

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 31.05.2018

1. Gegenstand der Vorlage: 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 08.05.18 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0290/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist in der Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin

Johannes Martin
Bezirksstadtrat für Wirtschaft, Straßen
und Grünflächen

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für Weiterbildung, Kultur,
Soziales und Facility Management

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0290/V

- A. Gegenstand der Vorlage: Sanierung und zukünftige Entwicklung des Theaters am Park (TaP)
- B. Berichterstatter/in: Bezirksstadtrat Herr Martin
Bezirksstadträtin Frau Witt
- C.1 Beschlussentwurf: Das Bezirksamt beschließt für die bezirkliche Einrichtung Theater am Park
1. bei der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe einen Antrag auf GRW-Fördermittel für eine Sanierung des Objektes zu stellen, der durch die Wirtschaftsförderung gemeinsam mit der „Arbeitsgemeinschaft TaP“ erarbeitet wird,
 2. Fördermittelanteile zur personellen Absicherung der nach ABau und LHO zwingenden Begleitung durch die SE FM einzuwerben (1 BePo),
 3. nach Bewilligung von Fördermitteln und unter der Voraussetzung der Übernahme des vorgesehenen Eigenanteils durch die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe einen Projektsteuerer zu beauftragen, der das Vorhaben bauseitig koordiniert,
 4. ein Interessenbekundungsverfahren für den künftigen Betrieb nach der Sanierung des Hauses als Standort der Kulturwirtschaft zu starten und einen Erbbaupachtvertrag abzuschließen,
 5. das Haus zum nächstmöglichen Zeitpunkt für die Dauer der Sanierung aufgrund des Charakters als tourismusfördernde Maßnahme in das Fachvermögen der Abteilung Wirtschaft, Straßen und Grünflächen zu überführen.
- 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: Das Theater am Park stellt einen wichtigen regionalen und überregionalen Kultur- und Tourismusstandort dar. Das Bezirksamt hat sich verständigt, das Haus als eine bezirkliche und überregionale Einrichtung der Kulturwirtschaft und des Tourismus auszubauen und zu entwickeln. Lokale Akteure haben sich dazu zu einem Bündnis zusammengeschlossen. Das Bezirksamt unterstützt deren Zielsetzung, das Objekt wieder zu einer intensiven Nutzung zu führen.
Weitere Erläuterungen siehe Anlage
- E. Rechtsgrundlage: § 1 GO BA, § 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen: Mit dem Bezirkshaushaltsplan 2018/2019, Kap. 4510, Titel 51701 sind für die Bewirtschaftung des Objektes Frankholzer Weg (TAP) 62,0 T€ veranschlagt. Über eine entsprechende Betriebskostenvorauszahlung werden die Ausgaben gegenwärtig vollständig von den Nutzern übernommen und über Kap. 4510, Titel 12401 vereinnahmt.
Die haushaltstechnische Umsetzung der veranschlagten Einnahmen und Ausgaben erfolgt mit Übertragung des Objektes in das Fachvermögen Abt. WirtSG an Kap. 3309 Wirtschaftsförderung.
Da die derzeitige Nutzung während der Sanierungsphase beibehalten werden soll entsteht kein finanzielles Risiko für den Bezirk.
- 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.

Johannes Martin
Bezirksstadtrat für Wirtschaft, Straßen
und Grünflächen

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für Weiterbildung, Kultur,
Soziales und Facility Management

Anlage

Theater am Park | Frankenholzer Weg 4, 12683 Berlin

(Gemarkung Marzahn, Flur 176, Flurstück 321 (7.461 m²) und Flurstück 322 (1.097 m²))

Aktuelle Situation:

Das Objekt befindet sich zurzeit in Nutzung durch den „Theater am Park e.V.“ (TaP e.V.). Grundlage bilden Jahresmietverträge mit dem Bezirksamt. Das Angebot des Theaters am Park umfasst Veranstaltungen des Vereins, ehrenamtliche Angebote und gewerbliche Nutzungen. Das Objekt befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, Teile wie der große Saal sind seit Jahren nicht nutzbar. Es handelt sich um ein Gebäude aus dem Bestand der ehemaligen NVA, das seit seiner Entstehung im Jahr 1961 zu verschiedenen kulturellen Zwecken genutzt wurde. Grund und Boden stehen wie die Aufbauten im Eigentum des Bezirks Marzahn-Hellersdorf von Berlin (aktuell: Finanzvermögen).

Seit nunmehr 20 Jahren wurden Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Möglichkeiten des Vereins getätigt. Teile des Objekts sind durch Untermieter in Nutzung, hier dominiert der Bereich Tanz, auch hier wurden bereits Investitionen in den Räumen getätigt.

Die Ertüchtigung des Gesamtgebäudes bedarf einer Gesamtkonzeption, um Fördermittel akquirieren zu können. Diese inhaltliche, aber auch architektonische Lösung wurde in einer Arbeitsgemeinschaft zwischen dem TAP e.V., der FW4 Gruppe und interessierten Anwohnern erarbeitet (Kurzbeschreibung siehe Anlage). Diese soll als Grundlage für verschiedene Fördermöglichkeiten, insbesondere für die Beantragung von Zuschüssen aus der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) u. a. aufgrund der Bedeutung der kulturellen Einrichtung für die touristische Infrastruktur, dienen.

Dabei setzt die Berliner Tourismuskonzeption einen Schwerpunkt auf den Aspekt der Stadtverträglichkeit. Um die Akzeptanz auch künftig zu erhalten, gilt es unter anderem die Vielfalt der Berliner Bezirke aufzuzeigen und stärker zu vermitteln, um der Konzentration von Besuchern der Stadt entgegenzuwirken und die Verteilung über den Stadtraum zu verbessern. In diesem Sinne sollen die (kultur-)touristischen Potenziale der einzelnen Bezirke stärker als bisher gefördert werden. Damit ist die Herausforderung verbunden, entsprechende Kapazitäten sicherzustellen und die Attraktivität bestehender Angebote zu entwickeln.

Das TAP kann aufgrund der derzeitigen baulichen Defizite das bestehende Potenzial der Angebote nicht abrufen, um auch überregionale Zielgruppen anzusprechen.

Ziele der Nutzung:

- bestehende Potenziale als Kulturort weiterentwickeln,
- das Herzstück, ein seit 2003 ungenutzter Saal (243,78 m²) mit 327 Sitzplätzen (Bühne 18 x 18 m, 123 Handzügen mit Laststangen, Beleuchtung mit 72 Regelkreisen), wieder ertüchtigen,
- Angebot von Veranstaltungen und Beiträgen zur Förderung des künstlerischen Nachwuchses (auch für Bildende Kunst), die generationenübergreifende aktive Teilhabe am musischen, politischen und kulturellen Leben ermöglicht,

- Profilierung des Hauses als Ort der kulturellen Bildung, als Zentrum für Tanz & Ballett, als Theater- und Konzertstandort, als Veranstaltungsort für Lesungen, Filmvorführungen sollen als Option ebenso möglich sein

Wesentlich ist dabei, dass Schloss und Park Biesdorf mit seinem hochwertigen Angebot als Kunstgalerie durch ein Themenspektrum ergänzt wird, welches in Zielgruppe und Veranstaltungsformen bürgernah und für den Stadtteil angemessen konzipiert wird. Dabei sollen nach Möglichkeit im Haus bestehende Nutzungen (lokal orientierte, niederschwellige Kulturangebote) erhalten und durch weitere Nutzungen unter Einbeziehung der Bürgerschaft ergänzt werden.

Umfeld:

Im Umfeld befindet sich das Schloss Biesdorf, das seit September 2016 als Kunsthaus mit Schwerpunkt Galerie Angebote unterbreitet. Das Schloss Biesdorf ist von dem denkmalgeschützten Schlosspark einschließlich einer Parkbühne (Open-Air-Kino) umgeben. In der Nähe (ca. 1 km Entfernung) befinden sich die Gärten der Welt, die seit der Internationalen Gartenschau 2017 als Besuchermagnet im Osten der Hauptstadt weitere Entwicklung erfahren.

An der Nahtstelle zwischen Gewerbe und angrenzendem Wohngebiet ist das Objekt Frankenholzer Weg 4 als Ort der Begegnung und quartiersbezogener Kulturarbeit von der ansässigen Bevölkerung aller Altersgruppen schon jetzt gut genutzt. Aufgrund der derzeitigen Sperrung des vorhandenen Theatersaals ist ein weiterer Zugewinn an Gästen nach der Ertüchtigung der ungenutzten Teile des Objekts zu erwarten. Im Wohnumfeld sind in den letzten Jahren umfangreiche Siedlungsgebiete (Reihenhäuser) entstanden, unmittelbar entsteht aktuell ein weiteres Wohngebiet (Mehrgeschossbau) mit bis zu 600 Wohnungen.

Sanierungsmaßnahmen zur Nutzung des Theatersaals:

Aktuell sind dringend Maßnahmen zur Sicherung der Gebäudesubstanz erforderlich. Für eine zukünftige Nutzung des Theatersaals sind insbesondere Brandschutzmaßnahmen erforderlich.



Seit zwölf Jahren kann der Saal nicht mehr genutzt werden. Es ist der einzige Theatersaal im Bezirk mit ansteigenden Sitzreihen. Die Größenordnung des Saals ist ein Alleinstellungsmerkmal im Bezirk. Jeder Besucher hat so eine gute Sicht auf die Bühne, die

derzeit wegen mangelnder Brandschutzmaßnahmen gesperrt ist. Es fehlt beispielsweise ein eiserner Vorhang, mit dem sie vom Zuschauerraum getrennt werden kann. Es handelt sich um eine Vollbühne, deren Betrieb mit hohen Auflagen verbunden wäre. Eine solche Bühne wird aber im Bezirk nicht benötigt. Deshalb sollte sie von bisher 324 m² auf 200 m² verkleinert werden. Eine Bühne dieser Größenordnung braucht keinen eisernen Vorhang mehr, auch eine automatische Feuerlöschanlage ist dort nicht nötig. Es müsste eine Brandwand eingezogen werden. Außerdem sollte der Orchestergraben geschlossen werden, damit mehr Platz im Zuschauerraum entsteht. So könnten nach dieser Maßnahme 400 Plätze angeboten werden. Mit den Baumaßnahmen sollten gleichzeitig neue Lagerräume und Werkstätten geschaffen werden, denn das eigentliche Lager und die große Werkstatt wurden schon vor einigen Jahren abgerissen.

Zum Interessenbekundungsverfahren:

Gesucht wird ein Interessent, der Erfahrung mit vergleichbaren Nutzungen (Betrieb von Kultureinrichtung, Museum, Theater, Kunstgalerien, Gemeinschaftseinrichtungen, Stadteiltreff, Jugendclub, Gastgewerbe, Tourismus) hat und der die Bereitschaft zur Kooperation mit den Partnern vor Ort sowie die Orientierung auf Angebote für die Bürgerinnen und Bürger in Marzahn-Hellersdorf hat.

Mit dem bzw. der ausgewähltem bzw. ausgewählten Bieter bzw. Bieterin erfolgt der der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages.

Kosten:

Die überschläglichen Kosten für Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen für Fassade, Dach und Dachkonstruktion, Innenausstattung, die behindertengerechten Umbauten und die Fertigstellung der Brandschutzertüchtigung werden vom Bereich Facility Management, Fachbereich Bau mit einer Summe in Höhe von mindestens 8,3 Millionen Euro eingeschätzt. Der Verkehrswert für das Grundstück beträgt 890.000 €

Beschreibung und Begründung des Investitionsvorhabens

1. Allgemeine Ausgangssituation

Der ständig wachsende Tourismus stellt in Berlin einen zentralen Image- und Wirtschaftsfaktor dar.

Er konzentriert sich räumlich auf fünf innerstädtische Bezirke. Um Überlastungserscheinungen zu vermeiden sind auch attraktive Standorte außerhalb der Innenstadt zu entwickeln. Dabei sind die beiden Bereiche, Tourismus und Kultur, in Berlin kaum voneinander zu trennen.

2. Das Vorhaben in seinem inhaltlichen Konzept

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat mit den Gärten der Welt, der Bockwindmühle, dem Gründerzeitmuseum, dem Schloss und Park Biesdorf u. a. durchaus einige interessante touristische Attraktionen vorzuweisen. Dem Schlosspark gegenüber liegt das Theater am Park, das nach einer notwendigen Sanierung (Bauzeit war 1966-1968) ein weiterer touristischer Anziehungspunkt werden könnte. Seit mehr als 26 Jahren betreibt der Verein Theater am Park e. V. das Haus erfolgreich als sozio-kulturelles und kulturell-künstlerisches Zentrum, das auch in Vergangenheit und Gegenwart punktuell touristische Beachtung gefunden hat. Mit der Erneuerung des großen Saales kann das im Rahmen des touristischen Clusters – Gärten der Welt – Schloss Biesdorf – Gründerzeitmuseum – Tierpark weiterentwickelt werden.

3. Besucherprognose

Mit einer derartig reichen Angebotspalette ist auch ein großes Besucherinteresse zu erwarten. Auch hier liegen Erfahrungen des Vereins Theater am Park vor. Das Haus hat jetzt im Durchschnitt jährlich 18.000 Veranstaltungsbesucher (ohne Kurse, AGs usw.). Als der große Saal noch genutzt werden konnte, wurden jährlich durchschnittlich 25.000 Besucher erreicht. Mit dem neuen Konzept, dem wiedergewonnenen großen Saal und weiteren Veranstaltungsräumen ist eine Besucherzahl von rund 60.000 und weiter steigend zu erwarten. Dazu kommen noch die Besucher von Tagungen, Seminaren etc. und die Teilnehmer an Kursen, AGs, Workshops usw., etwa 25.000 im Jahr.

4. Verkehrsanbindung des Standortes

Der Standort ist sehr gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Für Autofahrer steht vor dem Theater ein großer Parkplatz zur Verfügung.

5. Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Der Bezirk erhält die jährlichen Erbbaupachtbeträge. Ausgaben fallen nicht an.

6. Die baulichen Maßnahmen zur Umsetzung des inhaltlichen Konzepts

Die Sanierungs- und weiteren Baumaßnahmen betreffen Dächer und Außenwände, Heizungsanlage, Wasser- und Abwasserleitungen, Elektroleitungssysteme, Lüftungsanlagen, Toilettenanlagen, Schallschutz und Brandschutz (vor allem im großen Saal) und notwendige Anbauten.

Die Umsetzung des Investitionsprojekts soll im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) mit 90 % der anrechenbaren Kosten gefördert werden. Die restlichen 10 % werden gemäß HWR 2018 durch das Land Berlin nachgewiesen.

Auf Basis der vorliegenden noch nicht exakt definierten Planungsgrundlage ist die Kostenprognose 8,3 Mio €.

7. Geplanter Projektverlauf

2018	BA Beschluss zum Fördermittelantrag Erstellung Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung durch Betreiber Gebäudeanalysen Ausschreibung / Vergabe Steuerungsleistung Ausschreibung / Vergabe Planungsleistung Erstellung der Vorplanungsunterlagen, Abstimmung Baurecht
2019	Freigabe der Planungsunterlagen und Erstellung Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung Ausschreibung der Bauleistungen Vergabe der Bauleistungen Umsetzung Bauleistungen
2020	Umsetzung Bauleistungen
2021	Einweihung

Möglicher Mittelabfluss

2018	10 %
2019	30 %
2020	60 %

Das gesamte Projekt ist ein Beitrag zur Weiterentwicklung des Tourismus in Berlin und zur Bereitstellung neuer interessanter Angebote für die Besucher unserer Stadt.