

BzStin Kult BÜD

Ein Kulturhaus für Karlshorst

Umnutzung des Theaters Karlshorst
Kosten-Nutzen-Betrachtung

1. Vorbemerkungen

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des Ortszentrums Karlshorst hat das Bezirksamt einen Neubau des Kulturhauses in Karlshorst beabsichtigt.

Mit der Aufgabe der ursprünglichen Sanierungspläne, weil die notwendigen Kosten weder aus der Investitionszuweisung aus dem Landeshaushalt noch aus dem Bezirkshaushalt aufzubringen sind, wurden alternative Finanzierungsmodelle im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens geprüft.

Grundlage dafür waren folgende Zielsetzungen und Kriterien:

- Städtebauliche Aufwertung des Ortszentrums Karlshorst
- Sicherung des Kulturstandortes durch Herstellung angemessener räumlicher Bedingungen für das Kulturhaus
- **Erlangung langfristig gesicherter Nutzungsbedingungen** für Angebote des „Kulturhauses - Karlshorst“ und für den Bezirksamt Lichtenberg
- **verbindliche Angebote zur langfristigen Anmietung**, zum Rückkauf, Mietkauf oder andere Re-Finanzierungsvarianten, **die für den Haushalt des Bezirks tragbar sind.**

Die eingegangenen Angebote wurden von einem externen Gutachter (BSM) geprüft und bewertet und der Ag Kulturhaus vorgestellt. Das Angebot der HOWOGE, weite Raumteile des „Theater Karlshorst“ zum Kulturhaus umzunutzen wurde in das laufende Verfahren eingepasst und ebenfalls durch die BSM im Vergleich mit dem Angebot der Fa. Lührs & Holst geprüft und bewertet. Das Prüfergebnis ist bekannt und beinhaltet grundsätzlich vergleichbare Angebote aus der Perspektive von Stadtentwicklung und quantitativem Raumbedarf.

Insbesondere die Sicherung von langfristigen Nutzungsbedingungen für die kulturellen Angebote des Kulturhauses, die für den Haushalt des Bezirksamtes tragbar sind, war nicht Bestandteil des Prüfergebnisses.

Diese stellen sich für den Kulturhaushalt des Bezirksamtes nach wie vor als problematisch dar und werden angesichts der prekären Haushaltssituation in Berlin verstärkt.

2. Ausgangslage

Gegenwärtig macht das Kulturhaus kulturelle Angebote wie Ausstellungen, Filmreihen, Gesprächsforen (Galerie Carlshorst) und stellt vor allem die notwendige Infrastruktur für kulturelle Leistungen von Dritten, neun Kulturvereine, sowie Musikschule, Bürgerversammlungen des Bezirksamtes. Deren Kulturangebote wie Konzerte, Theateraufführungen und Proben gehören zum Kern der kulturellen Stadtteilarbeit in Karlshorst (760 Angebotsstunden p.A.) und werden durch die spezifische Infrastrukturbereitstellung, im Kulturhaus gewährleistet.

Gegenwärtig erfolgt die Raumvermietung an kulturelle Träger unter Wert und zum größten Teil stundenweise. Die Raummanagement und Koordinierung der Veranstaltungen wird durch 2,5 Personalstellen des Kulturamtes abgesichert.

Das Gebäude des Kulturhauses befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, um den laufenden Kulturbetrieb aufrecht zu erhalten, wurde in den vergangenen Jahren aus den baulichen Unterhaltungsmitteln einzelne Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und verschiedene Flächen für die Nutzung gesperrt.

3. Zielvorgaben „ Ein Kulturhaus in Karlshorst „

Um die Vielfalt der Kulturangebote und deren Profile in Karlshorst zu erhalten, wurde das Interessenbekundungsverfahren ausgelobt. Eine wichtige Grundlage dafür bildete ein Raumbedarfskonzept, das Rahmenvorgaben für den Erhalt und die Weiterentwicklung des Profils „ Ein Kulturhaus in Karlshorst „, abgebildet hat.

Kerngedanke ist ein Kulturhaus, das modernen Anforderungen für kulturelle Produktion und Präsentation gerecht werden kann und dabei auch den zukünftigen Bedarf an kultureller Stadtteilarbeit für die Zukunft berücksichtigt.

4. Angebot der HOWOGE: Das Theater Karlshorst als Kulturhaus nutzen

Das Angebot der HOWOGE begründet sich insbesondere aus der Perspektive der stadträumlichen Aufwertung des Ortszentrums Karlshorst und dem Erhalt eines Kulturdenkmals.

