

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Marc Vallendar (AfD)

vom 24. März 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. März 2025)

zum Thema:

**Das Kathreiner-Haus in der Potsdamer Straße 186 für das Verwaltungsgericht
Berlin – der BER unter den Gerichtsgebäuden?**

und **Antwort** vom 7. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. April 2025)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Marc Vallendar (AfD)

über die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22081

vom 24. März 2025

über Das Kathreiner-Haus in der Potsdamer Straße 186 für das Verwaltungsgericht Berlin –
der BER unter den Gerichtsgebäuden?

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

Vorbemerkung: Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die mit der Verwaltung des Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin betraute Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) um Stellungnahme gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt ist.

1. Wie ist der aktuelle Sachstand bezüglich der Liegenschaft Kathreiner-Haus in der Potsdamer Straße 186 für das Verwaltungsgericht Berlin?

Zu 1.: Die BIM hat nach Abstimmung mit der Obersten Bauaufsicht im September 2024 einen Initialbauantrag eingereicht.

2. Wie hoch sind die bisher angefallenen Kosten für die Liegenschaft Kathreiner-Haus? Bitte nach Jahr, Kosten und Mehrkosten (Kostensteigerung) sowie der Finanzierungsquelle aufschlüsseln.

Zu 2.: In seiner 48. Sitzung des Hauptausschusses am 29. Mai 2019 hat der Hauptausschuss für das Projekt Potsdamer Str. 186 ein Budget i.H. von 43,14 Mio. € als SILB-Rücklage bewilligt. Die jährliche Zuordnung der bisher erteilten Aufträge und Rechnungen ist nachfolgend aufgeführt:

Auftragsvolumen in Euro pro Jahr (in €)							
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Alle Jahre
964.111,69	323.754,38	173.448,27	661.424,98	987.203,36	4.883.150,19	137.430,52	8.130.523,39

Rechnungsvolumen in Euro pro Jahr (in €)							
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Alle Jahre
0,00	177.794,57	398.594,15	76.889,39	343.173,92 €	1.574.559,15	611.535,13	3.182.546,31

Die bisherigen Unterhaltskosten des Gebäudes sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Unterhaltskosten in Euro pro Jahr (in €)							
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Alle Jahre
201.501,68	181.083,84	164.632,12	365.593,63	163.159,58	86.939,71	37.641,57	1.200.552,13

3. Wie ist der aktuelle Zeitplan für die Umsetzung der Baumaßnahmen bis zur Fertigstellung der Liegenschaft Kathreiner-Haus?

Zu 3.: Der Baubeginn ist für das Jahr 2026 vorgesehen. Die Fertigstellung und Nutzungsaufnahme soll nach aktuellem Terminplan in 2029/2030 erfolgen.

4. Wie hoch sind die geplanten Kosten für den Umbau bis zur Fertigstellung der Liegenschaft Kathreiner-Haus? Bitte nach Jahr, Kosten und Mehrkosten (Kostensteigerung) sowie der Finanzierungsquelle aufschlüsseln.

Zu 4.: Die Planungs- und Baukosten gemäß aktueller Kostenschätzung betragen ca. 120 Mio. €. Die geplanten Mittelabflüsse (MA) und Verpflichtungserklärungen (VE) sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

	Mio.€						
Jahr	2025	2026	2027	2028	2029	2030	gesamt
MA	9	5	20	30	30	26	120
VE	9	25	35	30	19	2	120

Die Finanzierung des Mehrbedarfs befindet sich derzeit noch in Abstimmung.

5. Wie hoch sind die geplanten Kosten für den Bauunterhalt der Liegenschaft Kathreiner-Haus? Bitte nach Jahr, Kosten und Mehrkosten (Kostensteigerung) sowie der Finanzierungsquelle aufschlüsseln.

Zu 5.: Die Kosten für einen zukünftigen Bauunterhalt ab einer möglichen Nutzungsaufnahme können aktuell noch nicht ermittelt werden.

6. Wie hoch sind die bisher angefallenen Kosten für Mobiliar in der Liegenschaft Kathreiner-Haus? Bitte nach Jahr, Kosten und Mehrkosten (Kostensteigerung) sowie der Finanzierungsquelle aufschlüsseln.

Zu 6.: Bisher sind keine Kosten für Mobiliar angefallen.

7. Wie hoch sind die geplanten Kosten für Mobiliar in der Liegenschaft Kathreiner-Haus? Bitte nach Jahr, Kosten und Mehrkosten (Kostensteigerung) sowie der Finanzierungsquelle aufschlüsseln.

Zu 7.: Die geplanten Kosten für Mobiliar sind nutzerspezifische Kosten und werden voraussichtlich ca. 1 Mio. € betragen. Diese Kosten fallen erst im Vorfeld der Nutzungsaufnahme an.

8. Wie hoch sind die bisher angefallenen Kosten für IT-Infrastruktur in der Liegenschaft Kathreiner-Haus? Bitte nach Jahr, Kosten und Mehrkosten (Kostensteigerung) sowie der Finanzierungsquelle aufschlüsseln.

Zu 8.: Die bisherigen Betriebskosten für IT-Infrastruktur betragen ca. 259.000 € (2019: ca. 73 T€; 2020: ca. 72 T€; 2021: ca. 29 T€; 2022: ca. 28 T€; 2023: ca. 28 T€; 2024: ca. 26 T€; 2025: ca. 3 T€).

9. Wie hoch sind die geplanten Kosten für IT-Infrastruktur in der Liegenschaft Kathreiner-Haus? Bitte nach Jahr, Kosten und Mehrkosten (Kostensteigerung) sowie der Finanzierungsquelle aufschlüsseln.

Zu 9.: Die geplanten Kosten für die IT-Infrastruktur betragen ca. 4 Mio. €. Die Kosten entstehen zu gleichen Anteilen in den Jahren 2027 bis 2029. Mehrkosten können durch Preissteigerungen entstehen, eine genaue Bezifferung ist aktuell nicht möglich. Die Finanzierung für die IT-Infrastruktur befindet sich derzeit noch in Abstimmung.

10. Welche denkmalschutzrechtlichen Auflagen sind bei den Bau- und Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen?

Zu 10.: Zu berücksichtigen sind insbesondere folgende, in der Stellungnahme des Denkmalamtes aufgeführte Auflagen:

- Ausbau, Archivierung, Einlagerung, Wiedereinbau schützenswerter Bauteile
- Exemplarischer Erhalt und Sicherung von im UG befindlichen Luftschutztüren und Flurwänden
- Weitgehender Erhalt von historischen Flurwänden mit ihren Oberlichtern und Türzargen im EG-12.OG
- Abstimmung der Fassadensanierung unter Vorlegung der Ausführungsplanung vor Ausführung
- Eine neue Fassadenbekleidung aus Travertin hat sich eng am vorhandenen Erscheinungsbild zu orientieren, Ersatzplatten sind im Vorfeld zu bemustern und müssen freigegeben werden
- Für den Anbau im Innenhof und die Innenhofüberdachung muss die Ausführungsplanung im Vorfeld mit dem Denkmalamt abgestimmt und freigegeben werden
- Bauzeitliche Einfachfenster im UG und im 12.OG sind grundsätzlich zu erhalten und zu reparieren

- Der Austausch der eingebauten Stahlfenster gegen Fensternachbauten der ursprünglichen Fenster aus Holz ist mit dem Denkmalamt abzustimmen. Ein Musterfenster muss gefertigt werden

11. Wie hoch sind die (geplanten) Kosten/Mehrkosten im Zusammenhang mit den Auflagen des Denkmalschutzes (wie z.B. der Zwischenlagerung von schützenswerten Bauteilen)?

Zu 11.: Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich die Mehrkosten, die durch die Auflagen des Denkmalschutzes entstehen, mit etwa 20 % (pauschaler Ansatz) im Mittel über den regulären Sanierungskosten ohne denkmalpflegerische Auflagen ansetzen lassen.

Die Mehrkosten für die in der Antwort zu Frage 10 aufgeführten Punkte, die durch die Forderungen des Denkmalamtes entstehen, betragen nach aktuellem Stand ca. 5 Mio. €.

Die Zwischenlagerung von schützenswerten Bauteilen erfolgt auf landeseigenen Flächen der BIM. Die Kosten für den Ausbau, die Dokumentation und Zwischenlagerung und den Transport der Bauteile können derzeit noch nicht beziffert werden.

12. Wie hoch wären die Kosten für einen vergleichbaren Neubau des Verwaltungsgerichts Berlin?

Zu 12.: Unter Ansetzung des Baukostenindex (BKI) wären die Kosten für einen Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes aktuell mit denen der denkmalgerechten Sanierung vergleichbar. Baukostensteigerungen sowie das Grundstück und grundstücksbezogene Kosten sind dabei nicht berücksichtigt.

13. Sind die Baukosten bei denkmalgeschützten Gebäuden im Allgemeinen geringer oder höher als bei einem Neubau? Wie verhält es sich bei der Liegenschaft Kathreiner-Haus im Vergleich zu einem Neubau?

Zu 13.: Im Allgemeinen ist bei einem denkmalgeschützten Gebäude davon auszugehen, dass die Baukosten höher als die eines Neubaus ausfallen. Hierbei kommt es im Wesentlichen auf den Umfang und die Art der Leistungen an. Das Kathreiner-Haus muss komplett saniert werden. Die Planungs- und Baukosten werden hierfür mit ca. 120 Mio. € geschätzt und sind in diesem Fall mit denen eines Neubaus vergleichbar.

14. Sind die Unterhaltskosten (wie z.B. die Heizkosten) bei denkmalgeschützten Gebäuden im Allgemeinen geringer oder höher als bei einem Neubau? Wie verhält es sich bei der Liegenschaft Kathreiner-Haus im Vergleich zu einem Neubau?

Zu 14.: Die Unterhaltskosten (wie z.B. Heizkosten) bei denkmalgeschützten Gebäuden sind abhängig vom Dämmstandard eines Gebäudes und im Allgemeinen höher als bei einem Neubau. Beim Kathreiner-Haus kann maximal ein Energieeffizienzhausstandard 55 (EH 55; mit nur 55 Prozent des Energieverbrauchs eines vergleichbaren Neubaus nach Gebäudeenergiegesetz) mit Einschränkungen erreicht werden. Dadurch sind die zu erwartenden Unterhaltskosten höher als bei einem vergleichbaren Neubau in EH 55 Standard. Die Bewirtschaftungskosten eines Neubaus im Bürosegment liegen im Durchschnitt zwischen 5,00 und 7,00 Euro pro Quadratmeter und Monat. Diese Kosten

setzen sich typischerweise aus Instandhaltung, Reinigung, Energieverbrauch und anderen laufenden Betriebskosten zusammen.

15. Welche Vorteile sieht der Senat an der Nutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes für das Verwaltungsgericht Berlin gegenüber einem Neubau?

Zu 15.: Das Land Berlin verfolgt in seiner Liegenschaftspolitik den Grundsatz, die Bestandsimmobilien weitestgehend zu erhalten, zu sanieren und damit zukunftsfähig zu nutzen. Vorteil dabei ist, dass damit nicht nur die liegenschaftspolitischen Ziele, wie Unterbringung der Landesmieter sowie ein aktiver Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz, sichergestellt werden können, sondern auch die Geschichte des Landes Berlin weiter erlebbar gemacht werden kann. In Bezug zur Nutzung, den Flächenbedarfen sowie weiteren nutzungsspezifischen Anforderungen lässt sich das Verwaltungsgericht im Bestandsgebäude abbilden. Dementsprechend soll auch an diesem Standort die Planung für das Verwaltungsgericht erfolgen.

16. Welche Nachteile sieht der Senat an der Nutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes für das Verwaltungsgericht Berlin gegenüber einem Neubau?

Zu 16.: Die Nutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes stellt keinen Nachteil dar, wohl aber immer eine Herausforderung, da es hierbei gilt, die unterschiedlichen gesetzlichen / baurechtlichen Vorgaben (zu denen auch der Denkmalschutz gehört) sowohl mit den Anforderungen der Nutzung als auch mit den Bestandsstrukturen des Gebäudes in Einklang zu bringen und die bestmögliche Lösung mit allen Beteiligten für die Realisierung zu finden.

17. Sieht der Senat Möglichkeiten den Denkmalschutz an der Liegenschaft Kathreiner-Haus zu beseitigen? Wenn ja, welche sind das? Wenn nein, was steht dem entgegen?

Zu 17.: Eine „Beseitigung“ des Denkmalschutzes war und ist kein Ziel des Senats, da die grundsätzliche Denkmaleigenschaft des Gebäudes nicht in Frage gestellt wird. Die BIM hat aber in langfristigen Abstimmungen und Abwägungen mit dem Denkmalamt versucht, denkmalrechtliche Anforderungen zu optimieren. Das Ergebnis ist in der Antwort zu Frage 10 aufgeführt.

Berlin, den 07. April 2025

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki
Senatsverwaltung für Finanzen