

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung  
Amt für Planen und Vermessen  
Fachbereich Stadtplanung  
Stapl E/E 2

Berlin, den 24. Juli 2007  
- 6472 -

## VERMERK

**Betr.:** Bebauungsplan-Entwurf XVII-37 „Kulturhaus Karlshorst“  
**hier:** Arbeitsgruppe „Kulturhaus“ (AG Kulturhaus), 6. Abstimmungsrunde am 05.  
Juli 2007, 14:30 Uhr im Rathaus Lichtenberg, Möllendorffstraße 6, R. 106

### Teilnehmer:

Herr Geisel (BzStR StadtBauUm)  
Herr Dr. Prüfer (BzStR Wilmm)  
Frau Framke (BzStR'in Kult)  
Frau Gentz (IS L)  
Herr Becker (Ausschuss für Haushalt, Finanzen und Personal)  
Herr Prof. Dr. Hofmann (Vorsitzender Ausschuss für Kultur)  
Herr Fischer (Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung)  
Herr Templin (Stapl E 2)  
Herr Illiges (BSM mbH)

- Frau Framke informiert kurz über den Sachstand zum Investorenauswahlverfahren. Sie macht deutlich, dass das Kulturressort das Angebot der HOWOGE, das Theater Karlshorst als Kulturhaus zu nutzen – insbesondere was die wirtschaftliche Nutzung des Saales durch einen Kulturhausbetrieb betrifft - problematisch sieht. Theater und Kulturhaus hätten doch sehr verschiedene Konzeptionen, die einen sehr unterschiedlichen Raumbedarf generierten. Frau Framke weist darauf hin, dass die Problematik des Kulturhauses bisher überwiegend aus der Sicht der Stadtentwicklung und zu wenig aus der Perspektive der kulturellen Nutzung diskutiert wurde. Hierzu verteilt sie ein Papier mit dem Titel „Ein Kulturhaus für Karlshorst“, in dem in knapper Form die Ausgangslage (einschließlich der Personal- und Finanzressourcen) sowie die Ziele und Aufgaben eines Kulturhauses dargestellt sind. Auch sei im Vorfeld nicht ausreichend mit den Mitarbeitern und Nutzern des Kulturhauses darüber gesprochen worden, wie das bestehende Haus allgemein bewertet werde und welche Veränderungen bevorstünden. Dies solle in Kürze nachgeholt werden.
- Herr Illiges (BSM mbH) erläutert anschließend das mehrfach nachgebesserte Angebot der HOWOGE, die Nutzung des Kulturhauses im ehemaligen Theater Karlshorst unterzubringen. Dazu werden die Auswertungsunterlagen an die Teilnehmer der AG Kulturhaus verteilt. Er erläutert die alternativ angebotenen Finanzierungsformen, stellt die Wirtschaftlichkeit der Konzepte gegenüber (Vor- und Nachteile), beurteilt die Risiken, den Städtebau und die Nutzung im Hinblick auf das Thema „Kulturhaus“/Kulturhaus im Theater im Vergleich.

Im Ergebnis kommt die BSM mbH zu einer Gleichwertigkeit beider Angebote mit einem finanziellen Vorteil des Angebots von Lührs & Holst City Projekte GmbH & Co. KG bei den Betriebskosten (ca. 600.000.- €) bei einer Laufzeit von 20 Jahren. Dem gegenüber steht das großzügigere Flächenangebot der HOWOGE im Theater Karlshorst, das einer Entwicklung des Kulturhauses Spielraum geben würde.

- Herr Dr. Prüfer verweist auf die auf die nunmehr in der BSM-Vorlage vorliegenden neuen Abwägungsergebnisse auf Seite 40 und auf den Vergleich der jährlichen finanziellen Belastungen, die beide für einen Neubau sprechen.
- Herr Becker sieht in einem möglichen Umzug in das Theater Karlshorst für das Kulturhaus mehr Möglichkeiten, da mehr Räume vorhanden seien.
- Herr Geisel hebt noch einmal die wirtschaftliche Gleichwertigkeit beider Angebote hervor. Auch städtebaulich hätte diese Variante den Vorzug, dass beide Seiten der Treskowallee aufgewertet würden (falls Lührs & Holst auch ohne die Option Kulturhaus bauen) und das Denkmal (Theater) langfristig erhalten werden könnte. Eine andere sinnvolle Nutzung des Theaters erscheine nahezu ausgeschlossen.
- Herr Prof. Dr. Hofmann kritisiert das räumliche Überangebot im Theater, die schlechte Raumaufteilung durch die vorhandenen Umläufe und die enorm hohen prognostizierten Betriebskosten. Er bezweifelt, dass das Theater eine einigermaßen „passgerechte Lösung“ für das Kulturhaus werden könnte. Außerdem bräuchte der Umzug in das Theater keine Verbesserung der städtebaulichen Situation. Im Übrigen sei nicht nachzuvollziehen, warum die HOWOGE erst so spät Interesse gezeigt habe.
- Frau Framke erklärt, dass auch sie und der Kulturbeirat sowie das Kulturamt gerne einen Kulturbetrieb im Theater Karlshorst hätten, sie sehe aber Probleme bei der Veränderung des Saales (der Kulturbeirat sei insbesondere aus Gründen des Denkmalschutzes dagegen). Man müsse im Bezirk auch darüber nachdenken, wie denn der Saal mit Leben erfüllt und wirtschaftlich ausgelastet werden könnte, denn ab Januar 2008 stünde zusätzlich die neu renovierte „Taut-Aula“ wieder zur Verfügung. Auch die FHTW habe angekündigt, ihren Saal zur Verfügung stellen zu wollen. Die HOWOGE habe offensichtlich nicht verstärkt nach einem neuen Mieter für das Theater gesucht. Ihrer Meinung nach sollten HOWOGE und Bezirk gemeinsam einen Träger für das Theater suchen. Das Kulturamt sei finanziell und personell nicht in der Lage, das Theater zu bespielen. Es sei eine interne Wirtschaftsberechnung notwendig. Frau Framke sei mit beiden Lösungen nicht recht zufrieden, tendiere aber eher zum Neubau, da hier der Einfluss auf die Raumgestaltung möglich sei. Sie schlägt vor, an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung heranzutreten, um Gelder zu erhalten.
- Herr Geisel betont noch einmal, dass es keine Interessenten (Investoren) für das Theater gäbe. Den Umbau des denkmalgeschützten Saales (Begradigung des Bodens) könne er als Chef der unteren Denkmalschutzbehörde veranlassen. Für eine Kontaktaufnahme zu SenStadt sieht er keine Veranlassung, da es keine Fördermöglichkeiten gebe.
- Herr Dr. Prüfer gibt zu bedenken, dass die AG Kulturhaus seit September 2006 ein Abwägungsergebnis vorzuliegen hat, das Verfahren dann aber aufgrund des Angebots der HOWOGE durch Herrn Geisel angehalten wurde. Es müssten nun beide Angebote näher untersucht werden. Außerdem sei es fraglich, ob eine Direktvergabe des Grundstücks Treskowallee 112 (Kulturhaus) bei veränderten Voraussetzungen überhaupt noch denkbar ist. Es sei bis jetzt nicht geklärt, wie sich der LiFo dazu positioniert. Das Finanzierungskonzept von Lührs & Holst hänge am Kauf/Verkauf des Grundstücks für den im Angebot genannten Preis. Baut Lührs & Holst auch ohne das Kulturhaus? Herr Dr. Prüfer fordert ein Abstimmungsgespräch zwischen BzStR StadtBauUm, BzStR Wilmm, BzStR'in Kult und HOWOGE. Hierbei soll geklärt werden, was die HOWOGE unter „Sanierung des Theaters“ versteht und wie weit die finanziellen Zusagen der HOWOGE reichen.
- Die AG Kulturhaus beschließt:
  - ein Abstimmungsgespräch zwischen BzStR StadtBauUm, BzStR Wilmm, BzStR'in Kult und HOWOGE durchzuführen (Stapl),

- die Fragen zum Verkauf des Grundstücks Kulturhaus an Lührs & Holst mit LiFo und IS zu klären (Herr Dr Prüfer),
- das Raumkonzept für das Kulturhaus zu überprüfen (Kult) und
- einen Vorort-Termin im Theater Karlshorst mit der HOWOGE und Diskussion zum Raumkonzept (Teilnehmer: Kulturamt, BzStR'in Kult - nach Urlaub),
- Die 7. Abstimmungsrunde der AG Kulturhaus wird **Ende August/Anfang September 2007** im Rathaus Möllendorffstraße 6, R 106 stattfinden. Der genaue Termin wird rechtzeitig bekannt gegeben.

Auf der Tagesordnung der nächsten Sitzung steht:

- Vorstellung und Diskussion der Verhandlungen mit der HOWOGE über die Umgestaltung des Theaters Karlshorst und die finanziellen Auswirkungen,
- Entscheidung über Umzug oder Neubau des Kulturhaus Karlshorst und
- Festlegungen zum Fortgang des Verfahrens.



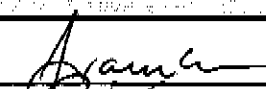

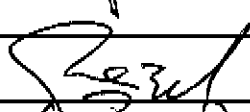

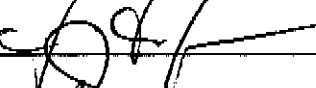
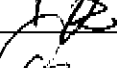

, 24. Juli 2007

**Teilnehmerliste**

Gegenstand der Sitzung: 6. Sitzung der AG Kulturhaus

Datum/Uhrzeit: 05. Juni 2007, 14.30 Uhr

Ort: BA Lichtenberg, Rathaus Lichtenberg, Möllendorffstraße 6,  
 Zi. 106

Name	Vertretende Behörde/Institution	Tel./Fax.-Nr.	Unterschrift
FRANKE, KARRIN	BZ STRIN		
Prüfer Andrea	Wil-		
Guh, Jh.	ISL		
Geisel	Stadt Bauller		
Bedker	BW		
Hofmann	BVV / Kulturs		
Fischer	BVV / SEBV		
Templin	BA - Stapl		
ILUGES	BPM		