

V E R M E R K

Betr.: Bebauungsplan-Entwurf **XVII-37** „Kulturhaus Karlshorst“

hier: Arbeitsgruppe „Kulturhaus“ (AG Kulturhaus), 4. Abstimmungsrunde am 01. August 2006, 13.00 Uhr im Rathaus Lichtenberg, Möllendorffstraße 6, R. 106

- Anlg.:** - Investorenauswahlverfahren Kulturhaus Karlshorst, Auswertung der 5 Angebote der 2. Stufe durch die BSM mbH vom 01. August 2006
- Schreiben BzStR Wilmm an die HOWOGE vom 02. August 2006

Teilnehmer:

Frau Emmrich (BzBm'in)
Frau Dr. Tischler (Kult AL)
Herr Dr. Prüfer (BzStR Wilmm)
Frau Gentz (IS L)
Herr Becker (Ausschuss für Haushalt,
Finanzen und Personal)
Herr Prof. Dr. Hofmann (Vorsitzender
Ausschuss für Kultur)

Frau Lompscher (BzStR'in Stadt)
Herr Nöske (Stapl E)
Herr Illiges (BSM mbH)

- Das Protokoll der 3. Abstimmungsrunde der AG Kulturhaus vom 13. Juni 2006 wurde von den Anwesenden bestätigt.
- Herr Illiges (BSM mbH) stellt das Ergebnis der Auswertung der 2. Stufe des Investorenauswahlverfahrens vor. Er erläutert die alternativ angebotenen Finanzierungsformen, stellt die Wirtschaftlichkeit der Konzepte gegenüber (Vor- und Nachteile), beurteilt die Risiken (Bonität und Referenzen), den Städtebau (Architektur, Ortsbild, Nutzungen, Branchenmix, Freiflächen, Stellplätze, Inanspruchnahme der Grundstücke Dönhoffstraße 40/41) und die Nutzung im Hinblick auf das Thema „Kulturhaus“ im Vergleich.

Im Ergebnis seiner Betrachtungen empfiehlt er die Bewerber Lührs & Holst City Projekte GmbH & Co. KG sowie die Echo GmbH gleichermaßen zur Umsetzung. Bedingt durch städtebauliche Qualitäten und ein ausschreibungskonformes Flächenangebot für das Kulturhaus wird das Angebot Lührs & Holst City Projekte GmbH & Co. KG insgesamt als geeigneter bewertet. Die Vorteile des Angebots der Echo GmbH liegen im wirtschaftlichen Bereich, wobei Bonität und Referenzen an Hand der vorliegenden Unterlagen geringer bewertet werden und in der Konsequenz zu einer höheren Risikobewertung führen.

Es wird die Aufnahme von Gesprächen mit der Lührs & Holst City Projekte GmbH & Co. KG empfohlen (siehe Anlage).

- Im Anschluss folgte eine Diskussion des Auswertungsergebnisses:

Hinterfragt wurde der Unterschied zwischen Eigentums- und Mietlösung.

Herr Illiges (BSM mbH) stellte klar, dass die Vor- und Nachteile der jeweiligen Lösung davon abhängig seien, was der Bezirk wünsche. Im Rahmen eines Mietverhältnisses würde der Bezirk sich von der Immobilie und dem Gebäude plus aller damit verbundenen Kosten langfristig trennen, das Risiko läge beim Investor – über ein langfristiges Mietverhältnis lässt sich verhandeln. Zusätzlich hätte der Bezirk – zumindest anteilmäßig – die Einnahmen aus dem Verkauf des Grundstücks. Beim Eigentumsmodell müsste er auf Dauer Unterhalt und Wartung übernehmen, d.h. Bindung von Personal und Finanzen auf einen langen Zeitraum. Wirtschaftlich als auch flexibler für den Bezirk sei das Mietmodell.

Bei einem Mietmodell beliefe sich die jährliche Belastung des Bezirks auf ca. 230.000,- Euro (incl. Betriebskosten bei einer Größe von ca. 1050 m²). Eine solche Belastung wäre nach jetzigem Haushaltsbudget des Bezirks (incl. Prognose für die nächsten 5 Jahre) verträglich. Gegenwärtig beträgt die Belastung des Bezirkshaushalts durch den Unterhalt des Kulturhauses ca. 90.000,- Euro (incl. Betriebskosten bei einer Größe von ca. 2.700 m²).

Wichtig sei die Bindung des Investors an seine Vorgaben im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens. Dies ließe sich im Rahmen des Kaufvertrages sichern.

Im Ergebnis einigten sich die Anwesenden auf die Empfehlung des Gutachters, Gespräche mit der Fa. Lührs & Holst City Projekte GmbH & Co. KG aufzunehmen.

- Frau Emmrich (BzBm'in) informiert über ein Angebot der HOWOGE, dass jetzige Theater Karlshorst als Kulturhaus zu nutzen. Vor diesem Hintergrund sei im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens keine endgültige Entscheidung möglich. Das Angebot der HOWOGE müsse erst geprüft werden. Hierzu wird die HOWOGE kurzfristig von Herrn Dr. Prüfer (BzStR Wilmm) aufgefordert, ihr Angebot mit konkreten Zahlen bis zum 05. September 2006 zu hinterlegen – Grundlage wird hierfür das Raumbedarfskonzept für das Kulturhaus vom 21. Februar 2006 bilden. Parallel dazu wird der Immobilienservice noch einmal die Kosten für Unterhalt und Modernisierung des alten Kulturhauses auflisten.

Im Ergebnis sollen alle drei Modelle (Erhalt und Modernisierung des bestehenden Kulturhauses, Neubau Kulturhaus durch empfohlenen Investor sowie Umnutzung Theater Karlshorst zum Kulturhaus) durch einen externen Gutachter beurteilt und analog zur Auswertung des Investorenauswahlverfahrens eine Entscheidungsempfehlung für das neue BA bzw. die neue BVV ausgesprochen werden. Als Gutachter bietet sich erneut die BSM mbH an, die bereits im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens eine gute Arbeit abgeliefert hat.

Weiterhin werden seitens der BzBm'in Gespräche mit der Fa. Lührs & Holst City Projekte GmbH & Co. KG und der HOWOGE aufgenommen, in denen die jeweiligen Angebote noch einmal tiefer hinterfragt werden sollen.

- Bis zum 05. September 2006 sollen die vertiefenden Unterlagen hinsichtlich der Kosten bzgl. Erhalt und Modernisierung des bestehenden Kulturhauses vom Immobilienservice sowie die konkretisierten Unterlagen der HOWOGE zum Theater Karlshorst bei der BzBm'in vorliegen. Für eine vergleichende Prüfung bedarf es einer möglichst detaillierten Hinterlegung der Unterlagen mit Flächenangaben und Kostenansätzen. So sollten insbesondere die Flächen bzw. Grundrisse des bestehenden Kulturhauses vorliegen.
- Die nächste Abstimmungsrunde der AG Kulturhaus soll am 12. September 2006 stattfinden. Die BSM mbH hätte somit vom 06.-12. September 2006 Zeit, die vorliegenden Unterlagen auszuwerten. Die Kosten hierfür wurden vorab von der BSM mbH mit ca. 1.500-2.000 Euro beziffert (je nach Qualität der Unterlagen).

Die 5. Abstimmungsrunde findet am **12. September 2006, 13.00 Uhr**, im Rathaus Möllendorffstraße 6, R 106 statt. Das Protokoll gilt als Einladung für die nächste Beratung

Auf der Tagesordnung der nächsten Sitzung steht:

- Vorstellung und Diskussion der drei Zukunftsmodelle des Umgangs mit dem Kulturhaus Karlshorst (Erhalt und Modernisierung des bestehenden Kulturhauses, Neubau Kulturhaus durch empfohlenen Investor sowie Umnutzung Theater Karlshorst zum Kulturhaus),
- Auswahl eines Modells (Empfehlung für neue/s BA/BVV) und
- Festlegungen zum Fortgang des Verfahrens.

, 10. August 2006