

1602

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses
über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Entwicklung und Nutzung der für eine kulturelle Nutzung im SODA vorgesehenen Immobilien

Rote Nummer:

Vorgang: 40. Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 14. Dezember 2023
Auflage Nr. 19/1350 (Nr. 65) zum Haushalt 2024/2025

Ansätze: Kapitel 0810 / Titel 68615

abgelaufenes Haushaltsjahr 2023:	20.812.000 €
laufendes Haushaltsjahr 2024:	22.400.000 €
kommendes Haushaltsjahr 2025:	24.173.000 €
Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres 2023	20.368.354,31 €
Verfügungsbeschränkungen:	0 €
Aktuelles Ist (Stand: 02.02.2024)	117.607,37 €

Gesamtausgaben €

Ansätze: Kapitel 0810 / Titel 89110

abgelaufenes Haushaltsjahr 2023:	4.612.000 €
laufendes Haushaltsjahr 2024:	14.000.000 €
kommendes Haushaltsjahr 2025:	21.350.000 €
Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres 2023	4.271.531,71 €
Verfügungsbeschränkungen:	11.500.000 €
Aktuelles Ist (Stand: 02.02.2024)	0 €

Gesamtausgaben €

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Der Senat legt dem Hauptausschuss bis zum 1. April 2024 ein Konzept vor, wie die Entwicklung und Nutzung der für eine kulturelle Nutzung im SODA vorgesehenen Immobilien (Kapitel 0810/68615, Bestandssicherung von Arbeitsräumen für Künstlerinnen und Künstler) unter Berücksichtigung von langfristigen Verträgen durch geeignete private Kulturnutzer auf eigenwirtschaftlicher Basis ermöglicht werden kann. Sollte im Einzelfall eine der genannten Immobilien für die Fortsetzung des Atelier- und Arbeitsraumprogrammes in staatlicher Trägerschaft erforderlich sein, so berichtet der Senat hierzu ebenfalls.

Die Spreewerkstätten bekommen die Möglichkeit, mittels eines langfristigen Vertrages ihre Arbeit in der Alten Münze im bisherigen Umfang fortzusetzen und weitere notwendige Instandhaltungen und Investitionen aus eigenen Mitteln zu tätigen.“

Ich bitte, den Beschluss mit nachfolgendem Bericht als erledigt anzusehen.

Hierzu wird berichtet:

Inhalt

1. Liegenschaftspolitische Ziele des Landes Berlin.....	3
2. Daseinsvorsorge und Bedarfe: Raum als kulturpolitische Ressource	4
3. Landesliegenschaften: Flächenakquise und -sicherung.....	6
3.1. Akquiseauftrag und -bilanz	7
Voraussetzungen und Herausforderungen: (Nach-) Nutzung von Landesliegenschaften.....	8
3.2. Finanzierung	9
4. Übersicht der für eine kulturelle Nutzung vorgesehenen Immobilien	9
4.1. Kategorie 1 - Status: in Nutzung oder in der Umsetzung.....	10
4.2. Kategorie 2 - Status: Projektentwicklung.....	14
4.3. Kategorie 3 - Status: Projektentwicklung ohne vollständige finanzielle Untersetzung.....	16
5. Nutzungsoptionen für die Kulturliegenschaften der Kategorie 3.....	19
5.1. Einschätzung zur langfristigen Vermietung an private Kulturnutzende	19
5.2. Einschätzung zur Vergabe eines Erbbaurechtes an private Kulturnutzende	20
5.3. Notwendigkeit der Anpassung der Clusterbeschlüsse	21
6. Verfahren zur Vergabe von Erbbaurechten an private Kulturnutzende.....	21
6.1. Direktvergabeempfehlung (DVE).....	21
6.2. Bieterverfahren.....	22
6.3. Interessenbekundungsverfahren	22
6.4. Konzeptverfahren.....	22
6.5. Grobkonzept zur Verfahrensauswahl	23
7. Eignung ausgewählter Liegenschaften für die Erbbaurechtsvergabe (inkl. Möglichen Nutzungspotenzialen).....	23

7.1. Liegenschaften, für die eine Erbbaurechtsvergabe möglich wäre	23
7.2. Liegenschaft, für die eine Erbbaurechtsvergabe noch nicht möglich wäre.....	24
8. Kulturfachliches Fazit.....	24
9. Alte Münze	25

1. Liegenschaftspolitische Ziele des Landes Berlin

Die gegenwärtige Liegenschaftspolitik des Landes Berlin ist das Resultat politischer Willensbildungsprozesse vergangener Legislaturperioden und befindet sich in fortlaufender Anpassung an sich verändernde gesellschaftliche und fiskalische Rahmenbedingungen.

Mit der Gründung des Liegenschaftsfonds in 2000 und der Neuordnung des Liegenschaftswesens 2002 durch die Gründung der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH), der Bildung des Sondervermögens Immobilien der Landes Berlin (SILB) und der Schaffung des Mieter-Vermieter-Modells war die Nachwendezeit bis 2013 geprägt von der Veräußerung von für den unmittelbaren Fachbedarf nicht mehr benötigte Liegenschaften an Höchstbietende mit dem Ziel, den Landeshaushalt zu konsolidieren.

Im Zeitverlauf zeichnete sich ab, dass es dieser Strategie vor allem an Nachhaltigkeit fehlte: während der Bestand an verfügbaren Landesliegenschaften sukzessive abschmolz, wuchsen gleichzeitig die Flächenbedarfe zur Erfüllung der Landesaufgaben der wachsenden Stadt mit hohem Tempo. Das Land Berlin¹ rejustierte daraufhin den Umgang mit seinem Landesvermögen und stellte verbindliche Leitlinien für einen nachhaltigen und strategischen Umgang mit öffentlichen Liegenschaften auf. So sollten nunmehr neue Wertschöpfungsziele der Wirtschafts-, Wohnungs-, Kultur- und Stadtentwicklungspolitik Berücksichtigung finden. Ein vollumfängliches Flächenscreening sowie eine auf die zukünftigen Bedarfe der Bezirks- und Hauptverwaltungen ausgerichtete Portfolioanalyse und transparente Clustering bildeten die Grundlage für die Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik.

Der geringe Restbestand verfügbarer Landesliegenschaften führte schließlich in der 18. Wahlperiode (2016 bis 2021) zu einer Abkehr vom Vorrang des Verkaufs als Vermarktungsmethode. Mit der Vergabe von Erbbaurechten via Konzeptverfahren sowie langfristigen Mietverträgen für Landesliegenschaften verfolgt der Senat gegenwärtig langfristige, bedarfsgerechte und wirtschaftliche Nutzungsziele. Dabei sollen auch zukünftige Flächenbedarfe berücksichtigt werden.

Die **Nach- und Umnutzung von landeseigenen Liegenschaften ist seit 2016 zentraler Bestandteil der Akquis- und Entwicklungsstrategie für Kulturnutzungen**, da dies der nachhaltigste und für die öffentliche Hand effektivste Weg ist, künstlerische und kulturelle Nutzungen dauerhaft zu sichern.

Angesichts anhaltender Verdrängungsprozesse und der ungebrochenen Anziehungskraft Berlins auf Künstlerinnen und Künstler, steigt der Raumbedarf gerade im Kulturbereich kontinuierlich und übertrifft das Raumangebot um ein Vielfaches. Ohne staatliche Intervention gehören Kunstschaffende zu den Verliererinnen und Verlierern auf dem Immobilienmarkt.

¹ 17. Wahlperiode, Koalition aus SPD und CDU

Es droht die Abwanderung von Kulturschaffenden – dem wichtigsten „Asset“ der Kulturmetropole Berlin. In der Folge hat sich die Raumfrage in den letzten zehn Jahren von einem Rand- zu einem dauerhaften **Schwerpunktthema** der Berliner Kulturpolitik entwickelt. Senat und Abgeordnetenhaus haben mit entsprechenden Aufträgen die Schwerpunktsetzung in den jeweiligen Richtlinien der Regierungspolitik (RdR) festgehalten:

- RdR für die 18. Wahlperiode 2016-21, Drucksache 18-0073, S. 50f:
*„Das Arbeitsraumprogramm wird konsumtiv und investiv verstärkt mit dem Ziel, bis 2021 mindestens 2.000 Arbeitsräume anbieten zu können – **davon min. 50% in Landesliegenschaften.**“*
- RdR für die 19. Wahlperiode 2021-23, Drucksache 19/0114, S. 54:
*„Ziel ist, Kulturräume **primär in Landesliegenschaften** zu sichern.“*
- RdR für die fortgesetzte 19. Wahlperiode 2023-26, Drucksache 19/0980, S. 67:
*„Um Verdrängung zu begegnen, verpflichtet sich der Senat zur Schaffung, Sicherung, Sanierung und Modernisierung von Räumen zur künstlerischen Produktion und Präsentation. (...) „Kulturräume sollen **vorrangig in Landesliegenschaften** entwickelt werden.“*
S. 73 f: *„Der Senat hält daran fest, grundsätzlich keine landeseigenen Grundstücke [...] zu verkaufen.“ sowie „Landeseigene Grundstücke sollen grundsätzlich nur im Erbaurecht vergeben werden.“*

Darüber hinaus hat es sich der gegenwärtige Senat zum Ziel gesetzt, bis zum Ende der Dekade 5.000 Arbeitsräume für die künstlerischen Produktion bereitzustellen.²

2. Daseinsvorsorge und Bedarfe: Raum als kulturpolitische Ressource

Berlin verfügte 2019 über die weltweit zweithöchste Dichte an Künstlerinnen und Künstlern, nach New York und vor Paris und London³. Ebenso gaben mehr als 12 Mio. Touristinnen und Touristen in 2019 „Kunst und Kultur“ als zweitwichtigsten Reisegrund für Berlin an⁴. Diese Ausstrahlung, die sowohl auf Künstlerinnen und Künstler wirkt als auch in ihrer Vielfalt Gäste in die Stadt zieht, wurde vom Land Berlin als besonderes Profil und als Standort- und Wirtschaftsfaktor erkannt. Mit wachsender Attraktivität und Anziehungskraft Berlins wird der begrenzte Raum zu einer stetig teurer werdenden Ressource. Die negativen Effekte der Gentrifizierung, Verdrängung und Flächenkonkurrenz sind ein stadtwweit sichtbares und viele Lebensbereiche betreffendes Phänomen. So sind auch für die Kunstproduktion geeignete, bezahlbare und kontinuierlich nutzbare Räume elementare Voraussetzungen.

Verschiedene Bedarfserhebungen seit 2014 zeigen deutlich den wachsenden Notstand und Verlust von künstlerischen Produktionsstandorten und Ateliers:

Eine erste große Umfrage zur Arbeitsraumsituation freischaffender Künstlerinnen und Künstler in Berlin wurde 2014 von der (damaligen) Senatskanzlei – Kulturelle Angelegenheiten

² Pressemitteilung des Senats „Senat beschließt Doppelhaushalt 2024/2025“ v. 11.07.2023 aus der Senatssitzung am 11.07.2023; Quelle: <https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2023/pressemitteilung.1344266.php>

³ City Art Lab 2, 2019, S. 32

⁴ City Art Lab 2, 2019, S. 32

in Kooperation mit dem Atelierbüro, dem Berliner Netzwerk freier Projekträume und -initiativen, dem Landesverband freie darstellende Künste Berlin e.V. (LAFT), dem Tanzbüro Berlin und weiteren Vertreterinnen und Vertretern von Einrichtungen und Verbänden aus dem Bereich der Freien Szene Berlins durchgeführt. Die Erkenntnisse dieser umfassenden und breit angelegten Befragung bildeten 2016 die Grundlage für die Öffnung des damaligen Atelieranmietprogramms (jetzt Arbeitsraumprogramm - ARP) für weitere Sparten⁵ mit einem anfänglich definierten Bedarf an Infrastruktur für die Kunstproduktion von 2.000 finanziell geförderten Räumen.

Eine in 2020 durchgeführte Umfrage der Musicboard Berlin GmbH zu Berliner Proberäumen bestätigt einen anhaltenden Verlust und Mangel an Musikproberäumen. Die Sicherung und Bereitstellung von Infrastruktur für Musikproben steht aufgrund der spartenspezifischen Besonderheit erhöhter Lärmschutzanforderungen (Emissionen) vor besonderen räumlichen und finanziellen Herausforderungen. Die Entwicklung der für Kunstproduktion gesicherten Landesliegenschaften konzentriert sich daher vor allem auf die Schaffung von Musikproberäumen. Hier zeigt sich auch der hervorzuhebende Aspekt der nachhaltigen Entwicklung von Landesliegenschaften: die Herrichtung von Musikproberäumen erfordert hohe Investitionen in bau- und raumakustische Maßnahmen, die sich in angemieteten privaten Flächen regelmäßig nur durch lange Mietverträge (mind. 20 Jahre) amortisieren ließen⁶. Demgegenüber sind Investitionen in per se sanierungsbedürftige Liegenschaften des Landesportfolios aufgrund des langfristigen Nutzungshorizontes wirtschaftlich darstellbar.

Das Atelierbüro dokumentiert in seinen 2019 und 2021 erschienenen „Weissbüchern Atelierförderung I und II“ die Situation und Problemlagen der innerstädtischen Atelier- und Arbeitsräume in Berlin.

Gemäß der aktuellen Bedarfserhebungen der Kulturraum Berlin gGmbH (KRB) mit PROSA⁷ für die Sparten Darstellende Künste, Tanz, Musik, Literatur und Projekträume/-initiativen in 2022/23 und Atelierbüro für Bildende Kunst in 2021 suchen ca. 9.000 professionelle Künstlerinnen und Künstler⁸ in der Stadt einen Arbeitsraum, da sie aktuell zu Hause produzieren, sich keinen Raum leisten können oder keinen finden. Ein Großteil der professionellen Künstlerinnen und Künstler können sich also nur mit Hilfe geförderter Mieten bedarfsgerechte Räume leisten. Aber auch Kunstschaffende, die sich marktübliche Miete leisten könnten, finden oft keinen Raum, da sie nicht die entsprechenden Mietsicherheiten beibringen können, keine langfristigen Vertragsangebote erhalten oder Eigentümerinnen und Eigentümer grundsätzlich nicht an Einzelkünstlerinnen oder -künstler vermieten wollen.

⁵ Das Arbeitsraumprogramm öffnet sich neben der Bildenden Kunst für die Sparten Darstellende Künste und Tanz, Musik, Literatur und Projekträume.

⁶ Ein Abschluss von Mietverträgen im Arbeitsraumprogramm ist aufgrund des verfügbaren haushalterischen an Verpflichtungsermächtigungen nur für max. 10 Jahre möglich, ggf. plus Optionen.

⁷ Bündnis Freie Szene Berlin e.V. – vertreten durch PROSA (**Projekt zur Schaffung künstlerischer Arbeitsräume**)

⁸ Von den 9.000 suchenden professionellen Künstlerinnen und Künstlern sind 2.500 der Sparte Bildenden Kunst zuzuordnen, 6.500 den Sparten Darstellende Künste, Tanz, Musik, Literatur und Projekträume/-initiativen. Der Anteil der letztgenannten Sparten im ARP beträgt aktuell jedoch nur 16,4% gegenüber 83,6% Bildende Künste. Ohne Aufwuchs bleibt das Missverhältnis mit Blick auf die Spartenbedarfe bestehen.

Unabhängig von der durch die Freie Szene angezeigten Zielzahl⁹ und der Berechnung der Zielerreichung ist festzustellen, dass aus kulturpolitischer Sicht der Nachweis der drängenden Bedarfssituation geführt ist. Nicht zuletzt geben die äußerst geringen Förderquoten im ARP einen klaren Hinweis auf den erheblichen Raumbedarf und das unzureichende Angebot: So gab es in 2022 auf einen Raum in der Bildenden Kunst 12,5 Bewerbungen (Erfolgsquote: 8 %), in der Musik sogar 22,5 Bewerbungen (Erfolgsquote: 4,5 %).¹⁰

Mietangebote an Künstlerinnen und Künstler im ARP	2021	2022	Differenz zum Vorjahr
Summe aller Mietangebote:	245	153	-92
Bildende Kunst			
Anzahl der zur Miete angebotenen Ateliers	160	134	-26
Anzahl der Bewerbungen	1308	1676	368
Anzahl der Raumvergaben	181	137	-44
Erfolgsquote der Bewerbungen	13,8%	8,2%	-5,7%
Darstellende Kunst/Tanz			
Anzahl der zur Miete angebotenen Räume	10	1	-9
Anzahl der Bewerbungen	32	8	-24
Anzahl der Raumvergaben	24	1	-23
Erfolgsquote der Bewerbungen	75,0%	12,5%	-62,5%
Literatur			
Anzahl der zur Miete angebotenen Schreibplätze	9	9	0
Anzahl der Bewerbungen	21	15	-6
Anzahl der Schreibplatzvergaben	11	9	-2
Erfolgsquote der Bewerbungen	52,4%	60,0%	7,6%
Musik			
Anzahl der zur Miete angebotenen Räume	63	4	-59
Anzahl der Bewerbungen	159	90	-69
Anzahl der Raumvergaben (inkl. Mehrfachbelegungen)	83	5	-78
Erfolgsquote der Bewerbungen	52,2%	5,6%	-46,6%
Projekträume und Initiativen			
Anzahl der zur Miete angebotenen Räume	3	5	2
Anzahl der Bewerbungen	29	29	0

3. Landesliegenschaften: Flächenakquise und -sicherung

Nach den Prämissen des Konzeptes der Transparenten Liegenschaftspolitik werden alle Landesliegenschaften hinsichtlich ihrer gegenwärtigen und zukünftigen Nutzungspotentiale geclustert. Die Clusterung erfolgt im Portfolioausschuss (PFA), der sich aus Vertreterinnen und Vertreter der Senatsverwaltungen und der Bezirksämter unter dem Vorsitz der Senatsverwaltung für Finanzen zusammensetzt. Über den Fortschritt der Clusterung wird das Abgeordnetenhaus regelmäßig mit Blick auf die gegenwärtige und künftige Nutzung bzw. Verwertung unterrichtet.

⁹ Im entsprechenden Antrag der alten Koalition (DS d19/0793) ist folgende Forderung enthalten: „Um die Arbeit der Künstler*innen spartengerecht zu sichern, müssten mindestens 10.000 zusätzliche Arbeitsräume zur künstlerischen Produktion und Präsentation in Berlin bereitgestellt werden.“

¹⁰ vgl. ARP-Bericht 2022, Drucksache h19-0962

Vor dem Hintergrund der Bedarfslage sowie der Vorgaben der RdR verfolgt die Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt (SenKultGZ) eine - mit der Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) abgestimmte - strategische Flächenakquise und -sicherung von Landesliegenschaften, um Kulturf lächen nachhaltig und dauerhaft in landeseigenen Objekten aufzunehmen.

Über den PFA sichert und akquiriert die SenKultGZ Landesliegenschaften für

- das ARP
- von Verdrängung bedrohte, institutionell geförderte Einrichtungen (Zuschussempfänger)
- Kulturnutzungen durch Dritte (bspw. Genossenschaften und Vereine).

Das Engagement der SenKultGZ seit 2012 wurde bisher als ausgesprochen erfolgreich eingeschätzt: allein für das ARP konnten bis heute rd. 15 SODA-Liegenschaften¹¹ für eine kulturelle Nachnutzung gesichert werden (inklusive Etatisierung der Mieten). Für weitere ARP-Liegenschaften in öffentlicher Trägerschaft ist die Akquise zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Punktuell soll und wird das Bestandsportfolio „Kultur“ mittels Ankäufen verstärkt - im Sinne einer bevorratenden Liegenschaftspolitik sowie zum Schutz bestehender Kulturnutzungen vor Verdrängung. Die der SenKultGZ zugeordneten Liegenschaften werden i.d.R. dem „Sondervermögen für Daseinsvorsorge und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin“ (SODA) sowie dem SILB zugeordnet.

3.1. Akquiseauftrag und -bilanz

Der geförderte Arbeitsraumbestand des Landes Berlin umfasst zum Stichtag 31.12.2022 insgesamt 1.852 Räume (vgl. Rote Nr. 0962). Der Anteil an Kulturräumen in Landesliegenschaften liegt mit 27% derzeit noch deutlich unter der Zielquote gem. RdR von mind. 50%. Legt man das IST der privaten Liegenschaften als Zielzahl auch für die Landesliegenschaften zugrunde, müssten im Jahr 2022 weitere 844 Arbeitsräume in Landesliegenschaften in Nutzung sein (zusammen dann: 2.696 Räume):

Stand 31.12.2022:

Arbeitsräume...	Status	IST		SOLL	Delta IST/ SOLL
		Anzahl Arbeits- räume	Anteil an Arbeitsräume gesamt	(50% in Landesliegenschaften, Basis private Liegenschaften) Anzahl der Arbeitsräume	
...in landeseigenen Liegenschaften	In Nutzung	504	27 %	1.348	844
	In Nutzung und in Herrichtung	976	41 %	1.433	457

¹¹ Friedenstraße 31-32, Lehrter Straße 61, Lehrter Straße 60, Hauptstraße 8, Hasselwerder Straße 22, Putbusser Straße 22, Seestraße 49, Wilhelminenhofstraße 90A, Kirchgasse 3 (noch Bezirksvermögen), Kieholzstraße 19/20, Teilflächen der Liegenschaft Am Stener Berg 4, Gottlieb-Dunkel-Straße 26, Nalepastraße 52, Pionierstr. 80, Teilflächen der Liegenschaft Belziger Str. 52 (SILB)

...in privaten Liegenschaften	In Nutzung	1.348	73 %	1.348	./.
	In Nutzung und in Herrichtung	1.433	59 %	1.433	./.
... gesamt	In Nutzung	1.852	./.	2.696	844
	In Nutzung und in Herrichtung	2.409	./.	2.866	457

Im Juli 2023 hat der Senat für das Jahr 2030 die **Zielmarke von 5.000 Räumen** ausgegeben.¹² Um diese Vorgabe eines 50%igen Anteils in Landesliegenschaften zu erreichen, müssten in den nächsten acht Jahren 1.524 Räume in Landesliegenschaften geschaffen werden, d.h. rd. **190 Räume in Landesliegenschaften pro Jahr**:

Arbeitsräume...	IST Anzahl Arbeitsräume (per 31.12.2022)	SOLL (50% in Landesliegenschaften, Basis private Liegenschaften) Anzahl Arbeitsräume	Delta IST / SOLL
...in landeseigenen Liegenschaften	976	2.500	1.524
...in privaten Liegenschaften	1.433	2.500	1.067
...Arbeitsräume gesamt	2.409	5.000	2.591

Neben der Entwicklung von Liegenschaften durch die SenKultGZ bzw. ihr zugeordneter Einrichtungen werden im PFA auch systematisch Liegenschaften identifiziert, bei denen zwar ein Landesinteresse an der zukünftigen Nutzungsausrichtung besteht, dieses aber nicht durch das Land Berlin selbst realisiert werden soll. Die Vergabe dieser Liegenschaften erfolgt, begleitet durch den Steuerungsausschuss (SteA), im Rahmen von Konzeptverfahren an eigenwirtschaftlich tätige, private Kulturnutzende. Dies ist auch für den Kulturbereich ein erprobtes Verfahren, um dem Subsidiaritätsprinzip staatlichen Handelns gerecht zu werden. So können Kulturnutzungen durch die Bereitstellung von Liegenschaften gesichert werden, ohne eine damit einhergehende Fördernotwendigkeit (Bsp. Verfahren Ackerstraße 28, Osdorfer Straße 17, 18).

