

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abteilung für Ordnung, Straßen, Grünflächen, Umwelt und Naturschutz

Fachbereich Grünflächen **2036**



Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, 10820 Berlin

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von
Berlin

über
Senatskanzlei - G Sen -

Geschäfts-/Stellenzeichen (bitte angeben):

Grün D 3

Bearbeiter_in: T.Hoang

Dienstgebäude:

Manteuffelstr. 63, 12103 Berlin

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Zimmer: 22

Telefon: +49 30 90277-3733

Telefax: +49 30 90277 3802

Vermittlung: +49 30 90277-0

T.Hoang@ba-ts.berlin.de

post-fb-gruen@ba-ts.berlin.de

.09.2024

Kapitel 3705 - Sonderpädagogische Förderzentren, Titel 71404

07S04, Marianne Cohn Schule: Sanierung/Neubau des Schulhofes und Sportanlagen

Holzmannstraße 7, 12099 Berlin Tempelhof

Antrag auf

a) Einwilligung zur Aufhebung der Sperre der nach § 24 Absatz 3 LHO i.V.m. § 8 Absatz 1 Haushaltsgesetz 2024/2025 qualifiziert gesperrt veranschlagten Ausgaben verbunden mit einem Bericht über das Prüfergebnis der BPU gemäß der Auflage Nr. 10 und Nr. 17a der Auflagen zum Haushalt 2024/2025

sowie

b) Zustimmung gemäß § 24 Absatz 5 Satz 2 LHO zur Änderung des Bedarfsprogramms für die o.g. Maßnahme

Vorgang: 40. Sitzung des Abgeordnetenhauses am 14. Dezember 2023

Drucksache 19/1350 (A.10 und 17a)

Fahrverbindungen - Bitte benutzen Sie nach Möglichkeit öffentliche Verkehrsmittel: 🚊 M46, 140, 184, 246 🚶 U6: Alt-Tempelhof

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Zahlungen bitte nur bargeldlos an die **Bezirkskasse Tempelhof-Schöneberg**:

Berliner Sparkasse

DE 54 1005 0000 1130 0030 07

Berliner Bank

DE 30 1007 0848 0510 5127 00

Postbank Berlin

DE 15 1001 0010 0003 4041 09

BELADEBEXXX

DEUTDEDB110

PBNKDEFFXXX

Kapitel 3705, Titel 71404:

abgelaufenes Haushaltsjahr (Ansatz 2023):	250.000,00 €
laufendes Haushaltsjahr 2024 :	900.000,00 €
kommendes Haushaltsjahr 2025:	30.000,00 €
Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres:	36.775,26 €
Verfügungsbeschränkung:	800.000,00 €
aktuelles Ist (Stand 03.09.2024):	95.981,16 €

Gesamtbaukosten (GBK):

GBK nach Grobkostenermittlung (mit Stand vom 19.02.2021): (Veranschlagung im Doppelhaushaltsplan 2024/2025)	1.180.000,00 €
GBK gem. BPU (Bauplanungsunterlage) geprüft und genehmigt am 23.04.2024):	1.593.177,32 €

Zitat der Berichtsgrundlage:

§ 8 Absatz 1 Haushaltsgesetz (HG) 2024/2025:

„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 Senatsverwaltung für Finanzen der Einwilligung des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses, sofern die Prüfung der Unterlagen nach § 24 Abs. 1 der Landeshaushaltsordnung ergibt, dass der Rahmen der bei der Veranschlagung dargelegten Gesamtbaukosten überschritten wird.“

Auflage Nr. 10 zum Haushalt 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 Haushalt 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 Titelerläuterungen 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 Nachteil darzustellen.“

§ 24 Absatz 3 und Absatz 5 LHO:

(3) Ausnahmen 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. Die Notwendigkeit einer Ausnahme ist in den Erläuterungen zu begründen. Die Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen für Maßnahmen, für welche die Unterlagen noch nicht vorliegen, sind gesperrt.

(5) Baukosten sind vor Veranschlagung auf den voraussichtlichen Fertigstellungszeitpunkt jährlich um die durchschnittlichen statistischen Baukostensteigerungen der letzten fünf Jahre fortzuschreiben. Nach 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.

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss stimmt der Freigabe der 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, Nr. A 10 und Nr. 17a) der Auflagen zum Haushalt 2024/2025).

Zusätzlich stimmt der Hauptausschuss den Bedarfsänderungen zu (§ 24 Abs. 5 S. 2 LHO).

Hierzu wird berichtet:

Vorbemerkung

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

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

Zusätzlich haben sich Bedarfsänderungen mit Gesamtkostenänderungen von 413.177,31 € (rd. 35% bzw. mehr als 10% der veranschlagten Gesamtkosten) ergeben, die ebenfalls der Zustimmung des Hauptausschusses bedürfen (§ 24 Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 1 LHO).

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat mit Schreiben vom 15.08.2024 diesen Bedarfsänderungen mit Gesamtkostenänderungen von 413.177,31 € zugestimmt (§ 24 Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 1 LHO).

1. Ausgangssituation

Die Marianne Cohn Schule liegt an der Holzmannstraße, im Bezirk Tempelhof. Das Schulgebäude ist zweigeschossig und wurde um 1980 errichtet. Neben dem Schulgebäude umfasst das Schulgelände zwei Lehrerparkplatzflächen und einen Bolzplatz. Seit 2009 ist die Marianne Cohn Schule eine Oberschule mit dem Förderschwerpunkt auf geistige Entwicklung. Betrachtet wird hier die Freianlage/Schulhof mit einer Gesamtfläche von ca. 5950 qm.

Die Schulanlage wurde um 1980 als Grundschule errichtet und um 2009 zu einer Oberschule mit Sekundarstufe I und II umstrukturiert. Eine strukturelle Anpassung für den Schulhof erfolgte in diesem Zusammenhang nicht, daher ist das Erscheinungsbild sowie die Ausstattungselemente seit 1980 im Wesentlichen unverändert geblieben.

Aufgrund dessen ist eine dringende Sanierung der Schulhoffläche erforderlich. Die Bauausführung ist für Dezember 2024 bis Ende 2025 geplant und wird im laufendem Betrieb ausgeführt. Folgende Maßnahmen werden umgesetzt:

- Umsetzung der „Design for all“ Grundprinzipien
- Rückbau der veralteten, teils maroden Spielgeräte und Ausstattungsgegenständen
- Reduzierung der starken Höhenunterschiede
- Rückbau des ehem. Lehrerparkplatzes
- Komplette Erneuerung der Bodenbeläge und Herstellung eines einheitlichen Pflasterbildes mit Bodenindikatoren
- Erweiterung des grünen Klassenzimmers mit Schulgarten mit unterfahrbaren Pflanztischen und Laubsammelplatz
- Förderung der Natur- und Umweltbildung
- Pflanzung klimaresilienter Baumarten, Sträucher und Stauden
- Modifizierung vorhandener Pflanzkübel zu Sitzpodesten
- Ertüchtigung der Bewässerungsanlage
- Herstellung neuer Sportbereiche mit Laufbahn, Weitsprunganlage und kombinierte Calithenics Anlage mit Reckstangen
- Aufbau neuer Spielgeräte wie Schaukeln, Kletterkombinationen, höhenverstellbarer Basketballwurfkörbe, Tischtennisplatten
- Herstellung neuer Sitz- und Aufenthaltsbereiche
- Sanierung Bolzplatz mit Ballfangzaun
- Herstellung einer Rampeanlage
- Herstellung Elektrosäule

- Regenwasserversickerung vor Ort

2. Prüfergebnis der BPU

Eine vorherige Prüfung und Genehmigung der Vorplanungsunterlagen wurde aufgrund der Regelung im Formblatt III 130 - Verfahren einer investiven Baumaßnahme - Ergänzende Ausführungsvorschriften, AV § 24 LHO, Abs. 3.2.2 Verfahren für kleine Baumaßnahmen bis zu 5 Mio. € vorerst nicht getätigt, sondern die Prüfung erfolgte mit der Entwurfsplanung. Hier wurden die Vorplanungsunterlagen zu den Bauplanungsinhalten der BPU zusammengefasst und geprüft, um eine zügige Baumsetzung zu ermöglichen.

Gegenüber den veranschlagten (geschätzten) Gesamtbaukosten (mit dem Stand von 2019) in Höhe von 1.180.000 € ergibt sich im Zuge der BPU eine Kostensteigerung um 413.177,31 € (rd. 35 %) auf 1.593.177,31 €. Diese Kostensteigerung resultiert vollständig aus konzeptionellen Bedarfsänderungen i.S.d. § 24 Abs. 5 S. 2 LHO. Die Senatsverwaltung für Finanzen hat diesen konzeptionellen Bedarfsänderungen am 15.08.2024 zugestimmt.

Irrtümlicherweise wurde durch den Bezirk bereits vor Freigabe der qualifiziert gesperrt veranschlagten Ausgaben durch den Hauptausschuss mit der Einholung der Submissionsergebnisse begonnen. Im Ergebnis ist auf der Grundlage der Submissionsergebnisse eine weitere Kostensteigerung von 1.593.177,31 € um 195.409,82 € auf 1.788.587,13 € zu verzeichnen. Ggü. der BPU wurden inhaltlich keine Änderungen vorgenommen.

Im Vergleich zwischen den veranschlagten geschätzten Gesamtkosten, der BPU und der zwischenzeitlich durch den Bezirk veranlassen Ausschreibungen stellen sich die Kostenveränderungen wie folgt dar:

Kostenveränderung						
KGR	Kosten gemäß Antrag zur I-Maßnahme vom 19.02.2021	genehmigte Gesamtkosten BPU vom 27.03.2024	Gesamtbaukosten nach Submission	Differenz BPU zur I-Maßnahme	Differenz Submissionsergebnis zur I-Maßnahme	Differenz BPU zur Submission
KG 100		10.585,05 €	10.585,05 €			10.585,05 €
KG 200						
KG 300						
KG 400						
KG 500	1.180.000,00 €	1.367.124,05 €	1.562.533,87 €	187.124,05 €	382.533,87 €	195.409,82 €
KG 600						
KG 700		215.468,21	215.468,21			
UV						
Gesamt	1.180.000,00 €	1.593.177,31 €	1.788.587,13 €	413.177,31 €	608.587,13 €	195.409,82 €

Die Kostensteigerung i.H.v. 413.177,31 € basiert auf folgenden konzeptionellen Bedarfsänderungen i.S.d. § 24 Abs.5 S. 2 LHO und damit einer einhergehenden Änderung der Flächengröße:

a) Im Partizipationsverfahren wurde zu Gunsten der Nutzer*innen entschieden, den vorhandenen Lehrerparkplatz an der Holzmannstraße aufzulösen und folgten der Beschlussempfehlung des Hauptausschusses, Drucks. Nr.: 0465/XXI.

b) Zum Zeitpunkt der Investitionsanmeldung 2019 umfasste das Planungsgebiet für den Schulhof 4471 qm. Nach Aufmaß weist der Schulhof eine Gesamtfläche von 5950 qm auf. Mit Blick auf die Aufgabenstellung und einer nachhaltigen Planung wurde gemeinsam mit dem Vermögensträger, hier Schulamt entschieden, die fehlende Fläche mit 1479 qm in die Planung als Ganzes aufzunehmen und keine Teilplanung des Schulhofs vorzunehmen.

Entsprechend der bereits vorliegenden Submissionsergebnisse stellt sich die Kostenaufteilung gem. KG wie folgt dar:

<u>KG 100 - Grundstück</u>	<u>10.585,05 €</u>
- Vermessung, Bodengutachten	
<u>KG 510 - Außenanlagen - Erdbauarbeiten</u>	<u>94.231,94 €</u>
- Bodentechnische Vorarbeiten	
<u>KG 530 - Außenanlagen - Oberbau</u>	<u>615.008,07 €</u>
Wegeflächen, Sportplatzflächen, FW-Zufahrten und Markierungen, Spielplatzflächen	
<u>KG 540 - Außenanlagen - Baukonstruktion</u>	<u>160.284,65 €</u>
- Einfriedungen, Ballfangzäune, Mauern, Wände, Rampenanlage	
<u>KG 550 - Außenanlagen - Technische Anlagen</u>	<u>63.268,73 €</u>
Abwasseranlagen, Wasseranlagen, Elektrische Anlagen	
<u>KG 560 - Außenanlagen - Einbauten</u>	<u>224.982,83 €</u>
Ausstattungen, Spielgeräte	
<u>KG 570 - Außenanlagen - Vegetationsflächen</u>	<u>144.008,45 €</u>
Vegetationstechnische Vorbereitung, Rasen- und Pflanzflächen, Entwicklungspflege	
<u>KG 590 - Außenanlagen - sonstige Maßnahmen</u>	<u>260.749,23 €</u>
Baustelleneinrichtung, Sicherungsmaßnahmen, Abbruchmaßnahmen, Entsorgung	
<u>KG 700 - Baunebenkosten</u>	<u>215.468,21€</u>
Architektenhonorar, Kampfmitteluntersuchung	

Als Folge der Bedarfs- und Flächenänderung kommt es zu einer Kostensteigerung und der Erhöhung der anrechenbaren Kosten für das Planungsbüro. Diese bilden die Grundlage für die weiteren Honorarberechnungen für die Planer.

3. Notwendigkeit der Maßnahme:

Die Umsetzung der Maßnahmen an der Marianne Cohn Schule ist dringend erforderlich, da sich die Nutzergruppe/Schülerschaft seit der Umstrukturierung 2009 verändert hat. Der Schulhof ist geprägt durch die Gestaltung für Kleinkinder und entspricht nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten. Die veraltete Struktur muss aufgelöst und eine altersgerechte Gestaltung für die Nutzer*innen zwischen 12 und 19 Jahren geschaffen werden.

Derzeit empfinden die Schuler*innen diese alten Strukturen als beengt, kleinteilig und hindernd. Eine allgemeine Übersicht für das Aufsichtspersonal ist dadurch auch nicht mehr im vollen Umfang gegeben.

4. Nachteile bei Maßnahmenverzicht:

Bei Verzicht der Maßnahme bleiben die Defizite bestehen und entsprechen nicht den Anforderungen einer Oberschule mit einer Schülergruppe zwischen 12 und 19 Jahren. Aufgrund der fehlenden Spielausstattung und der Bewegungsräume werden die motorischen und die damit verbundenen geistigen sowie sozialen Fähigkeiten nicht gefördert. Durch die ungeeigneten Bodenbeläge sowie die enormen Höhenunterschiede der Schulhofanlage sind Rollstuhlfahrer immer auf Hilfeleistung angewiesen, was nicht dem Credo der Schule entspricht, die Selbstständigkeit zu fördern. Die Selbstständigkeit, sich im Raum eigenständig zu bewegen als auch den Freiraum selbst wahrnehmen zu können, ist derzeit nicht gegeben. Die fehlende Förderung der Selbstständigkeit führt letztendlich dazu, dass eine gleichberechtigte Teilhabe am gesellschaftlichen Leben verwehrt wird.

Bei einem Maßnahmenverzicht würde die Schulhofanlage für den mentalen und körperlichen Ausgleich der Schüler*innen zum Schulunterricht nicht mehr funktionieren. Die vorhandenen Defizite der baulichen Anlagen nehmen zu und können durch Reparaturleistungen nicht mehr behoben bzw. müssten letztendlich aus Sicherheitsgründen abgesperrt werden.

5. Darstellung der erwarteten Nutzungskosten / Wirtschaftlichkeit § 7 LHO:

Die Betriebs- und Instandhaltungskosten werden im Rahmen des Bezirkshaushalts finanziert.

Eine Darstellung der Betriebs- und Instandsetzungskosten gemäß Vordruck SenStadtWohn III 1323. H F (Angaben zu den Betriebs- und Instandsetzungskosten nach DIN 18960/2008-02 „Nutzungskosten im Hochbau“) kann nicht auf diese Schulhofanlage übertragen werden.

Eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung gem. § 7 LHO ist im Rahmen der BPU erstellt worden und umfasst die Betrachtungen zum Einbau von unterschiedlichen Bodenbelägen und den Umgang mit dem

Bestand (u.a. Entscheidung darüber, ob die vorhandene Ausstattung modifiziert und wiederverwendet werden kann).

Lebenszyklusbetrachtung

Aufgrund der diversen geistigen und körperlichen Prägung der Schülerschaft wurde für die Erschließungswege ein standardisiertes Betonpflaster als Bodenbelag ausgewählt, mit dem Hintergrund, dass alle Bereiche zugänglich (auch mit technischen Hilfsmitteln) sind. Das Betonpflaster hat ein Standardformat (10x20cm) und ist daher leicht verfügbar und auch ggffs. austauschbar. Der Bodenbelag ist wasserdurchlässig, da der Einbau auf einer ungebundenen Tragschicht aufgebaut ist. Bei Bedarf oder Umplanung kann das Betonpflaster leicht ausgebaut und wiederverwendet werden. Die Instandhaltungskosten dafür sind als gering einzuschätzen.

Für die Spiel- und Sportflächen wurde ein Kunststoffbelag verwendet, da auch hier die allgemeine Zugänglichkeit und Nutzung aller prioritär im Vordergrund stand. Bei regelmäßiger Pflege und Wartung haben Kunststoffbeläge eine lange Lebensdauer.

Für die vegetativen Flächen wurden hauptsächlich heimische Pflanzen und Bäume ausgewählt, die aktuell den klimatischen Änderungen standhalten und pflegearm sind. Hierfür ist eine Entwicklungspflege für 3 Jahre angesetzt.

In Bezug auf die Ausstattungsgegenstände werden bspw. aus dem Bestand ehemalige Betonpflanzkübel zu Sitzpodesten modifiziert. Die nicht mehr benötigte Erstausrüstung oder andere Elemente werden auf ihren Erhaltungswert hin geprüft. Bei positiver Auswertung werden die Gegenstände zum bezirklichen Werkhof zur Wiederaufbereitung -oder Verwendung transportiert.

Das anfallende Regenwasser wird vor Ort versickert.

6. Darstellung der fiktiven Gesamtbaukosten (GBK):

Die Genehmigung der BPU erfolgte im II. Quartal 2024. Die Fertigstellung wird derzeit für das IV. Quartal 2025 prognostiziert (6 Quartale = 1,25 Jahre).

Gesamtbaukosten nach BPU (geprüft und genehmigt):	1.593.177,31 €
Baupreisindexsteigerung:	
1,25 Jahre x 7,6 % = 9,5 % x 1.593.177,31 € =	151.351,84 €
Fiktive Gesamtbaukosten:	1.744.529,15 €

Die Gesamtbaukosten für die Baumaßnahme würden sich aufgrund der fiktiven Hochrechnung von 1.593.177,31 € um 151.351,84 € auf theoretisch 1.744.529,15 € erhöhen.

7. Finanzierung:

Die Finanzierung der o.g. Maßnahme einschließlich der Mehrkosten wird weiterhin durch den Bezirk im Rahmen der pauschalen Zuweisung für Investitionen sichergestellt.

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat das vorliegende Schreiben mitgezeichnet.

Saskia Ellenbeck

Bezirksstadträtin Ordnung, Straßen, Grünflächen, Umwelt und Naturschutz