

## 15. Wahlperiode

### Kleine Anfrage

#### der Abgeordneten Felicitas Kubala (Bündnis 90/ Die Grünen)

vom 11. Mai 2004 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Mai 2004) und **Antwort**

#### **BIM BAM BUM – Missklang oder Einklang beim Facility Management des Landes Berlin?**

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

1.: Welche Gebäude verwaltet die Berliner Immobilienmanagement (BIM) GmbH zur Zeit?

Zu 1.: Die BIM GmbH verwaltet gegenwärtig die aus der Anlage zum Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin (SILB Errichtungsg) vom 04.12.2002 in der Fassung des Ersten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über die Errichtung eines Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin vom 07.04.2004 ersichtlichen landeseigenen Objekte. Weiter verwaltet die BIM GmbH das Gelände des ehemaligen Krankenhauses Moabit in der Turmstr. 21 und das Grundstück Straßburger Str. 56 in Berlin-Pankow. Beide Objekte wurden dem Sondervermögen mit Wirkung zum 01.01.2004 durch Beschluss des Abgeordnetenhauses zugewiesen. Weiterhin werden die in der Anlage zum Geschäftsbesorgungsvertrag vom 15.09.2003 benannten fremd angemieteten Gebäude von der BIM GmbH betreut.

1.1.: Sollen weitere Gebäude hinzukommen? Wenn ja, wann und welche?

Zu 1.1.: Die BIM GmbH wird für das Grundstück Thiemannstraße 1 (Unterbringung des Finanzamtes Neukölln) ab 01.11.2004 und für das Grundstück Flottenstraße 28-42 (Unterbringung des ehemaligen Landesschulamtes) ab dem 01.07.2004 die Verwaltung übernehmen.

Nach dem Beschluss des Abgeordnetenhauses vom 31.10.2002 soll das unter Pkt. 1 dargestellte Startportfolio „schrittweise bis zum Anfang des Jahres 2005 auf alle geeigneten Gebäude des Landes Berlin erweitert“ werden.

Gegenwärtig werden weitere Gebäudetranchen hinsichtlich dieser Eignung geprüft. Dazu gehören die Gebäude der zentral verwalteten Schulen, die Dienstgebäude

der Polizei und Feuerwehr und die Gebäude der Senatsverwaltung für Justiz.

2.: Wie viele Beschäftigte hat die BIM GmbH zur Zeit?

Zu 2.: Die BIM GmbH beschäftigt gegenwärtig 32 Personen.

2.1.: Sollen weitere Beschäftigte hinzukommen? Wenn ja, wann und wie viele?

Zu 2.1.: Mit der Übernahme weiterer Gebäudetranchen werden auch neue Mitarbeiter bei der BIM GmbH beschäftigt. Dies ist jedoch von Zeitpunkt und Umfang der Übernahme weiterer Gebäudetranchen abhängig.

3.: Wie viele Mitarbeiter/innen der BIM sind  
a) vor ihrer Tätigkeit für die BIM GmbH Beschäftigte des Landes Berlin gewesen oder  
b) für die Tätigkeit in der BIM GmbH neu eingestellt worden?

Zu 3.: a) rund 46 %  
b) rund 54 %.

4.: Wie werden Führungspersonal und Beschäftigte der BIM vergütet? (bitte einzeln auflisten)

Zu 4.: Die Vergütung bei der BIM GmbH gliedert sich grundsätzlich in einen festen und einen variablen Anteil. Bezüglich des variablen Anteils wurden mit den Beschäftigten Zielvereinbarungen abgeschlossen. Der variable Anteil für das Führungspersonal liegt zwischen 10% und 26%.

5.: Welche vertraglichen Vereinbarungen und Konzepte gibt es zwischen Senat und der BIM GmbH, damit diese

- a) eigeninitiativ die Verminderung der von ihr verwalteten Büro- und Nutzungsflächen betreibt? und
- b) Möglichkeiten zu Einsparungen von Bewirtschaftungskosten im Bereich Energie, Wasser und Abfall vorschlägt und umsetzt?

Zu 5.: a) und b): Hinsichtlich dieser Frage wird auf den Beschluss des Abgeordnetenhauses vom 31.10.2002 verwiesen. Ziel des Gebäudemanagements der BIM GmbH ist, in den Gebäuden des Startpotfolios ein neues gebäudewirtschaftliches Management auf der Grundlage eines Vermieter-Mieter-Modells einzuführen, dabei die Allgemeine Anweisung über die Bereitstellung und Nutzung von Diensträumen (AllARaum) in vollem Umfang anzuwenden, die von Dritten angemieteten Objekte hinsichtlich eines systematischen Leerstandsabbaus zugunsten der landeseigenen Flächen und die Bewirtschaftungskosten des Gebäudeportfolios zu reduzieren. Die Einhaltung dieser Unternehmensziele wird vom Aufsichtsrat der BIM GmbH überwacht.

6.: Welche vertraglichen Vereinbarungen gibt es zwischen der BIM GmbH und ihren Mieter/innen, damit Maßnahmen zur kostensenkenden Verminderung des Ressourcenverbrauchs initiiert, befördert und in die Praxis umgesetzt werden?

Zu 6.: Die vertraglichen Vereinbarung ergeben sich aus dem in der Hauptausschusssitzung am 27.02.2004 (Rote Nr. 2333) vorgelegten (Muster-)Mietvertrag, der gegenwärtig mit allen Hauptverwaltungen, die Gebäude des Sondervermögens nutzen, abgeschlossen wird.

7.: Welche vertraglichen Vereinbarungen gibt es zwischen der BIM GmbH und ihren Mieter/innen, damit diese z.B. über ein fifty-fifty-Modell auch von den finanziellen Folgen der Ressourceneinsparung profitieren?

Zu 7.: Hier wird auf den Bericht an den Hauptausschuss vom 26.11.2003 (Rote Nummer 1907 und 1907 A) verwiesen. Dort wurde die Ausgestaltung des Anreizsystems, mit dem die Mieter künftig an Einsparungen im Bereich des Facility Managements profitieren sollen, vorgestellt.

8.: Wurden Schulungen zu einer ressourcensparenden Bewirtschaftung von Gebäuden für die Mitarbeiter/innen der BIM GmbH bzw. ihre Kund/innen durchgeführt? Wenn ja, wann und welche? Wenn nein, warum nicht?

Zu 8.: Es wurden keine Schulungen durchgeführt, da sich das Personal der BIM GmbH ausschließlich aus Beschäftigten zusammensetzt, die einschlägige Ausbildung

gen/Berufserfahrungen im Bereich der Immobilienverwaltung und – bewirtschaftung haben.

9.: Hält der Senat an seiner Absicht fest, alle landeseigenen Gebäude der Hauptverwaltung in ein Energiespar-Contracting zu überführen?

Wenn ja,

a) welche von der BIM GmbH verwalteten Gebäude sind für das Energiespar-Contracting vorgesehen und

b) wann ist der jeweilige Starttermin?

Wenn nein, warum nicht?

Zu 9.: Die Gebäude des Sondervermögens befinden sich zum überwiegenden Teil bereits in den Energiespar-Pools 1 und 2. Für die übrigen Gebäude des Sondervermögens ist dieser Entscheidungsprozess noch nicht abgeschlossen. Die BIM GmbH trifft als Geschäftsführerin des Sondervermögens für die von ihr verwalteten Objekte die Entscheidungen, ob und in welchem Umfang entsprechende vertragliche Verpflichtungen eingegangen werden.

10.: Wie ist bei der BIM GmbH das Rechnungswesen für die Bereiche Energie, Wasser, Abfall und Straßenreinigung

a) intern und

b) unter Einbeziehung der Gebäudenutzer/innen organisiert?

Zu 10.: Die BIM GmbH hat nach Maßgabe des SILB ErrichtungsG eine handelsrechtliche Buchhaltung eingeführt. Die Betriebs- und Nebenkosten werden entsprechend der geltenden Betriebskostenverordnung bzw. gemäß Mietvertrag objekt- und nutzerspezifisch abgerechnet. Der Mieter wird künftig einmal im Quartal über die Entwicklung der Betriebs- und Nebenkosten informiert.

11.: Welches EDV-Programm nutzt die BIM GmbH zur Bewirtschaftung des Gebäudebestandes und zur Identifizierung des Ressourcenverbrauchs in den einzelnen Gebäuden?

Zu 11.: Die BIM GmbH hat das im Land Berlin bereits eingesetzte Programm der Firma Nemetschek übernommen.

11.1.: Können mit diesem EDV-Programm überproportionale Verbräuche erkannt werden?

Zu 11.1.: Ja.

12.: In welcher Form findet ein Wissens- und Erfahrungsaustausch zwischen der BIM GmbH und den Einrichtungen des bezirklichen Gebäudemanagements statt?

Zu 12.: Der Erfahrungsaustausch findet im Rahmen der Mitarbeit der BIM GmbH am Projekt „Schaffung eines bezirklichen Facility Managements“ statt.

Berlin, den 09. Juni 2004

In Vertretung

Hubert Schulte  
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Juni 2004)