

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Dr. Kristin Brinker (AfD)

vom 19. April 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. April 2024)

zum Thema:

Sanierungsbedarf im Land Berlin

und **Antwort** vom 3. Mai 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 6. Mai 2024)

Senatsverwaltung für Finanzen

Frau Abgeordnete Kristin Brinker (AfD)

über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18896
vom 19. April 2024
über Sanierungsbedarf im Land Berlin

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

Vorbemerkung der Verwaltung: Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht vollständig in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Um Ihnen ungeachtet dessen eine Antwort zukommen zu lassen, hat er sowohl die mit der Verwaltung des Grundvermögens der Hauptverwaltungen betraute BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) um Stellungnahme gebeten, als auch die Stellungnahmen der zwölf Bezirke eingeholt. Die von dort übermittelten Sachverhalte wurden wie gewünscht tabellarisch zusammengefasst.

1. Wie stellt sich der vom Senat bisher ermittelte gesamte Erhaltungs- und Sanierungsbedarf im Land Berlin dar? Bitte mit einem tabellarischen Überblick über die einzelnen Bereiche.
2. Welche Sanierungsbedarfe sind bisher vom Senat nicht vollumfänglich erhoben worden?
3. Bis zu welchem Zeitpunkt beabsichtigt der Senat, wie vom Rechnungshof¹ gefordert einen zahlenmäßigen Gesamtüberblick über den Sanierungsstau im Land Berlin vorzulegen, inbegriffen einer strukturierten Erfassung und Fortschreibung des Sanierungsbedarfs und davon abgeleitet einem Pfad für dessen mittel- und langfristigen Abbau?
4. Die Bezirke wurden aufgrund meiner Schriftlichen Anfrage² vom 12.10.2022 von der Senatsverwaltung für Finanzen um Auskunft gebeten, welchen Sanierungsbedarf sie selbst sehen und wie hoch sie ihn beziffern.

¹ Rechnungshofbericht 2023, S. 51

² Drs. 19/13564

Lediglich zwei Bezirke haben den Sanierungsbedarf insgesamt beziffert, sechs Bezirke haben die Höhe des Sanierungsbedarfs nicht erfasst, drei Bezirke machten keinerlei Angaben.³ Bis wann und mit welchen Maßnahmen beabsichtigt der Senat, den vollständigen Erhaltungs- und Sanierungsbedarf innerhalb der Bezirke zukünftig zu erfassen?

Zu 1.-4.:

Grundsätzlich umfassen Sanierungen von Gebäuden und deren technischer Anlagen Instandhaltungsmaßnahmen wegen Überalterung, Abnutzung und/oder Umweltschäden sowie bautechnischen Maßnahmen zur Anpassung an neue Vorschriften und Gesetze. Darüber hinaus beinhalten sie Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen aufgrund geänderter Nutzungsbedarfe oder zu hoher Betriebskosten. Die festgestellten baulichen bzw. anlagentechnischen Mängel oder Abweichungen zu gesetzlichen Vorgaben werden mit einer Kostenschätzung unterlegt und der erforderliche Finanzbedarf unter Zugrundelegung des jeweiligen Baukostenindex hochgerechnet. Das wird umgangssprachlich als Sanierungsstau bezeichnet und stellt damit eine ungefähre Richtgröße für die langfristige Investitionsplanung dar. Die Grenze zwischen Sanierungsbedarf und Bauunterhaltsbedarf kann dabei nicht trennscharf gezogen werden, weshalb eine strukturierten Erfassung und Fortschreibung eines Sanierungsbedarfs nicht unabhängig von konkreter Bauunterhaltung betrachtet werden sollte.

Die Unterhaltungsmaßnahmen (Wiederherstellung bzw. Erhalt der Bausubstanz) liegen beim bezirklichen Gebäudebestand in alleiniger Verantwortung der Bezirke. Die Mittel der baulichen Unterhaltung werden nach Maßgabe von Leitlinien zugewiesen, die sich an Empfehlungen der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) zur Instandhaltung kommunaler Gebäude orientieren. Im Bereich der Hauptverwaltung erfolgt die Bauunterhaltung durch die BIM nach vergleichbaren Prämissen.

Übersteigen die Gesamtkosten einer solchen Maßnahme den Betrag von 1,5 Mio. € (inklusive Umsatzsteuer), so wird eine investiv wirkende Wertsteigerung auf Grund wesentlicher Bausubstanzvermehrung oder -veränderung vermutet. Übersteigen die Gesamtkosten einer solchen bezirklichen Maßnahme 5,5 Mio. €, nehmen die Senatsfachverwaltungen eine bezirksübergreifende Priorisierung vor. Die investiven Sanierungstitel spiegeln somit den Sanierungsbedarf aus haushaltsrechtlicher Sicht wider. Die Anmeldungen dieser Bedarfe erfolgen anlass- und objektbezogen zum Investitionsprogramm auf Basis der Kenntnisse über die einzelnen Objekte und einer daraus folgenden Priorisierung. Letztere stellt die Operationalisierung eines Abbaupfades dar. Überdies tragen auch Neubaumaßnahmen zum Abbau des Sanierungsstaus bei, sofern sich eine Sanierung als unwirtschaftlich erweist (Ersatzneubau).

Ein Sanierungsstau in diesem Sinne wird im Land Berlin jedoch nicht flächendeckend und zentral erfasst. Auf die Stellungnahme des Senats zum Rechnungshofbericht 2023⁴ zu den Textnummern T 31 - T 37 wird verwiesen. Die Bewertung von Sanierungsbedarfen sowie die

³ Vgl. Rechnungshofbericht 2023, S. 49

⁴ <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/19/UAHK/vorgang/uhk19-0022.B-v.pdf>

Priorisierung und Einordnung erfolgt durch die für die Bewirtschaftung zuständigen Verwaltungen. Zu den entsprechenden Planungen der BIM GmbH wird seit 2020 jährlich gegenüber dem Hauptausschuss berichtet.

Im Fall der Berliner Schulbauoffensive (BSO) wurde der Versuch unternommen, einen Sanierungsstau zu definieren und entsprechend abzubauen. Betrachtet man dieses Beispiel konkret fällt auf, dass bei Maßnahmen, die aufgrund der Titelbezeichnung einer Sanierung zugeordnet werden können, auch erhebliche Anteile an nachholender Bauunterhaltung sowie zur Umsetzung neuer Standards und fachlicher Bedarfe (Erweiterung der pädagogischen Nutzfläche) die Kosten im Vergleich zum ursprünglichen Sanierungsscan verändern. Die Steuerung der BSO erfolgt über Einzelmaßnahmen und Priorisierungen, nicht durch einen hypothetischen Sanierungsstau und einem entsprechenden Abbaupfad. Einen Sanierungsbedarf in konkreter Höhe ermitteln und diesen über einen bestimmten Zeitraum durch Verausgabung von Mitteln in bestimmter Höhe (modifiziert um Baukostensteigerungen) abbauen zu können stellt eine stark vereinfachte theoretische Herangehensweise dar. In der Praxis muss schon aufgrund der begrenzten Finanzmittel und der Vielzahl öffentlicher Investitionsbedarfe stattdessen so vorgegangen werden, dass die Bezirke und Senatsverwaltungen entsprechend des bautechnisch bestimmten Sanierungsbedarfs priorisieren und die Anmeldung für das Investitionsprogramm vornehmen.

Berlin, den 03. Mai 2024

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki
Senatsverwaltung für Finanzen

Zuständigkeit	erfasster Sanierungsbedarf	beabsichtigte Erfassung	nicht erfasste Sanierungsbedarfe	Zeit-/Strukturplanung zur Erfassung - Fortschreibung - mittelfristige Planung - langfristige Planung
Charlottenburg-Wilmersdorf	Gebäudescan Schule energetischen Sanierungsfahrplans gemäß § 9 EWG Bln mittels des Sportstättenanierungskatalogs, des energetischen Sanierungsfahrplans, der Investitionsplanung, des Gebäudescans Schule sowie des Sanierungsbedarfs für kulturelle Einrichtungen erforderliche Sanierungsbedarfe ermittelt.	k.A.	k.A.	Aufgrund der bezirklichen Zuständigkeiten entscheidet jeder Bezirk selbst über die Form und den Umfang der Feststellung von Sanierungsbedarfen, die Ermittlungen erfolgen jedoch lediglich anlass- bzw. objektbezogen. Eine grundsätzliche Erfassung / Bezifferung des gesamten Sanierungsbedarfs im Bezirk ist bisher nicht vorgegeben und dementsprechend nicht erfolgt.
Friedrichshain-Kreuzberg	Gebäudescan Schule - Sanierungsbedarf in Investitionsplanung festgeschrieben	k.A.	keine Erhebungen: Bürodienstgebäude und Gesundheitszentren Bibliotheken Volkshochschulen Musikschulen Kunst- und Kultureinrichtungen Jugendeinrichtungen Familienzentren Nachbarschaftshäuser Kindertagesstätten Sporthallen (keine Schulsporthallen) Sportfunktionsgebäude Liegenschaften des SGA (z.B. Werkhöfe, Revierunterkünfte, Lagerhallen) Alle Freiflächen	Eine einheitliche Matrix zur Ermittlung des Sanierungsbedarfes liegt noch nicht vor.
Lichtenberg	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Marzahn-Hellersdorf			Fehlanzeige	
Mitte			Fehlanzeige	
Neukölln	Sanierungsbedarf ca. 597 Mio. € (Stand: 10/2022)	k.A.	nicht vollumfänglich erfasst wurden: - mögliche technische Standardanpassungen, - umfängliche Schadstoffsanierungen, - Brandschutzertüchtigungen, - Wärmeplanungen und - Versorgungsnetzplanungen	k.A.
Pankow	k.A. in der verfügbaren Zeit	k.A.	k.A.	k.A.

Zuständigkeit	erfasster Sanierungsbedarf	beabsichtigte Erfassung	nicht erfasste Sanierungsbedarfe	Zeit-/Strukturplanung zur Erfassung - Fortschreibung - mittelfristige Planung - langfristige Planung
Reinickendorf	Gebäudescan Schule ca. 500 Mio € (Stand: 2015) energetischer Sanierungsfahrplan ca. 203 Mio. € (Stand: 2020) zwischen 2020-2023 wurden Sanierungsmaßnahmen von 25 Mio € durchgeführt (ohne Berücksichtigung Preisentwicklung von mindestens 30 %)	k.A.	k.A.	k.A.
Spandau			Fehlanzeige	
Steglitz-Zehlendorf	k.A.	k.A.	k.A.	Der aktuelle Sanierungsbedarf lässt nicht genauer beziffern, da er nur teilweise und in einem mehrjährigen Turnus erfasst wird. Bei dem Großteil der bezirklichen Gebäude besteht mittlerer bis umfassender Sanierungsbedarf. Es ist daher davon auszugehen, dass die Kosten eines vollumfänglichen Sanierungsprogramms mehrere hundert Millionen Euro betragen würden. Um genaue Zahlen in Erfahrung zu bringen, bedarf es einer landesweiten Erhebung der Sanierungsbedarfe. Dieser Prozess könnte sich am Beispiel des Schulgebäudeskans orientieren.
Tempelhof-Schöneberg	Gebäudescan Schule mit 550 Mio € (Stand: 2016) energetischen Sanierungsfahrplans gemäß § 9 EWG Bln (Grobkostenschätzung o. Angaben) Erfassung erfolgt nur anlass- und objektbezogen	Gebäudescan Kultur/Erwachsenenbildung	k.A.	Analog zur Sanierungsstauermittlung bei Schulen bedarf es für die strukturierte Erfassung des Sanierungsbedarfs einer einheitliche Grundlage, die im Rahmen einer gesamtstädtische Steuerung durch die jeweils zuständige Senatsverwaltung geschaffen werden muss. Es bedarf einer landesweit einheitlichen Basis, damit die Ergebnisse aussagekräftig sind und eine Vergleichbarkeit hergestellt werden kann. Diese einheitliche Basis ist bisher nicht geschaffen worden. Es ist nicht bekannt, ob bzw. wann eine flächendeckende Sanierungsstauermittlung für alle weiteren öffentlichen Gebäude im Land Berlin erfolgen soll.

Zuständigkeit	erfasster Sanierungsbedarf	beabsichtigte Erfassung	nicht erfasste Sanierungsbedarfe	Zeit-/Strukturplanung zur Erfassung - Fortschreibung - mittelfristige Planung - langfristige Planung
Treptow-Köpenick	Gebäudescan Schule energetischen Sanierungsfahrplans gemäß § 9 EWG Bln	Gebäudescan Kultur/Erwachsenenbildung		geschätzte Gesamtkosten Sanierung bis 2030 310 Mio € (davon 80 Mio € energetische Sanierungsmaßnahmen/230 Mio € nicht energetische Sanierungsmaßnahmen) geschätzte Gesamtkosten Sanierung 2031-2045 660 Mio € (davon 170 Mio € energetische Sanierungsmaßnahmen/490 Mio € nicht energetische Sanierungsmaßnahmen) Die überschlägige Schätzung für nichtenergetische und energetische Sanierungskosten orientiert sich an zurückliegenden und bereits geplanten Gesamtsanierungen im Bezirksamt Treptow-Köpenick - ohne Berücksichtigung von Kostensteigerungen - und stellt lediglich eine grobe Kosten-Orientierung dar.
BIM (SILB)	s. jährlicher Bericht an den Hauptausschuss (zuletzt Bericht vom 09.06.2023 R-1026)			
SenWEB	Fehlanzeige			
SenKult	Fehlanzeige (Hinweis auf BIM GmbH)			
Skzl	Fehlanzeige (Hinweis auf BIM GmbH)			
SenJust	Fehlanzeige (Hinweis auf BIM GmbH)			
SenASGIVA	Fehlanzeige			
SenStadt	Fehlanzeige			
SenWGP	Krankenhaus des Maßregelvollzugs (s. BIM GmbH) 11 Hochschulen (2017 gebäudescharfe Gutachten für 461 Objekte insgesamt 3,2 Mrd. € - aktualisierte Hochrechnung 2022 5,1 Mrd.€)		Charité Studierendenwerk	Ausgehend vom o.g. Gutachten hat jede Hochschule eine Bau- und Sanierungsstrategie entwickelt (Hochschulstandortentwicklungsplanung-HSEP). In diesen hochschulspezifischen HSEPs definieren die Hochschulen ihre Entwicklungs- und Ausbauziele mit eigenen Priorisierungen für einen Zeitraum bis zum Jahr 2046. Hier sind neben der Sanierung u.a. auch Bauvorhaben zur Standortoptimierung, Abmietung und Behebung von Flächendefiziten berücksichtigt. Diese HSEPs wurden durch einen Gutachter in eine landesweite Landeshochschulstandortentwicklungsplanung (LHSEP) zusammengeführt. Mit der LHSEP werden die Bedarfe hochschulübergreifend strukturiert, analysiert und Empfehlungen für die Abarbeitung nach Dringlichkeit und auch vor dem Hintergrund der Haushaltssituation des Landes gegeben.

Zuständigkeit	erfasster Sanierungsbedarf	beabsichtigte Erfassung	nicht erfasste Sanierungsbedarfe	Zeit-/Strukturplanung zur Erfassung - Fortschreibung - mittelfristige Planung - langfristige Planung
SenMVKU	Erhaltungs- und Sanierungsbedarf, inklusive Ersatzneubauten von insgesamt ca. 2,2 Mrd. € (vereinfachte Kostenermittlung)	k.A.	k.A.	<p>Zum Gesamtbedarf kann keine Aussage getroffen werden.</p> <p>Der Erhaltungs- und Sanierungsbedarf kann immer nur ein Ergebnis der aktuellen Zustandsfeststellung sein, welcher auf Grundlage verschiedener Ermittlungsmethoden bestimmt wird. Die Daten werden regelmäßig erfasst, ergänzt und aktualisiert.</p>
SenBJF	<p>Schulen (lt. Investitionsprogramm 2023 - 2027 3,378 Mrd. €) davon 2/3 Bezirksimmobilien</p> <p>Jugendfreizeiteinrichtungen Erfassung nur anlass- und objektbezogen davon 80% Bezirksimmobilien</p> <p>Kita- und Spielplatzsanierungsprogramm (KSSP) seit 2018 insgesamt rund 82 Mio. € eingesetzt/Erhaltungsmaßnahmen 2020 bis 2023 insgesamt rund 17 Mio. € davon 60% Kita-Eigenbetriebe und 40 % freie Träger</p> <p>berufliche und zentralverwaltete Schulen (s. BIM GmbH)</p>			