

Der Senat von Berlin
I D - H 1200-17/2020
Tel.: 9020-2037

An die

Vorsitzende des Hauptausschusses

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei – G Sen –

Entwicklung des Sanierungsstaus

Rote Nummern: 3119
Vorgang: 51. Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 12.12.2019
- **Drucksache Nr. 18/2400 (B.116)** -

Gesamtkosten: entfällt

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Dem Hauptausschuss soll einmal jährlich zum 30. Juni über die **Entwicklung des Sanierungsstaus** und der Einordnung in die Dringlichkeitsklassen aufgeteilt nach Teilportfolien (sektoral) berichtet werden. Desgleichen gilt dies für die Planung der Sanierungsmaßnahmen/Unterhaltungsmaßnahmen, den durchgeführten Notmaßnahmen und der Mittelverwendung für den kleinen Unterhalt, aktivierbare Maßnahmen, Sanierung und energetische Sanierung.“

Es wird gebeten, den Berichtsauftrag mit nachfolgendem Bericht als erledigt anzusehen.

Die BIM – Berliner Immobilien Management GmbH (BIM GmbH) ist als Geschäftsführerin des Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zuständig für die Bewirtschaftung des Sondervermögens und den systematischen Abbau des Sanierungsstaus. Erforderliche Maßnahmen für die Instandsetzung und Bauunterhaltung werden aus den Mieten aufgebracht. Dem Sondervermögen können ferner – nach Beschluss des Hauptausschusses - Rücklagen für den systematischen Abbau des Sanierungsstaus zugeführt werden. Die Planung und Durchführung der Maßnahmen sowie die Verwendung der genehmigten Mittel obliegt der BIM GmbH.

Mit der Umstellung von Kostenmieten auf SILB-Marktmieten bei den beruflichen und zentralverwalteten Schulen sowie dem Kulturportfolio wurden mit dem Haushalt 2020/2021 die dem SILB zur Verfügung stehenden Bauunterhaltungsmittel erhöht, so

dass sie nun den Vorgaben der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) zur Instandhaltung kommunaler Gebäude entsprechen. Damit stehen rechnerisch genügend Mittel zur Verfügung, um den Erhalt der vorhandenen Bausubstanz der SILB-Immobilien zu gewährleisten.

Aufgrund der Preissteigerung von rd. 4,3% in 2020 ist jedoch bei den baulichen Mängeln gemäß Gebäudescan gegenüber dem Bericht vom 16.06.2020 (rote Nummer 3119) eine rechnerische Steigerung um rd. 146 Mio. € festzuhalten.

Status Quo des erfassten Sanierungsstaus (Stand: 25.03.2021):

Maßgebliches Instrument zur Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zum Abbau des Sanierungsstaus im SILB ist der liegenschaftskonkrete Gebäudescan der BIM GmbH.							
Die dem Gebäudescan zugrundeliegende Priorisierung ist wie folgt:							
Priorität 1:	Vom IST-Zustand eines Bauteils oder eines Bauelementes gehen Gefahren für Leib und Leben oder für Sachwerte aus. Es sind unmittelbar Maßnahmen zur Sicherung oder zur Herstellung des SOLL-Zustandes erforderlich.						
Priorität 2:	Die Einhaltung gesetzlicher und normativer Vorgaben erfordert die Verbesserung des IST-Zustandes eines Bauteils oder eines Bauelementes bis zu einem bestimmten Zeitpunkt. Vom IST-Zustand gehen keine unmittelbaren Gefahren für Leib und Leben oder für Sachwerte aus.						
Priorität 3:	Vom IST-Zustand eines Bauteils oder eines Bauelementes gehen keine Gefahren für Leib und Leben aus. Maßnahmen zur Herstellung des SOLL-Zustandes sind jedoch in absehbarer Zeit erforderlich, um die Funktion zu erhalten.						
Priorität 4:	Vom IST-Zustand eines Bauteils oder eines Bauelementes gehen keine Gefahren für Leib und Leben aus. Maßnahmen zur Herstellung des SOLL-Zustandes sind in absehbarer Zeit nicht erforderlich. Es handelt sich im Wesentlichen um oberflächliche Mängel, die Schönheitsreparaturen erfordern.						
Gebäudescan/Sanierungsstau [€, brutto]; Stand: 25.03.2021							
Segment	Prio 1 [€, brutto]	Prio 2 [€, brutto]	Prio 3 [€, brutto]	Prio 4 [€, brutto]	Prio 1-4 [€, brutto]	Fläche [m² BGF]	Kennwert Sanierungsstau [€/m² BGF, brutto]
Allgemeiner Bestand	115.210.440	156.782.728	139.536.826	114.534.691	580.607.106	1.087.194	534
Gerichte	28.863.262	52.135.892	38.919.051	49.274.902	169.193.107	470.357	360
Schulen	110.502.418	124.251.553	117.355.704	61.990.695	414.100.370	979.166	423
Polizei	133.420.787	620.381.136	383.928.935	103.288.412	1.241.019.269	1.024.557	1.211
Feuerwehr	27.165.628	111.109.262	57.509.674	7.898.838	203.683.402	206.902	984
Kultur	152.946.628	172.533.669	172.243.433	65.130.321	562.854.052	637.412	883
JVA	90.205.247	170.768.293	144.632.952	26.206.969	431.813.462	388.076	1.113
Gesamt	658.314.411 €	1.407.962.535 €	1.054.126.574 €	428.324.828 €	3.603.270.766 €	4.793.665	752

Abgerechnete Budgets zum Abbau des Sanierungsstaus (01.01.-31.12.2020):

	Ist 2020						
Segment	Kleiner Bauunterhalt (KBU); brutto	Ungeplante Maßnahmen (UPM); brutto	Nicht aktivierte Baukosten; brutto	aktivierte Baukosten; brutto	Gesamt (brutto)	Fläche BGF (m²)	Kennwert Gesamt (€/m² BGF, brutto)
Allgemeiner Bestand	26.405.913 €	2.034.934 €	25.628.252 €	40.811.251 €	94.880.350 €	1.194.256	79
Gerichte	1.144.326 €	1.949.376 €	-156.908,32	3.783.593 €	6.720.387 €	478.742	14
Schulen	5.382.094 €	3.430.819 €	7.258.819,07	11.522.912 €	27.594.644 €	1.065.994	26
Polizei	4.335.103 €	6.760.494 €	2.311.127,05	10.154.469 €	23.561.193 €	1.077.106	22
Feuerwehr	1.814.298 €	2.587.369 €	511.341,69	785.173 €	5.698.181 €	245.230	23
Kultur	4.133.477 €	3.557.917 €	3.655.662,84	14.018.209 €	25.365.266 €	585.067	43
JVA	2.910.630 €	2.159.175 €	1.243.660,84	10.272.449 €	16.585.915 €	445.951	37
Teilsummen	46.125.841 €	22.480.083 €	40.451.956 €	91.348.056 €			
Gesamt					200.405.936 €	5.092.345	35

Der Anteil der energetischen Sanierungen macht in den Prioritäten 1 und 2 bis zu 15 % der Mittel aus.

Über geplante Energieeffizienzmaßnahmen der Berliner Energiemanagement GmbH (B.E.M. GmbH) wird dem Hauptausschuss jährlich gesondert berichtet (zuletzt mit dem 2. Fortschrittsbericht zur Abrechnung und Verwendung des gebildeten Budgets für die Energieeffizienzmaßnahmen in SILB-Immobilien vom 27.08.2020, rote Nummer 1449 D).

Berlin, den 2021

Der Senat von Berlin

Regierender Bürgermeister

Senator für Finanzen