

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Marc Urbatsch (GRÜNE)

vom 11. April 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. April 2019)

zum Thema:

**Aktuelle Nutzungen und Leerstand auf dem Gelände Turmstraße 21
(Gesundheits- und Sozialzentrum Moabit)**

und **Antwort** vom 02. Mai 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Mai. 2019)

Herrn Abgeordneten Marc Urbatsch (GRÜNE)
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Antwort
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/18628
vom 11. April 2019
über Aktuelle Nutzungen und Leerstand auf dem Gelände Turmstraße 21 (Gesundheits- und Sozialzentrum Moabit)

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

1. Welche einzelnen Gebäude beherbergt der Komplex Gesundheits- und Sozialzentrum Moabit mit jeweils welchen vermietbaren Flächen?

Zu 1.: Der Komplex des Gesundheits- und Sozialzentrums Moabit (GSZM) umfasst folgende Gebäude mit folgenden vermietbaren Flächen (in m² NRF – Nettoraumfläche)

Gebäude	NRF (in m²)
Haus A - Turmstr. 21	20.962,39
Haus C1 - Turmstr. 21	48,12
Haus C2 - Turmstr. 21	46,26
Haus C - Turmstr. 21	245,94
Haus D - Turmstr. 21	3.156,75
Haus E - Turmstr. 21	2.638,16
Haus G - Turmstr. 21	2.421,09
Haus H - Turmstr. 21	1.452,95
Haus J - Turmstr. 21	1.429,99
Haus K - Turmstr. 21	9.284,46
Haus L - Turmstr. 21	6.658,44
Haus M - Turmstr. 21	22.982,34
Haus M1 - Turmstr. 21	1.040,67
Haus N - Turmstr. 21	6.489,57
Haus O - Turmstr. 21	1.484,42
Haus P - Turmstr. 21	592,93

Haus Q - Turmstr. 21	467,02
Haus R - Turmstr. 21	1.884,04
Haus S - Turmstr. 21	1.708,23
Haus Z - Turmstr. 21	164,94

2. Welche davon sind in der Zuständigkeit der BIM und welche warum an Dritte verkauft / verpachtet?

Zu 2.: Als Teil des Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin (SILB) liegen alle in der Antwort zu 1. aufgeführten Gebäude des GSZM im Zuständigkeitsbereich der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) (als Geschäftsführerin des SILB). Gebäude des GSZM sind von der BIM nicht an Dritte veräußert worden, lediglich unbebaute Grundstücksteilflächen: So wurde im Jahr 2009 eine Grundstücksteilfläche von ca. 2.000 m² (ehem. Besucherparkplatz) an die KfH Kuratorium für Dialyse und Nierentransplantation e.V. verkauft, um dort einen Neubau für ein Dialysezentrum zu ermöglichen. Mit Kaufvertrag vom 14.03.2011 wurde die Grundstücksteilfläche Bandelstr. 26, 27 mit einer Gesamtfläche von 1.028 m² vom Land Berlin an einen Dritten verkauft. Diese Teilfläche ist inzwischen mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Zur Frage der Verpachtungen siehe Antwort zu 3.

3. Wie sieht die aktuelle Nutzung der einzelnen Gebäude aus (Mieter, Mietlaufzeit, Mietfläche)

Zu 3.: Auf dem Areal des GSZM sind überwiegend sozial oder gesundheitlich geprägte Nutzungen vorzufinden. Die Mietverträge für die Landesnutzer sind als unbefristete Mietverträge geschlossen. Mietverträge mit Dritten haben in der Regel eine Festmietlaufzeit von 5-10 Jahren, sowie unterschiedlichste Verlängerungsoptionen.

Die Nutzungen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Gebäude	NRF Gesamt (in m²)	Mieter
Haus A - Turmstr. 21	20.962,39	LAGeSo
Haus C - Turmstr. 21	340,32	Aktuell keine Mieter, Sanierungsarbeiten für Ausbildungszentrum für Sen-JustVA
Haus D - Turmstr. 21	3.156,75	Aktuell keine Mieter, Sanierungsarbeiten für Ausbildungszentrum für Sen-JustVA
Haus E - Turmstr. 21	2.638,16	LAGeSi
Haus G - Turmstr. 21	2.421,09	Drittmiete (Nutzung als Heim zur Betreuung sozial Schwacher und Wohnungsloser)
Haus H - Turmstr. 21	1.452,95	Zentrum Überleben, ehemals BZFO
Haus J - Turmstr. 21	1.429,99	kleiner und großer Hörsaal – temporäre Vermietungen / BIM
Haus K - Turmstr. 21	9.284,46	Verschiedene sozial- oder gesundheitlich geprägte Drittmiete
Haus L - Turmstr. 21	6.658,44	LAGeSi, Landesinstitut für gerichtliche und soziale Medizin Berlin (GerMed)
Haus M - Turmstr. 21	22982,34	Bezirksamt Mitte (Gesundheitsamt), LAGeSo, LAF, verschiedene sozial

		bzw. gesundheitlich geprägte Drittmie- ter
Haus M1 - Turmstr. 21	1.040,67	Verschiedene sozial- oder gesundheit- lich geprägte Drittmie-ter
Haus N - Turmstr. 21	6.489,57	Charité
Haus O - Turmstr. 21	1.484,42	GerMed
Haus P - Turmstr. 21	592,93	GerMed
Haus Q - Turmstr. 21	467,02	BIM-Büro, Künstler (Bürofläche gering- fügig = rd. 80 m ² , sehr ungünstiger Raumzuschnitt
Haus R - Turmstr. 21	1.884,04	LAGeSo, LAGetSi, Moabit hilft e.V.
Haus S - Turmstr. 21	1.708,23	FM Dienstleister Gegenbauer
Haus Z - Turmstr. 21	164,94	Zentrum Überleben, ehemals BZFO

4. Welche Räumlichkeiten stehen aus dem Gelände Turmstraße 21 in welchen Gebäuden seit wann leer und welche Pläne verfolgt der Senat hiermit?

Zu 4.: Die Häuser C und D werden gegenwärtig schadstoffsaniert. Es ist geplant, diese Gebäude für das Ausbildungszentrum der Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung zu nutzen. Das Haus D steht bereits seit Übernahme ins SILB (2004) leer. Durch die Nutzung als Kantinenfläche (mit damit einhergehendem besonderem Raumzuschnitt) gestaltete sich eine Revitalisierung schwierig. Abgesehen davon gibt es am Standort keine weiteren Leerstandsflächen. Die von der BIM in Haus Q selbst genutzten Flächen mit einer Größe von rd. 80 m² weisen einen sehr ungünstigen Raumzuschnitt auf und sind nur für Büro Zwecke geeignet.

5. Welche Möglichkeiten bestehen, auf dem Gelände Turmstraße 21 langfristig sowohl Räumlichkeiten für das Gesundheitsamt Mitte, als auch die Krankenwohnung für Obdachlose für mittelfristig 30 Betten zur Verfügung zu stellen?

Zu 5.: An das Bezirksamt Mitte (Gesundheitsamt) wurden und werden Mietflächen in Haus M vermietet, die jedoch noch baulich hergerichtet werden müssen. Aktuell nutzt das bezirkliche Gesundheitsamt unsanierte Mietflächen als Interimslösung im 3. OG. Perspektivisch wird das Gesundheitsamt Mietflächen im Südflügel des Hauses M (EG bis 3. OG) nutzen. Derzeit führt die BIM gemeinsam mit dem Gesundheitsamt Mitte eine Einpassungsplanung durch.

Aufgrund fehlender Leerstände können keine Flächen für eine Krankenwohnanlage mit mittelfristig 30 Betten für Obdachlose zur Verfügung gestellt werden. Das wäre nur dann möglich, wenn anderen am Standort des GSZM angesiedelten sozial bzw. gesundheitlich geprägten Drittmietern gekündigt würde.

Der Berliner Senat führt derzeit Gespräche auf politischer Ebene zur Zukunft der Krankenwohnung.

6. Wem gehören die zum Teil weitläufigen öffentlichen Flächen zwischen den Gebäuden auf dem Gelände Turmstraße 21 und welche Pläne werden mit diesen verfolgt?

Zu 6.: Die öffentlichen Flächen zwischen den Gebäuden befinden sich ebenfalls im SILB. Einzelne Teilflächen sind vermietet (z.B. als Garten für das Zentrum Überleben). Alle anderen Freiflächen stehen derzeit den Nutzern des Areals als Verkehrs- oder Erholungsflächen zur Verfügung. Aufbauend auf einem Gutachten zur städtebaulichen Entwicklung des Gesundheits- und Sozialzentrums Moabit (GSZM) des

Bezirks Mitte aus dem Jahr 2011 wird die BIM eine Machbarkeitsstudie zur Errichtung eines Gebäudes zur Unterbringung des Zentrums für tuberkulosekranke und – gefährdete Menschen (ZTB) erstellen.

7. Der Backsteinbau an der Turmstraße 21 wurde durch die BIM saniert. Welche Nutzungen sind für das Gebäude vorgesehen und welche Flächen stehen hier noch leer?

Zu 7.: Soweit mit dem als „Backsteinbau an der Turmstraße 21“ bezeichneten Gebäude das direkt an die Turmstraße angrenzende Haus B gemeint ist, ist anzumerken, dass dieses Gebäude mit der dazugehörigen Grundstücksteilfläche seinerzeit nicht ins SILB übertragen wurde. Es gehört somit nicht zu den in der Antwort zu 1. aufgeführten Gebäude des GSZM und auch nicht zu den in der Antwort zu 2. aufgeführten Flächen, die durch die BIM veräußert wurden. Vielmehr erfolgte die Veräußerung von Haus B an eine Eigentümergemeinschaft bereits zu Zeiten, als sich das gesamte Krankenhaugelände noch im Eigentum des Krankenhauses Moabit befand. Die Sanierung dieses Gebäudes wurde daher auch nicht – wie in Frage 7. angenommen – von der BIM durchgeführt.

8. Welche denkmalrechtlichen Vorgaben gibt es für das Gelände Turmstraße 21?

Zu 8.: Das Gelände des GSZM steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Die Häuser C, D, E, J, L, M und Q stehen noch zusätzlich unter Einzeldenkmalschutz.

Berlin, den 02.05.2019

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen