

1. Nachtrag
zur Projektvereinbarung zur Optimierung des Standortes Fröbelstraße 17 und
Übernahme in das Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) vom
04.06.2014/24.04.2014

- 2. Teilziel -

zwischen dem Land Berlin/
Bezirksamt Pankow von Berlin
13062 Berlin
vertreten durch
Christine Keil
Bezirksstadträtin Abteilung Jugend und Facility
Management

und dem Land Berlin/
Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB)
vertreten durch die
BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH,
Keibelstraße 36, 10178 Berlin,
vertreten durch ihren Geschäftsführer
Sven Lemiss

Präambel

Der Standort Fröbelstr. 17 in 10407 Berlin befindet sich derzeit im Vermögen des Bezirksamtes Pankow und soll in das SILB überführt werden. Nach Überführung in das SILB wird der Standort durch das Bezirksamt beim SILB angemietet und weiter genutzt.

Hierzu haben die Projektbeteiligten am 04./24.06.2014 eine Projektvereinbarung zur Erstellung einer Einpassungsplanung geschlossen. Ziel war es hierbei, mindestens einen bezirklichen Standort aufzugeben.

Die Einpassungsplanung wurde von der BVV am 27.5.2014 durch den BVV mit Auflagen genehmigt. Im Ergebnis kann der Standort Berliner Allee 100 durch das Bezirksamt Pankow aufgegeben und vermarktet werden.

Die Vereinbarungen zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen und zeitlichen Abläufe werden im Rahmen dieses Nachtrages zur Projektvereinbarung vom 04./24.06.2014 erfasst (2. Projektteilziel).

I. Projektteilziel 2

Umsetzung der sich aus der abgestimmten und von der BVV am 27.05.2014 mit Auflagen genehmigten und am 29.07.2014 mit dem Bezirksamt finalisierten Einpassungsplanung ergebenden Maßnahmen.

II. Termine

Da die Freigabe der Einpassungsplanung durch die BVV mit Auflagen erfolgte und dies eine Überarbeitung erforderlich machte, sind Verzögerungen in den Terminen des 1. Projektteilziels eingetreten. Diese werden hiermit wie folgt angepasst:

- 1.) Zustimmung der BVV zur Übernahme des Standortes Fröbelstr. 17 ins SILB – 25.03.2015
- 2.) Abschluss Nachtrag zur Projektvereinbarung 2. Projektteilziel mit BA Pankow – 31.03.2015
- 3.) Abschluss SILB-Mietvertrag unter Gremienvorbehalt - 30.04.2015
- 4.) Zustimmung des Hauptausschusses zur Rücklagenbildung zur Finanzierung der Sanierung und Anmietung durch das BA Pankow vorbehaltlich der Zustimmung des AH zur Zuweisung des Standortes Fröbelstr. 17 in das SILB – geplant 27.05.2015
- 5.) Zuweisung des Standortes in das SILB zum 01.01.2016

Wesentliche Meilensteine für das **2. Projektteilziel** sind die folgenden Daten:

- 1) Abschluss der Vergabe aller Planungsleistungen (VOF) - 8 Monate nach AH-Beschlüssen
- 2) Abschluss der Planung – 20 Monate nach AH-Beschlüssen
- 3) Abschluss der Vergabe aller Bauleistungen (EU-weit) und Baubeginn – 27 Monate nach AH-Beschlüssen

Die Projektbeteiligten bekunden ihre Absicht, die Maßnahmen zielstrebig und zeitplangetreu zum Abschluss zu bringen und zu den genannten Meilensteinen abgestimmte und verbindliche Planungsstände zu erzielen.

Sämtliche Prüf-, Planungs-, Bau-, Beratungs- und/oder Dienstleistungen werden von der BIM GmbH im Rahmen dieser Vereinbarung beauftragt, koordiniert und geprüft.

Während der Einpassungsplanung und deren Abstimmung sowie der Vorbereitung und Herbeiführung der Gremienentscheidung finden je nach Bedarf Planungsbesprechungen der Projektgruppe statt.

Für die Umsetzungsphase werden Ansprechpartner auf beiden Seiten und der Rhythmus von Planungsbesprechungen neu festgelegt.

III. Kosten

Die Kosten der Maßnahmen zur Umsetzung der Einpassungsplanung werden im Rahmen des vom Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin zu genehmigenden Projektes Standortoptimierung BA Pankow über eine Rücklagenbildung im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin finanziert.

Bei den zwischen beiden Seiten abgestimmten Maßnahmen (Anlage 1) beträgt der Kostenrahmen nach Zustimmung des Hauptausschusses rd. 22,9 Mio. €, davon 19,1 Mio. € für die aus der Einpassungsplanung erforderliche Sanierung, 3,2 Mio. € für die Umsetzung der Einpassungsplanung und 0,6 Mio. € für Umzüge und Drehscheibe.

Das Kostenrisiko für derzeit noch nicht erkennbare, jedoch zur Unterbringung des BA zwingend erforderliche Sanierungsmaßnahmen trägt die BIM GmbH.

Das BA Pankow übernimmt den Kostenrahmen übersteigende zusätzliche Kosten, sofern diese aus von ihm zu vertretenden Änderungen gegenüber der abgestimmten Einpassungsplanung resultieren und Auswirkungen auf bauliche Maßnahmen und das vorgegebene Budget haben.

Berlin, den _____

Berlin, den _____

BIM GmbH (Sven Lemiss)

BA Pankow (Christine Keil)

Anlagen

Anlage 1 (siehe pdf-Datei)

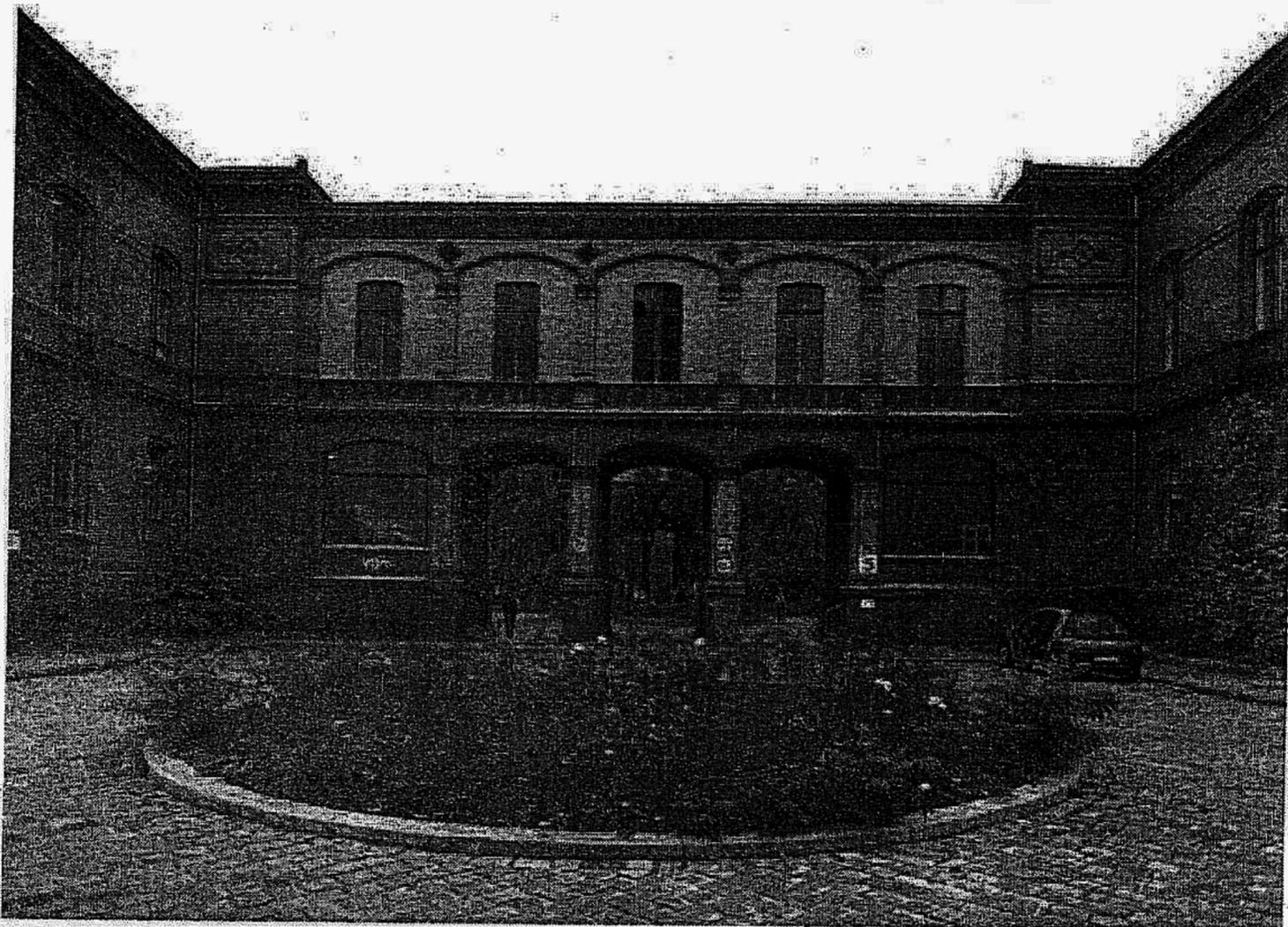
Maßnahmenbeschreibung und Terminplanung zum 1. Nachtrag zur Projektvereinbarung vom 04./24.04.2014

Anlage 1

Maßnahmenbeschreibung

Einpassung des Bezirksamts Pankow am Standort Fröbelstraße

Bezirksamt Pankow, Standort Fröbelstr. 17, 10405 Berlin - Bürogebäude



AUFTRAGGEBER:
BIM BERLINER IMMOBILIENMANAGEMENT GMBH
KEIBELSTR. 36
10178 BERLIN

ARCHITEKT:
KLATT UND VOGLER ARCHITEKTEN
BREITE STR. 4 A
13187 BERLIN

Berlin, 04.12.2014

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen / Aufgabenstellung
2. Grundlagen
3. Allgemeine Erläuterungen
 - 3.1 Bau- und Nutzungsgeschichte (Auszug aus Gebäudescan)
 - 3.2 Allgemeine Angaben zur Bauausführung (Auszug aus Gebäudescan)
4. Kurzerläuterungen zur Erarbeitung der Kostenschätzung
 - 4.1. Allgemeine Erläuterungen
 - 4.2 Kostenermittlung für die Einpassungsplanung und den entsprechenden Umbau der Gebäude (Innenräume)
 - 4.3 Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und prinzipiellen Instandsetzung
 - 4.4 Umzugsplanung / Bauablauf
5. Anlagen
 - 5.1 Terminplan
 - 5.2 Zeichnungen Einpassungsplanung

1. Vorbemerkungen/ Aufgabenstellung

Das Bezirksamt Pankow nutzt die vorhandenen Gebäude seit den 1980er Jahren für verschiedene Nutzungen des Bezirksamts. Festgelegt wurde, dass auch zukünftig das Bezirksamt des Bezirks Pankow diesen Standort nutzen wird. Für die dort zukünftig zusammengefasst unterzubringenden Ämter wurde ein Raumprogramm durch das Bezirksamt erarbeitet und durch das Architekturbüro Klatt und Vogler in einer gesonderten Arbeit (siehe Einpassplanung entspr. Anlage) untersucht und umgesetzt. Die Ämter wurden in die Gebäude eingepasst.

Ziel der vorliegenden Konzeptstudie ist es, sowohl die notwendigen Aufwendungen für die erforderlichen Umbauarbeiten zur Einordnung der Bezirksamtsanteile entsprechend der Einpassplanung zu ermitteln, als auch daraus resultierende Sanierungsarbeiten mit den entsprechenden Kosten zu ermitteln.

Im Einzelnen sind dafür folgende Leistungen zu erbringen:

- Erstellen und Ausweisen der Kosten für die bereits erstellte Einpassplanung zur Optimierung der Gebäudenutzung einschl. evtl. erforderlicher Umsetzungs- und Umzugskosten
- Erstellen eines Kostenrahmens für die notwendigen Sanierungsarbeiten des Gebäudeensembles
- Erstellen eines groben Projektablaufplanes auch unter Einbeziehung von evtl. erforderlichen Umsetzungen (Umzügen von Ämtern) sowie Beachtung des laufenden Dienstbetriebes

2. Grundlagen

Als Grundlagen standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

1. Kurzbericht zum Gebäudescan, Kaiser Baucontrol Ingenieurgesellschaft mbH, Stephanstr. 14, 04103 Leipzig zu den Begehungen vom 04./10./17.10.2012
2. Schadstoffgutachten des Büros KSG
3. Bestandspläne der vorhandenen Liegenschaft, übergeben durch den Auftraggeber
4. Erarbeitete Einpassplanung des Büros Klatt und Vogler zur Optimierung und Einordnung verschiedener Bezirksamtsdienststellen am genannten Standort

Anmerkung:

Dieser Konzeptstudie vorangestellt wurde die Erarbeitung einer Einpassplanung für die Einordnung von Teilen des Bezirksamts am Standort Fröbelstraße. Diese Einpassplanung wurde in mehreren Abstimmungsrunden mit dem Bezirksamt abgestimmt und stellt die zukünftige Nutzung für die nachfolgend betrachteten und eingeschätzten Gebäude dar.

5. Abstimmungen des Auftraggebers mit dem Büro Klatt und Vogler
6. Bestandsaufnahmen vor Ort unter Teilnahme von Mitarbeitern des Bezirksamts Pankow und des Nachunternehmers für Haustechnik IB Voigt vor Ort zur Klärung des Zustands der vorhandenen Gebäude

Folgende Aspekte wurden bei der Planung grundsätzlich berücksichtigt:

7. Aufnahme der Kosten für die Instandsetzung der vorhandenen technischen Infrastruktur auf dem gesamten Gelände
8. Einordnung der erforderlichen Büronutzung und Flächen entsprechend der Einpassplanung in den Gebäuden
9. Berücksichtigung der Forderungen des Brandschutzes, der Verkehrssicherung und Barrierefreiheit innerhalb der Gebäude

3. Allgemeine Erläuterungen

3.1 Bau- und Nutzungsgeschichte (Auszug aus Gebäudescan)

„Bei dem Gebäudekomplex handelt es sich um das ehemalige städtische Kranken- und Siechenhaus „Friedrich-Wilhelm-Hospital“. Mit dem Bau der Anlage wurde 1886 begonnen. Im 1. Bauabschnitt ab 1886 wurden die Gebäude Haus 1 - Verwaltungsgebäude mit Betsaal, Haus 2 und 3 - Hospitalgebäude, Haus 4 - Wirtschaftsgebäude mit Kesselhaus, Haus 5a (jetzt Haus 7) und 5b (jetzt Haus 5) - Siechenhaus, Haus 8 - Leichenhalle erstellt. Der Komplex wurde unter dem Architekten und damaligen Stadtrat H. Blankenstein errichtet und 1889 fertiggestellt.

Nachdem die Kapazitäten nicht mehr ausreichten, wurde ab 1895 mit einer Erweiterung des Gebäudekomplexes begonnen. Gebaut wurden Haus 6 und 7 (jetzt Haus 9) - Siechenhäuser. Die Eingangssituation im Haus 5a und b zur mittigen Erschließung von Haus 6 wurde geändert. Die Wirtschaftsgebäude und das Kesselhaus wurden erweitert. Entlang der Prenzlauer Allee, Fröbelstraße, Diesterwegstraße und Stargarder Straße erfolgte eine Einfriedung. Diese Erweiterungsbauten wurden vor 1890 fertiggestellt. Bis zum Ende des 2. Weltkriegs wurden dann im und am Gebäudekomplex keine weiteren Arbeiten vorgenommen.

Das Objekt wurde 1927 in Hufeland-Hospital umbenannt. Zum 31.03.1934 wurde das Hospital mit allen Einrichtungen nach Berlin-Buch verlegt. Mit der Umverlegung des Hospitals wurde das Objekt durch das Bezirksamt Prenzlauer Berg genutzt.

Im 2. Weltkrieg wurde bei Bombenangriffen 1944/45 das Haus 1 komplett zerstört. Das Haus 2 wurde zwischen dem zentralen Eingang und dem Gebäudeflügel zur Fröbelstraße zerstört. Das Haus 5a (jetzt Haus 7) trug Zerstörungen im mittleren Bereich davon, so dass hier nur noch ca. 50 % erhalten blieben.

Beim Kampf um Berlin wurde um den Komplex heftig gekämpft, da die Gebäude durch SS-Einheiten und Volkssturm besetzt waren. Die Rote Armee zog noch während des Krieges ein und nutzte die Gebäude zunächst als Kaserne. In die Häuser 3, 7 und 8 zog die sowjetische Militärkommandantur mit dem Stadtbezirkskommandanten ein. Im Keller von Haus 3 wurden durch den Geheimdienst des sowjetischen Innenministeriums NKWD Hafträume eingerichtet. Von hier wurden auch Deportationen in das sowjetische Straflager (Gulag) durchgeführt. Die übrigen Gebäude wurden durch das Bezirksamt Pankow in ihrer alten Funktion genutzt.

1951 zog die sowjetische Verwaltung aus. Die Häuser wurden jetzt jedoch nicht an die zivile Verwaltung übergeben, sondern vom Ministerium für Staatssicherheit bis 1986 weiter genutzt. Das Gelände wurde durch eine bewachte Grenze geteilt, die zwischen dem westlichen Teil von Haus 6, dem Haus 7, ohne den östlichen Treppenaufgang und durch Haus 4 verlief.

1986 zog das MfS aus dem Objekt aus und alle Gebäude wurden nunmehr wieder vom Bezirksamt genutzt.

Nach dem Krieg wurde das zerstörte Haus 1 abgetragen. Die Teilzerstörungen in Haus 2 und 7 wurden mit den damaligen Mitteln in leicht geänderter Gestaltung wieder aufgebaut. Sowohl auf dem Gelände des Bezirksamts als auch auf dem durch das MfS genutzten Teil wurden verschiedene Bauten errichtet. Es handelte sich jedoch hier nur um temporäre Anbauten, wie Garagen, Abstellräume und einen Fertigbarackenbau auf dem Gelände des zerstörten Hauses 1. Diese Bauwerke wurden in den 1990er Jahren abgerissen. Bei diesen Maßnahmen wurde ebenfalls die Geländeoberkante noch vorhandener Kellerreste des Hauses 1 abgetragen.“

3.2 Allgemeine Angaben zur Bauausführung (Auszug aus Gebäudescan)

„Das gesamte Gebäudeensemble stellt ein herausragendes Beispiel für eine geschlossene homogene Stadtbebauung des ausgehenden 19. Jahrhunderts dar. Die ganze Anlage ist als geschlossenes symmetrisch aufgebautes Ensemble geplant. Die Gestaltung der einzelnen Häuser ist streng und nur mit sparsamen Zierelementen gestaltet und entspricht einer spätklassizistischen Architektur. Die drei- bis viergeschossigen Gebäude sind in massiver Mauerwerksbauweise errichtet. Decken über Keller sind als Kappendecken bzw. Stahlsteindecken ausgebildet. Übrige Geschossdecken sind in den Fluren, Treppenhäusern und Sanitärräumen als massive Kappendecken errichtet worden. In Räumen wurden Holzbalkendecken, z. T. mit Zwischenstützen aus Gusseisensäulen und Stahlträgern als Unterzügen eingebaut. Die Dächer sind jeweils flach geneigte Kaltdächer mit einem Holzdachstuhl und einer Eindeckung als Bitumenbahnen (ursprünglich Teerpappenbahnen, anteilig mit Bitumenbahnen überdeckt) hergestellt. Die Fassaden sind mit gelbem (Hospitalgebäude) und rotem (Versorgungsgebäude) Verblendmauerwerk versehen. Die Sockel sind rot abgesetzt. Das Hauptgesims wurde mehrfarbig in Rot und Blau gestaltet. Der Terrakottaschmuck ist sparsam nur an Balkonbrüstungen, Dächern und über Eingängen ausgeführt. Die Öffnungen für Fenster und Türen sind als Segmentbögen gestaltet. Eine Sonderstellung nimmt die Leichenhalle, Haus 8, ein. Hier wurde mit roten Verblendziegeln an der Fassade und blau glasierten Ziegeln an den Fensterbrüstungen gearbeitet. Das steile, achteckige Zeltdach ist mit einer Schiefereindeckung versehen.

Alle Häuser sind unterkellert. Zwischen den Gebäuden verlaufen unterirdische Versorgungskanäle, die jeweils auf das Kesselhaus zulaufen. Diese in Form von gemauerten Gewölben angelegten gemauerten Versorgungskanäle sind ca. 1,75 m breit und ca. 2,20 m hoch.“

4. Kurzerläuterung zur Erarbeitung der Kostenschätzung

4.1 Allgemeine Erläuterungen

Wie bereits beschrieben, besteht die Aufgabe der vorliegenden Konzeptstudie darin, die erforderlichen Kosten für die Umsetzung der Einpassungsplanung am Standort und die erforderlichen Kosten für die dafür erforderliche Sanierung einzuschätzen.

Außerdem ist eine prinzipielle Ablaufplanung für die Durchführung der Arbeiten zu erstellen. Das beinhaltet die Erfassung notwendiger Umzüge mit den entsprechenden Kostensätzen sowie die Abschätzung eines Zeitablaufs für die Sanierungs- und Umbauarbeiten.

Nach den erfolgten Vorort-Einschätzungen und Sichtung der vorhandenen Grundlagen und Unterlagen ergibt sich zusammenfassend folgendes Bild:

Alle Bürogebäude sind in Nutzung und sind baurechtlich gesichert, das ehemalige Seziergebäude (Haus 8), das Heizhaus, die Garagen und Teile der Sporthalle werden zurzeit nicht genutzt. Für das Seziergebäude ist eine umgehende Sicherung bzw. Sanierung erforderlich, um sie zu erhalten, da sie bereits resultierend aus Durchlaufschäden des Daches gesperrt wurde.

Grundsätzlich instand gesetzt und saniert wurde nur das Gebäude 4. Am Gebäude 6 wurde eine Dachinstandsetzung einschl. der Holzkonstruktion geplant und bereits anteilig (zu 2/3) umgesetzt. Am Haus 2 erfolgte 2006 eine Dachsanierung und eine anteilige Brandschutzsanierung in den Fluren. Alle anderen Gebäude und Gebäudeteile erfuhren nur geringfügige Bauunterhaltungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren.

Das gesamte Gelände einschl. der Freiflächen (auch Wege und Straßen) gehört zur Liegenschaft, dementsprechend auch die gesamte technische Erschließung und Infrastruktur. Sie wurde stichpunktartig untersucht, erkennbar ist auch hier ein Sanierungs- bzw. Reparaturbedarf. Alle Fernwärmestationen sind erneuert worden.

Abgeleitet aus dem Sanierungsbedarf wurde unter Berücksichtigung der Neuordnung des Bezirksamts an diesem Platz und zur Sicherung des Betriebserhaltes folgender Umbau- und Sanierungsumfang als Priorität festgelegt:

1. Einordnung der Funktionen / Umbau der Gebäude (Innenräume), entsprechend der bestätigten Einpassungsplanung
2. Gefahrenabwehr, hier vor allem Berücksichtigung notwendiger Brandschutzmaßnahmen, Ausbau von Schadstoffen in den umzubauenden Bereichen
3. Instandsetzung der äußeren Hülle der Bürogebäude und der Gebäude, soweit dies für die Umsetzung der Einpassungsplanung benötigt wird.
4. Instandsetzung der inneren Erschließung und technischen Infrastruktur auf dem Gelände, soweit für die Umsetzung der Einpassungsplanung erforderlich (IuK-Netz siehe Pkt. 4.2)
5. Für die Verbesserung der Barrierefreiheit sind geringinvestive Leistungen, die im direkten Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen stehen, berücksichtigt. Der im Haus 7 dringend vom BA benötigte Aufzug aus könnte aus möglichen Restmitteln des Projektes realisiert werden.

4.2 Kostenermittlung für die Einpassungsplanung und den entsprechenden Umbau der Gebäude (Innenräume)

Die Kostenschätzung für die erforderlichen Arbeiten basiert auf der bestätigten Einpassungsplanung zur Einordnung des Bezirksamts am Standort. In den Plänen wurden die umzubauenden Bereiche gekennzeichnet und durch eine Gelb-Rot-Markierung dargestellt. Dementsprechend wurde für die erforderlichen Umbauleistungen eine detaillierte Mengen- und Massenermittlung mit der Einordnung von entsprechenden Einzelpreisen vorgenommen.

Zudem wurden die Zusatzkosten für weitere Nutzerwünsche zur Einpassungsplanung überschlägig berücksichtigt. Bestandteil der damit beschriebenen Leistungen ist jedoch nur der tatsächliche Umbaubereich der Gebäude. Dies betrifft sowohl den hochbaulichen als auch den haustechnischen Teil.

Bei der Haustechnik wird davon ausgegangen, dass durch Raumteilungen bzw. Neustrukturierung von Räumen die Haustechnik, z. B. Elektroleitungen an die vorhandenen Verteilungen angeschlossen werden können und geringfügige Erweiterungen und Änderungen notwendig sind. Das vorhandene IuK-Netz wird überprüft und bei Bedarf saniert und ergänzt, so dass eine funktionsfähige Anlage in den Bürogebäuden zur Verfügung steht. Die besondere Ausstattung für das Bürgeramt ist im Projekt enthalten.

Je nach Erfordernis des Bestandes sind eine malermäßige Instandsetzung der Räume und auch die anteilige Erneuerung von Fußbodenbelägen berücksichtigt.

Das Erhöhen von Sanierung-/Modernisierungsstandards an einer Stelle würde durch das Weglassen bzw. Verringern des Standards an anderer Stelle kompensiert werden müssen.

4.3 Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und prinzipiellen Instandsetzung

Die Maßnahmen zur Schadstoffsanierung wurden dem vorliegenden Schadstoffgutachten der Firma KSG entnommen und sind in den Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt.

4.4 Umzugsplanung / Bauablauf

Sinnvoll für die Umsetzung des Bauvorhabens ist die Schaffung einer Ersatzarbeitsstätte, die für die Interimsnutzung der Räume dienen soll, die durch die erforderlichen Umbaumaßnahmen der Einpassungsplanung/Optimierung betroffen sind. Möglich ist die Errichtung einer Containerlösung auf dem Standort des ehemaligen Gebäudes 1, jetzt Parkplatz. Hier sind alle Anschlussmöglichkeiten für die technische Infrastruktur in unmittelbarer Nähe und baurechtlich ist dieser Standort gut zu nutzen.

Die eigentlichen Bauarbeiten und für die Einpassungsplanung und die generelle Sanierung zur Aufrechterhaltung der Betriebssicherheit und Sicherstellung der Hülle sind in der beiliegenden Projektablaufplanung erfasst.

In den Kosten sind die erforderlichen Umzüge sowie eine Drehscheibe berücksichtigt.

Nr.	Vorgangname	2015		2016		2017		2018		2019		2020	
		4. Qtl.	1. Qtl.	2. Qtl.	3. Qtl.	4. Qtl.	1. Qtl.	2. Qtl.	3. Qtl.	4. Qtl.	1. Qtl.	2. Qtl.	3. Qtl.
1	Unterbringung BA Pankow												
2	HA- Beschluss												
3	VOF												
4	Planung, einschl. Genehmigungsverfahren												
5	Vergabe, EU-weit												
6	Baudurchführung, abschnittsweise, einschl. Umzüge												

