

**Drucksachen der  
Bezirksverordnetenversammlung  
Lichtenberg von Berlin  
VI. Wahlperiode**



<b>Dringliche Vorlage zur Beschlussfassung</b>  <b>Ursprungsdrucksachenart:</b> Dringliche Vorlage zur Beschlussfassung  <b>Ursprungsinitiator:</b> Bezirksamt, BzStRin KultBüD	Drucksachen-Nr: <b>DS/0034/VI</b>  Datum: 23.11.2006						
<b>Interessenbekundungsverfahren "Neubau Kulturhaus Karlshorst"</b>							
Beratungsfolge: <table><thead><tr><th><u>Datum</u></th><th><u>Gremium</u></th><th><u>Ergebnis</u></th></tr></thead><tbody><tr><td>23.11.2006</td><td>BVV</td><td>BVV-02/VI</td></tr></tbody></table>		<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>	<u>Ergebnis</u>	23.11.2006	BVV	BVV-02/VI
<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>	<u>Ergebnis</u>					
23.11.2006	BVV	BVV-02/VI					

Das Bezirksamt bittet die BVV, Folgendes zu beschließen:

Grundlage für die Umsetzung des Konzeptes „Neubau des Kulturhauses Karlshorst“ ist das im Wege eines dreistufigen Interessenbekundungsverfahrens ausgewählte Angebot der Fa. Lührs & Holst City Projekte GmbH & Co. KG (Bieter Nr. 2).  
Es entspricht den Ausschreibungsbedingungen in städtebaulicher und wirtschaftlicher Hinsicht am besten.

Das Bezirksamt wird beauftragt, die Vertragsverhandlungen aufzunehmen.

**Begründung:**

Das im Rahmen des dreistufigen Interessenbekundungsverfahrens „Neubau Kulturhaus Karlshorst“ von dem Bewerber Lührs & Holst City Projekte GmbH & Co. KG (Bieter Nr. 2) vorgelegte Angebot wurde von der Arbeitsgruppe „Kulturhaus“ (bestehend aus den für Finanzen und Kultur, Stadtentwicklung sowie Immobilien zuständigen Mitgliedern des Bezirksamtes sowie den Vorsitzenden der BVV-Ausschüsse für Stadtentwicklung, Kultur und Haushalt) aufgrund seiner wirtschaftlichen und städtebaulichen Qualitäten sowie des ausschreibungskonformen Flächenangebots für das neue Kulturhaus als das zur Umsetzung am besten geeignete beurteilt (siehe hierzu Anlagen 1 und 2).

Eine Sanierung des bestehenden Kulturhauses ist angesichts der bezirklichen Finanzierungsmöglichkeiten in einem absehbaren Zeitraum nicht umsetzbar.

Es lag außerhalb des Interessenbekundungsverfahrens ein Angebot der HOWOGE zur Anmietung des Theaters Karlshorst vor, dass nach Einschätzung der AG Kulturhaus nicht weiterverfolgt werden soll. Dennoch sieht das Bezirksamt die Notwendigkeit, für den Standort des Theaters Karlshorst eine neue Perspektive zu eröffnen und hierzu mit dem Eigentümer und weiteren Partnern eng zusammenzuarbeiten.

Weitere Erläuterungen sind beigefügten Anlagen zu entnehmen:

Anlage 1: Vermerk zur 4. Abstimmungsrunde am 01. August 2006 der Arbeitsgruppe „Kulturhaus“ (AG Kulturhaus) vom 10. August 2006

Anlage 2: Vermerk zur 5. Abstimmungsrunde am 12. September 2006 der Arbeitsgruppe „Kulturhaus“ (AG Kulturhaus) vom 14. September 2006

Emmrich  
Bezirksbürgermeisterin

Lompscher  
Bezirksstadträtin für Kultur und Bürgerdienste

## VERMERK

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

**hier:** Arbeitsgruppe „Kulturhaus“ (AG Kulturhaus), 5. Abstimmungsrunde am 12. September 2006, 14.00 Uhr im Rathaus Lichtenberg, Möllendorffstraße 6, R. 106

### Teilnehmer:

Frau Emmrich (BzBm'in)	Herr Nöske (Stapl E)
Frau Dr. Tischler (Kult AL)	Herr Templin (Stapl E 2)
Herr Dr. Prüfer (BzStR Wilmm)	Herr Illiges (BSM mbH)
Frau Lompscher (BzStR'in Stadt)	
Herr Becker (Ausschuss für Haushalt, Finanzen und Personal)	
Herr Prof. Dr. Hofmann (Vorsitzender Ausschuss für Kultur)	

- Ziel der 5. Abstimmungsrunde der AG Kulturhaus war die Formulierung einer Empfehlung an BA/BVV bzgl. Umgang mit dem Kulturhaus Karlshorst, d.h. entweder Sanierung des bestehenden Altbaubestandes, Verkauf des Grundstücks und Neubau durch einen privaten Investor (mit anschließender Miet- oder Rückkaufoption) oder Umzug in das Theater Karlshorst (auf Mietbasis).
- Im Vorfeld stellte Herr Illiges (BSM mbH) kurz das nachträglich eingegangene Angebot der HOWOGE hinsichtlich Kulturhausnutzung im Theater Karlshorst vor.
- Zur vertiefenden Meinungsbildung der anwesenden Mitglieder der AG Kulturhaus erhielten die Firmen Lührs & Holst, vertreten durch den Architekten Herrn Stüven (Empfehlung der AG Kulturhaus aus dem Interessenbekundungsverfahren), und HOWOGE, vertreten durch Frau Karasch und Frau Lenzki, noch einmal die Gelegenheit im Rahmen eines Rückfragekolloquiums ihre Projektideen darzustellen.
- Anschließend stellte Herr Illiges das Angebot der HOWOGE den zwei konkurrierenden Varianten gegenüber (siehe Anlage):

Eine Sanierung des bestehenden Kulturhauses ist mangels bezirklicher Finanzierungsmöglichkeiten nicht praktikabel. Das Angebot der HOWOGE zur Anmietung des Theaters ist nicht hinreichend qualifiziert und wirtschaftlich nicht vorteilhaft sowie risikobehaftet. Eine Wirtschaftlichkeit beider Varianten wird sich kaum darstellen lassen, da das Flächenangebot beider Bestandsimmobilien den Flächenbedarf des Kulturhauses mehrfach übersteigt.

Daher wird weiterhin das im Interessenbekundungsverfahren ausgewählte Angebot der Fa. Lührs & Holst zur Umsetzung empfohlen.

Das Ergebnis wird vor der AG Kulturhaus einstimmig mitgetragen.

- Zur nächsten Sitzung wird eine Empfehlung für BA/BVV erarbeitet. Diese Empfehlung soll BA/BVV in Form einer BA-/BVV-Beschluss-Vorlage zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

### Festlegungen:

- Die AG Kulturhaus befindet das Angebot der HOWOGE als inakzeptabel. Das Investorenmodell, sprich das Angebot der Fa. Lührs & Holst im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens, wird seitens der AG Kulturhaus der BVV zur Umsetzung empfohlen.
- Die Unterlagen zum Interessenbekundungsverfahren sowie zur Gegenüberstellung Sanierung des bestehenden Altbaubestandes, Verkauf des Grundstücks und Neubau durch einen privaten Investor (mit anschließender Miet- oder Rückkaufoption) bzw. Umzug in das Theater Karlshorst (auf Mietbasis) der HOWOGE sind vertraulich zu behandeln.
- BzStR Wilmm teilt der HOWOGE die Entscheidung der AG Kulturhaus hinsichtlich Empfehlung für das Investorenmodell mit. Parallel dazu wird der HOWOGE Gesprächsbereitschaft bzgl. Umgang mit dem Theater Karlshorst signalisiert, eine gesonderte Behandlung der Thematik im Rahmen der Erarbeitung der Leitlinien zum OTZ Karlshorst wird zugesagt.
- Kult AL wird mit der HOWOGE Gespräche über eine Zwischennutzung des Theaters für die Bauzeit des Kulturhauses führen.
- Der Investor Lührs & Holst erhält ein Schreiben, das ihn in die Lage versetzt, als Sieger des Interessenbekundungsverfahrens, die Grundstücke Dönhoffstraße 40/41 zu erwerben.
- Stapl fertigt eine entsprechende BA-/BVV-Beschluss-Vorlage.

Die 6. Abstimmungsrunde findet am **25. September 2006, 11:00 Uhr**, im Rathaus Möllendorffstraße 6, R 106 statt. Das Protokoll gilt als Einladung für die nächste Beratung.

Auf der Tagesordnung der nächsten Sitzung steht

- der BA-/BVV-Beschluss bzgl. Empfehlung des Investorenmodells durch die AG Kulturhaus,
- der veränderte Raumbedarf durch die Unterbringung der Musikschule im Kulturhaus und
- die Festlegungen zum Fortgang des Verfahrens.

*Bezirksamt Lichtenberg von Berlin 9. November 2006  
Abt. Kultur und Bürgerdienste - 3700 -*

BzStRin

## VERMERK

**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

### 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 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>).

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.

Initiator: **Bezirksamt BzStRin KultBüD**