

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Jasenka Villbrandt (GRÜNE)

vom 23. Januar 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Januar 2015) und **Antwort**

Sachstand zum Umgang des Landes Berlin mit dem Rathaus Friedenau

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

1. Zu welchem Zeitpunkt wurde das Rathaus Friedenau aus dem Vermögen des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg in das Vermögen des SILB (Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin) bzw. dem Liegenschaftsfonds übertragen?

Zu 1.: Das mit dem Gebäude des ehemaligen Rathauses Friedenau bebaute Grundstück Niedstr. 1, 2 wurde dem Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zum 01.01.2013 mit Beschluss des Abgeordnetenhauses vom 12.12.2013, Drs. 17/1364, zugewiesen.

2. In welchem Zeitraum war der Liegenschaftsfonds für das Rathaus Friedenau zuständig bzw. wurde an einem Konzept zum Verkauf oder zur Vermietung an einen Dritten gearbeitet?

Zu 2.: Die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG (Liegenschaftsfonds) war zu keinem Zeitpunkt für das Rathaus zuständig. Als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung hat das Bezirksamte Tempelhof-Schöneberg Anfang 2011 entschieden, das Objekt Rathaus Friedenau aufzugeben. Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) und der Bezirk haben ein wirtschaftlich tragfähiges Nachnutzungskonzept entwickelt. Dieses sieht vor, in dem Gebäude das Finanzamt für Fahndung und Strafsachen (FA FuSt) unterzubringen und den bisher extern angemieteten Standort des Finanzamts abzumieten.

3. Seit wann ist die BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH) mit der Bewirtschaftung des Rathauses und durch wen beauftragt?

4. Seit wann ist die BIM mit der Vermietung an landeseigene Organisationseinheiten beauftragt und durch wen beauftragt worden?

5. Welche Nutzungs-/Mietverträge bestehen derzeit mit dem Bezirksamte Tempelhof-Schöneberg (Rückmietung)? Bitte folgende Kriterien angeben: Mietbeginn, Laufzeit/Kündigungsfrist, Mietgegenstand/Lage, Flächengröße, Nettokaltmiete/mtl., Betriebskosten/mtl., Auflagen zur Verkehrssicherheit, 2. Rettungsweg, etc. bei Veranstaltungen mit Publikum?

Zu 3., 4. und 5.: Das Gebäude des ehemaligen Rathauses Friedenau wird seit dem Zeitpunkt der Zuweisung des Grundstückes Niedstr. 1, 2 zum SILB (01.01.2013) von der BIM GmbH verwaltet. Gemäß der zwischen der BIM GmbH und dem Bezirk getroffenen Vereinbarungen erfolgt bis zum vollständigen Auszug des Bezirks die Bewirtschaftung des Rathauses weiterhin durch den Bezirk.

Die Vermietung des Objektes Niedstr. 1, 2 erfolgt durch die BIM GmbH im Rahmen des Gesetzes über die Errichtung eines Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin (SILB ErrichtungsG).

Mit dem Bezirksamte Tempelhof-Schöneberg besteht ein SILB-Mietvertrag für das Büro-/ Verwaltungsgebäude Niedstr. 1, 2. Mietbeginn war der 01.01.2013. Die Mietzeit endet zum 30.06.2015. Nach Ablauf der Festmietzeit verlängert sich das Mietverhältnis automatisch um sechs Monate mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten. Die Mietfläche umfasst rd. 10.545 m². Der Schlesien-/Spiegelsaal gehört nicht zum Mietgegenstand des Bezirks. Die monatliche Gesamtmiete beträgt 26.363 €. Die Betriebs- und Nebenkosten werden vom Mieter getragen. Der Bezirk ist berechtigt, zwischenzeitlich Teilflächen abzumieten. Als 2. Rettungsweg wird ein weiteres Treppenhaus im Gebäudeflügel des Schlesiensaals genutzt. Gesonderte Regelungen im Mietvertrag wurden dazu nicht getroffen. Die Verkehrssicherungspflicht für das gesamte Gebäude und die Freiflächen obliegt dem Mieter. Der Vermieter trägt die Verkehrssicherungspflicht für die Flächen, in denen er Baumaßnahmen durchführt.

6. Von wem und wann ist das Anmietungsinteresse des „Finanzamtes für Fahndung und Strafsachen Berlin“ im Rathaus Friedenau ausgegangen und wem gegenüber wurde sie geäußert?

Zu 6.: Der Bezirk, die BIM GmbH und das FA FuSt haben ein gemeinsames Nachnutzungskonzept für den Standort entwickelt. Der Hauptausschuss hat in seiner 59. Sitzung am 09.04.2014 das Nachnutzungs- und Flächenoptimierungsprojekt „Rathaus Friedenau“ zustimmend zur Kenntnis genommen und der zukünftigen Anmietung von Flächen im Gebäude des ehemaligen Rathauses Friedenau durch das FA FuSt zugestimmt (Rote Nr. 1417).

7. Waren bei den Sondierungsgesprächen zwischen der BIM und dem „Finanzamt für Fahndung und Strafsachen Berlin“ Bezirksamtsmitglieder oder andere Vertreter/innen des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg anwesend, wenn ja bei welchen und wann?

Zu 7.: Die Gespräche wurden zwischen der BIM GmbH und dem FA FuSt geführt. Bezirksamtsmitglieder oder andere Vertreterinnen und Vertreter des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg waren dabei nicht anwesend.

8. Welche mietvertraglichen oder nutzungsrelevanten Vereinbarungen wurden zwischen der BIM und dem „Finanzamt für Fahndung und Strafsachen Berlin“ getroffen? Bitte folgende Kriterien angeben: Mietbeginn, Laufzeit/Kündigungsfrist, Mietgegenstand/Lage, Flächengröße, Nettokaltmiete/mtl., Betriebskosten/mtl., Auflagen für Vermieter und Mieter, sonstige Vereinbarungen.

Zu 8.: Den Zeitpunkt des Mietbeginns und die einzelnen Konditionen des künftigen Mietverhältnisses hat der Hauptausschuss in seiner 59. Sitzung am 09.04.2014 (Rote Nr. 1417) beschlossen. Als Mietbeginn ist der 01.01.2017 vorgesehen. Bis zu diesem Zeitpunkt werden die Mietflächen von der BIM GmbH hergerichtet. Der Mietvertrag wird mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen werden. Die Mietfläche (Nettogrundfläche) wird ca. 12.025 m² umfassen. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt ab 2017 rd. 57.950 €, die Betriebskosten betragen ab 2017 rd. 30.880 €.

9. Welche Interessen bzw. welchen Standpunkt hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg zur zukünftigen Unterbringung der eigenen Bibliothek, zur Unterbringung des Tanzvereins Blau-Weiß-Silber und des Theater Morgensterns gegenüber dem Land Berlin bzw. der BIM vertreten? War das Bezirksamt interessiert, diese 3 Einrichtungen dauerhaft im Rathaus Friedenau belassen zu können?

Zu 9.: Die bisher von der Gerhart-Hauptmann-Bibliothek im Gebäude des ehemaligen Rathauses Friedenau genutzten Flächen waren von vornherein für das FA FuSt vorgesehen. Das Bezirksamt hat den Auszug der

Bibliothek bestätigt. Unabhängig davon prüft das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg gegenwärtig eine Neuausrichtung seiner Bibliotheksstruktur. Hiervon ist auch die Bibliothek betroffen, für die vorgesehen ist, sie weiterhin im Ortsteil Friedenau unterzubringen. Der Bezirk erwägt auch den Einsatz eines Bücherbusses. Die entsprechenden Prüfungen sind beim Bezirksamt noch nicht abgeschlossen.

Eine Weiternutzung des Schlesien-/ Spiegelsaals durch das Theater Morgenstern und den Tanzverein Blau-Weiß-Silber wurde im Konzept für eine landeseigene Nachnutzung des Gebäudes des ehemaligen Rathauses durch das FA FuSt nicht ausgeschlossen, soweit sie mit dem Belangen des FA FuSt vereinbar ist.

10. Zu welchem Zeitpunkt müssen die vorgenannten Nutzer (Bibliothek, Tanzverein, Theater) das Rathaus Friedenau räumen und den Besitz jeweils übergeben?

Zu 10.: Nach Mitteilung des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg wird die Gerhard-Hauptmann-Bibliothek Ende 2015 das ehemalige Rathausgebäude gemeinsam mit den letzten bezirklichen Verwaltungseinheiten verlassen. Zur Weiternutzung des ehemaligen Rathausgebäudes durch das Theater und den Tanzvereins wurden noch keine abschließenden Entscheidungen getroffen.

11. Welche Unterstützungsmöglichkeiten zur zukünftigen Unterbringung dieser 3 Nutzer hat der Senat von Berlin zusammen mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ergriffen bzw. welche Unterbringungsmöglichkeiten sieht der Senat bzw. das Bezirksamt jeweils für die 3 Nutzer (Bibliothek, Tanzverein, Theater)?

Zu 11.: Bezüglich der bezirklichen Überlegungen zur Unterbringung der Bibliothek wird auf die Antwort zur Frage 9 verwiesen. Eine mögliche Weiternutzung des ehemaligen Rathausgebäudes (Schlesiensaal) durch den Tanzverein und das Theater wird derzeit in Rücksprache mit dem FA FuSt geprüft. Für den Fall, dass aufgrund der Nutzungserfordernisse des FA FuSt der Schlesiensaal nicht weiter dem Theater zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden kann, hat das Bezirksamt bereits mit Freien Trägern, einer Kirchengemeinde sowie einem größeren Theaterensemble Kontakt aufgenommen, um zu klären, ob Möglichkeiten der Kooperation bestehen bzw. freie Raumkapazitäten zur Verfügung gestellt werden könnten. Der Senat hat ferner die BIM GmbH beauftragt, nach Flächenalternativen sowohl im eigenen Portfolio als auch im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds zu suchen. Auch die Senatskanzlei – Kulturelle Angelegenheiten – hat geprüft, inwieweit Standorte der Kultureinrichtungen für eine gemeinsame Nutzung mit dem Theater entwickelt werden könnten.

12. Welche baulichen Maßnahmen müssen für das „Finanzamt für Fahndung und Strafsachen Berlin“ im Rathaus Friedenau umgesetzt werden und mit welchen Gesamtkosten wird dabei kalkuliert? Welche Maßnahmen werden insbesondere für Flucht- und Rettungswege und weiteren Zugängen zum Rathaus Friedenau bis zu welchem Zeitpunkt getroffen?

Zu 12.: Die baulichen Maßnahmen umfassen die Anpassungen des Flächenzuschnitts für das FA FuSt, die Herstellung der für die Nutzung erforderlichen Raumqualitäten, die Ertüchtigung der vorhandenen Brandschutzmaßnahmen sowie Bauwerksunterhaltungsmaßnahmen für das Gesamtgebäude (vorrangig an Außenhülle und Dach). Neben der Errichtung eines zusätzlichen Außenaufzugs im Innenhof sind im gesamten Dienstgebäude Treppenlifte zur Überwindung der Niveauunterschiede vorgesehen. In den Kosten sind auch Maßnahmen für die erforderliche Außen- und Innensicherung des Gebäudes berücksichtigt. Die geschätzten Baukosten betragen rd. 8,4 Mio. € zzgl. rd. 670.000 € für Umzugs- und umzugsbedingte Folgekosten (Rote Nr. 1417). Um eine Nutzung des Schlesiensaals durch Dritte zu ermöglichen, muss dieser baulich und organisatorisch vollständig vom Mietbereich des FA FuSt abgetrennt werden. Die Erschließung des Saals muss derart angepasst werden, dass der Hauptzugang über ein Nebentreppenhaus erfolgt. Darüber hinaus muss ein zusätzlicher 2. Rettungsweg geschaffen werden. Die Maßnahmen würden im Rahmen der Baumaßnahme in 2016 umgesetzt werden.

13. Welche Vereinbarungen wurden in Bezug auf die Versorgung mit Parkplätzen und die Unterbringung des Betriebsfuhrparks des „Finanzamtes für Fahndung und Strafsachen Berlin“ mit dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg bzw. der BIM getroffen? Durch wen war das Bezirksamt dabei vertreten? Welche und wie viele Stellplätze (bitte den konkreten Ort beschreiben) werden künftig vom „Finanzamt für Fahndung und Strafsachen Berlin“ am Rathaus Friedenau in Anspruch genommen?

Zu 13.: Das Nutzungskonzept/Anforderungsprofil des FA FuSt sieht die Einrichtung von 13 Stellplätzen vor (Rote Nr. 1417). Die Dienstfahrzeuge des FA FuSt sollen im Hof des ehemaligen Rathauses Friedenau untergebracht werden. Da die Anlieferung von großen Liefermengen nicht über den Hof erfolgen kann, hat das Bezirksamt angeboten, die Einrichtung von Dauerstellplätzen zu prüfen. Hierbei handelt es sich um eine Be- und Entladezone (ca. vier Stellplätze) vor der ehemaligen Bank in der Hauptstraße. Die BIM GmbH hat hierzu Gespräche mit der Service-Einheit Facility Management des Bezirksamtes geführt.

14. Wurden mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg Vereinbarungen bezüglich der Schließung der Lauterbachstraße im Bereich des Rathausplatzes getroffen? Wenn ja, wie lautet die Vereinbarung, durch wen wurde das Bezirksamt vertreten und welche Gründe waren für diese Vereinbarung maßgeblich?

Zu 14.: Nach Angaben des Bezirks plant dieser im Zuge des Bauvorhabens „Umgestaltung des Breslauer Platzes“, die Lauterstraße zwischen Niedstraße und Rheinstraße für den Durchgangsverkehr zu schließen. Eine komplette Schließung der Lauterstraße habe das Bezirksamt nicht vorgesehen, da diese für die Erschließung der Häuser Lauterstraße Nr. 14-18, für die An- und Abfahrt der Fahrzeuge des Wochenmarktes sowie für den Radverkehr derzeit und auch künftig benötigt werde.

Nach Mitteilung des Bezirksamtes erstreckt sich die Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt auf den Lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Rheinstraße/Lauterstraße. Diesbezüglich hätten in der Vergangenheit fachliche Abstimmungen zwischen dem Bezirk und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bzw. der ihr nachgeordneten Sonderbehörde Verkehrslenkung Berlin (VLB), stattgefunden. Seitens des Bezirks haben daran Beschäftigte der Verwaltung bzw. der beauftragten Ingenieurbüros teilgenommen. Eine eventuelle „Vereinbarung“ zwischen Senat und Bezirksamt liegt nicht vor.

15. Wurden Vereinbarungen bezüglich des Abbaus der Ampelanlage an der Lauterbachstraße/Ecke Rheinstraße getroffen? Wenn ja, bitte den Wortlaut der Vereinbarung wiedergeben.

Zu 15.: Aus der Stellungnahme des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg geht hervor, dass eine „Vereinbarung“ bezüglich der Ampelanlage an der Lauterstraße nicht vorliegt. Das Bezirksamt hat hierzu mitgeteilt, dass es für den Teilrückbau der Lichtsignalanlage Rheinstraße/Lauterstraße einer verkehrsbehördlichen Anordnung durch die Verkehrslenkung Berlin (VLB) und nachfolgend einer Beauftragung des Managers der Lichtsignalanlagen im Land Berlin (derzeit: Alliander GmbH) durch das Bezirksamt für die entsprechenden Planungs- und Bauleistungen bedarf. Eine Anordnung sei durch die VLB nicht erteilt worden. Eine Beauftragung der Alliander GmbH sei seitens des Bezirksamtes bisher nicht erfolgt.

Berlin, den 5. Februar 2015

In Vertretung

Klaus Feiler
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Feb. 2015)