

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Stefan Evers (CDU)

vom 07. Januar 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Januar 2014) und **Antwort**

Palais am Festungsgraben II

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

1. Gibt es inzwischen Ergebnisse der Sanierungs- und Machbarkeitsstudie für das Palais am Festungsgraben, aus denen sich eine Entwicklungsperspektive für das Palais am Festungsgraben ableiten lässt, wenn ja, welche und wenn nein, wann ist damit zu rechnen?

Zu 1.: Die Sanierungs- und Machbarkeitsstudie liegt inzwischen vor. Im Ergebnis sind unterschiedliche Nutzungsvarianten möglich. Die gegenwärtig kulturellen Nutzungen (Theater im Palais und Nebenflächen für Maxim-Gorki-Theater) bleiben in allen Szenarien erhalten. Folgende verschiedene Schwerpunktsetzungen sind in den Varianten berücksichtigt:

- Nutzung durch eine Mieterin/ einen Mieter, der alle Nicht-Kultur-Flächen für Büronutzung und zu repräsentativen Zwecken nutzt (Firmenrepräsentanz)
- Intensivierte Event- und/ oder Ausstellungsnutzung mit ergänzender Büronutzung im 2. Obergeschoss (OG),
- Mischnutzung.

Eine Entscheidung zugunsten einer der genannten Varianten konnte noch nicht getroffen werden. Diese ist von weiteren Prüfungen, insbesondere zur Art und Weise der Finanzierung und Umsetzung der Maßnahmen zur Beseitigung des Instandsetzungs- und Sanierungsstaus abhängig. Grundsätzlich ist ein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungskonzept umzusetzen, mit dem die nicht unerheblichen Sanierungskosten durch Mieteinnahmen refinanziert werden können (vgl. unter 2.).

2. Hat sich der aufgrund von Schätzungen der BIM GmbH auf rd. 9,5 Mio. € bezifferte Instandsetzungsrückstau bestätigt und in welcher Weise bzw. für welchen Zeitpunkt sind notwendige bauliche Maßnahmen in der Investitionsplanung des Landes abgebildet?

Zu 2.: Nach Mitteilung der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) ist mit einem erheblich höheren Investitionsbedarf zu rechnen, wenn eine umfassende Sanierung umgesetzt werden sollte. Um eine größere Kostensicherheit zu erhalten sind vertiefende Untersuchungen, insbesondere der kritischen Gewerke wie Tragwerk, Fassade und Haustechnik notwendig. Diese Untersuchungen laufen zurzeit. Bisher konnten die Kosten im Rahmen der Machbarkeitsstudie zunächst nur auf Grundlage von Baukostenindizes hochgerechnet werden.

Eine Abbildung der erforderlichen baulichen Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen in der Investitionsplanung des Landes erfolgt nicht, da sich das Grundstück mit dem Palais am Festungsgraben seit 01.01.2010 im Bestand des Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin (SILB) befindet. In der Regel werden bauliche Maßnahmen über die Mieteinnahmen im Sondervermögen finanziert. Ferner besteht die Möglichkeit, für den Abbau des Sanierungsstaus und zur Finanzierung der Herrichtungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Flächenoptimierungsprojekten Rücklagen im SILB zu bilden. Gegenwärtig werden die genannten Finanzierungsvarianten im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells des SILB geprüft.

3. Wie sind die aktuellen Mietparteien der Immobilie in die Erarbeitung eines Sanierungskonzepts eingebunden, insbesondere hinsichtlich des geplanten Zeitraums der notwendigen Sanierungsarbeiten und der angestrebten zukünftigen Nutzung?

Zu 3.: Die BIM GmbH hat mit den aktuellen Mietparteien des Gebäudes, insbesondere dem Theater im Palais und dem Maxim-Gorki-Theater, Mieter-Vermieter-Gespräche geführt und über die Zukunft des Standortes gesprochen. Diese Nutzungen des Gebäudes werden auch zukünftig erhalten. Sobald der Sanierungsumfang feststeht, werden umfangreiche Abstimmungsgespräche mit diesen beiden Mietern sowie mit den anderen Mietern erfolgen. Mit den übrigen Mietern hat die BIM GmbH noch keine grundsätzlichen Gespräche aufgenommen, weil der konkrete Sanierungsumfang und -zeitpunkt noch nicht feststeht. Über die laufenden Studien wurde diese gleichwohl informiert.

Berlin, den 29. Januar 2014

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Feb. 2014)