

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg, Niklas Schenker und Dr. Manuela Schmidt (LINKE)

vom 12. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Juni 2023)

zum Thema:

„Fürst“ Kurfürstendamm: ruhende Baustelle! Theater „Komödie am Kurfürstendamm“ betroffen!

und **Antwort** vom 23. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Juni 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg, Herrn Abgeordneten Niklas Schenker und
Frau Abgeordnete Dr. Manuela Schmidt (Linke)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15780

vom 12.06.2023

über „Fürst“ Kurfürstendamm: ruhende Baustelle! Theater „Komödie am Kurfürstendamm“
betroffen!

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

Frage 1:

Welche Erkenntnisse hat der Senat zur ruhenden Baustelle des Kudamm-Karrees, Kurfürstendamm 206-209, heute vom Investor „Fürst“ genannt?

Antwort zu 1:

Beim Projekt „Fürst“ ist es nach Aussage der Projekt Lietzenburger Straße PropCo S.á r.l. zu Schwierigkeiten bei erforderlichen Nachfinanzierungen gekommen. Aufgrund des Einflusses von erfolgten Preissteigerungen bezogen auf Stahl, Beton, Dämmmaterial etc. und erheblicher Einschränkungen in der Verfügbarkeit der Materialien, ist eine Verlängerung der Bauzeit eingetreten und die Baukosten sind enorm angestiegen. Das Projekt hat bereits ein Angebot von bestehenden Gläubigern erhalten, die die Kostenüberschreitung vollständig beabsichtigen zu finanzieren. Allerdings bedürfen die Gemengelage und die widersprüchlichen Interessen aller Investoren noch Zeit, um eine einvernehmliche Lösung zu finden und das Projekt mit einer Verlängerung der Laufzeit um ein Jahr abschließen zu können.

Frage 2:

Welche Vertragsstrafen haben das Land Berlin bzw. der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bezüglich des Baufortschritts festgelegt?

Frage 3:

Wann wird der Senat bzw. der Bezirk erste Vertragsstrafen verhängen?

Antwort zu 2 und 3:

Im städtebaulichen Vertrag des Bezirks vom 03.05.2018 wurden keine Vertragsstrafen geregelt, weswegen auch keine verhängt werden können. Einzelne wesentliche Pflichten aus dem Vertrag, wie z. B. die Herstellung eines neuen Theaters mit mindestens 600 Plätzen oder der Erhalt der jederzeitigen Zugänglichkeit des Theaterplatzes sind mit Dienstbarkeiten und Baulasten gesichert.

Frage 4:

Für welchen Kaufpreis hat das Land Berlin vor 33 Jahren den sanierungsbedürftigen Gebäudekomplex verkauft?

Frage 5:

Mit welchen Auflagen fand der Verkauf damals statt?

Frage 6:

Für welchen Kaufpreis hat sich das Land Berlin die Nutzungsbindung für die zwei ursprünglich dort untergebrachten zwei Theater abkaufen lassen?

Frage 7:

Mit welchen Auflagen fand der Verkauf der Nutzungsbindung damals statt?

Frage 8:

Welche vertraglichen Garantien hat der Senat bei Weiterverkäufen dieser Liegenschaft gesichert; sind die juristischen Schutzregularien von jedem Käufer,

- a) dem Ersterwerber des Kudamm-Karrees, der Immobilienfonds Grundbesitz-Invest der DB Real Estate Investment GmbH, die zur Deutschen Bank gehört (kündigte wegen Umbauplänen den beiden Theatern zum Ende des Jahres 2006 die Mietverträge),
- b) dem international tätigen Investmentunternehmen Eurocastle 2006 (im Rahmen einer größeren Immobilien-Transaktion) von der DB Real Estate Investment GmbH ankaufte,
- c) der irischen Ballymore Group 2007 (die einen Neubau des Häuserblocks unter der Leitung des Architekturbüros Chipperfield plante, dessen Baubeginn 2011 sein sollte),
- d) dem Münchner Immobilienunternehmen Cells Bauwelt 2014,
- e) der Aggregate Holding Cells 2021 (für eine Kaufpreis von 1,02 Milliarden Euro),

vollständig rechtlich bestätigt worden?

Frage 9:

Falls nein, welche rechtlichen Sicherungen gingen verloren?

Frage 11

Hat der Senat die Option eines Rückkaufs vertraglich vereinbart?

Frage 12:

Plant der Senat den Rückkauf?

Antwort zu 4 bis 9, 11 und 12:

Es handelt es sich um ein vertrauliches Vermögensgeschäft. Die erbetenen Auskünfte können daher nicht im Rahmen der Beantwortung einer Schriftlichen Anfrage erteilt werden. Die parlamentarischen Informations- und Beteiligungsrechte betreffs Vermögensgeschäften werden grundsätzlich im Rahmen des Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses gewährt.

Frage 10:

Wie bewertet der Senat dieses Immobilienkarussell, das auf dem Rücken der Entwicklung des Kurfürstendamms und insbesondere der Kultur in der City West ausgetragen wird?

Antwort zu 10:

Der Senat hat sich stets für den Kulturstandort am Kurfürstendamm sowie den Erhalt des Theaters eingesetzt und steht weiterhin dazu.

Frage 13:

Was heißt nach Einschätzung des Senats, dass laut Medienbericht mit den zur Verfügung stehenden Finanzmitteln des Investors Aggregate Holding die Baustelle zu 85 Prozent fertiggestellt werden könne; sind Umplanungen vorgesehen bzw. bereits beantragt; inwiefern könnten das Stadtplanungsamt des Bezirks, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und das Baukollegium beratend tätig werden?

Antwort zu 13:

Dem Senat sind weder teilweise noch vollständige Umplanungen bekannt. Das Baukollegium gibt Empfehlungen zu einzelnen Projekten und städtebaulichen Planungen von gesamtstädtischer und außerordentlicher Bedeutung. Als Beratungsinstrument für Bauherren zur Qualifizierung von Projekten und als Serviceleistung für die Bezirke wird es auf Anfrage tätig.

Frage 14:

Welche Auswirkungen hätte eine nicht fertiggestellte Bauruine für den Kurfürstendamm?

Antwort zu 14:

Der Senat hat großes Interesse daran, dass das Bauvorhaben zeitnah umgesetzt wird. Sollte es zunächst nicht fertig gestellt werden, könnte sich auf dem Grundstück ein städtebaulicher Missstand ergeben, der nach Einschätzung des Senats sich aber weder ausweiten noch lange bestehen würde. Nach wie vor ist ein großes Interesse an Entwicklungen in der City West zu verzeichnen.

Frage 15:

Wie unterstützt der Senat das neue Theater („Komödie am Kurfürstendamm“) bezüglich der vertraglichen Garantie im 2017 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag, das neue Theater 2024 zu eröffnen?

Antwort zu 15:

Im Februar 2017 hat die Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt im Namen des Senats ein „Memorandum of understanding“ mit dem Eigentümer der Liegenschaft und der Komödie am Kurfürstentum geschlossen. Hierin hat sich der Senat verpflichtet, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Haushaltsgesetzgeber, die Zuwendung so weit anzupassen, dass die Komödie am Kurfürstendamm hieraus die Mietzahlungen für das neue Theater begleichen kann. Dieser Verpflichtung ist das Land Berlin bereits nachgekommen.

Des Weiteren wurde dem Theater zugesichert, dass der Senat die Komödie am Kurfürstendamm im Zeitraum zwischen Auszug aus dem Kudamm Karree bis zum Beginn der Mietzeit nach dem neuen Mietvertrag hinsichtlich einer Ersatzspielstätte unterstützen wird. Gemäß dem Mietvertrag, welchen die Komödie mit dem Eigentümer der Liegenschaft geschlossen hat, hätte die Übergabe des neuen Theaters an die Komödie spätestens am 06.06.2022 erfolgen müssen. Das Land Berlin hat der Komödie das Schillertheater bis zum 31.12.2022 mietfrei zur Verfügung gestellt und ist somit all seinen zugesagten Verpflichtungen nachgekommen. Darüber hinaus fördert das Land Berlin das Theater institutionell.

Frage 16:

Wie ist der Stand zu den Verhandlungen mit dem Theater am Potsdamer Platz über eine etwaige Mietzeitverlängerung für die Jahre 2023/24 bis Fertigstellung des neuen Theaters im „Fürst“?

Antwort zu 16:

Über eine eventuelle Verlängerung des Mietverhältnisses am Theater am Potsdamer Platz ist die Komödie am Kurfürstendamm mit den Betreibern im Kontakt. Eine Verlängerung ist nur möglich, wenn der Investor vom „Fürst“ - die Aggregate Holding - die für 2023 und 2024 in Aussicht gestellten zusätzlichen Mittel für die Miete des Theaters am Potsdamer Platz auch in 2025 zur Verfügung stellen würde. Nur aus Einnahmen aus Ticketverkäufen und der bisherigen institutionellen Zuwendung ist der Betrieb im Theater am Potsdamer Platz trotz aktuell sehr guter Besucherzahlen durch die Komödie am Kurfürstentum nicht zu finanzieren. Aktuell liegt der Komödie am Kurfürstendamm ein Schreiben des Investors vor, in dem eine Fertigstellung der Baustelle am Kurfürstendamm bis Ende 2024 in Aussicht gestellt ist.

Frage 17:

Inwieweit unterstützt der Senat das Theater dabei organisatorisch und finanziell?

Antwort zu 17:

Der Senat unterstützt die Komödie am Kurfürstendamm hinsichtlich der Zuwendung und durch Bereitstellung einer mietfreien Interimsspielstätte in den vereinbarten Zeiträumen. Der Senat ist in die privatrechtlichen Verhandlungen zur Nutzung des Theaters am Potsdamer Platz nicht involviert. Ebenso ist der Senat nicht in die Verhandlungen zwischen der Komödie am Kurfürstendamm und dem Investor des „Fürst“ involviert.

Frage 18:

Wie unterstützt der Senat die Errichtung des vertraglich festgeschriebenen Museums?

Antwort zu 18:

Der Senat ist aktuell nicht in die Errichtung des Museums involviert.

Frage 19:

Steht die „Mehrzweckanlage Kudamm-Karree“ – ein ziviler Schutzraum für 3592 Personen, der einer Kernwaffenexplosion in 1,5 Kilometer Entfernung standhalten kann, der sich im zweiten Untergeschoss der Tiefgarage des 1973 bis 1974 errichteten Gebäudekomplexes befindet, während des Kalten Krieges errichtet – unter Denkmalschutz?

Antwort zu 19:

In der Denkmalliste Berlin ist kein Objekt eingetragen, das sich auf dem Grundstück Kurfürstendamm 206-209 befindet.

Frage 20:

Welche Auswirkungen hat die ruhende Baustelle auf die Bunkeranlage und die museale Präsentation, die wiedereröffnet werden soll?

Antwort zu 20:

Etwaige Auswirkungen sind dem Senat nicht bekannt.

Frage 21:

Welche vertraglichen Vereinbarungen gibt es zur Bunkeranlage und wie garantiert der Senat die Einhaltung?

Antwort zu 21:

Der Senat hat keine Kenntnis über vertragliche Vereinbarungen zur Bunkeranlage.

Frage 22:

Wie unterstützt der Senat die Errichtung der vertraglich festgeschriebenen Kita?

Antwort zu 22:

Der KitaAufsicht der für die Jugend zuständigen Senatsverwaltung ist die Idee im März 2020 vorgetragen worden, erste grobe Pläne wurden durch einen potentiellen Kita-Träger im Mai 2022 vorgelegt. Es ist eine Einrichtung mit 120 Plätzen im 7. OG geplant. Seitdem haben verschiedene Gespräche stattgefunden, die insbesondere die Themen Lage der Einrichtung (7. OG), Brandschutz und Rettungsschutzkonzept für Kleinstkinder, Schutzkonzept für die Einrichtung, Außenflächennutzung/-gestaltung (Lärm, Wind, Sonne, natürliche Begrünung) umfassen. Der letzte schriftliche Kontakt bestand im September 2022. Es liegen bisher keine genehmigungsfähigen Unterlagen im Sinne des § 45 Sozialgesetzbuch – Achtes Buch (SGB VIII) vor.

Frage 23:

Sind dem Senat weitere Projekte der Aggregate Holding in Berlin bekannt; falls ja, wie ist dort der aktuelle Umsetzungsstand?

Antwort zu 23:

Die Aggregate Holding hat Teile der „Quartier-Heidestr-GmbH“ in der Europacity erworben. Verzögerungen bei der Umsetzung sind dem Senat nicht bekannt.

Berlin, den 23.06.2023

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen