

Senatsverwaltung für Finanzen
 - ID – VV-9210-15/2018 -

Berlin, den 01.06.2018
 Tel.: 9020 3517
 Fax: 9020 2611
 ellen-christine.grau@senfin.berlin.de

1366

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Interimsweise Anmietung neuer Flächen für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Bürodienstgebäude Fehrbelliner Platz 4 und Bildung einer SILB-Rücklage im Rahmen der Sanierung des Bürodienstgebäudes Württembergische Str. 6

Rote Nummer: 0530

Vorgang: 11. Sitzung des Hauptausschusses am 06.09.2017
 19. Sitzung des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 14.12.2017, Drucksache 18/0700 (Nr. II. A.2.)

Ansätze:

Kapitel 1200 - Politisch-Administrativer Bereich und Service -

	Titel 51715	Titel 51820
Haushaltsjahr 2017	4.923.000 €	12.647.000 €
Haushaltsjahr 2018	2.004.000 €	6.590.000 €
Haushaltsjahr 2019	2.514.000 €	6.590.000 €
Ist 2017	4.920.564 €	12.635.661,13 €
Verfügungsbeschränkung		
Aktuelles Ist (Stand 31.05.2018)	834.726,10 €	2.745.421,90 €

Kapitel 2991 – Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin

Titel 12121

Haushaltsjahr 2017	200.439.000 €
Haushaltsjahr 2018	200.200.000 €
Haushaltsjahr 2019	203.900.000 €
Ist 2017	204.515.000 €
Verfügungsbeschränkungen	keine
aktueller Ist (10.01.2018)	5.548.000 €

SILB-Rücklage: 57.135.000 €

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Die **Anmietung neuer oder zusätzlicher Flächen** darf nur ausnahmsweise erfolgen und bedarf der Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen.

Neue oder zusätzliche Flächen dürfen erst nach Zustimmung des Hauptausschusses angemietet, alternativ finanziert oder gekauft werden, wenn Flächenbilanzen für die betreffende Senatsverwaltung 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 7.000 Euro monatlich nicht übersteigt oder die Größe der anzumietenden Fläche 1.000 qm nicht übersteigt. Sofern Flächen unter 1.000 m² angemietet werden, ist die Zustimmung des Hauptausschusses ebenfalls erforderlich, wenn zuvor am selben Standort bereits Anmietungen unter der Größenschwelle erfolgten und durch die nunmehr beabsichtigte Anmietung die Summe der insgesamt angemieteten Fläche größer als 1.000 m² ist.“

Der Hauptausschuss wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen und darüber hinaus folgende Sachverhalte zur Kenntnis zu nehmen:

- Zustimmung zum Abschluss eines SILB-Mietvertrages für eine herzurichtende Fläche von ca. 37.000 m² Nettogrundfläche (NGF) für das SILB-Objekt Fehrbelliner Platz 4 ab dem 01.12.2019 mit einer Laufzeit von mindestens 3 Jahren zur interimisweisen Unterbringung von Beschäftigten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen,
- Zustimmung zur Bildung einer Rücklage im SILB i.H.v. 57.135.000 € für die Jahre 2020 bis 2023 zur Finanzierung der Sanierung und Herrichtung der Bürodienstgebäude (BDG) Württembergische Str. 6 und Fehrbelliner Platz 4 (Jahresbeträge siehe unter 4.1.).

- Kenntnisnahme von der Absicht der Senatsverwaltung für Finanzen außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigungen bei Kapitel 1200, Titel 51715 – Betriebs- und Nebenkosten im Rahmen des Facility Managements - bis zu insgesamt 3.554.820 € und für Titel 51820 - Mietausgaben für die Nettokaltmiete aufgrund vertraglicher Verpflichtungen aus dem Facility Management - bis zu insgesamt 10.652.162 € in 2019 für die Jahre 2020 bis 2022 zuzulassen. Die entsprechenden Jahresbeträge sind unter Punkt 4.2. ausführlich dargestellt.

Hierzu wird berichtet:

1. Ausgangssituation

Am SILB-Standort Fehrbelliner Platz 4 (ehemaliges Rathaus Wilmersdorf) sollte ursprünglich der Rechnungshof von Berlin untergebracht werden (Rote Nr. 0928 B). Das Projekt wurde wegen des dringenden Unterbringungsbedarfs von Geflüchteten in 2015 aufgegeben. Für den Rechnungshof wurden alternativ externe Flächen im Gebäude "Spreebogen" (Alt-Moabit 101 c/d) angemietet (Rote Nr. 2568 B). Über den Abbruch des Projektes Unterbringung des Rechnungshofes wurde dem Hauptausschuss im Rahmen der Vorlage „Verwendung restlicher Rücklagen von Flächenoptimierungsprojekten“ am 06.09.2017 berichtet (Rote Nr. 0530). Die Nutzung des Gebäudes Fehrbelliner Platz 4 als Flüchtlingsunterkunft wurde Ende 2017 beendet.

Nun soll der Standort Fehrbelliner Platz 4 aktuell für die interimisweise Unterbringung von Beschäftigten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen während der Bauzeit im Bürodienstgebäude Württembergische 6 hergerichtet werden.

Die SILB-Liegenschaft Württembergische Str. 6, Stammsitz der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW), muss in den nächsten Jahren grundsaniert werden. Die Baufreiheit ist zum Jahresende 2019 zu gewährleisten.

2. Standortwahl

Eine Grundsanierung der Württembergischen Str. 6 ist im laufenden Betrieb wirtschaftlich nicht möglich. Zur Schaffung der Baufreiheit müssen daher die dort Beschäftigten anderweitig untergebracht und interimisweise neue Flächen angemietet werden. Die BIM GmbH hat gemeinsam mit den betroffenen Senatsverwaltungen ein entsprechendes Umzugskonzept erarbeitet:

Im Bürodienstgebäude (BDG) Württembergische Str. 6 sind rd. 600 Beschäftigten der SenSW und rd. 290 Beschäftigte der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), Abt. V (Tiefbau) untergebracht.

Die 600 Dienstkräfte aus dem BDG Württembergische Str. 6 sollen nach dem vorliegenden Konzept gemeinsam mit den rd. 155 Beschäftigten der Abt. III (Geoinformation) der SenSW aus dem BDG Fehrbelliner Platz 1 während der Bauzeit im BDG Fehrbelliner Platz 4 untergebracht werden.

Für die Unterbringung der rd. 290 Beschäftigten der Abt. V der SenUVK zuzüglich des dort erwarteten Personalaufwuchses von rd. 60 Dienstkräften ist die Anmietung zusätzlicher Flächen an einem externen Mietstandort ab Ende 2019 geplant. Die BIM

GmbH prüft hier derzeit entsprechende Mietobjekte. Die genauen Bedarfe der betroffenen Verwaltungen am Gesamtstandort und die angedachte Anmietung externer Flächen für die SenUVK werden dem Hauptausschuss in einer gesonderten Vorlage zur Zustimmung vorgelegt.

Derzeitiger Dienstsitz	Verwaltung	Beschäftigte	Interimsunterbringung
Württembergische Str. 6	SenSW	600	Fehrbelliner Platz 4
Württembergische Str. 6	SenUVK	290 (+rd. 60 MA, erwarteter Personalaufwuchs)	Externe Flächen (bei BIM GmbH noch in Prüfung)
Fehrbelliner Platz 1	SenSW, Abt. III	155	Fehrbelliner Platz 4

Die freien Flächen im BDG Fehrbelliner Platz 1 werden dann als Drehscheibe für erforderliche Sanierungen an diesem Standort und für die Deckung weiterer Unterbringungsbedarfe der bereits dort ansässigen, sowie weiterer Verwaltungsbereiche genutzt.¹

Die Fertigstellung der Sanierung des BDG Württembergische Str. 6 ist für Ende 2022/Anfang 2023 geplant. Danach werden die während der Bauzeit im Objekt Fehrbelliner Platz 4 untergebrachten rd. 755 Beschäftigten der SenSW in das Stammhaus zurückziehen. Eine weitere Verdichtung und optimale Flächenausnutzung kann in dem dann sanierten BDG Württembergischen Str. 6 durch den Umzug von weiteren Beschäftigten der SenSW, Abt. V und Abt. Z, aus dem Gebäude Fehrbelliner Platz 2 erreicht werden. Durch die Sanierung des BDG Württembergische Str. 6 wird eine AllARaumkonforme Belegung des Gebäudes zum Zeitpunkt des Bezugs (2022/23) sichergestellt.

Die Beschäftigten der SenUVK werden zukünftig nicht mehr am Standort Württembergische Str. 6 untergebracht sein. Ein Konzept zur Nachnutzung des Standortes Fehrbelliner Platz 4 nach Beendigung der Interimsunterbringung wird von der BIM GmbH erarbeitet.

3. Darstellung der Kosten

3.1. Sanierungs- und Herrichtungsbedarf Württembergische Str. 6

Für die Wiederherstellung der Verkehrssicherheit am Standort Württembergische Str. 6 ist der Rückbau der absturzgefährdeten Fassadenverkleidung und eine Schadstoffsanierung zwingend erforderlich. Letztere umfasst den Rückbau der in den Bauteilen befindlichen Schadstoffe. Die brandschutztechnische Ertüchtigung des Gebäudes erfolgt u.a. durch die Ertüchtigung der Decken sowie einer Strukturierung und brandschutztechnische Abschottung der Flucht- und Rettungswege. Undichte und unter Denkmalschutz stehende Doppelkastenfenster müssen instandgesetzt werden. Dies und die Verwendung von LED-Beleuchtung sowie die Anwendung moderner Steuerungssysteme für die technischen Anlagen führen zu einer Reduzierung der CO₂-Emission. Zum Erreichen von Nachhaltigkeitszielen ist die Anpassung der Raumstrukturen und der technischen Ausrüstung an die heutigen Arbeitserfordernisse eines Verwaltungsgebäudes notwendig. Ferner ist eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes herzustellen.

¹ Nutzung BDG Fehrbelliner Platz 1 derzeit: EG, 1.OG, 2. OG durch LVwA, 3.OG, 4. OG durch SenSW, Abt. III, 4. OG durch LAGeSo, geplanter Umzug in Turmstr. 21, geplante Nachnutzung durch Zentrale Besoldungs- und Vergütungsstelle (ZBV) der SenJustVA, derzeit Salzburger Str. 21-25, Darstellung in zukünftigen HA-Vorlagen

3.2. Sanierungs- und Herrichtungsbedarf Fehrbelliner Platz 4

In erster Linie sind für die Nutzung - auch als Interimsstandort - nutzerunabhängige Grundinstandsetzungsmaßnahmen zwingend erforderlich. Damit wird zugleich der Zustand des Gebäudes für eine Nachnutzung durch andere Landesnutzer verbessert. Im Bereich der Außenhülle gehören dazu Sanierungsarbeiten an Teilen der Dachflächen, Betonsanierungs- und Abdichtungsarbeiten an der Hofdecke im Rundhof und die Ertüchtigung der Blitzschutzanlage. Weiter sind Zugangstüren, Fenster und Sonnenschutzrollen hinsichtlich ihrer Gang- und Schließbarkeit bzw. Funktionstüchtigkeit zu überarbeiten. Entrauchungsöffnungen für die Kellerfenster sind aufgrund von Brandschutzanforderungen herzurichten bzw. wieder zu aktivieren.

Im Innenbereich sind Einbauten aus der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft zurückzubauen und Schadstoffsanierungsarbeiten nach Beseitigungsgebot/ Schadstoffgutachten durchzuführen. Ferner sind aufgrund von Brandschutzanforderungen Ertüchtigungsarbeiten an den Türen, sowie an Decken- und Wanddurchführungen erforderlich. Die Brandmeldeanlage ist nach Brandschutzanforderungen herzurichten, die Beschilderungen/Piktogramme/Fluchtwegpläne sind zu erneuern. Auch die Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sind zu ertüchtigen und teilweise wieder in Betrieb zu nehmen (Lüftungsanlagen, IKT-Netz). Die Aufzugsanlagen sind nach aktuellen Anforderungen hinsichtlich ihrer technischen Ausstattung, sowie den Brandschutzanforderungen zu überarbeiten (Brandfallsteuerung, Entrauchung etc.); heute nicht mehr zugelassene Anlagenteile sind auszutauschen.

Die Anforderungen an die Barrierefreiheit sind in erforderlichem Maß umzusetzen (Erichtung zusätzlicher barrierefreier WC-Anlagen, barrierefreie Erschließung der Flächen). In allen Flächen sind die Beleuchtungsanlagen hinsichtlich der Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien anzupassen bzw. zu ergänzen. An Bodenflächen sind Schadstellen zur reparieren bzw. Teileflächen auszutauschen, Wandflächen sind entsprechend zu ertüchtigen.

3.3. Gesamtkosten

Die BIM GmbH hat den Mittelbedarf für die Instandsetzung des BDG Württembergische Str. 6 sowie die erforderlichen Maßnahmen für den Interimsstandort Fehrbelliner Platz 4 auf Basis der plausibilisierten Kostenberechnung festgelegt. Danach ergeben sich Sanierungskosten/Herrichtungskosten für das BDG Württembergische Str. 6 i.H.v. 85,21 Mio. € und für das BDG Fehrbelliner Platz 4 i.H.v. 20,31 Mio. €, insgesamt somit 105,52 Mio. € (zzgl. 5 % Management-Vergütung der BIM GmbH).

Eine Finanzierung der Baumaßnahmen allein aus dem geplanten Bauunterhalt des SILB ist aufgrund der Dimension des Bauvorhabens Württembergische Str. 6 nicht möglich. Vorausschauend hat die BIM GmbH deshalb für die absehbare Instandsetzung des BDG Württembergische Str. 6 im Zeitraum von 2013 bis einschließlich 2017 und zzgl. der in 2018 noch geplanten Ansparungen, im geplanten SILB-Bauunterhalt rd. 36 Mio. € erwirtschaftet bzw. vorgehalten. Dennoch wird darüber hinaus noch eine zusätzliche Finanzierung der restlichen Kosten i.H.v. 49,21 Mio. € für das BDG Württembergische Str. 6 benötigt. Dies soll über eine projektbezogene SILB-Rücklage in gleicher Höhe erfolgen.

Zur Finanzierung des Hauptanteils der Kosten für die Herrichtung des BDG Fehrbelliner Platz 4 hat der Hauptausschuss in seiner Sitzung am 06.09.2017 bereits der Verwendung der nicht vollständig in Anspruch genommenen SILB-Rücklage aus dem Projekt „Unterbringung des Rechnungshofes am Standort Fehrbelliner Platz 4“ i.H.v. rd. 12,38 Mio. € zugestimmt (Rote Nr. 0530). Die restlichen Kosten i.H.v. rd. 7,93 Mio. € sollen nun gleichfalls über eine projektbezogene SILB-Rücklage finanziert werden.

4. Haushaltsmäßige Auswirkungen

4.1. Herrichtungskosten / Rücklagenbildung

Nach § 3 Abs. 2 SILB ErrichtungsG wird ein sich aus der Bewirtschaftung des Sondervermögens ergebender Überschuss dem Sondervermögen in angemessener Höhe in Form einer Rücklage zugeführt. Die Rücklage hat dem systematischen Abbau des Sanierungsstaus des SILB 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, zu dienen.

Diese Voraussetzungen liegen für die Objekte Fehrbelliner Platz 4 und Württembergische Str. 6 vor.

Über die Angemessenheit der Höhe entscheidet der Hauptausschuss ebenfalls nach § 3 Abs. 2 SILB ErrichtungsG.

Die Kosten für die Herrichtung des Objektes Fehrbelliner Platz 4 und die Kosten für die Sanierung des Objektes Württembergische Str. 6 sollen daher über eine entsprechende Rücklagenbildungen im SILB finanziert werden. Für das BDG Fehrbelliner Platz 4 wird eine projektbezogene SILB-Rücklage i.H.v. 7,93 Mio. € und für das BDG Württembergische Str. 6 i.H.v. 49,21 Mio. € benötigt (insgesamt 57,14 Mio. €). Die Rücklagen werden ab 2020 benötigt. Die Mittel von insgesamt 57,14 Mio. € werden sukzessive entsprechend dem Baufortschritt ab 2020 ausgegeben.

	2020	2021	2022	2023	gesamt
Rücklagen in T€	6.009	25.563	17.042	8.521	57.135 (rd. 57,14 Mio. €)

Die Baumaßnahmen, die bis 2019 anfallen, werden aus den Ansparungen i.H.v. 36 Mio. € bis 2018 finanziert.

4.2. Haushaltsmäßige Umsetzung

Kapitel 1200 – Miete, Betriebs- und Nebenkosten

Die zuzulassenden Verpflichtungsermächtigungen (VE) für die Interims mietfläche im Objekt Fehrbelliner Platz 4 enthalten für die Miete und die Betriebs- und Nebenkosten folgende Jahresbeträge:

Haushaltsjahr	Titel 517 15		Titel 518 20
	Betriebs- und Nebenkosten in €	Umzugskosten in €	Kaltmiete in €
2020	1.182.310		3.652.170
2021	1.219.490		3.652.170
2022*	1.153.020		3.347.822
Gesamt	3.554.820		10.652.162

* anteilig für 11 Monate

In 2019 fallen Ausgaben für Umzugskosten i.H.v. 446.000 € an (350 €/MA und 650 €/100 lfd. Meter Akten). Diese Kosten sind im Haushaltsplan 2018/2019 im Kapitel 1200, Titel 51715 – Betriebs- und Nebenkosten im Rahmen des Facility Managements - entsprechend berücksichtigt worden.

Für die Herrichtung des Interimsstandorts Fehrbelliner Platz 4 sind im Haushaltsplan 2018/2019 im Kapitel 1200, Titel 51925 – Nutzerspezifische Nebenkosten im Rahmen des Facility Managements - Mittel i.H.v. 70.000 € (2018: 20.000 €, 2019: 50.000 €) veranschlagt.

Darüber hinaus sind im Haushaltsplan 2018/2019 im Kapitel 1200, Titel 88403 - Zuführungen an immobilienbezogene Sondervermögen – Verpflichtungsermächtigungen i.H.v. 12.618.000 € im Jahr 2019 (für die Jahre 2020 bis 2022) für investive nutzerspezifische Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung des BDG Württembergische Str. 6 veranschlagt.

Die erforderlichen Ausgaben für die Folgejahre werden in den künftigen Haushaltplaanaufstellungsverfahren berücksichtigt.

In Vertretung
Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen