



1772

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin 10360 Berlin (Postanschrift)
An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses

über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von
Berlin

über
die Senatskanzlei - G Sen -

Geschäftszeichen (bitte angeben)
SchulSp C
Herr Litke
Tel. +49 30 90296-3714
christian.litke@lichtenberg.berlin.de
elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Alt-Friedrichsfelde 60, 10315 Berlin

17.06.2024

Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA VII) - Rote Nr. 1354-1

Antrag auf Einwilligung zur Aufhebung der Sperre der nach § 24 Absatz 3 Satz 3 LHO i.V.m. § 8 Abs. 1 Haushaltsgesetz 2024/2025 qualifiziert gesperrt veranschlagten Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen sowie Bericht über das Prüfergebnis der BPU gem. Nr. A. 17a) und Nr. A. 10 der Auflagen zum Haushalt 2024/2025 für die Maßnahme

Kapitel: 9810 - SIWA, Deckungskreis 16
Titel: 76020 - 11G06, Adam-Ries-Schule: Errichtung eines Interimsstandortes; 10315, Alt-Friedrichsfelde 66

Vorgang: 40. Sitzung des Abgeordnetenhauses am 14. Dezember 2023
Drucksache 19/1350 (A. 10 und 17a)

Ansatz zu Titel 76020

abgelaufenes Haushaltsjahr		0,00 €
laufendes Haushaltsjahr (Ansatz 2024):		1.670.000,00 €
kommendes Haushaltsjahr:		0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltsjahre:		
		0,00 €
Verfügungsbeschränkungen:		
		1.670.000,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 05.06.2024)		0,00 €
Gesamtkosten gem. Kostenschätzung aus 2023		
		1.670.000,00 €
Gesamtkosten lt. geprüfter BPU vom 20.11.2023:		
		1.874.000,00 €

§ 8 Absatz 1 Haushaltsgesetz 2024/2025 - Gesetzliche Sperre:

„(1) Zur Aufhebung einer Sperre gemäß § 24 Absatz 3 Satz 3 der Landeshaushaltsordnung bedarf es bei Baumaßnahmen mit einem Gesamtkostenrahmen von über 1.000.000 Euro zusätzlich zur Einwilligung der für Finanzen zuständigen Senatsverwaltung der Einwilligung des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses, sofern die Prüfung der Unterlagen nach § 24 Absatz 1 der Landeshaushaltsordnung ergibt, dass der Rahmen der bei Veranschlagung dargelegten Gesamtkosten überschritten wird.“

Auflage Nr. 10 - zum Doppelhaushaltsplan 2024/2025:

„Der Senat wird aufgefordert, die im § 31 LHO und AV § 31 LHO vorgeschriebenen Angaben zu den Folgekosten von Investitionsmaßnahmen - wo immer möglich auf Basis einer Lebenszyklusbetrachtung - künftig in den Erläuterungen zu den einzelnen Maßnahmen im Haushaltsplan abzudrucken. Sollten die Bauplanungsunterlagen (BPU) und die Folgekostenabschätzung zum Termin der Drucklegung im Ausnahmefall noch nicht vorliegen, so sind die entsprechenden Angaben dem Hauptausschuss in geeigneter Form in einer gesonderten Vorlage vorzulegen.“

Auflage Nr. 17a - zum Doppelhaushaltsplan 2024/2025:

„Die Veranschlagungen nach § 24 Abs. 3 LHO sind zukünftig auf einzelne Ausnahmefälle zu beschränken.

a) Im Falle des Erfordernisses einer Einwilligung des Hauptausschusses gemäß § 7 Abs. 1 HG 2024/2025 muss der Bericht das Prüfergebnis der BPU erläutern und eine Darstellung der zu erwartenden Nutzungskosten (Betriebs- und Instandsetzungskosten gemäß Vordruck SenStadtWohn III 1323.H F; dort wo keine Kostenrichtwerttabellen von SenStadtWohn vorhanden sind, können ersatzweise normierte Richtkostenvergleichswerte verwendet werden) und daraus abgeleitet eine Bestätigung der Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme enthalten. Sofern in den Titel-erläuterungen ausnahmsweise noch nicht dargelegt, sind in dem Bericht auch die Notwendigkeit der Baumaßnahme zu begründen und der Berlin bei einem Verzicht auf die Baumaßnahme erwachsende Nachteile darzustellen.

Betragliche Abweichungen sind synoptisch darzustellen und zu begründen.“

§ 24 Abs. 3 und Abs. 5 LHO:

„(3) ¹Ausnahmen von den Absätzen 1 und 2 sind nur zulässig, wenn es im Einzelfall nicht möglich ist, die Unterlagen rechtzeitig fertigzustellen, und aus einer späteren Veranschlagung Berlin ein Nachteil erwachsen würde. ²Die Notwendigkeit einer Ausnahme ist in den Erläuterungen zu begründen. ³Die Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen für Maßnahmen, für welche die Unterlagen noch nicht vorliegen, sind gesperrt.“

„(5) ¹Baukosten sind vor Veranschlagung auf den voraussichtlichen Fertigstellungszeitpunkt jährlich um die durchschnittlichen statistischen Baukostensteigerungen der letzten fünf Jahre fortzuschreiben. ²Nach 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 der Freigabe der qualifiziert gesperrt veranschlagten Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen bei dieser Baumaßnahme zu und nimmt den Bericht über das Prüfergebnis der Bauplanungsunterlage zur Kenntnis (§ 24 Absatz 3 Satz 3 LHO, § 8 Absatz 1 HG 24/25, Nr. A. 10 und Nr. A. 17a) der Auflagen zum Haushalt 2024/2025).

Ferner stimmt der Hauptausschuss einer Entnahme aus der SIWA-Verstärkungsreserve zentraler Schulbau Titel 9810/ 97131 in Höhe von 204.000 € zur Ausfinanzierung der Gesamtkosten der Baumaßnahme zu.

Hierzu wird berichtet:

Vorbemerkung

Die Mittel für die Baumaßnahme sind nach § 24 Absatz 3 Satz 3 LHO, § 8 Absatz 1 HG 24/25 gesetzlich und qualifiziert gesperrt veranschlagt. Die Aufhebung der Sperre bedarf zusätzlich zur Einwilligung der Senatsverwaltung für Finanzen die des Hauptausschusses.

Darüber hinaus ist dem Hauptausschuss gemäß Nr. A. 17a) der Auflagen zum Haushalt 2024/2025 zu berichten.

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat mit Schreiben vom 07.06.2024 den Bedarfsänderungen, aus denen Gesamtkostenänderungen von 158.000 € (rd. 9,5 % bzw. bis zu 10 % der veranschlagten Gesamtkosten) resultieren, zugestimmt (§ 24 Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 1 LHO).

1. Ausgangssituation

Die Baumaßnahme „11G06, Adam-Ries-Schule: Errichtung eines Interimsstandortes; 10315, Alt-Friedrichsfelde 66“ wurde 2023 im Rahmen des Revisionsergebnisses zum Investitionsprogramm 2023-2027 durch die Senatsverwaltung für Finanzen im SIWA VII veranschlagt.

Da zum Zeitpunkt der Veranschlagung im Haushaltsplan keine Bauplanungsunterlage vorlag, ist der Ansatz nach § 24 Abs. 3 Satz 3 LHO gesetzlich gesperrt.

Eine von der Serviceeinheit Facility Management des Bezirksamts Lichtenberg von Berlin geprüfte Bauplanungsunterlage 20.11.2023 mit einer Gesamtsumme von 1.874.000 liegt vor. Die Kosten für die Erstellung der BPU wurden aus bezirkseigenen Mitteln finanziert. Die Gesamtkosten der Maßnahme erhöhen sich gegenüber der erstmaligen Veranschlagung im SIWA i.H.v. 1.670.000 € um 204.000 € (rd. 12,2%) auf 1.874.000 €.

Die Veranschlagung basierte auf einer in 2023 vorgenommenen Kostenschätzung, welche auf Erfahrungswerten für bereits errichtete temporäre Anlagen aus Containern beruht. Die nunmehr vorliegenden Gesamtkosten in Höhe von 1.874.000 € entsprechen der aktuellen Marktlage, die innerhalb der Bauunterlagen abgebildeten Leistungen den tatsächlichen Bedarfen. Es können zu diesem Zeitpunkt keine Möglichkeiten der Kostenoptimierung ermittelt werden.

Die Baupreissteigerungen ergeben sich insbesondere aus der Anpassung der konkretisierten Planung und der örtlichen Situation.

In der Schulplanungsregion 4 Lichtenberg Mitte errechnet sich bis zum Schuljahr 2026/27 ein Defizit von rund 10 Grundschulzügen.

Abzüglich der Schulneubaumaßnahmen Rosenfelder Ring (HOWOGE-Maßnahme, 3zügige Grundschule in Holzmodulbauweise; ab SJ 2028) und Rummelsburger Straße 21 (22 MEB, 2 Grundschulzüge; nicht vor 2027) verbleibt langfristig noch ein Defizit von 5 Grundschulzügen (ca. 720 Schulplätze), welches mangels Schulerweiterungspotentialen dauerhaft auf die bestehenden Grundschulen der Schulplanungsregion verteilt werden muss.