Voraussetzungen und Herausforderungen: (Nach-) Nutzung von Landesliegenschaften

Die Gebäude des Kulturportfolios im Sondervermögen Daseinsvorsorge und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA) sind in der Regel stark sanierungsbedürftig und häufig denkmalgeschützt, so dass ein schneller nutzungsspezifischer Ausbau in der Regel nicht möglich ist. Voraussetzungen für eine kulturelle Nachnutzung sind u.a.

- die Planung der durchzuführenden Maßnahmen gem. § 24 Landeshaushaltsordnung (LHO) inkl. ggf. Erstellung von Bauplanungsunterlagen,

¹² Vgl. Pressemitteilung des Senats zum Entwurf des Doppelhaushalts 2024/25 vom 11.07.2023 <https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2023/pressemitteilung.1344266.php>

- die Einholung von Baugenehmigungen aufgrund von Nutzungsänderungen,
- i.d.R. eine Grundsanierung der Gebäudesubstanz und technischen Ausstattung
- die Planung und Umsetzung gültiger rechtlicher Anforderungen an den Brandschutz, die Barrierefreiheit, die Gebäudeenergieeffizienz etc.
- die Planung und Umsetzung von nutzungsspezifischen Anforderungen.

Die Umnutzungs- und Sanierungsmaßnahmen größerer Vorhaben erfordern aufgrund komplexer öffentlicher Vergabeprozesse sowie Anforderungen, die sich aus der Vorschriften der Allgemeinen Anweisung für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins (ABau) ergeben, einen erheblichen Planungsaufwand. Die daraus resultierenden, relativ langen Planungs- und Umsetzungszeiträume bedingen u.a. aufgrund steigender Baupreise¹³ zudem eine fortlaufende Anpassungen der Kostenprognosen.

Die Finanzierungsplanung der SenKultGZ basiert auf den Zuarbeiten der Baudienststelle. Aktuell sind neun Maßnahmen bereits in der Planung und/ oder Umsetzung (s. zu 6.1 und 6.2), für die bereits Planungsmittel (teilweise auch Baumittel) aufgewendet wurden.

Auf die Vermögensbilanz des Landes wirken sich die Herrichtung und anschließende Nutzung der zuvor meist leerstehenden und baufälligen Objekte insgesamt positiv aus. Damit leistet die Infrastrukturpolitik des Kulturbereichs einen Beitrag zum Vermögenserhalt des Landes.

3.2. Finanzierung

Im Einzelplan 08, Kapitel 0810, Titel 89110 sind 14 Mio. € für 2024 bzw. 21 Mio. € für 2025 etatisiert. Der Ansatz setzt sich zusammen aus dem Regelansatz der Vorjahre (2023: 4,612 Mio. €) sowie bedarfsgerecht seit 2024 hier aus dem Innovations- und Investitionsfonds (IFF) übertragenen Mitteln. Sie werden für die Schaffung und Erweiterung der räumlichen Infrastruktur für künstlerische Arbeit durch die **bauliche Herrichtung von Objekten im Landesvermögen** vorwiegend für das ARP verwendet. Die Veranschlagung erfolgt in der Höhe entsprechend des prognostizierten Finanzierungsbedarfs für geplante bzw. in Umsetzung befindliche Baumaßnahmen.¹⁴

Die Facility-Management (FM)-Mittel, d.h. Nettokalt-Mieten, Betriebs- und Nebenkosten (BK/NK), für die ARP-Flächen des SODA werden seit 2022 im Epl. 08, Kapitel 0810, Titel 68615 etatisiert und im Rahmen der institutionellen Zuwendung zweckgebunden an die KRB ausgereicht.

4. Übersicht der für eine kulturelle Nutzung vorgesehenen Immobilien

Insgesamt befinden sich 15 Immobilien im Kulturportfolio des SODA, die für eine ARP-Nutzung vorgesehen und entsprechend im Titel 68615 etatisiert sind.¹⁵

¹³ Fiktive Indexsteigerung für Hochbaumaßnahmen liegt aktuell bei 8,4% (lt. Rundschreiben VI MH Nr. 01/2024 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen).

¹⁴ Weitere Finanzierungsquellen sind Mittel der LOTTO-Stiftung, das Sondervermögen Infrastruktur wachsende Stadt (SIWA), sowie Titel 89122 (sog. „Kulturmodernisierungsprogramm“, KMP).

¹⁵ Im Folgenden werden weitere Immobilien, die sich ebenfalls im SODA befinden und ggf. für das ARP hergerichtet werden sollen, jedoch (noch) nicht im Titel 68615 etatisiert sind (Schnellerstr. 104 und Kurt-Schumacher-Damm 123

Aufgrund unterschiedlicher Planungs- und Umsetzungsstände sind diese Immobilien von der SenKultGZ in Abstimmung mit der BIM GmbH in drei Kategorien eingeteilt worden:

- Kategorie 1:** Die Immobilien befinden sich bereits zugunsten des ARP in Nutzung oder die baulichen Maßnahmen zugunsten dieser Nutzung sind bereits weit fortgeschritten, so dass eine Änderung der Entwicklungsstrategie wirtschaftlich nicht sinnvoll wäre.
- Kategorie 2:** Für diese Immobilien erfolgen noch keine umfassenden Bautätigkeiten. Die angestrebten baulichen Maßnahmen zugunsten der Nutzung der Immobilien für das ARP sind jedoch durch SenKultGZ ausfinanziert.
- Kategorie 3:** Für diese Liegenschaften werden gemäß Auflagenbeschluss alternative Nutzungskonzepte erarbeitet.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die kulturfachlichen Bedarfe für jede der im Folgenden betrachteten Liegenschaften nach wie vor gegeben sind und dass aus o.g. Gründen auf eine Entwicklung von Produktions- und Präsentationsräumen in Landesliegenschaften grundsätzlich nicht ohne weiteres verzichtet werden sollten. Eine durch den Auflagenbeschluss zu prüfende Nutzung durch Dritte geht an den Raumnöten der in ihrer Existenz bedrohten Künstlerinnen und Künstlern vorbei.

4.1. Kategorie 1 - Status: in Nutzung oder in der Umsetzung

Hasselwerder Str. 22 in Treptow-Köpenick

- Der ARP Standort wurde von der BIM GmbH in 2021 hergerichtet und befindet sich im Kulturportfolio des SODA. Er beherbergt 13 Arbeitsräume für Künstlerinnen und Künstler der Sparten Bildende Kunst (5), Literatur (5) und Musik (3). Die Räume werden von der KRB gemietet, zukünftig von der Gesellschaft für StadtEntwicklung gGmbH (GSE) verwaltet und über spartenspezifische Beiräte vergeben. Weitere Flächen sind an das Projekt NOVILLA der Moving Poets Berlin vermietet und werden als internationales Zentrum für Kunst, Kreativität und Begegnung betrieben.
- Die Nutzung soll fortgeführt werden.

Putbusser Str. 22 in Mitte

- Die Liegenschaft ist Bestandteil des SODA Kulturportfolios und beherbergt seit 2014 elf Ateliers des ARP. Die von der KRB angemieteten Räume werden zukünftig von der GSE verwaltet. Die Raumvergabe erfolgt über den Atelierbeirat.
- Die Nutzung soll fortgeführt werden.

Seestr. 49 in Mitte

und 127) und eine weitere Immobilie, die sich im SODA befindet, jedoch nicht für das ARP geprüft wird (Gotzkowskystr. 22) in diesem Berichtsauftrag betrachtet.

- Die ARP Liegenschaft befindet sich im SODA (Kulturportfolio). Seit 2015 werden 26 Ateliers sowie ein Projektraum (seit 2016) an Kunstschaffende vergeben. Teilflächen im EG und das gesamte 1.OG sind an die milaa gGmbH (Krisen und Clearingeinrichtung für Jugendliche) untervermietet.
- Die Nutzung soll fortgeführt werden.

Gottlieb-Dunkel-Str. 26 in Tempelhof-Schöneberg

- Bedeutung für kulturfachliche Bedarfsdeckung: Mit der Umsetzung entsprechender Sanierungs- und Umbaumaßnahmen entstehen hier Musikproberäume im Rahmen des ARP für die Vermietung in langfristiger Vergabe an Einzelpersonen oder Bands/Ensembles in unmittelbarer Nähe zu anderen ARP-Standorten.
- Projektstatus: Für die Liegenschaft werden aktuell die Bauplanungsunterlagen (BPU) zur Umsetzung der erforderlichen Grundsanierung und dem nutzungsspezifischen Ausbau geprüft. Parallel werden bauvorbereitende Maßnahmen durchgeführt. Der Projektentwicklungsstand ist zu weit fortgeschritten, um ohne wirtschaftlichen Schaden (z.B. Regressforderungen von gebundenen Planungsbüros und Baufirmen) beendet werden zu können.
- Finanzierung: Es besteht eine Projektvereinbarung zwischen SenKultGZ und BIM GmbH. Die Planungskosten wurden bereits finanziert. Die Kosten für die bauliche Umsetzung sind in der Mittelplanung für 2024/25 in Kapitel 0810, Titel 89110 berücksichtigt.
- Fazit: Die Maßnahme soll wie geplant umgesetzt und nach Fertigstellung im Sinne des ARP durch die KRB bewirtschaftet werden.

Gotzkowskystr. 22 in Mitte

- Bedeutung für kulturfachliche Bedarfsdeckung: Auf der Suche nach geeigneten Landesliegenschaften konnte die SenKultGZ in 2018 die Liegenschaft Gotzkowskystraße 22 für eine kulturelle Nachnutzung sichern (Ankauf von den Berliner Wasserbetrieben mit Mitteln der SenKultGZ aus dem SIWA-Ankaufsfonds).
Mit der Aufstellung einer Einpassplanung (EPP) in 2022 konnte die Eignung des Gebäudes zur Nachnutzung durch das Ballhaus Ost als Kreativstandort der Freien Szene für Theater, Musik und Tanz bestätigt werden. Das Ballhaus Ost wird von der SenKultGZ institutionell gefördert. Der bestehende Mietvertrag am bisherigen Standort in einer privaten Liegenschaft in der Pappelallee/ Prenzlauer Berg konnte noch einmal bis 2027 verlängert werden, wenn auch zu deutlich erhöhten Konditionen. Ab 2027 hat der Eigentümer erneut eine deutliche Mieterhöhung angekündigt, die wirtschaftlich - unter Beachtung der begrenzten öffentlichen Förderung - durch das Ballhaus Ost nicht ohne deutliche Einschränkung des künstlerischen Angebots abgebildet werden kann. Die Gotzkowskystraße 22 ist als Alternativstandort für das Ballhaus Ost prädestiniert.
- Projektstatus: Die EPP wurde von der SenKultGZ im März 2023 kulturfachlich bestätigt, einschließlich einer nutzerseitigen Bestätigung des Ballhaus Ost. Die Kosten sind durch die BIM GmbH geprüft. Für die Planung und Bauvorbereitung wurde zwischen SenKultGZ und BIM GmbH eine Projektvereinbarung geschlossen. Als nächster Schritt soll

durch die BIM GmbH gemäß dem Regelverfahren § 24 LHO die Erstellung eines Bedarfsprogramms beauftragt werden.

