

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Ariturel Hack (CDU)

vom 29. August 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. September 2024)

zum Thema:

**Flüchtlingsunterkunft Soorstraße 80-82**

und **Antwort** vom 13. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Sep. 2024)

Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung,  
Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung

Herrn Abgeordneten Ariturel Hack (CDU)

über  
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20131  
vom 29. August 2024  
über Flüchtlingsunterkunft Soorstraße 80 - 82

---

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

1. Wann und durch wen wurde die Entscheidung getroffen, das Bürogebäude in der Soorstraße 80-82 als Flüchtlingsunterkunft vorzuschlagen? Wann, mit welchem Votum und unter welcher Maßgabe erfolgte der Senatsbeschluss?

Zu 1.: Das Bürogebäude in der Soorstraße 80-82 wurde vom Eigentümer dem Senat zur Anmietung und Nutzung als Unterkunft angeboten. Das Angebot des Eigentümers wurde von der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) und dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) geprüft. Geprüft wurden der bauliche Zustand, die Eignung des Objekts als Unterkunft für Geflüchtete des LAF, die notwendigen Umbauten zur Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete sowie die Wirtschaftlichkeit der Anmietung inklusive der erforderlichen Umbauten. Im Rahmen der Prüfung wurde das Objekt als geeignet befunden und in die Planung der Erweiterung der Regelstruktur überführt.

Die Notwendigkeit der Anmietung eines Objekts mit 1.500 Plätzen, die voraussichtlich im Jahr 2026 in Betrieb genommen werden kann, ergibt sich aus dem Bedarf an Unterkunftsplätzen in Regelunterkünften des LAF und der mittelfristigen Auflösung der Notunterbringung, insbesondere der prekären Notunterbringung in den Leichtbauhallen am Ukraine Ankunftszentrum Tegel.

2. Welche Kriterien, Analysen und Abwägungen lagen dieser Entscheidung zugrunde?

3. Aus welchem Grund hat diese Immobilie den Vorzug vor anderen in der Umgebung gelegenen Objekten erhalten?

Zu 2. und 3.: Im Rahmen des Akquise-Prozesses für Unterkünfte zur Unterbringung von Geflüchteten werden bevorzugt Immobilien gesucht, die sich an Wohnstrukturen orientieren, wie beispielsweise Wohnheime, Pflegeheime oder Hotels. Derzeit stehen jedoch nicht ausreichend geeignete Immobilien auf dem Markt zur Verfügung, weshalb alternative Lösungen geprüft werden. Eine solche Alternative besteht darin, einen Bürostandort so umzurüsten, dass er den Anforderungen für die ordnungsgemäße Unterbringung von Geflüchteten gerecht wird.

Die zentrale innerstädtische Lage mit guter Anbindung an den ÖPNV und fußläufig erreichbarer Nahversorgung spricht für dieses Objekt. Entsprechend der Erfahrungen der Betreibenden der umliegenden Unterkünfte des LAF besteht ein gutes bis sehr gutes ehrenamtliches Engagement im Sozialraum.

Das Objekt kann als Unterkunft vom Eigentümer langfristig angemietet werden. Das Flächenangebot und die Gebäudestruktur ermöglichen eine hohe Unterbringungskapazität für Geflüchtete sowie die Realisierung von Angeboten für die soziale Infrastruktur im Sozialraum.

4. Wer ist Eigentümer bzw. Verwalter des Bürogebäudes in der Soorstraße 80-82? Und mit wem verhandelt der Senat über die Nutzung des Bürogebäudes als Flüchtlingsunterkunft?

10. Wie viel wird der Umbau der Büroflächen in Wohnflächen kosten und wer trägt diese Kosten?

Zu 4. und 10.: Die Beantwortung der Fragen 4 und 10 erfolgt in der Anlage zu dieser Anfrage. Bei der Anlage zu dieser Anfrage handelt es sich um eine Verschlussache nur für den Dienstgebrauch.

Die Antwort auf die Schriftliche Anfrage ist ohne die Anlagen nicht als Verschlussache zu behandeln.

Die Angaben zu vertraglichen Vereinbarungen des LAF sowie zur Höhe der vereinbarten Mietkosten sind als Verschlussache nur für den Dienstgebrauch einzustufen, weil durch die Veröffentlichung eine Kenntnisnahme durch Unbefugte für die Interessen des Landes Berlin nachteilig sein kann.

Das Fragerecht und die Antwortpflicht gemäß § 45 Absatz 1 Verfassung von Berlin (VvB) unterliegen Grenzen, die durch das Bundesverfassungsgericht und den Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin näher konkretisiert worden sind. Die Anlage, in der eine Angabe der Miete erfolgt, ist als Verschlussache nur für den Dienstgebrauch i. S. d. § 5 Nummer 4 der Anlage 6 zur GO Abgh und § 45 Absatz 4 der GGO I i. V. m. der Verschlussachenanordnung (VSA) einzustufen. Es besteht ein öffentliches Interesse an der Geheimhaltung gemäß § 5 Nummer 4 der Anlage 6 zur GO Abgh und § 45 Absatz 4 der GGO I i. V. m. der VSA, da die Kenntnisnahme durch Unbefugte für das Interesse des Landes Berlin nachteilig sein kann. Die vereinbarten Kostenpositionen würden bekannt und somit würden Verhandlungsspielräume des Landes Berlin bei künftigen Vergabeverfahren oder Verhandlungen am Markt eingeschränkt. Eine solche Darlegung des Rahmens in dessen Grenzen bestimmte Geschäfte abgewickelt oder Preise verhandelt werden, könnten somit für künftige Geschäfte zu Lasten des Landes ausgenutzt werden und den wirtschaftlichen Spielraum nachteilig einschränken.

Im Rahmen der Abwägung beiderseitiger Interessen nach dem Grundsatz der praktischen Konkordanz, bei der Entscheidung der Frage über die Veröffentlichung dieser Daten, wird durch Angaben der erfragten Daten in der Anlage als Verschlussache eine alternative Form der Beantwortung gewählt, die das Informationsinteresse des Abgeordnetenhauses unter Wahrung des Grundrechtsschutzes auf verhältnismäßige Weise befriedigt. Ohne das Gewicht des so ausgestalteten Fragerechts zu verkennen, ermöglicht die Nichtveröffentlichung dem Abgeordneten seine Kontrollrechte weitergehend wahrzunehmen.

5. Wie laufen diese Verhandlungen ab und wann rechnet der Senat mit einer Vertragsunterzeichnung?

9. Welcher Quadratmeterpreis ist für die Fläche vorgesehen und inwieweit unterscheiden sich die Quadratmeterpreise für Büroflächen von Wohnflächen?

Zu 5 und 9.: Die Mietvertragsverhandlungen werden von der BIM im Auftrag des Landes Berlin mit dem Vermietenden geführt und dauern zum Zeitpunkt der Beantwortung dieser

Fragestellung noch an. Es wird im IV. Quartal 2024 mit dem Abschluss des Mietvertrages gerechnet. Zurzeit kann noch kein Mietpreis / qm angegeben werden.

6. Um wie viele Quadratmeter Nutzfläche handelt es sich und für welche Dauer soll der Vertrag abgeschlossen werden?

Zu 6.: Das Bürogebäude umfasst eine Hauptmietfläche von 28.751 qm, die sich vom Erdgeschoss bis ins 6. Obergeschoss erstreckt. Im Untergeschoss umfasst 3.634 qm Zusatzflächen und ca. 449 Stellplätze. Der Mietvertrag soll mit einer Grundmietdauer von zehn Jahren abgeschlossen werden, das Land Berlin kann den Mietvertrag optional um fünf weitere Jahre verlängern.

7. Inwieweit stellt die Tatsache, dass es sich bei der Immobilie um ein Bürogebäude handelt, als Problem dar?

Zu 7.: Die vorhandene Struktur eines Bürogebäudes erfordert für die Nutzung als Unterkunft einen Umbau, um u.a. genügend sanitäre Anlagen, Teeküchen, Gemeinschaftsräume zum Betrieb einer Unterkunft schaffen zu können und Wohnräume für die Geflüchteten zu gestalten. Die Unterkunft wird derzeit als Aufnahmeeinrichtung geplant, so dass auch Vorkehrungen für das Catering für die Asylbegehrenden vorzunehmen sind.

8. Auf welcher Rechtsgrundlage ist es in Berlin möglich, Büroflächen in Wohnflächen umzuwandeln?

Zu 8.: Die Umwandlung von Büroflächen in Wohnflächen ist in Berlin auf der Grundlage des § 250 des Baugesetzbuches (BauGB) möglich. Bei der geplanten Unterkunft in der Soorstraße 80-82 handelt es sich nach Abschluss der Umbauarbeiten jedoch um kein Wohnhaus. Die vorhandenen Büroflächen werden zur Nutzung des Objektes als Unterkunft für die Geflüchtete umgebaut. Die staatliche Unterbringung von Asylbegehrenden und Geflüchteten ist der Gewerbenutzung, nicht der Wohnnutzung zuzuordnen.

11. Aus welchem Titel bzw. welchen Titeln kommen die Mittel für die Kosten der Anmietung? (Bitte genau auflisten)

12. Aus welchem Titel bzw. welchen Titeln kommen die Mittel für die Kosten des Umbaus? (Bitte genau auflisten)

Zu 11. und 12.: Die Betriebs- und Nebenkosten wären dem Kapitel 1172 – Titel 51715 und die Zahlung der Nettokaltmiete dem Kapitel 1172 – Titel 51820 zugeordnet. Die anfallenden Umbaukosten werden im noch festzulegenden Mietpreis integriert und sind mit der Mietzahlung abgegolten, der Umbau wird im Auftrag des Eigentümers vorgenommen.

13. Ist nach Ablauf des Mietvertrages ein Rückbau vorgesehen oder darf der Eigentümer die Immobilie danach dauerhaft als Wohngebäude nutzen?

Zu 13.: Das ehemalige Bürogebäude wird als Unterkunft für Geflüchtete, vorliegend als Aufnahmeeinrichtung umgebaut. Es entsteht so eine Regelunterkunft des LAF für die staatliche Unterbringung von Geflüchteten und kein Wohngebäude. Dem Senat sind die späteren Pläne des Eigentümers zur Nutzung des Gebäudes nach Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Land Berlin nicht bekannt und kann dazu keine Angaben treffen.

14. Mit welcher Anzahl an unterzubringenden Flüchtlingen plant der Senat und ist bereits ersichtlich, ob es eine Schwerpunktsetzung beim Zuschnitt der Räume, z.B. für Familien, geben soll.

Zu 14.: Entsprechend der vorliegenden Planung wird die Unterkunft voraussichtlich 1.200 Plätze umfassen. Die Unterkunft soll als Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende genutzt werden. Die Belegung der Räumlichkeiten kann mit Familien erfolgen, mit Paaren oder mit alleinreisenden Personen – je nach Bedarf.

15. Wird die Unterkunft für neuankommende Flüchtlinge geplant oder zur Entlastung bereits bestehender Unterkünfte benötigt?

Zu 15.: Soweit im Jahr 2026, wenn die Unterkunft als Aufnahmeeinrichtung in Betrieb genommen wird, noch Notunterbringungen für Asylbegehrende durch das LAF betrieben werden, wird sicherlich ein Teil der Unterkunft für den Umzug von Asylbegehrenden aus der Notunterbringung / der Notbelegung in Hostel/Hotels in die Regelunterkunft genutzt. Darüber hinaus ist die Aufnahmeeinrichtung für die Unterbringung von Asylbegehrenden vorgesehen, die nach ihrer Ankunft in Berlin innerhalb der bundesweiten Verteilung dem Land Berlin zugewiesen wurden. Asylbegehrende werden in der Regel nach Abschluss des Prozesses Ankommen und Registrierung im Ankunftszentrum Asyl in Reinickendorf in Aufnahmeeinrichtungen verlegt.

Derzeit erfolgt die Verlegung vom Ankunftszentrum Asyl in die Notunterbringung, da zu wenig Plätze in Aufnahmeeinrichtungen des LAF zur Verfügung stehen.

Berlin, den 13. September 2024

In Vertretung

Aziz Bozkurt

Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung,  
Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung