

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 08.10.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Abänderung des BA-Beschlusses Nr. 0290/V zur Sanierung und zukünftige Entwicklung des Theaters am Park (TaP)

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 22.09.2020 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1071/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist in der Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin

N. Zivkovic
Bezirksstadträtin für Wirtschaft, Straßen und
Grünflächen

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 1071/V

- A. Gegenstand der Vorlage: Abänderung des BA-Beschlusses Nr. 0290/V zur Sanierung und zukünftige Entwicklung des Theaters am Park (TaP)
- B. Berichtersteller/in: Bezirksstadträtin Frau Zivkovic
- C.1 Beschlussentwurf: Der BA-Beschluss Nr. 0290/V wird in den Punkten 2, 4 und 5 wie folgt geändert:
- Punkt 2.: Die personelle Absicherung der zwingenden baulichen Begleitung nach ABau und LHO erfolgt nicht durch die SE FM.
Da die Wirtschaftsförderung keine Baudienststelle im Sinne der LHO ist, wird angestrebt, dass diese Aufgabe durch Amtshilfe von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen oder einer landeseigenen Gesellschaft wahrgenommen wird.
- Punkt 4.: wird gestrichen.
- Punkt 5.: Wird zu Punkt 4. Das TaP verbleibt bis zum Abschluss der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen im Finanzvermögen des Bezirksamtes.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung: Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.
- D. Begründung: Notwendige Modifizierungen des BA-Beschlusses Nr. 0290/V um das Objekt zu einem regionalen und überregionalen Kultur- und Tourismusstandort auszubauen und zu einer intensiven Nutzung zu führen.
- E. Rechtsgrundlage: § 1 GO BA, § 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen Die Bewirtschaftung des Objektes erfolgt weiterhin durch das Kapitel 4510 Titel 51701.

G. Zielgruppenrelevante
Auswirkungen:

Das Haus wird allen Nutzerinnen und Nutzern aller Zielgruppen für Aktivitäten offen stehen. Die Sanierung wird die Barrierefreiheit und die Zugänglichkeit der Angebote im Focus haben. Weiterhin sollen die Angebote das Miteinander aller Nutzerinnen und Nutzer fördern und auch touristische Angebote für Familien aus allen Bezirken sichern.

N. Zivkovic
Bezirksstadträtin für Wirtschaft,
Straßen und Grünflächen

Anlage

Antrag auf GRW-Förderung und Festlegung der Baudienststelle nach § 24 LHO

Mit Senatsbeschluss wurde das Vorhaben „Ausbau des "Theaters am Park" zu einem multifunktionalen Kulturlabor“ als grundsätzlich GRW-förderfähig aufgenommen. Eine Förderzusage (Bescheid) wurde seitens SenWEB mündlich in Aussicht gestellt, wenn zuvor grundsätzliche Angelegenheiten im Bezirksamt geklärt sind: Wo/wie werden die IKT-Kosten dargestellt, wer/wo ist die Baudienststelle entsprechend LHO verortet und wie hoch ist der tatsächliche Mittelbedarf zum Ausbau, da hier nur eine vorläufige Grobkostenschätzung vorliegt.

Als mögliche Baudienststelle entsprechend § 24 LHO können neben dem Bezirksamt (eine B-Position wäre aus der Fördersumme finanzierbar) sowohl landeseigene Gesellschaften als auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Amtshilfe in Frage kommen. Seitens FM wird die Besetzung einer möglichen B-Position auf Grund des herrschenden Fachkräftemangels als nicht realisierbar eingeschätzt.

Anfragen an die Grün Berlin GmbH, die WISTA Management GmbH und die Tegel Projekt GmbH blieben auf Grund nicht vorhandener Kapazitäten erfolglos; SenStadtWohn wäre evtl. bereit in Amtshilfe das Bauvorhaben durchzuführen, erwartet aber die vorherige Erstellung einer „Zielplanung“ (erweiterte Vorplanungsunterlagen) entsprechend der „Schulbauoffensive Großsanierungsfälle“. Andernfalls ist das Projekt gefährdet, da die Leitstelle für Wirtschaftsförderung nicht als Baudienststelle fungieren darf.

