

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Dr. Manuela Schmidt (LINKE)

vom 12. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. März 2024)

zum Thema:

Alte Münze Mietvertrag mit der Spreewerkstätten GmbH

und **Antwort** vom 27. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. März 2024)

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. 19/18544

vom 12. März 2024

über Alte Münze Mietvertrag mit der Spreewerkstätten GmbH

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

Vorbemerkung der Verwaltung: Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die mit der Verwaltung des Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA) betraute Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) um Stellungnahme gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt ist. Zusätzlich wird auf die Antworten des Senats zu den Schriftlichen Anfragen Nr. 19/18288, 19/18273 sowie 19/18274 verwiesen.

1. Wie werden die Räume der Alten Münze gegenwärtig genutzt?

- a. Wer sind die Mieter*innen?
- b. Wie groß sind die jeweils von ihnen genutzten Flächen?
- c. Wie lange läuft jeweils der Mietvertrag?
- d. Wie hoch ist der jeweilige Mietzins?

Zu 1. – 1d.: Teilflächen sind an die Senatsverwaltung für Kultur und gesellschaftlichen Zusammenhalt, an ein Architekturbüro sowie an die Spreewerkstätten GmbH vermietet. Es wurden übliche Kündigungsfristen vereinbart. Einzelheiten zur den Vertragsdetails unterliegen der Vertraulichkeit.

2. Was konkret wurde mit der BIM in der bisherigen Zwischennutzung vereinbart bezüglich der Eigenleistung der aktuellen Zwischenmieter*innen?

Zu 2.: Die BIM GmbH übernimmt als Vermieterin die Unterhaltung des Mietgegenstandes an Dach und Fach. Die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der Anlagen und Einrichtungen des Mietgegenstandes ist Sache der jeweiligen Mietparteien.

3. Wie hoch sind die Investitionen der Spreewerkstätten GmbH, die bislang in die Instandhaltung und Sanierung der Räumlichkeiten Alte Münze geflossen sind (Presseberichte sprechen von 12 Millionen Euro)?

4. Welche weiteren notwendigen Investitionen veranschlagt die Spreewerkstätten GmbH für die kommenden Jahre, sollte es zu dem avisierten Mietvertrag mit einer Laufzeit von 30 Jahren kommen?

Zu 3 – 4.: Dem Senat ist bekannt, dass die Spreewerkstätten GmbH seit 2013 erhebliche Beträge in die Instandhaltung der Räumlichkeiten investiert haben. Eine vollständige Liste der getätigten Investitionen liegt jedoch nicht vor, sodass hierzu keine konkreten Angaben gemacht werden können. Die zukünftige Aufteilung der Zuständigkeit für die Instandhaltungen und Investitionen erfolgt im Rahmen der kommenden Abstimmungen zum Mietvertrag.

5. Gibt es bereits ein Konzept der Spreewerkstätten GmbH, in dem die Kostenentwicklung der Mieten, der Anteil der Räumlichkeiten, die künftig zu einem Mietpreis von 6,50 oder weniger pro Quadratmeter vermietet werden, sowie die Vorstellungen der dafür notwendigen Querfinanzierung beschrieben sind?

Zu 5.: Derzeit bereiten sich die Vertragsparteien auf die Verhandlungen vor. Das Konzept der Spreewerkstätten ist dem Senat deshalb noch nicht bekannt.

6. Wie hoch ist seit Beginn des Vertragsverhältnisses die Miete, die die Spreewerkstätten GmbH an die landeseigene Berliner Immobilien Management GmbH (BIM) zahlt (bitte die jeweilige Gesamtsumme nach Jahren aufschlüsseln seit Beginn des Vertragsverhältnisses)?

Zu 6.: Einzelheiten zur Miethöhe unterliegen der Vertraulichkeit.

7. Ist der aktuelle Stand der Alten Münze dokumentiert und einsehbar und wenn ja, wo?

Zu 7.: Auf die Antworten des Senats zu den Schriftlichen Anfragen Nr. 19/18228, 19/18274 sowie 19/18273 wird verwiesen.

8. Nach Aussage der BIM in der Ausschusssitzung am 11. März 2024 wird gerade ein Mietvertrag mit der Spreewerkstätten GmbH verhandelt. Über welche Fläche wird konkret verhandelt? Welche Laufzeit ist vorgesehen und wie hoch wird der Mietzins veranschlagt?

Zu 8.: Die Vertragsverhandlungen befinden sich derzeit in Vorbereitung (siehe Frage 5). Laut Auflagenbeschluss Drs. 19/1350 aus der Sitzung am 06.12.2023 soll die Vermietung an die Spreewerkstätten in dem bisherigen flächenmäßigen Umfang erfolgen.

9. Welche Gründe führt der Senat an, die für eine derartig lange Laufzeit (30 Jahre) sprechen und damit für drei Jahrzehnte ein privates Betreibermodell festschreibt?

10. Welche Gründe sprechen aus Sicht des Senats gegen eine kürzere Laufzeit?

Zu 9. – 10.: Die Laufzeit wird Gegenstand der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und der Verhandlungen sein. Dabei steht besonders der Investitionsbedarf der Nutzenden sowie die Einnahmesituation des Sondervermögens für Daseinsvorsorge und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA) im Vordergrund.

11. Leitlinien des Landes Berlin sind u.a. eine transparente Liegenschaftspolitik und eine nachhaltige und kooperative Stadtentwicklung mit langfristiger strategischer Ausrichtung als Grundlage des politischen Handelns. Wie ist das mit einer einseitigen Vergabe an einen Betreiber vereinbar?

Zu 11.: Der Senat setzt einen Auflagenbeschluss des Abgeordnetenhauses um. Es gebührt ihm nicht, Bewertungen von Auflagenbeschlüssen des Haushaltsgesetzgebers anzustellen. Langfristige Vermietungen sind darüber hinaus durch die bestehenden Regelwerke abgedeckt.

12. Laut BIM (Frau Möhring) ist es ausgeschlossen, dass die Spreewerkstätten GmbH die notwendigen Investitionen auf dem Areal ohne zusätzliche Zuwendungen des Landes finanzieren kann.

- a. Laut Aussage von SenFin sollen die eingestellten SIWA-Mittel in Höhe von 46 Mio. Euro an den künftigen Betreiber fließen. Trifft das zu?
- b. Wenn ja, gab es eine Ausschreibung, ein Bieter- oder Konzeptverfahren oder erfolgt dies in Direktvergabe?
- c. Bei Direktvergabe – auf welcher Rechtsgrundlage erfolgt diese?
- d. Was sind im Fall einer Direktvergabe die Gründe, den Spreewerkstätten ggf. einen Mietvertrag über sehr große Flächen und einen sehr langen Zeitraum (die Rede ist von 30 Jahren) anzubieten?

Zu 12 – 12d.: SIWA-Mittel werden durch die BIM GmbH im Rahmen der Eigentümerverpflichtungen an Dach und Fach in das Gebäude investiert. Darüber hinaus wird auf die Antworten zu den Fragen 8 – 11 verwiesen.

13. Im Ausschuss wurden als Grund für die Aufhebung der Charta zur Entwicklung der Alten Münze von 2019 haushälterische Erwägungen angeführt. Welche konkreten wirtschaftlichen Vorteile für das Land Berlin ergeben sich aus dieser Entscheidung?

Zu 13.: Die Entwicklung der Alten Münze entsprechend des Bedarfsprogramms für einen hybriden Kulturstandort würde gemäß Prüfergebnis SenStadt Stand III. Quartal 2022 rd. 113,5 Mio. € kosten. Unter Berücksichtigung von zu erwartenden Baukostensteigerungen liegt die Kostenprognose bei rd. 247 Mio. €. Eine Finanzierung dieser Entwicklung ist weder kurz- noch mittelfristig und voraussichtlich auch nicht langfristig aus dem Haushalt möglich. Durch einen langfristigen Mietvertrag können Einnahmen für den Landeshaushalt generiert werden.

14. Wie wird sichergestellt, dass in dieser öffentlichen Liegenschaft die Charta sowie transparente Vergabeverfahren von Räumen durch das Atelieranmietprogramm, das Raumbüro der Freien Szene (vormals PROSA) und die KRB in Zusammenarbeit mit SenKultGZ erfolgen, um die Raumnot der professionellen Freien Szene weiter zu reduzieren?

Zu 14.: Es ist zu klären, ob bzw. inwiefern die bisherige Planung sowie die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens unter den neuen Rahmenbedingungen Berücksichtigung finden

können. Dies gilt auch für die bisher geplante Herrichtung von Flächen für das Arbeitsraumprogramm.

Berlin, den 27. März 2024
In Vertretung

Wolfgang Schyrocki
Senatsverwaltung für Finanzen