

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Ulrike Schielke-Ziesing, Wolfgang Wiehle, Bernd Schattner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der AfD
– Drucksache 20/508 –**

Umzug des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz wegen Sanierung

Vorbemerkung der Fragesteller

Wie die „Berliner Zeitung“ berichtet (<https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/sanierung-wirtschaftsministerium-bekommt-ersatzquartier-fuer-240-millionen-euro-li.188386?pid=true>), plant die Bundesregierung, den Standort des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) in der Scharnhorststraße (Berlin-Mitte) zu sanieren. Dies erfordere den kompletten Leerzug der Gebäudeteile A bis C, die bislang 282 Arbeitsplätze beherbergen, inklusive der Leitung des Bundesministeriums.

Mit der Anmietung des Ausweichquartiers in der Chausseestraße (Berlin-Mitte) werde auch gleichzeitig der Unterbringungsbedarf von weiteren rund 400 Arbeitsplätzen gedeckt (ebd.), um die das Bundesministerium aufwachsen sollte.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat bei der Objektsuche in einem sogenannten Erkundungsverfahren nur die Unterkunft in der Chausseestraße ermitteln können. Die Anmietung soll von 2024 bis 2038 (15 Jahre) für insgesamt 240 Mio. Euro erfolgen. Die Miete pro Quadratmeter beträgt 45 Euro und erhöht sich alle zwölf Monate um 1,8 Prozent (Antwort der Bundesregierung auf die Schriftliche Frage 47 auf Bundestagsdrucksache 20/9).

1. Besteht für die Beschäftigten des BMWK eine Präsenzpflcht?

Wenn nein, in welchem Umfang können diese mobil bzw. im Homeoffice arbeiten, bzw. ist künftig eine Präsenzpflcht geplant?

Im Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) besteht aktuell entsprechend den geltenden Corona-Regelungen (§ 28b Absatz 4 des Infektionsschutzgesetzes) keine Präsenzpflcht.

Unabhängig von den derzeitigen Corona-Sonderregelungen sieht die geltende Dienstvereinbarung vor, dass bestimmte Beschäftigtengruppen aus sozialen Gründen Telearbeit in Höhe von 50 Prozent ihrer Arbeitszeit beantragen kön-

nen. Die übrigen Beschäftigten können an zwölf Tagen und ab dem 60. Lebensjahr an 24 Tagen im Jahr aus persönlichen Gründen mobil arbeiten.

Gegenwärtig wird im BMWK über eine neue Dienstvereinbarung zu Arbeitszeit und -ort verhandelt. Wie eine künftige Regelung zum mobilen Arbeiten bzw. zur Präsenzpflcht aussehen wird, ist derzeit noch nicht absehbar.

2. Was und in welchem finanziellen Umfang wurde im Objekt Scharnhorststraße seit 2010 saniert (bitte nach Jahren, Sanierungsmaßnahme und Ausgaben getrennt auflisten)?

Die Herrichtung der von 1905 bis 1910 erbauten ehemaligen Kaiser-Wilhelm-Akademie als Bundesministerium erfolgte in zwei Bauabschnitten von 1994 bis 2000. Die Gebäude A bis F sind in der Denkmalliste Berlin als Gesamtanlage eingetragen. Im Rahmen der regelmäßigen Prüfungen gemäß Betriebsverordnung Berlin wurden Mängel an der Gesamtliegenschaft Scharnhorststraße festgestellt, die sukzessive beseitigt werden. Diese betreffen vorrangig Maßnahmen zur nachträglichen Kellerabdichtung, Brandschutzmaßnahmen sowie Dach- und Fassadensanierungen.

Die Bauarbeiten wurden in den Gebäudeteilen A bis G in den Jahren 2009 und folgenden parallel zum laufenden Dienstbetrieb durchgeführt und sollen mit der geplanten Sanierungsmaßnahme der Gebäudeteile A bis C abgeschlossen werden. Vordringliche Maßnahmen wurden jeweils vorgezogen umgesetzt.

Maßnahmenzeichnung	Bauzeit	Bruttokosten
Kellerabdichtung Gebäude A bis D	2009 bis 2017	6 900 000 Euro
Dach- und Fassadensanierung Gebäude D	2010 bis 2011	690 000 Euro
Fassadensanierung (Invalidenhäuser) Gebäude E und F	2015 bis 2016	1 190 000 Euro
Sanierung Brandschutzklappen Gebäude A bis D	2010 bis 2011	660 000 Euro
Brandschutzsanierung Gebäude G	2012 bis 2015	5 620 000 Euro
Dach- und Brandschutzsanierung Gebäude D	2017 bis 2022	19 280 000 Euro

Zudem wurden Maßnahmen zur Erneuerung der baulichen und technischen Anlagen, die nach Ablauf ihrer technischen Lebensdauer ersetzt werden müssen, durchgeführt.

3. Warum ist eine Sanierung des Objektes Scharnhorststraße bereits 2024 in dem genannten Umfang notwendig?

Im Rahmen der regelmäßigen Prüfungen gemäß Betriebsverordnung Berlin wurden brandschutztechnische Mängel und Schadstoffe an der Gesamtliegenschaft Scharnhorststraße festgestellt, die sukzessive beseitigt werden. Zudem werden Modernisierungsmaßnahmen u. a. im Bereich der Barrierefreiheit durchgeführt.

4. Gibt es für das Objekt Scharnhorststraße Regressansprüche aus den vormaligen Sanierungsmaßnahmen (wenn ja, bitte tabellarisch nach finanziellem Umfang, konkreter Maßnahme bzw. Gewerk, Aussicht des Anspruches auf Erfolg auflisten)?

Gegen den Generalplaner wurden im Verantwortungsbereich des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR) Regressansprüche gestellt, die mit einem abschließenden Vergleich beendet wurden.

5. Welche Sanierungsmaßnahmen sind in welchem Zeitraum und in welchem finanziellen Umfang für das Objekt Scharnhorststraße vorgesehen (bitte nach Jahren, Sanierungsmaßnahme und Ausgaben getrennt auflisten)?

In den Gebäudeteilen A bis C der Scharnhorststraße 34-37 sind Sanierungsarbeiten in den Bereichen Brandschutz, Schadstoffe sowie Modernisierungsmaßnahmen (u. a. in den Bereichen der Barrierefreiheit und Medien- und Informationstechnik) erforderlich.

Die Arbeiten befinden sich derzeit noch in der Planung durch das BBR. Aktuell wird mit einer Bauzeit von circa vier Jahren bei einem Baubeginn ab dem dritten Quartal 2024 gerechnet.

Die seitens des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) für diese Baumaßnahme anerkannten Gesamtmittel belaufen sich gemäß dem aktuellen Planungsstand auf 44 091 000 Euro.

6. Aus welchen Förderprogrammen des Bundes werden ggf. Mittel für die Sanierung des Objektes Scharnhorststraße bereitgestellt (bitte nach Förderprogramm, Jahr, Höhe und Art der Zuwendung auflisten)?

Für eine Sanierung mit den aktuell geplanten Maßnahmen sind keine Mittel aus Förderprogrammen vorgesehen.

7. In welchem finanziellen Umfang verbleiben laufende Ausgaben (z. B. Miete, Betriebskosten u. Ä.) für das Objekt Scharnhorststraße während der Sanierungsphase bzw. der 15-jährigen Nutzung des Objektes Chausseestraße (bitte nach Jahren und Art der Ausgabe auflisten)?

Für die Dauer der Sanierungsarbeiten und der damit verbundenen Nichtnutzung der Bauteile A bis C entstehen dem BMWK für diese Bauteile keine Miet- und Betriebskosten. Nach Beendigung der Sanierungsarbeiten und erfolgtem Rückumzug in das Objekt Scharnhorststraße besteht grundsätzlich die Möglichkeit, vorhandene Überkapazitäten an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur Vermietung an andere Behörden zurückzugeben.

8. Ist mit der Sanierung des Objektes Scharnhorststraße ein Aufwuchs an Bürofläche verbunden?

Wenn nein, wo sollen die etwa 400 Beschäftigten, um die das Bundesministerium aufwachsen sollte, nach Ablauf der 15-jährigen Mietzeit des Objektes Chausseestraße untergebracht werden, oder ist vorgesehen, dieses Objekt dauerhaft zu nutzen (vgl. Vorbemerkung der Fragesteller)?

Die Gebäude werden eins zu eins saniert, so dass es keinen Aufwuchs an Bürofläche gibt. Ziel ist es dennoch, langfristig externe Anmietungen zu vermeiden und an den Standorten durch Nachverdichtungen und Ergänzungsbauten Mietkosten einzusparen. Das BMWK hat beim BMF zusätzlichen Raumbedarf angemeldet. Die BImA prüft in diesem Zusammenhang u. a. die Optionen, auf dem Grundstück der Scharnhorststraße 30 (Außenparkplatz) einen Neubau zu errichten oder eine Verdichtung auf der Hauptliegenschaft durchzuführen. Eine konkrete Planung oder gar abschließende Entscheidungen hierzu gibt es noch nicht. Darüber hinaus kann derzeit noch keine verlässliche Aussage zu einem Bedarf ab 2039 getroffen werden.