Unabhängig von bisher ungeklärten Fragen, die sich aus dem Abwägungsergebnis durch die BSM (Denkmalsschutz Theatersaal, Grundstücksverkauf) ergeben, müssen Folgewirkungen für die Nutzungsstruktur der Kulturangebote und deren Finanzierung kritisch betrachtet werden.

Der Vorschlag der HOWOGE umfasst einen Komplettumbau des Gebäudes zu einem **Kulturhaus mit Erlebnisgastronomie und Fitnessbereich**.

Im Gebäudekomplex ist die Umnutzung der Theaterspielstätte zum Kulturhaus vorgesehen. Die Umnutzung bezieht sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss, Dach- und Kellergeschoss.

Im **Erdgeschoss (EG)** werden Eingangsbereich / Nebeneingang hergerichtet sowie Foyer, Saal mit Rang, diverse Nebenräume zu 5 Werkstatt und Proberäumen erschlossen, Künstlergarderoben sowie WC-Anlagen eingerichtet.

Im **Obergeschoss (OG)** werden Ausstellungsbereich, 4 Büroräume für Kulturhausverwaltung und kulturelle Stadtteilarbeit, Bistro mit Terrasse, Tonstudios geplant.

Das **Dachgeschoss (DG)** beherbergt 2 Technik- und Hausmeisterräume.

Das **Kellergeschoss (KG)** wird malermäßig instand gesetzt, keine weiteren Nutzungsangaben.

Theatersaal

Hauptnutzfläche und Kern des Gebäudes ist der Theatersaal im EG. Das Angebot der HOWOGE schlägt hier eine Abtrennung des Bühnenturms vor und erweitert zugleich die Bühnenfläche zum Zuschauerraum hin. Der Stahlvorhang wird abgebrochen. Der Rang wird künftig nicht mehr für Besucher, sondern ausschließlich für Beleuchtungs- und Beschallungsanlagen genutzt. Es werden keine Angaben zur Absenkung des Fußbodens und einer flexiblen Bestuhlung sowie zum Schallschutz für eine multifunktionale Nutzung des Saales, inklusive zu angrenzenden Veranstaltungsräumen gemacht.

5. Folgen für die Kulturhausnutzung

Die künftige Saalnutzung bedarf flexible und variable Nutzungsmöglichkeiten, die unterschiedliche Veranstaltungsformate und Inhalte sowie die Betriebssicherheit lt. Spielstättenbetrieb gewährleistet.

Dazu sind bauliche Veränderungen wie die Absenkung des Bodens und flexibles Mobiliar notwendig. Das vorliegende Angebot sieht dies nicht vor und schränkt damit die kulturelle Nutzung, insbesondere zentrale Veranstaltungsreihen wie die sehr gut angenommen Jazzreihen sowie Tanzveranstaltungen und Kommunikationsformen wie Präsentationsveranstaltungen wie zum Beispiel im Rahmen des Bürgerhaushalts, Gemeinwesenentwicklung etc. erheblich ein. Durch die Verkleinerung der Bühne kommen repräsentative Theateraufführungen und Gastspiele, die ein Bühnenbild benötigen, nicht in Frage.

Die Beleuchtungs- und Beschallungsanlage ist im HOWOGE-Angebot nicht enthalten und muss von den einzelnen Saalnutzern entweder jedes Mal selbst mitgebracht und installiert werden oder durch das Kulturamt zur Verfügung gestellt und betreut werden. Die finanzielle und insbesondere die dafür notwendige personelle Absicherung durch Veranstaltungstechniker kann vom Kulturhaus nicht abgesichert werden.

Da der Saal hauptsächlich von Dritten, insbesondere von Kulturvereinen, freien Künstlergruppen, Initiativen u.ä. genutzt werden soll, stellt sich die eingeschränkte Nutzung als höchst problematisch dar. Ebenso kann eine effektive und wirtschaftliche Raumnutzung des Saales nicht gewährleistet werden, um eine Re-Finanzierung über steigende Angebote im Produkt Infrastrukturbereitstellung des Kulturamtes sicher zu stellen.

6. Kulturelle Folgekosten

6.1. Kulturamt

6.1.1. Mietkosten

Insgesamt beinhaltet das Angebot der HOWOGE eine **Gesamtfläche von 1.879 qm**, davon **960 qm Nebenflächen**, damit entsteht ein grundsätzliches **Überangebot** gegenüber dem angemeldeten Raumbedarf von **ca. 1.000 qm**.

In Folge entstehen für das Kulturamt **jährliche Mietkosten in Höhe von 143.221,80 Euro**, wenn die HOWOGE 1 mio. in die Sanierung des Theaterbaus investiert. Gegenwärtig verfügt das Kulturhaus über ca. **55.000 Euro** zur Deckung der **Infrastrukturkosten im Jahr**. Falls eine Anmietung des Theaters erfolgen sollte, muss die Wirtschaftlichkeitsprüfung (auch in der Betrachtung von bisher anfallenden budgetunwirksamen Kosten) erfolgen und die entsprechenden Maßnahmen im Bezirkshauhalt getroffen werden. Dies betrifft im Übrigen auch das Angebot der Fa. Lührs & Holst.

