

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Kultur, Finanzen und Personal
Bezirksbürgermeister

Berlin, den 17.05.2019
(9295) 2300
Soeren.Benn@ba-pankow.berlin.de

An die
Vorsitzende des Hauptausschusses

1788

über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antrag auf Zustimmung zur Planungsänderung und Gesamtkostenerhöhung im Ergebnis der Prüfung der Bedarfsplanung nach § 24 Abs. 5 LHO für die SIWANA-Maßnahme 9810/73010 „Neubau eines Bildungs- und Integrationszentrums Buch“ und zur Entnahme aus der Verstärkungsreserve

<u>Ansätze:</u>	abgelaufenes Haushaltsjahr (Ansatz 2018):	14.000.000,00 €
	laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes Soll):	13.960.022,09 €
	kommendes Haushaltsjahr:	0,00 €
	Ist der abgelaufenen Haushaltsjahre:	39.977,91 €
	Verfügungsbeschränkungen:	13.860.022,09 €
	aktuelles Ist:	9.189,18 €

Gesamtkosten: (genehmigtes Bedarfsprogramm vom 20.12.2018) **16.600.000,00 €**

§ 24 Abs. 5 Satz 2 LHO regelt Folgendes:

„Nach Veranschlagung vorgenommene Änderungen des Bedarfsprogramms bedürfen der Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen; soweit sie insgesamt mehr als 10 % des veranschlagten Betrages ausmachen, des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses.“

Beschlussempfehlung

„Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Änderung der ursprünglichen Planung mit einer Erhöhung der bisherigen Gesamtkosten von 14.000.000 € um 2.600.000 € auf 16.600.000 € zustimmend zur Kenntnis.“

„Der Hauptausschuss stimmt ferner einer Mittelverstärkung um 950.000 € aus der SIWANA–Verstärkungsreserve sowie unter Bezugnahme auf § 2 Abs. 2 Satz 2 SIWA ErrichtungsG ausnahmsweise einer baulich nicht eindeutig abgrenzbaren Kofinanzierung aus dem Kernhaushalt in Höhe von 1.650.000 € zu (als Abweichung vom in § 2 Abs. 2 Satz 2 SIWA ErrichtungsG vorgesehenen Grundsatz).“

Hierzu wird berichtet:

Ausgangssituation und Begründung der Kosten:

Beim Bildungs- und Integrationszentrum Buch (BIZ Buch) handelt es sich um ein in dieser Form bisher einzigartiges Modell eines Kooperativen Standortes der außerschulischen Bildung und Kultur in Berlin, in dem erstmalig alle Fachbereiche des Amtes für Weiterbildung und Kultur sowie das Gläserne Labor der Campus Berlin Buch gGmbH auf Basis eines abgestimmten Fachkonzepts unter einem gemeinsamen Dach in einem Neubau zusammenarbeiten.

Nach Testierung zur frühen Kostensicherheit durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 04.10.2016 fand das Projekt Anfang 2018 (Übersendungsschreiben SenFin vom 15.02.18) Aufnahme in die Maßnahmenliste SIWANA IV, wofür ab 2018 Mittel in Höhe von 14.000.000 € zur Verfügung standen. Aufgrund der großen Bedeutung des BIZ in der Förderkulisse Buch konnten parallel weitere Mittel in Höhe von 1.500.000 € aus dem Sonderprogramm Stadtumbau zur Finanzierung der Freiflächengestaltung eingeworben werden. Des Weiteren wurden Mittel für die Durchführung eines Wettbewerbs i. H. von 150.000 € von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – StU – bewilligt und sind in die Festsetzung des genehmigten Bedarfsprogramms eingeflossen (bisher nicht enthalten).

Gegenüber den ursprünglich veranschlagten Gesamtkosten (Testat aus 2016) ergibt sich nach der Prüfung des für den Architekturwettbewerb erarbeiteten konkreten Bedarfsprogrammes durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nunmehr eine Kostenerhöhung für die Gesamtmaßnahme um 2.600.000 €. Abzüglich der o.g. Kofinanzierungsmittel von insgesamt 1.650.000 € besteht somit aktuell ein Fehlbedarf von 950.000 € (6,8 %), der sich wie folgt aufschlüsselt:

Kostengruppen	Testat zur frühen Kostensicherheit 2016 (Basis für SIWANA-Veranschlagung) (€)	Genehmigtes Bedarfsprogramm auf Basis Einreichung 2018 (€)	Differenz zw. Testat / BP (Planänderungen i.S.d. § 24 Abs. 5 LHO) (€)	davon Anteil Baukostenindexsteigerung 2018 zu 2016 (8,2%) (€)
200 - Herrichten und Erschließen	840.000	338.000	- 502.000	0
300 - Bauwerk – Baukonstruktion	6.548.000	7.168.000	+ 620.000	536.936
400 - Bauwerk – Techn. Anlagen	2.182.000	4.094.000	+ 1.912.000	178.924
Summe KG 300 und 400	8.730.000	11.262.000	+ 2.532.000	71.586
500 - Außenanlagen	720.000	1.257.000	+ 537.000	59.040
600 - Ausstattung und Kunst	440.000	306.000	- 134.000	0
700 - Baunebenkosten	2.680.000	3.422.000	+ 742.000	0
Gesamt (gerundet)	13.410.000	16.600.000	+ 3.190.000	843.486
Ansatz 2018 SIWANA	14.000.000	16.600.000	+ 2.600.000	
Kofinanzierung (Stadtumbau Ost)			-1.650.000	-
Finanzierungslücke/Mehrbedarf			950.000	

Während im Testat die Kosten über einen pauschalen Richtwert Bauwerkskosten (BWK) ermittelt wurden, fußen die Angaben im Bedarfsprogramm auf erheblich genaueren, raumkonkreten Kostenflächenarten mit abgestuften Qualitäten. Dem geprüften Bedarfsprogramm liegt gegenüber dem Testat aus 2016 zudem ein deutlich erhöhter Baupreiskostenindex vom August 2018 zugrunde¹. Gegenüber der zur frühen Kostensicherheit eingereichten Planungsgrundlage hat sich die Nutzfläche 2018 mit 3.287 qm zu der 2016 testierten Fläche von 3.360 qm verringert; die hierzu als erforderlich berechnete Bruttogeschossfläche liegt im geprüften Bedarfsprogramm mit 5.259 qm etwas über dem Wert im Testat (4.972 qm).

Zu den Kostenerhöhungen im Einzelnen:

KG 300 und 400:

Aufgrund der hohen Komplexität des Gebäudes sind besonders die Kosten für Gebäudetechnik (KG 400) jetzt neu gemäß Schul-Standard nach oben angepasst worden. So ist jetzt lt. Prüfbericht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für verschiedene Nutzungen eine mechanische Lüftung vorgesehen. Außerdem wird das Gebäude über umfänglichere Sanitäreanlagen verfügen müssen. Neben dem Bistro mit seiner Verteilerküche ist jeder Fachbereich zudem mit einer Teeküche ausgestattet.

KG 500:

Bei der Freifläche wurde im Interesse der Schaffung einer besseren Aufenthaltsfläche eine höhere Gestaltungsqualität als nur reine Bodendeckung angesetzt. Angesichts einer Größe von ca. 5.000 qm sind die Außenanlagen nicht nur als gedeckte Freifläche vorzuhalten, sondern komplett als gestalteter Außenbereich in das Bildungskonzept des Hauses mit einzubeziehen, um dadurch die Aufenthaltsqualität für die Bucher Bevölkerung in exponierter Zentrallage im Ortsteil deutlich zu erhöhen. So werden nunmehr u. a. ein kleines Amphitheater für Aufführungen, Sitzbereiche für VHS-Kurse, eine Außenterrasse für das Bistro, ein Lesegarten und Bereiche für Stadtgärtnern (urban gardening) vorgesehen.

Die Gestaltung der Freiflächen kann als ein neben dem Gebäude eigenständiger Bauabschnitt angesehen werden, dessen Finanzierung vollständig und ausschließlich durch die KoFi-Mittel aus dem Programm Stadtumbau gesichert ist.

KG 700:

Die Baunebenkosten (Honorare) waren zu gering angesetzt. Unter Berücksichtigung aktueller Preise am Markt müssen diese nunmehr mit 26 % der Bausumme (Kostengruppen 100-500) angesetzt werden, was allein zu einer Kostensteigerung von 742.000 € führt. Die Erhöhung der Kosten für KG 300+400 bedingt auch eine Erhöhung der Honorare. Die Durchführung des Wettbewerbs ist Bestandteil dieser Kostengruppe.

¹ S. Angaben HWR 2019, Anlage 1: 2017 + 3,3%, 2018 +4,9%.

Es konnten auch Kostenreduzierungen erzielt werden:

KG 200:

Durch den Verzicht auf die kostenintensive Verlegung von aktiven Trinkwasserleitungen und die Herauslösung der kleineren Maßnahme „Rückbau einer stillgelegten TW-Leitung“, die nun separat umgesetzt wird, konnten Kosten reduziert werden.

KG 600:

Infolge der Verwendung eines größeren Anteils vorhandener Ausstattung wurde der Bedarf seitens der Prüfgruppe SenSW geringer veranschlagt.

