

Senatsverwaltung für Finanzen
- ID – VV 9210-22/2009 -

Berlin, den 28. August 2017
Tel.: 9020 3517
Fax: 9020 2611
ellen-christine.grau@senfin.berlin.de

0530

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Verwendung restlicher Rücklagen von Flächenoptimierungsprojekten

Rote Nummern: 0928 B (17. WP), 1417 (17. WP), 1664 K (17. WP)

Vorgang: 73. Sitzung des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 10.12.2015
Drucksache 17/2600 (Nr. II.A. 2.Abs. 1)
56. Sitzung des Hauptausschusses am 19.02.2014
59. Sitzung des Hauptausschusses am 09.04.2014
80. Sitzung des Hauptausschusses am 24.06.2015

Ansätze: entfällt

Gesamtkosten: entfällt

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner oben genannten Sitzung Folgendes beschlossen:

“Die Anmietung **neuer** oder **zusätzlicher** Büroflächen darf nur ausnahmsweise erfolgen und bedarf der Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen. Neue oder zusätzliche Büroflächen dürfen erst nach Zustimmung des Hauptausschusses angemietet, alternativ finanziert oder gekauft werden, wenn

- Flächenbilanzen für die betreffende Hauptverwaltung bzw. die betreffenden Bezirke vorliegen,
- die damit verbundenen Aufgaben Priorität haben, nachweislich keine Alternative zum darzustellenden Bedarf besteht und
- der Vorschlag die kostengünstigste Lösung darstellt.

Alle Folgekosten sind einzubeziehen. Entsprechendes gilt für den Tausch von Flächen zwischen Dienststellen. Die Zustimmung des Hauptausschusses ist nicht erforderlich für Anmietungsgeschäfte sowohl für die Senatsverwaltungen als auch für die Bezirke, wenn die Nettokaltmiete 6.000 € monatlich nicht übersteigt oder die Größe der anzumietenden Fläche 1.000 m² nicht übersteigt.“

Vorbemerkung:

Nachfolgend wird über folgende SILB-Portfolioprojekte des SILB berichtet:

- Unterbringung des Rechnungshofes von Berlin im Gebäude des ehemaligen Rathauses Wilmersdorf, Fehrbelliner Platz 4,
- Unterbringung des Finanzamtes für Fahndung und Strafsachen (FA FuSt) im Gebäude des ehemaligen Rathauses Friedenau, Niedstr. 2,
- Unterbringung von Teilen des LAGeSo auf dem Gelände Turmstr. 21 u. 22

Auf Grundlage des o.g. Auflagenbeschlusses hat der Hauptausschuss jeweils den genannten Anmietungs- und Flächenoptimierungsprojekten sowie der Bildung von Rücklagen nach § 3 Abs. 2 SILB ErrichtungsG zur Finanzierung der Herrichtung bzw. Sanierung der Flächen im Rahmen dieser Projekte in einer Gesamthöhe von 35.314.500 € zugestimmt¹.

Die geplanten Anmietungen und Herrichtungen konnten anschließend ab Mitte 2015 aufgrund des dringenden Flächenbedarfs zur Flüchtlingsunterbringung nicht mehr umgesetzt werden. Wegen des drastischen Anstiegs der Flüchtlingszahlen bestand zu diesem Zeitpunkt die vordringlichste Aufgabe darin, leerstehende und grundsätzlich geeignete landeseigene Gebäude als Notunterkünfte kurzfristig den Geflüchteten zur Verfügung zu stellen. Dies betraf insbesondere die beiden ehemaligen Rathausgebäude am Fehrbelliner Platz 4 und in der Niedstr. 2. Die am vorhandenen Standort Turmstr. 21/22 geplanten Baumaßnahmen und Personalaufstockungen zur Verbesserung der angespannten Arbeitssituation der Beschäftigten des LAGeSo (heute in der Zuständigkeit des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten, LAF) konnten aufgrund des großen Andrangs von Geflüchteten ebenfalls dort nicht mehr erfolgen. Zur Kompensierung der Flächenengpässe wurden deshalb andere Standorte zusätzlich angemietet.

Vor diesem Hintergrund wird der Hauptausschuss gebeten, nachfolgenden Sachverhalt zur Kenntnis zu nehmen und darüber hinaus folgende Beschlüsse zu fassen:

- Kenntnisnahme von der Absicht des SILB, vertreten durch die BIM GmbH, ein Restbudget i.H.v. rd. 7.806.117 € der nicht verausgabten Rücklagen an den Landeshaushalt zurückzuführen.
- Zustimmung zur Verwendung der bisher nicht in Anspruch genommenen Rücklagen i.H.v. 12.385.258 € für die Herrichtung des Objektes Fehrbelliner Platz 4 im Rahmen der Sanierung des Objektes Württembergische Str. 6 zur Unterbringung von Beschäftigten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen,

¹§ 3 Abs. 2 „Ein aus der Bewirtschaftung des Sondervermögens sich ergebender Überschuss wird dem Sondervermögen in angemessener Höhe in Form einer Rücklage zugeführt. Die Rücklage dient dem systematischen Abbau des Sanierungsstaus des Sondervermögens sowie der Durchführung von Baumaßnahmen, die eine Optimierung der Flächennutzung auf den Grundstücken und in den Gebäuden des Sondervermögens zum Ziel haben, sofern die baulichen Maßnahmen zur Flächenoptimierung für die Realisierung einer anschließenden Vermietung nach Art und Umfang notwendig sind und ausschließlich aus Mitteln der Rücklage realisiert werden können. Über die Angemessenheit entscheidet der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin.“

- Zustimmung zur Verwendung der bisher nicht in Anspruch genommenen Rücklagen i.H.v. 7.844.741 € für die Sanierung des Daches, der Fassade und der Wassererwärmungsanlage im Objekt Niedstr. 2,
- Zustimmung zur Verwendung der bisher nicht in Anspruch genommenen Rücklagen i.H.v. 5.850.000 € für die Herrichtung des Hauses D auf dem Gelände Turmstr. 21 zur Unterbringung weiterer Landesnutzer.

A) Abrechnung der Rücklagen:

Zum Gegenstand des Berichtes gehören folgende Anmietungs-, Umzugs- bzw. Flächenoptimierungsprojekte:

Lfd. Nr.	Projekt	Rote Nr.	Hauptausschusssitzung
1.	Anmietung neuer Flächen für den Rechnungshof von Berlin, Fehrbelliner Platz 4 (Rathaus Wilmersdorf - Rote Nr. 0928 B) im Rahmen des Projekts „Aufgabe Standort An der Urania“ (Rote Nr. 0928 – Abrechnung in gesonderter HA-Vorlage)	Rote Nr.0928 B (17. WP), Vertraul. Schr. SenFin-ID - vom 28.01.2014	56. Sitzung 19.02.2014
2.	Anmietung neuer Flächen für das Finanzamt für Fahndung und Strafsachen (FA FuSt), Niedstraße 2 in Berlin-Tempelhof-Schöneberg sowie interimweise Verlängerung des Mietvertrages Ullsteinstraße 66 / Colditzstraße 37-41	Rote Nr. 1417 (17. WP), Vertraul. Schr. SenFin-ID - vom 11.02.2014)	59. Sitzung 09.04.2014
3.	Anmietung neuer Büro- und Archivflächen für die Zentrale Aufnahmeeinrichtung des Landes Berlin für Asylbewerber (ZAA) des Landesamtes für Gesundheit und Soziales (LAGeSo), Turmstr. 21, Haus D und Turmstr. 22, (Entscheidungsvorlage zur Herrichtung Haus D, Unterbringung des zusätzlichen Personals des LAGeSo)	Rote Nr.:1664 K (17. WP), Vertraul. Schr. SenFin-ID - vom 12.06.2015	80. Sitzung 24.06.2015

Zu 1.:

Anmietung neuer Flächen für den Rechnungshof, Fehrbelliner Platz 4 I

Verwaltung	Standort bisher	Standort neu	Umsetzung bis (Soll)	Umsetzung bis (Ist)
Rechnungshof von Berlin	An der Urania 4-10	Fehrbelliner Platz 4	31.03.2017	Abbruch

Der Umzug des Rechnungshofes an den Standort des ehemaligen Rathauses Wilmersdorf war Teil des Gesamtprojektes „Aufgabe Standort An der Urania“ (Rote Nr. 0928, 0928 A u. a.). Der Umzug wurde nicht vollzogen, weil ab 2015 das leer stehende Gebäude nach Sicherstellung durch das LAGeSo zur Flüchtlingsunterbringung zur Verfügung gestellt wurde.

Da ein längerfristiger Verbleib des Rechnungshofes im schadstoffbelasteten Gebäude An der Urania 4-10 (SILB) aus arbeitsschutzrechtlichen und gesundheitlichen Gründen nicht mehr vertretbar war, erfolgte mit Zustimmung des Hauptausschusses vom 08.06.2016 (Rote Nr. 2568 B) die externe Anmietung von Flächen im Gebäude Alt-Moabit 101 c/d ("Spreebogen"). Das Projekt zur Anmietung neuer Flächen für den

Rechnungshof am Fehrbelliner Platz 4 wurde nach der Entwurfsplanung abgebrochen.

Die bis dahin aus der gebildeten Rücklage finanzierten Kosten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Einmalige Kosten Projekt „Umzug Rechnungshof“ in €	Soll	Ist	Restbudget
Sanierungskosten (SILB-Rücklage)	13.246.000 €	860.742 €	12.385.258 €

Die Kosten sind entstanden für Planungsleistungen.

Zu 2.:

Anmietung neuer Flächen für das Finanzamt für Fahndung und Strafsachen (FA FuSt), Niedstr. 2

Verwaltung	Standort bisher	Standort neu	Umsetzung bis (Soll)	Umsetzung bis (Ist)
SenFin - FA FuSt	Colditzstr. 37-41	Niedstr. 2 (Rathaus Friedenau)	31.12.2016	Abbruch

Der Umzug des FA FuSt wurde nicht vollzogen, weil im Dezember 2015 das vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg freigezogene Rathaus Friedenau vom LAGeSo zur Flüchtlingsunterbringung sichergestellt wurde. Das Projekt zur Anmietung neuer Flächen in der Niedstr. 2 für das FA FuSt wurde nach der Entwurfsplanung abgebrochen. Da der Mietvertrag für das FA FuSt am aktuellen Standort Ullsteinstr. 66 / Colditzstr. 37-41 am 31.12.2016 endete, war es dringend erforderlich, eine alternative Unterbringung ab 01.01.2017 sicherzustellen. Der Hauptausschuss beschloss daher in seiner 109. Sitzung am 08.06.2016 die Verlängerung des Mietvertrages für die Flächen im Objekt Ullsteinstr. 66/Colditzstr. 37-41 bis zum 01.01.2027. Da das Gebäude in der Niedstr. 2 längerfristig als Flüchtlingsunterkunft genutzt werden soll, stellt die Verlängerung des bestehenden Mietvertrages die wirtschaftlichste Alternative für das Land Berlin/FA FuSt dar.

Die bis zum Abbruch des Projektes aus der Rücklage finanzierten Kosten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Einmalige Kosten in €	Soll	Ist	Restbudget
Sanierungskosten (SILB-Rücklage)	8.381.000 €	536.259 €	7.844.741 €

Die Kosten sind entstanden für Planungsleistungen.

Zu 3.:**Anmietung neuer Büro- und Archivflächen für die Zentrale Aufnahmeeinrichtung des Landes Berlin für Asylbewerber (ZAA) des Landesamtes für Gesundheit und Soziales (LAGeSo), Turmstr. 21, Haus D und Turmstr. 22**

Verwaltung	Standort bisher	Standorte neu	Umsetzung bis (Soll)	Umsetzung bis (Ist)
SenGesSoz, LAGeSo	Turmstr. 21	Turmstr. 21, Haus D, Turmstr. 22	30.06.2018	Abbruch

In seiner 62. Sitzung am 24.06.2015 hat der Hauptausschuss der Anmietung von Flächen im Objekt Turmstr. 21, Haus D, sowie der Herrichtung und Anmietung von Flächen am Standort Turmstr. 22 (SILB) zur Unterbringung der Erstaufnahmeeinrichtung des LAGeSo zugestimmt. Eine Fertigstellung der Flächen war für Mitte 2018 geplant. Als sich die Flüchtlingssituation im Laufe des Jahres 2015 derart zuspitzte und die Kapazitäten auf dem Areal der Turmstr. 21 nicht mehr ausreichten, um so viele Menschen zu registrieren und zu versorgen, wurden kurzfristig andere Maßnahmen ergriffen. Vorrangig war die weitere Bearbeitung von Asylanträgen zu gewährleisten und die Besuchersituation auf dem Gelände zu entspannen. Mit der Herrichtung des Standortes Bundesallee 171 als zentrale Erstaufnahmestelle für Flüchtlinge und der langfristigen Anmietung des Standortes Darwinstr. 14-18 als Leistungszentrum für das neu gegründete Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) wurde das ursprüngliche Konzept, den Standort Turmstr. 21/22 auszubauen, aufgegeben.

Bis zum Abbruch des Projektes sind aus der Rücklage folgende Kosten finanziert worden:

Einmalige Kosten in €	Soll	Ist	Restbudget
Sanierungskosten (SILB-Rücklage)	13.687.500 €	31.383 €	13.656.117 €

Die Kosten sind entstanden für Planungsleistungen.

B) Abrechnung genehmigter Rücklagen und Umgang mit dem Restbudget

Die Finanzierung der Sanierungs- und Herrichtungskosten erfolgte bei den genannten Projekten aus Kapitel 2991, Titel 12121 – Rückfluss aus dem SILB - durch Bildung von Rücklagen nach dem SILB Errichtungsgesetz.

Im Rahmen der drei Portfolioprojekte des SILB wurden Rücklagen i.H.v. insgesamt 35.314.500 € gebildet. Nach den vor Abbruch der Projekte bereits verausgabten Mitteln für getätigte Investitionen i.H.v. 1.428.384 € verbleiben von den bereits durch den Hauptausschuss genehmigten Rücklagen rd. 33.886.116 € im SILB. Diese wurden bisher noch nicht verausgabt und müssten an den Landeshaushalt zurückgeführt werden:

Übersicht:

Nr.	Projektname	Genehmigte Rücklage (Soll) gemäß HA-Vorlagen	Abgerechnete Kosten (Ist)	Restliche Rücklagen
1.	Anmietung neuer Flächen für den Rechnungshof, Fehrbelliner Platz 4	13.246.000 €	860.742 €	12.385.258 €
2.	Anmietung neuer Flächen für das FA FuSt, Niedstr. 2	8.381.000 €	536.259 €	7.844.741 €
3.	Anmietung neuer Büro- und Archivflächen für die Zentrale Aufnahmeeinrichtung für Asylbewerber (ZAA) des LAGeSo, Turmstr. 21, Haus D, und Turmstr. 22,	13.687.500 €	31.383 €	13.656.117 €
Summe gesamt:		35.314.500 €	1.428.384 €	33.886.116 €

Das eingesparte Restbudget von rd. 33.886.116 Mio. € soll im Wesentlichen im SILB verbleiben und umgehend für die dringend erforderlichen Sanierungsmaßnahmen an den drei Gebäuden Fehrbelliner Platz 4, Niedstr. 2 und Turmstr. 21 verwendet werden, da die Sanierungsarbeiten unabhängig von der jeweiligen Nutzung der Objekte weiterhin erforderlich sind. Die jeweils aufzubringenden Summen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Lfd. Nr.	Projekt	Bau-Budget
1.	Herrichtung Fehrbelliner Platz 4 (Rathaus Wilmersdorf) im Rahmen des Projekts „Sanierung Württembergische Str. 6“	12.385.258 €
2.	Dach- und Fassadensanierung, Austausch Wassererwärmungsanlage etc., Niedstraße 2 in Berlin-Tempelhof-Schöneberg	7.844.741 €
3.	Herrichtung Turmstr. 21, Haus D zur Drittvermietung / Landesnutzung	5.850.000 €
Summe gesamt:		26.079.999 €

Das nach Abzug der dafür erforderlichen Kosten i.H.v. insgesamt rd. 26,08 Mio. € (33.886.116 € abzgl. 26.079.999 €) verbleibende Restbudget i.H.v. rd. 7,806 Mio. € wird an den Landeshaushalt zurückgeführt.

Folgende Maßnahmen sollen mit dem jeweils aufgeführten Budget durchgeführt werden:

Zu 1.:

Im Rahmen des Projekts „Sanierung Württembergische Str. 6“ wird die SILB-Liegenschaft Württembergische Str. 6 als Stammsitz der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in den nächsten Jahren grundsaniert. Dazu ist während der Bauzeit die vollständige Unterbringung der in diesem Gebäude Beschäftigten am Interimsstandort Fehrbelliner Platz 4 erforderlich. Nach der Kostenschätzung des Fachplanungsbüros betragen die Herrichtungskosten für das gesamte Gebäude am Fehrbelliner Platz 4 insgesamt ca. 22 Mio. €. Eine Anpassung der Kosten im Rahmen der weiteren Verifizierung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen. Die bei dem Projekt nicht verbrauchte Rücklage i.H.v. rd. 12,39 Mio. € soll zur Teilfinanzierung der Herrichtungskosten des gesamten Gebäudes Fehrbelliner Platz 4 verwendet werden. Die Reparaturmaßnahmen umfassen u. a. die Sanierung der Dachflächen inkl. Entwässerung und Ertüchtigung der Blitzschutzanlage, eine Betonsanierung und Abdichtungsmaßnahmen im Hof, die Sanierung der Fenster, den Austausch defekter Schmutz- und Trinkwasserleitungen, die Ertüchtigung der Brandmeldeanlage/Hausalarm, die Sanierung der Aufzüge sowie eine Sanierung und Austausch

schadstoffbelasteter Bauteile. Damit kann zugleich der Zustand des Gebäudes für eine mögliche Nachnutzung durch Landesnutzer verbessert werden.

Die Mittel sollen sukzessive entsprechend dem Baufortschritt wie folgt ausgegeben werden:

Rücklagen in T€	2017	2018	2019	gesamt
Fehrbelliner Platz 4	500	8.000	3.885	12.385

Über die Details des Anmietungs- und Sanierungsprojektes Fehrbelliner Platz 4 wird dem Hauptausschuss noch gesondert berichtet.

Zu 2.:

Die restliche Rücklage i.H.v. rd. 7.844.741 € soll für eine nachhaltige Nutzung des ehemaligen Rathausgebäudes Friedenau verwendet werden. Neben der energetischen Sanierung wird auch die technische Gebäudeausstattung teilweise ausgetauscht. Die Reparaturmaßnahmen umfassen u. a. die Sanierung des Daches inkl. Instandsetzung der Dachgauben und Erneuerung der Blitzschutzanlage, die Instandsetzung der Fassaden, der geschädigten Hofkellerdecke sowie der Wassererwärmungsanlage. Diese Maßnahmen sind zur zukünftigen Einhaltung gesetzlicher und normativer Vorgaben sowie zur dauerhaften Erhaltung der Funktion des Gebäudes (Maßnahmen zur Standsicherheit des Gebäudes, Schutz des Bauwerks vor eindringender Feuchtigkeit etc.) baulich unmittelbar erforderlich.

Die Mittel sollen sukzessive entsprechend dem Baufortschritt wie folgt ausgegeben werden:

Rücklagen in T€	2018	2019	2020	gesamt
Niedstr. 2	500	3.672	3.672	7.844

Ausgenommen sind notwendige bauliche Anpassungen im Rahmen der Beibehaltung der aktuellen Nutzung des Standorts als Flüchtlingsunterkunft. Da es sich hierbei um nutzerspezifische Maßnahmen handelt, werden diese nicht über die SILB-Rücklage finanziert. Dem Hauptausschuss wird hierzu Anfang September 2017 im Rahmen einer Sammelvorlage über die Anmietung von Flächen zur Flüchtlingsunterbringung, die auch das Objekt Niedstr. 2 enthalten wird, gesondert berichtet.

Zu 3.:

Nachdem eine Nachnutzung des Hauses D und eine bedarfsgerechte Herrichtung für das LAGeSo nicht erfolgt, steht das stark sanierungsbedürftige Haus D weiterhin leer. Vor dem Hintergrund zukünftig wachsender Flächenbedarfe der Berliner Verwaltungen besteht allerdings dennoch die Notwendigkeit, das Haus D zur Herstellung der Vermietbarkeit entsprechend nutzerneutral herzurichten und zu sanieren. Im Zusammenhang mit einer künftigen Nutzung haben sich schon einige Interessenten an die BIM GmbH gewandt. Eine kurzfristige Nachnutzung ist jedoch u.a. wegen der maroden bzw. zum Teil fehlenden Medienanbindung (Heizung, Wasser, Strom/IT) bisher nicht möglich gewesen. Um eine mittelfristige Vermietbarkeit des Hauses D herzustellen, sind neben dem Einbau einer neuen technischen Gebäudeausstattung (Trink- und Abwasser- sowie Wärmeversorgung) auch eine Erneuerung des Daches inklusive energetischer Sanierung und der Austausch aller Fenster und Türelemente vorgesehen. Weiter sollen der Innenausbau und die barrierefreie Erschließung des

Hauses D erfolgen. Diese Maßnahmen sind ebenfalls zur zukünftigen Einhaltung gesetzlicher und normativer Vorgaben sowie zur langfristigen Sicherstellung der Nutzbarkeit des Gebäudes baulich zwingend erforderlich. Die Kosten werden von der BIM GmbH auf rd. 5,85 Mio. € geschätzt.

Die Mittel sollen sukzessive entsprechend dem Baufortschritt wie folgt ausgegeben werden:

Rücklagen in T€	2018	2019	2020	gesamt
Turmstr. 21	1.000	2.675	2.175	5.850

Nach der Sanierung von Haus D sind am Standort des Gesundheits- und Sozialzentrums Moabit (GSZM) alle Häuser hergerichtet.

Übersicht/Zusammenfassung:

Projekt	Restliche Rücklagen in €	Kosten Sanierung/ Herrichtung in €	Abführung an Landeshaushalt in €
Umzug RH, Fehrbelliner Platz 4	12.385.258	12.385.258	0
Umzug FA FuSt, Niedstr. 2	7.844.741	7.844.741	0
Herrichtung Turmstr. 21/22	13.656.117	5.850.000	7.806.117
Summe	33.886.116	26.079.999	7.806.117

Dem SILB, vertreten durch die BIM GmbH, stehen zur Durchführung der erforderlichen Sanierungs- und Herrichtungsmaßnahmen in den genannten drei Objekten i.H. der o.a. Sanierungs- und Herrichtungskosten weder Mittel aus der baulichen Unterhaltung noch sonstige finanzielle Mittel aus dem Sondervermögen zur Verfügung. Das zur Verfügung stehende finanzielle Budget ist - soweit es nicht bereits schon für bauliche Maßnahmen verausgabt wurde – sämtlich für Maßnahmen gebunden, die sich bereits in der Planungs- oder schon in der Bauphase befinden.

Vor diesem Hintergrund sollen die nicht verbrauchten Rücklagen im SILB zur Finanzierung der Sanierung und Herrichtung der unter **B) Zu 1. bis 3.** geschilderten Maßnahmen verwendet werden.

Das eingesparte Restbudget von 7.806.117 € wird an den Landeshaushalt zurückgeführt.

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen