

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Damiano Valgolio (LINKE)

vom 4. Dezember 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 5. Dezember 2024)

zum Thema:

**Schadstoffbelastung SEZ**

und **Antwort** vom 17. Dezember 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Dez. 2024)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Damiano Valgolio (LINKE)

über die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21052

vom 4. Dezember 2024

über Schadstoffbelastung SEZ

---

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

Vorbemerkung des Senats: Das SEZ-Grundstück befindet sich seit dem 28. März dieses Jahres wieder im wirtschaftlichen Eigentum des Landes und wird von der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG als Treuhänderin verwaltet. Diese landeseigene Gesellschaft hat wiederum die Berliner Immobilienmanagement GmbH mit der Bewirtschaftung beauftragt. Das Grundstück wird zum 1. Januar 2025 an die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte GmbH übertragen. Die nachfolgenden Antworten beruhen teilweise auf Auskünften der genannten Gesellschaften.

1. Wer sind die bisherigen Nutzer\*innen/Mieter\*innen des SEZ und welche Gebäudeteile werden jeweils an sie vermietet bzw. durch sie genutzt und zu welchen Zwecken?

Zu 1.: Das Grundstück wurde bzw. wird von fünf Gewerbetreibenden genutzt: Ein Unternehmen hat auf Außenflächen einen Bretterzaun aufgestellt, der mit Reklame beklebt ist. Im Gebäude waren zwei Filmunternehmen tätig (Untergeschoss, Erdgeschoss). Ein Unternehmen nutzt den Eingangsbereich und die Garderobe sowie die frühere Kegelbahn bzw. den Klub-Bereich für Tanzveranstaltungen. Ein Nutzer bot im früheren Wellenbad-Bereich und der früheren Badminton-Halle kommerziell Sport- bzw. Wellness-Kurse an.

2. Wie hoch ist jeweils die gezahlte Miete bzw. Nutzungsentschädigung (Bitte nach Nutzer\*innen aufschlüsseln)?

Zu 2.: Die Gewerbetreibenden haben keine Zahlungen geleistet.

5. Sind gegenüber Nutzer\*innen Duldungserklärungen hinsichtlich der Nutzung widerrufen worden, Nutzungs- oder Betretungsverbote ausgesprochen oder Räumungsaufforderungen ausgesprochen worden? Wenn ja, gegenüber wem und aus welchem Grund?

Zu 5.: Ein Gewerbetreibender hat u. a. bislang nicht von ihm genutzte Flächen unabgestimmt in seinen Besitz genommen, weshalb die Duldung widerrufen wurde. Im übrigen siehe auch nachfolgend.

3. Wie will der Senat mit den bisherigen Mieter\*innen/Nutzer\*innen verfahren? Will der Senat eine weitere Nutzung durch die bisherigen Mieter\*innen/Nutzer\*innen? Sollen neue Mietverträge abgeschlossen werden oder sind solche abgeschlossen worden?

4. Stimmt es, dass den bisherigen Mieter\*innen/Nutzer\*innen der Abschluss von neuen Mi[e]tverträgen in Aussicht gestellt worden ist? Warum sind die Mietverträge bisher nicht abgeschlossen worden?

6. Strebt der Senat eine Zwischennutzung des SEZ an oder soll das Gebäude bis zum angestrebten Abriss leer stehen? Gibt es für eine Zwischennutzung bereits ein Konzept oder Vorüberlegungen? Wenn ja, welche? Kann eine Zwischennutzung durch die BIM, den Liegenschaftsfonds oder die WBM verwaltet werden?

7. Welche Erkenntnisse hat der Senat zu möglichen Schadstoffbelastungen der einzelnen Gebäude und Gebäudeteile auf dem SEZ-Grundstück? Was bedeutet dies nach Ansicht des Senats für die jeweilige Nutzung?

8. Um welche Schadstoffe handelt es sich und welche Schadstoffkonzentrationen liegen vor?

9. Wie will der Senat mit möglichen Schadstoffen weiter verfahren? Wie hoch sind die Kosten, um die Schadstoffe insoweit zu beseitigen oder zu binden, dass die Gebäude genutzt werden können?

Zu 3., 4., 6. bis 9.: Nach der Zwangsvollstreckung des Herausgabeanspruchs und der Inbesitznahme am 1. Oktober dieses Jahres ergaben sich sofort Zweifel, ob sich das Gebäude in einem Zustand befindet, der eine Vermietung zulässt. Den Gewerbetreibenden, die das Gebäude bis zur Herausgabe an den Liegenschaftsfonds genutzt hatten, wurde zunächst vorübergehend die Fortsetzung der bisherigen Nutzung gestattet und der Abschluss von regulären Mietverträgen in Aussicht gestellt, falls die weiteren Prüfungen ergeben würden, dass eine Vermietung zulässig ist. Die bisherigen Prüfungen fielen jedoch negativ aus.

Der von der BIM beauftragte Schadstoff-Gutachter empfahl nach einer Erstbegehung, die Räume bis zur Auswertung weiterer Erkundungsmaßnahmen zu sperren. Im Klub-Bereich würden sich Liegestaubablagerungen zeigen, die zum Teil deutlich durch Künstliche Mineralfasern (KMF) geprägt seien. Im Liegestaub sei mit lungengängigen Fasern zu rechnen, die Karzinogenität aufweisen könnten. Infolge flächig verbauter primärer Schadstoffquellen (im wesentlichen Dämmungen und Untergangsdecken) und Nässeschäden erfolge fortlaufend eine Schadstoffnachlieferung / Sekundärkontamination. Über die nicht staubdichten räumlichen Verbindungen und durch Nutzung würden schadstoffhaltige Stäube vermutlich fortlaufend im und aus dem Gebäude verschleppt.

Zudem sah der Gutachter zunächst einen Asbest-Verdacht. Darüber hinaus bestünden im Gebäude für Nutzer mögliche Gefahren durch unsachgemäße Abfalllagerungen und die Lagerung von Chemikaliengebunden.

Auf dieser Grundlage hat die BIM alle Nutzungen innerhalb des Gebäudes untersagt.

In einer Innenraumluft-, Liegestaub- und Materialprobenannahme und der laboranalytischen Untersuchung im Bereich der früheren Kegelbahn bestätigte sich der Asbestverdacht nur hinsichtlich einer Brandschutztür, deren Schloss ausgebaut ist; am Türschlossfutter wurde Chrysotil-Asbest nachgewiesen. Von fünf genommenen Luftproben wiesen drei Proben zwischen 570 und 898 KM-Fasern pro Kubikmeter auf, eine Probe ergab einen Wert von 1.613 Fasern. Lediglich eine Probe ergab keinen Nachweis von KMF, was der Gutachter auf die hohe Luftfeuchtigkeit, die in dem betreffenden Raum herrschte, zurückführt.

Der Gutachter empfiehlt bauliche Maßnahmen zur Beseitigung der Schadstoffe.

Der sachverständigen Beurteilung eines Starkstromtechnik-Unternehmens zufolge dürften die Mittel- und Niederspannungsanlagen im gegenwärtigen Zustand nicht betrieben werden. Als kurzfristige Maßnahme werde die Sperrung der gesamten elektrischen Anlage empfohlen. Sowohl für den Betreiber als auch für Dritte sei der Betrieb äußerst gefährlich. Der Weiterbetrieb könne als grob fahrlässig angesehen werden. Die Anlagen seien seit mindestens zehn Jahren nicht gewartet worden. Die Steuerspannungsanlage sei offensichtlich seit mindestens zehn Jahren außer Betrieb, was ein enormes Sicherheitsrisiko darstelle; eine Reaktivierung sei aus technischer und wirtschaftlicher Sicht nicht zu empfehlen. Die Blindstromkompensationsanlage sei außer Betrieb, sodass die Netzanschlussbedingungen des Energieversorgers nicht eingehalten werden könnten. Der Wassereintritt in den Schaltanlagenraum sei als weiteres großes Problem anzusehen. Gerade bei Veranstaltungen bestehe Gefahr für Leib und Leben, weil Fluchtwege nicht ausreichend beleuchtet und ausgewiesen seien; wegen fehlender elektrischer Schutzmaßnahmen bestehe massive Brandgefahr und die Gefahr elektrischer Durchströmung; Brandmeldeanlagen seien vom Gutachter nicht entdeckt worden; eine Sprinkleranlage, wenn vorhanden, werde nicht in Betrieb gehen, weil eine Notstromversorgung fehle. Eine Aufbereitung der vorhandenen Anlagen sei sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus technischer Sicht nicht sinnvoll; eine komplette Neuinstallation werde empfohlen. Dafür sei ein Zeitraum nicht unter sechs Monaten nötig.

Ein Brandschutzgutachten ist von der BIM beauftragt worden; die Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Grundsätzlich befürwortet der Senat zwar eine Zwischennutzung bis zum Abriss des Gebäudes – sei es durch bisherige Nutzer oder auch durch Dritte. Sie muss aber sicher, zulässig und wirtschaftlich sein. Schon angesichts der bislang nicht zu verzeichnenden Einnahmen durch die bislang geduldeten Nutzer ist gegenwärtig nicht erkennbar, dass eine Instandsetzung des Gebäudes bzw. Abkapselung und Instandsetzung nur bestimmter Gebäudeteile gegenüber einem Leerstand bis zum Abriss vorteilhaft wäre.

Berlin, den 17. Dezember 2024

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki

Senatsverwaltung für Finanzen