9. Warum werden die Gebäudeteile A bis C gleichzeitig komplett leer gezogen und nicht die Variante gewählt, einen Gebäudeteil nach dem anderen zu sanieren und insoweit eine Vielzahl von Beschäftigten vor Ort zu belassen (vgl. Vorbemerkung der Fragesteller)?

Bei den Gebäudeteilen A, B und C handelt es sich um den straßenseitigen Gebäudeteil (Gebäude A) und die beiden kleineren Verbindungsflügel (Gebäude B und C), in dem der Minister- und Leitungsbereich untergebracht ist. Sowohl Nutzung, Sicherheitsbereich und -technik als auch die sonstige technische Gebäudeausrüstung sind über die Bauteile A, B und C übergreifend organisiert.

Da während der Baudurchführung die kompletten Sanitärbereiche und die Be- und Entlüftung für diesen Bereich entfallen und die sicherheitsrelevanten technischen Anlagen im gesamten Nutzungsbereich stark beeinträchtigt wären, ist eine Durchführung in Teilabschnitten unter Fortführung des Dienstbetriebes, wie dies bei den bisher umgesetzten Sanierungsarbeiten organisiert wurde, für die Arbeiten in den Gebäudeteilen A, B, C nicht möglich.

10. Wann und von wem wurde die Spezifikation bzw. Ausschreibung für die Suche nach einer neuen Liegenschaft vorbereitet (bitte zudem die Prämissen der Spezifikation auflisten)?
11. War die Suche der BImA im Rahmen des „Erkundungsverfahrens“ (vgl. Vorbemerkung der Fragesteller) nur darauf ausgerichtet, eine zentrumsnahe Liegenschaft zu finden?
Wenn ja, warum?
12. Wenn Frage 11 bejaht wurde, warum wurde nicht alternativ nach einem preiswerteren, nicht zentral gelegenen Standort bzw. für die Bundesministeriumsspitze nach einem zentral gelegenen und für die anderen Arbeitsbereiche nach einer dezentralen Lösung gesucht?

Die Fragen 10 bis 12 werden gemeinsam beantwortet.

Eine Unterbringung sollte (wenn möglich) in der Nähe von Parlament und Regierungsviertel sowie insbesondere zu den bestehenden drei Liegenschaften des BMWK in Berlin erfolgen. Eine entfernte Unterbringung würde zu erheblichen Reibungsverlusten in der Zusammenarbeit führen. Neben Abstimmungsbedarf sind dies Fahrtzeiten, kurzfristige Anforderungen und Begleitungen der Leitung etc.

Die Räume sollten je nach Nutzungsart (Büro, Besprechung etc.) den Anforderungen der Technischen Regeln für Arbeitsstätten und der Barrierefreiheit entsprechen. Aufgrund der zunehmenden Anforderungen an die Telekommunikations- und Datennetze wurde eine zeitgemäße Ausstattung gefordert.

Gemäß einer Stellungnahme der BImA zur Marktlage auf dem Immobilienmarkt in Berlin vom 3. Februar 2020 ist der aktuelle „Büroflächenmarkt derzeit sehr übersichtlich.“

Die BImA ist nach einer Markterkundung mit dem Suchradius mit Nähe zum parlamentarischen Raum zu dem Ergebnis gelangt, dass nur das Gebäude in der Chausseestraße geeignet ist. Alternative Standorte standen dem BMWK somit nicht zur Verfügung. Die Immobilie in der Chausseestraße bildet den Bedarf des BMWK in räumlicher und funktionaler Sicht am besten ab, um so eine effektive Zusammenarbeit im BMWK in der Nähe des Hauptstandorts Scharnhorststraße zu ermöglichen.

13. Liegen hierzu (vgl. Vorfragen) entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnungen vor?

Wenn ja, mit welchem Ergebnis (Ergebnisse bitte zusammenfassen)?

Es wurde im Rahmen des Erkundungsverfahrens lediglich ein Objekt gefunden, in dem alle Anforderungskriterien (Fläche, Lage, Verfügbarkeit) abgebildet werden konnten. Ein Vergleich mit anderen Objekten war daher nicht möglich.

14. Was rechtfertigt die Anmietung des Objektes Chausseestraße für einen Zeitraum von 15 Jahren (vgl. Vorbemerkung der Fragesteller)?

