

Der Regierende Bürgermeister von Berlin
Senatskanzlei – Kulturelle Angelegenheiten
VD St

Berlin, den 27.11.2014

Telefon: 9(0)228 317
E-Mail: karin.steinweh-goebler@kultur.berlin.de

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei – G Sen –

Atelierförderung

Kapitel 0310 – Kulturelle Angelegenheiten
Titel 686 15 – Zuschuss an eine Serviceeinrichtung zur Atelierbestandssicherung

Vorgang: 87. Sitzung des Hauptausschusses am 16.03.2005
13. Sitzung des Hauptausschusses am 04.05.2012
28. Sitzung des Hauptausschusses am 16.01.2013
54. Sitzung des Hauptausschusses am 15.01.2014

rote Nummern: 0149, 0149 A, 0149 B

Ansätze (tabellarisch) zu o.g. Titel und zwar für das

abgelaufene Haushaltsjahr: 2013	1.487.000,00 €
laufende Haushaltsjahr: 2014	1.541.000,00 €
kommende Haushaltsjahr: 2015	1.541.000,00 €
Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres: 2013	1.487.000,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	keine
aktuelles Ist: per 18.11.2014	1.360.000,00 €

Gesamtkosten: 1.541.000,00 €

Der Hauptausschuss hat in seinen oben bezeichneten Sitzungen Folgendes beschlossen:

„Der Hauptausschuss hebt die qualifizierte Sperre für Kapitel 0310, Titel 686 15 auf. Dem dargestellten Maßnahmenkonzept wird mit folgenden Ergänzungen zugestimmt:

1. Bei Beendigung von Zwischennutzungen in Liegenschaften des Landes Berlin werden die Gegenwerte für werthaltige immobile Investitionen aus Mitteln der Atelierförderung, entsprechend dem Zeitwert nach Veräußerung der Liegenschaft, an das Programm Atelierförderung zu Zwecken der Investitionen zurückgeführt.

2. Aufgrund der Nichtverlängerung ungünstiger Mietverträge frei werdende konsumtive Mittel sind für Investitionen im Sinne von 1. übertragbar. Dem Hauptausschuss ist jeweils zum Ende eines Kalenderjahres unaufgefordert zu berichten.
3. Ausnahmen von der Regelung, geförderte Ateliers an eine/e Nutzer/in grundsätzlich nur für einen Höchstförderzeitraum von acht Jahren zu vergeben, sind nur in begründeten Einzelfällen möglich, über die der Atelierbeirat nicht gegen die Stimme des Vertreters der Senatsverwaltung für Kultur entscheidet.
4. Bei der angestrebten Zusammenführung von Atelierbeirat und der von der Mitgliederversammlung des bbk Berlin gewählten Fachkommission ist eine paritätische Vertretung der Künstlerinnen und Künstler zu gewährleisten. Der Senator beruft die entsprechenden Mitglieder auf Vorschlag des bbk.“

„Die Senatskanzlei/Kultur wird gebeten, dem Hauptausschuss im Folgebericht zum Jahresende zur Atelierförderung auch über die Umsetzung der neu einzurichtenden einhundert Ateliers zu berichten.“

Ich bitte, den Bericht für das Jahr 2014 hiermit als erledigt anzusehen.

Hierzu wird berichtet:

Zusammenfassung:

Im Doppelhaushalt 2012/2013 waren zur Erhöhung der Atelierflächen jährlich 150 T€ vorgesehen, um 100 neue Ateliers in das Atelierförderprogramm des Landes aufzunehmen. Hierfür wurde ab dem Haushaltsjahr 2012 der Ansatz um 150 T€ sowie 60 T€ für die Übernahme der Ateliergebäude Adershof und Schnellerstraße (Bauunterhaltungsmittel) von 1.127 Mio. € auf 1.337 Mio. € und ab 2013 um weitere 150 T€ auf 1.487 Mio. € aufgestockt.

Mit insgesamt 178 neu geschaffenen Ateliers konnte dieses Ziel 2014 erreicht werden. Da von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern jedoch 72 Ateliers in den Jahren 2012 bis Ende 2014 gekündigt wurden, erhöhte sich in diesem Zeitraum die Anzahl der Ateliers im Atelieranmietprogramm nur um 106 Ateliers.

Anzahl der neu entstandenen Ateliers	2012/2013	2014	2012 bis 2014 insgesamt
Anmietungen bei privaten Eigentümerinnen und Eigentümern	87	64	151
Landeseigene Immobilien	4	23	27
Neu entstandene Ateliers gesamt	91	87	178
Minderung der Anzahl der Ateliers durch Kündigungen privater Immobilien	66	6	72
Erhöhung der Anzahl der Ateliers im Atelieranmietprogramm gesamt	25	81	106

Bezogen auf die Haushaltsjahre folgt:

Im Doppelhaushalt 2012 und 2013 waren es insgesamt 91 neue Ateliers, wobei im selben Zeitraum 66 Atelierflächen von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern gekündigt wurden. Damit konnte im Doppelhaushalt 2012 und 2013 die Anzahl der Ateliers um 25 Ateliers gesteigert werden.

Im Haushaltsjahr 2014 stellte das Atelieranmietprogramm den Künstlerinnen und Künstlern 87 neue Ateliers aus Neuvermietung privater Immobilien und Herrichtung landeseigener Immobilien zur Verfügung, gleichzeitig gingen 6 Ateliers durch Kündigung privater Eigentümerinnen und Eigentümer verloren. Somit erhöht sich die Anzahl der Ateliers in 2014 um 81 Ateliers.

Die hohen Verluste von Flächen im Atelieranmietprogramm, die in innerstädtischen Bereichen von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern angemietet wurden, sind Ausdruck einer gesamtstädtischen Entwicklung. Auch außerhalb des Programms steigt die Zahl der Künstlerinnen und Künstler, deren Arbeitsräume akut von Kündigungen bedroht sind. Ein Umstand, der die im Jahr 2005 vom Abgeordnetenhaus beschlossene langsame Umsteuerung hin zu einer verstärkten Entwicklung landeseigener Flächen für diese Zwecke bekräftigt.

In der unmittelbaren Planung befinden sich deshalb weitere Atelierflächen in landeseigenen Immobilien, die in den folgenden Jahren hergerichtet werden. Für diese Herrichtung werden die jährlich bisher nicht verbrauchten Mittel, die in die Rücklage (zum Jahresende 2013 rund 898 T€) eingestellt wurden, benötigt. Dazu gehören die landeseigenen Liegenschaften Seestraße und Putbusser Straße, Columbiadamm ebenso wie u.a. Hirschgarten. Mit der Herrichtung dieser Immobilien werden die für Investitionen vorgesehenen Rücklagen voraussichtlich ausgeschöpft. Für die landeseigene Immobilie in der Friedenstraße 31,32 wurde für die Sanierung ein Antrag bei der Stiftung der Deutschen Klassenlotterie Berlin (DKLB-Stiftung) gestellt.

Im Einzelnen zu der Entwicklung in 2014:

Aufgegebene private Immobilien

Im Haushaltjahr 2014 kündigten private Eigentümerinnen und Eigentümer zwei Mietverträge mit insgesamt 6 Ateliers. Die Kündigungen erfolgten, um einerseits höhere Mieten zu erhalten und andererseits, um das Gebäude einer anderen Nutzung zuzuführen.

Standorte	Fläche m ²	Anzahl der Ateliers	Anzahl der Künstlerinnen Künstler	Miete m ² / € brutto/warm	Grund der Aufgabe
2014					
Oranienstraße 185	490	5	6	7,61	Kündigung durch EigentümerInnen
Waldemarstraße 38	202	1	2	8,88	Kündigung durch EigentümerInnen
Gesamt	692	6	8		

Neuanmietung privater Immobilien

Im Haushaltsjahr 2014 erfolgte eine Atelierübergabe an Künstlerinnen und Künstler von insgesamt 64 neu angemieteten Ateliers bei privaten Eigentümerinnen und Eigentümern.

Standorte	Fläche m ²	Anzahl der Ateliers	Anzahl der Künstlerinnen/Künstler	Miete m ² /€ brutto/warm
2014				
Naumannstraße 31-85	983	24	26	7,00
Naumannstraße 31-85	2648	40	48	8,00 Staffelmiete bis 8,90 im 5 Jahr
Gesamt:	3.631	64	74	7,00 bis 8,00 (8,90)

Wie bereits im Bericht des vergangenen Jahres erwähnt, richtete ein privater Eigentümer ein Gebäude im Naumannpark (Naumannstraße 31-85) für Atelierzwecke (24 Ateliers) her. Die GSE Gesellschaft für StadtEntwicklung gemeinnützige GmbH (GSE gGmbH) konnte den Mietvertrag mit einem Mietpreis von 7,-- €/m² bruttowarm abschließen. Die Künstlerinnen und Künstler zogen Anfang 2014 in die Ateliers ein.

Der Eigentümer bot weitere Flächen auf dem Gelände an und sanierte das Gebäude. Da in diesem Gebäudeteil größere Investitionen getätigt wurden, schlossen die Verhandlungen mit einem Mietpreis von 8,00 €/m² bruttowarm für zwei Jahre mit einer Steigerung von 30 Cent jeweils im 3. bis 5. Jahr. Beide Mietverträge wurden über einen Zeitraum von 10 Jahren (5 Jahre + 5 Jahre Option) geschlossen.

Herrichtung landeseigener Immobilien

Im Haushaltsjahr 2014 konnten insgesamt 23 Ateliers in landeseigenen Immobilien an Künstlerinnen und Künstler vergeben werden.

Der Bezirk Friedrichshain – Kreuzberg stellte in der Baruther Straße 20 eine ehemalige Schule für den Umbau zu einem Atelierhaus zur Verfügung. Zum 01.07.2012 erfolgte die vorläufige Besitzeinweisung an die GSE gGmbH. Die Senatsverwaltung für Finanzen kann wegen grundsätzlicher Erwägungen der vom Bezirk angestrebten Übertragung in das Treuhandvermögen gegenwärtig nicht zustimmen. Die Fertigstellung des Umbaus der landeseigenen Immobilie in der Baruther Straße 20 erfolgte Anfang 2014, so dass die Künstlerinnen und Künstler im Januar in die 19 Ateliers einziehen konnten. Das ehemalige Schulgebäude wurde mit Mitteln aus dem Atelieranmietprogramm (Rücklagen) in Höhe von rund 540 T€ saniert. Der laufende Mietpreis beträgt 5,89 €/m² bruttowarm.

Im Atelierhaus in der Hans-Schmidt-Straße 4 konnten im Dachgeschoss 4 weitere Räume für Atelierzwecke bis Ende des Jahres 2013 hergerichtet werden. Die Vergabe der 4 Räume erfolgte Anfang 2014.

Standorte	Fläche m ²	Ateliers	Miete m ² /€ brutto/warm	Vermietung
2014				
Baruther Straße 20	1.322	19	5,89	15.01.2014
Hans-Schmidt-Straße 4	114	4	4,38	01.01.2014
Gesamt	1.436	23	4,38/5,89	

Für die Herrichtung folgender landeseigener Immobilien wurden 2013/2014 die vertraglichen Grundlagen geschaffen, die zu einer voraussichtlichen Vermietung an Künstlerinnen und Künstler ab 2015 führen werden:

Schönfließener Str. 7 (Pankow): 22 Räume der ehemaligen Schule werden bereits von Künstlerinnen und Künstler im Rahmen des Atelieranmietprogramms genutzt. Die GSE gGmbH, die das Gebäude im Treuhandvermögen hält, bietet einen weiteren Raum für die Ateliernutzung an, der Anfang 2015 zur Verfügung gestellt wird.

Die GSE gGmbH schloss mit der Tempelhof Projekt GmbH bereits 2013 einen Vertrag über 13 Räume für den Gebäudeteil D2 am Columbiadamm 10 ab. Leider stagnierte die Umsetzung, da sich unvermutete bauliche Mängel (Wasserversorgung, Elektrik) zeigten. Im Ergebnis wird eine kleinere Fläche angemietet, so dass voraussichtlich 8 Ateliers entstehen. Mit den Maßnahmen wird nach Abschluss eines Ergänzungsvertrages voraussichtlich im Januar 2015 begonnen.

Mit dem Liegenschaftsfond schloss die GSE gGmbH einen Vertrag über die ehemalige Schule in der Putbusser Straße 22 zum 01.12.2014 und verhandelt weiterhin über das ehemalige Verwaltungsgebäude in der Seestraße 49. Die Immobilie in der Putbusser Straße wird 2015 an die Künstlerinnen und Künstler vergeben, während die Seestraße für die Ateliernutzung hergerichtet werden muss und voraussichtlich in 2016 zur Verfügung steht.

Nach derzeitigem Plan sind alle Subventionsmittel bis auf weiteres gebunden. Nur durch Kündigungen von Immobilien bei privaten Eigentümerinnen und Eigentümern würden Mittel wieder freigesetzt.

Standorte	Fläche m ²	Ateliers	Vermietung 2015 bis 2017
Plan 2015			
Schönfließener Straße 7	53	1	geplant 1. Quartal 2015
Putbusser Straße 22	876	10	geplant 2. Quartal 2015
Columbiadamm 10 Bauteil D	430	8	geplant 3. Quartal 2015
Seestraße 49	2.476	bis zu 35	geplant 4. Quartal 2016
Friedenstraße 31	2.717	bis zu 40	geplant 4. Quartal 2017
Gesamt	6.552	bis zu 94	

Für die landeseigene Immobilie in der Friedenstraße 31, 32, die sich im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) befindet, haben im Oktober 2014 die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) und die GSE gGmbH einen

Vertrag über eine Festlaufzeit von 15 Jahren mit zweimaliger Verlängerungsoption von jeweils 5 Jahren abgeschlossen. Die Sanierung des ehemaligen Polizeigebäudes in Friedrichshain beläuft sich nach der Kostenermittlung für die Liegenschaft mit dem Hofgebäude auf bis zu rund 2,03 Mio. €. Die Senatskanzlei - Kulturelle Angelegenheiten hat hierfür bei der DKLB-Stiftung einen Förderantrag gestellt. Fließen die Mittel, ist eine Umsetzung der Sanierung von bis zu 40 Ateliers bis 2017 geplant.

Weitere geplante landeseigene Atelierstandorte

In der weiteren Planung befinden sich nach derzeitigem Stand folgende Immobilien:

Standorte	Fläche	Ateliers (ca.)
Columbiadamm 10 Q, 12101 Berlin	1.500	30
Marktstraße 13, 10317 Berlin	1.100	24
Hirschgartenstraße 14, 12555 Berlin	1.600	10
Danziger Straße 101-105, 10405 Berlin	442	15
Berliner Allee 123-125, 13088 Berlin	480	12
Kirchgasse 3, 13597 Berlin	800	14
Gesamt	5.922	105

Diese Immobilien sind für Ateliernutzung geeignet. Bis auf den Columbiadamm handelt es sich um Immobilien der Bezirke, die soziale und kulturelle Nutzungen in den Liegenschaften vorgesehen haben. In den kommenden Jahren ist beabsichtigt, dass die GSE gGmbH diese Immobilien entwickelt.

Noch nicht langfristig gesicherte Atelierstandorte außerhalb des Atelieranmietprogramms

Bezirke:

Der Bezirk Charlottenburg–Wilmersdorf verlängerte den Hausverwaltervertrag mit der GSE gGmbH für die Immobilie in der Sigmaringer Straße 1 über 2015 hinaus bis zum 31.12.2020 und sichert damit weitere fünf Jahre den Atelierstandort mit 26 Ateliers ab. Hinsichtlich des Kulturhauses in der Kyffhäuser Straße 23 mit 16 Ateliers hat sich gegenüber dem letzten Bericht keine Veränderung ergeben. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg beabsichtigt, das Kulturhaus nach wie vor in das Treuhandvermögen der GSE gGmbH zu geben.

Liegenschaftsfonds:

Prenzlauer Promenade 149-152 (Pankow): Der Liegenschaftsfonds hat Flächen an ca. 54 Künstlerinnen und Künstler im Rahmen von Zwischennutzungen vermietet. Die Senatsverwaltungen für Finanzen, Stadtentwicklung und Umwelt, Bildung, Jugend und Wissenschaft sowie der Bezirk stimmen mit der Senatskanzlei - Kulturelle Angelegenheiten überein, das Gebäude und die Freifläche für studentisches Wohnen, Kindertagesstätte und Künstlerateliers langfristig zu entwickeln. Die Senatsverwaltung für Finanzen hat die Berlinovo dafür gewinnen können, ein Konzept zu entwickeln. Hierzu führt die Berlinovo Gespräche mit allen Beteiligten.

Bei den Immobilien in der Axel-Springer-Straße 39 (Friedrichshain-Kreuzberg) und Alt-Lietzow 12 (Charlottenburg-Wilmersdorf) haben sich gegenüber dem letzten Bericht keine Änderungen ergeben. Die Gespräche zwischen dem Liegenschaftsfonds und der Wohnungsbaugesellschaft hinsichtlich der Immobilie in der Axel-Springer-Straße sind noch nicht abgeschlossen. Die Liegenschaft Alt-Lietzow 12 wird voraussichtlich mit Beginn 2015 der Kategorisierung unterzogen. Nach dem Clusterverfahren wird sich der Liegenschaftsfonds mit den Künstlerinnen und Künstlern verständigen.

Private Immobilien:

Zahlreiche Künstlerinnen und Künstler haben sich 2014 an die Senatskanzlei – Kulturelle Angelegenheiten gewandt und gebeten, alternative Standorte zu finden, da sie ihre Arbeitsflächen aufgrund von Eigentümerwechsel bzw. Grundsanierungen verlieren: Atelierhaus Mengerzeile (40 Künstlerinnen und Künstler), Erkelenzdamm 11-13 (21 Künstlerinnen und Künstler), Schultheiss-Quartier (29 Künstlerinnen und Künstler), Gerichtstraße 12-13 (ca. 60 Künstlerinnen und Künstler).

Während auf dem Areal des Schultheiss-Quartier ein Einkaufszentrum geplant ist, und der Verlust der Atelierflächen bevorsteht, konnte bei den Eigentümerinnen und Eigentümern der Immobilien Mengerzeile und Erkelenzdamm zunächst eine Verlängerung der Mietverträge erreicht werden. Die Eigentümerinnen und Eigentümer sind um eine Lösung bemüht.

Die Immobilie in der Gerichtstraße (Eigentümer: Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU AG) soll langfristig saniert werden, wobei der Zeitpunkt der Sanierung der Gewerbeflächen und Ateliers offen ist. Da die Ateliers im mittelfristigen Bauplan noch nicht enthalten sind, wird bis zur Durchführung der Sanierung einige Zeit vergehen.

Um auf ihre Situation aufmerksam zu machen, haben sich Künstlerinnen und Künstler von acht größeren Atelierstandorten 2014 zusammengeschlossen (Allianz bedrohter Berliner Atelierhäuser (AbBA)) und an die Öffentlichkeit gewandt. Sie erhalten Unterstützung durch den Atelierbeauftragten des Kulturwerks des Berufsverbandes Bildender Künstler Berlins.

Übersicht über die Entwicklung des Atelierbestandes Atelieranmietprogramm und Atelierwohnungen in den Jahren 2012 und 2013

Atelierbestand mit Belegrechten ¹	Anzahl der Ateliers		
	2012	2013	Differenz
1. Atelieranmietprogramm ²	396	388	-8
2. von SenStadtUm geförderte Atelierwohnungen	236	236	0
3. Landeseigene Immobilien mit vereinbarten Belegrechten	132	136	4
4. selbstverwaltete und gewerbliche Atelierhäuser mit Belegrechten	8	8	0
Gesamt	772	768	

Erläuterungen:

1) Alle Ateliers mit Belegrechten werden vom Atelierbeirat vergeben.

2) Vom Atelieranmietprogramm werden keine Wohnungen sondern nur Gewerbeflächen angemietet.

2014 wurden die Atelierhäuser Hans-Schmidt-Straße 4 und Schnellerstraße 82 (Fachvermögen der Senatskanzlei - Kulturelle Angelegenheiten) mit 60 Ateliers in das Atelieranmietprogramm eingliedert, hierfür wurden die Mittel für

Betriebskosten in Höhe von 54 T€ aus Titel 51701 zum Titel 68615 verlagert. Damit befinden sich im November 2014 insgesamt 529 Ateliers im Atelieranmietprogramm. Die Anzahl der unter Punkt 3. gefassten Atelierflächen in landeseigenen Immobilien sinkt entsprechend um 60 Ateliers der ins Programm eingegliederten Atelierhäuser auf 76. Die Anzahl der selbstverwalteten Atelierhäuser mit Belegrechten sowie die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt geförderten Atelierwohnungen bleiben unverändert.

Entwicklung des Atelieranmietprogramms	2012	2013	Differenz
1. Atelieranmietprogramm (Zahl der Ateliers gesamt)	396	388	-8
1.1 Anmietung von Privaten (Zahl der Ateliers)	286	278	-8
1.2 Übergeleitete Ateliers ¹ (Zahl der Ateliers)	40	40	0
1.3 Landeseigene Immobilien (Zahl der Ateliers)	70	70	0
2. Nutzfläche m² gesamt	24295,50	24735,25	439,75
2.1 Anzahl der m ² - Anmietung von Privaten	20459,59	20899,34	439,75
2.2 Anzahl der m ² - landeseigene Flächen	3835,91	3835,91	0
3. Mietkosten			
3.1 durchschnittliche Bruttowarmmiete pro m ²	6,14	6,46	0,32
3.2 durchschnittliche Bruttowarmmiete pro Atelier im Jahr	4.522,63	4.942,81	420,18
3.3 durchschnittliche Subvention pro Atelier im Jahr	2.124,47	2.408,88	284,41
4. Anzahl der Künstlerinnen und Künstler im Programm	426	426	0
4.1 Anzahl der Künstler (m)	185	181	-4
4.2 Anzahl der Künstlerinnen	241	245	4
4.3 Anzahl der Künstlerinnen und Künstler, die länger als 8 Jahre im Programm sind	113	125	12
4.4 durchschnittliche Verweildauer in Jahren	5,5	5,75	0,25
5. Mietangebote an Künstlerinnen und Künstler			
5.1 Anzahl der zur Miete angebotenen Ateliers	92	109	17
5.2 Anzahl der Bewerbungen	610	588	-22
5.3 Erfolgsquote der Bewerbungen	15%	18,50%	3,50%

Erläuterungen:

1) Übergeleitete Ateliers wurden in den 90er Jahren von Künstlerinnen und Künstlern übernommen, die ihre Miete nicht mehr bezahlen konnten.

Entwicklung der geförderten Atelierwohnungen	2012	2013	Differenz
Anzahl der von SenStadtUm geförderten Atelierwohnungen	236	236	0
Anzahl der ausgeschriebenen Atelierwohnungen	16	8	-8
Anzahl der freigestellten Atelierwohnungen ²	98	100	2
durchschnittliche Miethöhe pro m ² netto/kalt	4,85	4,85	0

2) Atelierwohnungen, für die sich nach der Ausschreibung keine Künstlerinnen und Künstler bewerben, werden einmalig von der Belegungsbindung freigestellt.

Klaus Wowereit
Regierender Bürgermeister