Eine deutliche Entlastung der Region geht erst mit Inbetriebnahme der Maßnahme Rosenfelder Ring einher. Da sich die ursprünglich erwartete Fertigstellung des Grundschulneubaus jedoch massiv verzögert und derzeit erst zu 09/2027 erwartet wird, sind temporäre Zusatzmaßnahmen in Form dezentral errichteter Klassenraumcontainer dringend geboten.

Eine Hauptlast trägt dabei die Adam-Ries-Schule mit einem voraussichtlichen Defizit von 1,7 Zügen bis Schuljahr 2026/27.

Nach voruntersuchender Einpassplanung wäre die Errichtung einer Containeranlage mit bis zu 6 Klassenräumen möglich.

Die Standzeit der Containeranlage wird derzeit mit ca. 5 Jahren beziffert.

2. Prüfergebnis der BPU

Eine von der Serviceeinheit Facility Management des Bezirksamts Lichtenberg von Berlin geprüfte Bauplanungsunterlage 20.11.2023 mit einer Gesamtsumme von 1.874.000 € liegt vor.

Gegenüber den Gesamtkosten der ersten Kostenermittlung i.H.v. rd. 1.670.000 € ergibt sich eine Kostensteigerung von 204.000 € (rd. 12,2 %). Die Kostensteigerungen nach § 24 Abs. 5 S. 2 LHO betragen 158.000 € (rd. 9,5 %).

Darstellung der betraglichen Änderungen:

Kosten- gruppe	Kosten- ermittlung in €	Geprüfte BPU in €	Veränderung in €	neue GK in €	davon im Sinne § 24- Abs. 5 S. 2 LHO in €	Begründung
100	0	0	0	0	0	
200	4.000	4.000	0	4.000	0	Keine Änderung.
300	950.000	995.000	+45.000	995.000	+45.000	Mehrkosten ergeben sich vorrangig durch statisch notwendige Gründung mittels Streifenfundamente.
400	300.000	403.000	+103.000	403.000	+93.000	Lüftungsanlage, Sanitärobjekte. Allgemeine Kostensteigerungen.
500	120.000	140.000	+20.000	140.000	+20.000	Verschiebung von Anschlussarbeiten.
600	120.000	126.000	+6.000	126.000	0	Konkretisierung der Kosten und Anpassung an Kostensteigerungen bei Lieferanten.

700	176.000	206.000	+30.000	206.000	0	Tatsächliche Kosten, Artenschutzgutachten.
Summe	1.670.000	1.874.000	+204.000	1.874.000	+158.000	

3. Berichterstattung im Sinne von §24 Absatz 5 LHO - Konzeptionelle und inhaltliche Änderungen gegenüber der ursprünglichen Planung

Den konzeptionellen Bedarfsänderungen, aus denen Gesamtkostenänderungen unter 10 % resultieren, hat die Senatsverwaltung für Finanzen am 07.06.2024 zugestimmt. Die Kostenänderungen aufgrund von Bedarfsänderungen betragen 158.000 € bzw. rd. 9,5 %.

Folgende Sachverhalte stellen Bedarfsänderungen i.S.d. § 24 Abs. 5 Satz 2 LHO dar:

KG 300:

Die Kosten wurden mit dem Vergleichsobjekt Römerweg 120 verglichen. Unter Berücksichtigung der Baupreisindexsteigerung entsprechen die Kosten nahezu derer des Vergleichsobjekts. Geringe Mehrkosten ergeben sich vorrangig durch die statisch notwendige Gründung mittels Streifenfundamente sowie der Integration einer notwendigen behindertengerechten WC-Einheit. Ferner ergab sich ein höherer Aufwand bei der Erstellung der Baustelleneinrichtung.

KG 400:

Einbau einer erforderlichen Lüftungsanlage aus Schallschutzauflagen, notwendige Sanitärobjekte, höhere Erschließungskosten als am Vergleichsobjekt.

KG 500:

Verschiebung von Abschlussarbeiten für Trink- und Abwasser auf dem Grundstück, einschließlich der notwendigen Schächte aus der KG 400. Zusätzliche Rodungsarbeiten und mehr Erdaushub für Streifenfundamente.

Die übrigen Mehrkosten i.H.v. 46.000 € (rd. 2,8 %) resultieren nicht aus konzeptionellen Bedarfsänderungen i.S.d. § 24 Abs. 5 Satz 2 LHO, sondern aus Baukostensteigerungen und Anpassungen an die tatsächlichen Kosten.