Ein GRW-Antrag zur Finanzierung der Zielplanung ist bei SenWEB eingereicht und eine Finanzierungszusage erteilt. Der Inhalt und Umfang der Ausschreibung der entsprechenden und notwendigen Planungsbüros (Architektur, Tragwerksplanung, Haustechnik, Bühnenplanung, Brandschutz, Bauphysik und Schadstoffe) erfolgte auf Empfehlung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, welche wir um Amtshilfe bitten.

Im Ergebnis der Ausschreibung zur Zielplanung ergeben sich Kosten von ca. 250.000 EUR (Brutto). Auf der Grundlage der erstellten Zielplanung sowie der realistisch zu erwartenden Bau- und Planungskosten erfolgt dann seitens SenWEB eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Risikoabwägung, ob eine Förderzusage zur Sanierung und Umbau des TaP erteilt werden kann.

Ausschluss der Vergabe als Erbbaurecht u.a. wegen der 15-jährigen Bindungsfrist der GRW und Verbleib des TaP im BA – Verzicht auf die Durchführung eines „Interessenbekundungsverfahrens“

Sowohl aus förderrechtlichen als auch aus haushaltsrechtlichen Gründen ist ein Grundstücksübertragungsgeschäft in Form einer Erbpacht an den zukünftigen Nutzer problematisch, da bei Erbpacht das Grundstück zum einen für einen Zeitraum > 39 Jahre an den Erbbaurechtsnehmer übertragen wird, dafür zahlt der Erbbaurechtsnehmer einen regelmäßigen Erbbauzins. Zum anderen werden die baulichen Anlagen durch den Erbbaurechtsnehmer auf der Grundlage eines Verkehrswertgutachtens erworben.

Bei einer jetzigen Veräußerung/Erbpacht an den Nutzer entfällt die Förderfähigkeit (bzw. privater Eigentümer hat nur eine Förderhöhe von max. 30 % der Kosten), bei einer Veräußerung nach Abschluss der Baumaßnahme ergibt sich eine Bauwertveränderung und es scheint unrealistisch, dass der jetzige Betreiber diese Summe aufbringen kann. Auch stellt bereits nur der reine Erbbauzins für den Grund und Boden für potenzielle Interessenten bei den gegenwärtigen Entwicklungen der Bodenwerte auch mit seinen wertbeeinflussenden Faktoren eine erhebliche finanzielle Belastung dar. Darüber hinaus bleibt das Risiko der Einhaltung der Zweckbestimmung (soziokultureller Theaterbetrieb) während der 15-jährigen GRW-Bindungsfrist formell beim Bezirksamt, auch wenn die Zweckbestimmung vertraglich an den Nutzer übertragen werden könnte.

Im Ergebnis dessen soll der bestehende Nutzungsvertrag mit dem TaP e.V. auch als zukünftiger Nutzer bestehen bleiben, zumal die jetzige sozio-kulturelle Nutzung durch den TaP e.V. und dessen zukünftiges Betreiberkonzept die Grundlage des GRW-Fördermittelantrags sowie der grundsätzlichen Förderfähigkeit darstellt. Dies schließt die Durchführung eines (erneuten) IBV aus.

Mit Verbleib des TaP nach Abschluss der Baumaßnahme im Eigentum des BA ergibt sich trotzdem die Erfordernis der Zuordnung in ein Fachvermögen des Bezirkes; auch hier muss wegen der Bauwertveränderung von zukünftig höheren IKT-Kosten ausgegangen werden.

Keine Übernahme des TaP in das Fachvermögen der Wirtschaftsförderung während der Dauer der Baumaßnahmen

Eine Übernahme in das Fachvermögen der Leitstelle für Wirtschaftsförderung hätte die Übernahme der IKT-Kosten durch das Bezirksamt in Höhe von ca. 625 T€ (2019) ohne Refinanzierung im Rahmen der Budgetierung bedeutet.

Mit Schreiben vom 17. Juni 2020 teilte die Senatsverwaltung für Finanzen dem Bezirksamt mit, „dass die korrekte Zuordnung zum Fachvermögen spätestens bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten abgeschlossen sein muss.“

Bis dahin verbleibt das TaP im Finanzvermögen und die Finanzierung erfolgt weiterhin über das Kapitel 4510 „Verwaltung von Finanzvermögen“.