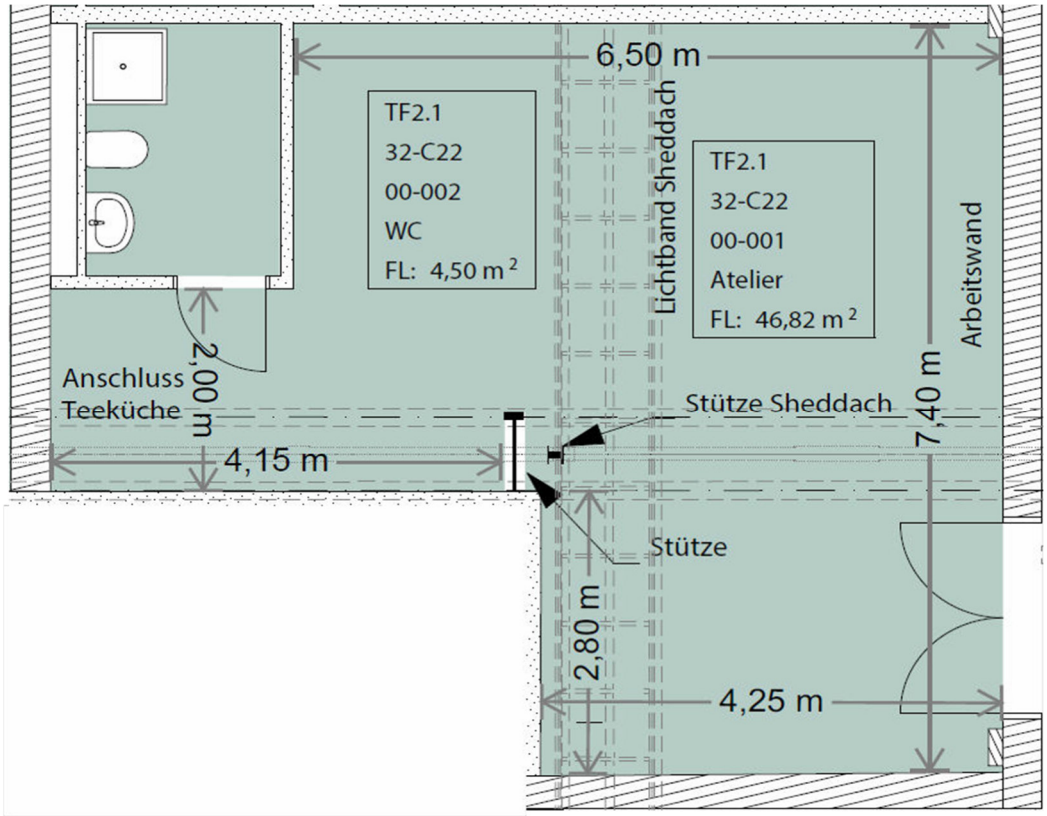
Mieteinheit TF2.1 32 C22



Grundriss Mieteinheit

Allgemeine Beschreibung

Standort	Die Uferhallen sind ein denkmalgeschützter Gebäudekomplex in Berlin-Gesundbrunnen. 1873 für die Große Berliner Pferdeeisenbahn 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.
Nutzungsstruktur	Auf dem Grundstück finden Baumaßnahmen durch die Eigentümerin bis voraussichtlich 2028 statt. Ein Nutzungsmix aus Wohnungen, Büros, Kunst und Gewerbe soll entstehen.
Arbeitsraumgemeinschaft	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.
Lage	Uferhallen Uferstr. 8, 13357 Berlin 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. 51,32m² zur exklusiven Nutzung 1 Atelierraum ca. 46,82m² 1 WC-Raum ca. 4,50m² Raumhöhe Atelierraum ca. 4,50m-8,00m (Sheddach)
Mietbeginn	16.03.2026
Mietvertragslaufzeit	unbefristet, dreimonatiges Kündigungsrecht
Mietpreis	vergünstigte Miete für förderfähige Nutzer*innen Grundmiete 51,32 m² x 5,73 €/m² 294,06 € Betriebskostenvorauszahlung 51,32 m² x 2,00 €/m² 102,64 € Heizkostenvorauszahlung 51,32 m² x 1,50 €/m² 76,98 € Umsatzsteuer (19%) 90,00 € **Monatliche Gesamtmiete 563,68 €** 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. Dem/der Antragsteller*in wird in diesem Fall ein abweichendes Mietangebot unterbreitet.
Personenanzahl	1-2 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.
Besonderheiten des Mietvertrages	Zum Zeitpunkt der Ausschreibung wird von der Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt ein Fördermodell für die Sicherung des Kulturstandorts Uferhallen entwickelt, welches vrstl. Ende2026 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.

Einschränkungen	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.

Nutzung

Nutzungszeiten	Im Rahmen des Immissionsschutzgesetztes übliche Regeln 24/7
Nutzungsart	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.
Ausstellungen	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.
maximal zulässig Personenanzahl	Im Normalbetrieb Nutzung durch maximal 10 Personen. Im Rahmen von temporären Ausstellungen sind die Besucherzahlen auf maximal 20 Personen beschränkt. Eine höhere Besucherzahl muss im Rahmen eines Brandschutznachweises / Veranstaltungskonzeptes durch den*die Mieter*in beantragt und genehmigt werden.

Allgemeiner Zugang

Zugang	ebenerdiger Zugang Mieteinheit innenliegend über Flur zugänglich, Flurbreite ca. 2,00m lichte Durchgangsmaße der Türen bis zur Mieteinheit mind. ca. 1,65 x 2,45m
Barrierefreiheit	Der Atelierraum ist barrierefrei. Die Sanitäranlage ist nicht barrierefrei.
Fahrradstellplätze und Parken	Das Abstellen von Fahrrädern ist auf vorhandenen Fahrradstellplätzen möglich. Parken von Kraftfahrzeugen auf dem Grundstück ist nicht erlaubt.
Anlieferung	Für die Anlieferung oder das Laden von Gütern ist das Halten von Kraftfahrzeugen auf dem Grundstück erlaubt.

Allgemeine Ausstattung

Beleuchtung	natürliche Beleuchtung über Oberlichter (Sheddach) mit Nordlicht 4 Decken-/Wandauslässe für Beleuchtung im Atelierbereich 1 Deckenauslass im WC Leuchtmittel und Fassungen gehören nicht zur Ausstattung und sind Sache des/der Mieter*in.
Belüftung	natürliche Belüftung über Shedfenster
Steckdosen	6 Doppelsteckdosen im Atelierbereich 1 Doppelsteckdose für die Teeküche 1 Starkstromanschluss (CEE-Stecker)
Decken- und Wandfarbe	Wände weiß gestrichen
Bodenbelag	Estrich mit Traglast 1 Tonne/m²
Heizung	zentral, Fernwärme mit Heizkörpern Fassade und Dach sind energetisch ertüchtigt (Innendämmung)
Ausstattung	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) WC mit Handwaschbecken und Ausgussbecken mit Gipsfang
Schließsystem	Schließzylinder in Mieteinheitstür und Hauseingangstür
W-LAN	In den Atelierräumen sind Internetanschlüsse vorhanden. Internet- bzw. W-LAN-Verträge sind durch die Mieter*innen abzuschließen.
Strom	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.