

Senatsverwaltung für Finanzen
VV 2000-4/2020-10-3

Berlin, den 03.12.2021
Tel.: 9020 3511 / 9020 30 25
roxana.karow@senfin.berlin.de
silvia.rothert@senfin.berlin.de

An die

0069

Vorsitzende des Hauptausschusses

über

Vw 0004

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

**Gesamtstädtische Steuerung der Unterbringung der Verwaltung (GSUV)
- FM-Reporting 3/Q 2021, Bedarfsszenario 2021 und Gesamtflächenbilanz 2021**

rote Nummern: 1167 D / 1167 J, L, M, N, P, Q

Vorgänge: 79. Sitzung des Hauptausschusses vom 23.9.2020
51. Sitzung des Abgeordnetenhauses von Berlin
vom 12.12.2019, Drs. 18/2400 (Nr. II.A.2.)
46. Sitzung des Hauptausschusses vom 27.3.2019

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten 79. Sitzung vom 23.9.2020 Folgendes beschlossen:

„Auf Vorschlag der Senatsverwaltung für Finanzen beschließt der Hauptausschuss, dass der Bericht zur gesamtstädtischen Steuerung der Unterbringung der Verwaltung nur noch dreimal im Jahr (vor und nach der parlamentarischen Sommerpause sowie jeweils zum 31.12.) vorgelegt werden soll. Die Berichtsaufträge zur gesamtstädtischen Steuerung werden dann mit dem jeweils folgenden Bericht beantwortet.“

Dem Beschluss des Hauptausschusses vom 23.9.2020 folgend, werden mit dieser Vorlage der FM-Report 3/ 2021 sowie alle mit der Gesamtstädtischen Steuerung der Unterbringung der Verwaltung (GSUV) offenen Berichtsaufträge aus den o.g. Vorgängen beantwortet.

Hierzu wird berichtet:

79. Sitzung des Hauptausschusses vom 23.9.2020 - Berichtsauftrag:

"SenFin wird gebeten, dem Hauptausschuss quartalsweise über die zu erwartenden Anmietvorlagen der Verwaltungen, die dem Hauptausschuss vorgelegt werden sollen, zu berichten." (46. Sitzung v. 27.3.2019; mit 79. Sitzung vom 23.9.2020 Änderung des Berichtsturnus, s.o.)

Hierzu wird berichtet:

Die anstehenden Anmietungsvorlagen sind bei der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) für die Hauptverwaltung sowie bei den bezirklichen Serviceeinheiten Facility Management (SE FM) für die Bezirke in einem vereinheitlichten Schema abgefragt worden und in der **Anlage 1** dargestellt.

Im Portfoliomanagement der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) und bei den bezirklichen Serviceeinheiten Facility Management (SE FM) werden derzeit 27 als entscheidungsreif eingeschätzte Anmietungen und Portfolioprojekte über den Schwellenwerten zur Zustimmung im Hauptausschuss gem. Auflagenbeschluss Nr. II zum Haushaltsplan 2020/21 bearbeitet. 12 Projekte dienen der Bedarfsdeckung bezirklicher Dienststellen, 15 Projekte sind zur Bedarfsdeckung auf der Ebene der Hauptverwaltung vorgesehen. Es handelt sich in 14 Fällen um Markt-Anmietungen bzw. um die Verlängerung bestehender Markt-Anmietungen. 13 Projekte werden im landeseigenen Bestand bzw. mit dem Bund oder anderen landeseigenen Unternehmungen realisiert.

Mit dieser Liste legt die Senatsverwaltung für Finanzen dem Hauptausschuss die Planungen der BIM GmbH und der Bezirke zur Kenntnisnahme vor. Mit der Auflistung gehen keine Vorentscheidungen oder Festlegungen seitens der Senatsverwaltung für Finanzen einher, da die abschließende Prüfung der Maßnahmen im Rahmen des definierten Anmietprozesses erst noch erfolgt. Die Projektplanung kann zudem noch Änderungen unterliegen.

Bedarfsszenario 2021

51. Sitzung des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 12.12.2019, Drs. 18/2400 (Nr. II.A.2.) - Berichtsauftrag:

„Die Hauptverwaltung und die Bezirke müssen der Senatsverwaltung für Finanzen und diese dem Hauptausschuss einmal jährlich Flächen- und Nutzungsbilanzen sowie Bedarfsplanungen vorlegen.“

Hierzu wird berichtet:

Mit dem Bedarfsszenario 2021 werden die Entwicklung des Sondervermögens des Landes Berlin (SILB), des Anmietvermögens sowie der bezirklichen Bürodienstgebäude hinsichtlich ihrer Flächenauswirkungen ermittelt. Im Ergebnis wird über einen Betrachtungszeitraum von 5 Jahren der strategische Steuerungsbedarf für die Berliner Verwaltung prognostiziert. Der Steuerungsbedarf beschreibt die Differenz zwischen dem Zugang an Flächen und Bedarf an Flächen („Bedarfsdelta“).

Der Zugang zum Büroflächenbestand ergibt sich aus hinzukommenden Standorten durch geplante Ankäufe, Portfolioprojekte und Anmietungen. Der zukünftige Flächenmehrbedarf ergibt sich aus Abmietungen wegen auslaufender Mietverträge mit Dritten sowie aus dem prognostizierten Personalwachstum (Aufwuchs von Personal proportional zum Flächenbedarf). Abmietungen werden als Abgang und folglich als Bedarf berechnet, da für diese Standorte entweder eine neue Anmietung oder die Schaffung von Flächen im Landesbestand nötig wird.

Szenario 1 des Bedarfsszenarios 2021 geht davon aus, dass ab 2023 kein weiteres Personalwachstum erfolgt (Nullszenario). Szenario 2 geht von einem kontinuierlichen Anwachsen des Personalbestandes aus.

Der **Steuerungsbedarf in Szenario 1** leitet sich wie folgt her:

Bedarf (Netto-Raum-Fläche)	
Abmietungsbedarf aus auslaufenden Mietverträgen	117.400 m ²
Flächenbedarf aus Personalwachstum Szenario 1	69.300 m ²
Summe Bedarf	= 186.700 m ²
Zugang (Netto-Raum-Fläche)	
Ankäufe	37.500 m ²
Portfolioprojekte (z.B. Ausbau und Anbau)	110.425 m ²
Anmietungen	13.300 m ²
Summe Zugang	= 161.225 m ²
Steuerungsbedarf (Differenz zwischen Bedarf und Zugang - „Bedarfsdelta“)	- 25.475 m²

Die einzelnen Projekte zur Bedarfsdeckung sind im Bedarfsszenario aufgeführt (**Anlage 2**). Herausgerechnet sind alle Flächen, die nicht der Unterbringung der Verwaltung dienen wie bspw. Theater, Flüchtlingsunterkünfte etc.

In der Prognose bislang nicht berücksichtigt wurde der Steuerungsbedarf aus dem im Juli 2024 auslaufenden Anmietvertrag der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) am Platz der Luftbrücke 5 mit rd. 5.500 m². Der Auszug der SenUVK soll erst nach Fertigstellung eines Neubaus in der Friesenstr. 16 erfolgen, über dessen Umsetzung jedoch noch keine endgültige Entscheidung getroffen wurde und der noch nicht Bestandteil der Investitionsplanung ist.

Im Ergebnis handelt es bei einer Gesamtfläche von ca. 2,82 Mio. m² NRF um einen prognostizierten Steuerungsbedarf bis zum Jahre 2026 von rd. 25.000 m² NRF (Szenario 1 - kein weiterer Personalzuwachs) bzw. von rd. 139.000 m² NRF im Maximalszenario (Szenario 2 - kontinuierlicher Personalzuwachs).

Das mobile Arbeiten wird bei der diesjährigen Aktualisierung des Szenarios erneut als Bürodienstgebäude (BDG)-Effizienzreserve benannt. Im Rahmen der Finanzplanung 2021-2025 wurde als Einsparpotential für den Büroflächenbedarf die Digitalisierung und die zunehmende Nutzung des Home Office verstärkt in den Fokus gerückt.

Zur Ermittlung der BDG-Effizienzreserve wurde nur der allgemeine Bestand an Verwaltungsgebäuden der Hauptverwaltung und der Bezirke (z.B. ohne Polizeiwachen, Gerichte etc.), d.h. ca. 60 % des Gesamtbestandes, herangezogen. Dieser umfasst ca. 1,6 Mio. m² NRF. Angenommen wird, dass Bürogebäude typischerweise lediglich zu etwa 70 Prozent ausgelastet sind (infolge Telearbeit, Urlaub, Fortbildung, Krankheit etc.). Wenn man die Flächen so herrichtet, dass die Arbeitsplätze nicht personengebunden sind (non-territorial), steigt jedoch zugleich der Bedarf an büronahen Sonderflächen. Somit muss die Hälfte der Flächeneinsparnis für büronahe Sonderflächen (Rückzugsräume für spontane Besprechungen, stilles Arbeiten, Telefonie) bereitgestellt werden. Folglich kann von einer Flächeneinsparnis von ca. 15 Prozent ausgegangen werden.

Immobilienwirtschaftlich liegen mit dem FAO-Konzept in der Klosterstr. 71 ein entsprechender Ansatz und erste Erfahrungen vor, wodurch die angenommene BDG-Effizienzreserve von 15 Prozent plausibel erscheint.

Bringt man diese Annahmen in Ansatz, ergibt sich eine BDG-Effizienzreserve von ca. 242.000 m² NRF, die sich jedoch auf viele, zum Teil stark dezentrale Portfolios verteilt.

Die BDG-Effizienzreserve kann derzeit nicht zeitlich verortet werden, da die Aktivierung von Flächeneinsparpotenzialen die Ausweitung des mobilen Arbeitens i.V.m. non-territorialem Arbeiten in der Verwaltung voraussetzt. Hierfür müssen innerhalb der Immobilien sowohl technisch (digitaler Arbeitsplatz, IT-Ausstattung) als auch räumlich (Raumaufteilung, Möblierung) Voraussetzungen geschaffen werden. Zudem sind die Anpassung der

organisatorischen Rahmenbedingungen und nicht zuletzt die Akzeptanz sich verändernder Arbeitskulturen eine wesentliche Voraussetzung.

In der Pandemie wurden die Voraussetzungen für das non-territoriale Arbeiten zum Teil verbessert, so dass von nun an bei neuen Projekten jeweils geprüft werden muss, ob die Flächenbedarfe non-territorial umgesetzt werden können.

Gesamflächenbilanz 2021

51. Sitzung des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 12.12.2019, Drs. 18/2400 (Nr. II.A.2.) - Berichtsauftrag:

„Die Hauptverwaltung und die Bezirke müssen der Senatsverwaltung für Finanzen und diese dem Hauptausschuss einmal jährlich Flächen- und Nutzungsbilanzen sowie Bedarfsplanungen vorlegen.“

Hierzu wird berichtet:

Die maßgebliche Kennzahl für die Gesamflächenbilanz leitet sich aus der Allgemeinen Anweisung über die Bereitstellung und Nutzung von Diensträumen (Raumnutzungsanweisung - AllARaum) her. Die AllARaum-Fläche setzt sich aus der Summe der Nutzungsflächen 1-6 zusammen. Als AllARaum-Vorgabe pro Beschäftigte/n wird die in der AllARaum genannte Obergrenze von 15,4 m² AllARaum-Fläche pro Arbeitsplatz herangezogen (siehe Schaubild **Anlage 3**).

Die Kennzahl der AllARaum bezieht sich auf Arbeitsplätze. Für die Gesamflächenbilanz maßgeblich ist jedoch, wie viel Personal tatsächlich untergebracht ist. Daher wurde hier die Anzahl der Beschäftigten zugrunde gelegt, um die Auslastung der Liegenschaften zu messen.

Insgesamt umfasst die Gesamflächenbilanz im Sinne der GSUV 460 Standorte der Hauptverwaltungen und der Bezirke. Standorte sind nicht mit Gebäuden gleichzusetzen. Nutzen zwei Verwaltungen das gleiche Gebäude, so erscheint dieses Gebäude mit seinen anteiligen Mietflächen in beiden Flächenbilanzen beider Verwaltungen.

Portfolio	AllA-Raum-Fläche pro Beschäftigte/n
Polizei	20,3 m ²
Bezirke	23,6 m ²
Senatsverwaltungen	23,1 m ²
Gerichte	30,0 m ²
Finanzämter	21,1 m ²
Feuerwehr	28,1 m ²
Landesämter	32,3 m ²
Strafverfolgung	34,5 m ²
Sonstige*	24,1 m ²
Gesamtergebnis	23,7 m²

* enthält den Rechnungshof, die Landesdatenschutzbeauftragte, das Gemeine Krebsregister, den Berliner Beauftragten zur Aufarbeitung der SED-Diktatur und die Sozialen Dienste der Justiz

Insgesamt liegt der Flächenverbrauch bei 23,7 m² AllARaum-Fläche pro Beschäftigt/en im Land Berlin. Dies liegt erheblich über der Vorgabe der AllARaum in Höhe von 15,4 m². Zur besseren Einordnung wird diese Kennzahl mit dem Baukostenindex 2021 verglichen. Dieser führt Planungskennwerte für Flächen und Rauminhalte nach DIN 277 für Bürogebäude mittleren Standards auf. Die DIN 277 (2016) „Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen“ weist sieben Nutzungsflächen (NUF) aus. Im Baukostenindex 2021 wird eine Gesamtnutzungsfläche pro Arbeitsplatz als Kennzahl (NUF 1-7) genannt. Umgerechnet auf die Kennzahl der AllARaum (NUF 1-6) liegt diese Kennzahl bei 25,4 m².

Die unterschiedlichen Kennzahlen zum Flächenverbrauch der jeweiligen Portfolios ergeben sich aus den spezifischen funktionalen Anforderungen der Verwaltungen (bspw. wegen Publikumsverkehr bei Landesämtern oder Gerichtssälen usw.).

Unabhängig von dieser Gesamtperspektive werden die Portfolios im Rahmen der Bedarfsprüfung des Anmietungsprozesses (Stufe 1) einzeln geprüft und auf ihre Plausibilität hin über die genannten Kennzahlen hinaus betrachtet. Zeigen sich dabei Ineffizienzen, führt dies zur Reduzierung und im Einzelfall auch zur Ablehnung der gemeldeten Bedarfe. Ergibt sich ein Handlungsbedarf, entwickelt die BIM mit den Dienststellen Zielformulierungen, um mittel- bis langfristig eine effiziente Unterbringung der jeweiligen Dienststellen sicher zu stellen. Erst im Anschluss an diese, im ersten Schritt erforderliche grundsätzliche Bedarfsfreigabe erfolgt in der Regel die Suche nach geeigneten Standorten. Die sich daran anschließende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mündet in einer Anmietungsvorlage, die auf der Grundlage des Auflagenbeschlusses (aktuell: Auflage Nr. 2 zum Haushaltsplan 2020/21) dem Hauptausschuss zur Zustimmung vorgelegt wird.

In Vertretung

Vera Junker
Senatsverwaltung für Finanzen

lfd.Nr.	Verwaltung	Dienststelle*	Adresse**	vss. Mietfläche	Kategorie
1	BA Tempelhof-Schöneberg	Diverse	Ziel ist die Verhandlung von Mietverträgen ab Q1 2022. Derzeit werden keine Mietverträge verhandelt.	1.200 m ²	Markt-Anmietung
2	BA Spandau	Bibliothek Hakenfelde	Rauchstr. 34/35	1.380 m ²	Markt-Anmietung
3	BA Spandau	Gesundheitstandort	Askaniering 106/108, 13587 Berlin	3.622,52 m ² aufgeteilt auf Hausnummer 106 und 108	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
4	BA Pankow	Verwaltungsstandort diverse	Fröbelstraße 15	5.500 m ²	Portfolioprojekt (SILB)
5	BA Pankow	Drehscheibe Sanierung Fröbelstraße 17	in Verhandlung	1.300 m ²	Markt-Anmietung
6	BA Friedrichshain-Kreuzberg	Verschiedene	Frankfurter Allee 35/37, 10245 Berlin	16.399,34 m ²	Markt-Anmietung (Ausübung Option)
7	BA Friedrichshain-Kreuzberg	Verschiedene	Klosterstraße 71, 10179 Berlin	500 m ²	SILB-Anmietung

8	BA Lichtenberg	Katastrophenschutz	Alt-Friedrichsfelde 60, Haus 1 Erweiterung Mietfläche im UG, Lager um benannte Fläche	101,87 m ²	SILB-Anmietung
9	BA Steglitz-Zehlendorf	u.a Stadtentwicklungsamt, Schul- und Sportamt	in Verhandlung	bis zu 12.500 m ²	Markt-Anmietung (Erweiterung)
10	BA Steglitz-Zehlendorf	Gesundheitsamt	Robert-Lück-Str. 5	1.065 m ²	Markt-Anmietung (Verlängerung)
11	BA Marzahn-Hellersdorf	Gesundheitsamt	in Verhandlung	1.600 m ²	Markt-Anmietung
12	BA Mitte	SE PersFin	Kapweg 3-5, 13405 Berlin	961 m ²	Markt-Anmietung (Ausübung Option)
13	SenInn	Berliner Feuerwehr	Flughafenfeuerwehr Tegel	3.100 m ²	Anmietung Landesunternehmen/Bund
14	SenBJF	13. SIBUZ & Klärungsstelle	Frankfurter Allee 71-77	870 m ²	Markt-Anmietung (Ausübung Option)
15	SenBJF	Referat StEPS & UMF	Dorotheenstr. 30 18. OG	771 m ²	Markt-Anmietung (Ausübung Option)
16	SenIAS	LAF Hauptverwaltung Büro Haus 2 & Haus 22	Oranienburger Str. 285	6.629 m ²	Anmietung Landesunternehmen/Bund
17	SenIAS	Beauftragte für Integration und Migration	Potsdamer Str. 61-65	444 m ²	Portfolioprojekt (SILB)
18	SenJustVA	ZBV	Fehrbelliner Platz 1	480 m ²	SILB-Anmietung

19	SenBJF	Landeszentrale für politische Bildung	in Verhandlung	434 m ²	Markt-Anmietung
20	SenIAS	LAGeSo	Ringstr. 44-66	3.760 m ²	Markt-Anmietung (Ausübung Option)
21	SenIAS	LAF Flüchtlingsunterkunft	Großbeerenstr. 34-40	6.892 m ²	Markt-Anmietung (Ausübung Option)
22	SenIAS	LAF Flüchtlingsunterkunft	Niedstr. 1, 2	11.111 m ²	SILB-Anmietung
23	SenIAS	LAF Flüchtlingsunterkunft	Askaniering 71	7.956 m ²	Anmietung Landesunternehmen/Bund
24	SenIAS	LAF Flüchtlingsunterkunft	Marienfelder Allee 66-80	15.688 m ²	SILB-Anmietung
25	SenIAS	LAF Flüchtlingsunterkunft	Kirchhainer Damm 74	7.726 m ²	SILB-Anmietung
26	SenIAS	LAF Flüchtlingsunterkunft	Storkower Str. 133a	4.225 m ²	SILB-Anmietung
27	SenIAS	LAF Flüchtlingsunterkunft	Treskowstr. 14	4.520 m ²	Markt-Anmietung (Ausübung Option)

Gesamtstädtische Steuerung der Unterbringungsbedarfe der Verwaltung (GSUV)

Bedarfsszenario 2021

Stand September/Oktober 2021

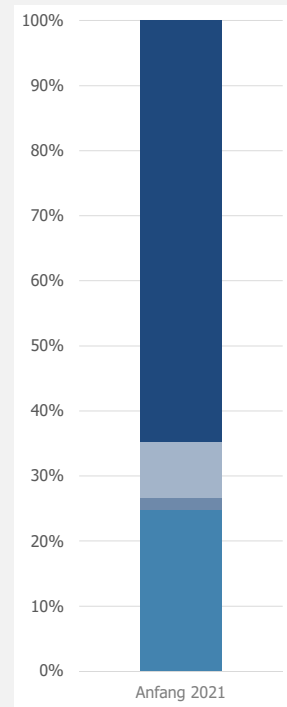


1. Flächenbestand und -entwicklung

BESTAND (in Nutzung für Verwaltung)

Anfang 2021

SILB	SILB (Verwaltungsgebäude) gesamt ¹	1.947.000 m ²
	abzgl. Leerstand ²	107.000 m ²
	abzgl. Drittmietler	10.000 m ²
SILB (Verwaltungsgebäude) bereinigt		1.830.000 m ²
	inkl. Allgemeiner Bestand	751.000 m ²
	inkl. Polizei	636.000 m ²
	inkl. JVA	35.000 m ²
	inkl. Kultur	30.000 m ²
	inkl. Feuerwehr	28.000 m ²
	inkl. Gerichte	350.000 m ²
SILB (Verwaltungsgebäude) in Nutzung		1.830.000 m²
AnmietV BIM	AnmietV BIM (Verwaltung) gesamt	157.000 m ²
	inkl. Allgemeiner Bestand	157.000 m ²
	inkl. Gerichte	35.000 m ²
	inkl. Polizei	39.000 m ²
	inkl. Büros für sonst. Bildungseinrichtung SenBJF ³	4.000 m ²
	inkl. Feuerwehr	6.000 m ²
	inkl. Kultur	1.000 m ²
AnmietV BIM (Verwaltung) in Nutzung		242.000 m²
AnmietV BIM (landesintern)	inkl. Allgemeiner Bestand (SenUVK)	5.000 m ²
	inkl. Polizei	47.000 m ²
AnmietV (Platz der Luftbrücke)		52.000 m²
Bezirke	Bezirksvermögen ⁴	559.000 m ²
	AnmietV Bezirke ⁴	140.000 m ²
Bezirke Gesamt (Verwaltung)		699.000 m²



GESAMT (Verwaltung) 2.823.000 m² NRF

Projekte in Planung / Umsetzung (Status Quo, 1. und 2. Stufe der Bedarfsdeckung)

2021 / 2022 2023 / 2024 2025 / 2026

Ankäufe (daraus resultierende Projekte für Verwaltungsnutzung)	Unterbringung HV			
	Ankauf in Verhandlung/ Ankauf getätigt, Flächen nicht verfügbar	7.800 m ²	10.000 m ²	19.700 m ²
	Gesamt p.a.	7.800 m²	10.000 m²	19.700 m²
Gesamt bis 2026		37.500 m²		
Portfolioprojekte SILB / SODA	Unterbringung HV			
	Projekte in Umsetzung (HA-Beschluss liegt vor)	3.500 m ²	19.900 m ²	10.000 m ²
	Projekte in Bearbeitung (HA-Befassung in Vorbereitung)		39.100 m ²	1.500 m ²
Unterbringung Bezirk	2.650 m ²	8.870 m ²	20.950 m ²	
Gesamt p.a.	6.150 m²	67.870 m²	32.450 m²	
Gesamt bis 2026		106.470 m²		
Anmietungen in Vorbereitung	Unterbringung HV			
	MV abgeschlossen	8.055 m ²		
	Unterbringung Bezirk	7.400 m ²	1.800 m ²	
Gesamt p.a.	15.455 m²	1.800 m²	0 m²	
Gesamt bis 2026		17.255 m²		

GESAMT + 29.405 m² + 79.670 m² + 52.150 m²
 GESAMT bis 2026 + 161.225 m²

2. Prognose Entwicklung Arbeitsstellen (HV & Bezirke)

Status Quo 2021 2021/2022 2023/2024 2025/2026

Stellenbestand und -zuwächse (HV & Bezirke)	Szenario 1 Stellenprognose - Nullszenario	94.751	95.738	97.090	97.090
	Steigerung in % (gerundet)		1,0%	1,4%	0,0%
	Szenario 2 Stellenprognose - Wachstum⁵	94.751	95.738	98.385	100.903
	Steigerung in % (gerundet)		1,0%	2,8%	2,6%

3. Ermittlung Steuerungsbedarf

1. Ermittlung voraussichtlicher Flächenmehrbedarf

2021/2022 2023/2024 2025/2026

Flächenbestand x % Stellenzuwachs	Szenario 1 Flächenmehrbedarf (gerundet) ⁶	29.400 m ²	39.900 m ²	0 m ²
	Flächenmehrbedarf kumuliert	29.400 m²	69.300 m²	69.300 m²
	Szenario 2 Flächenmehrbedarf (gerundet) ⁶	29.400 m ²	78.900 m ²	75.000 m ²
	Flächenmehrbedarf kumuliert	29.400 m²	108.300 m²	183.300 m²
+	auslaufende ANMIETUNGEN			
	Mehrbedarf durch auslaufende Anmietungen, p.a.	1.400 m ²	78.800 m ²	37.200 m ²
	Mehrbedarf durch auslaufende Anmietungen, kumuliert (BIM + Bezirke)	1.400 m²	80.200 m²	117.400 m²
	Flächenmehrbedarf kumuliert (gesamt)			
	Szenario 1	30.800 m²	149.500 m²	186.700 m²
	Szenario 2	30.800 m²	188.500 m²	300.700 m²

2. Deckung durch geplanten Flächenzuwachs

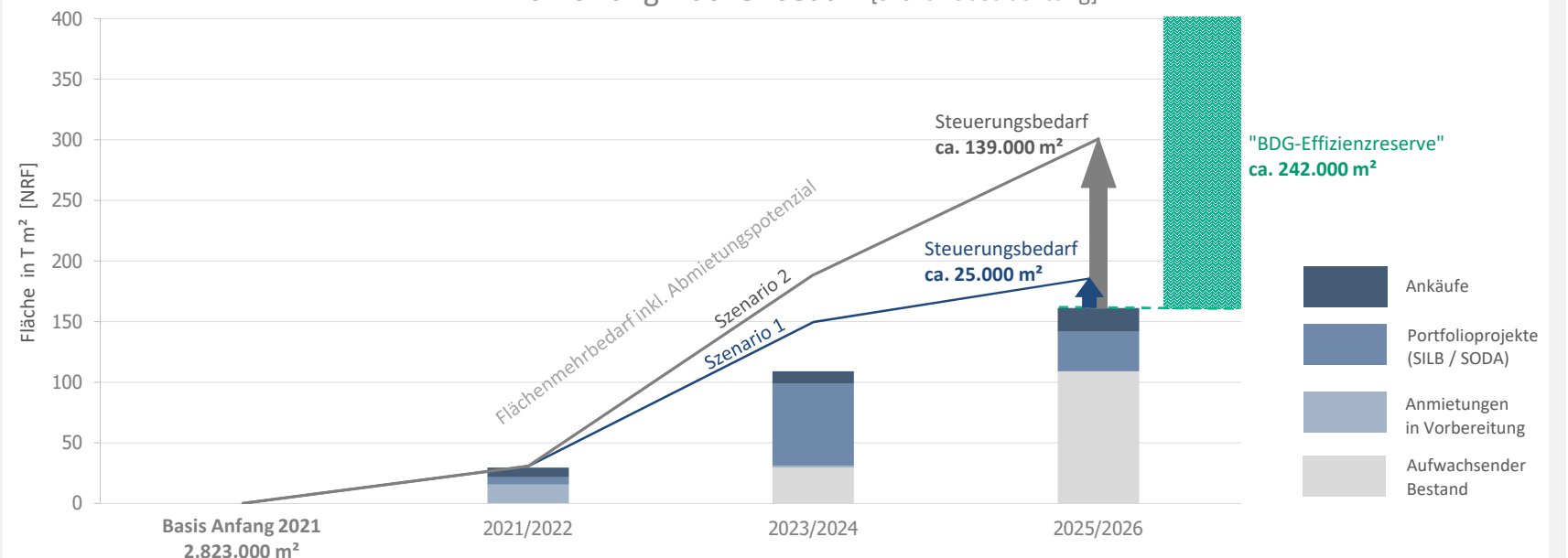
PROJEKTE (Status Quo)	Flächenzuwachs p.a.	29.400 m ²	79.700 m ²	52.200 m ²
	Flächenzuwachs kumuliert	29.400 m²	109.100 m²	161.300 m²
	Prognostizierter Steuerungsbedarf (kumuliert, gerundet)			
	Szenario 1	1.000 m²	40.000 m²	25.000 m²
	Szenario 2	1.000 m²	79.000 m²	139.000 m²

Einführung Mobiles Arbeiten

Annahme 15% Flächensparnis bei flächendeckender Einführung des mobilen Arbeitens in Bürodienstgebäuden (BDG) im Allgemeinen Bestand der HV sowie bei den Bezirken (ca. 1,6 Mio. m² Fläche)

BDG-Effizienzreserve⁷ ca. 242.000 m²

Entwicklung Flächenbedarf [Szenariobetrachtung]



PRÄMISSEN

- Betrachtungszeitpunkt je zum Jahresende

- Angabe in NRF
 - Annahme BGF zu NRF 85% gem. BKI 2021

Szenario 1: ab 2024 kein weiterer Stellenzuwachs

Szenario 2: kontinuierliches Wachstum

¹ gem. SILB-Gebäudegesamtliste, Stand Juni 2021

² Leerstand z.B. aufgrund laufender Portfolioprojekte (HdS, FP 4, Potsdamer Str. 186) bzw. geplanter Baumaßnahmen (An der Urania)

³ Frankfurter Allee 71-77 und Dorotheenstr. 30

⁴ gem. Auswertung Rücklauf Flächenbilanz 2021; SILB-Anmietung der Bezirke (ca. 71.500 m²) sind im Flächenbestand SILB bereits enthalten

⁵ Datenbasis SenFin; Stellenbestand- und prognose HV Stand Juni 2021, exkl. Lehrer; Stellenbestand und -prognose Bezirke Stand Juni 2021

⁶ ca. Ø 30 m² Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz

⁷ BDG = Bürodienstgebäude

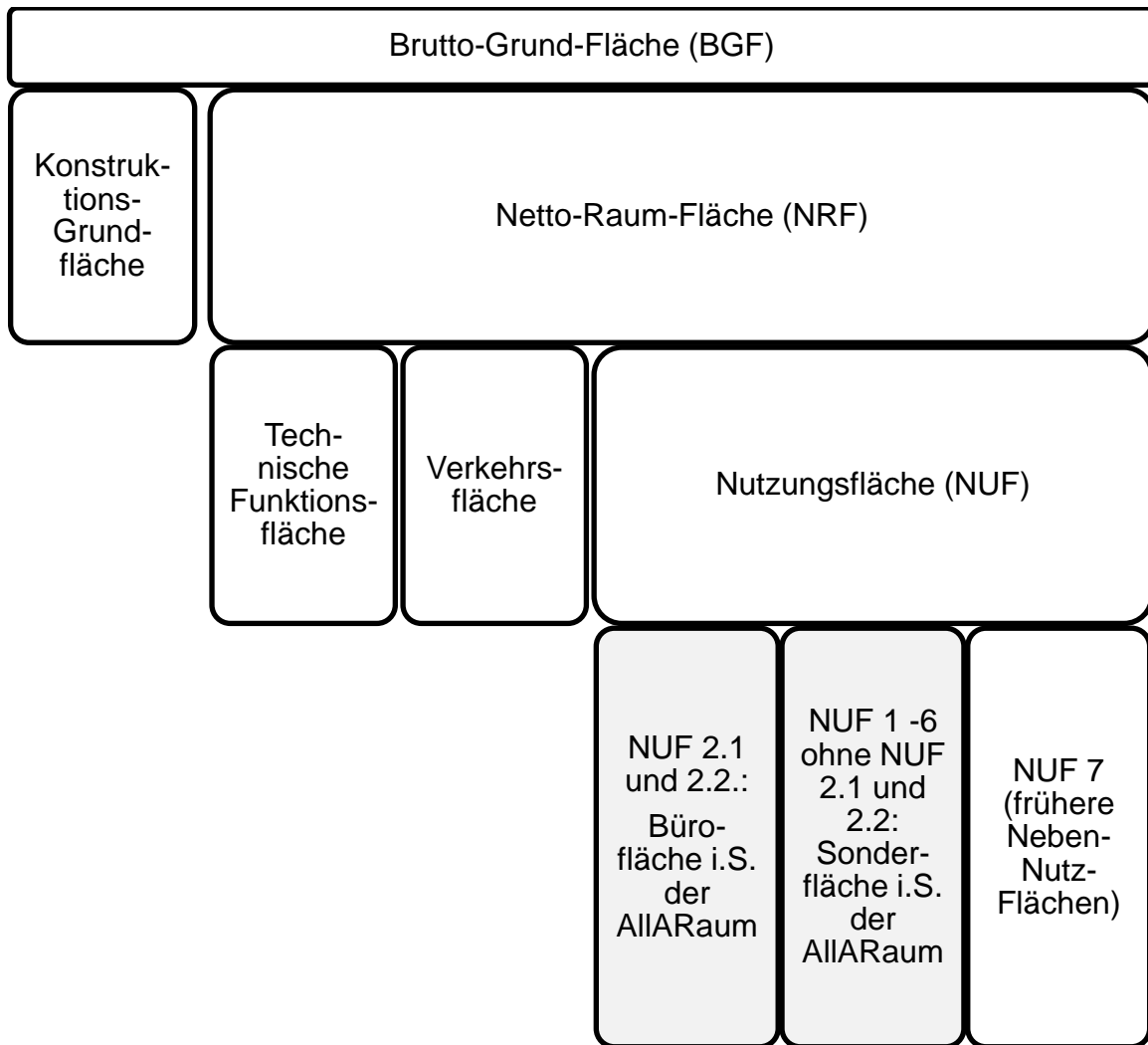
Weiterführende Informationen zum Bedarfsszenario

Detaillierte Auflistung

Projekte in Planung / Umsetzung (Status Quo, 1. und 2. Stufe der Bedarfsdeckung)

		2021 / 2022	2023 / 2024	2025 / 2026
Ankäufe <small>(daraus resultierende Projekte für Verwaltungsnutzung)</small>	Unterbringung HV			
	Ankauf getätigt			
	-			
	Ankauf in Verhandlung/Ankauf getätigt, Flächen nicht verfügbar			
	Oranienburger Str. 285, Haus 14, teilw. Haus 02	SenGPG 5.300 m ²		
	Alt-Moabit 59-64, Teil 1	Datenschutzbeauftragter 2.500 m ²		
	Dominicusstr. 12, 14	Polizei		5.100 m ²
	Haus der Statistik	FA Mitte	10.000 m ²	
	Fröbelstraße 15	BA Pankow		14.600 m ²
	Gesamt p.a.	7.800 m²	10.000 m²	19.700 m²
Gesamt bis 2026			37.500 m²	
Portfolio- projekte <small>SILB / SODA</small>	Unterbringung HV			
	Projekte in Umsetzung (HA-Beschluss liegt vor)			
	Conrad-Blenkle-Str. 34, TFA (Bestand + Neubau)	Technisches Finanzamt	16.800 m ²	
	Götzstr., Direktion 4, Polizei (Flächennettozuwachs)	SenInnDS (Polizei)	1.500 m ²	
	Campus Moabit und Potsdamer Str. 186	SenJustVA		10.000 m ²
	Oranienstr. 106 (DG-Ausbau)	SenIAS	1.600 m ²	
	Turmstr. 21, Haus D (Zentr. Ausbildungszentrum)	SenJustVA 3.500 m ²		
	Projekte in Bearbeitung (HA-Befassung in Vorbereitung)			
	Fehrbelliner Platz 1, Herrichtung für Shared Services Personalv	SenFin	2.100 m ²	
	Fehrbelliner Platz 4 (nach Drehscheibe SenSW)	SenSW	37.000 m ²	
	Neubau Luftgüterlabore (Rubensstr. 111) und Abmietung Brückenstr. 6 (Labore)			1.500 m ²
	Unterbringung Bezirk			
	Zachertstr. 75	BA Lichtenberg 1.550 m ²		
	Alt-Friedrichsfelde 60 (Neubau)	BA Lichtenberg		8.900 m ²
	Yorckstraße 4-11 Verdichtung/ Neubau	BA Friedrichshain-Kreuzberg		6.050 m ²
	Premnitzstr. 4	BA Marzahn-Hellersdorf	3.170 m ²	
	Turmstr. 21, Haus M, Gesundheitsamt	BA Mitte		6.000 m ²
	Berliner Allee 252-260 (Herrichtung Leerstand)	BA Pankow	500 m ²	
	Berliner Allee 252-260 (Neubau, Teil 1)	BA Pankow	2.600 m ²	
Berliner Allee 252-260 (Teil 2)	BA Pankow	2.600 m ²		
Alt-Wittenau 69 (Neubau)	BA Reinickendorf 1.100 m ²			
Gesamt p.a.	6.150 m²	67.870 m²	32.450 m²	
Gesamt bis 2026			106.470 m²	
Anmietungen in Vorbereitung	Unterbringung HV			
	MV abgeschlossen			
	Keplerstr. 2 (antellig Zusatzflächen)	SenInnDS - LEA 1.800 m ²		
	Ringbahnstraße 126-134, 2. Ausbaustufe	SenInnDS (Polizei) 2.300 m ²		
	Fritz-Lang-Str. 6	SenBJF 985 m ²		
	Buckower Damm 114	SenBJF 2.970 m ²		
	Unterbringung Bezirk			
	Wittestraße 30	BA Reinickendorf 400 m ²		
	Askanerring 106/108	BA Spandau 3.600 m ²		
	Brunsbütteler Damm 75	BA Spandau 300 m ²		
	Hauptstr.65	BA Tempelhof-Schöneber 900 m ²		
	Ordensmeisterstr.15-16	BA Tempelhof-Schöneber 1.100 m ²		
	Großbeerenstraße 2-10	BA Tempelhof-Schöneber 1.100 m ²		
	Bedarf für Anmietung bestätigt, Objekt unbekannt	BA Marzahn-Hellersdorf	1.800 m ²	
Gesamt p.a.	15.455 m²	1.800 m²	0 m²	
Gesamt bis 2026			17.255 m²	

GESAMT + 29.405 m² + 79.670 m² + 52.150 m²
 GESAMT bis 2026 + 161.225 m²



Die grau hinterlegten Teile (Nutzungsflächen 1-6) werden durch die AllARaum betrachtet, nicht aber die restlichen Flächen.