

Bezirksamt Reinickendorf, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

An die
Vorsitzende des Hauptausschusses

Fernruf: (030) 90294-2300 (Durchwahl)
Fax: (030) 90294-2214
eMail: Frank.Balzer@reinickendorf.berlin.de
Internet: www.berlin.de/ba-reinickendorf

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses
von Berlin

2993

über

Senatskanzlei – G Sen

Datum: .07.2020

**Kapitel 9810 – Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA)
Deckungskreis 29 – BA Reinickendorf für Pauschale Sonstiges
Titel 74050 – Errichtung eines Bürogebäudes in Systembauweise auf dem Gelände des
Werkhofes Alt-Wittenau 69**

**Antrag auf Freigabe von nach § 24 Abs. 3 LHO gesperrt veranschlagten Ausgaben sowie
Zustimmung zur Abweichung von Planungsunterlagen gem. § 24 Abs. 5 Satz 2 LHO und
Deckung der Mehrausgaben durch Mittelumwidmung innerhalb des Deckungskreises 29
sowie aus der Verstärkungsreserve bei Maßnahmen des Sondervermögens Infrastruktur
der Wachsenden Stadt**

Vorgang: 51. Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 12. Dezember 2019
Drucksache 18/2400

Ansatz zu Titel 74050

abgelaufenes Haushaltsjahr (Ansatz 2019):	2.500.000,00 €
laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes Soll):	2.500.000,00 €
kommendes Haushaltsjahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltsjahre:	0,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	2.000.000,00 €
Aktuelles Ist (Stand 19.06.2020):	16.955,31 €

Gesamtkosten alt (Veranschlagung im SIWA Haushaltsplan 2019): 2.500.000,00 €
Gesamtkosten neu (gemäß BPU vom 12.06.2020): 4.400.000,00 €

Haushaltsrechtliche Grundlagen

§ 7 Absatz 1 Haushaltsgesetz 2020/2021 – Gesetzliche Sperre

*„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 Ein-*

willigung der Senatsverwaltung für Finanzen 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.“

§ 24 Absatz 5 Satz 2 LHO

„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.“

Das Abgeordnetenhaus hat zum Haushaltsplan 2020/2021 u.a. folgende Auflage beschlossen:

Auflage Nr. 17 zum Doppelhaushaltsplan 2020/2021

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

„a) Der Senat und die Bezirke werden aufgefordert, die Zustimmung des Hauptausschusses zur Aufhebung der Sperrungen nach § 24 Abs. 3 LHO mit einem Bericht über das Prüfergebnis der BPU zu verbinden. Mit diesem Bericht ist sowohl die Notwendigkeit der Baumaßnahme zu begründen als auch der Berlin bei einem Verzicht der Baumaßnahme erwachsende Nachteil darzustellen. Ferner muss der Bericht eine Darstellung der zu erwartenden Nutzungskosten (Betriebs- und Instandsetzungskosten gemäß Vordruck SenStadtWohn III 1323.H F; wo keine Kostenrichtwerttabellen von SenStadtWohn vorhanden sind, können ersatzweise normierte Richtkostenvergleichswerte verwendet werden) und daraus abgeleitet eine Bestätigung der Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme enthalten. Betragliche Abweichungen sind synoptisch darzustellen und zu begründen.“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss stimmt der Freigabe der gesetzlich gesperrt veranschlagten Ausgaben und den nach Veranschlagung vorgenommenen Änderungen des Bedarfsprogrammes bei der Baumaßnahme bei Titel 74050 „Errichtung eines Bürogebäudes in Systembauweise auf dem Gelände des Werkhofes Alt-Wittenau 69“ zu.

Der Hauptausschuss stimmt ferner einer Mittelumwidmung i.H.v. 1.405.730,54 € zu Lasten des zu streichenden Titels 74051 „Ertüchtigung Fürstendamm für ÖPNV-Nutzung“, einer Finanzierung aus der bezirklichen Verstärkungsreserve i.H.v. 79.451,40 € sowie aus der allgemeinen Verstärkungsreserve i.H.v. 414.818,06 € zu und nimmt den nachfolgenden Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Vorbemerkungen, Begründung der Mehrkosten einschließlich der Notwendigkeit der Maßnahme und Darstellung der Nachteile bei Verzicht auf die Maßnahme

Das Bezirksamt Reinickendorf verfügt über vier bezirkseigene Bürostandorte (Rathaus Reinickendorf im Eichborndamm 215, Teichstraße 65, Nimrodstraße 4-14, Lübener Weg 26) und einen angemieteten Standort in Berlin-Tegel in den Hallen am Borsigturm (Am Borsigturm 4-12). Der gewachsene Flächenbedarf durch zusätzliche Stellen, die dem Bezirk im Rahmen der Wachsenden Stadt/AG Ressourcensteuerung und im Rahmen neuer Aufgaben zugewiesen wurden, konnte bislang durch organisatorische und bauliche Maßnahmen im Bestand und auch aufgrund von Vakanzen abgedeckt werden. Eine weitere Verdichtung ist allein durch arbeitschutzrechtliche Vorgaben nur in wenigen Einzelfällen noch möglich. Durch die Fortschreibung der Erhöhung des Personalplafonds mit dem Haushalt 2020/2021 erfolgt ein weiterer Zuwachs

von Dienstkräften. Auch die Anzahl der Praxisstellen für Auszubildende und dual Studierende steigt entsprechend der landesweiten Personalpolitik weiter an und erhöht somit zwangsläufig den Raumbedarf.

Im Rahmen von SIWA V hatte der Bezirk Reinickendorf daher u.a. Maßnahmen zur Errichtung von zweistöckigen Bürodienstgebäuden an zwei verschiedenen Standorten (Werkhof Alt-Wittenau 69, 13437 Berlin und Nimrodstraße 4-14, 13469 Berlin) angemeldet.

Ohne die Realisierung dieser Neubauplanungen müssten zur Unterbringung des Personals in erheblichem Umfang weitere Räumlichkeiten bei privaten Vermietern angemietet werden, was angesichts der dynamischen Entwicklungen der Mietpreise für Gewerbeimmobilien auch in Reinickendorf zu zusätzlichen Belastungen und Risiken führen würde. Sollten entsprechende Anmietungen ggf. nicht gelingen, müssten die Einstellung von Personal und die Ausbildung im Bezirksamt ausgesetzt bzw. reduziert werden. Wichtige gesetzliche und politische Vorgaben könnten nicht oder nicht in vollem Umfang realisiert werden.

Mit Beschluss des Hauptausschusses vom 27.03.2019 hat der Bezirk einen SIWA-Investitionspauschalbetrag i.H.v. 4,3 Mio. € zugewiesen bekommen, verbunden mit der Vorgabe, die Mittel für die Projekte „Erweiterungsbauten in Systembauweise für zusätzliche Büroarbeitsplätze und zur Ertüchtigung Fürstendamm für ÖPNV-Nutzung Buslinie 806“ festzulegen. Wegen der nicht gesicherten Finanzierung in den Folgejahren hat der Bezirk den Hauptausschussbeschluss dahingehend umgesetzt, dass zunächst nur ein „Erweiterungsbau in Systembauweise auf dem Gelände des Werkhofes Alt-Wittenau 69“ (2.500 Tsd. €) und die Tiefbaumaßnahme „Ertüchtigung Fürstendamm für ÖPNV-Nutzung“ (1.430 Tsd. €) für den SIWA-Haushaltsplan angemeldet wurden. Für den verbleibenden Betrag von 370 Tsd. € wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, dieses Volumen für absehbare Mehrausgaben der *bezirklichen Verstärkungsreserve* zuzuführen.

Angesichts der raumbedarfsorientierten Notwendigkeit der Realisierung des Vorhabens ist eine Finanzierung der Mehrausgaben i.H.v. 1.900 Tsd. € nur durch Streichung einer noch nicht begonnenen Maßnahme aus dem Deckungskreis 29, durch Nutzung der bezirklichen Verstärkungsreserve sowie aus der Bereitstellung von Mitteln aus der allgemeinen Verstärkungsreserve möglich.

Im Rahmen der weiteren Aktivitäten zur Umsetzung des Vorhabens haben erste Vorplanungsergebnisse gezeigt, dass die Kosten für die Erschließung des Standortes Alt-Wittenau 69 und die Baufreimachung höher ausfallen werden als ursprünglich geschätzt. Demzufolge hätte aus dem ursprünglichen Gesamtansatz (selbst unter Nutzung von anteiligen Mitteln aus der Verstärkungsreserve) nur noch ein „eingeschossiger Baukörper“ vollumfänglich realisiert werden können. Diese Situation relativierend haben erste Prüfungen darüber hinaus ergeben, dass auf dem vorgesehenen Grundstück auch ein dreigeschossiges Bauwerk für 78 Arbeitsplätze errichtet werden kann. Angesichts der sich dadurch wesentlich verbessernden Kostenrelation zwischen „Erschließungskosten“ und „Büroraumkosten“ hat sich das Bezirksamt für eine neue Konzeption mit einem dreigeschossigen Baukörper, einer Kapazität von 78 Büroarbeitsplätzen und einem Gesamtvolumen von 4.400 Tsd. € (Stand: BA-Beschluss vom 14.04.2020) entschieden.

Die reale Umsetzung sollte nach Einschätzung des Bezirks ursprünglich in zwei aufeinander abgestimmten Bauabschnitten erfolgen, wobei der zweite Bauabschnitt unter Verwendung von SIWA VI-Mitteln realisiert werden sollte.

In diesem Sinne hat der Bezirk dann auch im Januar 2020 im Rahmen des Anmeldeverfahrens zum SIWA VI einen entsprechenden Projektantrag gestellt.

Mitte März d. J. hat der Senat beschlossen, dass den Bezirken im Rahmen von SIWA VI keine Pauschalen zur Verfügung gestellt werden können, so dass diese Möglichkeit der Projektfinanzierung nicht weiterverfolgt werden konnte. Ergänzend sei angeführt, dass zwischenzeitig auch formalrechtliche Bedenken gegen eine Aufteilung in Bauabschnitte entstanden sind, weil die Errichtung der Stockwerke funktional zusammenhängt und untereinander nicht abgrenzbar ist.

Auch aus Wirtschaftlichkeitsgründen sollten aus einer Trennung entstehende Planungsmehrkosten vermieden werden. Würden die Bauabschnitte faktisch nicht ineinandergreifen können, sondern sogar zeitversetzt realisiert werden, ist von Projektmehrkosten in Höhe von mind. 450.000 € auszugehen. Es würden zusätzliche Baustelleneinrichtungen anfallen und der Treppenaufgang, die Aufzugsanlage und dgl. müssten vorgerichtet und zum weiteren Ausbau bereits besonders hergestellt werden. Das vorgesehene Gründach könnte dann erst in der zweiten Bauphase errichtet werden. Um die Versickerung in der Übergangszeit zu gewährleisten, müsste die Rigole zur Wasserversickerung deutlich größer dimensioniert werden. Aufgrund der Erschließungskosten erreicht das Projekt eine Gesamtwirtschaftlichkeit nur bei maximalem Ausbau der Arbeitsplätze und Geschossigkeit.

Darstellung der Kostenerhöhungen und Berichterstattung im Sinne von § 24 Abs. 5 LHO

Es liegen Planänderungen konzeptioneller Art im Sinne des § 24 Abs. 5 LHO vor, denen die Senatsverwaltung für Finanzen mit Schreiben vom 22.06.2020 zugestimmt hat. Die Abweichungen vom vorherigen Planungsstand werden nachfolgend dargestellt:

Kosten- gruppe	Kostenschät- zung bei Anmel- dung SIWA	Kosten gemäß geprüfter BPU vom 12.06.2020	Erläuterung der Abweichung
100			
200	150.000 €	285.384 €	Mengensteigerung in der Altlasten- aufnahme und Entsorgung
300	2.150.000 €	1.926.731 €	Steigerung durch Erhöhung des Gebäudes auf drei Etagen
400		1.414.522 €	
500	50.000 €	445.797 €	Mengenerhöhung in den Oberflä- chen durch die Heranführung von Elektro- und Be- und Abwasserlei- tungen vom Eichborndamm.
600	80.000 €	128.974 €	Steigerung durch Erhöhung des Gebäudes auf drei Etagen
700	70.000 €	198.592 €	Erhöhter Planungsaufwand zur Her- anführung der Versorgungsleitun- gen (Resultierend aus KGR 200, 400, 500)
Gesamtbetrag	2.500.000 €	4.400.000 €	

Darstellung der fiktiven Gesamtkosten

Ausgehend von einer Zeitspanne von geschätzten 1,5 Jahren ab genehmigter BPU bis zur Fertigstellung Ende IV. Quartal 2021 sowie einer durchschnittlich angenommenen jährlichen Bau-
preisindexsteigerung von 3,3 v.H. könnten sich die Gesamtkosten indexbedingt um 217.800 € auf insgesamt 4.617.800 € erhöhen.

Nutzungskosten und Wirtschaftlichkeit

Die Darstellung der zu erwartenden Nutzungskosten ist dem beigefügten Vordruck ABau III 1323. HF – Angaben zu den Betriebs- und Instandsetzungskosten – zu entnehmen.

Nach aktuellem Planungsstand der BPU können bis zu 86 Arbeitsplätze mit den erforderlichen Nebenflächen in dem geplanten Bürodienstgebäude realisiert werden. Ein modularer Systembau im südlichen Randbereich des Werkhofgeländes ist geeignet diese Zielvorgaben des Projektes zu erfüllen.

Zur kurzfristigen Deckung des dringenden Bedarfs ist vorgesehen das Gebäude in „vorkonfektionierter“ Bauweise zu realisieren. Ein modularer Bau in Holz- oder Stahlbauweise erfüllt hierfür die wirtschaftlichen Randbedingungen und kann in einer Bauzeit von ca. 7 Monaten hergestellt werden. Es ist hierbei vorgesehen auf einen Systemhersteller zurückzugreifen. Dies bietet den Vorteil einer kurzfristigen Verfügbarkeit und aufgrund der höheren Produktionsrate insgesamt eine wirtschaftlichere Projektierung. Die Errichtung eines schlüsselfertigen Systembaues ist zudem, im Vergleich zur „konventionellen“ Projektierung, mit einem geringeren Personalaufwand realisierbar.

Für das Bürodienstgebäude wird von einer Mindestnutzungsdauer von 50 Jahren ausgegangen. Die Gebäudehülle erfüllt die Anforderungen der EnEV. Das Beheizen des Gebäudes erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz und basiert auf regenerativer Primärenergie.

In den weiteren Phasen sind regelmäßige Abgleiche der Projektziele mit deren Erreichung hinsichtlich der Kosten, Termine und Qualitäten vorgesehen.

Finanzierung

Das Bauvorhaben wurde mit 2.500 Tsd. € im SIWA-Haushaltsplan veranschlagt. Nach Vorlage der bestätigten BPU ergeben sich Mehrausgaben i.H.v. 1.900 Tsd. €, deren Finanzierung wie folgt beabsichtigt ist:

a) Streichung einer Maßnahme aus dem Deckungskreis 29 und Umwidmung der Mittel

Nach Prüfung der durch den Bezirk zu realisierenden SIWA-Maßnahmen, kann lediglich die Maßnahme „Ertüchtigung Fürstendamm für ÖPNV-Nutzung“ (Kapitel 9810, Titel 74051), die mit Gesamtkosten i.H.v. 1.430 Tsd. € im SIWA-Haushaltsplan aufgenommen wurde, zur Streichung und somit zur Gegenfinanzierung angeboten werden, da diese noch nicht begonnen wurde. Bei dieser Maßnahme wurden im Rahmen der Bauvorbereitung Mittel i.H.v. 24.269,46 € in Anspruch genommen. Da bei Baumaßnahmen Ausgaben im Rahmen der Planung nicht als Beginn des Vorhabens zu werten sind, handelt es sich hierbei um eine noch nicht begonnene Maßnahme. Die bereits im Rahmen der Bauvorbereitung erstellten Unterlagen könnten ggf. bei der Umsetzung der Maßnahme zu einem späteren Zeitpunkt verwendet werden.

Es stehen somit Mittel i.H.v. 1.405.730,54 € zur Gegenfinanzierung der Mehrausgaben zur Verfügung.

b) Bezirkliche Verstärkungsreserve

Mit der fünften Zuführung an das Sondervermögen wurde dem Bezirk ein Betrag i.H.v. 370 Tsd. € bereitgestellt, der für bezirkliche Finanzierungslücken bei SIWA-Maßnahmen abgerufen werden kann (bezirkliche Verstärkungsreserve). Zum Ausgleich von Mehrausgaben bei einem anderen SIWA-Projekt sind von den 370 Tsd. € bereits Mittel i.H.v. 290.546,60 € gebunden.

Es verbleibt somit ein Betrag i.H.v. 79.451,40 €, der zur Deckung des Mehrbedarfs zur Verfügung steht.

c) Ausgleich aus Mitteln der Verstärkungsreserve

Für die Deckung der restlichen Mehrausgaben i.H.v. 414.818,06 € hat das Lenkungsgremium in seiner 14. Sitzung am 20.05.2020 beschlossen, die erforderlichen Mittel vorbehaltlich der Zustimmung des Hauptausschusses zur Umsetzung der Maßnahme aus der Verstärkungsreserve zur Verfügung zu stellen.

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

Frank Balzer

Duplikat!

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)

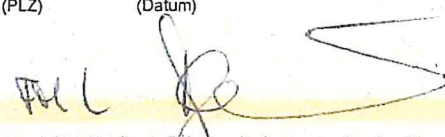
Baumaßnahme: ¹⁾ Neubau Bürodienstgebäude auf dem Werkhof - Haus C - 13437 Berlin Alt-Wittenau 69	Liegenschaftsbezeichnung: BGW01, Werkhof Bezeichnung des Bauwerks/Baukörpers: Modularer Erweiterungsbau
--	--

Fläche: ²⁾ 1.124,64 m ²	BRI: 4.979,10 m ³	Gradtagszahl:
Wärmeleistung: 0,10 MW	Elektr. Anschlussleistung:	190,00 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	1,20	1,81	1.349,57	1,11		
Abwasser	321	m ³	1,35	2,21	1.518,75	1,25		
Wärme/Fernwärme/kälte	312-315	MWh	5,38	52,32	6.052,50	4,96		
Strom	316	MWh	96,95	235,29	109.030,59	89,40	463,38	0,41
sonst. Ver-/ Entsorgung	317-319;329					0,00		
Reinigung und Pflege	330 + 340					0,00		
Bedienung, Inspektion, Wartung	350				4.000,00	3,28		
Sicherheits- und Überwachungsdienste	360					0,00	Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:	
Betriebskosten (Summe NKgr. 310 bis 360)					121.951,41	100		

Instandsetzung Baukonstruktion	410				19.000,00		Nachrichtliche Angabe der Personalkosten (in €) bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal:	
Instandsetzung Techn. Anlagen	420				19.000,00			
Instandsetzung Außenanlagen	430				1.600,00			
Instandsetzungskosten (Summe 410 bis 430)					39.600,00			

Summe Nutzungskosten 310 bis 360 und 410 bis 430	161.551,41
---	-------------------

Aufgestellt 13437 Berlin, 12.6.2023 (PLZ) (Datum) 	Hausverwaltende Dienststelle: ¹⁾ BGW01 Werkhof Alt-Wittenau 69 13437 Berlin
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)