

Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management
SE Facility Management

28.09.2023
Telefon: 3219

Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, 10. Oktober 2023

1 Gegenstand der Vorlage

Titel: Neubau Bürodienstgebäude Machonstr. 1-7, 12105 Berlin

2 Berichterstatterin

Bezirksstadträtin Eva Majewski

3 Beschluss

Das Bezirksamt beschließt für den Neubau des Bürodienstgebäudes Machonstr. 1-7, 12105 Berlin die aus Anlage 2 ersichtliche Vorzugsvariante „V.2 optimiert“ umzusetzen sowie die aus der Anlage 1 ersichtliche - Vorlage zur Kenntnisnahme - an die Bezirksverordnetenversammlung weiterzuleiten.

4 Begründung

Der ursprünglich vorgesehene Kostenrahmen für das Projekt kann nicht gehalten werden. Daher wurden zwei Varianten in Bezug auf ihre Wirtschaftlichkeit miteinander verglichen.

Variante 1 zeigt eine kleine Lösung mit Erweiterungsoption auf („V.1 max.“) und die Variante 2 („V.2 optimiert“) die Errichtung des Bürodienstgebäudes in einem Zug.

Wie in der Anlage 2 dargestellt, ist es wirtschaftlich nicht sinnvoll, die Variante „V.1 max.“ umzusetzen. Mit der Splittung der Maßnahme in zwei Bauabschnitte wird mit höheren Baukosten ein weniger effizientes Bürodienstgebäude entstehen. Im ersten Bauabschnitt stehen lediglich 62 Arbeitsplätze und mit der Erweiterung des zweiten Bauabschnitts 110 Arbeitsplätze zur Verfügung.

Mit der Variante „V.2 optimiert“ und der Errichtung des Gebäudes in einem Zuge ist eine Optimierung der Verkehrs-, Sanitär-, Technik- und Außenflächen möglich, die im Verhältnis zur Grundstücksfläche eine besonders wirtschaftliche und nachhaltige Lösung für diesen Standort bietet. Diese effiziente Lösung schöpft mit 120 Arbeitsplätzen das Potential des Grundstücks aus.

5 Rechtsgrundlage

§ 36 (2) BezVG

6 Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

keine

7 Haushaltmäßige / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Durch den voraussichtlichen Beschluss der Ausweitung der Baumaßnahme DG Machonstraße „Variante V.2 optimiert“ musste komplett die beschlossene und festgesetzte Investitionsplanung 2023-2027 für die pauschale Zuweisung neu geplant werden. Der Mehrbedarf beträgt insgesamt 5.697 T€. Durch den voraussichtlichen BA-Beschluss müssen die Veränderungen gegenüber der aktuellen I-Planung spätestens mit der nächsten Aufstellung zur Investitionsplanung 2025-2029 durch die BVV (§ 31 LHO i.V.m. § 12 Nr. 8 BezVG) beschlossen werden.

Auswirkungen:

- Neue Maßnahmen können bis zum Jahr 2026 nicht angemeldet werden. Frühester Beginn von neuen Baumaßnahmen ist das Jahr 2027.
- Bei Verteuerungen von Baumaßnahmen der pauschale Zuweisung müssen diese aus Mitteln von bereits bestehenden Maßnahmen ausgeglichen werden. Frühestens ab dem Jahr 2027 stehen geringfügig freie Mittel zur Verfügung.
- Geplante Co-Finanzierungen (hier z. Bsp.: Sportplatz Vorarlberger Damm) können nicht durchgeführt werden.
- Eine Umwandlung von Mitteln der pauschalen Zuweisung zur Verstärkung des Titels 3306/ 51900 der Bauunterhaltung Nicht-Schulgebäude (i.d.R. 20% des investiven Ansatzes) ist in den kommenden Haushaltsjahren nicht möglich.

8 Mitzeichnung

Keine

Eva Majewski
Bezirksstadträtin

Anlagen

Anlage 1 Vorlage zur Kenntnisnahme

Anlage 2 Variantenvergleich zum Neubau BDG Machonstr. 1-7, 12105 Berlin

Vorlage zur Kenntnisnahme

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Variantenuntersuchung zum Neubau BDG Machonstr. 1-7, 12105 Berlin

Das Bezirksamt teilt mit der Bitte um Kenntnisnahme mit:

„Die Errichtung eines neuen Bürodienstgebäudes in der Machonstr. 1-7 ist integraler Bestandteil der bezirklichen Strategie zur Flächenkonsolidierung und dient als Ersatz für diverse, durch die SE FM angemietete Büroflächen. Das Vorhaben dient dem Ziel, mittel- bis langfristig den Bedarf an Arbeitsplätzen mit eigenen Gebäuden decken zu können.

Vor dem Hintergrund der Preissteigerungen im Bausektor, dem Wechsel des Bedarfsträgers (vormals Sozialamt, jetzt Jugendamt) sowie den damit verbundenen geänderten Anforderungen an die Raumstruktur wurden wiederholt Umplanungen mit einer erheblichen Reduktion der ursprünglich gewünschten Nutzflächen vorgenommen, um den festgelegten Kostenrahmen von rund 5.000 T€ (pauschale Zuweisung) einhalten zu können.

Nachdem die interne Projektleitung den Bezirk im Februar 2022 verlassen hatte und die Stelle im Dezember 2022 wiederbesetzt werden konnte, wurde das Projekt den veränderten Randbedingungen angepasst. Aufgrund der in der Zwischenzeit aufgetretenen, eklatanten Preissteigerungen ist der Kostenrahmen, selbst bei einer weiteren Reduktion der Nutzflächen, nicht mehr zu halten. Aus diesem Grund wurden verschiedene Varianten untersucht, wie an dem Standort ein wirtschaftlich tragbares und darüber hinaus nachhaltiges Konzept entwickelt werden kann. Die aus der Vorzugsvariante „V.2 optimiert“ entstehenden Mehrkosten werden in Abstimmung mit der Serviceeinheit Finanzen und Personal in der pauschalen Zuweisung abzubilden sein.“

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 10.10.2023

Jörn Oltmann
BezirksbürgermeisterEva Majewski
Bezirksstadträtin