Notwendigkeit der Baumaßnahme und Nachteile bei Maßnahmeverzicht

Der Ortsteil Buch verfügt über ein erhebliches Wohnungsneubaupotenzial (bis zu 2.500 WE), das jetzt durch die Verabschiedung des Flächennutzungsplanes für das ehemalige Regierungskrankenhaus noch um weitere 3.300 WE angewachsen ist; daneben bestehen Flüchtlingsunterkünfte mit potenziell bis zu 2.000 Plätzen. Zur Unterstützung einer positiven Stadtentwicklung im Ortsteil Buch - eines von 10 Berliner Transformationsräumen mit speziellem Entwicklungsbedarf, auch im Fokus der Landesebene - ist das BIZ Buch bereits im ISEK Buch mit höchster Priorität versehen worden. Die in Berlin bisher einmalige Konzentration von Angeboten außerschulischer Kultur und Bildung, zudem in Zusammenarbeit mit einem renommierten Partner des Bio-Tech Campus (Gläsernes Labor), stellt eine unverzichtbare Ergänzung des Wohnungsbaus dar und zielt auf eine starke Belebung des neu zu gestaltenden Stadtteilzentrums. Dem vorliegenden Planungsentwurf liegt ein ausgeklügeltes System fachlicher und räumlicher Synergien zugrunde, mit dem z. T. Neuland betreten wird und das beispielhaft den gerade veröffentlichten Senats-Empfehlungen zur Mehrfachnutzung von Räumlichkeiten entspricht². Durch die Hereinnahme einer Bildungseinrichtung aus dem Bio-Tech Campus und intensivierter Kooperation mit weiteren dort angesiedelten Einrichtungen soll zudem der relativen Isolation des Technologie-Parks im Ortsteil begegnet werden. Angesichts einer hohen Anzahl an Zuwanderern im Versorgungsgebiet kommt dem bereits im Namen angelegten programmatischen Schwerpunkt Integration eine besonders herausragende, durch vielfältige bereits konzipierte Angebote unterfütterte Bedeutung zu.

Bei einem Verzicht auf die Maßnahme könnten die oben skizzierten, positiven Effekte für die Ortsteilentwicklung Buch sowie der angrenzenden Wohngebiete im Bezirksnorden nicht erreicht werden. Die hier vorgesehenen Nutzungen des Amtes für Weiterbildung und Kultur können an anderer Stelle im Ortsteil nicht erbracht werden und müssten ersatzlos entfallen. Die mit dem Konzept beabsichtigte große Öffnung in die Bürgerschaft des an zentraler Stelle gelegenen Standortes, das „öffentliche Wohnzimmer“ als zentraler, nicht-kommerzieller Ort der Begegnung,

² Mehrfachnutzung Sozialer Infrastruktur. Eine Perspektive für das wachsende Berlin. Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Berlin 2019.

bliebe ebenfalls auf der Strecke. Insgesamt entfele ein wesentlicher Anreiz für zuziehende Wohnungssuchende zur Ansiedlung in Buch sowie ein potenter Kooperationspartner für die Kitas und Schulen im Einzugsgebiet. Aus der Stadtentwicklungsperspektive bildet das BIZ den östlichen, markanten Abschluss der neuen, am S-Bahnhof Buch beginnenden Promenade als wesentlichem Strukturmerkmal des neu zu gestaltenden Stadtteilzentrums.

Sicherung der Gesamtfinanzierung:

Die im Bezirk vorgesehenen Maßnahmen aus den SIWANA-Deckungskreisen 08 und 20 wurden geprüft, es können aber, vor allem auch wegen des Primats der Berliner Schulbauoffensive, hieraus keine Mittel zum Ausgleich herangezogen werden.

Das SIWANA-Lenkungsgremium hat am 01.04.2019 einstimmig vorbehaltlich einer gemeinsamen Abstimmung zwischen Bezirk, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der Senatsverwaltung für Finanzen zur Prüfung von Optionen zur Senkung der Mehrkosten die beantragte Mehrkostendeckung zu Lasten der Verstärkungsreserve i.H.v. maximal 950.000 € beschlossen.

Die Prüfung hat ergeben, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit Schreiben vom 13.05.2019 im vorliegenden Planungsstand keine Möglichkeiten für Einsparungen sieht. Das Bedarfsprogramm ist das Ergebnis eines umfangreichen Nutzerworkshops in dem gemeinsame Nutzungsbereiche aber auch organisatorisch notwendige Trennungen, insbesondere Teeküchen je Nutzungseinheit (Etage), definiert wurden. Je nach Kubatur des Wettbewerbsentwurfs sind diese Festlegungen anzupassen.

Wir werden in die Wettbewerbsanforderungen zum einen die weitere Optimierung der Flächenbilanz als auch Reduzierungen in den Kostengruppen durch raumbildende und konstruktive Lösungen – Planung der Be- und Entlüftung; Optimierung des Quotienten zw. BGF und NUF verankern. Mögliche Einsparungen können erst im Rahmen der Aufstellung der VPU abgewogen werden. Der Honoraransatz wird durch die Veränderung der anrechenbaren Kosten in der BPU bestimmt.

Antrag und Zustimmung gemäß § 24 Abs. 5 LHO

Mit Schreiben vom 14.05.2019 hat der Bezirk gemäß § 24 Abs. 5 Satz 2 LHO die Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen zur Änderung der Bedarfsplanung für diese Baumaßnahme erbeten.

Die Senatsverwaltung hat mit Schreiben vom 16.05.2019 der Änderung der ursprünglichen Planung zugestimmt.

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat zu diesem Schreiben ihre Mitzeichnung erklärt.



Sören Benn