

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Burkard Dregger (CDU)

vom 16. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Januar 2024)

zum Thema:

**Kostenexplosion und Verzögerung der Sanierung des Paracelsus-Bades**

und **Antwort** vom 2. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. Februar 2024)

Senatsverwaltung für Inneres und Sport

Herrn Abgeordneten Burkard Dregger (CDU)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 17 902

vom 16. Januar 2024

über Kostenexplosion und Verzögerung der Sanierung des Paracelsus-Bades

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er war gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und bat die Berliner Bäder-Betriebe (BBB) um eine Stellungnahme, die in die Beantwortung eingeflossen ist.

1. Welche Faktoren haben zu der erheblichen Kostensteigerung bei der Sanierung des Paracelsus-Bades geführt?
2. Gab es unvorhergesehene Herausforderungen oder unentdeckte Schäden, die zu Beginn der Bauarbeiten nicht absehbar waren?
3. Wie haben sich die Kostenkalkulationen im Laufe der Sanierung entwickelt, angefangen von der ursprünglichen Schätzung von acht Millionen Euro bis zu den aktuellen 31,8 Millionen Euro? Bitte um detaillierte Auflistung
4. Gibt es spezifische Gründe für die Diskrepanz zwischen den verschiedenen Kostenschätzungen?
5. Welche konkreten Probleme haben zu den Verzögerungen bei der Sanierung geführt?

6. Wie hat sich der Zustand des denkmalgeschützten Gebäudes während der Bauarbeiten herausgestellt?

Zu 1. bis 6.:

Erste Kostenschätzungen wurden seitens der BBB zunächst als Grundwert für lediglich eine Teilsanierung (u. a. Fassade, Fenster, Lüftung) unter der Maßgabe vorgenommen, dass keine weitergehenden Eingriffe in die Bausubstanz erforderlich werden würden.

Im weiteren Verlauf der Detailprojektierung mit den erforderlichen Ausweitungen der Sanierungsbereiche – insbesondere hinsichtlich der technischen Gebäudeausrüstung, den hohen Brandschutzanforderungen und den ersten Absprachen mit der Denkmalschutzbehörde des Bezirks – ergaben bereits höhere Bedarfe.

Im Verlauf der Durchführung der Arbeiten stellte sich sodann heraus, dass die Bausubstanz deutlich stärker geschädigt war als zuvor absehbar. So befanden sich die Stahlbetonkonstruktionen des Bades an vielen Stellen in einem kritischen Zustand. Aufgrund statischer Mängel musste ferner die Decke über der Schwimmhalle und dem Gymnastikraum durch neue Leichtbaukonstruktionen ersetzt werden. Die ausgefachte Stahlkonstruktion der Hallenwände war aufgrund der Feuchtebelastung stark korrodiert und musste aufwendig überarbeitet werden. Auch der erforderlich gewordene Neubau eines Fluchttreppenhauses fiel zeitlich und finanziell ins Gewicht. Diese und vergleichbare Umstände werden typischerweise erst im Laufe der Durchführung der Arbeiten offenbar und sind nicht vorhersehbar. Sie beeinflussen jedoch den Umfang der erforderlichen Arbeiten erheblich.

Im Einzelnen sind das die folgenden Schäden:

- Der Tragwerkszustand des Gesamtgebäudes war deutlich schlechter als zuvor angenommen.
- Die Anlagen für Trink- und Abwasser sowie Heizung waren maroder als erwartet und müssen – anders als bisher vorgesehen – komplett ausgetauscht werden (damit verbunden ist ein wesentlich umfassender und tiefgreifender Eingriff in die Bausubstanz als zunächst angenommen).
- Erhöhte Brandschutzanforderungen zur Kompensation der Bestandszustände.
- Die Lüftungsanlage muss komplett erneuert werden. Auch diese Maßnahme bedeutet einen wesentlich umfassenderen Eingriff in die Bausubstanz.
- Das Dach über der eigentlichen Schwimmhalle erwies sich als nicht mehr tragfähig und muss erneuert bzw. teilweise ausgetauscht werden.
- Der Neubau eines weiteren Fluchttreppenhauses im ehemaligen Wasserturm hat sich nach Beginn der Arbeiten als erforderlich herausgestellt.

- Im Gebäude selbst wurden deutlich mehr Schadstoffe vorgefunden, die in der Folge des massiveren Eingriffs in die Bausubstanz nun beseitigt und entsorgt werden müssen.
- Infolge des umfangreicheren Rückbaus im Inneren müssen in deutlich größerem Umfang Fliesen erneuert werden.

Neben weiter erhöhten Brandschutz- und Denkmalschutzaufgaben kamen auch die - zu Projektbeginn - nicht vorhersehbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Baubranche zum Tragen, die einen eingeschränkten Baubetrieb und weitere Preissteigerungen nach sich zogen.

Das Paracelsus-Bad steht unter Denkmalschutz. Daher sind aufwendige Detailabsprachen mit der Denkmalschutzbehörde (u.a. zur Fassadengestaltung) notwendig, die entsprechend Zeit in Anspruch nehmen. Zudem stand das erste Projektjahr (2020) unter dem Einfluss der Corona-Pandemie, aufgrund dessen der Baubetrieb eingeschränkt und eine Kommunikation mit dem Denkmalschutzamt kaum möglich war.

Hinzu kommen erhebliche Vandalismus-Schäden, deren Beseitigung zusätzliche Kosten verursacht haben.

Aktuell gehen die BBB von Sanierungskosten in Höhe von 31,8 Millionen Euro aus.

7. Inwiefern beeinflussen die aktuellen Herausforderungen den geplanten Eröffnungstermin, der nun auf das Jahr 2025 verschoben wurde?

Zu 7.:

Derzeit wird gemeinsam mit der Denkmalschutzbehörde erörtert, ob die historischen und vollständig mit Fliesen ausgekleideten Umkleiden und Schränke originalgetreu erhalten bleiben müssen. Das hätte einen kompletten Aus- und Wiedereinbau zur Folge, da das bezirkliche Gesundheitsamt einen Rückbau fordert, um eine hygienisch einwandfreie Abdichtung der Räume herzustellen. Auch diese Anforderungen des Denkmalschutzes stellte sich erst im Laufe der Bauarbeiten heraus.

8. Gab es vor Baubeginn ausreichende Untersuchungen des Gebäudes, um mögliche Schäden oder Probleme vorherzusehen?

Zu 8.:

Ein erheblicher Teil der Schäden konnte nicht im Vorfeld festgestellt werden, sondern offenbarte sich erst im Rahmen der Durchführung der Arbeiten.

9. Welche Maßnahmen ergreifen die Berliner Bäderbetriebe, um zukünftig eine bessere Kostenkontrolle und Planung sicherzustellen?

Zu 9.:

Die BBB befinden sich derzeit in einem tiefgreifenden Transformationsprozess, der u. a. die Organisationsstrukturen und Prozesse des Unternehmens verbessern und insbesondere auch Arbeitsweisen durch neue IT-Systeme optimieren soll. Für diese Transformation wurde auf der Basis umfassender Analysen eine Roadmap entwickelt. Die Umsetzung der Maßnahmen bedarf des Einsatzes erheblicher finanzieller Mittel und personeller Ressourcen.

Gleichwohl werden bei Baumaßnahmen im Bestand Kostenrisiken nie gänzlich auszuschließen sein, da sich tiefergehende Schäden erst im Zuge der Durchführung der Baumaßnahmen herausstellen können.

10. Gibt es Verbesserungen im Projektmanagement, die in Betracht gezogen werden, um ähnliche Probleme in anderen Sanierungsprojekten zu verhindern?

Zu 10.:

Da sich das Projektmanagement einschließlich der externen Projektsteuerung in diesem Projekt als besondere Herausforderung herausgestellt hat, haben die BBB die Projektmanagement-Ressourcen für dieses Projekt überdurchschnittlich erhöht und auch die externe Begleitung verstärkt.

Das Land Berlin hat in den letzten Jahren deutlich höhere und schneller verfügbare Mittel für Neubau- und Sanierungsvorhaben der BBB bereitgestellt als in den Jahren vor 2019. Die für eine optimiertere Bearbeitung erforderliche Organisation musste parallel zur bereits laufenden Umsetzung der Vorhaben aufgebaut und entwickelt werden.

Berlin, den 2. Februar 2024

In Vertretung

Christian Hochgrebe  
Senatsverwaltung für Inneres und Sport