
Eingereicht durch:	Eingang BVV:	31.05.2023
Garcia Bergt, Karl-Heinz	Weitergabe an BA:	31.05.2023
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen	Fälligkeit (Eingang BVV):	05.07.2023
	Fristverlängerung:	
Antwort von:	Erledigt:	13.06.2023
Abt. Schule, Sport und Facility Management		

Ohlauer Straße 22

Ihre Fragen beantworte ich wie folgt:

- 1. Wieviel potentiell nutzbare Flächen (für Nutzung durch Verwaltung, Büroflächen, etc oä) hat der Standort Ohlauer Str. 22, bitte aufschlüsseln nach qm, Flügel (Nord, Süd, Zentral), Geschoss oder vergleichbaren Parametern?**

Das ehem. Schulgebäude verfügt über folgende Nettogrundflächen (ohne Dachgeschoss, alle Werte in m², gerundet)

Bauteil	Nordflügel	Mitteltrakt	Südflügel	Gesamt
KG	766			766
EG	344	188	324	856
1. OG	368	190	367	925
2. OG	369	190	370	929
3. OG	368	213	366	947
Gesamt				4.423

- 2. Welche Flächen werden derzeit vom Bezirk oder von dritten (welche?) genutzt (z. B. Fixpunkt, Johanniter)? (aufgeschlüsselt nach qm, Flügel Geschoss und Art der Nutzung)**

Folgende Flächen sind derzeit vermietet:

- Fixpunkt: 456,38 m² im Erdgeschoss, Südflügel und Mitteltrakt, als Büro und Lager
- Johanniter: 1.496,98 m² im Nordflügel, KG bis 3. OG, als Notunterkunft für Obdachlose (Oktober bis April) bzw. Obdachlosenspeisung (Mai bis September)

Die Mietflächen weichen von den unter 2. genannten Nettogrundflächen ab, da die Nettogrundflächen auch Treppen und Flure beinhalten, die jedoch nicht bzw. nur teilweise zur Mietfläche gehören.

- Daneben werden noch ca. 120 m² im 1. OG Südflügel als Lager durch das Bezirksamt selbst genutzt

3. Welche Flächen sind derzeit nicht nutzbar und aus was für Gründen (nach obigen Kriterien aufschlüsseln)?

Für die Flächen im Mitteltrakt 1. OG bis 3.OG sowie die Flächen im Südflügel 2. und 3. OG, insgesamt 1.329 m² Nettogrundfläche, besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf und keine baurechtliche Nutzungsgenehmigung, so dass diese Flächen derzeit nicht nutzbar sind.

4. Was für Bemühungen wurden und werden getätigt, die nicht nutzbaren Flächen zu ertüchtigen?

Aufgrund des bestehenden Erweiterungsbedarfs der Parkraumbewirtschaftung des Ordnungsamtes werden zusätzliche Flächen benötigt, die in den Bestandsgebäuden der Verwaltung nicht abgebildet werden können. Aufgrund der relativ zentralen Lage im Bezirk und der guten Verkehrsanbindung wurde daher eine Nutzung von Flächen im ehem. Schulgebäude Ohlauer Str. 22 zur Unterbringung der Parkraumbewirtschaftung geprüft. Im Rahmen der Erstellung des Bedarfsprogramms für diese Investitionsmaßnahme wurden verschiedene Unterbringungsvarianten unter Berücksichtigung der Bestandmieter geprüft.

Im Ergebnis sollen die Flächen im Südflügel und Mitteltrakt, jeweils 1. bis 3. OG zur Unterbringung des Bereiches hergerichtet werden.

5. Kapitelnummer 3306/71501 Aufschlüsselung der Kostensteigerung um 2.852 tausend Euro in der I-Planung (DS/0632/VI/) im Vergleich zu I-Planung DS/1931-03/V?

Die bisher veranschlagten Kosten beinhalteten lediglich eine Teilsanierung bzw. ein einfaches Herrichten der Räume für das Ordnungsamt. Im Zuge der Erstellung des Bedarfsprogrammes und der damit verbundenen Bausubstanzuntersuchung wurden zahlreiche Mängel an den technischen Anlagen festgestellt. Die betreffenden Gebäudeteile werden komplett umgebaut.

Weiterhin wurde die aktuelle Baupreissteigerung im vorliegenden geprüften Bedarfsprogramm berücksichtigt.

