



**Offener Brief der  
INITIATIVE ZUKUNFT BETHANIEN  
an die  
Mitglieder der BVV Friedrichshain-Kreuzberg**

Berlin, 05.12.05

**Betrifft: Verhandlungen über einen Nutzungsvertrag/ Unterstützung des BürgerInnenbegehrens durch das Bezirksamt/ Kostenschätzung des Bezirksamtes**

Liebe Mitglieder der BVV,

wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass die Unterschriftensammlung für unser BürgerInnenbegehren erfolgreich begonnen hat. Anlässlich Ihrer Fraktionssitzungen am heutigen Montag möchten wir Ihnen im Folgenden zu einigen Punkten die Position der Initiative Zukunft Bethanien mitteilen. Für Rückfragen, Anregungen und Kritik stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**1. Verhandlungen über den Abschluß eines Nutzungsvertrages zwischen BA und IZB**

Die Initiative Zukunft Bethanien begrüßt das Angebot des Bezirksamtes zur Aufnahme von Verhandlungen bezüglich einer Nutzung von Teilen des Südflügels im Bethanien. Sie sieht dieses Angebot als eine Möglichkeit, die von ihr im BürgerInnenbegehren formulierte Zielsetzung eines offenen Bethanien schon jetzt konkret vor Ort in beschränktem Umfang umzusetzen. Die Initiative macht den Erfolg der Verhandlungen daher davon abhängig, dass die vielfältige Projektarbeit tatsächlich umsetzbar ist. Die Initiative hat die Eckpunkte des Bezirksamtes für die Vertragsverhandlungen zur Kenntnis genommen und die folgenden eigenen Eckpunkte als Verhandlungsbasis formuliert:

- Verhandlungsgegenstand sind die 1., 2. und 3. Etage (ca. 1780 m<sup>2</sup>) sowie die derzeit nicht genutzten Kellerräume des Südflügels des Bethanien-Hauptgebäudes. Die Nutzung ist inhaltlich so festzulegen, dass weiterhin leben und arbeiten als Projektarbeit möglich ist. Eine Untervermietung wird gestattet.
- Vereinbarung eines Nutzungsentgelts, das sich an der Höhe der derzeitigen durchschnittlichen Betriebskosten orientiert.
- Klärung der Frage einer möglichen Befristung: Der abzuschließende Mietvertrag wird zunächst auf eine Dauer von 18 Monaten befristet. Zwei Monate vor Ende der Frist werden erneut Verhandlungen aufgenommen, um unter Berücksichtigung der Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für das Bethanien-Hauptgebäude, der bis dahin erfolgten Projektarbeit im Südflügel sowie des Ergebnisses von BürgerInnenbegehren bzw. BürgerInnenentscheid eine weitere Nutzung zu ermöglichen.
- Die IZB begrüßt ausdrücklich, dass im Sommer 2006 internationale Streetfootballgruppen an den Mariannenplatz in Kreuzberg kommen.
  - Die durch das BA geforderte mehrmonatige Unterbrechung der Nutzung bezüglich eines großen Teiles der genutzten Fläche (50 Prozent) steht jedoch einer nachhaltigen Projektarbeit massiv entgegen. Die Arbeit der im Bethanien Südflügel ansässigen Projekte und Vorhaben wäre in diesem Fall akut gefährdet.

- Die IZB ist bereit, mit dem Streetfootballprojekt zusammenzuarbeiten und im Rahmen der Möglichkeiten Räume zur Verfügung zu stellen. Eine inhaltliche Zusammenarbeit mit den nach Kreuzberg kommenden Jugendlichen wäre gerade aufgrund der internationalistischen und antirassistischen Arbeit der verschiedenen Projekte und Gruppen (als Teil des Hausprojektes NewYorck59 und darüber hinaus) anzustreben.
- Die IZB hält es für notwendig, schnellstmöglich Transparenz über die benötigten Flächen (Schlaf-, Freizeit-, Veranstaltungs- und sonstige Räume) herzustellen. Um den Raumbedarf zu decken, ist umgehend eine Liste leer stehender Flächen in räumlicher Nähe zum Mariannenplatz zu erstellen. Wir befürchten jedoch, daß angesichts mancher Darstellungen seitens des Bezirksamtes – entweder Streetfootball zu BA-Bedingungen oder kein Vertragsabschluß – der Eindruck in der Öffentlichkeit entstehen könnte, dass das Streetfootballprojekt und seine Durchführung am Mariannenplatz von der Zuverfügungstellung des 1. Stockwerks des Südflügels des Bethanien-Hauptgebäudes abhinge. Dies ist nach Ansicht der IZB keineswegs der Fall. Die IZB befürchtet jedoch, dass das Thema “Streetfootball” gezielt politisch gegen das BürgerInnenbegehren und das Hausprojekt NewYorck59 benutzt wird.

Die IZB trifft sich am heutigen Montag mit dem Leiter des Streetfootballprojektes, Johannes Axster, um gemeinsam an einer konstruktiven Lösung zu arbeiten mit dem Ziel, dass Streetfootballworld am Mariannenplatz in Kreuzberg stattfindet.

## **2. Mangelhafte Kostenschätzung des BA und mangelnde Unterstützung des BürgerInnenbegehrens**

Das Bezirksamt hat eine Kostenschätzung für das BürgerInnenbegehren erstellt. Die Initiative Zukunft Bethanien arbeitet zusammen mit Fachleuten an einer eigenen Kostenschätzung. Sie ist sich ihrer Verantwortung bewusst, dies auf Grundlage einer seriösen und möglichst umfangreichen Beurteilung der vorhandenen Unterlagen vorzunehmen. Dies gilt umso mehr als die Initiative der Ansicht ist, dass bezüglich der Kostenschätzung des Bezirksamtes in wesentlichen Punkten fehlerhaft ist (siehe unter b). Daher hat die IZB sich auch an das Bezirksamt (Rechtsamt) gewendet, um vorhandene Unterlagen einzusehen. Die IZB möchte die Mitglieder der BVV auf folgende Tatsachen hinweisen:

### **a) Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt und fehlende Transparenz:**

- Im Rahmen der Kostenschätzung für das BürgerInnenbegehren wurden die Sanierungs- und Modernisierungskosten jetzt auf ca. 3,575 Mio. € geschätzt. Im Rahmen des Interessensbekundungsverfahrens bezifferte das BA die Kosten noch mit ca. 1,957 Mio. € (Schreiben des BA, März 2004, Grund 21-0217). Die Kosten haben sich also innerhalb eines Jahres fast verdoppelt. Wir haben zur Klärung dieses Sachverhaltes die Einsicht in das Verkehrswertgutachten sowie in das erstellte Sanierungsgutachten beantragt. Die Einsicht wurde uns bislang verweigert (wir sehen diese Dokumente im Übrigen als öffentliches Eigentum an).
- Hinsichtlich des vom BA in der Kostenschätzung angegebenen Mietanteils des Bezirkes und der sonstigen vermieteten Räume wurde uns die Einsicht in die konkreten Unterlagen (Flächen und Nettokaltmiete) ebenfalls bislang verweigert. Dies ist umso erstaunlicher, da wir die Vermutung geäußert haben, dass hierbei ein erheblich niedrigerer Mietansatz gewählt wurde als im Schreiben des BA vom März 2004 angegeben (Grund 21-0217).

Die IZB vermutet, dass die angeforderten Dokumente bislang bewusst durch das BA zurückgehalten werden. Durch dieses Verhalten trägt das BA nicht zur notwendigen Transparenz bei. Die IZB kritisiert in diesem Sinne die Auffassung des BA über die Beteiligung der BürgerInnen an Entscheidungsprozessen als mangelhaft und fordert weiterhin die Einsicht in die genannten Dokumente.

## **b) Kostenschätzung und Einbeziehung von kalkulatorischen Kosten (815.000 € jährlich):**

- Die Berechnungsgrundlage der kalkulatorischen Zinsen ist nicht richtig.<sup>1</sup>  
Das Bezirksamt verwendet als Buchwert den Wiederbeschaffungswert des Bethanien-Hauptgebäudes in Höhe von 32 Mio. €. Aus dieser Summe leitet das Bezirksamt die gigantischen so genannten kalkulatorischen Zinsen von 580.000 € pro Jahr ab. Diesen Buchwert von 32 Mio. € kann das BA vielleicht für den Abschluss einer Feuerversicherung verwenden, nicht aber als Grundlage für die Berechnung der Opportunitätskosten (Kosten für entgangene Kapitalzinsen). Dieser Buchwert ist etwa 7mal so hoch wie der angesetzte Verkehrswert für das Hauptgebäude, also der Preis, zu dem das Hauptgebäude derzeit zum Verkauf angeboten wird (4,8 Millionen €; der derzeitige Buchwert des Bethanien-Hauptgebäudes ist auch 6mal so hoch wie der Kaufpreis für den gesamten Bethanien-Komplex 1970). In der Privatwirtschaft würde dieser Vorgang als Bilanzbetrug bezeichnet. Die richtige Berechnungsgrundlage für kalkulatorische Zinsen ist der Verkehrswert abzüglich der inhaltlichen Auflagen (z.B. gemeinnützige Nutzung).  
Inhaltlich ebenso fragwürdig ist, dass in Zukunft durch eine entsprechend hohe Miete auch die bezirklichen Einrichtungen (etwa Kunstraum, Musikschule) die kalkulatorischen Kosten für den Bezirk erwirtschaften müssten.
- Falsch ist ebenfalls die Einbeziehung einer kalkulatorischen Abschreibung. Eine kalkulatorische Abschreibung wird vorgenommen, um Rücklagen für eine Wiederbeschaffung des Anlagegutes zu ermöglichen. Da das Bethanien jedoch unter Denkmalschutz steht, ist die geschehene Ansetzung einer Instandsetzungspauschale richtig, dagegen eine zusätzliche Berücksichtigung einer kalkulatorischen Abschreibung falsch.

In diesem Zusammenhang möchten wir noch auf die Problematik der Rolle des Liegenschaftsfonds Berlin hinweisen. Die offensichtlich fehlerhafte Immobilienbewertung betrifft möglicherweise nicht nur das Hauptgebäude des Bethanien, sondern auch diverse weitere bezirkseigene Gebäude und Flächen. Vor diesem Hintergrund fordern wir die BVV auf, die getroffene Entscheidung, diverse bezirkseigene Gebäude und Flächen an den Liegenschaftsfonds zu übertragen, zu überprüfen und gegebenenfalls zu revidieren.

Dringend geklärt werden muss auch, welche Aufgaben der Liegenschaftsfonds eigentlich hat. Der Liegenschaftsfonds selbst spricht etwa davon, dass seine primäre Aufgabe die Privatisierung städtischen Eigentums ist. Auf Bezirksebene wird hingegen betont, dass der Liegenschaftsfonds in Zukunft auch Immobilien verwalten und betreiben wird und der Bezirk hierbei starke Mitspracherechte hätte. Versucht der Bezirk auf diesem Wege, die Privatisierung städtischen Eigentums zu verharmlosen?

Die Initiative Zukunft Bethanien hält es für dringend erforderlich, auch in Bezug auf die Arbeit des Liegenschaftsfonds, eine transparente und öffentliche Diskussion über die Privatisierung öffentlichen Raumes zu führen.

**Kein Ausverkauf öffentlichen Raumes – weder in Kreuzberg  
noch anderswo!**

**Für ein Offenes Kulturelles, Künstlerisches, Politisches und Soziales Zentrum von Unten!**

**Bethanien für Alle!**

INITIATIVE ZUKUNFT BETHANIEN

---

<sup>1</sup> Zur Erläuterung: Kalkulatorische Kosten setzen sich zusammen aus den so genannten kalkulatorischen Zinsen = Kosten für entgangene Kapitalerträge sowie den so genannten kalkulatorischen Abschreibungen