

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 25.05.2023

1. Gegenstand der Vorlage:

Abschlussinformation zum Ersuchen der BVV, Ds-Nr. 0431/IX aus der 13. BVV vom 25.08.2022, Konzept zur Nutzung landeseigenen Immobilien statt Mietobjekte

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Dem Ersuchen der BVV kann nur teilweise gefolgt werden.

Zum Berichtszeitraum sind die bezirkseigenen Immobilien, die für eine Nutzung als Verwaltungsgebäude bautechnisch und haustechnisch ertüchtigt sind, vollumfänglich ausgelastet. Unberücksichtigte Flächenpotentiale bestehen nicht.

Eine Mehrfachnutzung der Räume wird vom Bezirksamt hierbei grundsätzlich angestrebt. Die modernen Arbeitsplatzmodelle, wie mobile Telearbeit (mTA) und alternierende Telearbeit (atTA), werden grundsätzlich im Bezirksamt von den Dienstkräften gut angenommen und bieten die Voraussetzungen dafür, dass sich nicht alle Mitarbeitenden zeitgleich an stellenkonkret zugeordneten Büroarbeitsplätzen befinden müssen. Demgegenüber lassen die IT-seitigen Voraussetzungen im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf aber eine Mehrfachnutzung, d.h. Nutzung eines Arbeitsplatzes beim Arbeiten an einem anderen Ort und unter Nutzung aller Fachanwendungen („Berlin-PC“), leider noch nicht vollumfänglich zu. Eine Voraussetzung dafür sind die Inbetriebnahme einer sog. Virtuellen Desktop Infrastruktur (VDI), einschließlich *active directory*, sowie die Beschaffung und Inbetriebnahme aller damit in Zusammenhang stehenden arbeitsplatzbezogenen technischen Einzelkomponenten sowie deren Finanzierung. Die Prüfung des erarbeiteten technischen Konzeptes erfolgt durch SenInnDS. Auf dieser Grundlage ist anschließend landesseitig über die Finanzierung zu entscheiden. Die Herstellung der technischen Voraussetzungen ist derzeit für 2023/24 und Restarbeiten in 2025 avisiert.

Das Bezirksamt ist ebenfalls grundsätzlich bestrebt, bezirkseigene Immobilien zu nutzen. Gegenwärtig wird eine bereits seit einem längeren Zeitraum leerstehende und nicht genutzte bezirkliche Immobilie (Premnitzer Straße 4) als Bürodienstgebäude ertüchtigt. Diese wird zunächst als Interimsstandort für den Auszug eines großen Anteils der Dienstkräfte (DK) während der Sanierung des Alten Rathaus Helene-Weigel-Platz 8

genutzt werden. Im Anschluss an die Sanierung und Rückzug der Dienstkräfte in den Helene-Weigel-Platz 8 wird das Gebäude als weiterer bezirkseigener Verwaltungsstandort zur Verfügung stehen. Hieraus könnte sich dann die Option einer Entmietung bzw. Aufgabe eines Mietobjektes ergeben, sofern kein zusätzlicher Bedarf eintritt. Die Flächenbedarfe der Abteilungen und Organisationseinheiten steigen gegenwärtig in erheblichem Umfang an, so dass die Entscheidung für eine Entmietung zu gegebener Zeit erneut auf den Prüfstand gebracht werden muss.

Des Weiteren befinden sich im bezirklichen Finanzvermögen weitere bezirkseigenen Immobilien, die allerdings für eine Ertüchtigung als Verwaltungsstandort erhebliche Investitionen und somit hohe Investitionskosten teils im siebenstelligen Bereich erfordern. Die Finanzierung kann der Bezirk nicht alleine und nicht kurzfristig ermöglichen, sondern muss in der mittelfristigen Finanzplanung des Land Berlins unter längeren Realisierungszeiträumen veranschlagt werden.

Die Fragestellung, in welcher Größenordnung und an welchen Standorten der Ankauf von Flächen und Gebäuden als sinnvoll erachtet werden, kann zum Berichtszeitraum nicht belastbar beantwortet werden. Hierbei spielen neben der i.d.R. nicht vorhandenen IT-Anbindung an das Berliner Landesnetz (Bela) auch die Frage bezüglich der mittel- und langfristigen Aufgabenzuwächse, sowohl quantitativer als auch qualitativer Art, für die Bezirke eine Rolle. Die Aufgaben zur Daseinsvorsorge sind regelmäßig auch auf eine bestimmte bezirkliche Region ausgerichtet.

Durch das Land Berlin ist es geplant, strategische Grundstücksreserven zu bilden. Ob der Bezirk zu gegebener Zeit davon partizipieren kann und ob unter den derzeitigen finanziellen Belastungen überhaupt in ausreichendem Maße finanzielle Mittel zur Verfügung stehen, kann derzeit nicht beurteilt werden. Darüber hinaus wäre es grundsätzlich möglich, Grundstückskäufe im Rahmen der Investitionsplanung des Bezirkes abzusichern. Allerdings stehen auch hier nur begrenzte Mittel zur Verfügung.

Im Übrigen ist anzumerken, dass sämtliche Anmietungen bzw. Ankäufe immer unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) stehen. Hierbei muss SenFin im ersten Schritt auch jeweils den Bedarf an zusätzlichen Flächenbedarfen bestätigen.

Grundsätzlich prüft das Bezirksamt immer auch die Anmietung von landeseigenen Flächen. Es handelt sich dabei vorrangig um die Anmietung landeseigener Immobilien, deren Ertüchtigung entsprechend der bezirklichen Anforderungen durch die BIM erfolgt. Die zu zahlende Miete entsprechend dem Vermieter-Mieter-Modell würde einer ansonsten hohen finanziellen Belastung bei einem Erwerb durch den Bezirk gegenüberstehen.

Zum Berichtszeitraum stellt sich das Verhältnis der angemieteten Flächen gegenüber der im Eigentum befindlichen Flächen für die Verwaltung im Kapitel 3306 wie folgt dar:

| <u>Jahr 2021</u> | <u>Fläche /qm</u> | <u>Kosten/Erträge / Mio.€ / a</u> |
|--------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Eigene Bürodienstflächen | 39.519 | 4,3 |
| Büroflächen gemietet | 18.265 | 3,5 |

Es sprechen viele Argumente für diese „gesunde Mischung“ aus Gebäuden im Eigentum und angemieteten Flächen. Die Stabilität und wirtschaftliche Unabhängigkeit, die Eigentum verschafft, setzt voraus, dass regelmäßig hohe Aufwendungen für Unterhalt und Investitionen getätigt werden, die wiederum – der Haushaltsgesetzgebung geschuldet – nur mittel- bis langfristige Reaktionszeiten zulassen, während Anmietungen eher kurzfristig, also bei sprunghaft steigendem und zeitlich befristetem Bedarf, geeignet sind.

Nadja Zivkovic
Stellvertretende
Bezirksbürgermeisterin

Dr. Torsten Kühne
Bezirksstadtrat Schule, Sport, Weiterbildung,
Kultur und Facility Management