

Mitteilung – zur Kenntnisnahme –

Alte Münze – als Kulturstandort sichern

Drucksachen 18/0869, 18/1042, 18/1261 und 18/2411

Der Senat von Berlin
KultEuropa I A AK / II B Lü
Tel.: 9(0)228 - 340 / 773

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Mitteilung
- zur Kenntnisnahme -

über

Alte Münze - als Kulturstandort sichern

Drs. Nrn. 18/0869, 18/1042, 18/1261 und 18/2411

Der Senat legt nachstehende Mitteilung dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung am 17.05.2018 Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird aufgefordert, die Alte Münze als Kultur- und Kreativstandort zu sichern und zu entwickeln. In einem ersten Schritt soll in einem partizipativen Verfahren ein Konzept für die Nutzung und entsprechende Herrichtung des Gebäudekomplexes erarbeitet werden. Die inhaltlich zuständige Senatsverwaltung für Kultur und Europa und die operativ federführende Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) sollen sich dazu mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe sowie dem Belegeneitsbezirk Mitte abstimmen. Dabei sollen die Nutzungsvorschläge des künftig für Kultur zuständigen Ministeriums des Bundes ebenso einbezogen werden wie diejenigen der aktuellen Zwischennutzer*innen, der Vertreter*innen der AG Alte Münze der Koalition der freien Szene, der freien Musikszene und der Kreativwirtschaft sowie das Landesdenkmalamt.

Das Nutzungskonzept soll ein Konzept für eine nachhaltige kostendeckende Bewirtschaftung des Gebäudekomplexes beinhalten.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 1. September 2018 zu berichten.“

Hierzu wird fortführend berichtet:

Inhalt

1. Ausgangslage und Projekthistorie	2
1.1. Rahmendaten zur Liegenschaft	2
1.2. Beteiligungsverfahren und Nutzungskonzept	3
2. Bedarfsprogramm.....	4
2.1. Allgemeines	4
2.2. Bedarfssituation	6
2.3. Kulturfachliche Ziele	6
2.4. Baufachliche Ziele	8
2.5. Inhalte des Bedarfsprogramms	9
2.6. Ausbildung von Bauabschnitten.....	11
2.7. Prüfergebnis	12
3. Anstehende inhaltliche und bauliche Planungsprozesse	13
3.1. Bauplanung und Projektsteuerung	13
3.2. Kulturfachliche Umsetzung	14
3.2.1. Organisation der Entwicklung eines Betreibermodells	14
3.2.2. Organisation der Entwicklung der Entwicklung des Transformationsprozesses	15
3.2.3. Beteiligungsformate im Rahmen der kulturfachlichen Projektleitung.....	16
3.2.4. Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen der kulturfachlichen Projektleitung	16
3.3. Zentrum für Jazz und improvisierte Musik.....	17
3.4. Ausblick	17

1. Ausgangslage und Projekthistorie

1.1. Rahmendaten zur Liegenschaft

Die Liegenschaft Molkenmarkt 2 (Alte Münze) befindet sich im Sondervermögen für Daseinsvorsorge und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA) und wird von der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) als Eigentümervertreterin verwaltet.

Das stark sanierungsbedürftige Ensemble mit einer Grundstücksgesamtfläche von knapp 8.500 m² und Teile des Gebäudebestandes mit einer teils zweigeschossigen Kellerlandschaft stehen unter Denkmalschutz. Von insgesamt rund 15.500 m² gegenwärtig vorhandener Nettoraumfläche sind etwa 6.660 m² in den Sockel- bzw. Untergeschossen gelegen und nicht ohne umfassende bauliche Eingriffe zur Sicherstellung von Zugänglichkeit, Brandschutz, Belichtung und Belüftung nutzbar.

Zum Areal gehören vier Gebäude:

Gebäude	Nutzfläche (ohne Untergeschoss - UG)	Gebäude- bezeichnung	aktuell Nutzende
Haus 1	ca. 550 m ²	Eingangsgebäude	Spreewerkstätten GmbH Architekturbüro
Haus 2	ca. 1.420 m ²	Direktorenhaus	Meisterrat Berlin-Brandenburg e.V. (ehem. Illustrative e.V.)
Haus 3	ca. 3.730 m ²	Spreeflügel	Spreewerkstätten GmbH
Haus 4	ca. 3.120 m ²	Prägehalle	Spreewerkstätten GmbH
Keller/UG	ca. 6.660 m ²	Lager etc.	Spreewerkstätten GmbH (teilweise)

Die Spreewerkstätten GmbH als Haupt-Zwischennutzerin hat seit Ende 2022 mit der BIM einen Nutzungsvertrag bis zum voraussichtlichen Baubeginn in 2027. Es ist geplant, die Zwischennutzung so lange fortzusetzen, wie diese mit den geplanten Sanierungsarbeiten vereinbar ist (siehe auch 2.6).

Der nach Westen gelegene Flügel - das Palais Schwerin - befindet sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Das Gebäude wird unter anderem vom Deutsch-Französischen Jugendwerk genutzt. Im Osten grenzt das Areal an Flächen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) mit Büro- und Wohnnutzungen.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin (AGH) hat mit Beschluss vom 17.05.2018 (Drs. 18/1042) den Senat aufgefordert, die Alte Münze als Kultur- und Kreativstandort zu entwickeln.

Im Haushaltsjahr 2018 wurde die Maßnahme im Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA IV) im Kapitel 9810, Titel 83038 - Zuschuss an die BIM zur Sanierung und Herrichtung der Alten Münze (Mitte) - mit einem Ansatz in Höhe von 35 Mio. € veranschlagt.

Die Entwicklung der Alten Münze erfolgte entsprechend dem AGH-Beschluss in enger Zusammenarbeit von BIM (operative Umsetzung und Bauplanung der Sanierungsmaßnahme) und SenKultEuropa (inhaltlich) in drei Schritten:

- Beteiligungsverfahren mit dem Ziel, ein Nutzungskonzept zu erarbeiten, aus dem die Bedarfsplanung für die Sanierung und Herrichtung abzuleiten ist,
- Formulierung kulturfachlicher Ziele im Rahmen der Bedarfsplanung und
- Erfassung und Formulierung der notwendigen Sanierungsziele und baulichen Maßnahmen.

1.2. Beteiligungsverfahren und Nutzungskonzept

Entsprechend den Vorgaben des o.g. Beschlusses wurde das Nutzungskonzept für die Liegenschaft in einem partizipativen Verfahren entwickelt und Anfang 2020 vorgelegt.

Folgende Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens dienen seither als Grundlage für die weitere Planung:

- Charta Wertekanon für das Gesamtkonzept und den Standort
- Nutzungsprofil übergeordnete Nutzungskategorien
- Raumtalente Identifikation von spezieller Eignung der unterschiedlichen räumlichen Qualitäten der Gebäudeteile und Zuordnung zu Nutzungskategorien

Darüber hinaus wurden von den Teilnehmenden Empfehlungen zu folgenden Aspekten erarbeitet:

- Finanzierung Statement zu einer „kulturverträglichen Miete“ seitens der Teilnehmenden der Workshopreihe
- Betriebs- und Organisationsstruktur generelle Ziele und Vorschlag für eine Betreiberstruktur
- Weiteres Verfahren Empfehlungen einer Fortschreibung der Partizipation

Um als Grundlage für die Raum- und Funktionsplanung dienen zu können, war eine Konkretisierung des im Beteiligungsverfahren erarbeiteten Nutzungsprofils erforderlich. Hierfür wurde eine Arbeitsgruppe - AG Nutzungskonzept - gebildet, der neben der federführenden SenKultEuropa und der BIM sieben (ehrenamtlich) Teilnehmende aus dem Partizipationsverfahren angehörten.

Für eine detaillierte Darstellung des Nutzungskonzeptes wird auf die Mitteilung zur Kenntnisnahme Drucksache 18/2411 verwiesen.¹

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens und das Nutzungskonzept dienten als Grundlage für die Aufstellung des Bedarfsprogramms.

2. Bedarfsprogramm

2.1. Allgemeines

Die Aufstellung des Bedarfsprogramms erfolgte durch die SenKultEuropa in ihrer Funktion als Bedarfsträgerin. Mit der Planung inkl. Fachplanungsleistungen und Zusammenstellung der Unterlage beauftragte die BIM (als Bauherrenvertretung und im Sinne einer Baudienststelle) das Architekturbüro SSP Rüttnick Architekten. Der Start der Planungsphase fiel mit dem COVID 19-Pandemiebeginn zusammen.

Angesichts eines reaktiven Nutzungskonzepts, das nicht auf definierte Nutzende abzielt, sondern Funktionsbereiche ausgehend von den o.g. „Raumtalenten“ definiert, erfolgte die

¹ Darüber hinaus sind sämtliche Informationen sowie die Dokumentation des Verfahrens unter www.berlin.de/sen/kultur/infrastruktur/alte-muenze/ öffentlich zugänglich.

Ausarbeitung des Raum- und Funktionsprogramms unter der ehrenamtlichen Einbindung von Akteurinnen und Akteuren mit Expertise in den Bereichen Musik, Jazz, Club und Event, Theater, Kunst und Ausstellung und Arbeitsräume. Für eine ausführliche Darstellung des sogenannten Patenschaftsmodells wird auf die Antwort der SenKultEuropa auf die Schriftliche Anfrage 18/26020 verwiesen. Zusätzlich wurde der Auftragsumfang des Planungsbüros um Anteile der Bedarfsermittlung erweitert, um so eine solide Grundlage für die Bedarfsplanung erstellen zu können.

Um der Komplexität des Entwicklungsvorhabens in seiner Tiefe gerecht zu werden, entschied sich die SenKultEuropa dafür, eine externe strategische kulturfachliche Beratung zur Planung hinzuzuziehen. Den Auftrag² erhielt das international tätige Unternehmen Arup, das sich durch besondere Expertise in der Planung von Kulturorten insbesondere mit hohen Akustikanforderungen auszeichnet. Im Ergebnis bestätigt Arup die Bedarfsplanung grundsätzlich und fasst weitergehende Planungshinweise in einen umfangreichen Anforderungskatalog zusammen. Diese Empfehlungen und weiterführenden Anregungen (keine verbindliche Planung) werden im weiteren Planungsverlauf geprüft und ggfs. berücksichtigt (siehe auch 2.5).

Im Planungsprozess wurde die Einpassung der Funktionsbereiche in die bestehende Gebäudestruktur parallel zum Raum- und Funktionsprogramm entwickelt. Das Bedarfsprogramm beinhaltet zudem Angaben von vorgezogen konsultierten Fachplanungsbüros (bspw. zu Gastronomieplanung und Raum- und Bauakustik). Eine Vorabstimmung mit den Denkmalschutzbehörden zu bestimmten Teilthemen hat ebenfalls stattgefunden (s. auch 2.5). Weitere und vertiefte Abstimmungen zu denkmalpflegerischen Belangen sind Bestandteil der nächsten Planungsphasen.

Neben der nutzungsspezifischen Bedarfsplanung ist die Formulierung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zur Sicherung des Gebäudebestands essentieller Bestandteil des vorliegenden Bedarfsprogramms (siehe auch 2.4).

Nach der von der BIM beauftragten Machbarkeitsstudie von 2017, die als Grundlage für den bisher angesetzten Kostenrahmen für die Sanierung der Alten Münze diente, liegt mit dem vorliegenden Bedarfsprogramm erstmals eine konkret auf das Nutzungskonzept zugeschnittene Planung vor. Vertiefte Kenntnisse über den Gebäudebestand, veränderte bauliche Anforderungen aufgrund der Nutzungen gemäß Nutzungskonzept und erhöhte rechtliche Anforderungen im Baubereich sowie deutliche Preissteigerungen seit dem Beschluss im Jahr 2018 haben zur Folge, dass der ursprünglich angesetzte Kostenrahmen nicht auskömmlich ist.

Daher wurde seitens der SenKultEuropa in Zusammenarbeit mit der BIM entschieden, die Realisierung der Maßnahme in zwei Bauabschnitten (BA) durchzuführen (siehe auch 2.6).

Der erste Bauabschnitt (BA 1) soll die Grundinstandsetzung und Herrichtung von Hofunterkellerung und Haus 3, den Rückbau der alten, nur rudimentär vorhandenen und den Aufbau der neuen haustechnischen Infrastruktur der gesamten Liegenschaft, die Sanierung der Hofkellerdecke sowie die Errichtung des Tresorbruchs umfassen. In den zweiten

² Ausschreibung und Vergabe der Leistung erfolgte durch die BIM.

Bauabschnitt (BA 2) fallen alle übrigen Maßnahmen (die Häuser 1, 2, 4 und 5) sowie die Außenanlagen.

Die Bedarfsplanung wurde am 19.07.2022 mit der Einreichung des Bedarfsprogramms zur Prüfung durch die zuständige Prüfstelle bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) abgeschlossen (siehe auch 2.7).

Mit dem Prüfvermerk vom 09.11.2022 wird die Prüfung der Gesamtmaßnahme vorgenommen; bestätigt wird die baufachliche Voraussetzung zur Beauftragung der Leistungsstufe 1 (Vorplanungsunterlagen VPU) für den BA 1. Die baufachliche Genehmigung vom 10.11.2022 für den BA 1 steht unter Vorbehalt (siehe auch 2.7 und 3.4).

Die Genehmigung für den BA 2 kann erst mit vorliegender Finanzierung erfolgen (siehe auch 2.7 und 3.4).

2.2. Bedarfssituation

Mit Übernahme der Hauptstadtfunktion und durch das wachsende Engagement des Bundes hat sich Berlins Mitte zum Zentrum der etablierten Kultur entwickelt. Prägend wirken hier die repräsentativen Orte wie die Museumsinsel, die Opernhäuser und Theater, das Konzerthaus und der Pierre-Boulez-Saal und seit kurzem das Humboldt Forum. Demgegenüber mangelt es der freien Kunstszene an Sichtbarkeit und Entfaltungsmöglichkeiten. Diese Entwicklung ist geeignet, Berlins Ruf als internationalen Hotspot der Kunst, Kreativität und Kreativwirtschaft zu gefährden – mit Kollateralschäden etwa für Tourismus und Standortqualität. Denn gerade die freie Kunstszene ist volatil und international; sie muss und wird sich neu orientieren, wenn Raum fehlt und Arbeitsbedingungen nicht stimmen.

Mit der Herrichtung der Alten Münze soll ein Ort entstehen, der der künstlerischen Produktion, Präsentation, Vernetzung, Innovation und der Begegnung für Kulturschaffende und Stadtgesellschaft dient und damit einen Gegenpol zu der allgegenwärtigen Verdrängung der freien Kunst- und Kulturszene aus den innerstädtischen Bereichen schafft. Mit Umsetzung der Planungen zum neuen Molkenmarkt-Quartier³ wird direkt vis à vis zur Alten Münze ein völlig neues Stadtviertel mit kulturellen Schwerpunkten entstehen und den Standort an eine lebendige, städtische Nachbarschaft anschließen. Gemeinsam mit der sich in der Umgebung neu konstituierenden Kulturnachbarschaft – Haus der Statistik, Stadtmuseum mit Marinehaus, Neue Gesellschaft für Bildende Kunst (ngbK) im Pavillon an der Karl-Marx-Allee – bieten sich große Chancen für eine zukunftsorientierte Entwicklung der Mitte Berlins.

2.3. Kulturfachliche Ziele

Die Neugestaltung der Alten Münze hat das Potenzial, ein nachhaltiger Kunst- und Kulturstandort des 21. Jahrhunderts zu werden, der optimal auf zukünftige Herausforderungen reagieren kann: vielfältig, offen, digital, resilient, inklusiv und nachhaltig. Ziel ist es, einen einzigartigen Ort zu schaffen, den es in dieser Form in Berlin noch nicht gibt, mit lokaler, überregionaler und internationaler Strahlkraft. Die Alte Münze ist eine der letzten landeseigenen Bestandsimmobilien, die im Zentrum Berlins für eine Kulturnutzung entwickelt

³ Weitere aktuelle Informationen zur städtebaulichen Planung finden sich unter <https://molkenmarkt.berlin.de/>

werden können. Sie bietet eine der wenigen Chancen, gute Arbeitsbedingungen für die vielfältige Produktion und Präsentation der freien Kunstszene an einem prominenten Ort zu schaffen. Das Nutzungsprofil der Alten Münze weist wegen der Lage und räumlichen Gegebenheiten einen Schwerpunkt im Musikbereich auf. Die geplanten Produktionsflächen werden darüber hinaus auch anderen Kunstsparten Raum bieten und damit die Möglichkeit eröffnen, sich zu einer interdisziplinären Produktionsstätte zu entwickeln.

Die Alte Münze kann in Zukunft:

- einen Beitrag zur Stärkung der Produktionsinfrastruktur von Kunst und Kultur leisten und sich zugleich zum Besuchermagneten entwickeln,
- als Co-Creating-Standort der Berliner Freien Szene, sich zum Inkubator für interdisziplinäres Arbeiten entwickeln,
- als Drehscheibe und Plattform für die Berliner Kulturszene die ganze Bandbreite von Produktion bis Präsentation abbilden sowie künstlerischem Nachwuchs niedrigschwelligen Zugang und Künstlerinnen und Künstler, die neu in Berlin sind, Unterstützung bieten,
- vielfältige Räume für professionelle Vermittlungsarbeit bereitstellen und flexibel auf sich verändernde kulturfachliche Bedarfe reagieren.

Um auf die Dynamik des gesellschaftlichen Wandels und der damit einhergehenden Veränderungen in der Kunst- und Kulturszene flexibel reagieren zu können, bietet die Alte Münze mit ihren vier unterschiedlichen Gebäudetypologien, die alle über einen gemeinsamen Hof und Kellerflächen verbunden sind, hervorragende Voraussetzungen.

In der Alten Münze sollen Entwicklungsräume geschaffen werden, die mit

- technisch professionell ausgestatteten Aufführungs- und Ausstellungsräumen,
- flexibel (um)nutzbaren Räumen,
- öffentlichen und gemeinschaftlich nutzbaren Flächen und
- funktionalen Probe- und Arbeitsräumen

eine Umgebung für unterschiedliche künstlerische Schaffensprozesse im interdisziplinären Austausch anbieten.

Dabei werden folgende Nutzungs- und Funktionsbereiche entstehen (siehe auch 2.5):

- Ein Schwerpunkt der Alten Münze wird im Musikbereich liegen. Das kaum noch aufzuhaltende Wegbrechen von bestehenden Flächen für Musik sowie die generell schwierige Verortung von Musikprobeflächen in bestehenden Immobilien führen zu einem besonders hohen Bedarf an Musikproduktions- und Veranstaltungsflächen vor allem im Innenstadtbereich. Die großräumigen Kellerbereiche der Alten Münze bieten Möglichkeiten für Livespielstätten und clubkulturelle Formate, die aufgrund der Schallschutzproblematik in dieser Lage kaum mehr zu realisieren sind, zumal hier durch die Spreewerkstätten GmbH bereits ein zentraler Clubstandort entwickelt wurde.

