

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg und Niklas Schenker (LINKE)

vom 16. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Februar 2024)

zum Thema:

Sanierung des Hochhauses Württembergische Straße 6

und **Antwort** vom 4. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. März 2024)

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg und
Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18298
vom 16. Februar 2024
über Sanierung des Hochhauses Württembergische Straße 6

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

Vorbemerkung der Verwaltung: Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die mit der Verwaltung des Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin betraute Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) um Stellungnahme gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt ist.

1. Bis wann saniert die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH umfangreich das einst höchste Hochhaus Berlins und Dienstsitz der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, eine ihrer derzeit größten Baumaßnahmen?

Zu 1.: Die Fertigstellung der Sanierung ist für Sommer 2024 avisiert.

2. In einem Verhandlungsverfahren können mit oder ohne vorherigem öffentlichen Teilnahmewettbewerb in begrenztem Umfang und nach Maßgabe der vergaberechtlichen Grundsätze Verhandlungen mit Bietern durchgeführt werden: Ist es zutreffend, dass nach dem „Verhandlungsverfahren 06/2015: Planung von Bauleistungen für die Komplettinstandsetzung/-sanierung des Bürodienstgebäudes der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Württembergische Straße 6, 10707 Berlin - Zuschlag / Los 1 / Leistungen der Objektplanung“ ein offener und öffentlicher Wettbewerb durchgeführt wurde?

Zu 2.: Die Beauftragung der Planungsleistungen für die Komplettinstandsetzung erfolgte 2015 gemäß den Vorgaben der Vergabeordnung für Freiberufliche Leistungen (VOF).

Insofern wurde auch Los 2 (Planung der technischen Gebäudeausrüstung) im Wettbewerb (im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens) vergeben.

3. Trifft es zu, dass die HOCHTIEF als Generalübernehmer die Maßnahme umsetzt?

Zu 3.: Ja.

4. Warum hat sich die BIM für einen Generalübernehmer entschieden?

Zu 4.: Die Aufgabe der Instandsetzung sollte funktional, wirtschaftlich und nachhaltig optimal gelöst werden. Es erschien zweckmäßig, zusammen mit der Bauausführung auch Teile der Planungsleistungen (Ausführungsplanung) dem Wettbewerb zu unterstellen, um technisch, wirtschaftlich und gestalterisch beste sowie funktionsgerechteste Lösungen der Bauaufgabe zu ermitteln. Daher hat sich die BIM für einen Generalübernehmer entschieden.

5. Trifft es zu, dass ein Generalübernehmer im Regelfall seine Planer (z.B. Objektplaner) selbst „mitbringt“; wie verhält sich das für das Objekt Württembergische Straße 6?

Zu 5.: Ob und inwieweit ein Generalübernehmer (GÜ) „seine“ Planer selbst „mitbringt“ bzw. selber beauftragt, hängt vom Umfang der Beauftragung ab. Im Fall der Sanierung des Objekts Württembergische Straße 6 wurde der GÜ für die Planungsleistungen erst ab Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) beauftragt, um ihm Raum für innovative Konzepte zur Optimierung der Nachhaltigkeit und für die Unterbreitung von Vorschlägen für wirtschaftliche Ausführungsmethoden zu geben. Die Ausführungsplanung des GÜ erfolgte dabei auf der Grundlage von Leitdetails, die der von der BIM mittels VOF-Verfahren (siehe Antwort zu 2.) beauftragte Objektplaner zuvor definiert hatte. Der Objektplaner prüft dabei die Ausführungsplanung des GÜ hinsichtlich der Konformität mit den Leitdetails und stimmt diese auch mit den Denkmalschutzbehörden ab.

6. In welche Einzellose ist das Projekt aufgegliedert: Tragwerksplanung, energetische Maßnahmen, denkmalgerechte Generalinstandsetzung?

Zu 6.: Die Planungsleistungen wurden in zwei Losen vergeben:

a) Los 1: Objektplanung

b) Los 2: Technische Planung zur technischen Gebäudeausrüstung.

7. Wie lautet der Zeitplan; kann der Zeitplan eingehalten werden?

Zu 7.: Der Baubeginn war im November 2020. Geplant war eine Fertigstellung zum August 2023. Diese hat sich hauptsächlich aufgrund eines Mehraufwands bei der Betonsanierung und einem Baustopp aus Gründen des Vogelschutzes verschoben. Die Fertigstellung ist jetzt für Juli 2024 geplant (siehe auch Antwort zu 1.).

8. Welche Nachträge gab es während des Bauverlaufs (bitte konkret auflisten mit jeweils geschätzten/prognostizierten/entstandenen Mehrkosten)?

Zu 8.: Die Mehrkosten des Generalübernehmers setzen sich derzeit aus 180 Nachträgen mit 70 Unternachträgen zusammen. Diese Nachträge beinhalten sowohl Mehrmengen, Minderleistungen gegenüber der Funktionalen Leistungsbeschreibung, sowie aufgrund von Änderungen in der Ausführung Mehrleistungen wegen technisch notwendiger Änderungen, Mehrleistungen wegen zusätzlicher behördlicher und brandschutztechnischer Anforderungen und Erweiterungen in der Ausführung. In den Mehrkosten schlagen sich auch die Kostensteigerungen durch den Baupreisindex nieder.

Eingereicht wurden 180 Haupt-Nachträge in einer Gesamthöhe von 51.097.974,04 €. Prüfungen und Prognose liegen bei 41.887.939,02 € von denen bisher 38.338.728,51 € beauftragt wurden.

Im Folgenden werden Nachtragssummen für maßgebliche und terminrelevante Mehrleistungen genannt:

Entsorgungskosten	1.313.149,73 €
Bauzeitverlängerung	6.376.963,10 €
Betoninstandsetzungen	7.361.962,10 €
Dachentlastung und Gründächer	500.289,70 €
Instandsetzung Kastendoppelfenster	6.200.287,24 €
Änderung Fassadenkonstruktion	5.125.472,17 €
Erweiterung Netzersatzanlage	610.238,02 €
Bestandsanpassung Fußbodenaufbauten	957.950,00 €
Erweiterung und Anpassung Außenanlagen	1.105.028,55 €
Brandschutz Sprinkler	742.249,16 €
Erweiterung Feuerwehr und Löschwasser	1.002.392,63 €

9. Wie wurden die Untere Denkmalbehörde und das Landesdenkmalamt einbezogen?

Zu 9.: Sowohl die Untere Denkmalschutzbehörde (UD), als auch das Landesdenkmalamt (LDA) wurden - ebenso wie die Obere Denkmalschutzbehörde - in der Planungsphase eng eingebunden und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens angehört. Die Denkmalschutzbehörden begleiten auch die Ausführung engmaschig.

10. Gibt es einen Denkmalpflegeplan? Wenn ja, was besagt dieser und wie wurde er umgesetzt?

Zu 10.: Ein Denkmalpflegeplan wurde nicht gefordert. Alle baulichen Maßnahmen wurden aber eng mit den Genehmigungsbehörden (UD, LDA) abgestimmt.

11. Wie viel von der originalen bauzeitlichen Ausstattung war zum Beginn der Sanierungsmaßnahme erhalten und wie viel wird davon ist auch nach der Sanierung erhalten und restauriert sein?

Zu 11.: Zu Beginn der Sanierung waren nahezu vollumfänglich bauzeitliche Ausstattungen erhalten. Nach der Sanierung werden die Treppenhäuser, Pflanzbeet im Foyer, Geländer,

Kastendoppelfenster, Eingangsportale, Mosaikfassade und Teile der Treppenhausleuchten erhalten und restauriert sein.

12. Wie ist mit den bauzeittypischen Fenstern, Türen, Türknäufen, Türklinken, Bodenbelägen und insbesondere dem Eingangsbereich umgegangen worden?

Zu 12.: Die bauzeitlichen Eingangsbereiche bleiben in ihrer Ausstattung erhalten. Die Treppenhäuser ebenfalls. Sie wurden lediglich gemäß den brandschutztechnischen Anforderungen mit zusätzlichen Abtrennungen ergänzt.

Die Kastendoppelfenster konnten zu 50% saniert werden, wobei sie hierbei eine energetische Erhöhung erhalten haben.

Die Bodenbeläge in den Treppenhäusern wurden erhalten, auch die bauzeitlichen Geländer. Bauzeitliche Beleuchtung, soweit noch vorhanden, wird in den Treppenhäusern nach Umrüstung auf LED wiederverwendet.

Auch in den Bereichen, die nicht unter Denkmalschutz standen, hat sich die BIM bemüht, Komponenten aus dem Bestand bei der Neugestaltung zu integrieren. Teilweise hat man sich dagegen entscheiden müssen, da die technische Machbarkeit nicht gegeben war.

13. Wie wurde der Bereich der Senatsverwaltungs-Leitungsebene gestaltet? Welche Gestaltungs- oder Ausstattungsmerkmale gibt es dort, die es in anderen Teilen des Gebäudes nicht gibt?

Zu 13.: Die Gestaltung der Leitungsebene unterscheidet sich im Allgemeinen nicht von den anderen Teilen des Gebäudes. Ausnahme bilden hier lediglich sicherheitsrelevante Türschließungen und Alarmierungsvorrichtungen. Der Bodenbelag auf der Ebene wird mit einem Teppich ausgeführt.

14. Wie haben sich die Gesamtkosten des Projektes entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Kostenschätzung in den VPU (vorplanungsunterlagen), Frühe Kostensicherheit, Kostenplanung in den BPU (Bauplanungsunterlagen), voraussichtliche Abrechnungssumme)? Wie hoch sind konkret die aktuell bemessenen Mehrkosten für das Projekt?

Zu 14.: Da es sich nicht um eine Baumaßnahme im Sinne des § 24 LHO handelt, hat die Sanierung des Hochhauses Württembergische Straße 6 das Verfahren der Frühen Kostensicherheit nicht durchlaufen. Es wurde aber eine Kostenschätzung / Kostenberechnung (entsprechend den Planungsständen VPU/BPU) vorgenommen.

Die Gesamtkosten des Projektes haben sich demnach folgendermaßen entwickelt:

Kostenschätzung / Kostenberechnung	(2018): Rund 98,0 Mio. €
Auftragssumme HochTief	(2020): Rund 106,4 Mio. €
Voraussichtliche Gesamtsumme	(2024): Rund 158,0 Mio. €

Die aktuell bemessenen Mehrkosten für das Projekt betragen damit gegenüber der Kostenschätzung / Kostenberechnung rund 60 Mio. €.

15. Wie hoch fällt das nach HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) bemessene Honorar für die Architekten- und Planungsleistungen aus; für welche Leistungsphasen der Objekt- und Fachplanung nach HOAI wurde welche Leistung in welcher Höhe honoriert?

Zu 15.: Die Honorare für die Architekten- und Planungsleistungen fallen wie folgt aus:

- a) Leistungen der Objektplanung: 3,815 Mio. € (für die Leistungsphase 2 bis 4, anteilig Leistungsphase 5 (Leitdetails), Leistungsphase 6 und 7, anteilig Leistungsphase 8)
- b) Leistungen der Planung der technischen Gebäudeausrüstung (TGA): 1,931 Mio. € (für die Leistungsphase 2 bis 4, Leistungsphase 6 und 7, anteilig Leistungsphase 8).

16. Wann zieht die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in den sanierten Dienstsitz zurück?

Zu 16.: Der Umzug der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen findet im Sommer 2024 statt. Die Teilmöblierung des Gebäudes hat bereits im Januar 2024 begonnen.

17. Wird es gemäß Hochhausleitbild öffentliche Bereiche geben, z.B. eine begehbare Dachterrasse?

Zu 17.: Das Gebäude ist weiterhin ein öffentliches Gebäude. Es hatte und hat im 17. OG eine begehbare Dachterrasse. Die Entscheidung, ob die Dachterrasse für die Öffentlichkeit geöffnet wird, obliegt der Nutzerin.

Berlin, den 4. März 2024

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki
Senatsverwaltung für Finanzen