

16. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Christoph Meyer (FDP)

vom 24. März 2009 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. März 2009) und **Antwort**

Wie geht es weiter mit dem Haus Bethanien?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

1. Welche Pläne gibt es im Bezirk oder beim Senat mit dem Haus Bethanien bzw. welches Nutzungskonzept gibt es für die Flächen?

Zu 1.: Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg beabsichtigt nach eigenen Angaben, das Grundstück und Gebäude mit einem Grundstückstreuhand- und Auflassungsvertrag (Treuhandvertrag) an die G. gGmbH - Treuhänder Berlins - zur treuhändlerischen Bewirtschaftung zu übertragen.

Die Übertragung ist verbunden mit dem Auftrag, ein offenes und integratives, sich finanziell selbst tragendes Haus des Kulturschaffens und der Kulturproduktion, der Bildung und der Jugendhilfe sowie der politischen und sozialen Kommunikation zu entwickeln und zu betreiben.

2. Zu welchen Konditionen und mit wem wurde ein Mietvertrag für die besetzte Fläche des Hauses Bethanien geschlossen?

Zu 2.: Nach Auskunft des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg wurde der Mietvertrag über die ehemals besetzten Flächen mit dem Druschba e.V. zu den kostendeckenden Konditionen abgeschlossen, die künftig auch für alle anderen Nutzer / Mieter des Gebäudes gelten sollen.

3. Trifft es zu, dass andere Mieter des Hauses Bethanien ihre Mietverträge kündigen wollen, bereits gekündigt haben oder auslaufende Verträge nicht verlängern wollen?

Zu 3.: Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg teilt hierzu mit, dass dort nicht bekannt ist, dass andere Mieter des Gebäudes ihren Mietvertrag kündigen wollen. Bislang erfolgten auch keine derartigen Kündigungen. Die überwiegende Mehrheit der Mieter beabsichtigt ihren Mietvertrag zu den kostendeckenden Konditionen zu verlängern. Eine Mietpartei möchte den Mietvertrag zu den angebotenen Konditionen (kostendeckend, an der unteren Grenze der ortsüblichen Miete) nicht verlängern.

4. Welche Gründe gibt es für die Kündigungen der anderen Mieter und stehen diese im Zusammenhang mit der Besetzung der Teilflächen?

Zu 4.: Nach Auskunft des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg sind bisher keine Mietverhältnisse gekündigt worden. Die Ablehnung der Mietvertragsverlängerung der vorgenannten einzelnen Mietpartei erfolgte unter Hinweis auf die Miethöhe. Der betreffende Mieter gab jedoch im Rahmen öffentlicher Interviews vor, durch die Besetzung der Flächen gestört und beeinträchtigt zu sein.

5. Um welche Mieter und Flächen handelt es sich und wie hoch waren die monatlichen Mietzahlungen für diese Flächen? Es wird um Auflistung nach Mieter, Fläche, vereinbarte Miete und gezahlte Miete gebeten.

Zu 5.: Nach Auskunft des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg handelt es sich um die Künstlerhaus Bethanien GmbH. Die Gesellschaft nutzt rd. 3.917 m² und hatte bislang einen durchschnittlichen Mietzins von 1,85 € pro m² und Monat, das sind insgesamt rd. 7.246 € (nettokalt) zu entrichten. Die nunmehr geforderte und kostendeckend kalkulierte Miete beträgt 4,77 € pro m² und Monat, das sind insgesamt rd. 18.684 € (nettokalt).

6. Gibt es für diese Flächen bereits Nachmieter und wenn ja, welche Mieteinnahmen sind für welche Flächen künftig zu erwarten? Wenn nein, welche Nachnutzungskonzepte gibt es für diese Flächen?

Zu 6.: Für die nach Auszug der Künstlerhaus Bethanien GmbH frei werdenden Flächen gibt es nach Mitteilung des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg bereits Mietinteressenten aus dem kulturell-künstlerischen Bereich, mit denen durch die G. gGmbH Gespräche aufgenommen wurden. In Ermangelung eines konkreten Auszugstermins der Künstlerhaus Bethanien GmbH können diese Gespräche derzeit noch nicht intensiviert werden.

Von einem künftigen Mieter wird die Zahlung der kostendeckend kalkulierten Miete verlangt.

7. Welche Ziele aus der Beschlussfassung der BVV Friedrichshain-Kreuzberg wurden bisher umgesetzt und welchen Einfluss haben die Veränderungen bei den Mietern für die Zielerreichung?

Zu 7.: Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg teilt hierzu mit, dass die von der BVV Friedrichshain-Kreuzberg in ihrem Beschluss vom 27.02.2008 gesetzten inhaltlichen Ziele nach dem heutigen Sachstand erreicht werden. Lediglich die zeitliche Zielstellung für den Vertragsabschluss wird geringfügig überschritten.

8. Aus welchen Gründen ist die Bewachung des Hauses Bethanien notwendig, welche Kosten in welcher Höhe fallen an und durch wen werden diese getragen?

Zu 8.: Nach Auskunft des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg ist bereits seit längerem neben der Überwachung und Bedienung von Hausalarm- und Brandmeldeanlagen sowie Aufzugsnotrufen des Gebäudes sowie der Nebengebäude des Bethanienkomplexes eine durchgängige Bewachung des Gebäudes aufgrund einer Vielzahl von Einbrüchen und Vandalismusschäden erforderlich.

Bis 2007 wurde überwiegend eigenes Personal des Bezirkes eingesetzt. Ab 2007 wurde die Leistung privatisiert und das Personal zum Zentralen Personalüberhangmanagement (ZeP) versetzt. Die Leistung wird seit dem überwiegend durch ein Wachschutzunternehmen übernommen, wofür pro Jahr Kosten in Höhe von rd. 115.000 € zu kalkulieren sind.

9. Welche vertraglichen Beziehungen gibt es mit der Fa. G.?

Zu 9.: Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat mit der G. gGmbH - Treuhänder Berlins - zum 01.06.2008 einen Geschäftsbesorgungsvertrag für das Mietenmanagement abgeschlossen. Derzeit wird ein Grundstückstreuhand- und Auflassungsvertrag verhandelt, der vor notarieller Beurkundung auch der Zustimmung der Senatsverwaltungen für Bildung, Wissenschaft und Forschung sowie der Senatsverwaltung für Finanzen bedarf.

Ab dem 01.05.2009 tritt die G. gGmbH durch die vorzeitige Besitzeinweisung in alle Rechte und Pflichten des Bezirksamtes als Eigentümer der Liegenschaft ein und übernimmt die vollständige und eigenverantwortliche Verwaltung.

10. Welche Zahlungen sind bisher an die G. erfolgt und welche sind künftig zu erwarten?

Zu 10.: Bisher sind nach Auskunft des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg keine Zahlungen an die G. gGmbH erfolgt, da der Bewirtschaftungsvertrag erst mit dem 01.05.2009 beginnt. Künftig (nach Abschluss des Treuhandvertrages) wird der Bezirk für die bezirklichen Einrichtungen im Gebäude die kostendeckend kalkulierte Miete zahlen, alle anderen Mieter werden entsprechend ihrer Verträge die Miete entrichten.

11. Trifft es zu, dass nunmehr mit der Fa. G. ein Treuhandvertrag über die besetzten Flächen geschlossen werden soll und wenn ja mit welchem Inhalt, bzw. Konditionen?

Zu 11.: Nach Information des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg sind derzeit keine Flächen im Gebäude besetzt. Der Treuhandvertrag mit der G. gGmbH wird für das gesamte Gebäude (einschließlich der ehemals besetzten Teilflächen) abgeschlossen werden.

Die G. gGmbH muss eine wirtschaftlich ausgeglichene / sich selbst tragende Bewirtschaftung des Gebäudes unter Beibehaltung bzw. Weiterentwicklung der zu 1. genannten Nutzungsmöglichkeiten sicherstellen.

12. Wurde die Liegenschaft noch anderweitig angeboten und bestehen ggf. rechtliche Ansprüche von früheren Interessenten aus dem Interessenbekundungsverfahren, das wegen der Besetzung abgebrochen wurde?

Zu 12.: Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg teilt hierzu mit, dass keine diesbezüglichen Rechtsansprüche bekannt sind und die Liegenschaft auch nicht anderweitig (gegenüber Dritten) angeboten wurde.

13. Aus welchen Gründen war eine öffentliche Ausschreibung der Flächen rechtlich nicht notwendig?

Zu 13.: Nach den Aussagen des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg soll mit dem geplanten Vertragsmodell eine sich selbst tragende Bewirtschaftung und Unterhaltung des Gebäudes sowie eine kostengünstige Nutzung für die genannten Nutzungsarten über einen längeren Zeitraum sichergestellt werden. Eine Übertragung kam daher nur an einen nicht gewinnorientierten Treuhänder in Frage. Die G. gGmbH ist ein von der Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung autorisierter Treuhänder Berlins. Die Gesellschaft hat den Auftrag, sich finanziell selbst tragende Projekte Kulturschaffender, der Kulturproduktion, der Bildung und der Jugendhilfe sowie der politischen und sozialen Kommunikation zu entwickeln und zu betreiben.

14. Wie hoch waren bisher die Kosten für den Bezirk bzw. den Senat für die (gerichtlichen) Auseinandersetzungen mit den Mietern der besetzten Flächen?

Zu 14.: Bisher sind keine Kosten für gerichtliche oder außergerichtliche Auseinandersetzungen mit den Mietern der ehemals besetzten Flächen entstanden.

Berlin, den 16. April 2009

In Vertretung

Klaus Teichert
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Mai 2009)