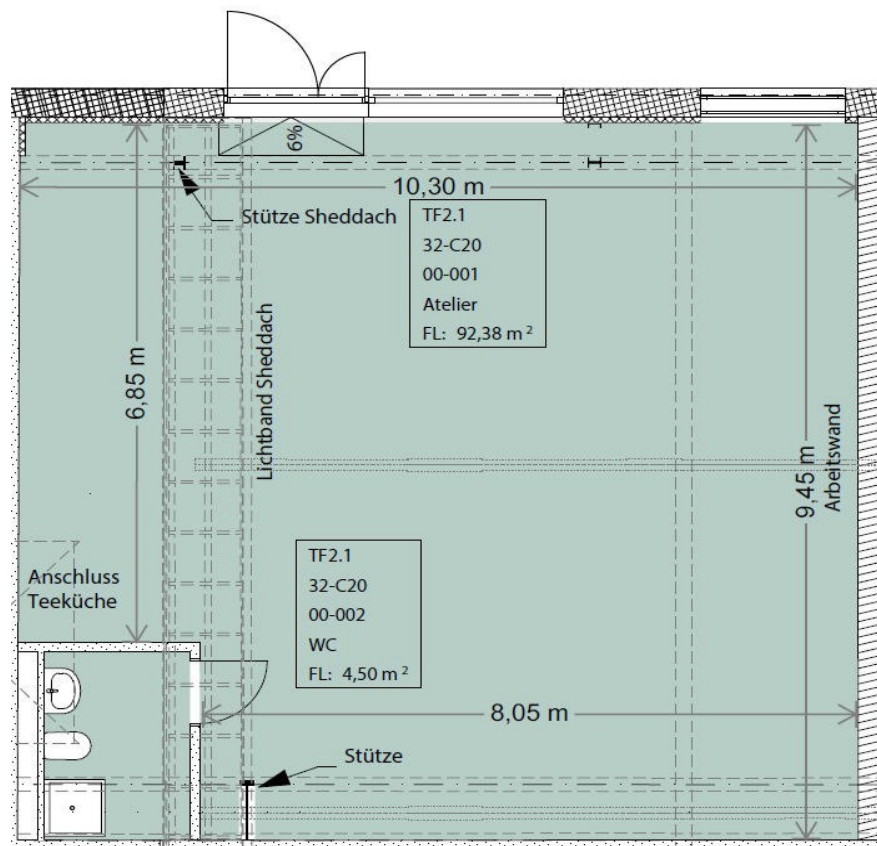


**Mieteinheit TF2.1 32 C20**

Grundriss Mieteinheit

**Allgemeine Beschreibung**

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Standort</b>                | Die Uferhallen sind ein denkmalgeschützter Gebäudekomplex in Berlin-Gesundbrunnen. 1873 für die Große Berliner Pferdeisenbahn erbaut und zwischen 1896 und 1902 für den Betrieb der Straßenbahn umgebaut, wurden die Gebäude nach dem Zweiten Weltkrieg bis 2007 von den Berliner Verkehrsbetrieben als Betriebshof genutzt. Seitdem entstanden Ateliers, Werkstätten, Veranstaltungsräume und Gastronomie, die die Uferhallen längst zu einem international anerkannten, belebten Kulturstandort machen, an dem rund 150 Künstler*innen tätig sind. |
| <b>Nutzungsstruktur</b>        | Auf dem Grundstück finden Baumaßnahmen durch die Eigentümerin bis voraussichtlich 2028 statt. Ein Nutzungsmix aus Wohnungen, Büros, Kunst und Gewerbe soll entstehen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Arbeitsraumgemeinschaft</b> | Der ansässige Uferhallen e.V. vertritt die Interessen eines Großteils der Bestandsmieter*innen vor Ort. Bewerber*innen werden explizit aufgefordert, die Mitgliedschaft im Verein zu beantragen (keine Voraussetzung für die Anmietung eines Raumes auf dem Gelände), sich aktiv an gemeinsamen Aktivitäten und kulturellen Veranstaltungen zu beteiligen und sich für die Weiterentwicklung des Standorts zu engagieren.                                                                                                                            |
| <b>Lage</b>                    | Uferhallen<br>Uferstr. 8, 13357 Berlin<br>Haus 32, Erdgeschoss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |  |            |                      |          |                             |                      |          |                         |                      |          |                    |  |          |                               |  |                  |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--|------------|----------------------|----------|-----------------------------|----------------------|----------|-------------------------|----------------------|----------|--------------------|--|----------|-------------------------------|--|------------------|
| Anbindung                     | Das Gebäude ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, die U8 und U9 sind jeweils in rund 10 Minuten fußläufig zu erreichen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |  |            |                      |          |                             |                      |          |                         |                      |          |                    |  |          |                               |  |                  |
| Gebäude                       | Das Haus 32 ist als ehemalige Industriehalle für die Nutzung als Atelierflächen für professionelle Bildende Künstler*innen umgebaut.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |  |            |                      |          |                             |                      |          |                         |                      |          |                    |  |          |                               |  |                  |
| Raumdaten                     | Mieteinheit mit ca. 96,88m² zur exklusiven Nutzung<br>1 Atelierraum ca. 92,38m²<br>1 WC-Raum ca. 4,50m²<br>Raumhöhe Atelierraum ca. 4,50m-8,00m (Sheddach)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |  |            |                      |          |                             |                      |          |                         |                      |          |                    |  |          |                               |  |                  |
| Mietbeginn                    | 16.03.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |  |            |                      |          |                             |                      |          |                         |                      |          |                    |  |          |                               |  |                  |
| Mietvertragslaufzeit          | unbefristet, dreimonatiges Kündigungsrecht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |  |            |                      |          |                             |                      |          |                         |                      |          |                    |  |          |                               |  |                  |
| Mietpreis                     | <div>vergünstigte Miete für förderfähige Nutzer*innen</div> <table><tr><td>Grundmiete</td><td>96,88 m² x 5,73 €/m²</td><td>555,12 €</td></tr><tr><td>Betriebskostenvorauszahlung</td><td>96,88 m² x 2,00 €/m²</td><td>193,76 €</td></tr><tr><td>Heizkostenvorauszahlung</td><td>96,88 m² x 1,50 €/m²</td><td>145,32 €</td></tr><tr><td>Umsatzsteuer (19%)</td><td></td><td>169,90 €</td></tr><tr><td><b>Monatliche Gesamtmiete</b></td><td></td><td><b>1064,10 €</b></td></tr></table> <div>Sollte die Prüfung der Förderfähigkeit ergeben, dass es sich bei der erwerbsmäßigen Tätigkeit des/der Antragsteller*in um ein Gewerbe handelt, gilt die vergünstigte Miete nicht. Der/dem Antragsteller*in wird in diesem Fall ein abweichendes Mietangebot unterbreitet.</div> <div>Mieter*innen schließen einen Untermietvertrag mit der Kulturraum Berlin gGmbH, vertreten durch die Gesellschaft für StadtEntwicklung gGmbH (GSE), ab. Die GSE wird Ihren Vertrag verwalten und Ihre Ansprechpartnerin für alle Angelegenheiten im Rahmen der Mietlaufzeit sein.</div> |                  |  | Grundmiete | 96,88 m² x 5,73 €/m² | 555,12 € | Betriebskostenvorauszahlung | 96,88 m² x 2,00 €/m² | 193,76 € | Heizkostenvorauszahlung | 96,88 m² x 1,50 €/m² | 145,32 € | Umsatzsteuer (19%) |  | 169,90 € | <b>Monatliche Gesamtmiete</b> |  | <b>1064,10 €</b> |
| Grundmiete                    | 96,88 m² x 5,73 €/m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 555,12 €         |  |            |                      |          |                             |                      |          |                         |                      |          |                    |  |          |                               |  |                  |
| Betriebskostenvorauszahlung   | 96,88 m² x 2,00 €/m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 193,76 €         |  |            |                      |          |                             |                      |          |                         |                      |          |                    |  |          |                               |  |                  |
| Heizkostenvorauszahlung       | 96,88 m² x 1,50 €/m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 145,32 €         |  |            |                      |          |                             |                      |          |                         |                      |          |                    |  |          |                               |  |                  |
| Umsatzsteuer (19%)            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 169,90 €         |  |            |                      |          |                             |                      |          |                         |                      |          |                    |  |          |                               |  |                  |
| <b>Monatliche Gesamtmiete</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>1064,10 €</b> |  |            |                      |          |                             |                      |          |                         |                      |          |                    |  |          |                               |  |                  |
| Personenanzahl                | 1-4 Personen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |  |            |                      |          |                             |                      |          |                         |                      |          |                    |  |          |                               |  |                  |
| Einzel-/geteilte Nutzung      | Einzel- oder geteilte Nutzung sind möglich, Untervermietungen jedoch ausgeschlossen. Bei Bewerbung auf geteilte Nutzung muss Auskunft über beide Nutzer*innen gegeben werden, die gesondert vom Beirat betrachtet werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |  |            |                      |          |                             |                      |          |                         |                      |          |                    |  |          |                               |  |                  |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Besonderheiten des Mietvertrages</b> | <p>Zum Zeitpunkt der Ausschreibung wird von der Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt ein Fördermodell für die Sicherung des Kulturstandorts Uferhallen entwickelt, welches vrstl. Ende 2026 in Kraft treten soll. Dieses Fördermodell legt fest, welche Art der Nutzung in welchem Umfang förderfähig ist und wie das Verfahren der Raumvergabe und Überprüfung der Förderfähigkeit erfolgt. Hierfür werden Förderschienen und Einkommensgrenzen festgelegt, die es erlauben, ein gestaffeltes Mietpreissystem umzusetzen, d. h. unterschiedliche Einkommenssituationen der Mieter*innen am Standort zu berücksichtigen. Diese Förderschienen und Einkommensgrenzen können perspektivisch angepasst werden, der von den Mieter*innen zu erbringende Eigenanteil ist somit veränderlich. Informationen hierzu erteilt auf Nachfrage der Kulturraum Berlin gGmbH als Generalmieterin. Bis zur Feststellung des Fördermodells gilt für Bestandsmieter*innen und Bewerber*innen vorübergehend eine Übergangslösung mit einer pauschal geförderten Miete (vgl. Mietpreis), die nach Feststellung des Fördermodells je nach Art der Nutzung und Höhe des Einkommens angepasst wird. Mit Abschluss des Untermietvertrags verpflichten sich die Mieter*innen also zu einer turnusmäßigen Überprüfung anhand entsprechender Nachweise (Erstwohnsitz Berlin, Einkommensnachweis durch Steuerbescheid des Vorjahres, kurze Dokumentation der künstlerischen Professionalität als PDF-Datei). Diese Überprüfung gibt Auskunft darüber, ob die Nutzung förderfähig ist und kann eine Veränderung der Miethöhe (Erhöhung/Minderung) zur Folge haben.</p> |
| <b>Einschränkungen</b>                  | <p>Die Sanierungsarbeiten des restlichen Gebäudes sind vrstl. 2026 abgeschlossen. Weitere Um- und Neubaumaßnahmen werden bis vrstl. 2028 auf dem Areal durchgeführt. Einhergehend mit diesen Maßnahmen sind mit Lärm-, Staub- und Schmutzemissionen zu rechnen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

### Nutzung

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nutzungszeiten</b>                  | Im Rahmen des Immissionsschutzgesetzes übliche Regeln 24/7.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Nutzungsart</b>                     | Die Mieteinheit dient als Atelier für die Produktion von Bildender Kunst, also Malerei, Plastiken, Skulpturen, Fotografie, etc. Die Räume dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.                                                                                                                        |
| <b>Ausstellungen</b>                   | Die Atelierflächen können gelegentlich für Ausstellungen mit Besucher*innenverkehr geöffnet werden. Die in den Ateliers platzierten Sanitäranlagen werden ausschließlich als Personal-WCs genutzt. Sie stehen den Besucher*innen nicht zur Verfügung.                                                        |
| <b>maximal zulässig Personenanzahl</b> | Im Normalbetrieb Nutzung durch maximal 10 Personen. Im Rahmen von temporären Ausstellungen sind die Besucherzahlen auf maximal 50 Personen beschränkt. Eine höhere Besucherzahl muss im Rahmen eines Brandschutznachweises / Veranstaltungskonzeptes durch den*die Mieter*in beantragt und genehmigt werden. |

**Allgemeiner Zugang**

|                                      |                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zugang</b>                        | Ebenerdiger Zugang<br>Mieteinheit mit direktem Zugang über Hof<br>Lichte Durchgangsmaße der Türen bis zur Mieteinheit mind. ca. 1,65 x 2,45m   |
| <b>Barrierefreiheit</b>              | Der Atelierraum ist barrierefrei. Die Sanitäranlage ist nicht barrierefrei.                                                                    |
| <b>Fahrradstellplätze und Parken</b> | Das Abstellen von Fahrrädern ist auf vorhandenen Fahrradstellplätzen möglich. Parken von Kraftfahrzeugen auf dem Grundstück ist nicht erlaubt. |
| <b>Anlieferung</b>                   | Für die Anlieferung oder das Laden von Gütern ist das Halten von Kraftfahrzeugen auf dem Grundstück erlaubt.                                   |

**Allgemeine Ausstattung**

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beleuchtung</b>           | Natürliche Beleuchtung über Oberlichter (Sheddach) mit Nordlicht sowie Fenster<br>4 Decken-/Wandauslässe für Beleuchtung im Atelierbereich<br>1 Deckenauslass im WC<br>Leuchtmittel und Fassungen gehören nicht zur Ausstattung und sind Sache des/der Mieter*in.                                                                                                                         |
| <b>Belüftung</b>             | Natürliche Belüftung über Shedfenster und Fenster                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Steckdosen</b>            | 6 Doppelsteckdosen im Atelierbereich<br>1 Doppelsteckdose für die Teeküche<br>1 Starkstromanschluss (CEE-Stecker)                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Decken- und Wandfarbe</b> | Wände weiß gestrichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Bodenbelag</b>            | Estrich mit Traglast 1 Tonne/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Heizung</b>               | zentral, Fernwärme mit Heizkörpern<br>Fassade und Dach sind energetisch ertüchtigt (Innendämmung)                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Ausstattung</b>           | Atelierraum mit Anschluss für Teeküche (Anschluss Abwasser, Kaltwasser, Stromanschluss für Aufbereitung Warmwasser) sowie eine Arbeitswand (Wandverstärkung zur Aufnahme höherer Lasten, frei von Installationen und Heizkörpern)<br>WC mit Handwaschbecken und Ausgussbecken mit Gipsfang                                                                                                |
| <b>Schließsystem</b>         | Schließzylinder in Eingangstür                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>W-LAN</b>                 | In den Atelierräumen sind Internetanschlüsse vorhanden. Internet- bzw. W-LAN-Verträge sind durch die Mieter*innen abzuschließen.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Strom</b>                 | Auf dem Grundstück befindet sich eine Mittelspannungsanlage, die von der Augustus Energy & Services GmbH („AES“) betrieben wird, wodurch der Abschluss eines Stromlieferungsvertrags mit einem vom Mieter frei gewählten Versorger nicht möglich ist, sondern der Strom lediglich von der AES bezogen werden kann. Der Stromlieferungsvertrag wird durch den/die Mieter*in abgeschlossen. |