Zu den Kostensteigerungen im Einzelnen:

KG 200:

Die Kosten wurden nicht verändert.

KG 400:

Allgemeine Kostensteigerungen.

KG 600:

Es wurden die Kosten an die aktuellen Preise der Lieferanten angepasst.

KG 700:

Anpassung an vorliegende Honorarangebote (tatsächliche Kosten), umfangreiches Artenschutzgutachten.

4. Notwendigkeit der Baumaßnahme und Nachteile bei zeitlicher Verschiebung bzw. einem Verzicht der Baumaßnahme

In der Schulplanungsregion 4 Lichtenberg Mitte errechnet sich bis zum Schuljahr 2026/27 ein Defizit von rund 10 Grundschulzügen.

Abzüglich der Schulneubaumaßnahmen Rosenfelder Ring (HOWOGE-Maßnahme, 3zügige Grundschule in Holzmodulbauweise) und Rummelsburger Straße 21 (22 MEB, 2 Grundschulzüge) verbleibt langfristig noch ein Defizit von 5 Grundschulzügen (ca. 720 Schulplätze), welches mangels Schulerweiterungspotentialen dauerhaft auf die bestehenden Grundschulen der Schulplanungsregion verteilt werden muss.

Eine deutliche Entlastung der Region geht erst mit Inbetriebnahme der Maßnahme Rosenfelder Ring einher. Da sich die ursprünglich erwartete Fertigstellung des Grundschulneubaus jedoch massiv verzögert und derzeit erst zu 09/2027 erwartet wird, sind temporäre Zusatzmaßnahmen in Form dezentral errichteter Klassenraumcontainer dringend geboten.

Eine Hauptlast trägt dabei die Adam-Ries-Schule mit einem voraussichtlichen Defizit von 1,7 Zügen bis Schuljahr 2026/27.

5. Wirtschaftlichkeit der Maßnahme gem. § 7 LHO

Es wurden folgende Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen erstellt:

- Vergleich Ankauf oder Miete einer Containeranlage
- Variantenvergleich Heizsystem: Elektroheizung, Wärmepumpe oder Fernwärme

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist als Anlage beigefügt.

6. Nutzungskosten und Lebenszyklusbetrachtung (Auflage Nr. 10 zum Haushalt 2024/2025)

Das Formblatt Betriebs- und Instandsetzungskosten (ABau III 1323 H F) liegt für alle drei Heizungsvarianten ausgefüllt vor und wurde mit entsprechenden Berechnungen zu Betriebskosten einschließlich der Instandsetzungskosten nachvollziehbar untersetzt. Die Elektroheizung ist über die Nutzungsdauer von fünf Jahren die wirtschaftlichste Variante.

Gemäß Vordruck ABau III 1323 H F, der als Anlage beigefügt ist, betragen die zu erwartenden jährlichen Kosten nach Fertigstellung der Maßnahme:

Betriebskosten:	29.431,67 €
Instandsetzungskosten:	4.520,00 €
Nutzungskosten:	33.951,67 €.

Für den Interimsstandort wird von einer geschätzten Nutzungsdauer von fünf Jahren ausgegangen.

7. Darstellung der fiktiven Gesamtkosten

Gemäß HWR 2024 Punkt 3.2.1 Punkt c ist dem Antrag die Darstellung der fiktiven Gesamtkosten beizufügen.

Die Prüfung der BPU erfolgte im IV. Quartal 2023 mit Gesamtkosten in Höhe von 1.874.000 €. Gemäß aktueller Bauplanung soll die Maßnahme nach tatsächlichem Baubeginn innerhalb von 1,5 Jahren abgeschlossen und dem Nutzer übergeben werden.

Die Zeitspanne bis zur Fertigstellung liegt damit bei geschätzt 1,5 Jahren.

Vereinfachte Ermittlung der fiktiven Hochrechnung:

$1,5 \text{ Jahre} \times 12,6 = 12,6 \text{ \%}; 1.874.000 \text{ €} \times 1,126 = 2.110.124 \text{ €}.$

Die Gesamtkosten für diese Baumaßnahme würden sich aufgrund der fiktiven Hochrechnung von 1.874.000 € um 236.124 € auf theoretisch 2.110.124 € erhöhen.

8. Finanzierung

Die Maßnahme ist Gegenstand des Sondervermögens SIWA im Deckungskreis 16.

Zur Ausfinanzierung der Maßnahme sind weitere Mittel i. H. v. 204.000 € erforderlich, welche zu Lasten der Verstärkungsreserve zentraler Schulbau bei 9810/97131 erfolgen sollen.

Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie hat am 15.03.2024 ihre Zustimmung für den Ausgleich der Mehrkosten aus der Verstärkungsreserve zentraler Schulbau erteilt.

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat ihre Zustimmung erteilt.

Kevin Hönicke

Bezirksstadtrat

VERMERK

**Errichtung einer Schulcontaineranlage
 Alt-Friedrichsfelde 66 in 10315 Berlin**

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Miet-/ Kaufcontainer 2023

Es wurde eine Kostenanfrage bei einem Hersteller zum Kauf und alternativ für die Miete (für 5 Jahre / 60 Monate) der geplanten Anlage gestellt.

Die Kosten für die Kostengruppen 300 und 400 stellen sich wie folgt dar:

Kaufcontaineranlage		1.375.228,00 € netto		1.636.521,32 € brutto
Mietcontaineranlage				
Mietpreis 60 Monate	60 x 9950 €	597.000,00 € netto		
Anlieferung		22.320,00 € netto		
Montage		902.400,00 € netto		
Kran 100to. Aufbau		5.900,00 € netto		
		1.527.620,00 € netto		1.817.867,80 € brutto
Kostendifferenz				181.346,48 € brutto
			das entspricht	11,1%

Somit ist ein Kaufcontainer bei der geplanten Standzeit von 5 Jahren rd. 181.000 € das entspricht rd. 11% günstiger als eine Mietvariante.

Die Kosten für Rückbau und Abholung sind bei beiden Varianten gleich anzusetzen.

Durch eine weitergehende Verwendung der gekauften Container über 5 Jahre hinaus, stellt sich ein Kauf wirtschaftlich noch günstiger im Vergleich zur Miete dar.

Berlin, 19.07.2023



Frank Goller

Anlage: Kostenangebot für Kaufcontainer / Mietcontainer
 Fa. Losberger vom 13.07.2023

Angaben zu den Betriebs- und Instandsetzungskosten nach DIN 18960/2008-02
 Ermittlung der nach Fertigstellung der Maßnahme zu erwartenden jährlichen Haushaltsbelastungen (§ 24 Abs. 1 LHO)

Baumaßnahme: ¹⁾ Neubau Containeranlagen Adam-Ries-Grundschule Alt-Friedrichsfelde 66, 10315 Berlin	Liegenschaftsbezeichnung:
	Bezeichnung des Bauwerks/Baukörpers: Variante 1 (Elektroheizung)

Fläche: ²⁾	447,40 m ²	BRI:	1.443,00 m ²	Gradtagszahl:	
Wärmeleistung:	MW	Elektr. Anschlussleistung:		110,00 kW	

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Art der Nutzungskosten	NKgr 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	5,66	1,69	2.535,00	8,61	1.500,00	3,35
Abwasser	321	m ³	7,70	2,30	3.450,00	11,72	1.500,00	3,35
Wärme/Fernwärme/-kälte	312-315	MWh				0,00		
Strom	316	MWh		300,00	16.500,00	56,06	55,00	
sonst. Ver-/ Entsorgung	317-319;329					0,00		
Reinigung und Pflege	330 + 340					0,00		
Bedienung, Inspektion, Wartung	350				6.946,67	23,60		
Sicherheits- und Überwachungsdienste	360					0,00	Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:	
Betriebskosten (Summe NKgr. 310 bis 360)					29.431,67	100		

Instandsetzung Baukonstruktion	410					Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:		
Instandsetzung Techn. Anlagen	420				4.520,00			
Instandsetzung Außenanlagen	430							
Instandsetzungskosten (Summe 410 bis 430)					4.520,00			

Summe Nutzungskosten 310 bis 360 und 410 bis 430	33.951,67
---------------------------------------------------------	-----------

Aufgestellt 10318 Berlin, 07.09.2023 (PLZ) (Datum)	GENIUS Ingenieurbüro GmbH Geschäftsbereich HBS Treskowallee 26 · 10318 Berlin Tel.: 030 - 81 85 84 50 · www.ibgenius.de	Hausverwaltende Dienststelle: ¹⁾
i.A. Georg Billing GENIUS Ingenieurbüro GmbH Unterschrift Aufsteller (z.B. Leiter der hausverwaltenden Dienststelle/Facility Management)		

¹⁾ Genaue Bezeichnung, Ort, Straße, Hausnummer
²⁾ Bezugsgrößen sind NUF / NRF (DIN 277/2016-01)