Im Rahmen der Betrachtung aller Liegenschaften in Berlin lässt sich feststellen, dass aufgrund von durchzuführenden Maßnahmen in den Bestandsliegenschaften, Mietvertragslaufzeiten etc. ein Raumbedarf über den Zeitraum von 15 Jahren gegeben ist. Bei einem Vertragsabschluss mit einer Laufzeit von zehn Jahren und einer Verlängerungsoption von fünf Jahren wäre über die Laufzeit von 15 Jahren mit höheren Mietkosten zu rechnen.

Da nicht das BMWK, sondern die BImA Hauptmieter ist, kann diese zudem auf Veränderungen des Raumbedarfs etwa durch veränderte Ressortzuschnitte in der Zukunft flexibel reagieren und ggf. freiwerdende Flächen an andere Bundesbehörden vermieten.

Zur weiteren Beantwortung siehe auch die Antwort zu Frage 8.

15. Wie hoch ist in etwa der Verkehrswert des Objektes Chausseestraße?

Der Verkehrswert ist nicht bekannt.

16. Wer ist der Eigentümer des Objektes Chausseestraße, und wo hat er seinen Sitz?

Eigentümerin ist die CH23 Berlin Real Estate SARL mit Sitz in Luxemburg.

17. Wer ist der Vermieter des Objektes Chausseestraße, und wo hat er seinen Sitz?

Eigentümerin und Vermieterin sind identisch.

18. Stand das Grundstück Chausseestraße unmittelbar oder mittelbar im Eigentum des Bundes oder des Landes Berlin?

Das Grundstück stand weder unmittelbar noch mittelbar im Eigentum des Bundes. Ob das Eigentum in unmittelbarem oder mittelbarem Eigentum des Landes Berlin stand, ist nicht bekannt.

19. Wurden für das Objekt Chausseestraße nach Kenntnis der Bundesregierung seit 2015 Fördermittel des Bundes oder des Landes Berlin gewährt?

Wenn ja, wofür?

Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor.

20. Wie viele Quadratmeter Bürofläche wurden mit dem Objekt Chausseestraße angemietet?

Gemäß Mietvertrag wurden 21 375,05 Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF) angemietet.

21. Wann wurde der Mietvertrag für das Objekt Chausseestraße unterzeichnet, und wer war von der Hausleitung des damaligen Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) in diesen Prozess einbezogen?

Der Mietvertrag wurde am 1. November 2021 von der BImA und am 5. November 2021 von der Vermieterin unterschrieben. Von Seiten der Hausleitung des damaligen Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie haben Bundesminister Peter Altmaier sowie Staatssekretärin Claudia Dörr-Voß die Anmietung des Objekts Chausseestraße entschieden.

22. Wer war noch und in welcher Form in die Vertragsanbahnung für die Anmietung des Objektes Chausseestraße eingebunden?

Die Anmietung erfolgte entsprechend den Vorgaben der RBBau (Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes) im Rahmen des Einheitlichen Liegenschaftsmanagements Bund (ELM) durch die BImA.

Bei der durch die BImA durchgeführten Marktabfrage wurde das Objekt durch BNP Paribas Real Estate vorgestellt.

Darüber hinaus wurden die Verhandlungen nur mit dem Eigentümer unter Einbindung des BMWK (Definition der Ausstattungsmerkmale) geführt.

23. Wie hoch ist die Maklerprovision für das Objekt Chausseestraße, und wer hat diese zu zahlen?

Weder BMWK noch BImA haben eine Provision gezahlt.

24. Ergeben sich aus dem Mietvertrag für das Objekt Chausseestraße weitere nebenvertragliche Pflichten, z. B. für den Rückbau (wenn ja, bitte auflisten)?

Der Mietvertrag enthält die allgemein üblichen Nebenpflichten eines gewerblichen Mieters. Rückbauverpflichtungen bestehen nur, sofern der Mieter nach Mietbeginn Um- und Einbauten vorgenommen hat.

25. Handelt es sich bei der genannten Miete von 45 Euro je Quadratmeter (vgl. Vorbemerkung der Fragesteller) einschließlich der jährlichen Steigerung um Brutto- oder Nettoangaben, und wie hoch sind in diesem Zusammenhang die voraussichtlichen Ausgaben über die gesamte Vertragslaufzeit – sowohl in der Gesamtsumme als auch heruntergerechnet auf den Quadratmeter je Monat?

Es handelt sich um Nettoangaben (Miete ohne Nebenkosten).

Über die Gesamtlaufzeit ergibt sich eine Miete von 196 750 517,16 Euro.

Im Durchschnitt ergibt sich eine Miete von 51,14 Euro pro Quadratmeter je Monat.

