Stellenzeichen SenBJF StS AS SG Ltg		Datum 19.03.2025 Telefon 9(0)227 6929
Beschluss der Taskforce Schulbau **Modifizierung TF-Beschluss 08/2023 zum Verfahren zur Entscheidung über die Durchführung einer Sanierung oder Ersatzneubau**		**Nr. 02/2025**
Sitzung der Taskforce		Datum 21.05.2025
Befassung und Bestätigung in der Steuergruppe sowie deren Vertiefungsrunden		Datum 14.04.2025
Beschluss	**Die Taskforce Schulbau beschließt die im weiteren dargestellte Modifizierung des Taskforce-Beschlusses 08/2023 zum Verfahren zur Entscheidung Durchführung einer Schulsanierung oder der Realisierung eines Ersatzneubaus.**	
Sachverhalt	Mit Taskforce-Beschluss 08/2023 wurde das Verfahren zur Entscheidungsfindung, ob eine Bestandschule saniert wird oder einen Ersatzneubau erhält geregelt. Aus der Anwendung des beschlossenen Verfahrens entstanden Fragestellungen, insbesondere bezüglich der Bewertungssystematik zu den alternativen Handlungsoptionen und zur Zuständigkeit im Entscheidungsprozess. Dies macht eine Neuregelung des Verfahrens erforderlich. Da zur Bewertung der Wirtschaftlichkeit der möglichen Beschaffungsvarianten und Umsetzungsoptionen keine einheitlichen Vorgaben bestanden, führte dies zu Anwendungsunsicherheiten auf Seiten der Schulträger und zu unterschiedlichen Bewertungssystematiken. Zudem resultierten daraus divergierende Einschätzungen im Wirtschaftlichkeitsvergleich durch den jeweiligen Schulträger und die SenStadt VI MH als baufachlicher Prüfinstanz. Dem Rechnung tragend wurde durch die SenStadt eine Bewertungsmatrix erarbeitet, die verbindlich einzuhaltende Vorgaben bzgl. der anzusetzenden Bewertungskriterien und deren Gewichtung formuliert. Im Folgenden wird das Verfahren hinsichtlich der Systematik und der Einbindung der relevanten Akteure dargestellt und mit der Darstellung der Abläufe und Zuständigkeiten in den Leitfaden für bauliche Maßnahmen im Bestand übernommen.	
Verfahren	Die Entscheidung zur Bedarfsdeckung und der Beschaffungsart (Vorzugsvariante) ist bereits in einer frühen Projektvorbereitungsphase vor der formalen Erstellung des Bedarfsprogramms zu treffen, da hiervon die Tranchenzuordnung, die haushaltstechnische Zuordnung sowie das Anmeldeprozedere abhängen (zentrale oder bezirkliche Baumaßnahme).	

	Das Verfahren greift, wenn im Rahmen der planerischen Befassung mit einem Schulstandort durch den Bedarfsträger in Verbindung mit der SE FM eine Baumaßnahme im Bestand nicht als die sinnvolle und wirtschaftliche Lösung erkannt und ein Ersatzneubau in Erwägung gezogen wird. Hierbei ist der überwiegende Gebäudebestand auf dem Standort zu betrachten. Die Verantwortung für die Einleitung des Entscheidungsprozesses in dieser frühen Projektvorbereitungsphase liegt bei den Schulträgern, wenn die Maßnahme bisher als Maßnahme im Bestand qualifiziert worden ist, wovon im Regelfall auszugehen ist. Um zu der Entscheidung der Beschaffungsart zu gelangen, ob eine Maßnahme im Bestand oder ein Ersatzneubau die – unter Betrachtung sowohl monetärer sowie nichtmonetärer Gesichtspunkte - wirtschaftlichere und damit zu bevorzugende Lösung darstellt, ist nachfolgendes Verfahren vorgesehen, welches bis zur Erstellung der Bewertungsmatrix in der Zuständigkeit des Bezirkes liegt (einschließlich Termineinladungen, Protokollerstellung, etc.). Das weitere Verfahren zur Erstellung einer Entscheidungsvorlage liegt bei der Steuergruppe der Taskforce in Verbindung mit SenStadt VI MH. Die abschließende Entscheidung über die Beschaffungsart obliegt der Taskforce. 1. Bedarfsfestlegung und Bedarfsbestätigung (Schulträger, SenBJF VI) 2. Machbarkeitsstudie mit Untersuchung mehrerer Varianten und in Hinblick auf die in der Bewertungsmatrix zu behandelnden Kategorien(Schulträger) Bei Bedarf Vorabstimmung von Schulträger und SenStadt VI MH. Bei Abweichungen von den Vorgaben der Bewertungsmatrix Einbindung von SenFin. 3. Erstellung der Bewertungsmatrix (Schulträger) 4. Baufachliche Stellungnahme (SenStadt VI MH) unter Berücksichtigung einer schulfachlichen Stellungnahme (SenBJF VI) 5. Erstellung und Vorabstimmung einer Entscheidungsvorlage auf Grundlage der Stellungnahme der SenStadt VI MH 2 (Steuergruppe) 6. Vorlage der Entscheidungsvorlage in Steuergruppe und Taskforce In den entsprechenden Entscheidungsvorlagen sind, um die Übereinstimmung mit den einschlägigen Regelung der LHO sicherzustellen, folgende Textpassagen aufzunehmen: 1. Im Beschlusstext: „Die Taskforce stellt klar, dass die Aufnahme von Maßnahmen in eine BSO-Tranche keine Finanzierungsgrundlage oder -zusage darstellt.