6.1.2. Veranstaltungs- und Werbekosten

Gegenwärtig finanziert das Kulturamt insbesondere Regelangebote in kleineren Formaten (Ausstellungen, Film, Vorträge etc.) sowie Kooperationsformen mit Dritten im Rahmen der Saalnutzung (Jazz). Mit ansteigenden Kulturangeboten werden auch die Kosten für Veranstaltungen (Produktionszuschüsse) und Werbekosten ansteigen, für die im Kulturhaushalt zusätzliche Mittel bereitgestellt werden müssen. Das gegenwärtige Kulturhausbudget macht hier nur eine eingeschränkte Förderung möglich.

6.1.3. Personalkosten

Im Kulturhaus sind 2,5 Personalstellen veranschlagt, die mit der Angebotsbereitstellung, Öffentlichkeitsarbeit, Koordinierung der kulturellen Stadtteilarbeit, Raummanagement sowie der organisatorischen und technischen Absicherung der Veranstaltungen betraut

sind. Mit einem erweiterten Angebotskatalog, Mehraufwand bei der Akquise und Raumvergabe sowie neuen Veranstaltungsprofilen in Richtung eines Kulturangebotes mit überregionaler Ausstrahlung erscheint die Personalausstattung nicht auskömmlich und bedarf einer Anpassung.

6.2. Kulturvereine, Künstler, freie Initiativen

6.2.1. Mietkosten

Gegenwärtig erfolgt die Vermietung der Räume im Kulturhaus nach ALLA-Raum/uW und KJHG sowie grundsätzlich unter Wert. In einem neuen Kulturhaus (gilt auch für den Neubau) werden sich die Mietkonditionen und Förderbedingungen ändern und müssen ggf, angepasst werden, da eine Vermietung unter Wert nicht mehr gegeben ist.

6.2.2. Veranstaltungs- und Werbekosten

In der Regel werden sich die Kulturveranstaltungen im Saal kostendeckend tragen müssen. Das hat zur Folge, dass sich auch die Eintrittspreise erhöhen werden und eine Saalauslastung angestrebt wird, die einen erheblichen finanziellen Mehraufwand für freie Träger und Gruppen nach sich ziehen wird und eine populäreres Veranstaltungsprofil aufzubauen ist (Tanzveranstaltungen, Diskotheken o.ä.)

6.2.3. Personalkosten

Bei der Ansiedlung von freien Trägern im Theater Karlshorst werden diese bei ihrer arbeitsmarktgeförderten Personalstellen unterstützt werden müssen, um deren Arbeit kontinuierlich weiterzuentwickeln und deren Projekte umzusetzen. Zudem erhalten Künstler und Kulturvereine im Bereich Personalmittel (Honorare) unregelmäßig über den Bezirkskulturfonds.

7. Fazit

Aufgrund der besonderen Architektur und Raumgliederung des Theaters Karlshorst werden im Angebot der HOWOGE nur begrenzt Räume zur multifunktionalen Nutzung geschaffen. Eine angemessene und wirtschaftliche Kulturhausnutzung ist dadurch nicht gegeben.

Es werden keine langfristig gesicherte Nutzungsbedingungen für Angebote des „Kulturhaus- Karlshorst“ und für das Bezirksamt Lichtenberg geschaffen. Das Angebot der HOWOGE zur langfristigen Anmietung des Theaters Karlshorst ist für den Kulturhaushalt des Bezirksamtes zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht tragbar.

8. Empfehlungen

Aus der Sicht des Kulturamtes ist ein Kulturhausbetrieb im Theater Karlshorst nur möglich, wenn folgende Vorschläge und Empfehlungen berücksichtigt werden:

1. Entwicklung eines gemeinsamen Betreiber- und Finanzierungsmodells mit der HOWOGE
2. Anmietung von Räumen im Kulturhaus ohne Saal.
3. bauliche Raumanpassung an variable und flexible Kulturangebote
4. Absicherung des Kulturhausbudgets über Zielvereinbarungen (Re-Finanzierung über Budgetgewinn)
5. Abschließen von Dienstleistungsverträge mit Dritten (Bereitstellung von Zuwendungen für den Kulturbereich) bisher nicht gegeben.
6. Abwendung der Schließungsgefahr für andere Kultureinrichtungen im Bezirk.
7. Stärkere Vernetzung und Kooperation mit Dritten, auch innerhalb des BA