für die Baumaßnahme vergeben werden können, ist die Sicherung der Ausfinanzierung der Maßnahme dringend erforderlich. Der Abschluss der Grundsanierung im Herbst 2027 ist dringend angezeigt, um weitere zeitliche Verzögerungen zu vermeiden. Mit dem Abschluss der Sanierung des Gebäudes stehen nicht nur dem LABO zeitgemäße, den Erfordernissen von Barrierefreiheit, Brandschutz entsprechenden Räumlichkeiten zur Verfügung. Die BIM GmbH kann zu diesem Zeitpunkt Nachmieter für das abgemietete 3. OG suchen und somit bislang angemietete Flächen abmieten.

In Vertretung

Christian Hochgrebe

Senatsverwaltung für Inneres und Sport