Bisher veranschlagte Kosten: 3.500.000 € (Kostenstand: 09/2020)

Kosten geprüftes Bedarfsprogramm / Anmeldung aktuelle I-Planung: 6.352.000 € (Kostenstand: 10/2022)

6. Ist die geplante Sanierung/Umbau wie in der DS DS/0632/VI/ beschrieben nur auf den Nordflügel beschränkt oder gibt es Planungsänderungen?

Die Nutzungen im Nordflügel (Johanniter) sollen wegen der schon bestehenden baurechtlichen Nutzungsgenehmigung und entsprechend den erfolgten Variantenvergleichs bei der Erstellung des Bedarfsprogramms weitestgehend erhalten bleiben und die unter 4. genannten Gebäudebereiche hergerichtet und nutzbar gemacht werden.

7. Liegt mittlerweile eine BPU vor und wie ist sie einsehbar? Wenn nein, warum nicht?

Es liegt noch keine BPU vor. Für die Maßnahme musste erst ein Bedarfsprogramm erstellt werden. Das Bedarfsprogramm wurde im Oktober 2022 geprüft und genehmigt. Aufgrund der hohen Baukosten und der damit zu erwartenden hohen Honorare, müssen die Planungsleistungen europaweit im Rahmen eines VgV-Verfahrens ausgeschrieben werden.

Ein VgV-Verfahren dauert in der Regel 7-8 Monate bis zur Beauftragung. Aktuell wird die zweite Verfahrensstufe durchgeführt.

Die Zuschlagserteilung für die Architektenleistungen soll im Juli 2023 erfolgen. Nach der Beauftragung der Planer kann mit der Planung der Leistungsphase 1 und 2 HOAI (VPU) begonnen werden. Die BPU wird voraussichtlich im Sommer 2024 vorliegen.

8. Wann ist mit Baubeginn zu rechnen?

Der Baubeginn ist in 10/2025 geplant.

9. Inwieweit sind derzeitige Nutzer der Ohlauer Str. 22 von den erwartbaren Baumaßnahmen betroffen und wurden sie in die Planungen eingebunden?

Die derzeitigen Nutzer werden nicht unmittelbar, aber doch mittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sein. Da die Planungen noch zu konkretisieren sind und der Baubeginn erst in zwei Jahren zu erwarten ist, werden die Mieter im weiteren Prozess stärker eingebunden, jeweils entsprechend der fortschreitenden Planungsstände.

10. Welche (konkreten) Nutzungen am Standort Ohlauer Str.22 sind derzeit geplant oder vertraglich festgeschrieben?

Mit Abschluss der Investitionsmaßnahme sollen neben den Bestandsmietern (Fixpunkt und Johanniter) als soziale Nutzungen der Bereich Parkraumbewirtschaftung des Ordnungsamtes am Standort untergebracht werden.

11. Welche Kosten fallen für den Standort Ohlauer Str. 22 für den Bezirk an? (aufgeschlüsselt nach Art und Titel)

Im Jahr 2022 sind folgende Kosten (gerundet) für die Liegenschaft Ohlauer Str. 22 angefallen:

Kapitel	Titel	Ist-Ausgaben	Bezeichnung
4510	51701	112.987 €	Bewirtschaftung von Grundstücken und Gebäuden
4510	51900	123.024 €	Bauliche Unterhaltung
4510	54010	43.917 €	Dienstleistungen
4510	54040	<u>25.814 €</u>	Bauvorbereitungsmittel
Gesamt		305.742 €	

12. Welche Gebäudestandorte auf bezirkseigenen Flächen im Bezirk werden derzeit (überwiegend) nicht genutzt?

Neben den o. g. Teilflächen im Gebäude Ohlauer Str. 22 ist nach Kenntnis des FM ein teilweiser Leerstand in der Bergmannstr. 28-29 (ebenfalls aufgrund fehlender baurechtlicher Genehmigungen und Sanierungserfordernissen) sowie der Leerstand des Baerwaldbades zu verzeichnen.

Temporäre Leerstände aufgrund von laufenden oder bevorstehenden Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind in der Aufzählung nicht berücksichtigt.

Die Zuarbeiten der anderen Fachvermögensträger sind angefragt. Deren Antworten werden nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Andy Hehmke
Bezirksstadtrat