

1836

An die

Vorsitzende des Hauptausschusses

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Bildung einer Rücklage im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zur Optimierung der Flächennutzung in der SILB-Liegenschaft Oranienstr. 106, Berlin-Kreuzberg, für die Senatsverwaltungen Integration, Arbeit und Soziales sowie Gesundheit, Pflege und Gleichstellung
Epl.: 29

Rote Nummer: 1356

Vorgang: 36. Sitzung des Hauptausschusses am 20.6.2018

Ansätze

Kapitel: 2991 – Sondervermögen des Landes Berlin

Ansatz Titel 12121 Rückfluss aus dem Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB)

HH-Jahr 2019	203.900.000 Euro
Ist 2018	164.041.000 Euro
Verfügungsbeschränkungen	keine
aktuelles Ist	0
Gesamtkosten	6.290.000 Euro

Der Hauptausschuss wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

- Zustimmung zur Bildung einer Rücklage nach § 3 Abs. 2 SILB-ErrichtungsG i.H.v. 6.290.000 € für die Jahre 2020 bis 2022 zur Herrichtung / Flächenoptimierung des SILB-Objekts Oranienstr. 106 für die Senatsverwaltungen Integration, Arbeit und Soziales sowie Gesundheit, Pflege und Gleichstellung und damit die Einnahmeerwartung bei Kapitel 2991 Titel 12121 um insgesamt 6.290.000 € zu reduzieren.

Hierzu wird berichtet:

1. Anmietungskategorie

Es findet keine neue oder zusätzliche Anmietung von Flächen statt. Die in Rede stehende Flächenoptimierungsmaßnahme soll in bereits von der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (SenIAS) und Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (SenGPG) angemieteten Flächen in der SILB-Liegenschaft Oranienstr. 106 erfolgen. Damit soll eine Ausbaureserve in dem landeseigenen Dienstgebäude mit dem Ziel aktiviert werden, zusätzliches Personal unterzubringen.

2. Begründung Herrichtungsbedarf

Im SILB-Dienstgebäude Oranienstr. 106 in Berlin Kreuzberg sind die Hauptsitze der Senatsverwaltungen SenIAS und SenGPG untergebracht. Nach Abschluss der Senatsumbildung 2016 standen zum Ende des Jahres 2017 dort 621 Arbeitsplätze zur Verfügung. Der seitdem erfolgte Personalaufwuchs beider Verwaltungen auf ca. 760 Arbeitsplätze konnte bislang durch Nachbelegung freigewordener Flächen (nach Umzug der Landesstelle für Gleichbehandlung – gegen Diskriminierung (LADS) in die Salzburger Str. 25; vgl. rote Nummer 1356), Verdichtungen im Bestand, die Anmietung von Teilen des Dachgeschosses für die temporäre Unterbringung der SenIAS sowie durch organisatorische Maßnahmen abgedeckt werden.

Um jedoch den für die nächsten Jahre geplanten weiteren Personalaufwuchs beider Verwaltungen am Standort unterbringen zu können, müssen mittelfristig zusätzlich ca. 100 Arbeitsplätze geschaffen werden. Zum einen um die o.g. temporäre, nur eingeschränkt geeignete Zwischenlösung aufzulösen und zum anderen um noch nicht personalisierte Mehrbedarfe abzudecken. Durch Verdichtungsmaßnahmen mussten Ausbildungsplätze drastisch eingeschränkt werden, welche zukünftig wieder angeboten werden sollen.

Die Flächenbilanz sowohl für den Status Quo als auch für den Zustand nach der Optimierung des Dienstgebäudes Oranienstr. 106 ist in der Anlage 1 beigelegt.

3. Bedarfsprofil

Für die Vorzugsvariante einer hausinternen Lösung zur Unterbringung der zusätzlichen Bedarfe wurde die Planungsprämisse formuliert, dass mindestens 100 Arbeitsplätze zzgl. soweit möglich Besprechungsräume am Standort generiert werden. Die räumlichen Vorgaben des Bedarfsprofils sind flexibel, da sich nach den räumlichen Gegebenheiten der Potenzialflächen orientiert werden muss. Das Raumprofil im Dachgeschoss

bestimmt die Belegungsvariante derart, dass die in den Normalgeschossen übliche Grundrisslösung mit Mittelgang und abgeschlossenen Büroeinheiten für zwei bis vier Mitarbeiter nicht wiederholt werden kann. Der konzeptionelle Lösungsansatz ist unter Punkt 5. „Standortwahl“ skizziert.

4. Mittel- und langfristige Perspektive

Mit der Flächenoptimierungsmaßnahme werden vorhandene Gebäudepotenziale aktiviert und die Arbeitsplatzkapazitäten im landeseigenen Dienstgebäude erhöht.

Weil die Maßnahme im laufenden Betrieb umgesetzt wird, werden Drehscheiben-Lösungen für die von der Baumaßnahme betroffenen Mitarbeitenden benötigt. Grundsätzliches Ziel ist es, die Drehscheibenbedarfe im Bestand abzubilden. Sofern dies nicht möglich sein sollte, kann hieraus befristet ein weiterer Flächenbedarf resultieren. Eine Detailierung des Drehscheibenkonzepts und Qualifizierung kann erst im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgen.

5. Standortwahl

Im Rahmen der Standortprüfung wurde insbesondere untersucht, inwieweit Ausbaureserven des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes zur Deckung der zusätzlichen Bedarfe aktiviert werden können. Potenziale bestehen in dem Gebäude in dem in Teilen lediglich rudimentär ausgebauten Dachgeschoss sowie großzügigen untergenutzten Flur- und Treppenhäusbereichen in den Regelgeschossen.

In einer mit der SenIAS und der SenGPG erarbeiteten Belegungsvariante für das Dachgeschoss können in Summe 80 Arbeitsplätze in insgesamt 7 offenen Bürozonen sowie ein zusätzlicher größerer Besprechungsraum nachgewiesen werden. Die Belegungsvariante ist AllARaum konform. Zur Aktivierung der Flächen sind neben umfangreichen Ausbau- und haustechnischen Maßnahmen auch die Voraussetzungen für eine barrierefreie Erschließung, hier die Verlängerung der Aufzugsanlagen, zu schaffen. Bei Eingriffen in die Dachhaut zur Schaffung weiterer Fenster, sowie zur Hochführung der Aufzugsanlagen sind denkmalschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. In Teilbereichen des Dachgeschosses sind Verlegungen von Technikflächen und -einrichtungen erforderlich. Sanitäranlagen müssen weitestgehend neu eingebaut werden. Der große Besprechungsraum ist zu be-/entlüften und aufgrund der Lage im Dachgeschoss ohne maßgebliche darüber liegende Pufferflächen zu klimatisieren.

In den Regelgeschossen vom EG bis zum 5.OG befinden sich an verschiedenen Stellen im Gebäude in den Treppenhäusern großzügige Flurbereiche, die durch eine bauliche Abtrennung mit einer Vollglaskonstruktion einer büronahen Nutzung zugeführt werden können. Damit das ursprüngliche Erscheinungsbild soweit wie möglich erhalten bleibt, können die entstehenden Räume aus denkmalschutzrechtlichen Gründen jedoch lediglich als Besprechungsräume genutzt werden. Durch Flächentausch mit bestehenden Besprechungsräumen können diese somit aufgelöst und mit weiteren rd. 20 Arbeitsplätzen nachgenutzt werden.

Im Ergebnis können durch die Flächenoptimierungsmaßnahmen in den Flurbereichen der Regelgeschosse sowie dem Aus- und Umbau des Dachgeschosses ca. 100 zu-

sätzliche Arbeitsplätze sowie ein weiterer großer Besprechungsraum geschaffen werden. Das hierfür erforderliche Investitionsvolumen für eine langfristig nutzbare Erhöhung der Arbeitsplatzkapazitäten in einer landeseigenen Liegenschaft beträgt in Summe 6,29 Mio. €.

Alternativ zu einem Ausbau der Oranienstr. 106 müssten zusätzliche Flächen zur Unterbringung von 100 Arbeitsplätzen in einer Größenordnung von mindestens 2.000 m² Mietfläche¹ am Markt angemietet werden.

6. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Wirtschaftlichkeit der Flächenoptimierungsmaßnahme wird mittels Variantenvergleich der beiden Varianten

- Variante I – Dachgeschossausbau und Flächenoptimierung Oranienstr. 106 (Vorzugsvariante)
- Variante II – Drittanmietung N.N.

nachgewiesen.

Bei der Variante II wird eine fiktive Anmietung von Flächen am Drittmarkt in vergleichbarer Lage unterstellt.

6.1 Kosten und Annahmen

6.1.1 Betroffene Annahmen für alle Varianten

Folgende übergeordnete Annahmen werden getroffen:

- Betrachtungszeitraum: 20 Jahre vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2041
- Preissteigerung von 2 % p.a. für Betriebskosten
- Diskontierungszinssatz für die Barwertbetrachtung 2,25 %

6.1.2 Annahmen Variante I Dachgeschossausbau und Flächenoptimierung Oranienstr. 106

- Herrichtungskosten: 6.290.000 € (Kostenindikation auf Basis einer Machbarkeitsstudie)
- Mietfläche Büro (zusätzlich aktiviert) 1.600 m², exkl. bereits vorhandener Verkehrs- und Technikflächen
- Miete Bürofläche rd. 12,36 €/m² (SILB-Miete auf Basis Bestandsvertrag)
- Betriebs- und Nebenkosten: 2,50 €/m² (lediglich verbrauchsabhängige Kosten, da Fixkosten unabhängig von der Maßnahme anfallen), indiziert aufs Jahr 2022
- Laufender Bauunterhalt: 8,80 €/m² p.a.
- SILB-Managementvergütung: 0,26 €/m² p.M. (inkl. MwSt.)
- Umzugskosten: 35.000 €, für Flächentausche innerhalb der Behörde (350 €/Arbeitsplatz)
- Umzugsbedingte Folgekosten: 100.000 € (1.000 €/Arbeitsplatz)

¹ Um die Vorteilhaftigkeit der landeseigenen Lösung zu unterstreichen, wird ein niedriger Flächenwert (untere Bandbreite) für die Drittanmietung angesetzt (die üblicherweise Flächenkennzahl beträgt von 30 – 35 m² NRF / AP).

- Baufreiheit: kalkulatorische Kosten für die Anmietung einer Drehscheibe im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung (siehe Kapitel 4)
 - Miete: 25 AP zu 20 m²/AP je 19,00 €/m² p.M. zzgl. 3,60 €/m² BK/NK über 1,5 Jahre: 203.400 €
 - Umzugskosten: 25 AP x 350 €/AP x 2 Umzüge: 17.500 €

6.1.3 Annahmen Variante II – Drittanmietung N.N.

- Mietfläche Büro: 2.000 m² (Nutzfläche gem. SOLL-AllARaum-Wert zzgl. Verkehrs- und Technikfläche)
- Angebotsmiete Bürofläche 19,00 €/m² (durchschnittliche Marktmiete für Büromarktzone Friedrichshain-Kreuzberg, Stand 2018)
- Indexierung der Mieten
- Betriebs- und Nebenkosten: 3,60 €/m² (Durchschnittswert indiziert aufs Jahr 2022)
- Laufender Bauunterhalt: entfällt, da vermietetseitig
- BIM-Managementvergütung Drittanmietung: 3% der Nettokaltmiete zzgl. MwSt.
- Umzugskosten: 35.000 € (350 €/Arbeitsplatz)
- Umzugsbedingte Folgekosten: 100.000 € (1.000 €/Arbeitsplatz)

6.2 Wirtschaftlicher Vergleich der Varianten

Projekt: Oranienstr. 106 / Flächenoptimierung		
Betrachtungszeitraum: 20 Jahre		
	Variante I - DG-Ausbau und Flächenoptimierung	Variante II - Drittanmietung N.N.
A. Angemietete Flächen (Durchschnitt) in m²		
Drittanmietung / Mietfläche (inkl. Verkehrs-/Technikflächen)	0	2.000
Ora 106 / Nutzungsfläche Bestand (aktiviert), exkl. Verkehrs- und Technikflächen	1.600	0
Gesamtfläche in m²	1.600	2.000
B. Laufende Kosten in €		
monatl. Miete indexiert / m² (gerundet, durchschnittlich)	12,36	20,96
Nettokaltmiete (€ Gesamtlaufzeit, indexiert)	4.746.240	10.062.240
Betriebskosten (€ Gesamtlaufzeit, inkl. Inflation)	1.165.440	2.095.440
BIM-Verwalterhonorar inkl. MwSt.(€ Gesamtlaufzeit)	0	359.208
Summe	5.911.680	12.516.888
C. Einmalige Kosten in €		
Sanierungskosten	6.290.000	0
Umzugskosten	35.000	35.000
Umzugsbedingte Folgekosten	100.000	100.000
Baufreiheit Ora 106 / kalk. Anmietung Drehscheibe	220.900	0
Summe	6.645.900	135.000
D. Minderungen in €		
Verkaufserlöse	0	0
Mietfreie Zeit	0	0
Summe	0	0
E. Im Landeskreislauf verbleibende Miete (€)		
SILB Nettokaltmiete (€ Gesamtlaufzeit, indexiert)	-4.746.240	0
SILB Bauunterhalt (€ Gesamtlaufzeit, inkl. Inflation)*	342.128	0
SILB Managementvergütung (€ Gesamtlaufzeit)*	136.355	0
Summe	-4.267.757	0
F. Gesamtkosten kameralistisch in €	8.289.823	12.651.888
Vorteilhaftigkeit kameralistisch gegenüber Variante I	4.362.065	
G. Kalkulatorischer Restbuchwert	-2.075.700	0
H. Gesamtkosten inkl. Restbuchwert in €	6.214.123	12.651.888
I. Gesamtkosten (Barwert) in €	6.605.644	10.243.520
Vorteilhaftigkeit Barwert gegenüber Variante I	3.637.876	

* Worst-Case-Betrachtung aus Perspektive der Variante I, da Bauunterhalt und SILB-Vergütung auch für nicht ausgebaute DG-Flächen anfallen

Im Variantenvergleich ist die Flächenoptimierung und Aktivierung zusätzlicher Potenziale im Dienstgebäude Oranienstr. 106 trotz hoher anfänglicher Investitionskosten vorteilhafter als eine Anmietung vergleichbarer Kapazitäten am Drittmarkt. Dies sowohl bei kameralistischer Gesamtkostenbetrachtung, d.h. ohne Berücksichtigung eines

Restwertes (der Investition nach Ablauf des Betrachtungszeitraumes) und von Kapitalbindungskosten (Diskontierung der Zahlungsströme), als auch in Barwertbetrachtung, die beide Faktoren berücksichtigt.

Eine Szenarioanalyse zeigt, dass sich die Vorteilhaftigkeit der landeseigenen Lösung bereits ab einer Nutzungsdauer von 13 Jahren (kameralistisch) bzw. 9 Jahren (barwertig) einstellt.

7. Haushaltsmäßige Auswirkungen

7.1 Herrichtungskosten / Rücklagenbildung

Nach § 3 Abs. 2 des Gesetzes über die Errichtung eines Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin (SILB ErrichtungsG) vom 04. Dezember 2002 i.d.F. des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über die Errichtung eines Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin vom 14. Juli 2006 wird ein aus der Bewirtschaftung des Sondervermögens sich ergebender Überschuss dem Sondervermögen in angemessener Höhe in Form einer Rücklage zugeführt. Die Rücklage dient 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. Über die Angemessenheit entscheidet der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin.

Die Kosten für den Ausbau und die Flächenaktivierung im Objekt Oranienstr. 106 werden über entsprechende Rücklagenbildungen im SILB finanziert. Die benötigten Rücklagen von insgesamt 6.290 T€ werden innerhalb von drei Jahren im SILB angespart und sukzessive entsprechend dem Baufortschritt ausgegeben.

	2020	2021	2022	gesamt
Rücklagen in T€	944	2.279	3.067	6.290

Eine Übersicht über die bisherige Rücklagenbildung bzw. Finanzierung von Sanierungs- und Flächenoptimierungsmaßnahmen ist der Vorlage als Anlage 2 beigefügt.

7.2 Miete, Betriebs- und Nebenkosten

Es findet keine Anmietung von zusätzlichen Flächen statt. Die zur Rede stehende Flächenoptimierungsmaßnahme findet in bereits von der SenIAS und SenGPG angemieteten Flächen statt.

Der unter Ziffer 4 dargestellte noch zu qualifizierende Bedarf einer Drehscheibe ist nicht Bestand dieser Vorlage und wird im Bedarfsfall gesondert nachgewiesen. Die Zielrichtung der weiterführenden Planungen besteht darin, Drehscheibenbedarfe zu minimieren und wenn möglich im Bestand abzubilden.

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen