

Rückmeldung zur Aussendung vom 05.04.2024 der AG Alte Münze der Koalition der Freien Szene

Liebe Mitglieder der AG *Alte Münze* der Koalition der Freien Szene,

uns eint das Engagement für den Standort Alte Münze und der Wunsch, an seiner langfristigen Entwicklung beteiligt zu sein. Daher freuen wir uns, wenn wir den direkten Austausch und offenen Dialog fortsetzen, um die bereits im Beteiligungsprozess der zurückliegenden Jahre erkannten Gemeinsamkeiten weiter zu verfolgen. Wir sehen großes Potenzial für die Fortsetzung des gemeinsamen Wegs und schätzen es, dass auch Ihr den kurzen Kündigungsvorlauf von nur sechs Monaten kritisch seht, mit dem wir seit eh und je konfrontiert sind.

Bevor wir zu Euren Fragen kommen, einige Anmerkungen vorab:

Seit 2013 bespielen wir Flächen in der Alten Münze. Wir konnten in den zurückliegenden Jahren das Programm Schritt für Schritt erweitern. Durch das Engagement von mittlerweile 80 Personen im Team ist es gelungen, aus der Alten Münze einen organisch wachsenden Kosmos zu machen, in dem neben Clubkultur auch Raum für Ausstellungen, Theaterformate, Konzerte und die Freie Szene ist. Diese Arbeit hat mittlerweile breite Anerkennung bekommen: 2022 erhielt die Alte Münze einen Preis der Berliner Club Commission für *Besonderes Engagement der Berliner Clubkultur*. Projektförderungen wie die Förderung des Bundesverbandes für soziokulturelle Orte zeigen, dass die Alte Münze in den zurückliegenden Jahren zu einem etablierten Kultur- und Kreativstandort geworden ist, dessen langfristige Sicherung im Interesse Berlins ist.

Die Arbeit der Spreewerkstätten ist seit Jahren ein Spagat. Einerseits haben wir von der *BIM – Berliner Immobilien Management GmbH* als Eigentümerin nur Mietverträge mit kurzen Kündigungsfristen (im Regelfall sechs Monate) bekommen. Andererseits haben wir in den zurückliegenden Jahren Millionenbeträge in die Instandhaltung und Sicherung der sanierungsbedürftigen Bausubstanz gesteckt, etwa in den Einbau wärmedämmender Fenster, einer Aufzugsanlage und vielem mehr.

Um den vorhandenen Sanierungsbedarf klar anzusprechen, mit dem jede*r künftige Mieter*in in der Alten Münze konfrontiert ist, die wesentlichen Zahlen kurz im Überblick: Ein vom Berliner Kultursenat vorgelegtes Gutachten wies 2023 Baukosten von insgesamt 113,4 Millionen EUR für die Herrichtung der Immobilie aus. Im aktuellen Berliner Haushalt sind davon 50 Mio. EUR vorgesehen. Der/Die zukünftige Mieter*in muss die Differenz – gut 63 Mio. EUR – selbst aufbringen. Und die durch die BIM zu investierenden und im Berliner Haushalt vorgesehenen 50 Mio. EUR werden wie von jeder*m Eigentümer*in auf die künftige Miete umgelegt. Unterm Strich muss der/die Mieter*in also den gesamten Sanierungsbedarf von 113,4 Millionen EUR selbst erwirtschaften.

Zur langfristigen Sicherung eines Kulturstandortes wie der Alten Münze gehört die kritische Auseinandersetzung dazu. Der Berliner Senat hat aus unserer Sicht einen gangbaren Weg beschritten, aus dem Dauerprovisorium Alte Münze einen zukunftsfesten Ort für die Berliner Kultur zu machen. Wir sind und bleiben offen für Austausch zu festen Kontingenten für die Freie Szene, um diesen Weg gemeinsam zu gehen.

Wir plädieren für die Fortsetzung des gemeinsamen Dialogs, den es bereits im Zuge des „Stop Over“ Formates hier am Standort gab, um gemeinsam an den vorhandenen Herausforderungen zu wachsen, voneinander zu lernen und so die Alte Münze als lebendigen Kultur- und Kreativstandort für die breite Stadtgesellschaft zu erhalten.

Im Folgenden möchten wir auf die gestellten Fragen aus der Aussendung vom 05.04.2024 eingehen:

Seit wann gilt der aktuelle Mietpreis und für wie lange? Wie hoch war der Mietpreis in den Jahren zuvor, ab der ersten Zwischennutzung?

Als aktuelle Pioniernutzer*innen sind wir organisch in die Flächen gewachsen und haben diese sukzessive ertüchtigt:

- Als wir 2013 an den Start gingen, war das Areal an eine Agentur vermietet. Unsere erste Zwischennutzung für die Passerelle (Haus 3) wurde durch ein Untermietverhältnis geregelt.
- 2014 haben die *Spreewerkstätten* das Vertragsverhältnis die Passerelle mit der *BIM – Berliner Immobilien Management GmbH* übernommen. Die Mietkonditionen sind seither vertraglich festgelegt; dies beinhaltet auch die sechs Monate Kündigungsvorlauf.
- Zum 01.01.2017 kam die Mietfläche Haus 4 (Produktionshallen) hinzu.
- Nach Übernahme der Flächen durch uns als Pioniernutzer*innen wurden die beiden Vertragswerke an aktuelle Bedingungen und Gegebenheiten angepasst. Weitere Vertragsanpassungen erfolgen nach der Staffelmietvereinbarung in den Jahren 2018, 2019 und 2020. Änderungen sind vertraglich möglich, eine Verpflichtung zum Erhalt des aktuellen Mietpreises gibt es nicht.

Was wurde zwischen BIM und den Zwischennutzer*innen in Bezug auf die von Letzteren zu erbringende Eigenleistung vereinbart, um den günstigen Mietzins zu rechtfertigen?

Der aktuelle Mietzins ergibt sich durch die Verteilung der Verantwortungen für das Areal:

- Die *Spreewerkstätten* haben die Verkehrssicherungspflicht für den Mietgegenstand. Wir sind also für Brandschutz, Flucht- und Rettungsmaßnahmen verantwortlich, ebenso für Reparaturen, Unterhaltungs- und Sanierungsarbeiten innerhalb der Gebäude. Hinzu kommen die Reinigungsarbeiten auf dem Areal. Die gesamte Erbringung, Wartung und Erhaltung der technischen Gebäudeausstattung sowie etwaige Infrastrukturen zur Gewährung des Veranstaltungsbetriebes auf den Präsentationsflächen sowie die Ermöglichung der Nutzung für kreatives Arbeiten auf den Produktionsflächen (Ateliers, Musik- und Tonstudios) obliegen ebenfalls uns.
- Die *BIM* als Vermieterin übernimmt lediglich die Unterhaltung des Mietgegenstandes an Dach und Fach (äußere Unterhaltung) und trägt die hierfür entstehenden Kosten. „Dach“ im Sinne dieser Bestimmung ist die Dachkonstruktion mit der Eindeckung.

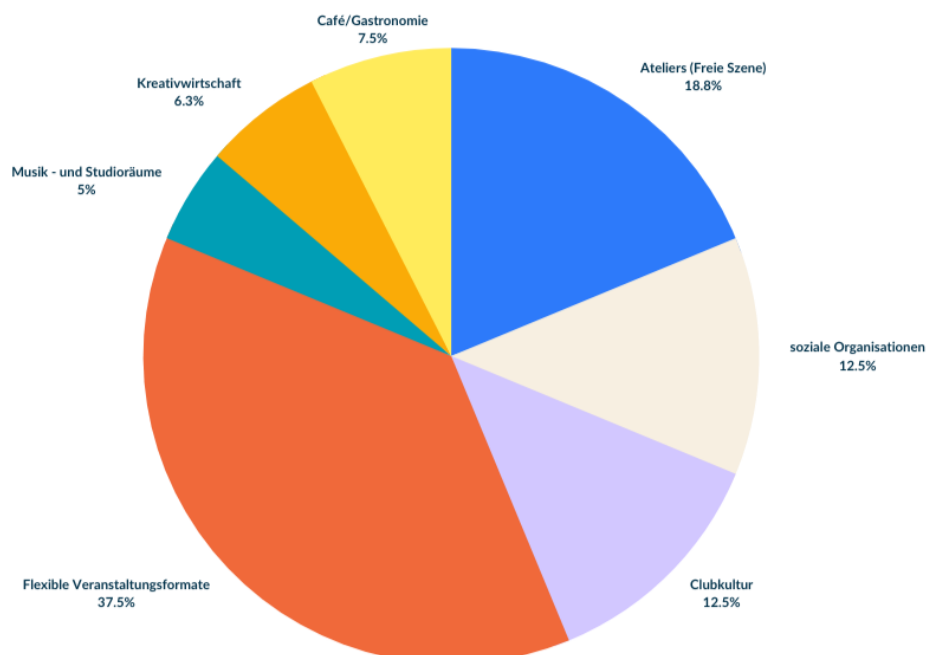
Wo ist die Dokumentation des aktuellen Sanierungsstands der Alten Münze?

Die Dokumentation liegt der *BIM* vor. Die Dokumentation der von uns finanzierten Sanierungen beinhaltet beispielsweise:

- die technische Ausstattung der Gebäudefläche
- die notwendigen Genehmigungen
- das Brandschutzkonzept und Brandschutzprüfung
- den Einbau einer Brandschutzanlage Untergeschosse Haus 3 & Haus 4
- die Planung und Durchführung von Fluchttreppen
- die bauliche Änderungen zur Entfluchtung
- den Einbau von 120 Sanitäranlagen inklusive zwei barrierefreien Anlagen mit Leitungsführungen nach (VStättVO)
- den Ausbau der technischen Gebäudeausstattung (wie z.B. Lüftungssysteme)
- die Sanierung von 170 Fenstern, Einbau von Schallschutzfenstern auf den Veranstaltungsflächen
- die Aufdachdämmung
- die Instandsetzung von drei Aufzugsanlagen durch Fachfirmen und Abnahme durch TÜV und DEKRA
- die Dokumentation zu Hauptverteilungen und Unterverteilungen
- Sicherheitssysteme und Sicherheitstechnik
- Die medientechnische Ausstattung zur niedrigschwelligen Nutzung durch diverse Akteur*innen wie die Freie Szene
- wiederkehrende Prüfungen am Standort (wie z.B. DGUV3, Brandschutztüren, Fahrstuhlanlagen, Leitern, Steiger, Hubwagen, Gabelstapler, Brandmeldeanlage)
- die Bodensanierung zur Nutzung (VStättVO)

Wie wird sichergestellt, dass der Bedarf an kultureller Nutzung für die professionelle Freie Szene von Berlin – im Sinne der Charta – gewährleistet wird?

Unser Ziel ist, den erarbeiteten Nutzungscode, der auf der Charta aus dem Beteiligungsverfahren fußt, beizubehalten und damit den Flächenzugriff für die Freie Szene weiter wie gewohnt zu garantieren. Um hier ein breites Spektrum und ein kollektives Mitgestalten zu ermöglichen, werden die Präsentationsflächen zum Teil via Open Call kuratiert. Eigenständige Projekte können von Künstler*innen darüber hinaus laufend eingereicht und die Flächen angemietet werden. Eine Reduktion des Nettomietzinses soll bis zu 100% möglich sein. Ein bestimmter Prozentsatz der Produktionsflächen soll weiterhin exklusiv für die Freie Szene zur Verfügung stehen. Für die Präsentationsflächen soll ein festes Bespielungskontingent zur kostenfreien Nutzung der ausgestatteten Veranstaltungsflächen ermöglicht werden. Wer Anspruch auf die Spieltage hat, wird durch öffentlich etablierte Regelapparate wie das Atelierprogramm oder Förderinstanzen wie dem Hauptstadtkulturfond geregelt.



AKTUELLE FLÄCHENNUTZUNG von ca. 8.500 m²

Wie wird garantiert, dass Arbeitsräume in der Alten Münze ausschließlich in transparenten Verfahren vergeben werden, d.h. zusammen mit Kulturverwaltung, Atelieranmietprogramm, Raumbüro der Freien Szene sowie KRB gGmbH?

Die Atelierflächen am Standort Alte Münze werden über das Atelierprogramm des BBK vergeben. Aktuell sind wir mit dem Atelierbeauftragten des Landes Berlin und dem zuständigen Büro zur künftigen Organisation der Vergabeprozesse im Austausch.

Was spricht dagegen, dass die KRB gGmbH oder eine gemeinwohlorientierte Genossenschaft für kulturelle Nutzung einen Kredit aufnimmt und Generalmieter wird, um den Standort langfristig für die Freie Szene und die Clubs zu sichern?

Der Berliner Senat hat im für die Jahre 2024/2025 aufgestellten Haushalt festgelegt: „Die Spreewerkstätten bekommen die Möglichkeit, mittels eines langfristigen Vertrages ihre Arbeit in der Alten Münze im bisherigen Umfang fortzusetzen und weitere notwendige Instandhaltungen und Investitionen aus eigenen Mitteln zu tätigen.“ Für alle Akteur*innen in der Alten Münze ist der Weg damit frei, dem Dauerprovisorium endlich eine klare Perspektive zu geben. Dies beinhaltet die Fortführung der Atelierflächen über das Atelierprogramm und den Flächenzugriff auf die Veranstaltungsflächen nach Nutzungscode.

Was schützt die öffentliche Hand und ihre Liegenschaft Alte Münze davor, dass ein Privatunternehmer mit undefinierter Nutzung und exklusivem Nutzungsrecht der Alten Münze verkauft wird, insolvent geht oder ihr Geschäftsmodell ändert?

Der Weg ist klar: Die Nutzung durch die *Spreewerkstätten* soll im bisherigen Umfang fortgeführt und in einem langfristigen Mietvertrag verankert werden. Hierzu zählt der etablierte Nutzungscode für die Veranstaltungsflächen (Präsentationsflächen) laut Konzeptaufschlag durch die *Spreewerkstätten* als aktuelle Zwischennutzer*innen, die Vergabe der Produktionsflächen durch Vergabestellen wie das Atelierprogramm des BBK oder andere bekannte Instanzen. So ist gesichert, dass langfristig freie Kunst und Kultur am Areal eine Heimat finden und eine Handreichung zur Kreativwirtschaft weiterhin möglich ist.