

1979

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Bezirksstadtrat

Abteilung Schule, Sport, Weiterbildung, Kultur und Facility
Management

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, 12591 Berlin
(Postanschrift)

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses

über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von
Berlin

über die Senatskanzlei – G Sen -



Geschäftszeichen (bitte angeben)

BDG01-San_2018

Bearbeiterin:

Frau Werner

Tel. +49 30 90293 - 7213

Fax. +49 30 90293 - 7205

Zimmer:

wencke.werner@ba-mh.berlin.de

elektronische Zugangsöffnung

gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG:

post@ba-mh.berlin.de

DE-Mail-Adresse:

Post@BA-MH-Berlin.de-mail.de

Dienstgebäude

Alice-Salomon-Platz 3, 12627 Berlin

31. Oktober 2024

Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt

**Antrag auf Zustimmung von Mehrausgaben und Entsperrung gem. § 8 Abs. 1 HG 2024/25
in Verbindung mit § 36 Abs. 1 S. 1 LHO gesperrt veranschlagten Ausgaben**

Deckungskreis 27 - BA Marzahn-Hellersdorf für Pauschale Sonstiges

**Titel 73012 - Denkmalgeschützte Sanierung des Bürodienstgebäudes Helene-Weigel-Platz
8, Teil 1 (Marzahn-Hellersdorf)**

Ansatz zu Titel 73012

abgelaufene Haushaltsjahre (Ansatz 2018):	22.000.000,00 €
laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes	18.835.729,37 €
kommendes Haushaltsjahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltsjahre:	3.282.599,19 €
Verfügungsbeschränkungen:	18.452.800,00 €
aktuelles Ist (Stand 30.09.2024):	118.328,56 €

Gesamtkosten gem. geprüfter Bauplanungsunterlage (BPU) v. 14.09.2022 35.472 T€

Gesamtkosten gem. geprüfte Ergänzungsunterlage (EU) v. 28.06.2024 38.688 T€

§ 8 Abs. 1 HG 2024/2023 - Gesetzliche Sperre -

„(1) Zur Aufhebung der Sperre gemäß § 24 Absatz 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 bei der bei Veranschlagung dargelegten Gesamtkosten überschritten wird.“

Das Abgeordnetenhaus hat zum Doppelhaushaltsplan 2024/2025 u. a. folgende Auflagen beschlossen:

Auflage Nr. 2

Der Senat und die Bezirke werden aufgefordert, bei über- oder außerplanmäßigen Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen sowie bei Einnahmeverzichten in grundsätzlichen (d. h. auch bei neuen Baumaßnahmen) oder finanziell bedeutsamen Fällen den Hauptausschuss vorab zu unterrichten (Kenntnisnahme). Dies gilt auch, wenn im Laufe eines Haushaltsjahres zusätzliche Ausgaben für nichtplanmäßige Dienstkräfte bereitgestellt werden sollen und insoweit eine künftige Erweiterung des Stellenrahmens vorgesehen ist. Dienen die über- oder außerplanmäßigen Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen der Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen oder machen die Umstände sofortiges Handeln erforderlich, ist der Hauptausschuss unverzüglich nachträglich zu unterrichten.

Beschlussempfehlung

Der Hauptausschuss wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

Der Hauptausschuss stimmt der Entnahme aus der SIWA-Verstärkungsreserve i.H.v. 3.216.000 € zur Verstärkung des SIWA Titels 73012 - Denkmalgeschützte Sanierung des Bürodienstgebäudes Helene-Weigel-Platz 8, Teil 1 (Marzahn-Hellersdorf) - zu. Ferner stimmt der Hauptausschuss der Freigabe der gesetzlich und qualifiziert gesperrt veranschlagten Ausgaben bei dieser Baumaßnahme zu und nimmt den Bericht über das Prüfergebnis der Bauplanungsunterlagen zur Kenntnis (§ 24 Abs. 3 S. 3 LHO, § 8 Absatz 1 HG 2024/2025, der Auflagen zum Haushalt 2024/2025).

Hierzu wird berichtet:

1. Ausführungen zur konkreten Baumaßnahme/ Ausgangssituation

Das ehemalige Rathaus Marzahn am Helene-Weigel-Platz 8 in Marzahn entstand in den Jahren 1983 bis 1988 nach den Entwürfen eines Architektenkollektivs des Ingenieur-Hochbaus Berlin um Wolf-Rüdiger Eisentrauf, Karla Bock und Bernd Walther im Rahmen eines Wohnungsbauprogrammes zur Errichtung der größten zusammenhängenden Wohnsiedlung der DDR in Berlin-Marzahn.

Unter Bezugnahme auf das genehmigte Bedarfsprogramm vom 04.12.2018 ist das ehemalige Rathaus im Rahmen einer energetischen Gesamtanierung für die zukünftige Nutzung als Bürodienstgebäude vollständig herzurichten.

Das 30 Jahre alte Gebäude befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Dringender Handlungsbedarf besteht insbesondere in Bezug auf die energetische Sanierung der Gebäudehülle und Gebäudetechnik, die Herstellung eines den aktuellen Vorschriften entsprechenden baulichen Brandschutzes sowie die Herstellung der umfassenden Barrierefreiheit, welche z. Zt. nur eingeschränkt vorhanden ist.

Das Gebäude weist nicht nur zahlreiche Mängel in Hinblick auf brandschutz- schallschutz- und wärmeschutztechnische Anforderungen auf, sondern verfügt auch über eine ineffektive, überholte Gebäudetechnik, die nicht mehr den heutigen Standards entspricht.

Nach Durchführung mehrerer Bauteiluntersuchungen wurde durch den beteiligten Fachplaner für Bauphysik festgestellt, dass wesentliche Bauteile der Gebäudehülle ungedämmt sind und der z. Zt. vorhandene bauliche Wärmeschutz unter den Mindestanforderungen des GEG an ein Bauwerk liegt. Darüber hinaus ist der gegenwärtige Zustand der Gebäudesubstanz mangelhaft. Es besteht akuter Handlungsbedarf zum Schutz und der Wiederherstellung von Bauteilen der Fassade, wie auch zur Instandsetzung sowie die Neugestaltung weiterer Innenbereiche unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzes. Gleichzeitig beeinträchtigen die im Laufe der Jahre durchgeführten lokalen und provisorischen Reparaturversuche das Erscheinungsbild des Gebäudes in hohem Maße. Aus diesen Gründen ist es notwendig, eine umfassende Sanierung des Gebäudekomplexes durchzuführen, um die derzeitigen Mindeststandards für den thermischen und räumlichen Komfort, Effizienz und Nachhaltigkeit zu erreichen.

Prüfergebnis der BPU und EU

Die geprüfte Bauplanungsunterlage (BPU) vom 14.09.2022 weist Gesamtkosten in Höhe von 35.472 T€ aus. Im weiteren Verlauf der Planung musste festgestellt werden, dass die Ausgaben für die Anmietung der Ausweichstandorte (KG 252) nicht in der BPU berücksichtigt wurden. Aus diesem Grund hat die für diese Baumaßnahme zuständige Serviceeinheit Facility Management eine Ergänzungsunterlage (EU) aufgestellt.

Die EU liegt geprüft vom 28.06.2024 mit Gesamtkosten in Höhe von 38.688 T€ vor. Damit erhöhen sich die Gesamtkosten für die o. g. Baumaßnahme von 35.572 T€ um 3.216 T€ (rd. 9 %) auf 38.688 T€. Die Kostenänderungen stellen keine Planänderung gem. § 24 Abs. 5 S. 2 LHO dar, es handelt sich um einen Kostenanstieg in der Planungsphase. Aktuell wird von einem Baubeginn im Juni 2025 ausgegangen; die Bauzeit soll 3 Jahre und 3 Monate betragen. Demnach ist die Fertigstellung im September 2028 vorgesehen.

Darstellung der Kostenänderung nach Kostengruppen (Veranschlagung ggü. BPU)

Kostengruppe	BPU 14.09.2022 €	EU 28.06.2024 €	Differenz (€) (-Kostenminderung/ + Kostenänderung)
100 Grundstück	0,00	0,00	0,00
200 Herrichten und Erschließen	0,00	2.861.000,00	+ 2.861.000,00
300 Bauwerk - Baukonstruktion	17.853.293,44	18.196.000,00	+ 342.706,56
400 Bauwerk - Technische Anlagen	8.812.298,39	8.814.000,00	+ 1.701,61
500 Außenanlagen (Rest)	373.597,35	378.000,00	+ 4.402,65
600 Ausstattung und Kunst	269.261,26	274.000,00	+ 4.738,74
Summe 100 - 600	27.308.450,44	30.523.000,00	+ 3.214.549,56
700 Baunebenkosten	8.163.000,00	8.165.000,00	+ 2.000,00
UV und Rundungen über alles	549,56	0,00	- 549,56
<u>Gesamtsumme 100 - 700</u>	<u>35.472.000,00</u>	<u>38.688.000,00</u>	<u>+ 3.216.000,00</u>
darin enthaltene UV und Rundung	3.487.434,72	3.257.800,03	- 229.634,69
Gesamtsumme 100 - 700 (ohne UV und Rundung)	31.984.565,28	35.430.199,97	+ 3.445.634,69

Die Mehrkosten i.H.v. 3.216 T€ (9 %) werden im Folgenden erläutert.

Kostengruppe 200

Die zusätzliche Anmietung der Flächen musste in der Kostengruppe 252 für den Zeitraum von 01/2025 bis 03/2029 (Bauzeit 06/2025 - 09/2028, sowie Zeiten für Herrichten, Umzug und Auszug), also 4 Jahre und 3 Monate, in Höhe von 2.860.259,88 € berücksichtigt werden. Die Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen zum gemeldeten Anmietungsbedarf liegt mit Datum vom 29.06.2023 vor.

Kostengruppe 300

Zur Erstellung der Entwurfsplanung und der Aufstellung der Bauplanungsunterlage wurde angenommen, dass für die Sanierung des Dachaufbaus der Flachdächer lediglich der Abbruch der Dachdeckung mit Dämmschicht und Abdichtung nötig ist. Dieses wurde in der Ergebnisdokumentation der Schadstofferkundung definiert. In der Kostenberechnung wurden diese Arbeiten inklusive des Abbruchs und der Entsorgung bei den Kostengruppen 394 und 396 verortet.

Im Zuge der weiteren Planungen und der damit verbunden eingehenden Analysen wurde festgestellt, dass der Abbruch einschließlich des Gefällebetons erfolgen muss. Daraus ergeben sich Mehrkosten in Höhe von 308.489,65 € brutto. Die Kosten können, mit Umstellung auf Vergabeeinheiten beim Kostenvoranschlag nicht explizit nach Kostengruppen getrennt werden und wurden daher in Gänze der Kostengruppe 396 zugeschlagen.

Kostengruppe 400 - 700

Die geringfügigen Mehrkosten resultieren allein aus der Anpassung bei Rundungen und Unvorhergesehenen.

Notwendigkeit der Maßnahme / Nachteile bei Verzicht der Maßnahme / Wirtschaftlichkeit

Die Maßnahme besitzt eine besondere Priorität und Notwendigkeit. Eine Sanierung des Gebäudes ist unabdingbar, da der bauliche Gesamtzustand hinsichtlich eines Weiterbetriebes mehr als kritisch einzuschätzen ist. Auch eine mittelfristige Betreibung des Hauses sowohl als Bürodienstgebäude und als sozialer Anlaufpunkt bzw. kundenorientierte Verwaltungsstelle ist auf Grund der Gefahrenlage nicht mehr möglich.

Die Lage des Alten Rathauses Marzahn auf dem Helene-Weigel-Platz mit guter Verkehrsanbindung, seine signifikante Rolle im Ensemble des Zentrums Springpfuhl, die Identifizierung der Bürger im Stadtteil und letztlich die Bedeutung als Baudenkmal sind die hervorgehobenen Gründe für die Weiternutzung als Bürodienstgebäude mit Rathausnutzung, sowie als wichtiger Verwaltungsstand und damit der erforderlichen Sanierung.

Würde es zu einer dauerhaften Schließung dieses Gebäudes kommen, wären durch den Bezirk umfangreiche Neuanmietungen für Büroflächen die Folge. Neben den zu erwartenden hohen Kosten aufgrund der aktuellen Mietentwicklungen würden Baukosten für die Herrichtung als Verwaltungsobjekte und deren infrastrukturelle Anbindungen erforderlich sein. Die jetzt vorhandene und nach der Sanierung weiterhin gesicherte Bündelung von funktionalen Verwaltungseinheiten wären in Frage gestellt. In Ergebnis wäre so dann eine landeseigene und unter Denkmalschutz stehende Immobilie mit hoher Wahrscheinlichkeit einem stetigen Verfall preisgegeben.

Das Objekt Helene-Weigel-Platz 8 kann nicht im laufenden Betrieb instandgesetzt werden, eine Auslagerung der Mitarbeitenden ist unabdingbar, da das Objekt größtenteils bis auf den Rohbau zurückgebaut werden muss und alle haustechnischen Funktionen längerfristig nicht zur Verfügung stehen werden (weder Beheizung noch Wasser/ Abwasser stehen während der Bauzeit zur Verfügung). Andernfalls kann das Gebäude nicht saniert werden, wogegen der Denkmalschutz die öffentliche Hand jedoch verpflichtet.

Derzeit sind im Gebäude Helene-Weigel-Platz 8 unter anderem 187 Dienstkräfte (DK) des Stadtentwicklungsamtes untergebracht. Der überwiegende Teil der Mitarbeiter wird im reaktivierten Bürodienstgebäude Premnitzer Str. 4 untergebracht. Sowohl der Fachbereich Vermessung (39 DK), als auch die BVV/Fraktionen können, flächenbedingt, nicht mit in die Premnitzer Str. 4 umziehen.

Die räumlichen Anforderungen, die Unterbringung des Fuhrparks und des hochwertigen technischen Equipments, sowie die erforderliche funktionale Nähe zu den Ämtern und Abteilungen, welche künftig in der Premnitzer Str. 4 ansässig sind, macht es notwendig, dass der Fachbereich Vermessung im Dienstgebäude Premnitzer Str. 11/13 untergebracht wird.

Das Bürodienstgebäude Premnitzer Str. 11/13 ist zurzeit zu 100 % belegt. Deshalb ist es nötig, dass für den geplanten Umzug des Vermessungsamtes, Abteilungen und Organisationseinheiten aus der Premnitzer Str. 11/13 umziehen müssen. Aus

arbeitsorganisatorischen und wirtschaftlichen Gründen kann dieser Umzug nur abteilungsweise erfolgen.

Dies hat zur Folge, dass sowohl weitere Flächen an bereits durch das Bezirksamt angemieteten Standorten, als auch an neuen Standorten benötigt werden. Das Umwelt- und Naturschutzamt und der Regionalverbund Ost ziehen in die Alte-Rhinstr. 4 (Erweiterung der bereits angemieteten Flächen); das Wohnungsamt in die Brodauer Str. 16 - 22 (Drehscheibe Bürodienstgebäude).

Während der Planung trat das neue Wohngeld-Plus-Gesetz in Kraft (01.01.2023), welches einen zusätzlichen Personalbedarf von 33 Beschäftigungspositionen beim Wohnungsamt bedingt.

Die weiteren dann in der Premnitzer Str. 4 frei gewordenen Flächen werden zukünftig durch die BVV/Fraktionen genutzt.

Darüber hinaus sind weitere Bedarfe für Anmietungen erforderlich, für die bereits die Bestätigung aus dem Hauptausschuss vorliegt und für die, die entsprechende rechtliche Verpflichtungen eingegangen werden.

Die bis zum 31.03.2029 befristete Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen zum gemeldeten Anmietungsbedarf liegt mit Datum vom 29.06.2023 vor.

Darstellung der fiktiven Gesamtkosten gemäß § 24 Abs. 5 S. 1 LHO zum voraussichtlichen Zeitpunkt der Fertigstellung / Lebenszyklusbetrachtung

Die Prüfung der EU erfolgte am 28.06.2024 mit Gesamtkosten in Höhe von 38.688.000 €. Die bauliche Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist im III. Quartal 2028 geplant. Die Endabrechnung soll bis Mitte 2029 erfolgen. (Dauer der Maßnahme = 3,25 Jahre).

Gesamtkosten nach EU (geprüft): 38.688.000 €

Baupreissteigerung: $3,25 \text{ Jahr} \times 8,4 \% = 27,3 \%$; $27,3 \% \times 38.688.000 = 10.561.824 \text{ €}$

Fiktive Gesamtkosten: 49.249.824 €

Die theoretischen Folgekosten der Baumaßnahme lassen sich derzeit nicht auf Basis einer Lebenszyklusbetrachtung darstellen, da sie maßgeblich von der Nutzungsintensität abhängig sind.

Finanzierung

Die Maßnahme wird über das SIWA begonnen und ab 2026 über den Kernhaushalt weiterfinanziert. Durch sachliche Abgrenzungen innerhalb der Baumaßnahme ist dies gem. § 2 Abs. 2 Satz 2 SIWA ErrichtungsG möglich, ohne dass gegen die dort geregelte Kofinanzierungsbeschränkung verstoßen wird.

Es ist nicht zwingend eine Unterteilung der Gesamtmaßnahme in Bauabschnitte erforderlich. Der Bezirk hat bereits im Vorfeld die Bildung von Bauabschnitten in nutzbare Gebäudeabschnitte geprüft. Durch die Vielschichtigkeit baufachlicher Schnittstellen konnte dies nicht positiv beschieden werden. Durch eine koordinierte Kostenverfolgung war jedoch eine klare sachliche Abtrennbarkeit und damit eine abgetrennt darstellbare Finanzierung mit gewerkeweiser Beauftragung und Abrechnung ab 2026 möglich.

Für den 1. Teil der Baumaßnahme wurden im SIWA bei Kapitel 9810, Titel 73012 Mittel in Höhe von 22.000 T€ veranschlagt. Für den 2. Teil der Baumaßnahme erfolgte eine Veranschlagung über die gezielte Zuweisung bei Kapitel 3306, Titel 70300 in Höhe von 13.472 T€ mit einer ersten Rate in 2026.

Der Bezirk beantragte am 29.07.2024 die Bereitstellung der Mehrkosten in Höhe von 3.216 T€ zu Lasten der Verstärkungsreserve beim SIWA-Lenkungsgremium. Da die nächste Sitzung des SIWA-Lenkungsgremiums voraussichtlich im Dezember 2024 stattfindet, erfolgte die Antragsbearbeitung mithilfe eines schriftlichen Umlaufverfahrens.

Die Zustimmung des SIWA-Lenkungsgremiums zu Mehrkosten in Höhe von 3.216 T€ zu Lasten der Verstärkungsreserve liegt vom 26.09.2024 vor.

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat ihre Mitzeichnung erklärt.

Mit freundlichen Grüßen

Bley

BzStR SchulSportWeiKultFM

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, 12591 Berlin

 barrierefreier Zugang über Kurt-Weill-Gasse 6, 12627 Berlin Bus: X54, 195 Tram: M6, 18 U-Bahn: U5 Station: Hellersdorf
Berliner Sparkasse DE03 1005 0000 2243 4019 35 Postbank Berlin DE19 1001 0010 0654 5921 00