Zwischennutzung: Bis zum avisierten Baubeginn in 2026 konnte die Liegenschaft im Herbst 2022 dem HAU - Hebbel am Ufer Berlin als dringend benötigter, temporärer Proben- und Produktionsort überlassen werden.

- Finanzierung: Die Prognose der EPP geht von einem Gesamt-Kostenrahmen in Höhe von ca. 11 Mio. € aus. Die Projektvereinbarung zwischen SenKultGZ und BIM GmbH wurde zunächst über die Finanzierung der Planung abgeschlossen. Die weitere Finanzierung erfolgt je nach Mittelbedarfsprognose in Jahresscheiben aus dem Titel 89122.
- Fazit: Die Liegenschaft bietet die einmalige Chance einer langfristigen Sicherung des Spielbetriebs der institutionell geförderten Kultureinrichtung Ballhaus Ost.

Lehrter Str. 61 in Mitte

- Bedeutung für kulturfachliche Bedarfsdeckung: Die Liegenschaft ist Bestandteil des SODA Kulturportfolios. Mit der Umsetzung der geplanten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen entsteht im ehemaligen Zellentrakt des Gebäudeensembles ein Produktionshaus für Musik mit 49 Proberäumen sowie Ateliers im Verwaltungstrakt. Insgesamt entstehen 85 Räume für die künstlerische Produktion zur Vermietung in langfristiger Einzelnutzung. Der Bedarf an Musikproberäumen ist besonders ausgeprägt und stellt besonders hohe Anforderungen an Planung und Umsetzung. Der Zellentrakt bietet hier aufgrund der Ausrichtung der Zellen und der Gebäudestruktur sehr gute räumliche Voraussetzungen.
- Projektstatus: Das Projekt befindet sich seit Ende 2023 in der baulichen Umsetzung. Aktuell werden die Bauhauptleistungen europaweit ausgeschrieben, während parallel Schadstoff- und Abbruchmaßnahmen durchgeführt werden. Eine Baugenehmigung liegt vor. Aufgrund des fortgeschrittenen Planungs- und Beauftragungsstands wären im Falle des Abbruchs der Maßnahme Regressforderungen von gebundenen Planungsbüros etc. zu erwarten. Zum Erhalt der Gebäudesubstanz und Verhinderung des weiteren Verfalls sind aus baufachlicher Sicht dringend bauliche Maßnahmen inkl. einer Fassadensanierung durchzuführen.
- Finanzierung: Die Gesamtkosten für die Maßnahme betragen gem. geprüfter BPU rd. 13,5 Mio. €. Es besteht eine Projektvereinbarung zur Umsetzung der Maßnahme zwischen SenKultGZ und BIM GmbH. Mögliche Baukostensteigerungen bis zur Fertigstellung gemäß Baukostenindex¹⁶ sind in der Mittelplanung für 2024/25 in Kapitel 0810, Titel 89110 berücksichtigt.
- Fazit: Die Maßnahme soll wie geplant umgesetzt und nach Fertigstellung im Sinne des ARP durch die KRB bewirtschaftet werden.

Schnellerstr. 104 in Treptow-Köpenick

¹⁶ Fiktive Indexsteigerung: Grundlage Rundschreiben VI MH Nr. 01/2024 Öffentlicher Hochbau/ Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke/Landschaftsbau Bekanntmachung der gem. AV § 24 LHO jährlich fortzuschreibenden Basiswerte für die fiktive Indexhochrechnung der Kosten von Baumaßnahmen für 2024 / für Hochbaumaßnahmen 8,4%

- Bedeutung für kulturfachliche Bedarfsdeckung: Die Liegenschaft ist Bestandteil des SODA Kulturportfolios. Der ehemalige Standort der Hochschule für Schauspielkunst „Ernst Busch“ wird in seiner ursprünglichen Funktion als Probenort für die Darstellenden Künste fortgeführt. Damit kann in einem einzigen Objekt ein großer Teil des akuten Bedarfs an Probenräumen unterschiedlicher Größe für die Freie Szene gedeckt werden.
- Projektstatus: Das Objekt befindet sich während der laufenden Sanierungsarbeiten bereits in Nutzung. Die Maßnahmen werden in zwei Bauabschnitten durchgeführt. Die Bauausführungsarbeiten sind überwiegend beauftragt. Eine Einstellung der Maßnahme würde zu wirtschaftlichem Schaden führen. Aufgrund des fortgeschrittenen Planungs- und Beauftragungsstands wären Regressforderungen von gebundenen Planungsbüros und Baufirmen zu erwarten.
- Finanzierung: Die Schadstoffsanierung wird durch die BIM GmbH umgesetzt und finanziert. Der nutzungsspezifische Ausbau wird durch die SenKultGZ aus Kapitel 8910, Titel 85012 „Zuschüsse zur Modernisierung von Immobilien mit kultureller Nutzung“ (SIWA IV) finanziert.
- Fazit: Die Maßnahme soll wie geplant in zwei Bauabschnitten umgesetzt und auch nach Fertigstellung weiter durch die Initiative Förderband gGmbH als Probenzentrum für die Freie Szene betrieben werden.

Wilhelminenhofstr. 90A in Treptow-Köpenick

- Bedeutung für kulturfachliche Bedarfsdeckung: Die Liegenschaft ist Bestandteil des SODA Kulturportfolios. Mit der Umsetzung der geplanten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen entstehen 18 Arbeitsräume für künstlerische Produktion. Sechs größere Musikproberäume im Erdgeschoss, geeignet für Bands und Ensembles, sind für eine kurz- und mittelfristige Nutzung vorgesehen, während die zwölf Ateliers in den Obergeschossen langfristig vermietet werden sollen.
- Projektstatus: Für die Liegenschaft liegt eine geprüfte BPU zur Umsetzung der erforderlichen Grundsanierung und der Herrichtung von Musikproberäumen und Ateliers zur Vermietung im Rahmen des ARP vor. Die Baugenehmigung wurde bereits erteilt. Die Planungsleistungen sind für alle Leistungsphasen¹⁷ beauftragt. Aktuell werden die Leistungsphasen 6-8 bearbeitet, d.h. die Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen erstellt. Die Baufirmen sind teilweise bereits beauftragt und der Baubeginn steht unmittelbar bevor.
Die Einstellung der Maßnahme würde zu wirtschaftlichem Schaden führen. Aufgrund des fortgeschrittenen Planungs- und Beauftragungsstands wären Regressforderungen von gebundenen Planungsbüros und Baufirmen zu erwarten.
- Finanzierung: Die Gesamtkosten für die Maßnahme betragen gem. geprüfter BPU rd. 7,2 Mio. €. Bis zur Fertigstellung sind Baukostensteigerungen zu erwarten.

¹⁷ Leistungsphasen (LP) der Objekt- und Fachplanung nach Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI): LP1: Grundlagenermittlung, LP2: Vorplanung, LP3: Entwurfsplanung, LP4: Genehmigungsplanung, LP5: Ausführungsplanung, LP6: Vorbereitung der Vergabe, LP7: Mitwirkung bei der Vergabe, LP8: Objektüberwachung, Bauüberwachung und Dokumentation, LP9: Objektbetreuung

Es besteht eine Projektvereinbarung zur Umsetzung der Maßnahme zwischen SenKultGZ und BIM GmbH. Fiktive Baukostensteigerungen bis zur Fertigstellung gemäß Baukostenindex sind in der Mittelplanung für 2024/25 in Kapitel 0810, Titel 89110 berücksichtigt.

- Fazit: Die Maßnahme soll wie geplant umgesetzt und nach Fertigstellung im Sinne des ARP durch die KRB bewirtschaftet werden.

4.2. Kategorie 2 - Status: Projektentwicklung

Die im Folgenden näher beschriebenen Liegenschaften befinden sich in unterschiedlichen Stadien der Planung mit dem Ziel der Herrichtung für eine kulturelle Nachnutzung (vornehmlich im Rahmen des ARP). Die bauliche Umsetzung der Planungen hat noch nicht begonnen. Die Gesamtfinanzierung aller gelisteten Projekte ist in der Mittelplanung der SenKultGZ berücksichtigt.

Friedenstr. 31-32 in Friedrichshain-Kreuzberg

- Bedeutung für kulturfachliche Bedarfsdeckung: Die Liegenschaft ist Bestandteil des SODA Kulturportfolios. Mit der Umsetzung entsprechender Sanierungs- und Umbaumaßnahmen können an diesem Standort voraussichtlich 26 Ateliers in innerstädtischer Lage zur Vermietung im Rahmen des ARP zur Verfügung gestellt und damit ein wesentlicher Beitrag zur Bedarfsdeckung erreicht werden.
- Projektstatus: Für die Liegenschaft liegt eine durch die GSE erstellte und durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) geprüfte BPU für die erforderliche Grundsanie rung und Herrichtung von Ateliers zur Vermietung im Rahmen des ARP vor. Die BIM GmbH, in ihrer Eigenschaft als Geschäftsführerin des SODA, übernimmt die Federführung für die weiteren Planungen und die Durchführung von Bauunterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen.
- Finanzierung: Die Gesamtkosten für die Maßnahme betragen laut geprüfter BPU rd. 3,2 Mio. €. Indexbasiert ist eine Kostensteigerung bis zur Fertigstellung zu erwarten. Auf der Grundlage der geprüften BPU wurde vom Stiftungsrat der Deutsche Klassenlotterie Berlin eine grundsätzliche Finanzierungszusage über 1,4 Mio. € für die Realisierung des Bauvorhabens in Aussicht gestellt. Voraussetzung für die Bewilligung ist ein ausgeglichener Gesamtfinanzierungsplan. Der Fehlbetrag inkl. einer Prognose zu Kostensteigerungen gemäß Baukostenindex ist in der Mittelplanung für 2024/25 in Kapitel 0810, Titel 89110 berücksichtigt. Eine Projektvereinbarung zur Umsetzung der Maßnahme zwischen SenKultGZ und BIM GmbH ist in Vorbereitung.
- Fazit: Die Planung für die Maßnahme soll durch die BIM GmbH fortgeführt und umgesetzt werden. Nach Fertigstellung soll das Gebäude im Sinne des ARP durch die KRB bewirtschaftet werden.

Lehrter Str. 60 in Mitte

- Bedeutung für kulturfachliche Bedarfsdeckung: Die Liegenschaft ist Bestandteil des SODA Kulturportfolios. Das Gerichtsgebäude ist Teil des Gesamtensembles Lehrter Str. 61 mit Verwaltungs- und Zellengebäude (s.o.). Die drei Gebäude sind sowohl

baulich als auch über eine gemeinsame Freifläche verbunden. Für die Nachnutzung wurde bereits 2021 eine EPP für ein interdisziplinäres Probenzentrum mit einem Schwerpunkt Musik erstellt. Es sollen niedrigschwellig zugängliche und finanzierbare Arbeitsräume für eine kurz- und mittelfristige Nutzung ohne kuratierte Auswahl durch den Betreiber zur Verfügung gestellt werden. Diese Nachnutzung der Liegenschaft für die künstlerische Produktion ist eine sinnvolle Ergänzung zu dem Musik- und dem Atelierhaus in der Lehrter Str. 61.

- Projektstatus: Das Bedarfsprogramm liegt aktuell zur Prüfung vor. Darüber hinaus wurde die Planungsleistungen der Leistungsphasen 1-3 (Grundlagenermittlung und Entwurfsplanung) bereits durch die BIM GmbH beauftragt.
- Finanzierung: Die Gesamtkosten für die Maßnahme betragen gemäß Grobkostenschätzung (ungeprüftes Bedarfsprogramm) rd. 11 Mio. €. Bis zur Fertigstellung sind Baukostensteigerungen zu erwarten. Es besteht eine Projektvereinbarung über Planungsleistungen und bauvorbereitende Maßnahmen zwischen SenKultGZ und BIM GmbH. Die Kosten sind gemäß Grobkostenschätzung des Bedarfsprogramms (inkl. einer Prognose zu Kostensteigerungen gemäß Baukostenindex) in der Mittelplanung für 2024/25 in Kapitel 0810, Titel 89110 berücksichtigt.
- Fazit: Die Planung für die Maßnahme soll fort- und umgesetzt werden. Nach Fertigstellung sollen die Gebäude im Sinne des ARP bewirtschaftet werden.

Hauptstr. 8 in Lichtenberg

- Bedeutung für kulturfachliche Bedarfsdeckung: Die Liegenschaft ist Bestandteil des SODA Kulturportfolios. In einer umfassenden EPP wurde bereits in 2021 eine Nachnutzung der beiden Gebäude im Rahmen des ARP für Ateliers und Musikproberäume untersucht. Gemäß EPP können voraussichtlich 30 Musikproberäume und 15 Ateliers für die langfristige Vermietung realisiert werden und damit ein wesentlicher Beitrag zur Deckung der oben beschriebenen kulturfachlichen Bedarfen in Bezug auf die Kunstproduktion geleistet werden.
- Projektstatus: Auf Grundlage der EPP soll ein Bedarfsprogramm erstellt werden. Die erforderliche Ausschreibung für die Planungsleistung erfolgt derzeit durch die BIM GmbH.
- Finanzierung: Die Gesamtkosten für die Maßnahme betragen nach Angabe der BIM GmbH rd. 12 Mio. €. Es besteht eine Projektvereinbarung über Planungsleistungen und bauvorbereitende Maßnahmen zwischen SenKultGZ und BIM GmbH. Die Kosten sind gemäß Hochrechnung der BIM GmbH auf Grundlage der Kostenschätzung der EPP inkl. einer Prognose zu Kostensteigerungen gemäß Baukostenindex in der Mittelplanung für 2024/25 in Kapitel 0810, Titel 89110 berücksichtigt.
- Fazit: Die Planung für die Maßnahme soll fortgesetzt und umgesetzt werden. Nach Fertigstellung sollen die Gebäude im Sinne des ARP durch die KRB bewirtschaftet werden.

Die BIM GmbH plädiert bei dieser Liegenschaft für eine Untersuchung anderweitiger Nutzungskonzepte und ordnet diese Liegenschaft daher der Kategorie 3 zu. Sie hält einen Planungsstopp in wirtschaftlicher Hinsicht für unschädlich.

4.3. Kategorie 3 – Status: Projektentwicklung ohne vollständige finanzielle Unter- setzung

Auch für die nachfolgend beschriebenen Liegenschaften ist der kulturfachliche Bedarf nach wie vorgegeben. Vor dem Hintergrund der aktuellen Sparzwänge ist die erforderliche Finanzierung der baulichen Realisierung jedoch mittelfristig nicht darstellbar. Daher hat die SenKultGZ einer Prüfung von alternativen Nachnutzungskonzepten durch die BIM GmbH zugestimmt.

Am Stener Berg 4 in Pankow

Für den Gesamtstandort erarbeitet die BIM GmbH aktuell ein übergreifendes Entwicklungskonzept zu einem wirtschaftlich tragfähigen Gewerbestandort. Für einen geringen Anteil an Flächen wäre eine kulturelle Nachnutzung denkbar. Zum Berichtszeitpunkt liegt noch kein Nutzungskonzept vor. Zudem wurden keine Planungsleistungen in Bezug auf eine konkrete kulturelle Nachnutzung beauftragt. Aus Sicht der Bedarfsdeckung im Rahmen des ARP spielt die Liegenschaft eine untergeordnete Rolle.

Eine Nutzung durch private Kulturnutzende schließt die BIM GmbH aus und sollte deshalb zugunsten der Entwicklung von Gewerbeflächen aufgegeben werden.

Belziger Str. 52 in Tempelhof-Schöneberg

Das ehemalige Straßenbahndepot, bestehend aus drei zusammenhängenden denkmalgeschützten Hallen, ist Bestandteil des SILB. Mit Blick auf das weitere Interesse des Hauptausschusses und konkurrierender Bedarfe am Standort (siehe Bericht der SenInnSport, Rote Nummer 1387) stellt sich der Sachstand aus Sicht der SenKultGZ wie folgt dar:

Angemessene Probemöglichkeiten sind unabdingbar für die Aufrechterhaltung des Produktions- und Spielbetriebs der dauerhaft institutionell geförderten Sprechtheater. Die Abhängigkeit vom privaten Immobilienmarkt stellt ein hohes Risiko für die nachhaltige Spielbarkeit der Theaterbetriebe dar. Die SenKultGZ ist somit bestrebt, Probeflächen - im Besonderen Probebühnen - auf landeseigenen Grundstücken zu sichern und neu zu entwickeln. Die Hallen 2 und 3 der Belziger Str. 52 bieten sich für die Nachnutzung als Probeflächenzentrum an, sowohl für institutionell geförderte Sprechtheater als auch für Probeflächen für eine Nutzung durch die Freie Szene. Nach Erhebung von Bestand und Bedarf werden folgende Nutzende vorgesehen: Volksbühne Berlin, Komödie am Kurfürstendamm und Maxim-Gorki-Theater.

Es liegt eine im Auftrag der SenKultGZ gefertigte Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2022 vor, welche eine vollständige Nutzung des Geländes beinhaltet. In Abstimmung mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg sieht das Konzept der SenKultGZ zudem eine bezirkliche Nutzung im dritten, verbleibenden Hallenteil vor, um dort nach dem bereits erfolgten bezirklichen Partizipationsprozess eine niedrighschwellige soziokulturelle Nutzung für die anwohnende Bevölkerung zu ermöglichen. Das Investitionsprojekt der SenKultGZ beinhaltet grundsätzlich die Herrichtung der Hüllflächen der gesamten drei Hallen, einschließlich der Mediengrundausrüstung auch der für die bezirkliche Nutzung avisierten Flächen. Der

Bezirk bekräftigte in einem Bestätigungsschreiben aus 10/2022 seine Pläne, diese Flächen zu einem wichtigen Treffpunkt für den Bezirk ausbauen zu wollen, wobei die konkrete Nutzung in einem Beteiligungsprozess mit der Bevölkerung entschieden werden soll.

Die investive Baumaßnahme wurde mit einer geprüften Bedarfsmeldung - ein Testat der Frühen Kostensicherheit der SenStadt VI MH liegt vor - und einer Kostenschätzung i.H.v. 62 Mio. € für die Investitionsplanung 2023-2027 angemeldet, jedoch nicht aufgenommen. Eine erneute Anmeldung für die Investitionsplanung 2025-2029 ist vorgesehen.

Eine private kulturelle Nutzung für die Liegenschaft schließt die BIM GmbH aus. Die Untersuchung anderweitiger Nutzungskonzepte wird aktuell diskutiert (siehe Rote Nummer 1387).

Kirchgasse 3 in Spandau

Die Liegenschaft befindet sich im Fachvermögen des Bezirksamts Spandau. Das Nutzungs- und Sanierungskonzept sieht eine Ko-Nutzung mit Räumen für die Volkshochschule Spandau, acht Ateliers im ARP sowie Arbeitsräumen für die Kunstwerkstatt Mosaik Berlin e.V. vor, der Infrastruktur für Künstlerinnen und Künstler mit Behinderung zur Verfügung stellt. Eine Vorplanung mit Grobkostenschätzung liegt seit Anfang 2023 vor. Das inklusive Nutzungskonzept hätte durchaus Modellcharakter im Land Berlin. Ein Planungsstopp ist demgegenüber aus wirtschaftlicher Sicht weitgehend unschädlich, da keine externen Aufträge vergeben wurden.

Die Liegenschaft sollte im Vermögen des Bezirksamts Spandau verbleiben.

Kurt-Schumacher-Damm 123 und 127 in Wedding

Das Soldatenkino „L'Aiglon“ und die Kommandantenvilla im ehemaligen Quartier Napoléon des französischen Militärs wurden auf Antrag der SenKultGZ im PFA für das Land Berlin mit Mitteln des Berliner Bodenfonds (BBF) von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BimA) erworben. Der Lasten-Nutzen-Wechsel wurde Ende 2023 vollzogen. Für beide Gebäude wurde ein Nutzungskonzept für eine kulturelle Nachnutzung erstellt. Es besteht eine Projektvereinbarung über die Planung baulicher Maßnahmen zwischen SenKultGZ und BIM GmbH. Eine Beauftragung von Planungsleistungen durch die BIM GmbH ist bisher nicht erfolgt.

Zur Erfüllung des Auflagenbeschlusses und aufgrund eines laut BIM GmbH wirtschaftlich unschädlichen Planungsstopps wird die Untersuchung anderweitiger Nutzungskonzepte für beide Liegenschaften vorgeschlagen, auch wenn eine Aufgabe des Standorts gerade mit Blick auf das absehbare Bevölkerungswachstum (Kurt-Schumacher-Quartier) und die Tatsache, dass das Quartier bereits jetzt mit kulturellen Angeboten vergleichsweise schlecht versorgt ist, als kulturpolitisch problematisch eingeschätzt wird.

Nalepastr. 52 in Treptow-Köpenick

Das Areal eignet sich hervorragend für die sukzessive Entwicklung (d.h. langfristig und bauabschnittsweise) eines Kultur-Campus' mit dem Schwerpunkt Musik, das einer Veranstaltungsstätte mit (club)kultureller Nutzung, Probebühnen sowie Musikübungsräumen Raum bietet. Diese Liegenschaft könnte damit einen wichtigen Beitrag für die Kultursparten

leisten, für die man innerstädtisch nur noch selten geeignete Standorte findet. Mit der Instandsetzung des fünfgeschossigen Bestandsbaus könnten gemäß der vorliegenden Machbarkeitsstudie ca. 66 Musikübungsräume hergerichtet werden, darunter einige größere Ensembleproberäume. Durch den Abriss der übrigen baufälligen Bestandsgebäude, böte sich darüber hinaus (vor der weiteren Entwicklung der Liegenschaft) die Möglichkeit, über einige Jahre eine Open-Air-Modellfläche für eine (club)kulturelle Nutzung zu etablieren.

2019 wurde das Grundstück für eine kulturelle Nutzung zur Übertragung in das SODA geclustert. In den Folgejahren wurde die Liegenschaft durch die BIM GmbH vertieft untersucht und in 2022 im Auftrag der SenKultGZ eine Machbarkeitsstudie zur kulturellen Nutzung der Liegenschaft erstellt, die baufachlich von SenStadt geprüft und bestätigt wurde. Das Vorhaben wurde für die Investitionsplanung 2023-2027 angemeldet, konnte dort aber nicht berücksichtigt werden. Derzeit wird von der SenKultGZ geprüft, inwieweit eine stufenweise Entwicklung dieser Liegenschaft möglich ist. Hierzu wurden bereits Projektvereinbarungen mit der BIM GmbH geschlossen.

Zur Erfüllung des Auflagenbeschlusses und aufgrund eines laut BIM GmbH wirtschaftlich unschädlichen Planungsstopps wird der Untersuchung anderweitiger Nutzungskonzepte für die Liegenschaft zugestimmt, auch wenn die Aufgabe des Standorts wegen der dringlichen Bedarfe im Bereich Musik/Clubs kulturpolitisch als problematisch eingeschätzt wird.

Pionierstr. 80 in Berlin-Spandau

Für die Liegenschaft liegt seit Anfang 2023 eine Vorplanung für eine kulturelle Nachnutzung im Rahmen des ARP inkl. Grobkostenschätzung vor. Eine Beauftragung von weiterführenden Planungsleistungen ist bisher nicht erfolgt. Für die Bedarfsdeckung im Rahmen des ARP spielt die Liegenschaft eine untergeordnete Rolle.

Ein Planungsstopp ist laut BIM GmbH aus wirtschaftlicher Sicht weitgehend unschädlich und vor dem Hintergrund des Auflagenbeschlusses wird die Untersuchung anderweitiger Nutzungskonzepte für die Liegenschaft empfohlen.

Kiefholzstraße 19/20:

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein Gebäude, welches sich komplett in Nutzung befindet, jedoch einen massiven Sanierungsstau aufweist. Da hier kurzfristig bauliche Maßnahmen durchgeführt werden müssen, welche Leib und Leben schützen, wird eine mittel- bzw. langfristige Nutzungsstrategie notwendig. Das Objekt könnte zum einen mit Mitteln der SenKultGZ saniert und dem Arbeitsraumprogramm zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund des 65. Auflagenbeschlusses des Haushaltsgesetzes 2024/2025 wäre eine denkbare Alternative, dass das Gebäude mit Baumitteln aus dem SODA saniert wird und dann einer wirtschaftlichen Vermietung an private Kultur- oder sonstige Nutzenden zugeführt wird. Ziel sollte es bei der zweiten Variante sein, die baulichen Maßnahmen zu refinanzieren. Ob eine Erbbaurechtsvergabe möglich ist, wird gegenwärtig noch geprüft.

Nachrichtlich erwähnt werden zudem die Grundstücke Bauteil Q und Fröbelstraße 15. Hierbei handelt es sich zwar nicht um SODA-Objekte, jedoch sind auch hier in absehbarer Zeit Investitionen aus dem Landeshaushalt notwendig.

5. Nutzungsoptionen für die Kulturliegenschaften der Kategorie 3

Die Immobilien der Kategorien 1 und 2 sollen zugunsten des ARP weiterhin gesichert und die damit zusammenhängenden Herrichtungsmaßnahmen umgesetzt.

Für die Immobilien der Kategorie 3 wäre die Prüfung alternativer Landesbedarfe oder einer geeigneten privaten Kulturnutzung auf eigenwirtschaftlicher Basis abseits des ARP zu prüfen. Aufgrund der Dringlichkeit der Schaffung von Unterbringungsplätzen für geflüchtete Personen plant die BIM GmbH, diese Prüfung zunächst prioritär durchzuführen. Sofern die Immobilien für diese Nutzung wirtschaftlich nicht geeignet sind, empfiehlt die BIM GmbH die Prüfung einer Vergabe an geeignete private Kulturnutzende unter Berücksichtigung von langfristigen Verträgen auf eigenwirtschaftlicher Basis. Folgende Bewertung nimmt die BIM GmbH in diesem Zusammenhang vorweg:

5.1. Einschätzung zur langfristigen Vermietung an private Kulturnutzende

Die BIM GmbH ist als Vermieterin und Eigentümervertreterin des Landes Berlin für die bauliche Herrichtung, insbesondere zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, verantwortlich. Somit liegt die Instandhaltung/-setzung von „Dach und Fach“ (Dachsubstanz zzgl. aller tragenden Gebäudeteile und Außenfassade) ebenfalls in der Pflicht des Landes Berlin. Vor einer langfristigen Vermietung an private Kulturnutzende ist es unabdingbar, die Liegenschaften zu sanieren, sofern dies aufgrund des baulichen Zustandes erforderlich ist.

Im Anschluss müsste ebenfalls eine bauliche und ggf. nutzerspezifische Herrichtung der Mietflächen stattfinden, um diese in einen vermietbaren Zustand zu versetzen. Gegebenenfalls können nutzerspezifischer Maßnahmen auf Mietende umgelegt werden.

Grundsätzlich müssen im Rahmen einer langfristigen Vermietung je nach baulichem Zustand der Immobilie entsprechende Investitionsmittel für Sanierungs- und / oder Modernisierungsarbeiten bereitgestellt werden, welche aktuell im SODA nicht vorhanden sind.

Unter der Voraussetzung, dass diese Mittel akquiriert werden könnten, müsste wiederum im Anschluss durch die im Mietvertrag vereinbarte Mietzahlung bzw. -höhe die Investition in die Bausubstanz refinanziert werden. Gemäß der Annahme, dass die Investitionen in bauliche Maßnahmen hohe Kosten abverlangen, wäre der Mietpreis pro Quadratmeter sehr hoch für private Nutzende im Kulturbereich. Zudem müssen private Nutzende zunächst für einen längeren Mietzeitraum gefunden und gebunden werden, weswegen das Risiko eines Leerstandes nicht außer Acht gelassen werden sollte.

Als Immobiliendienstleisterin für das Land Berlin trägt die BIM GmbH die Verantwortung, für die jeweiligen Nutzungen eine entsprechende Wirtschaftlichkeit darstellen zu müssen, um die notwendige Finanzierung des SODA-Vermögens über die Einnahmen zu gewährleisten, rät die BIM GmbH gemäß den gegenwärtigen Erkenntnissen von einer Vermietung der in Rede stehenden Liegenschaften ab. Sie plädiert dafür, die im nachfolgenden Absatz

dargestellten Varianten der Vergabe eines Erbbaurechtes näher zu betrachten, um jegliche Investitionen aus dem Landeshaushalt zu vermeiden.

5.2. Einschätzung zur Vergabe eines Erbbaurechtes an private Kulturnutzende

Das Erbbaurecht ermöglicht den Erbbaurechtsnehmenden die Entwicklung und langfristige Nutzung eines Grundstücks. Gleichzeitig erhalten Erbbauberechtigte ein geeignetes Beleihungsobjekt für die Aufnahme von Finanzierungsmitteln zur Herrichtung der Immobilie.

Für jede Liegenschaft braucht es unter Berücksichtigung des planungsrechtlich Zulässigen eine Nutzungsqualifizierung, damit z. B. die infrastrukturelle Bedarfsplanung und Versorgungssituation für die Auswahl des passenden Vergabeverfahrens in die Ausschreibung mit einfließt. Bereits präventiv bedarf es dafür eines Prozesses zur Erteilung von Direktvergabeempfehlungen durch die betreffenden Senatsverwaltungen. Somit könnte gewährleistet werden, dass die für die jeweilige Nutzung zuständigen Senatsverwaltungen über ein der transparenten Liegenschaftspolitik Rechnung tragendes Instrument verfügen, um kurzfristig handlungsfähig etwaige landes- oder bezirksbefürwortete Nutzungen anzusiedeln.

Zur Vergabe von Erbbaurechten stehen die in Kapitel 6 beschriebenen Verfahren zur Verfügung. Die beschriebenen Verfahren könnten ein geeignetes Instrument zur Vergabe eines Erbbaurechtes für einige der unter Kategorie 3 aufgezählten Liegenschaften darstellen.

Analysen der Grundbücher der Liegenschaften zeigen, dass eine Vergabe eines Erbbaurechtes für vier Liegenschaften gemäß den grundbuchlichen Voraussetzungen gegeben ist. Für eine Immobilie stehen der Vergabe eines Erbbaurechts noch grundbuchliche Belastungen entgegen. Auf die Ausführung unter Punkt 7.1 wird verwiesen. Es muss detaillierter geprüft werden, inwiefern gegenwärtige Belastungen im 1. Rang der Abt. II durch Rangrücktrittserklärungen oder Löschungsbewilligungen die Voraussetzungen schaffen können, ein Erbbaurecht abzuschließen. Ferner sind weitere Prüfung, wie z.B. vollständiger Leitungs- und Ämterabfragen (Leitungsbestand, Planungsrecht, Denkmalschutz, Erschließung, arten- und naturschutzfachliche Einschätzung, Baulasten, grundsätzliche Auflagen und Beschränkungen wie z. B. im Erhaltungs-, Sanierungs-, Entwicklungsgebiet usw.) vorzunehmen, um auf dieser Grundlage eine Verkehrswertermittlung zu beauftragen und somit eine Ausschreibung sowie anschließender Vergabe eines Erbbaurechtes zu ermöglichen.

Die Erbbauzinsen, um stadtentwicklungspolitische Vorhaben zu unterstützen, betragen in Abhängigkeit der jeweiligen (Teil-)Nutzung für

- Kultur, Soziales, Sport: 1,8%
- Gewerbe: 2,7%
- Wohnen ohne Geschosswohnungsbau: 4%.

Zu diesen Konditionen können die jeweiligen Flächen potenziellen Erbbauberechtigten zur Verfügung gestellt werden.

Wenn die Realisierung ausschließlich einer Nutzungsart wirtschaftlich nicht möglich oder aufgrund der Größe der Flächen nicht aussichtsreich erscheint, kommt im Sinne der Da-

seinsvorsorge und Stadtentwicklung eine Mischnutzung von Flächen/Gebäuden in Betracht. Somit kann die wirtschaftliche Attraktivität für Investoren erhöht werden. Aus Sicht der BIM GmbH wären gerade für größere Liegenschaften Mischkonzepte ein geeigneter Weg, um kulturpolitische Ziele wenigstens teilweise zu erreichen und die wirtschaftliche Entwicklung der Immobilien zu gewährleisten.

Da es ohne staatliche Subventionierung einzelner Vorhaben voraussichtlich schwierig wird, wirtschaftlich tragfähige Konzepte zu finden, welche nur kulturelle Nutzungen abbilden, darf das Erbbaurecht als Instrument betrachtet werden, welches z.B. mit dem Recht auf Untervermietung oder der Bestellung von Teilerbbaurechten/Wohnungserbbaurechten mittels Parzellierung oder Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestens auf die vertraglichen Herausforderungen von Mischnutzungen reagieren kann sowie die Bereitstellung von benötigter Infrastruktur, sei sie kultureller, sozialer oder gewerblicher Natur, für die gesamte Laufzeit des Vertrages sichert.

Sollte die Vergabe eines Erbbaurechtes aufgrund von rechtlichen oder tatsächlichen Gegebenheiten nicht möglich sein, käme lt. BIM GmbH neben der Einbringung von Liegenschaften in landeseigene Gesellschaften auch ein Verkauf der Flächen in Betracht. Mit Nutzungsbindungen, Bebauungsverpflichtungen, Vorkaufs- und Rücktrittsrechten, schuldrechtlichen und dinglichen Rückübertragungsrechten sowie Nachweispflichten, kann die durch die Entwicklung der Flächen gewünschte Daseinsvorsorge, wenn auch zeitlich begrenzt, gesichert werden. Bieter-, Interessenbekundungs- und Konzeptverfahren ließen sich ebenfalls für eine Veräußerung als Verkauf durchführen.

5.3. Notwendigkeit der Anpassung der Clusterbeschlüsse

Die unter Kapitel 4. aufgeführten Liegenschaften haben bereits eine Clusterung über den PFA erfahren. Die BIM GmbH regt eine Überprüfung der Beschlüsse an, ob die jeweiligen Cluster bestehen bleiben können, ggf. einer neuen Befassung im PFA bedürfen oder eine Anpassung aufgrund des Auflagenbeschlusses nicht notwendig ist.

Die Objekte, deren Cluster mit einem Zusatz („Zuweisung Kulturportfolio SODA“) beschlossen wurden, müssten erneut im PFA aufgerufen werden. Bei einer Vermietung, Verpachtung und der Vergabe eines Erbbaurechtes müssen die Objekte mit dem Cluster „Vermarktungsperspektive II“ versehen werden.

6. Verfahren zur Vergabe von Erbbaurechten an private Kulturnutzende

Folgende vier Verfahren schlägt die BIM GmbH zur Vergabe von Erbbaurechten an Liegenschaften vor (inklusive Grobkonzept zur Verfahrensauswahl). Nach Beurkundung ist für alle Grundstücksgeschäfte eine Befassung im Unterausschuss Vermögensverwaltung vorgesehen.

6.1. Direktvergabeempfehlung (DVE)

Zeithorizont: Mindestens sechs Monate von der DVE bis zur Beurkundung

Voraussetzungen für die Erteilung einer Direktvergabeempfehlung könnten qualifizierte Nutzungsbedarfserhebungen zur Ansiedlung z.B. benötigter kultureller Infrastruktur sein oder die besondere Förderwürdigkeit einzelner Vorhaben. Hierfür wäre beispielhaft ein Punkte-/Anforderungskatalog aufzustellen, um die Entscheidungen zur Erteilung einer Direktvergabe transparent und nachvollziehbar zu gestalten. In Anlehnung an das Interessenbekundungsverfahren zur Erbbaurechtsvergabe an soziale Träger könnte auch die Hinzuziehung eines Fachbeirates/einer Jury (ggf. Steuerungsausschuss) zur Entscheidungsfindung für die Vergabe eines Erbbaurechtes mittels Direktvergabe ins Auge gefasst werden. Letztlich muss sich die Erteilung einer Direktvergabeempfehlung immer am Transparenzmaßstab messen und nachvollziehbar darstellen können, welche Kriterien und Grundlagen eine Direktvergabe begründen.

6.2. Bieterverfahren

Zeithorizont: Mindestens neun Monate von der Ausschreibung bis zur Beurkundung

Unter Angabe der wesentlichen Grundstücksinformationen und z.B. der Nutzungs-, Entwicklungs- und Bebauungsziele im Exposé wird der Zuschlag auf das Höchstgebot erteilt. In der Regel stellt dies der Gebäudekaufpreis dar. Für bisher unbebaute Grundstücke gibt es noch keinen Prozess zum Bieterverfahren, weil der Erbbauzins politisch vorgegeben nicht zur Verhandlung steht. Das Bieterverfahren wird sich in der bisher praktizierten Form voraussichtlich nur für bebaute Grundstücke eignen.

6.3. Interessenbekundungsverfahren

Zeithorizont: Mindestens 15 Monate von der Ausschreibung bis zur Beurkundung

Das Interessenbekundungsverfahren (am Beispiel des Soziale Träger Programms) zeichnet sich durch eine möglichst offene Projektgestaltung aus. Es werden Liegenschaften für die Ausschreibung nur grundlegend, meist ohne inhaltliche Nutzungskriterien aufbereitet, wobei das finale Nutzungs-/Bebauungskonzept von den Bewerbenden mit Einreichung der Interessenbekundung frei dargestellt werden kann. Anschließend prüft eine Jury die eingereichten Nutzungs-/Bebauungskonzepte auf Plausibilität, Einfügung in den Sozialraum und Finanzierung. Bei positiver Konzeptdarstellung mündet die Interessenbekundung in der Erteilung einer Direktvergabeempfehlung der zuständigen Senatsfachverwaltung.

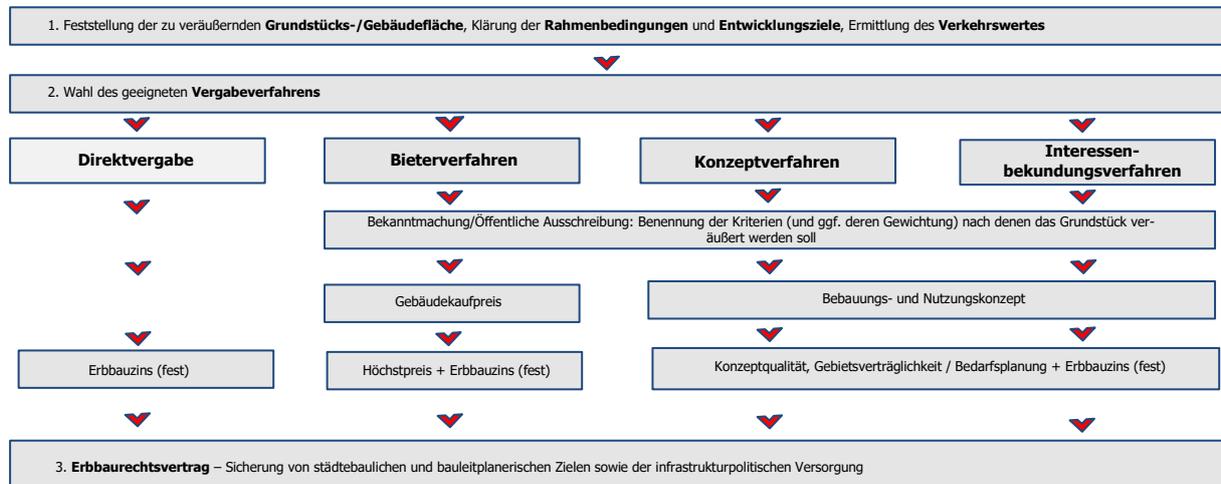
6.4. Konzeptverfahren

Zeithorizont: Mindestens zwei Jahre von der Ausschreibung bis zur Beurkundung

Bei der Durchführung von Konzeptverfahren wird die Grundstücksvergabe wie beim Interessenbekundungsverfahren mit der Erreichung stadtentwicklungspolitischer Ziele verknüpft. Die Konzeptqualität ist ausschlaggebend für die Vergabeentscheidung. Die inhaltlichen Kriterien werden durch den Steuerungsausschuss Konzeptverfahren vorgegeben. Der Steuerungsausschuss trifft inhaltliche Festlegungen und entscheidet über das Verhältnis der Kriterien untereinander. Daraus resultiert eine Bewertungsmatrix, welche Bestandteil des Exposés zum jeweiligen Grundstück wird. Ein Auswahlgremium erteilt anhand der Bewertungskriterien den Zuschlag für den Abschluss des Erbbaurechtsvertrages.

6.5. Grobkonzept zur Verfahrensauswahl

7. Eignung ausgewählter Liegenschaften für die Erbbaurechtsvergabe (inkl. Möglichen Nutzungspotenzialen)



Die BIM GmbH identifiziert fünf Liegenschaften, die sie vorläufig in „Erbbaurecht möglich“ bzw. „Erbbaurecht noch nicht möglich“ kategorisiert.

7.1. Liegenschaften, für die eine Erbbaurechtsvergabe möglich wäre

Ein aktueller Grundbuchauszug für die Hauptstraße 8 lässt aufgrund nicht vorhandener grundbuchlicher Belastungen zumindest auf den ersten Blick darauf schließen, dass die Vergabe eines Erbbaurechtes möglich erscheint (Leitungs- und Ämterabfragen liegen nicht vor). Die Liegenschaft liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, weshalb hier voraussichtlich neben den Bestandgebäuden weiteres Bebauungspotenzial realisiert werden könnte. Beachtet werden muss, dass die Bestandsgebäude dem Denkmalschutz unterliegen. Insofern ist in Bezug auf eine favorisierte Bebauung/Nutzung und deren Umsetzung ein enger Austausch mit dem Belegenheitsbezirk und Landesdenkmalamt zu empfehlen. Gemäß Bebauungsplan XVII - 10 -1VE ist eine Wohnnutzung in Verbindung mit nicht störendem Gewerbe möglich. Sollten die Flächen der Bestandsgebäude als auch des ggf. bestehenden Neubaupotenzials aufgrund der Größe oder haushalterischer Beweggründe nicht ausschließlich für eine Kulturnutzung geeignet sein, käme eine Zusammenarbeit der zuständigen Senatsverwaltungen in Betracht.

Beim Kurt-Schumacher-Damm 127 (Villa) stehen der Bestellung eines Erbbaurechtes keine grundbuchlich gesicherten Rechte im Wege. Aufgrund der Lage im unbepflanzten Innenbereich ist ein konkretes Nutzungspotenzial/ eine weitere bauliche Ausnutzung der Fläche aktuell nicht abschätzbar. Wegen der Denkmaleigenschaft des Bestandsgebäudes und unklaren Nutzungsmöglichkeiten sind für die weitere Planung vertiefte Abstimmungen mit dem Belegenheitsbezirk nötig. Die Historie des Gebäudes könnte darauf schließen lassen, dass für die Gespräche mit dem Bezirk möglicherweise (Misch-)Nutzungsarten mit Wohnen avisiert werden können.

In der Nalepastraße 52 steht der Bestellung eines Erbbaurechtes grundbuchlich nichts entgegen (Ämter- und Leitungsabfragen liegen nicht vor). Die Fläche grenzt unmittelbar an

einen unter Denkmalschutz stehenden Gebäudekomplex an, was bei einer, sofern beabsichtigt, baulichen Entwicklung von Neubaupotentialen als auch der Bestandsgebäude berücksichtigt werden muss. Aufgrund der Lage im unbeplanten Innenbereich dürfte unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung eine gewerbliche Nutzung denkbar sein. Potentiale für Mischnutzungen, die Bebaubarkeit oder Entwicklung der Bestandsgebäude müssen mit dem Belegheitsbezirk abgestimmt werden.

Auch in der Pionierstraße 80 stehen der Bestellung eines Erbbaurechtes keine dinglichen Rechte entgegen (Ämter- und Leitungsabfragen liegen nicht vor). Es darf jedoch davon ausgegangen werden, dass sich die Entwicklung und Nutzung der Liegenschaft als problembehaftet gestalten wird und enge Abstimmungen mit dem Belegheitsbezirk erfordert. Die Fläche wird grundsätzlich als Nichtbaufläche gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu klassifizieren sein und eine Bebauung und Nutzung nur bedingt zulässig (§§ 35 I, II BauGB unter Berücksichtigung der angrenzenden Friedhofsnutzung). Weiter wird ein auf der Fläche befindlicher Bunker bisher als Fledermaushotel genutzt (Stichwort: Artenschutz).

7.2. Liegenschaft, für die eine Erbbaurechtsvergabe noch nicht möglich wäre

Im Kurt-Schumacher-Damm 123 (Kino) stehen der Bestellung eines Erbbaurechtes noch zwei Grunddienstbarkeiten im Weg, welche entweder im Rang zurücktreten müssten oder der Löschung bedürften. Das von den Grunddienstbarkeiten begünstigte Flurstück steht im Eigentum der BIM GmbH, welche Verhandlungspartnerin bzgl. der grundbuchlichen Belastungen ist. Die Bebaubarkeit und Denkmaleigenschaft gehen einher mit den Ausführungen zum Kurt-Schumacher-Damm 127. Die Nutzungsmöglichkeiten des Bestandsgebäudes lassen aufgrund der Historie die Zuständigkeit bei der SenKultGZ erkennen. Eine Mischnutzung in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie respektive der Zweckerklärung zum Ankauf der Fläche ist vorstellbar. Konkrete Einzelheiten und Pläne sind im engen Austausch mit dem Belegheitsbezirk zu eruieren.

8. Kulturfachliches Fazit

Die das Flächenangebot bei weitem übersteigende Nachfrage führt zu steigenden Mietpreisen und damit einhergehender Verdrängung schwächerer Marktteilnehmer. Eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik erfordert daher einen strategischen Umgang mit begrenzten landeseigenen Flächenressourcen. Wenn sich Berlin als international bedeutender Kunstproduktionsstandort behaupten soll, müssen die infrastrukturellen Anstrengungen der letzten Jahre fortgesetzt werden und das Angebot an bezahlbaren landeseigenen Flächenangeboten für Künstlerinnen und Künstler weiter ausgebaut werden. Das nachhaltig wirksamste Instrument sind aus Sicht der SenKultGZ landeseigene Flächenangebote zu marktpreisdämpfenden Konditionen. Die Vorgabe von rd. 190 neuen Räumen in Landesliegenschaften p.a. ist angesichts der begrenzten Verfügbarkeit von öffentlichen Liegenschaften, die für eine Kulturnutzung geeignet sind, mehr als ambitioniert. Nutzungskonkurrenzen, Sanierungsstau und -auflagen, lange Planungs- und Bauprozesse sowie knappe Mittel stellen bereits für die aktuell in Bearbeitung befindlichen Projekte eine Herausforderung dar. Aus diesem Grund hält die SenKultGZ an dem Ziel fest, die Projektentwicklung

der ausfinanzierten und vertraglich gesicherten Standorte konsequent weiterzuverfolgen und Möglichkeiten zur Fortsetzung der Akquisestrategie zu nutzen.

Die Abgabe von - bereits für Kulturnutzungen akquirierten und für die Herrichtung beplanten - Landesobjekten steht im Widerspruch zur weiterhin drängenden Bedarfslage sowie zur gleichzeitigen Anmietung von Liegenschaften auf dem privaten Markt sowie zu punktuell angestrebten Ankäufen. Auch die Vergabe von Landesliegenschaften, die aufgrund jahrelangen Leerstands und hoher Sanierungsanforderungen stark in ihrer Vermarktungsfähigkeit eingeschränkt sind, an private Kulturnutzende birgt das Risiko der finanziellen Überforderung der Zielgruppe.

Aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen plant die SenFin, das Konzept der Transparenten Liegenschaftspolitik zu überarbeiten und anzupassen. Zuletzt hat das Land Berlin im Jahr 2019 ein Konzept zur „Bodenpolitischen Strategie und Ergänzung des bestehenden Regelwerks für die Liegenschaftspolitik“ (vgl. Rote Nr. 1702) beschlossen. Der initiierte Prozess, der alle Hauptverwaltungen involviert, wurde im 1. Quartal 2024 von der SenFin mit einer Bedarfserhebung in den verschiedenen Ressorts angestoßen.

9. Alte Münze

Beschlusslage

„Die Spreewerkstätten bekommen die Möglichkeit, mittels eines langfristigen Vertrages ihre Arbeit in der Alten Münze im bisherigen Umfang fortzusetzen und weitere notwendige Instandhaltungen und Investitionen aus eigenen Mitteln zu tätigen.“

Mit dem Auflagenbeschlusses Drs. 19/1350 aus der Sitzung am 06.12.2023 wurde der Beschluss vom 17.05.2018 außer Kraft gesetzt, auf dessen Grundlage ein Beteiligungsverfahren zur Entwicklung eines Nutzungskonzepts durchgeführt wurde. Dieses partizipativ erarbeitete Nutzungskonzept wurde anschließend in Zusammenarbeit zwischen der SenKultGZ als Bedarfsträgerin inhaltlich und der BIM GmbH operativ federführend in ein Bedarfsprogramm überführt. Das geprüfte Bedarfsprogramm liegt seit Ende 2022 vor (ausführliche Beschreibung siehe auch Drs. 19/0890).

Mit den im o.g. Auflagenbeschluss aufgestellten Parametern verändern sich die Voraussetzung für eine Projektierung der Liegenschaft „Alte Münze“ grundlegend. Statt der Umsetzung eines landeseigenen Bauprojekts in der Bedarfsträgerschaft der SenKultGZ soll die Alte Münze in langfristiger Vermietung durch die Spreewerkstätten GmbH (weiter) genutzt werden. Die Vermietung von SODA-Liegenschaften obliegt der BIM GmbH als Eigentümervertreterin.

In den Richtlinien der Regierungspolitik für die fortgesetzte 19. Wahlperiode 2023-26, Drucksache 19/0980, wird für die Entwicklung der Alten Münze auf S. 67 festgehalten:

„Der Senat setzt sich dafür ein, die Alte Münze zu einem Ort der Freien Szene für Produktion und Präsentation und der Clubkultur, basierend auf einem nachhaltigen Nutzungskonzept und Betreibermodell, zu entwickeln.“

In welcher Form die Umsetzung der Richtlinien der Regierungspolitik erfolgen kann, ist unter den Voraussetzungen noch zu klären.

Die Spreewerkstätten haben in der Alten Münze wichtige Pionierarbeit geleistet. Ob eine Verstetigung dieser Konstellation einen nennenswerten Beitrag zur Stärkung der freien, Berlin prägenden Produktion und Präsentation von Kunst und Kultur leisten kann, ist zumindest fraglich. Das Vorgehen trägt zudem nicht dazu bei, das Vertrauen in die Bestandskraft und damit Sinnhaftigkeit partizipativer Prozesse zu stärken.

Unter den Voraussetzungen des Auflagenbeschlusses Nr. 65 zur Alten Münze kann demzufolge die bestehende Richtlinie der Regierungspolitik nicht umgesetzt werden.

Das Abgeordnetenhaus hat zugleich entschieden, das vorliegende geprüfte Bedarfsprogramm nicht umzusetzen; in der Folge ist die SenKultGZ nicht mehr Bedarfsträgerin für die ursprünglich geplante Baumaßnahme Alte Münze. Die BIM GmbH berichtet hierzu wie folgt:

Änderung der Zielstellung für die Alte Münze

Grundlage für die bisherigen Planungen für die Alte Münze war bisher der Beschluss des Abgeordnetenhauses vom 17.05.2018. Auf dessen Basis wurde 2019 in einem Beteiligungsverfahren Nutzungsideen entwickelt, auf deren Basis in den Folgejahren die Bedarfsplanung für die Sanierung und bauliche Herrichtung des Areals erstellt und im November 2022 mit dem Prüfvermerk von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) abgeschlossen wurde. Seitdem konnten die Bauplanungen wegen des fehlenden Mittelnachweises des nach Prüfvermerk erforderlichen Kostenrahmens nicht weitergeführt werden.

Der Auflagenbeschluss löst den Beschluss des Abgeordnetenhauses als Handlungsgrundlage mit folgenden Konsequenzen ab: Zum einen hebt der Beschluss die Bindung der bisherigen Bauplanungen an die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens von 2019 bzw. den Beschluss des Abgeordnetenhauses von 2018 auf. Zum anderen geht die inhaltliche Federführung für die Vermietung an die Spreewerkstätten auf die BIM GmbH über.

Auswirkungen auf das weitere Bauplanungsverfahren

Für die Alte Münze liegt gegenwärtig nur eine Baugenehmigung als Produktionsstätte mit Nebennutzungen (Verwaltung/Büro) vor. Die Spreewerkstätten beschaffen im Rahmen der Zwischennutzung alle zwei bis drei Jahre die erforderlichen, immer nur temporär gültigen Genehmigungen für ihre Kultur- und Kreativnutzung, insbesondere die Nutzung als Versammlungsstätte. Um die Kultur- und Kreativnutzung genehmigungsrechtlich dauerhaft zu sichern, sind ein Baugenehmigungsverfahren für den Gesamtstandort und die Umsetzung der notwendigen Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen und weitere aus Betreiberhaftungsgründen erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen an Dach und Fach, z.B. die Sanierung der Hofdecke, können aus vergaberechtlichen Gründen nicht auf

die Spreewerkstätten übertragen werden, sondern sind von der BIM GmbH als Eigentümervertretung durchzuführen. Die Spreewerkstätten übernehmen eigenverantwortlich den weiteren Ausbau und nutzerspezifische Herrichtungsmaßnahmen.

Die vorliegende Bedarfsplanung ist durch die BIM GmbH mindestens in folgenden Punkten anzupassen:

- Herausnahme des Ergänzungsneubaus Haus 5 und Überarbeitung der Planung für die Häuser 3 und 4 sowie von Kellerbereichen nur zur Ertüchtigung des Gebäudebestands als Versammlungsstätte
- Herausnahme kostenintensiver nutzungsspezifischer Maßnahmen wie Theater, Gastronomie u. ä.
- Anpassung des Brandschutzkonzepts an gegenwärtige Nutzungen.

Die Anpassung der Planung muss in Abstimmung mit den Spreewerkstätten erfolgen, da die angestrebte Baugenehmigung mit der zukünftigen Nutzung übereinstimmen muss und eine Abgrenzung der Verantwortlichkeiten und Kostentragungspflichten zwischen BIM GmbH und Spreewerkstätten erforderlich ist.

Sicherung der SIWA-Mittel für die bauliche Ertüchtigung

Für Planung und Durchführung der für den Erhalt der Baugenehmigung erforderlichen Baumaßnahmen durch die BIM GmbH wird ein auskömmliches Budget benötigt, welches nach derzeitigen Stand auf absehbare Zeit nicht aus dem SODA-Bauunterhalt bereitgestellt werden kann. Daher wären die bisher für die Münze vorgesehenen, SenKultGZ zugewiesenen SIWA-Mittel in Gesamthöhe von ca. 49,94 Mio. € für den Standort zu sichern. Die SIWA-Mittel werden unter Kapitel 9810, Titel 83038 geführt und setzen sich aus folgenden Zuweisungen zusammen:

- SIWANA IV, Senatsbeschluss vom 30.01.2018 35 Mio. €
- Verstärkung SIWA, Beschluss des Hauptausschusses v. 23.11.2022 10,83 Mio. €
- Verstärkung SIWA, Beschluss SIWA-Lenkungsgremium v. 19.01.2024 4,11 Mio. €

Aktuell unterliegen die Mittel dem Sperrvermerk nach Ziffer 6 Haushaltswirtschaftsrundschreiben (HWR) 2024. Die Mittel sind bisher für den Standort Alte Münze vorgesehen und werden gemäß vorstehender Begründung auch bei geänderter Vorgehensweise für die langfristige Sicherung des Kultur- und Kreativbetriebs an dem Standort benötigt.

Die BIM GmbH hat aus dem SODA-Bauunterhalt die bisher angefallenen Planungskosten in Höhe von ca. 1,2 Mio. € gezahlt. Die Rückerstattung sollte auf Grundlage der bestehenden Projektvereinbarung mit SenKultGZ nach Sicherung des gemäß Prüfbericht von SenStadt erforderlichen Budgets für den bisher geplante 1. Bauabschnitt erfolgen.

Mietvertrag mit der Spreewerkstätten GmbH

Die BIM GmbH plant, die bereits mit den Spreewerkstätten begonnenen Abstimmungen zu einem langfristigen Mietvertrag fortzuführen und mit dem Ziel zu intensivieren, dass diese zeitnah in ein konkretes Mietangebot als Grundlage für Mietvertragsverhandlungen münden.

In Vertretung

Oliver Friederici

Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt