

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Daniela Billig (GRÜNE)

vom 15. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Januar 2024)

zum Thema:

Sanierung Atelierhaus Prenzlauer Promenade 3

und **Antwort** vom 30. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Januar 2024)

Frau Abgeordnete Daniela Billig (GRÜNE)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 17 862

vom 15.01.2024

über Sanierung Atelierhaus Prenzlauer Promenade 3

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und bat daher die GSE Gesellschaft für StadtEntwicklung gGmbH (GSE), die Kulturraum Berlin gGmbH (KRB) und die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (Berlinovo) um Stellungnahmen, die in die Beantwortung eingeflossen sind. Zudem stellt die nachfolgende Antwort auf die Prenzlauer Promenade 149-152 ab, die gemeint sein dürfte (nicht Prenzlauer Promenade 3).

1. Zwischen welchen Stellen befindet sich der Zuwendungsantrag aktuell in Abstimmung, der Voraussetzung für die Umsetzung der Baumaßnahme ist?

Zu 1.:

Der Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt (SenKultGZ) liegt aktuell kein Zuwendungsantrag zur Umsetzung von Baumaßnahmen in der Prenzlauer Promenade 149-152 vor. Notwendige vorbereitende Abstimmungen erfolgen zwischen SenKultGZ und der GSE.

2. Seit wann befindet sich der Zuwendungsantrag bereits in Abstimmung?

Zu 2.:

Ein Zuwendungsantrag der GSE von November 2021 konnte aufgrund fehlender Genehmigungsvoraussetzungen nicht bewilligt werden. Erforderliche Voraussetzungen für die Umsetzung der Maßnahme stehen nach wie vor aus und sind aktuell in Bearbeitung bei der GSE (siehe auch Antwort zu 1.).

3. Wann wird die Abstimmung erfolgt sein?

Zu 3.:

Eine belastbare Angabe kann erst nach dem Eingang eines prüffähigen Zuwendungsantrags getroffen werden.

4. Wie hoch werden die Kosten für die Sanierung der Immobilie angesetzt?

Zu 4.:

Die Herrichtung für eine kulturelle Nutzung (vornehmlich Arbeitsräume für Künstlerinnen und Künstler) betrachtet nur Maßnahmen in den Innenräumen der Liegenschaft. Die Durchführung erfolgt durch die Generalmieterin GSE.

Bei der abgeschlossenen Instandsetzungsmaßnahme handelte es sich um eine reine Bauunterhaltungsmaßnahme, die ausschließlich den Innenraum betraf.

Für die noch ausstehenden Sanierungsmaßnahmen - vornehmlich in dem Gebäudeteil an der Arnold-Zweig-Straße, der sich größtenteils noch bauzeitlich im Rohbauzustand befindet - liegt eine geprüfte Bauplanungsunterlage (BPU) vom 27.01.2021 vor. Die geprüften Kosten werden hier mit 4.872.000 Euro beziffert. Es ist mit einer Änderung der Gesamtkosten im Zuge der Weiterbearbeitung bspw. aufgrund von Baukostensteigerungen zu rechnen. Die Gesamtkosten für eine Komplettsanierung der Immobilie (inkl. Hüllensanierung durch die Berlinovo) sind nicht bekannt.

5. Wann kann der Baubeginn des 2. Bauabschnitts erfolgen?

Zu 5.:

Der Baubeginn für die Umsetzung der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen kann voraussichtlich siebeneinhalb Monate nach Vorliegen des Zuwendungsbescheids erfolgen.

6. Welche Energieeffizienzstandards werden für die Sanierung des Gebäudes vorgesehen?

Zu 6.:

Die GSE ist laut Generalmietvertrag im Wesentlichen für den mieterseitigen Ausbau und die Herrichtung zuständig. In den Innenräumen sind folgende energetisch relevante Maßnahmen bereits umgesetzt worden bzw. für die ausstehende Umbaumaßnahme geplant: Anschluss an die vorhandene Fernwärmezentrale, Dämmung wärmeführender Leitungen, Einbau von Thermostatköpfen mit Begrenzung des Regelbereichs sowie von energiesparenden Leuchtmitteln in allen allgemein zugänglichen Bereichen.

Für die Außenhülle ist die Berlinovo als Eigentümerin des Gebäudes zuständig. Aktuell soll hier lediglich eine Abdichtung der Fassade und der Fenster vorgenommen werden, die keine Auswirkung auf die Energieeffizienz des Gebäudes hat. Die Sanierung des Daches wird gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) durchgeführt.

7. Welche Bundes- oder EU-Förderungen für Klimaschutzmaßnahmen, Energetisches Sanieren, klimaneutrales Bauen oder ähnliches sollen für die Sanierung beantragt werden?

Zu 7.:

Die Berlinovo prüft aktuell die Möglichkeit der Inanspruchnahme von entsprechenden Fördermitteln.

8. Entsprechen die im Bauabschnitt A hergerichteten Räume den Anforderungen der unterschiedlichen Kunstsparten, wie z.B. den Anforderungen an Ateliers für professionelle Bildende Künstler*innen u.a.?

Zu 8.:

Um möglichst zügig Arbeitsräume für Künstlerinnen und Künstler zur Verfügung stellen zu können, wurden zunächst diejenigen Räume des Gebäudes instandgesetzt, deren Herrichtung bei laufendem Betrieb mit minimalen Eingriffen möglich war. Die Maßnahme umfasste in erster Linie die Instandsetzung der überalterten technischen Gebäudeausstattung sowie den Einbau von Teeküchen. Die vorhandenen Räume wurden ohne Eingriffe in die Bausubstanz für die Nutzung als Ateliers, Schreibräume für die Sparte Literatur und Produktionsbüros für die Sparten Tanz und Darstellende Künste hergerichtet, d.h. Grundrissänderungen wurden nicht vorgesehen.

Die Abstimmung zu Ausbauanforderungen an die Räume erfolgte im Rahmen einer durch die GSE beauftragten Machbarkeitsstudie. Die räumlichen Anforderungen der jeweiligen Sparten wurde von Vertreterinnen und Vertretern der Freien Szene – dem Atelierbüro in der Kulturwerk des Berufsverbands bildender Künstler*innen in Berlin (BBK) GmbH und den mittlerweile nicht mehr aktiven sog. Raumkoordinatorinnen und -koordinatoren - definiert und in den Planungsprozess eingespeist.

Darüber hinaus liegen der SenKultGZ bis zum jetzigen Zeitpunkt keine abgestimmten Standards zu spartenspezifischen Raumanforderungen vor.

Gleichwohl wird die Herstellung der spartenspezifischen Grundvoraussetzungen zur Nutzung von Räumen für die Kunstproduktion – wie bspw. Bau- und Raumakustik, ausreichende Raumhöhen, Ausbaumerkmale wie Schwingböden u.ä. – bei Herrichtungsmaßnahmen für das Arbeitsraumprogramm des Landes Berlin (ARP) unter Berücksichtigung des verfügbaren Finanzrahmens und der räumlich vorhandenen Strukturen grundsätzlich berücksichtigt.

9. Wird der Status Quo der abgeschlossenen Bauabschnitte von allen Partnern im Kulturraum Berlin Bündnis, auch den zivilgesellschaftlichen, mitgetragen? Wenn nein, warum nicht?

Zu 9.:

Die bereits hergerichteten Räume wurden aufgrund einer Entscheidung des „Projekts zur Schaffung künstlerischen Arbeitsraums“ (PROSA), des Atelierbüros und der Kulturraum Berlin gGmbH in Abstimmung mit der SenKultGZ und der GSE im Rahmen einer Zwischenvermietung an freischaffende Künstlerinnen und Künstler zur Kostenmiete vergeben.

Aktuell befindet sich die SenKultGZ in einem Abstimmungsprozess zur Definition von Raumstandards für Arbeitsräume für künstlerische Produktion. Diese Anforderungsmerkmale sollen bei künftigen Herrichtungsmaßnahmen für das ARP als Planungsgrundlage dienen. Es ist nicht vorgesehen, die bereits hergerichteten Räume der Prenzlauer Promenade nachträglich diesen Standards anzupassen.

Dies betrifft nicht evtl. vorhandene bauliche Mängel, die im Rahmen der Bewirtschaftung des Gebäudes, je nach Zuständigkeit von der GSE oder der Berlinovo, behoben werden sollen.

10. Wieviel Geld wurde bisher für leerstehende Flächen in der Prenzlauer Promenade 149-152 aufgewendet, seit die GSE auf Anforderung der Kulturverwaltung den Generalmietvertrag unterzeichnet hat?

Zu 10.:

Der zwischen GSE und Berlinovo geschlossene Generalmietvertrag für das Bestandsgebäude in der Prenzlauer Promenade 149 -152 umfasst insgesamt eine Mietfläche von rd. 12.500 m². Gem. Kaufvertrag zwischen dem Land Berlin und der Berlinovo sollen von dieser Fläche (exklusive Kellerfläche) max. 30 % an kunstaffines Gewerbe vermietet werden. Die verbleibende Fläche ist für eine kulturelle Nutzung zu entwickeln; bestehende Mietverträge mit Künstlerinnen und Künstler sind fortzuführen.

Aufgrund sukzessiv fertig gestellter Arbeitsräume für eine ARP-Nutzung, sich in Planung befindlicher baulicher Maßnahmen und eines darauf abgestimmten Zwischennutzungskonzeptes unterliegt der Anteil der kulturell genutzten Flächen und folglich auch der Leerstandsflächen über die Jahre Schwankungen. Der Gesamtmietpreis beträgt gem. Generalmietvertrag p.a. ca. 420.000 Euro netto/kalt. Der Mietpreis ist an den Verbraucherpreisindex gebunden und hat sich entsprechend erhöht. Die leerstehenden Flächen gibt die GSE mit 62 % - 66 % der Gesamtfläche (inkl. Kellerflächen) an.

11. Wie steht die Senatsverwaltung Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt einer genossenschaftlichen Entwicklung der Prenzlauer Promenade 149-152 gegenüber?

Zu 11.:

Im Jahr 2017 hat die Berlinovo als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft die Liegenschaft Prenzlauer Promenade 149-152 vom Land Berlin erworben. Gemäß § 6a des Kaufvertrages wurde die Käuferin verpflichtet, eine kunst- und kreativwirtschaftliche Nutzung unter Beachtung der bestehenden Mietverträge mit den Künstlerinnen und Künstlern für mindestens 25 Jahre zu sichern. Diese Nutzungsaufgabe ist grundbuchrechtlich gesichert. Die GSE verantwortet als Generalmieterin die Bewirtschaftung des Bestandsgebäudes. Die Genossenschaft in der alten Königsbrauerei e.G. hat nunmehr ein Standortkonzept erarbeitet, welches eine Komplettsanierung und bauliche Aufstockung des Gebäudes sowie die Substitution der derzeitigen Trägerschaft in eine selbstverwaltete Struktur vorsieht. Das Konzept sieht zudem die Vergabe eines Erbbaurechtes an die Genossenschaft durch das Land Berlin vor. Inwiefern die Einbeziehung der Eigentümerin in die Konzepterstellung erfolgte, ist der SenKultGZ nicht bekannt.

Die Vergabe eines Erbbaurechtes würde die Aufhebung des gültigen Generalmietvertrages zwischen der Berlinovo und der GSE erfordern. SenKultGZ und GSE halten allerdings an den Entwicklungszielen des Standortes - Arbeitsraumprogramm und in Teilbereichen kulturaffines Gewerbe – fest.

Berlin, den 30.01.2024

In Vertretung

Sarah Wedl-Wilson

Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt