

2892

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über die

Senatskanzlei - G Sen -

Bildung einer SILB-Rücklage für Mehrkosten bei dem laufenden Flächenoptimierungsprojekt Fröbelstr. 15

rote Nummern: 0176C, 3707 (18. WP)

Vorgang: 77. Sitzung des Abgeordnetenhauses von Berlin
vom 18.12.2025, Drs. 19/2828 (Nr. II A. 3. und 4.)

Ansätze:	Kapitel 2991 / Titel 12121		
	abgelaufenes Haushaltsjahr:	2025	195.340.000 €
	laufendes Haushaltsjahr:	2026	194.030.000 €
	kommendes Haushaltsjahr:	2027	202.450.000 €
	Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres:	2025	170.075.000 €
	Verfügungsbeschränkungen:	2026	0 €
	Verpflichtungsermächtigungen	2026	0 €
	Aktuelles Ist (Stand [07.05.2026])	2026	0 €

Gesamtausgaben 23.800.000 €

Gemäß § 3 Abs. 2 des Gesetzes über die Errichtung eines Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin (SILB ErrichtungsG) gilt:

„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 baulichen Maßnahmen, die eine Optimierung der Nutzung der Flächen der Grundstücke und Gebäude des Sondervermögens zum Ziel haben, sofern diese Maßnahmen 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.“

Der Hauptausschuss wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

- Zustimmung zur Bildung einer Rücklage im SILB i.H.v. 23.800.000 € im Jahr 2030 zur Finanzierung der Mehrkosten im Flächenoptimierungsprojekt Fröbelstr. 15, Haus 1

Hierzu wird berichtet:

1. Flächenoptimierungsprojekt Fröbelstr. 15, Haus 1 - Ausgangssituation

Das Grundstück Fröbelstr. 15 wurde mit Zustimmung des Abgeordnetenhauses vom 10.12.2020 durch den BBF - Berliner Bodenfonds GmbH (nachfolgend „BBF GmbH“) zum 01.01.2021 erworben. Ziel des Erwerbs war, in Verbindung mit dem anschließenden Flächenoptimierungsprojekt, die Umsetzung des in 2022 verabschiedeten Zielportfolios des Bezirkes Pankow. Im Ergebnis sollen alle wesentlichen Verwaltungseinheiten des Bezirkes landeseigen, so auch im umzunutzenden und zu sanierenden Haus 1 der Fröbelstr. 15, untergebracht werden. Mit Umsetzung des Flächenoptimierungsprojektes und Schaffung des Verwaltungsgroßstandortes Fröbelstr. (15-17) können die am Markt angebotenen Standorte Tino-Schwierzina-Straße 32 und Storkower Str. 113 abgemietet sowie der SILB-Standort Storkower Str.97 aufgegeben und landeseigen nachgenutzt werden.

Die BBF GmbH wurde zum Zwecke der Durchführung von sowohl strategischen als auch bedarfsgedeckten Ankäufen im Landeskontext als 100%- ige Tochter der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH gegründet. Bei der Abwicklung des Ankaufs war in diesem Fall eine vertragliche Bindung der BBF GmbH mit dem SILB als Sondervermögen für betriebsnotwendige Grundstücke des Landes Berlin vorgesehen (BBF 1.0- Modell). Die vertragliche Abbildung erfolgte im Wege des Abschlusses eines langfristigen Mietvertrages über eine Festlaufmietzeit von 40 Jahren mit dem SILB in Höhe einer Grundstücksmiete. Für die BBF GmbH war laut Gründungsbeschlusslage keine klassische operative Vermietungstätigkeit vorgesehen, weshalb im Rahmen der Mietverhältnisse vielmehr eigentümerähnliche rechtliche Pflichten im Mietverhältnis auf die Mieterpartei („Rahmenmietvertrag“), das SILB (als „Generalmieter“), übertragen wurden, welches die vollumfängliche Bewirtschaftungsleistung, für die sich im Eigentum der BBF GmbH befindlichen Objekte übernimmt.

Das SILB seinerseits vermietet die unterschiedlichen Gebäude an diverse Nutzer, unter anderem das Bezirksamt Pankow und übernimmt eigentümerähnliche Rechte und Pflichten.

Zur Finanzierung der umfangreichen Herrichtung und Umnutzung des sanierungsbedürftigen Gebäudes Fröbelstr. 15 Haus 1 wurde dementsprechend die Bildung einer SILB-Rücklage i.S.2. § 3 Abs. 2 SILB-ErrichtungsG in Höhe von 55,1 Mio. € beschlossen (94. Sitzung v. 25.08.2021, Rote Nummer 3707). Bereits in 2023 wurde dem Hauptausschuss im Rahmen einer Vorlage zur Abrechnung von Anmietungs- und Flächenoptimierungsprojekten im SILB (Rote Nummer 0176C) berichtet, dass sich aufgrund nicht erwartbarer überproportionaler Baupreientwicklung ein vorläufiger zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 25,54 Mio. € ergibt. Es wurde dargelegt, dass der Hauptausschuss nach Vorlage einer belastbareren Kostenplanung und Prüfung alternativer Finanzierungsmodelle über den konkreten Mehrbedarf mit einer gesonderten Vorlage befasst wird.

2. Aktuelle Entwicklung

Das entkernte Gebäude Fröbelstr. 15, Haus 1 steht aktuell leer und ist nicht vermietbar. Umfangreiche Schadstoffsanierungs- und Abbruchmaßnahmen sind bereits fast vollständig umgesetzt. Die Planung der weiteren Sanierungsmaßnahmen befindet sich unter Berücksichtigung denkmalschutz- und genehmigungsrechtlicher Auflagen aktuell im Stadium der Ausschreibungsvorbereitung.

Die fortgeschriebene Planung ergibt nach Prüfung von Optimierungspotenzialen Mehrkosten in Höhe von ca. 23,8 Mio. €. Diese liegen somit leicht unter dem 2023 prognostizierten zusätzlichen Finanzierungsbedarf von 25,54 Mio. €. Die Mehrkosten sind maßgeblich begründet in den aus der Corona- und Ukraine-Krise resultierenden Preissteigerungen bei Bauleistungen und Baumaterial. Mit Detailierung der Planungen wurden weitere Schadstoffrisiken sowie Mängel in der Bausubstanz sichtbar, welche nun kostenseitig bepreist werden konnten. Aufgrund von zwischenzeitlich neuen gesetzlichen Anforderungen des Berliner Energiewendegesetzes müssen zusätzlich umfangreiche energetische Maßnahmen umgesetzt werden. Diese Maßnahmen erhöhen jedoch die Nachhaltigkeit des Gebäudes.

Die Bereitstellung der Mehrkosten ermöglicht, das laufende Flächenoptimierungsprojekt (a) weitestgehend verzugsfrei umzusetzen und die Grundlage für weitere auf das Projekt aufbauende Anschlussprojekte (b) zu schaffen:

- a) Projekt Fröbelstr. 15, Haus und Unterbringung Bezirksamt Pankow
 - i. Umsetzung des erforderlichen Bausolls und Realisierung der geplanten Unterbringungskapazität für den bezirklichen Flächenbedarf zur Umsetzung des Zielportfolios.
 - ii. Alternativ müsste die Umsetzung stufenweise in Bauabschnitten mit sukzessiver alternativer Mittelbereitstellung erfolgen. Dies würde aufgrund Planungs-

und Umsetzungsunterbrechungen zu weiteren Kostensteigerungen und Terminverzögerungen führen.

b) anschließende Optimierungsmaßnahmen:

- iii. landeseigene Nachnutzung der SILB-Liegenschaft Storkower Str. 97 (nach Freizug durch das Bezirksamt Pankow) in Verbindung mit der Aufgabe externer Anmietungen des Landes Berlin
- iv. Ermöglichung einer Drehscheibe für die Baumaßnahme in der benachbarten Fröbelstr. 17 (Sozialamt) und der damit verbundenen Chance, die Restsanierungen in der Fröbelstr. 17 (Haus 2 und 3, Sozialamt) umzusetzen und das zwischenzeitlich unterbrochene Flächenoptimierungsprojekt Fröbelstr. 17 zu einem Abschluss zu bringen.
- v. Zusätzliche Abmietung der Tino-Schwierzina-Str. 32 (SIBUZ Pankow der Sen-BJF) und Unterbringung in der Fröbelstr. 15 (nach Freizug Drehscheibe Fröbelstr. 17)

Mit HA-Beschluss zur Sanierung der Fröbelstr. 15, Haus 1 sind neben der SILB-Rücklage ebenfalls Mieten und Betriebs- und Nebenkosten für die Anmietung berichtet worden, die der Bezirk Pankow bei den künftigen Haushaltsplanaufstellungen zu berücksichtigen hat.

Die absolute Höhe der beschlossenen Miete bleibt unverändert bestehen. Zur Kompensation der hier beantragten Mehrkosten soll eine Reduzierung der Mietfläche erfolgen, im Einklang mit dem Flächenrichtwert gemäß Auflage 3 zum HHG 2026/2027 unter Berücksichtigung der fortschreitenden Modelle zur Arbeitsplatzflexibilisierung.

Die gemäß Hauptausschussvorlage von 2021 prognostizierten barwertigen Einsparungen betragen rd. 39,41 Mio. €. Diese überschreiten die Mehrkosten von 23,8 Mio. € eindeutig, sodass die Wirtschaftlichkeit selbst unabhängig einer Flächeneinsparung gegeben und portfoliostrategisch weiterhin sinnvoll ist.

Mit dem Bezirk wird eine Flächeneinsparung von einer Etage angestrebt, sodass diese Fläche dann einer alternativen landeseigenen Nutzung zugeführt werden kann.

Diesbezüglich werden aktuell verschiedenen Optionen geprüft, die eine Abmietung von aktuell am Markt angemieteten Flächen ermöglichen (siehe 2 (b)). Nach Abschluss der Prüfung wird hierzu mit gesonderter Vorlage berichtet.

3. SILB-Rücklage und Mittelabfluss zusätzliche Rücklage

Die Finanzierung dieses konkreten Mehrbedarfes soll über eine zusätzliche Rücklagenbildung im SILB in Höhe von 23,8 Mio. € erfolgen. Der Mittelabfluss für die zusätzliche SILB-Rücklage stellt sich wie folgt dar.

Rücklagen in T€	2028	2029	2030	Gesamt
Rücklage (Mehrkosten)	972	14.628	8.200	23.800
Rücklagen-Verschiebung				
- Fröbelstr. 17	- 972		+972	0
- Abschnittsfusion Polizeidirektion 4		- 14.628	+14.628	0
Rücklage neu (Mehrkosten)	0	0	23.800	23.800

Die Bildung neuer Rücklagen im SILB soll am voraussichtlichen Mittelabfluss ausgerichtet werden. Der Mittelabfluss bei laufenden Projekten wird weiterhin kontinuierlich überwacht, um mögliche Spielräume zur Beschleunigung von Flächenoptimierungsprojekten mittels Zwischenfinanzierung aus Liquiditätsverschiebungen zu aktivieren. Im vorliegenden Fall ist die Mittelabflussplanung für das Projekt Fröbelstr. 15 aktualisiert und unter Berücksichtigung projektinterner Liquiditätsspielräume optimiert. Die zusätzlichen Mittel werden dadurch erst ab 2028, maßgeblich in 2029/30 benötigt. In den Jahren 2028 und 2029 können die benötigten Mittel aus den für die Projekte „Flächenoptimierungsprojekt Abschnittsfusion Polizeidirektion 4“ und „Anmietung neuer Flächen für das Bezirksamt Pankow von Berlin, Fröbelstr. 17“ bereits gebildeten Rücklagen zwischenfinanziert werden. Eine zusätzliche Rücklagenbildung ist erst im Jahr 2030 in Höhe von 23.800 T € erforderlich.

Die Verzögerungen im „Flächenoptimierungsprojekt Abschnittsfusion Polizeidirektion 4“ resultieren im Wesentlichen aus geänderten Planungen der Polizei aus polizeistrategischen und einsatztaktischen Gründen. Bereits begonnene Planungen mussten unterbrochen und entsprechend angepasst werden. Zudem gab es Verzögerungen aufgrund mangelhafter Leistungen von Auftragnehmern und hieraus resultierender Rechtsstreitigkeiten.

Für den Abschluss des Projekts „Anmietung neuer Flächen für das Bezirksamt Pankow von Berlin, Fröbelstr. 17“ ist eine temporäre Drehscheibe zur Unterbringung des bezirklichen Sozialamts erforderlich. Diese soll in der Fröbelstr. 15 zur Verfügung gestellt werden. Der Mittelabfluss für das Projekt Fröbelstr. 17 ist deshalb vom Fortschritt des Projekts Fröbelstr. 15 abhängig.

Die benötigten finanziellen Mittel aus der Rücklage sollen in den Jahren 2028 bis 2030 entsprechend dem Baufortschritt abgerufen werden. In den Jahren 2028 und 2029 wird aus vorhandenen SILB-Rücklagen zwischenfinanziert, durch die geplante Rücklagenbildung in 2030 wird der Rückfluss aus dem SILB an den Landeshaushalt (Kapitel 2991, Titel 12121) für 2030 entsprechend reduziert.

Die Rücklagenbildung für das Jahr 2030 ist bereits jetzt erforderlich, um die Finanzierung für den Abschluss aller drei benannten Projekte zu sichern. Eine gesicherte Finanzierung ist insbesondere für die Vergabe von Leistungen erforderlich.

Eine Übersicht über die bisherige Rücklagenbildung bzw. Finanzierung von Sanierungs- und Flächenoptimierungsmaßnahmen ist als **Anlage 1** beigefügt.

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki
Senatsverwaltung für Finanzen

Anlage 1 - Rücklagenbildung SILB

Stand: 26.03.2026

Flächenoptimierungs- u. Sanierungsprojekte (ohne bereits ggü. dem HA abgerechnete Projekte)	2003-2015 in T€	2016 in T€	2017 in T€	2018 in T€	2019 in T€	2020 in T€	2021 in T€	2022 in T€	2023 in T€	2024 in T€	2025 in T€	2026 in T€	2027 in T€	2028 in T€	2029 in T€	Gesamt in T€
bereits ggü. dem HA abgerechnete Projekte (1.-8. Abrechnungsvorlage)																
Rücklagenbildung in:	150.464	6.278	9.862	13.647	2.572	0	2.822	0	6.100	5.029	10.388	0	0	0	0	207.162
Anmietung neuer Flächen für das Bezirksamt Pankow von Berlin, Fröbelstr. 17																
Rücklagenbildung in:		4.000	5.000	5.000	5.000	3.965										22.965
Anmietung neuer Flächen zur Unterbringung des TFA, Conrad-Blenkle-Str. 34																
Rücklagenbildung in:			2.000	16.500	10.000	2.000										30.500
Rücklagenbildung für IT Verkabelung Bezirksamt Pankow von Berlin, Fröbelstr. 17																
Rücklagenbildung in:				2.900												2.900
Flächenoptimierungsprojekt "Abschnittsfusion Polizeidirektion 4"																
Rücklagenbildung in:				10.199	10.230	10.230	10.231									40.890
Sanierung Bürodienstgebäude Württembergische Str. 6																
Rücklagenbildung in:						6.009	25.563	17.042	8.521							57.135
Unterbringung Verwaltungsgericht Potsdamer Str. 186																
Rücklagenbildung in:					2.000	2.000	6.000	10.000	10.000	13.140						43.140
Zusätzliche Flächen für das Technische Finanzamt in der Conrad-Blenkle-Str. 34																
Rücklagenbildung in:					5.000	10.000	2.000	600								17.600
Oranienstr. 106 / Flächenoptimierung und Dachgeschossausbau																
Rücklagenbildung in:						944	2.279	3.067								6.290
Unterbringung Ausbildungszentrum SenJustVA in die Turmstr. 21, Häuser C und D																
Rücklagenbildung in:					2.000	2.910										4.910
Unterbringung Gesundheitsamt Mitte in der Turmstr. 21 Haus M																
Rücklagenbildung in:							1.150	3.000	6.000	3.500	3.500	2.000				19.150
Marktstr. 13, Haus A																
Rücklagenbildung in:							650	2.000	2.200	350						5.200
Fehrbelliner Platz 1, Flächenoptimierung LVwA																
Rücklagenbildung in:							1.700	3.100	3.400	1.700						9.900
Dominicusstr. 12-14, Nachnutzung Polizei LKA 2																
Rücklagenbildung in:							2.000	4.000	4.000	4.000	2.650					16.650
Fröbelstr. 15, Unterbringung Bezirksamt Pankow																
Rücklagenbildung in:							10.000	13.600	21.000	8.000	2.500					55.100
Alt-Moabit 59-61 / Umnutzung als FAO-Standort																
Rücklagenbildung in:									4.780		2.390	6.420		2.850		16.440
Rubensstr. 111 / Neubau Luftgütelabore SenUVK																
Rücklagenbildung in:									1.360	2.520	2.520	7.350	7.350			21.100
Potsdamer Str. 61-64, Unterbringung Beauftragter für Migration und Integration																
Rücklagenbildung in:									1.407							1.407
Umwidmung gebundener Mittel im SILB zur Beschleunigung von Flächenoptimierungsmaßnahmen																
Rücklagenbildung in:												-16.130	-41.230	43.564	13.796	0
Klosterstr. 59. Herrichtung und Ausstattung moderne Arbeitswelten SenFin																
Rücklagenbildung in:											500	5.430	5.430	5.440		16.800
Brunnenstr. 188-190, Grundsanie rung und Flächenoptimierung im FAO-Konzept																
Rücklagenbildung in:											5.200	10.700	35.800	46.400	34.600	132.700
Summe Rücklagen	150.464	10.278	16.862	48.246	34.802	37.148	67.305	56.409	68.768	38.239	29.648	15.770	7.350	98.254	48.396	727.939