

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Stefan Evers (CDU)

vom 05. Februar 2013 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Februar 2013) und **Antwort**

Palais am Festungsgraben

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

1. Welche kulturellen und gastronomischen Nutzungen sind derzeit im Palais am Festungsgraben beheimatet?

Zu 1.: Zurzeit wird das „Palais am Festungsgraben“ durch das Theater im Palais und die Saarländische Galerie - Europäisches Kunstforum e.V. kulturell genutzt. Darüber hinaus stehen die dort vorhandenen historischen Festsäle für geeignete kulturelle Nutzungen weiterhin zur Verfügung. In dem Gebäude befinden sich auch Werkstatt- und Depotflächen des Maxim-Gorki-Theaters sowie als gastronomische Einrichtung die Kantine des Maxim-Gorki-Theaters.

2. Wie stellen sich die aus den Nutzungen erwirtschafteten Einnahmen dar im Verhältnis zu den Betriebskosten des Hauses?

Zu 2.: Das Grundstück mit dem „Palais am Festungsgraben“ befindet sich seit dem 01.01.2010 im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) und wird durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH als dessen Geschäftsführerin verwaltet und bewirtschaftet. Aus der nachfolgenden Tabelle sind die Erträge und Aufwendungen (gerundet), die in dem Zeitraum vom 01.01.2010 bis 31.12.2012 aus dem laufenden Betrieb der Immobilie angefallen sind, ersichtlich.

Einnahmen

Mieten	820 T€
Betriebskosten	751 T€
Sonstige Erträge	8 T€
Summe Einnahmen	1.579 T€

Aufwendungen

Betriebskosten	1.057 T€
Bauliche Unterhaltung	158 T€
Übrige Aufwendungen	34 T€
Summe Aufwendungen	1.249 T€

**Überschuss aus Betrieb 330 T€/jährlich
Ø 110 T€.**

Die voraussichtlich für 2012 abzurechnenden Betriebskosten sind bereits in den Erträgen berücksichtigt. Somit stellt das Ergebnis den tatsächlichen Überschuss des Zeitraumes 01.01.2010 bis 31.12.2012 dar, der jedoch keine Aufwendungen für Abschreibungen enthält. Aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs hat das Gebäude einen Buchwert von 0 €, so dass keine Abschreibungen gebucht sind.

3. Wie bewertet der Senat den baulichen Zustand des Objekts und wie wird der aktuelle Instandhaltungsrückstau beziffert?

Zu 3.: Im Ergebnis des von der BIM GmbH durchgeführten Gebäudeskans und nach aufbauenden Schätzungen beträgt der Instandsetzungsrückstau rd. 9,5 Mio. €. Der Gebäudeskan stellt dabei eine reine Sichtaufnahme dar. Bauteilöffnungen oder Schadstoffuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Objekt ist mithin als stark sanierungsbedürftig zu bewerten. Alle Gewerke bzw. Ausstattungsmerkmale entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen.

4. Welche Sanierungsmaßnahmen sind seit der Übertragung aus dem Fachvermögen des Bezirks Mitte vorgenommen worden und welche sind mittelfristig notwendig, um das Haus betriebsfähig und attraktiv zu erhalten?

Zu 4.: Die BIM GmbH hat bisher Instandsetzungsmaßnahmen, die dem dringenden Bedarf entsprechen, durchgeführt. Gegenwärtig erfolgen die Instandsetzung der Abwasser-Grundleitungen, die Erneuerung bzw. Ergänzung der Blitzschutzanlagen sowie die Mindestertüchtigung der Heizungsanlage. Kurz- bis mittelfristig ist eine Grunderneuerung der Heizungsanlage sowie der Trinkwasserversorgung erforderlich. Weiter umfassen die Maßnahmen umfängliche Investitionen in den vorbeugenden Brandschutz, in die Versorgung mit Elektroenergie sowie in die grundsätzliche Sanierung bzw. Modernisierung aller vorhandenen Räumlichkeiten und die Beseitigung von Fassadenschäden. Im Rahmen einer Sanierungs- und Machbarkeitsstudie wird eine Priorisierung und vertiefende Präzisierung der durchzuführenden Maßnahmen erfolgen.

5. Welche konzeptionellen Entwicklungsperspektiven sieht der Senat für die Liegenschaft, insbesondere auch hinsichtlich der Fertigstellung und künftigen Nutzung des in unmittelbarer Nähe gelegenen Humboldt-Forums?

Zu 5.: Die Bewirtschaftung des defizitären Grundstückes, das zeitweise von ca. 40 Mietparteien genutzt wurde, wurde der BIM GmbH mit der Maßgabe übertragen, neben dem Abbau des Sanierungsstaus ein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungskonzept zu erarbeiten, so dass künftig keine Defizite mehr entstehen. Erreicht werden sollte dies vor allem durch die Vermietung an einen oder wenige solvente Mieter, da sich das bislang durch den Bezirk verfolgte Konzept der kleinteiligen Vermietung als wirtschaftlich nicht tragfähig erwiesen hatte (vgl. Drs. 16/3252).

Bei der Umsetzung dieses Auftrages ist zu beachten, dass dies in Abhängigkeit von den Ergebnissen der in Erarbeitung befindlichen Sanierungs- und Machbarkeitsstudie erfolgen wird. In deren Fokus wird ebenso eine zu optimierende wirtschaftliche Betreibung des Objekts stehen sowie die Unterbringung ergänzender kulturaffiner Nutzungen. Da die Sanierung jedoch einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen wird, wird dies auch zu entsprechenden temporären Einschränkungen bzgl. der Nutzung des Gebäudes führen.

Ziel ist es, das Gebäude nach seiner Fertigstellung weiterhin als integralen Bestandteil im Nutzungsgefüge der historischen Mitte Berlins zu erhalten.

Berlin, den 19. Februar 2013

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Mrz. 2013)