

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Robbin Juhnke (CDU)

vom 05. Juli 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Juli 2018)

zum Thema:

Atelierräume im Atelierhaus Prenzlauer Promenade

und **Antwort** vom 17. Juli 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Jul. 2018)

Senatsverwaltung für Kultur und Europa

Herrn Abgeordneten Dr. Robbin Juhnke (CDU)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 15 570

vom 05. Juli 2018

über **Atelierräume im Atelierhaus Prenzlauer Promenade**

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

1. Wie groß ist der Leerstand im Atelierhaus Prenzlauer Promenade?

Zu 1.:

Die Gesamtmietfläche inkl. Keller- und Gemeinschaftsflächen beträgt lt. Mietvertrag zwischen der Eigentümerin Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (Berlinovo) und der Generalmieterin und Serviceeinrichtung für das Arbeitsraumprogramm (ARP) der Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa), der Gesellschaft für StadtEntwicklung gGmbH (GSE), 12.478 m².

Ein Großteil der Räume ebenso wie der Keller sind infolge von Sanierungsmaßnahmen der Berlinovo an Dach und Fach (Brandschutz, Schimmelsanierung, Wasserschäden) im aktuellen baulichen Zustand nicht vermietbar (siehe auch Antwort auf Frage 3.). Mit Stand vom 31.05.2018 sind 6.771,64 m² zuzüglich der Kellerfläche von 1.630 m² nicht vermietet.

Teile der leerstehenden Flächen werden, soweit die Verkehrssicherheit der Flächen dies zulässt, temporär und unentgeltlich zwischengenutzt (bspw. durch die Sparte Tanz).

2. Welche Belastungen durch

a. zu zahlende Nettokaltmieten,

b. zu zahlende Betriebskosten und

c. entgangene Mieteinnahmen

sind für den Kulturhaushalt seit Abschluss des Generalmietvertrages mit der GSE im August 2017 entstanden?

Zu 2.:

Zur Erläuterung der nachfolgend dargestellten Zahlen muss vorangestellt werden, dass die Überleitung der bereits vor dem Verkauf der Immobilie von der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) an die Berlinovo bestehenden Mietverträge mit Mieterinnen und Mietern im Haus sich aus verschiedenen Gründen verzögert hat. Maßgabe der Übernahme der Liegenschaft in das Portfolio des ARP war seinerzeit, dass die künstlerischen Nutzungen, die bereits zu diesem Zeitpunkt bestanden, nicht verdrängt werden. Betroffen hiervon sind vor allem die Ateliers der Künstlerinnen und Künstler, die zuvor einen Vertrag mit der Liegenschaftsfonds GmbH bzw. der Berlinovo hatten (sog. „Bestandskünstlerinnen und -künstler“). Der Versuch, diese Nutzungen dauerhaft zu Selbstkostenkonditionen zu halten, führte zu einem langwierigen Abstimmungsprozess zwischen den Mieterinnen und Mietern, dem Atelierhaus Prenzlauer Promenade e.V., dem Atelierbeauftragten, der GSE und der Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa). So war etwa auf Drängen der im Atelierhaus Prenzlauer Promenade e.V. organisierten Bestandskünstlerinnen und -künstler vor Verhandlung und Zahlung individueller Mietverträge zunächst eine Rahmenvereinbarung mit der GSE abzuschließen. Diese Rahmenvereinbarung konnte im Juni d.J. finalisiert werden. Bestandteil der Einigung ist, dass die Mietverträge der Bestandskünstlerinnen und -künstler eine schrittweise und sozialverträgliche Anhebung der Miete auf das Niveau der Kostenmiete beinhalten. Bis zur Anhebung der Mieten auf die Höhe der Kostenmiete wird die Differenz zwischen der vereinbarten Übergangsmiete und der Kostenmiete aus den Anmietmitteln des ARP (Einzelplan 08, Kapitel 0810, Titel 68615) finanziert. Diese Ausnahmeregelung dient ausschließlich dem Ziel, künstlerische Bestandsnutzungen bei der Übernahme von Liegenschaften ins ARP nicht zu verdrängen und damit den Ateliernotstand nicht weiter anzuhetzen.

Nach Beendigung dieses intensiven und multilateralen Abstimmungsprozesses können jetzt sukzessive die individuellen Mietverträge zwischen der GSE und den „Bestandskünstlerinnen und -künstlern“ abgeschlossen und damit die Aufwendungen aus den Mitteln des ARP schrittweise reduziert werden.

Zeitraum: 01.08.2017 bis 31.05.2018

1. Leerstandsfläche		
Ausgaben		256.911,00 EUR
(Leerstandskosten)	Nettokaltmiete:	137.098,20 EUR
	Betriebs-/ Heizkosten:	119.812,80 EUR
Einnahmen		./.
Saldo		- 256.911,00 EUR
2. Vermietete Fläche		
2.1. (kunstaffines) Gewerbe		
Ausgaben		117.770,74 EUR
Einnahmen		119.404,89 EUR
Saldo		1.634,15 EUR
2.2. „Bestandskünstlerinnen und -künstler“ (Atelierhaus Prenzlauer Promenade e.V.)		
Ausgaben		160.909,11 EUR
Einnahmen		112.159,89 EUR
Saldo		- 48.749,22 EUR
2.3. Gesamtfläche (vermietbare Fläche)		
Ausgaben		535.590,85 EUR
Einnahmen		231.564,78 EUR
Saldo		- 304.026,07 EUR

Die Höhe der nicht realisierten Mieteinnahmen ist zum jetzigen Zeitpunkt nur für die Fläche der Bestandskünstlerinnen und Bestandskünstler (Atelierhaus Prenzlauer Promenade e.V.) zu beziffern (s.o.). Auf den Leerstandsflächen können mangels Vermietbarkeit derzeit keine Mieteinnahmen realisiert werden.

3. Sind aktuell Ateliers und andere Arbeitsräume bezugsfertig, und falls nicht, bis spätestens wann soll eine Fertigstellung erfolgen? Welche Ausbauarbeiten sind dafür noch erforderlich und wie ist ihr Stand?

Zu 3.:

Die Prenzlauer Promenade 149 wird als spartenübergreifender ARP-Standort für Künstlerinnen und Künstler der Freien Szene entwickelt. Für die Herrichtung des Gebäudes und Einpassung der neuen Nutzungen sind z.T. umfangreiche Bauarbeiten erforderlich. Der Umfang dieser Arbeiten richtet sich nach dem baulichen Zustand der Räume und deren jeweiligen künftigen Nutzung.

Zur Identifizierung der hierfür konkret erforderlichen baufachlichen Maßnahmen hat die GSE eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die die nutzungsspezifischen Anforderungen sowohl für die neuen ARP-Flächen als auch für die Flächen der Bestandskünstlerinnen und -künstler umfasst. Die Machbarkeitsstudie liegt der GSE und der SenKultEuropa aktuell zur Prüfung vor.

Im nächsten Schritt erfolgt die Erstellung der erforderlichen bauplanerischen Unterlagen gem. Allgemeiner Anweisung für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins (ABau). Der vorliegende Bauablaufplan sieht vor, dass die Beauftragung eines Planungsbüros im August 2018 erfolgt. Die Erarbeitung der Bauplanungsunterlage (BPU) wird voraussichtlich bis Ende 2018 abgeschlossen sein und anschließend der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) zur Prüfung vorgelegt. Der Prüfungsumfang wird dabei im Vorfeld Thema von Abstimmungsgesprächen mit der SenSW sein, um Planungs- und Prüfprozesse so effizient wie möglich zu halten.

Zur Beschleunigung der Vermietung wurden im Rahmen der Planung bereits Räume mit geringem Instandsetzungsaufwand identifiziert und kategorisiert. Ziel ist es, diese – abhängig vom Abstimmungsergebnis mit der SenSW – im 2. Quartal 2019 zu vermieten. Die Räume, für die ein hoher Instandsetzungsaufwand ermittelt wurde, sollen gemäß dem vorliegenden Rahmenzeitplan spätestens im 4. Quartal 2019 in die Vermietung gelangen.

Berlin, den 17 .07.2018

In Vertretung

Dr. Torsten Wöhlert
Senatsverwaltung für Kultur und Europa