

Der Senat von Berlin,
WiEnBe IV B 24
Tel.: 9 (0)13-8547
gabriele.dahms@senweb.berlin.de

Berlin, den 26.09.2023

1166

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses
über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Internationales Congress Centrum Berlin (ICC)

Hier: Beauftragung der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) mit der Durchführung eines Konzeptverfahrens

rote Nummern: 2563 A, 2563 B (18. WP)

**Ansätze: Kapitel 1330 - Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe
 - Betriebe und Strukturpolitik -**

Titel 54010 -Dienstleistungen

Haushaltsjahr 2022:	27.993.000 €
Haushaltsjahr 2023:	17.223.000 €
Ist 2022	28.155.430,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	keine
Aktuelles Ist (Stand zum 18.08.2023)	15.421.919,98 €

Beschlussempfehlung:

Der Hauptausschuss stimmt dem Bericht der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe über die Absicht, das Internationale Congress Centrum (ICC) im Rahmen eines Konzeptverfahrens einer Nachnutzung durch einen privaten Investor zuzuführen, zu.

Des Weiteren stimmt er zu, dass die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) im Rahmen einer Inhouse-Vergabe mit der Vorbereitung und Durchführung des Konzeptverfahrens zum ICC beauftragt.

Der Hauptausschuss nimmt darüber hinaus zur Kenntnis, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unter Einbindung des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie zu möglichen städtebaulichen Varianten beauftragt wird.

Hierzu wird berichtet:

Vorbemerkung

Seit 2014 befindet sich das ICC im sogenannten Stillstandsbetrieb, mit jährlichen Unterhaltskosten von rund 2 Mio. €. Das 2018/19 von der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) im Auftrag der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe durchgeführte Interessenbekundungsverfahren bewies die grundsätzliche Marktgängigkeit. Im Rahmen der Auswertung des Interessenbekundungsverfahrens empfahl die BIM für das weitere Vorgehen ein zweistufiges Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb (Konzeptverfahren). Ein solches Verfahren kommt in solchen Fällen in Betracht, die dem Vergaberecht unterliegen und in denen die Bauverpflichtung und Nutzung für das Grundstück nicht bereits in der Ausschreibung in allen Einzelheiten beschrieben werden kann und konzeptionelle oder innovative Lösungen in der Regel vorherige Verhandlungen verlangen. Das Verfahren stellt ein förmliches Vergabeverfahren dar. Gegenüber dem einstufigen Auswahlverfahren sieht das Verfahrensmodell grundsätzlich die Durchführung eines vorgeschalteten Teilnahmewettbewerbs zur Eignungsprüfung und Prüfung der Mindestvoraussetzungen vor. Zudem ist die Durchführung von Verhandlungsgesprächen grundsätzlich vorgesehen. Ein Vorbehalt, auf diese zu verzichten, wenn bereits nach erster Angebotsabgabe ein zuschlagsfähiges Angebot im Rahmen der Bewertung ermittelt wurde, kann formuliert werden.

Mit der Besprechungsunterlage (BU) zum ICC hat der Senat in seiner Sitzung am 17. Januar 2023 den Vorschlag zum weiteren Verfahren für dessen Nachnutzung, insbesondere die durch SenWiEnBe vorgesehene Beauftragung der BIM GmbH zur Durchführung eines Konzeptverfahrens, zur Kenntnis genommen.

Folgende Prämissen für das geplante Konzeptverfahren zur Nachnutzung des ICC wurden im Januar 2023 in dieser BU vorgeschlagen:

- „Künftige Nutzung als modernes Kunst- und Kulturzentrum mit flexibel – im Bedarfsfall auch für Kongresse und Konferenzen – nutzbaren Flächen
- Weiterhin ausgeschlossen bleiben der Betrieb eines Bordells, einer Spielbank oder eines Waffenhandels oder vergleichbare Zwecke. Darüber hinaus sollen Nutzungen für Zwecke des Einzelhandels nur eine untergeordnete Rolle spielen, großflächiger Einzelhandel bleibt ausgeschlossen
- Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ermöglichen

- plausibles Betreiber- und Nutzungskonzept inkl. geschlossener Finanzierung ohne Einbeziehung finanzieller Zusagen seitens des Landes Berlin, Sanierung durch Investor/-in inkl. Dokumentation
- Denkmalschutzvorgaben (Denkmalpflegeplan) sind einzuhalten; Bebauung anstelle des Parkhauses sollte im Bedarfsfall ermöglicht werden
- Vergabe eines Erbbaurechts über 99 Jahre
- Zahlung eines pauschalen Aufwendungsersatzes für die Teilnahme am Konzeptverfahren
- Begleitung des Verfahrens nebst Vergabeentscheidung durch den Steuerungsausschuss Konzeptverfahren (SteA)“

Weiteres Verfahren

Da die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe nicht über die fachlichen und personellen Ressourcen verfügt, soll die BIM, bei der die notwendige Expertise über Konzeptverfahren vorliegt, mit der Vorbereitung und Durchführung des Konzeptverfahrens ICC beauftragt werden. Gegenstand des Konzeptverfahrens sind neben den Flurstücken 256, 257, 258, 259, 260, 262 auf denen sich das ICC befindet, das Flurstück 261 mit dem ICC-Parkhaus und auch das Flurstück 273 (Parkplatz, Messedamm 9) gegenüber dem ICC. Die Einbeziehung des ICC-Parkhauses sowie des Parkplatzes gegenüber dem ICC dient dazu, Investoren/-innen mit der Nutzung dieser Grundstücke Einnahmepotentiale zu eröffnen, die dazu dienen, die erheblichen Sanierungskosten des ICC zu refinanzieren. Die Einnahmepotentiale sollen allerdings nur durch Nutzungen ermöglicht werden, die im Interesse des Landes Berlin liegen. Die Bebauung des mit dem ICC-Parkhaus bebauten Flurstücks 261 soll bspw. für eine Hotelnutzung und des Grundstückes Parkplatz (Flurstück 273) für eine Büronutzung ermöglicht werden, wobei bei letzterem vorrangig die Messe Berlin GmbH Gelegenheit bekommen soll, Flächen für die eigene Verwaltungsnutzung anzumieten.

Um das Konzeptverfahrens mit der Vergabe eines Erbbaurechts und gleichzeitiger vertraglicher Verpflichtung zur Umsetzung des für das Gesamtareal entwickelten Konzeptes beenden zu können, sind die baurechtlichen Anforderungen hinreichend konkret zu definieren.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Gesamtareal aktuell in den Bebauungsplänen VII-101 (ICC nebst Parkhaus) bzw. VII-102 (Grundstück Messedamm 9) als Verkehrsfläche festgesetzt ist und sich das ICC nebst Parkhaus innerhalb des Geltungsbereiches zum Beschluss zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB für das Gebiet des Stadteingang West befindet. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich das Gesamtareal in dem Gebiet befindet, das Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens zur Neutrassierung des Autobahndreiecks Funkturm ist, welches auch Auswirkungen auf das Berliner Straßennetz haben wird, über das aktuell das ICC-Gesamtareal erschlossen ist. Ebenfalls sollte die medientechnische Erschließung untersucht werden, da das ICC aktuell medientechnisch über das Messegelände (Fußgängerbrücke) erschlossen ist. Zu berücksichtigen sind auch die besonderen bautechnischen Herausforderungen bei den Grundstücken des ICC-Parkhauses und des Grundstückes Messedamm 9, die sich daraus ergeben, dass sie mit unter Denkmalschutz stehenden Unterführungen untertunnelt sind

(ICC-Parkhaus mit Ausfahrten der Autobahn, das Grundstück Messedamm 9 mit der ehemaligen Taxizufahrt des ICC). Hinzu kommt, dass das Grundstück Messedamm 9 u.U. für die Errichtung eines Gleichrichterunterwerks der S-Bahn benötigt wird. Dieser Umstand wäre zum Gegenstand der Prämissen des Konzeptverfahrens zu machen, sofern die Standortprüfung der für Verkehr zuständigen Verwaltung, deren Abschluss bis Juli 2024 zugesagt wurde, keinen auch unter technischen und / oder Wirtschaftlichkeitsaspekten geeigneten Alternativstandort ergeben wird.

Um beim Konzeptverfahren einerseits an den Prämissen des Senats festhalten zu können, das Verfahren über die vom Senat mitgetragenen Prämissen nicht weiter einzuschränken, andererseits aber auch den vergaberechtlichen Anforderungen an Bauverpflichtungen im Ergebnis von Konzeptverfahren Rechnung tragen zu können, ist in der Ausschreibung des Konzeptverfahrens für die neu zu bebauenden Grundstücke ICC-Parkhaus und Messedamm 9 der Rahmen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie der dabei zu beachtenden technischen, verkehrlichen, wasserwirtschaftlichen und denkmalrelevanten Aspekte zu definieren. Hierzu soll eine Machbarkeitsstudie zu möglichen städtebaulichen Varianten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unter Einbindung des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf in Auftrag gegeben werden, auf deren Grundlage die zuständigen Behörden die maßgeblichen Rahmenbedingungen für das Konzeptverfahren definieren. Diese sollen nach Zustimmung durch den Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses Grundlage der Ausschreibung zum Konzeptverfahren werden. Die Kosten hierfür werden bis zu 200 T€ betragen. Da das Parkhausgrundstück und das Grundstück Messedamm 9 aktuell nicht über Baurecht für die vorgesehene Neubebauung verfügen, ist zudem eine vergaberechtliche Prüfung des angestrebten Vergabeziels erforderlich, da der Bestbietende verpflichtet werden soll, einen vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Nach Wirksamwerden des Geschäftsbesorgungsvertrages wird die BIM unter Berücksichtigung vergaberechtlicher Vorgaben die Ausschreibung für eine sie unterstützende Marketingagentur und eines Vorprüfbüros sowie entsprechende Büros zur Erstellung eines aktuellen Schadstoffkatasters und eines Verkehrswertgutachtens initiieren.

Parallel werden die Eignungskriterien für die Bietenden in Vorbereitung für die Erstellung einer Bewertungsmatrix durch den Steuerungsausschuss Konzeptverfahren (SteA) entwickelt. Ziel des Konzeptverfahrens ist es, Investoren/-innen zu finden, die die Verpflichtung zur Wiederinbetriebnahme des ICC für eine vom Land Berlin mitgetragene Nutzung für Kunst, Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Innovation und Technologie ohne einen finanziellen Beitrag des Landes Berlin übernehmen. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe wird nach Festlegung der Bewertungsmatrix und Aufstellung der Vorankündigung zum Konzeptverfahren eine (in solchen Fällen übliche) parlamentarische Vorbefassung initiieren.

Sobald eine Verständigung über die Prämissen und Eignungskriterien sowie die Clusterung der Grundstücke mit Entwicklungsperspektive erfolgt ist und das Schadstoffkataster sowie das Verkehrswertgutachten sowie die Rahmenbedingungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung nebst technischer, verkehrlicher und denkmalrelevanter Art vorliegen, kann die BIM

die EU-weite Ausschreibung für den Teilnahmewettbewerb beginnen. Ziel des Verfahrens ist die Vergabe eines Erbbaurechts für das Gesamtareal mit der Verpflichtung zum Umbau und der für die künftige Nutzung notwendigen Altlastensanierung des ICC sowie die Verpflichtung zur städtebaulichen Weiterqualifizierung des Nutzungskonzeptes für das Grundstück ICC-Parkhaus und Messedamm 9 mit dem Ziel, einen vorhabenbezogenen B-Plan zu erstellen.

Zeitschiene (vorbehaltlich einer Beauftragung der BIM im September 2023)

Zeitraum	Aktivität
Oktober 2023 - November 2023	Vorbereitung Ausschreibung Metastudie über die vorhandenen Schadstoffe mit vollständigem Schadstoffkataster (Leistungsbild erstellen + abstimmen)
Oktober 2023 - Juli 2024	Definition der Rahmenbedingungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ICC-Parkhaus und Messedamm 9 auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie zu mehreren städtebaulichen Varianten
Dezember 2023 - Februar 2024	Europaweite Ausschreibung Planer
März 2024 - Juli 2024	Erstellung Schadstoffkataster
Juni 2024 - November 2024	Vorbereitung des zweistufigen Konzeptverfahrens (je nach Abstimmung des Verfahrensmodells) inkl. Ausschreibung der Marketingagentur und des Vorprüfbüros
Dezember 2024 - April 2025	Durchführung des Teilnahmewettbewerbs
Mai 2025 - Januar 2026	1. Angebotsphase
Februar 2026 - Juli 2026	2. Angebotsphase
August 2026	Vergabeempfehlung
September 2026 - mind. März 2028	Anhandgabephase

Mit der Vergabeentscheidung aus dem Steuerungsausschuss Konzeptverfahren wird der/die Bestbietende und das entsprechende Konzept festgelegt. Außerdem wird der/die Bestbietende verpflichtet, ein vorhabenbezogenes B-Planverfahren durchzuführen. Dessen Ergebnis bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Neubebauung auf dem Parkplatz Messedamm 9 sowie dem Parkhausgrundstück und wird vertraglich gesichert. Danach wird der Erbbaurechtsvertrag endverhandelt und unter Gremienvorbehalt beurkundet. Zur Absicherung dieses Verfahrens wird der Abschluss eines Vorerbbaurechtsvertrages im unmittelbaren Anschluss der Vergabeempfehlung geprüft.

Gesamtkosten und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

Derzeit wird von Gesamtkosten i.H.v. 1,66 Mio. € im Zusammenhang mit der Durchführung des Konzeptverfahrens ausgegangen. Die Gesamtkosten basieren überwiegend auf einer nicht verbindlichen, groben Schätzung der BIM (Angaben inkl. USt) und beinhalten Ausgaben für die Vorbereitung und Durchführung des Konzeptverfahrens durch die BIM, deren bau- fachliche Begleitung sowie Fremdleistungen (Metastudie mit Schadstoffkataster, Verkehrswertgutachten, Begleitung durch eine Marketingagentur sowie eines Vorprüfbüros, Veröffentlichung und Druck, Rechtsberatung). In dem Gesamtkosten sind zudem 200 T€ für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie zu städtebaulichen Varianten für das Grundstück ICC-Parkhaus sowie Messedamm 9 enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit noch nicht näher bezifferbare Ausgaben für Provision für die BIM, Aufwandsentschädigung für Bietende sowie und externe Gutachter/-innen erwartet werden.

Im Doppelhaushalt 2022/2023 sind im Kapitel 1330 beim sachlich in Betracht kommenden Titel 54010 keine Mittel für die Durchführung des Konzeptverfahrens veranschlagt. Nach gegenwärtiger Schätzung können nach Abschluss des Geschäftsbesorgungsvertrages (GBV) mit der BIM zur Durchführung des Konzeptverfahrens bereits 2023 Kosten bis zu einer Höhe von rd. 280.000 € entstehen. Es ist zudem davon auszugehen, dass bereits 2023 derzeit noch nicht bezifferbare Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung der Machbarkeitsstudie zu den städtebaulichen Varianten entstehen werden. Die benötigten Mittel für die Durchführung des Konzeptverfahrens sowie für die Erstellung der Machbarkeitsstudie müssen jedoch entweder im Kapitel 1330 innerhalb des Titels 54010 oder im Wege der Deckungsfähigkeit zu Lasten eines anderen Titels im Einzelplan 13 zur Verfügung gestellt werden.

Für den Abschluss des GBV und die Beauftragung der Machbarkeitsstudie müssen von den beim Titel 54010 veranschlagten VE bis zu 1,38 Mio. € für die Haushaltsjahre 2024 bis 2027 in Anspruch genommen werden. Auch hier muss dafür gesorgt werden, dass jegliche Ausgaben durch den eigenen Einzelplan gedeckt werden können.

Rechtsgrundlage:

§ 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a und § 24 GGO II.

Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

Keine.

Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine.

Der Senat von Berlin

Kai W e g n e r

.....

Regierender Bürgermeister

Franziska G i f f e y

.....

Senatorin für Wirtschaft,
Energie und Betriebe