	Die Regelverfahren der Anmeldung zum Investitionsprogramm, zum Haushaltsplan bzw. zum SIWA, u. a. gem. AV insb. §§ 24, 54 LHO, der ErgAV sowie den einschlägigen Aufstellungsrundschreiben finden weiterhin Anwendung, sowie die damit verbundenen Berichtspflichten und Zustimmungserfordernisse.“ 2. Im Sachverhalt: „Aus dem Beschluss ergibt sich keine Planungsfreigabe nach Nr. 2.2. AV § 24 LHO. Die Aufnahme in den nächsten Haushalt oder das nächste Investitionsprogramm ist hierdurch nicht präjudiziert. Hierfür sind alleine die regulären Verfahren zur Aufstellung des Investitionsprogramms bzw. Haushalts maßgeblich.“ 3. Im weiteren Vorgehen: „Anmeldung der Maßnahmen für die entsprechende Anlage bzw. als gezielte Zuweisung im Investitionsprogramm 202x bis 202x unter Berücksichtigung der finanziellen Rahmenbedingungen (Bedarfsträger, i. d. R. SenBJF bei Neubau)
Anlagen	• Bewertungsmatrix, Kosten-Nutzen-Untersuchung, SenStadt VI MH 2, 17.02.2025 • Arbeitshilfe Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zum Verfahren „Schulsanierung oder Ersatzneubau“, SenStadt VI MH, 17.02.2025

Arbeitshilfe Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
zum Verfahren „Schulsanierung oder Ersatzneubau“

Einleitung, Einordnung der Hinweise

Zur Erreichung der gesetzlich festgelegten Klimaschutzziele des Landes Berlin hat die öffentliche Hand gemäß Klimaschutz- und Energiewendegesetz im Rahmen ihrer Tätigkeit vorbildhaft beizutragen. Diesem Ziel ist in den Machbarkeitsstudien und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen Rechnung zu tragen.

Durch Umbau und Umnutzung lassen sich Klimaemissionen und hohe Rohstoffverbräuche im Vergleich zum Neubau vermeiden. Der Bestandserhaltung ist somit grundsätzlich gegenüber dem Abriss und Neubau der Vorzug zu geben.

Mithilfe der beiliegenden Bewertungsmatrix werden für die verschiedenen Bedarfsdeckungsvarianten alle Belange rund um die Themen Bauen, Nutzung/Funktionalität und Umweltschutz im Einzelnen bewertet. Aus dieser Kosten-Nutzen-Untersuchung, die alle positiven und negativen Merkmale der Varianten bewertet, ist die Entscheidungsempfehlung zur Beschaffungsart abzuleiten.

Die hier beschriebene Arbeitshilfe unterstützt basierend auf den Vorgaben der §§ 6 und 7 AV LHO die Prozesse zur Vorbereitung einer Entscheidung über finanzwirksame Hochbaumaßnahmen im Kontext der BSO. Dies gilt insbesondere für den Abwägungsprozess zur Entscheidungsfindung, ob ein Bestandsbau unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten weitergenutzt werden kann oder durch einen Neubau ersetzt werden muss. Bei den Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen sind sowohl monetäre als auch nichtmonetäre Aspekte angemessen zu berücksichtigen. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf die Potentiale aber auch auf die bautechnischen Grenzen der Gebäudesubstanz zu legen.

Auf der Grundlage der durch den Schulträger (Bedarfsträger) in Abstimmung mit der Bildungsverwaltung (gesamtstädtische Steuerung) standortbezogenen notwendigen Bedarfsfestlegung sind in einem nächsten Schritt die Beschaffungsvarianten zur Umsetzung des Bedarfs zu prüfen.

Dabei sind neben dem Bestandsstandort und den dortigen Weiternutzungs- und Ausbaumöglichkeiten auch ggf. weitere Varianten, wie z. B. die Nutzung von anderen öffentlichen Liegenschaften bei der Betrachtung einzubeziehen.

Ablauf einer angemessenen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU) gem. LHO

1. Darstellung der Bedarfsfestlegung

durch den Bedarfsträger im Einvernehmen mit der fachl. zuständigen Senatsverwaltung sowie unter Hinzuziehung des FM-Bereichs

- Klärung der Bedarfe an Schulplätzen und schulfachlichen Maßnahmen, Festlegung der Zügigkeit
- Feststellung bestehender Kapazitäten im Bestand
- Ermittlung dringend notwendiger Bauunterhaltsmaßnahmen, Bauunterhaltungsstatus der letzten 5 Jahre
- Grunddaten Bestand erfassen

2. WU zur Bedarfsplanung (frühe Projektvorbereitungsphase)

2.1 **Prüfung** der möglichen **Beschaffungsvarianten,** z. B. Nutzung Bestand, Anmietung, Ankauf, Leasing, ÖPP, Neubau-, Umbau-, oder Erweiterungsbaumaßnahmen im Eigenbau o. a.

2.2 Die dafür notwendigen jeweiligen **Machbarkeitsstudien** bestehen mind. aus den folgenden Inhalten:

- Begründung der Notwendigkeit gemäß § 6 LHO des Bedarfsträgers
- Beschreibung des Planungs- und Umsetzungskonzepts der benötigten Maßnahme, inkl. Betrachtung der notwendigen temporären Ausweichmaßnahmen und besonderer Anforderungen des Nutzers an den Standort
- Raumprogramm mit wesentlichen Funktionszusammenhängen (Raum-, Funktions- und Ausstattungsprogramm)
- Erläuterungen zur Baumaßnahme durch den Bedarfsträger i. V. m. der Baudienststelle bzw. des FM-Bereichs des Bezirks zu insbesondere: Baugrundstück, Erschließung, öffentlich-rechtliche Anforderungen (s. Leitfaden Baunebenrecht), Vorgaben zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz; Daneben sind weitere Fachämter zur Vorabklärung weiterer baunebenrechtlicher Aspekte einzubeziehen (s. Baunebenrechtskatalog).
- Einpassplanung, in einem aussagekräftigen Planungsmaßstab, je nach Art und Größe des Objekts
- Ermittlung der Kosten z. B. über Vergleichsbauten und/oder Kostenflächenarten
- Ermittlung und Benennung von Risiken aus Planung, Bau und Betrieb der Maßnahme
- Darstellung der Finanzierung.

2.3 **Bewertungsmatrix**

Die in Frage kommenden grundsätzlichen Beschaffungsvarianten werden durch den Bedarfsträger, fachlich unterstützt durch die bezirkliche Baudienststelle (SE FM), in die Bewertungsmatrix eingetragen. Dabei ist immer auch die Sanierung des Bestandsgebäudes zu untersuchen. Sie ist eine gesetzte Variante und darf nicht als Variante „weggelassen“ werden. Falls der Raumbedarf nicht ausreicht, ist die Ergänzung mit Erweiterungsbauten oder ein Teilumbau zu prüfen.

3. Kosten-Nutzen-Bewertung

Die Kosten-Nutzen-Untersuchung ist bei Maßnahmen von erheblicher finanzieller Bedeutung anzuwenden.

3.1 Vergabe von Bewertungspunkten für alle Kriterien in der Matrix für alle Varianten; Für die Bedeutung der Punktzahl > s. Legende in der Matrix
3.2 Die Verteilung der Punkte ist in der letzten Spalte der Matrix bei jedem Belang zu begründen; insbesondere ist die Vergabe von Bewertungsspitzen (besonders gute bzw. besonders schlechte Punktzahl) zu begründen.
3.3 Die Gewichtung der Belange ist fix (ministeriell vorgegeben) und kann nicht eigenständig geändert werden.
3.4 Aus der Vergabe der Einzelpunkte ergibt sich ein objektives Ranking der Varianten.

4. Begründete Entscheidung für eine Beschaffungsvariante

Abschließend erfolgt die begründete Entscheidungsempfehlung für eine Beschaffungsvariante. Das Ergebnis der Bewertung ist vom Maßnahmenträger im Sinne vollständiger Transparenz und Nachvollziehbarkeit ausführlich und für Dritte verständlich darzulegen. Die daraus resultierende Entscheidung ist plausibel zu begründen. Alle für den Abwägungs- und Entscheidungsprozess herangezogenen Informationsquellen, Annahmen, Einschätzungen und Schlussfolgerungen sind zu dokumentieren.

Die nach Befassung in der Steuergruppe gem. Taskforce Beschluss 08/2023 möglichst einvernehmliche grundsätzliche Entscheidungsempfehlung wird der Taskforce zur abschließenden Entscheidung vorgelegt.

Berücksichtigung weiterer - den Entscheidungsprozess beeinflussender - Aspekte

Falls in besonderen Fällen weitere, nicht unmittelbar mit der Baumaßnahme bestehende Aspekte für eine ggf. abweichende Entscheidungsfindung der Taskforce bestehen oder vorgebracht werden, sind diese gesondert zu benennen und zu begründen.

Sollte die Taskforce diese in ihrer Entscheidungsfindung berücksichtigen und dies ggf. zu einer von der Empfehlung abweichenden Entscheidung führt, ist dies unter Würdigung der Ergebnisse nach Nr. 4 im Beschlussprotokoll der Taskforce angemessen zu dokumentieren.

Gültigkeit

Die vorgenannten Regelungen gelten sofort nach Freigabe der Modifizierung des TF-Beschluss 08-2023 „Sanierung vs. Ersatzneubaudurch“ die Taskforce der BSO.
Die getroffenen Regelungen für den Schulbau sind zunächst befristetet bis einschließlich 31.12.2026. Danach wird die Zielerreichung und Anwendbarkeit in der Praxis überprüft.

Grunddaten zum Bestand + Anforderungskatalog zur Bedarfsfestlegung

Allgemeines	
Kapitel/ Titel	
Bezeichnung der Baumaßnahme/des Titels	
Bedarfsträger/Nutzer	
Baudienststelle	
liegenschaftsverwaltende Stelle	

Fachlicher Bedarf	
Beschreibung der benötigten Maßnahme	

Notwendigkeit der Maßnahme	
Begründung der Notwendigkeit gemäß § 6 LHO des Bedarfsträgers	

Baulich- räumliche Anforderungen	
Forderung des Nutzers an die Räume (Baustandard)	
Raumprogramm mit wesentlichen Funktionszusammenhängen (Raum-, Funktions- und Ausstattunggsprogramm)	
Besondere Anforderungen des Nutzers an den Standort	

Erläuterungen zur Baumaßnahme durch den Bedarfsträger	
Lage und Standortbeschreibung, vorhandene Fläche	
Art der Nutzung und Maß der vorhandenen baulichen Anlagen/bebaute, nichtbebaute Flächen	
Nutzungs-Flächen im Bestand	
Grundbuchliche Eintragungen: Grundtücksgröße, Eigentümer, dingliche Belastungen, Bau- und Nutzungsbeschränkungen	
Planungsrechtliche Grundlagen	
Baugrundverhältnisse	Baugrunduntersuchungen sind -erforderlich, -nicht erforderlich, -durchgeführt
Sicherungs-, Abbruchmaßnahmen	Angaben zur Gebäudeart und -größe, vorhandene Substanz
Herrichten der Geländeoberfläche	

Ermittlung von öffentlich-rechtlichen Anforderungen (s. Leitfaden zum Baunebenrecht)	Anforderungen aus ...*Rechtsbereich* .... sind zu berücksichtigen.
Vorgaben zu Umwelt- und Klimaschutz	
Nachhaltigkeit	
Klimaschutz	

Ausführung	
Bauart/ Bauweise	