- Mit der Beteiligung durch den Bund soll vor allem der Jazz in einer Ankerinstitution für Jazz und improvisierte Musik mit internationaler Strahlkraft in der Alten Münze etabliert werden. Der bisher ausschließlich dezentral organisierten Jazzszene fehlt es an infrastruktureller Unterstützung und Sichtbarkeit. Das geplante Zentrum für Jazz und improvisierte Musik soll dies gewährleisten und einen dauerhaft verorteten Knotenpunkt für die Vernetzung der nationalen und internationalen Szene bieten. Die dafür benötigten Musikproberäume unterschiedlichster Art sind daher ein entscheidender Bestandteil in der Planung des BA 2 (siehe auch 3.3).
- Berücksichtigt werden darüber hinaus Bedarfe der bildenden und performativen Künste. Für die Bildenden Künste bietet die Alte Münze neue Ausstellungsflächen, speziell für experimentelle Präsentationsformen jenseits etablierter, kuratorischer Konzepte sowie klassische Arbeitsräume⁴; für die performativen Künste Flächen, die Spielstätten-Charakter entfalten können bzw. für jegliche performative Nutzung und Ausgestaltung bereitstehen.
- Eine gastronomische Versorgung ist bei der Größe der Alten Münze nicht nur elementar für den Gesamtbetrieb, sondern auch als Ort der Kommunikation notwendig. Die Empfehlungen des Beteiligungsverfahrens zielen auf eine kostengünstige Gastronomie, vergleichbar mit Theaterkantinen, die gleichzeitig den hier arbeitenden Menschen und den Gästen offensteht. Gehobene Gastronomie ist ausdrücklich nicht erwünscht.
- Über diese definierten Funktionsbereiche hinaus sind Veranstaltungs- und Gemeinschaftsflächen vorgesehen, die analog zu „open spaces“ keiner konkreten Nutzungsdefinition unterliegen. Diese sollen ebenso einer experimentellen, gemeinsamen Nutzung dienen wie für externe Vermietung zur Verfügung stehen.

2.4. Bauliche Ziele

Bauliche Ziele der Maßnahme sind die dringende Grundsanierung sowie Ertüchtigung der Bausubstanz und damit Beseitigung des erheblichen Sanierungsstaus sowie die Herstellung der bau- und bauordnungsrechtliche Voraussetzung für die geplante kulturelle Nutzung. Vorgesehen sind u.a.:

- Grundsanierung aller Gebäude, der Hofdecke sowie der Untergeschosse für einen nachhaltigen Substanzerhalt.
- Grundsanierung, bzw. Erneuerung sämtlicher Medienleitungen (Wasser, Abwasser, Elektro, Lüftung, Heizung etc.).

⁴ vgl. Richtlinien der Regierungspolitik, Drs. 19/0114, S.54: „Räume zur künstlerischen Produktion und Präsentation sind eine entscheidende Ressource. Für den Senat hat die Sicherung, Sanierung, Modernisierung nach ökologischen Kriterien und Schaffung neuer Räume hohe kulturpolitische Priorität. Er wird daher (...) weiterhin Räume für die künstlerische Produktion und Präsentation sichern und zu bezahlbaren Mieten zur Verfügung stellen. Hierfür wird das Anmietprogramm, zu dem auch das Ateliersofortprogramm des Atelierbüros gehört, gestärkt und das Arbeitsraumprogramm für die Freie Szene weiter ausgebaut. (...) Ziel ist, Kulturräume primär in Landesliegenschaften zu sichern.“

- Errichtung eines Neubaus (Haus 5), bzw. Anbaus an Haus 4 zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der Liegenschaft.
- Aktivierung von Flächenressourcen in den Untergeschossen mittels „Tresorbruch“ im Hof: Partielle Öffnung der Hofdecke, um die Zugänglichkeit und notwendige Fluchtwege zu gewährleisten und so Teile der Kellerflächen nutzbar zu machen.
- Ausbildung von Eingängen in den Häusern 2 und 3 und damit Bereitstellung einer alternativen Zuwegung zum Areal vom Rolandufer ohne Beeinträchtigung der Wohnungen im Gebäude der Berliner Wasserbetriebe (BWB).
- Einhaltung aller Schallschutzanforderungen in Hinblick auf die nachbarliche Wohnbebauung sowie die
- Umsetzung der räumlichen Anforderungen der Funktionsbereiche inkl. Berücksichtigung besonderer Anforderungen wie bspw. Schallschutz- und Akustikthemen.
- Brandschutzsanierungen gemäß einem ganzheitlichen Brandschutzkonzept.
- Herrichtung aller Gebäudeteile im Sinne des o.g. Nutzungskonzeptes.
- Herstellung der Genehmigungsfähigkeit.
- Energetische Ertüchtigungsmaßnahmen zur Einhaltung der Standards entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz und dem Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz.
- Herstellung von Barrierefreiheit gemäß den Vorgaben „Design for all“ und ggfs. darüber hinaus in Hinblick auf einen inklusiven Kulturort für Publikum, Künstlerinnen und Künstler.

2.5. Inhalte des Bedarfsprogramms

Im Rahmen der Einpassplanung wurden die Funktionsbereiche entsprechend der Bedarfsermittlung in die Gebäudestruktur eingepasst und die für die Funktionsfähigkeit des Gesamtstandortes erforderlichen Technikflächen ausgewiesen. Das Raum- und Funktionsprogramm wurde parallel zur planerischen Einpassung fortgeschrieben. Die Empfehlungen und Gutachten von Fachplanungsbüros für Brandschutz, Schallschutz, Statik und Haustechnik wurden berücksichtigt.

Die Funktionsbereiche sind nur bedingt autark. Sie teilen sich bestimmte untergeordnete Funktionsbereiche wie Haustechnikflächen, Sanitäreinrichtungen, Parkplätze, Anlieferung, Werkstatt und Gemeinschaftsflächen.

Das Raumprogramm gliedert sich in folgende Funktionsbereiche:

Funktionsbereich	Verortung	Nettoraumfläche⁵ in m² (gerundet)
Club und Eventflächen	Untergeschosse	2.550
Zentrum für Jazz & improvisierte Musik	Haus 4/5 (Neu-/Anbau)	3.700

⁵ NUF: Nutzungsfläche (zweckbestimmte Raumflächen); NRF: Netto Raumfläche: NUF + Technik (TF)- und Verkehrsfläche (VF); BGF: Bruttogrundfläche (NRF + Konstruktionsfläche)

Theater	Haus 3 Westflügel	1.220
Ausstellung	Untergeschoss	700
Flächen Arbeitsraumprogramm	Haus 2,3 und 4	1.350
Gastronomie	Haus 3 Ostflügel	770
Flächen zur Vermietung	Haus 3 Obergeschosse	910
Gemeinschaftsflächen ⁶	Haus 3,4 u. Untergeschoss	3.580
Summe		14.780

Die räumliche Verteilung ist den in der Anlage 1 befindlichen Übersichtsplänen (vereinfachte Darstellung der Einpassplanung) zu entnehmen.

Bestandteil des Bedarfsprogramms sind zudem umfangreiche bauliche Maßnahmen zur Grundsanierung des Gebäudeensembles und für die Umsetzung des Raum- und Funktionsprogramms. Neben der Instandsetzung und Ertüchtigung der Dächer, Decken und Fassaden sowie der Kompletterneuerung der haustechnischen Anlagen ist die teilweise Verfüllung besonders stark geschädigter Kellerbereiche geplant.

Das Haus 4 erhält als Ergänzung einen Neu- bzw. Anbau (Haus 5), der den großen schallentkoppelten Musikaufführungsaal sowie die schallsensiblen Proberäume beherbergt. Für die Anlieferung ist hier ein innenliegender Raum vorgesehen, um die Lärmbelastung bei nächtlicher Be- und Entladung zu minimieren.

Durch die Herstellung eines Erschließungsneubaus (Tresorbruch) im Hof wird die Nutzung der Untergeschosse ermöglicht.

Die Außenanlagenplanung sieht u.a. Fahrradstellplätze sowie Stellplätze für Personenkraftwagen (Pkw) für Menschen mit Behinderung, ein Leit- und Orientierungssystem und Schallschutzwände zum Schutz der nachbarschaftlichen Wohnbebauung vor.

Unterstützend wurden während des Planungsprozesses verschiedene, teilweise vorgezogene, Gutachten erstellt und deren Ergebnisse in der Planung berücksichtigt:

- Anforderungskatalog Arup⁷ mit Hinweisen zu zentralen Planungselementen (z.B. in Bezug auf Akustik) beinhaltet Vorschläge für Raumkonzepte und übergreifende Zusatzanforderungen wie Logistik, Sicherheit, Nachhaltigkeit, technische Ausführungssysteme etc. sowie einen digitalen Masterplan für einen zukunftsweisenden und resilienten Kulturstandort. Die Empfehlungen und weiterführenden Anregungen sollen im Planungsverlauf weiter geprüft werden.
- Für die Entwicklung eines inklusiven Kulturstandortes mit barrierefreiem, selbstbestimmten Zugang für Publikum und Künstlerinnen und Künstlern mit Behinderungen hat das Projektbüro „Wir kümmern uns“ ein Strategiepapier „Projektentwicklung der Alten Münze zu einem inklusiven Kulturstandort“ erstellt.

⁶ enthalten alle gemeinschaftlich genutzten Verkehrsflächen, aber keine Technikflächen

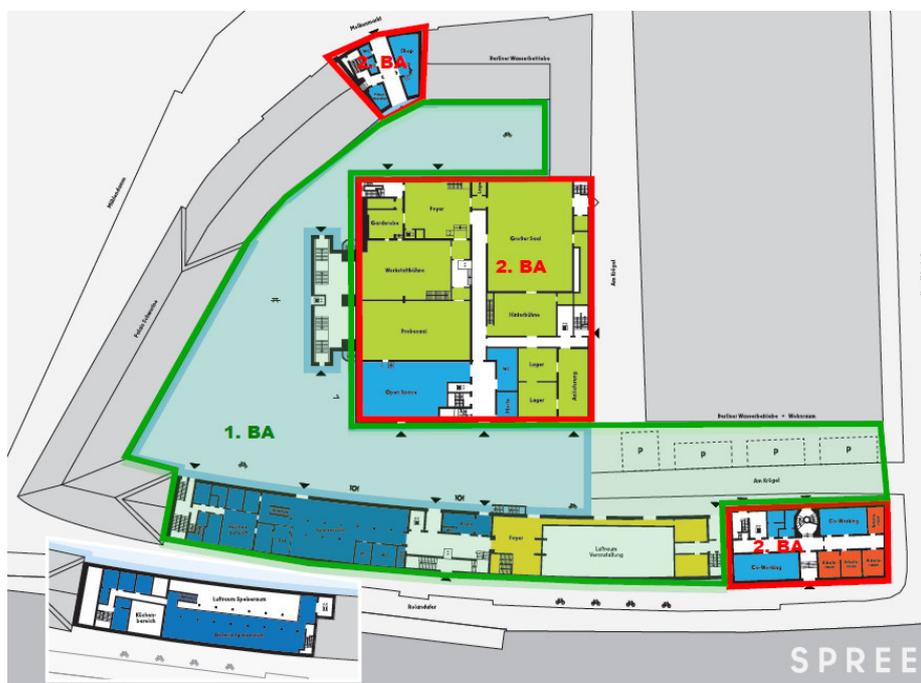
⁷ Die Bearbeitung durch Arup beinhaltete neben der Überprüfung der Planungsunterlagen u.a. Gespräche mit Stakeholdern und Expertinnen und Experten aus den Bereichen Freie Szene, Jazz, Club- und Eventveranstaltung, Arbeitsräume, Theater und künstlerischer Ausstellungspraxis.

- Ein Denkmalpflegeplan wurde erstellt und ist Teil der vorliegenden Unterlage. Alle erheblichen Eingriffe in die Bausubstanz, wie bspw. die Kubatur des Neubaus Haus 5, wurden mit der Denkmalpflege vorabgestimmt. Bauliche Änderungen sind mit der Denkmalpflege weiter im Detail abzustimmen.
- Berücksichtigung energetischer Erfüchtigungsmaßnahmen⁸: u.a. wird vorgeschlagen, die Dachflächen - insbesondere die südlich ausgerichtete Dachfläche spreeseits von Haus 3 - für die Gewinnung von Solarenergie zu nutzen. Eine Abstimmung unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes ist Teil der nächsten Leistungsphase.
- Schallschutz, Verkehrsgutachten, Statik, Schadstoffe, etc.

Eine detaillierte Beschreibung der geplanten Maßnahmen ist dem Erläuterungsbericht des Planungsbüros zu entnehmen (siehe Anlage 2).

2.6. Ausbildung von Bauabschnitten

Das Bedarfsprogramm nimmt eine Aufteilung der Maßnahme in zwei Bauabschnitte (BA) vor.



Vereinfachte Darstellung der Einpassplanung Erdgeschoss mit Kennzeichnung der Bauabschnitte (grüne Umrandung: BA 1; rote Umrandung: BA 2)

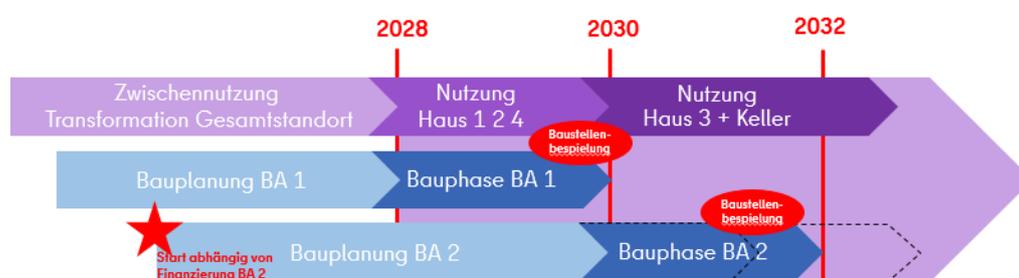
Die gewählte Unterteilung in Bauabschnitte hat bau- und kulturfachliche Vorteile:

- Die Kelleranlagen weisen den größten Instandsetzungstau und die größten Bauschäden innerhalb der Liegenschaft auf und sind daher besonders dringlich.
- Die haustechnische Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung der gesamten Liegenschaft soll gebäudeübergreifend aufgebaut werden.

⁸ Bei Neuerrichtung von und bei bestehenden Nicht-Wohngebäuden sind die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG zu berücksichtigen. Abweichung bei Baudenkmalern sind grundsätzlich zwar möglich, dies widerspricht jedoch den Klimazielen des Bundes und der Länder. Für Berlin gilt das Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG).

- Haus 3 kann aufgrund seiner vielfältigen Nutzungen wie Gastronomie, Arbeitsräume, Aufführungs- und Veranstaltungsflächen den künftigen Nutzenden während der nachfolgenden Realisierung des BA 2 als Experimentierfläche zur Verfügung stehen.

Durch die Unterteilung in Bauabschnitte kann die Planungs- und Bauzeit für den BA 1 deutlich verkürzt und somit der Betrieb der Alten Münze sukzessive aufgenommen werden. Der Betrieb von Haus 3 und Teile der Kellerflächen kann in Form einer Baustellen-Bespielung bereits vor der Fertigstellung des Gesamtstandortes starten, was den oben beschriebenen dynamischen Entwicklungen im Kunst- und Kulturbereich entgegenkommt. Es ist angedacht, die Räumlichkeiten des BA 1 künftigen Nutzenden in der Zeit des Baubetriebs des BA 2 zur Verfügung zu stellen. Hierdurch ist eine durchgängige Nutzung der Alten Münze im Sinne eines Transformationsprozesses möglich. Die Umsetzung soll im Rahmen der Entwicklung des Betriebskonzeptes erarbeitet und parallel dazu mit der Bauplanung abgestimmt werden (siehe auch 3.2). Eine sorgfältige Abstimmung zwischen der Bauplanung und der kulturfachlichen Projektentwicklung ist hierfür Voraussetzung.



Grafik: Vereinfachte Darstellung der Bau-, Planungs- und Nutzungsphasen

2.7. Prüfergebnis

Das Bedarfsprogramm für die Gesamtplanung (BA 1 und 2) wurde durch die SenKultEuropa am 19.07.2022 bei der zuständigen technischen Prüfinstanz bei der SenSBW eingereicht. Vorausgegangen war der sog. Pre-Check durch das BIM-Controlling⁹ vom 12.07.2022, im Zuge dessen eine erste Index-Anpassung des im Bedarfsprogramm vorgelegten Kostenrahmens vorgenommen wurde.

Die baufachliche Prüfung wurde am 09.11.2022 abgeschlossen.

Die Prüfung schließt wie folgt ab ¹⁰ :	BA 1	49.460.000 €
	BA 2	64.015.000 €
	Gesamtmaßnahme:	<u>113.475.000 €</u>

Die Differenz zu dem mit dem Bedarfsprogramm eingereichten Kostenrahmen beruht im Wesentlichen auf Baupreissteigerungen. Eine Indexsteigerung bis zur Fertigstellung der

⁹ Die BIM hat vor Einreichung des Bedarfsprogramm bei SenSBW eine Plausibilitätsprüfung durchgeführt (sog. Pre-Check).

¹⁰ Kostenstand III. Quartal 2022; gemäß Allgemeiner Anweisungen für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins (ABau) erfolgen die Kostenangaben in brutto; sie enthalten einen Aufschlag für Unvorhergesehenes.

Maßnahme ist hier nicht enthalten¹¹, gleichwohl ist eine Steigerung der Kosten aufgrund von Baupreissteigerungen¹² zu erwarten.

Laut Rahmenterminplan wird die Baufertigstellung des BA 1 für 2030 angestrebt:

- der Planungszeitraum beträgt demnach ca. 5,5 Jahre,
- die Bauzeit beträgt ca. 2,5 Jahre.

Für den BA 2 wurde aufgrund der noch zu klärenden Finanzierung dieser Teilmaßnahme ein Nullterminplan ohne festes Startdatum erstellt:

- der Planungszeitraum beträgt demnach ca. 7,5 Jahre,
- die Bauzeit beträgt knapp 3 Jahre.

Im Prüfbericht wird darauf hingewiesen, dass der Terminplan in der weiteren Leistungsphase zu aktualisieren ist.

Die baufachlichen Voraussetzungen für die Beauftragung der Leistungsstufe 1 (VPU) für den BA 1 sind gegeben. Die Freigabe erfolgt vorbehaltlich der Schließung der Finanzierungslücke gegenüber den in SIWA vorgesehenen Mitteln von 35 Mio. € und der Erfüllung von Auflagen aus der Prüfung (siehe auch 3.4).

Eine Genehmigung des BA 2 kann nach Klärung der Finanzierung erfolgen (siehe auch 3.3).

3. Anstehende inhaltliche und bauliche Planungsprozesse

3.1. Bauplanung und Projektsteuerung

Das Bedarfsprogramm für die Alte Münze wurde ohne konkrete Nutzende erstellt. Die politische Entscheidung „nutzernerneutral“ zu planen, stellt für den Bauplanungsprozess eine Herausforderung dar. Es ist unabdingbar, dass in den weiteren Planungsphasen kompetente Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner für nutzungsspezifische Fragen zur Verfügung stehen, um die speziellen Anforderungen der geplanten Kulturnutzungen zu formulieren. Dies auch dann, wenn die Prämisse der Nutzendenneutralität (noch) nicht aufgegeben werden soll. Für die Phase der Erstellung des Bedarfsprogramms wurden die Aufgaben der Nutzendenvertretung von der SenKultEuropa selbst wahrgenommen bzw. organisiert. Für eine erfolgreiche Durchführung der nächsten Planungsschritte ist eine professionell organisierte Nutzendenvertretung Voraussetzung (siehe hierzu 3.2).

Aktuell bereitet die BIM eine europaweite Ausschreibung und Vergabe der Planungsleistungen zur Erstellung der VPU¹³ für den BA 1 vor. Das nach Vergabeverordnung vorgeschriebene Verfahren wird voraussichtlich rund 10 Monate in Anspruch nehmen.

¹¹ Siehe hierzu § 24 LHO, Abs. 5

¹² Aktuell liegt der von SenSBW angegebene fiktive durchschnittliche Index für Hochbaumaßnahmen bei 8,1% pro Jahr.

¹³ Die VPU entspricht den Leistungsphasen 1 und 2 (Grundlagenermittlung und Vorentwurf) gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)

Aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens wird voraussichtlich ein externer Dienstleister die BIM bei der Projektsteuerung unterstützen. Die Vergabe dieser Leistungen soll mit Beginn der Leistungsphase 1 erfolgen.

Das vorliegende geprüfte Bedarfsprogramm bildet die Planungsgrundlage und Aufgabenstellung für alle weiteren Planungs- und Entwicklungsschritte für den Gesamtstandort.

3.2. Kulturfachliche Umsetzung

Die Entscheidung über die Form des Betreibermodells des künftigen Kunst- und Kulturstandortes Alte Münze wurde während der Erstellung des Bedarfsprogramms zurückgestellt. Der Zeitraum bis zur Beauftragung des nächsten Planungsschrittes soll zur kulturfachlichen Ausformulierung genutzt werden. Die Fragen bezüglich des zukünftigen Betriebes, der daran angegliederte Prozess „Beteiligung“ sowie die Rolle des Bundes im Rahmen des Vorhabens „Zentrum für Jazz und improvisierte Musik“ haben deshalb oberste Priorität in der aktuellen kulturfachlichen Entwicklung. Zusammen mit der Kulturraum Berlin gGmbH (KRB) wurde daher eine Projektstruktur entwickelt, die die KRB in die Rolle der Nutzendenvertretung im weiteren Planungsprozess bringt; die Besetzung dieser für die bauliche Entwicklung wichtigen „Stellvertreter-Funktion“ bedeutet ausdrücklich keine Vorentscheidung im Hinblick darauf, wer die Alte Münze in Zukunft tatsächlich nutzen oder betreiben wird. Für die weitere Entwicklung des Jazzentrums soll eine operative Ebene im Rahmen einer Taskforce von Bund und Land und unter Beteiligung der Jazzverbände und Berliner Jazzakteurinnen und -akteure installiert werden.

Die KRB soll als Projektleitung und organisatorische Partnerin der SenKultEuropa in erster Linie die Nutzendenperspektive und die Entwicklung von Betreibermodellen und Betriebskonzepten organisieren sowie im Zusammenhang damit die Kommunikation einschl. der Beteiligungsformate konzipieren und durchführen. Als gGmbH ist die KRB entsprechend den aktuellen Anforderungen im Planungsprozess schneller als die SenKultEuropa in der Lage, die für diese Aufgaben notwendigen Ressourcen aufzubauen und etwaige Vergabeverfahren zu organisieren.

Die hier beschriebene Rolle sieht somit die organisatorische Übernahme der kulturfachlichen Planung einer zukünftigen und auch interimistischen Nutzung während der Bauphase vor. Diese Gesamtplanung umfasst die Klärung aller Fragen des Betriebs des Kulturstandortes Alten Münze und den Transformationsprozess bis zur Fertigstellung. Als Projektleitung übernimmt die KRB damit die operative Verantwortung in der kulturfachlichen Gesamtplanung. Dies beinhaltet vor allem die nachfolgenden Aspekte.

3.2.1. Organisation der Entwicklung eines Betreibermodells

Unter Berücksichtigung der in der Charta festgeschriebenen Voraussetzung, die Alte Münze langfristig auch im Rahmen der Wirtschaftlichkeit gut aufzustellen, gilt es die beiden Säulen

- ein Betreibermodell für den Gesamtstandort Alte Münze bzw. für Teilbetrieb(e)

- ein Betriebskonzept oder -konzepte (inkl. ggf. Berücksichtigung AG Betrieb¹⁴)

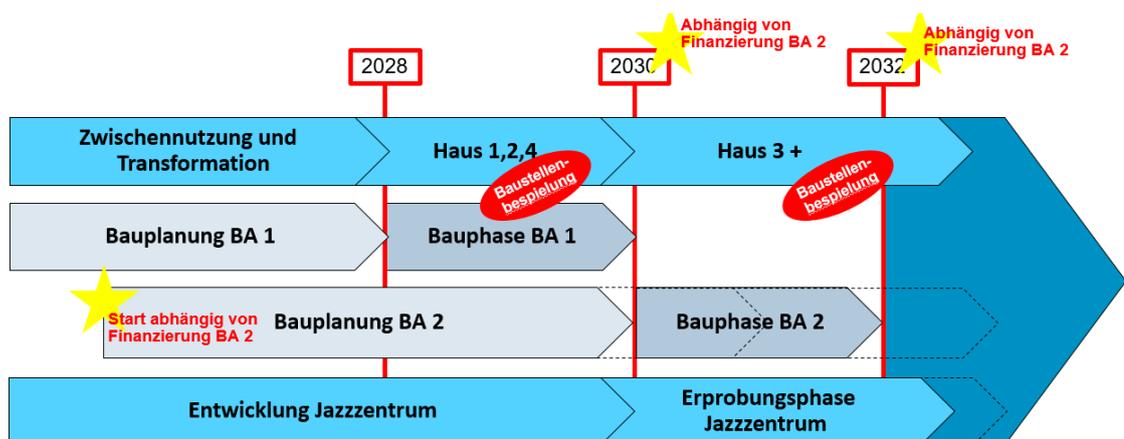
mit kulturverträglichen Mieten, Quersubventionsmodellen, Integration bestehender Förderungen etc. zu entwickeln, ohne das Gesamtkonzept der Alten Münze dabei in Frage zu stellen.

3.2.2. Organisation der Entwicklung der Entwicklung des Transformationsprozesses

Das Bedarfsprogramm sieht eine Aufteilung des Bauprozesses in zwei Bauabschnitte vor (siehe auch 2.6). Der BA 1 zielt auf Substanzsicherung und Instandsetzung und soll eine Weiternutzung und Neubespielung des Kulturstandorts während der gesamten Bauzeit gewährleisten, so dass die Alte Münze als integraler Bestandteil des Berliner Kulturkalenders durchgehend sichtbar bleibt. Darüber hinaus werden Nutzungsperspektiven in Form von Pilotprojekten und Experimenten bereits während der Planungsphase auslotbar sein, die Transformation in einen Interimsbetrieb bis zur Fertigstellung und Ausstattung der Gesamtanlage sukzessive und organisch vorangetrieben. Mit Abschluss des BA 1 ist sodann ein in seinem Bestand zu nutzender Kulturort mit Entwicklungspotenzial verfügbar, der der Verdrängung der freien Kulturszene entgegenwirkt, fürs Publikum erschlossen ist und öffentlichkeitswirksam agieren kann.

Der Transformationsprozess lässt sich im Rahmen eines übergreifenden Konzepts vom sukzessiven Aufbau hin zur Nutzung der gesamten Alten Münze in folgenden Abschnitten darstellen (siehe auch Grafik):

- Interimsnutzungen der gesamten Alten Münze (in Zusammenarbeit mit aktuellen Zwischennutzenden) - bis Baubeginn BA 1.
- Interimsnutzungen der Flächen des BA 2 (Haus 1, 2, 4) in Bauphase 1 (in Zusammenarbeit mit aktuellen Zwischennutzenden).
- Erprobungsphase und Pilotbetrieb nach Fertigstellung des BA 1 (Haus 3 + Teile der Kellerflächen) - Pilotnutzungen/ Erprobungsphase für künftige Nutzungen inkl. Jazz- und Musiknutzungen soweit möglich in Bauphase 2.



¹⁴ Im Beteiligungsverfahren wurde die AG Betrieb gegründet, die am 02.10.2019 mit Beteiligung des Senators Dr. Lederer tagte. Vereinbart wurde, dass die AG Betrieb nach Fertigstellung des Bedarfsprogramms ihre Arbeit fortsetzt.

Beabsichtigt ist, dass der von der KRB zu organisierende Transformationsprozess in Kooperation mit der in Belangen rund um die Alte Münze äußerst erfahrenen Spreewerkstätten GmbH erfolgt.

3.2.3. Beteiligungsformate im Rahmen der kulturfachlichen Projektleitung

Mit dem Beteiligungsverfahren wurde 2019 der AGH-Auftrag, im partizipativen Prozess ein Nutzungskonzept zu entwickeln, umgesetzt und abgeschlossen. Das Nutzungskonzept mündete in das nun vorliegende Bedarfsprogramm. Die im Beteiligungsverfahren verabschiedete Charta formuliert das Ziel, soweit wie möglich Entscheidungen im Rahmen des Projekts kooperativ zu entwickeln.

Unter strikter Berücksichtigung des im Bedarfsprogramm festgestellten Bedarfs organisiert die KRB die im Hinblick darauf neu zu konzipierende Beteiligung, was sich aus ihrer Rolle als Organisatorin der Nutzendenperspektive versteht.

Die KRB erarbeitet, ggfs. mit Beauftragung eines Dienstleisters, ein Kommunikations- und Beteiligungskonzept zur Ausgestaltung und Umsetzung der gemeinsam mit SenKultEuropa skizzierten Leitplanken. Dazu gehören u.a.:

- Informationsoffensive über verschiedene Formate, um Transparenz zu schaffen, die Bekanntheit zu steigern und (kulturelle) Netzwerke aufzubauen.
- Beteiligung von Fokusgruppen zur kooperativen Ausarbeitung von klar umrissenen Aufgabenstellungen.
- Vorbereitungen/Zuarbeit für regelmäßige Berichte an das AGH.

3.2.4. Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen der kulturfachlichen Projektleitung

Die laufende Öffentlichkeitsarbeit wird darüber hinaus ebenfalls Bestandteil der kulturfachlichen Projektleitung sein. Hier werden in Abstimmung mit SenKultEuropa der mediale Auftritt (Social Media, Website etc.), wie auch weitere öffentlichkeitswirksame Formate (Newsletter, Pressemeldungen) entwickelt.

3.3. Zentrum für Jazz und improvisierte Musik

Die Berliner Jazzszene ist international, von herausragender Qualität, arbeitet aber unter sehr prekären Bedingungen und hat dezentrale Strukturen (Jazzclubs), die kaum gefördert werden. Es fehlt ihr an einer zentralen Sichtbarkeit und entsprechend geförderten Infrastruktur. Die bestehenden Förderprogramme für den Jazz werden sukzessive weiterentwickelt, um dem Bedarf gerecht zu werden. Des Weiteren werden in Zusammenarbeit mit dem Bund vorbereitende Maßnahmen für eine Berliner Jazzinstitution mit Verortung in der Alten Münze getroffen.

Der BA 2 beinhaltet hauptsächlich die Herrichtung von Haus 4 und den Neubau, bzw. Anbau an das Haus 4 (Haus 5) und damit die Realisierung des Musikaufführungs- und Produktionsorts für ein Zentrum für Jazz und improvisierter Musik. Der Musikschwerpunkt in der Alten Münze wurde im Beteiligungsverfahren 2019 festgelegt. Der Ausschuss für kulturelle Angelegenheiten hat in seiner Sitzung am 20.01.2020 zustimmend zur Kenntnis genommen, dass SenKultEuropa die Nutzungsentscheidung für ein Jazzzentrum in der Alten Münze getroffen hat.

Der Aufbau einer solchen Institution in Berlin ist aussichtsreich und eine sinnvolle Ergänzung der Kulturszene lokal, national und international. Die entsprechenden Planungen und Abstimmungen für ein Finanzierungsmodell erfolgen in enger Zusammenarbeit mit der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM). Vorangegangenen Beschlüssen des Deutschen Bundestages entsprechend wird eine Kofinanzierung des Vorhabens durch Land Berlin und Bund angestrebt.

3.4. Ausblick

Im Planungsprozess wurde der erste Bauabschnitt so konzipiert, dass die Kostenschätzung für die Herstellung innerhalb der 35 Mio. € abschloss und somit die in SIWA veranschlagten Mittel auskömmlich waren. Im Planungsverlauf wurde noch vor Einreichung zur Prüfung durch SenSBW eine Erhöhung der Summe erforderlich. Zurückzuführen ist dies auf die Anpassung der Planung an die veränderten Vorgaben des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes und Aufschläge gemäß Indexsteigerung (siehe auch 2.7).

Eine Veränderung oder weitere Unterteilung des BA 1 wurde als weder bau- noch kulturfachlich sinnvoll erachtet. Daher wurde durch die SenKultEuropa mit Schreiben vom 31.10.2022 eine Sonderzuführung zum Sondervermögen Infrastruktur der wachsenden Stadt (SIWA) von insgesamt Mitteln i.H.v. 10.831.208 € zur Ergänzung der Maßnahme Sanierung und Herrichtung der Alten Münze beantragt. Der Hauptausschuss stimmte in der Sitzung am 23.11.2022¹⁵ (rote Nr. 0635) dem Schreiben wie beantragt zu. Damit stehen im SIWA aktuell Mittel i.H.v. 45.831.208 € zur Verfügung.

Mit dem seit dem 09.11.2022 vorliegenden Prüfergebnis besteht weiterhin eine Finanzierungslücke für den BA 1 von insgesamt rd. 4 Mio. €. Vorbehaltlich einer Aufstockung der SIWA-Verstärkungsreserve aus dem Haushaltsüberschuss 2022 (vgl. § 15 Abs. 2 Haushaltsgesetz 2022/2023) könnte dieser Fehlbetrag zu Lasten der erhöhten

¹⁵ Siehe auch Beschlussprotokoll H19-028-BP und Wortprotokoll H19-028-WP.

Verstärkungsreserve finanziert werden. Die SenKultEuropa geht davon aus, dass nachfolgend die für die Leistungsstufe 1 für den BA 1 erforderliche Vergabe von Planungsleistungen zeitnah erfolgen kann.

Die Finanzierung des BA 2 ist aktuell ungesichert. Aufgrund der oben ausführlich beschriebenen Bedarfslage, der einzigartigen Möglichkeit in der Alten Münze eine Institution für Jazz und improvisierter Musik unter Bundesbeteiligung ins Leben zu rufen und ihr einen Ort in der Berliner Mitte zu geben, sowie der notwendigen Beseitigung der Schadensbilder zum Erhalt wertvoller Bausubstanz wird sich die SenKultEuropa zusammen mit ihren strategischen Partnern für die ganzheitliche Umsetzung der vorliegenden Bedarfsplanung einsetzen.

Berlin, den 28.02.2023

Der Senat von Berlin

Franziska Giffey
Regierende Bürgermeisterin

Dr. Klaus Lederer
Senator für Kultur und Europa

Prüfvermerk

zum Bedarfsprogramm - BP

Bedarfsträger: Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa)
Objekt: Alte Münze
Baumaßnahme: Zuschuss an die BIM zur Sanierung und Herrichtung der Alten Münze
Zuschüsse für private Unternehmen für Investitionen

Standort: Molkenmarkt 2 und Am Krögel 2, 10179 Berlin

Kapitel / Titel: 9810/ 83038 und 0810/ 89201

Anlagen:

- Stellungnahme der SenKultEuropa II B Lü vom 22.06.2022
- Emails SenKultEuropa II B vom 17.10.2022 und II B Lü vom 28.10.2022
- Prüfvermerk der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) VI MI 37 vom 03.11.2022

Inhalt

1. Allgemeines zum Projekt
2. Gegenstand der Prüfung
3. Grundlagen der Prüfung
4. Ergebnis der Prüfung
5. Erläuterungen zur Prüfung
6. Auflagen für die weitere Bearbeitung
7. Hinweise

1. Allgemeines zum Projekt

1.1 Kurzdarstellung der Baumaßnahme

Nördlich der Fischerinsel in der historischen Mitte Berlins liegt das 8.492 m² große Areal der Alten Münze zwischen Rolandufer, Mühlendamm, Molkenmarkt und der Straße Am Krögel. Sie wurde zwischen 1935 und 1942 errichtet und bis 2006 als Münzprägestätte genutzt. Seit dem Umzug der Münzprägestätte in die Ollenhauerstraße in Berlin Reinickendorf im Jahr 2006 dient der Gebäudekomplex überwiegend kulturellen sowie gemischt gewerblichen Zwecken. Alle aktuellen Nutzer/ -innen haben mit der Berliner Immobilien Management GmbH (BIM GmbH) jährlich kündbare Gewerbemietverträge, welche als Zwischennutzung fortgesetzt werden können, sofern dies mit der nun geplanten Herrichtung vereinbar ist.

Das gesamte Ensemble besteht aus dem Palais Schwerin sowie zwei ehemaligen Wohngebäuden – Haus 1 (Molkenmarkt) und Direktorenhaus Haus 2 (Rolandufer) –, dem Werksgebäude Haus 3 (Rolandufer) und dem Produktionsgebäude Haus 4 (Am Krögel). Die Gebäude verfügen über einen gemeinsamen Innenhof und einen alle Teile verbindenden Hofkeller. Die Häuser 1 bis 4, der Innenhof und der Hofkeller liegen im Landesvermögen des Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA). Das Palais Schwerin befindet sich zwischen Haus 1 und Haus 3 am Mühlendamm und liegt im Bundesvermögen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA). Es wird derzeit u.a. als Bürogebäude durch die BlmA genutzt. Der gesamte Gebäudekomplex wurde im Stil des Neoklassizismus erbaut. Angrenzend an Haus 1 auf nördlicher Grundstücksseite befindet sich ein nach der Wiedervereinigung errichteter Neubau, welcher durch die Berliner Wasserbetriebe (BWB) als Bürogebäude genutzt wird. Die Nachbarbebauung zur Straße Am Krögel sowie der angrenzende Neubau an der Judenstraße werden ebenfalls als Büro- und Wohngebäude bzw. Büro- und Geschäftsgebäude durch die BWB genutzt. Das Palais Schwerin und die Gebäude der BWB sind nicht Bestandteil der Maßnahme.

Im Zuge des Beschlusses des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 17.05.2018 (Drs. 18/ 0869) wurde der SenKultEuropa zugewiesen, die Alte Münze zu einem Kultur- und Kreativstandort zu entwickeln. Durch eine abgestimmte Betriebs- und Organisationsstruktur sowie einer übergeordneten Steuerung durch das Land Berlin soll die Kulturnutzung dauerhaft, nachhaltig und bedarfsgerecht gesichert werden. Teil der Maßnahme sind neben der Sanierung, der Grundherrichtung und dem Umbau der Häuser 1 bis 4, dem Innenhof und dem Hofkeller ebenso zwei Neubauten. Östlich anbindend an Haus 4 zur Straße Am Krögel soll ein kompakter Baukörper, Haus 5, entstehen. Derzeit befinden sich hier noch bauliche Anlagen zu Haus 4 und der Münzgarten. Westlich angrenzend an Haus 4 ist ein neues Eingangsgebäude, Tresorbruch genannt, zum Hofkeller geplant.

Eine Besonderheit dieser Maßnahme liegt darin, dass die zukünftigen Nutzer/ -innen nicht konkret feststehen. In einem partizipativen Verfahren wurde 2019 zunächst ein grundsätzliches Nutzungskonzept erarbeitet. Dieses wurde mit den räumlichen Gegebenheiten der Alten Münze in Bezug gesetzt und um die darin enthaltenen identifizierten „Raumtalente“ fortgeschrieben. Die

Ausarbeitung eines Raum- und Funktionsprogramms erfolgte durch die Einbindung ehrenamtlicher Akteur/- innen, sog. Pat/ -innen, mit entsprechender Expertise. Geplant ist zukünftig ein Musikschwerpunkt. Das Herzstück bildet dabei das Zentrum für Jazz und improvisierte Musik (Arbeitstitel „House of Jazz“). Weitere angedachte Nutzungen sind ein Theater, Konzert- und Musikräume, Gastronomie sowie auch Arbeitsräume in Form von Tonstudios und Proberäumen. Darüber hinaus sind ebenfalls Flächen für die Büronutzung, für Ausstellungen und Flächen zur flexiblen Vermietung angedacht. Siehe auch Punkt 5.2.

Aufgrund fortschreitender Kenntnisse über den Gebäudebestand, der Verlagerung des Nutzungsschwerpunktes seit der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2017, den erhöhten baulichen Anforderungen aufgrund der geplanten Nutzungen sowie den deutlichen Preissteigerungen seit Beschluss dieser Maßnahme wurde ersichtlich, dass der ursprünglich angesetzte Kostenrahmen bei Weitem nicht ausreicht. Seitens des Bedarfsträgers folgte daher, in Zusammenarbeit mit der BIM GmbH, die Entscheidung, die Realisierung der Maßnahme in zwei Bauabschnitten (1. und 2. BA) durchzuführen. Der 1. BA soll die Grundinstandsetzung und Herrichtung der Hofunterkellerung und des Haus 3, den Rückbau der alten und den Aufbau der neuen haustechnischen Infrastruktur der gesamten Liegenschaft, die Sanierung der Hofkellerdecke sowie die Errichtung des Tresorbruchs umfassen. In den 2. BA fallen allen übrigen Maßnahmen, folglich Haus 1, 2, 4 und 5 und die baukonstruktiven Einbauten in den gesamten Außenanlagen.

Baufachlich geprüft wird zum Bedarfsprogramm (BP) die Gesamtmaßnahme, um die Schlüssigkeit des Planungs- und Kostenrahmens zu erkennen.

1.2 Bisheriges Verfahren

Für die Baumaßnahme sind unter Kapitel/ Titel 9810/ 83038 insgesamt 35 Mio. € im Haushaltsplan des Sondervermögens Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA) als Zuschuss an die BIM GmbH zur Sanierung und Herrichtung der Alten Münze etatisiert. Mit Einreichung des BP zur Prüfung i.H.v. ca. 45,8 Mio. € lt. LHO Controlling der BIM GmbH war die Finanzierung des 1. BA nicht sichergestellt. Gemäß Hauptausschussvorlage der SenKultEuropa vom 31.10.2022, rote Nummer 0635 sollen dem o.g. SIWA Titel weitere Mittel in Höhe von 10.831.208 € zugeführt werden. Diese Mittel stammen aus dem Innovationsförderfonds für das Ergänzungsprogramm zur Herrichtung von Kulturimmobilien, 6 Mio. €, und neu eingerichtetem Kapitel/ Titel 0810/ 88401, 4.831.208 €. Zum Ausgleich sollen Mittel in gleicher Höhe im Kapitel/ Titel 0810/ 89201 gesperrt werden.

Aufgrund der grundsätzlichen Finanzierungsproblematik hält die SenKultEuropa an der bisherigen Aufteilung der Bauabschnitte fest, siehe auch Punkt 5.5 Schnittstellen.

Für den 2. BA sind zwar Finanzierungsmöglichkeiten eruiert worden. Darunter auch eine in Aussicht gestellte Kofinanzierung über BKM-Mittel des Bundes für Ausbau und Ausstattung des Zentrums für Jazz und improvisierte Musik. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Finanzierung der Gesamtmaßnahme nicht gegeben.

2. Gegenstand der Prüfung

Gegenstand der Prüfung ist das von der SenKultEuropa am 22.06.2022 bestätigte Bedarfsprogramm, eingegangen bei SenSBW VI MH am 19.07.2022, bestehend aus 4 Ausfertigungen à 2 Ordner.

Am 04.08., 25.08., 31.08., 20.10., 26.10. und 28.10.22 wurden nachstehend aufgeführte Unterlagen nachgereicht:

- Projektbeteiligtenliste (Stand 19.07.2022)
- Begutachtung Kellerdecken und Hofkellerdecken zur Gewährleistung der Standsicherheit und Befahrbarkeit (Stand 02.08.2016)
- Begutachtung der Wasserbelastung in den Untergeschossen (Stand 20.08.2016)
- Begutachtung zur Schadensfeststellung der Hofkellerdecke (Stand 13.11.2018)
- Gutachten zur Bindemitteluntersuchung der Hofkellerdecke (Stand 18.10.2018)
- Aussagen bezüglich ausstehendem Holzschutzgutachtens und Dacheindeckung mit PV Modulen (Email vom 01.08.2022)
- Gutachten zur Schadstoffuntersuchung der Bestandsgebäude (Stand 27.10.2006)
- Bericht zur orientierenden Untersuchung auf schadstoffhaltige Bauteile im Feststoff (Stand 12.05.2016)
- Email und Anlagen vom 25.08.20022 zur Vorabstimmung Denkmalschutz
- Abfrage Leitungsverwaltung am 31.08.2022
- Vermerk BIM GmbH vom 12.10. am 20.10.2022 (Schadstoffthematik)
- Vermerk BIM GmbH vom 14.10.2022 am 26.10.2022 (Baugrunduntersuchung/ Bodenarchäologie Ostseite Haus 4)
- Vermerk BIM GmbH vom 23.10. 2022 am 26.10.2022 (Gründungsempfehlung)
- Email SenKultEuropa II B Lü vom 28.10.22 (Ausstattungskosten)

Die Unterlagen sind vollständig prüfbar im Sinne der Ergänzenden AV zu den AV § 24 LHO ab dem 28.10.2022.

3. Grundlagen der Prüfung

Auf der Grundlage der Ergänzenden AV zu den AV § 24 LHO wurden die Zweckmäßigkeit in funktionaler, technischer, ökologischer und wirtschaftlicher Hinsicht sowie die Schlüssigkeit des Planungsrahmens insbesondere hinsichtlich der Angemessenheit der Kosten geprüft. Dabei wurden städtebauliche, planungsrechtliche und grundstücksbezogene Aspekte mitberücksichtigt.

Weitere Grundlagen:

- die Hinweise aus der Stellungnahme der Fachverwaltung SenKultEuropa vom 22.06.2022
- die Ergebnisse der Abstimmungsgespräche mit dem Bedarfsträger/ Nutzer (PBA)
- die Einpassungsplanung vom 22.12.2021
- Pre-Check LHO Controlling der BIM GmbH vom 12.07.2022

4. Ergebnis der Prüfung

Kosten des eingereichten Bedarfsprogramms:

1. Bauabschnitt	41.384.900 €
2. Bauabschnitt	55.528.043 €
Gesamtmaßnahme	96.912.942 €

Kostenstand vom II. Q. 2021

Gesamtmaßnahme lt. LHO Controlling BIM GmbH

1. Bauabschnitt	45.831.208 €
2. Bauabschnitt	61.477.412 €
Gesamtmaßnahme	107.308.620 €

Kostenstand vom I. Q. 2022

Kosten des geprüften Bedarfsprogramms:

1. Bauabschnitt	49.460.000 €
2. Bauabschnitt	64.015.000 €
Gesamtmaßnahme	113.475.000 €

Kostenstand vom III. Q. 2022

Die Prüfung der Kosten erfolgte gemäß geltendem Haushaltsprinzip in Brutto.

Eine Indexsteigerung bis zur Fertigstellung der Maßnahme ist voraussichtlich zu erwarten. Eine Summe hierfür ist nicht im geprüften Kostenrahmen eingestellt worden. Hierzu wird auf die LHO § 24, Abs. 5 verwiesen.

In dem geprüften Kostenrahmen sind die Mittel für Unvorhergesehenes (UV) und zur Rundung gemäß ABau enthalten.

Die baufachlichen Voraussetzungen zur Beauftragung der Leistungsstufe 1 gemäß Vertragsmuster ABau (bzw. der Leistungsphasen 1 und 2 gemäß HOAI) sind für den 1.BA gegeben, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Hauptausschuss zur Finanzierung des Fehlbedarfs zum eingereichten BP, der Sicherstellung der finanziellen Mittel aus dem vorliegenden Prüfergebnis und die Auflagen der Prüfung erfüllt sind.

Mit der Prüfung ist keine Finanzierungszusage verbunden.

Für den 2. BA sind diese Voraussetzungen wegen der insgesamt ausstehenden Finanzierung grundsätzlich nicht gegeben.

5. Erläuterungen zur Prüfung

5.1 Ergebnis der Flächenprüfung

In Zusammenarbeit von Bedarfsträger, dem Planungsbüro SSP Rüthnick Architekten und den sogenannten Pat/- innen wurden Funktionsbereiche generiert. Die damit einhergehenden Anforderungsprofile an Raumbedarfen sowie die grundsätzlichen Anforderungen des Nutzungskonzeptes aus dem Beteiligungsverfahren in 2019 wurden schließlich mit der Einpassungsplanung eingearbeitet. Siehe auch Punkt 1.1 Kurzdarstellung der Baumaßnahme. Auf dieser Grundlage geht die Prüfung davon aus, dass die Ist-Flächen das Soll an Flächen darstellen. Ergänzend wurden 2021 seitens des Fachplanungsbüros Arup die Ergebnisse für eine strategische Planung in einem Anforderungskatalog zusammengefasst. Die darin enthaltenen Hinweise sollen eine Grundlage zur vertieften Planung bilden.

Die Prüfung weist darauf hin, dass in den eingereichten Flächen beim House of Jazz Abweichungen zwischen der Stellungnahme SenKultEuropa und der Raum- und Ausstattungsliste vorlagen. Dies scheint in den fehlenden Flächen der Tonstudios in der Stellungnahme begründet und konnte durch die Prüfung geklärt werden. Mit den Vorplanungsunterlagen (VPU) sind sämtliche Dokumente und die darin enthaltenen Flächenangaben in Übereinstimmung zu bringen. Des Weiteren wurde der Veranstaltungsraum H4.1UG_007 des Tresorbuchs aus dem 2. BA in der Raum- und Ausstattungsliste des 1. BA geführt und durch die Prüfung korrigiert. Im Folgenden werden die geplanten Funktionsbereiche gelistet.

Flächen nach Funktionsbereich:

Flächen in m ² Kubus in m ³	1.BA BP eingereicht*	1.BA BP geprüft**	2.BA BP eingereicht*	2.BA BP geprüft**	Gesamt BP eingereicht*	Gesamt BP geprüft**
Arbeitsraum- programm**	179	179	1.171	1.171	1.350	1.350
davon NUF	179	179	934	910	1.113	1.089
Ausstellung**	480	480	227	227	707	707
davon NUF	439	439	191	191	630	630
Club/ Event**	700	700	1.856	1.856	2.556	2.556
davon NUF	485	466	1.674	1.674	2.159	2.140
Vermietung**	710	710	230	230	940	940
davon NUF	676	676	208	208	884	884
Gastronomie**	773	773	0	0	773	773
davon NUF	678	678	0	0	678	678
Gemeinschaft**	1.957	1.742	1.618	1.831	3.575	3.573
davon NUF	633	418	673	888	1.306	1.306

House of Jazz**	0	0	3.540*/ 3.712**	3.712	3.540*/ 3.712**	3.712
davon NUF	0	0	3.116	2.976	3.116	2.976
Theater**	1.224	1.224	0	0	1.220	1.224
davon NUF	1.164	1.054	0	0	1.164	1.054

*auf Grundlage Stellungnahme SenKultEuropa

**auf Grundlage Raum- und Ausstattungsliste

Ergebnis der Flächenprüfung:

Flächen in m ² Kubus in m ³	1.BA BP eingereicht*	1.BA BP geprüft**	2.BA BP eingereicht*	2.BA BP geprüft**	Gesamt BP eingereicht*	Gesamt BP geprüft**
NUF 1	718	780	594	506	1.311	1.286
NUF 2	322	338	1.362	1.244	1.684	1.582
NUF 3	55	55	164	150	219	205
NUF 4	361	265	1.080	635	1.441	900
NUF 5	2.405	2.018	3.295	3.542	5.700	5.560
NUF 6	0	0	0	0	0	0
NUF 7	429	490	650	1.179	1.079	1.669
NUF 1 - 7	4.290	3.947	7.145	7.256	11.434	11.203
TF	1.121	1.121	314	314	1.436	1.435
VF	1.827	1.955	2.077	2.155	3.904	4.110
NGF	7.238	7.023	9.536	9.725	16.774	16.749
BGF-R***	9.559	9.537	12.337	12.317	21.896	21.854
BRI***	44.783	44.783	54.662	54.662	99.445	99.445

*auf Grundlage III 1324.H F

**auf Grundlage Raum- und Ausstattungsliste

***BGF und BRI geprüft wie eingereicht

Nutzungsprofil NUF in Prozent:

NUF in %	1.BA BP eingereicht*	1.BA BP geprüft**	2.BA BP eingereicht*	2.BA BP geprüft**	Gesamt BP eingereicht*	Gesamt BP geprüft**
NUF 1	17	20	8	7	11	11
NUF 2	8	9	19	17	15	14
NUF 3	1	1	2	2	2	2
NUF 4	8	7	15	9	13	8
NUF 5	56	51	46	49	50	50

NUF 6	0	0	0	0	0	0
NUF 7	10	12	9	16	9	15
NRF	100	100	100	100	100	100
NUF/ NRF	59	56	75	75	68	67
TF/ NRF	15	16	3	3	9	9
VF/ NRF	25	28	22	22	23	25

Flächenverhältnisse:

	1.BA BP eingereicht*	1.BA BP geprüft**	2.BA BP eingereicht*	2.BA BP geprüft**	Gesamt BP eingereicht*	Gesamt BP geprüft**
BGF/ NUF	2,23	2,42	1,73	1,70	1,91	1,95
BRI / NUF	10,44	11,35	7,65	7,53	8,70	8,88
BRI / BGF	4,68	4,70	4,43	4,44	4,54	4,55

*auf Grundlage III 1324.H F

**auf Grundlage Raum- und Ausstattungsliste

Der geplanten Maßnahme liegt die besondere Herausforderung zu Grunde, einen Kultur- und Kreativstandort mit vielfältiger Nutzung und entsprechenden Anforderungen innerhalb einer Bestandssituation mit zum Teil erheblichen baulichen Zwängen zu entwickeln. Grundsätzlich wird die Bauaufgabe im vorliegenden Raum- und Funktionsprogramm unter den gegebenen Einschränkungen in geeigneter Weise umgesetzt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Teilung von Funktionsbereichen in einen 1. und 2. BA, maßgeblich die Bereiche Ausstellung und Club/ Event im Hofkellerbereich sowie Haus 4/ 5, ungünstig ist, siehe auch Punkt 5.5 Schnittstellen. Während der Funktionsbereich Club/ Event den jeweiligen Bauabschnitten zugeordnet autark funktionieren kann, wird die letztendliche Nutzungsaufnahme des Ausstellungsbereichs erst zum 2. BA ermöglicht. Dies hängt unter anderem mit der Herstellung notwendiger Rettungswege und Bereitstellung von entsprechenden Sanitärflächen erst im 2. BA zusammen. Die Nutzung der Ausstellungsflächen bleibt also de facto trotz teilweiser Grundherrichtung im 1. BA aus. Kritisch ist diesbezüglich auch die Verortung des Workshop Raumes der Ausstellung in Haus 3. Dieser erscheint grundsätzlich ohne Kontext eingebunden und mit langen Wegen zum eigentlichen Ausstellungsbereich, ist jedoch aufgrund notwendiger Belichtung und Belüftung nicht im 1. Untergeschoss (UG) umsetzbar. Dem BP ist nicht zu entnehmen, ob und inwiefern diese Fläche nach Fertigstellung des 1. BA ggf. temporär einer anderweitigen Nutzung zugeführt wird.

Kritischer Betrachtung unterliegen derzeit auch die Flächen des Arbeitsraumprogrammes (ARP) in Haus 4/ 5. Unter der Prämisse einer interdisziplinären und offenen Funktionskonzeption der Gesamtmaßnahme ist die Anordnung der ARP-Räume als Musikarbeitsräume an dieser Stelle nachvollziehbar. Aufgrund einer ausstehenden Betriebs- und Organisationsstruktur sowie unbekannter

Nutzer/ -innen ist mit den VPU jedoch die ggf. notwendige autarke Zugänglichkeit zu diesen Bereichen zu prüfen. In der Stellungnahme der SenKultEuropa wird darauf hingewiesen, dass sich die geplanten Funktionsbereiche vielerorts Flächen wie Sanitär, Parkplätze, Anlieferung oder Werkstätten teilen. Die Prüfung weist darauf hin, dass mit den VPU ausreichend sanitäre Einrichtungen, Stellplätze, Anlieferungsflächen sowohl autark für den jeweiligen Nutzungsbereich als auch für die Gesamtmaßnahme nachzuweisen sind. Dies gilt ebenso für die Anzahl der Teeküchen. Für weitere Hinweise wird auf Punkt 5.2 verwiesen.

Bewertung der Flächendaten:

Der Anteil Verkehrsfläche (VF) ist mit 25% relativ hoch. Dies ist grundlegend auf die Bestandsituation zurück zu führen. Der größte Teil der VF ist dabei dem Funktionsbereich Gemeinschaftsflächen zugeordnet. Dies ist auf den Umstand zurückzuführen, dass diese VF formal dem Gemeinschaftsbereich zugerechnet werden, im Grunde aber ebenfalls durch die anderen Funktionsbereiche zu einem nicht unerheblichen Teil genutzt werden. Mit den VPU ist eine konkrete Differenzierung zwischen Gemeinschaftsflächen als solche und allgemeinen VF anzustreben. Die Grundherrichtung, Dimensionierung und Ausstattung der Technikflächen (TF) soll im Grunde als Zentralversorgung der gesamten Liegenschaft dienen. Unter einer gesicherten Finanzierung beider Bauabschnitte wäre dies aufgrund effizienter Flächenausnutzung und damit verbundenen Kostenoptimierungen die wirtschaftlichere Lösung. Eine autarke Planung für den jeweiligen BA könnte ggf. zu einem Mehrbedarf an Flächen und damit verbundenen erhöhten Kosten führen.

Mit der Prüfung kam es zu Verschiebungen in der Flächenzuordnung der Foyers. Das Foyer von Club/ Event im 1. UG wurde von NUF 5 in NUF 1 verschoben. Es ist derzeit davon auszugehen, dass das Foyer als Aufenthaltsfläche durch Clubbesucher genutzt wird, jedoch ohne konkrete programmatische Bespielung. Laut Einpassungsplanung ist hier teilweise keine ausreichende Raumhöhe gegeben (ca. 1,66 m). Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, ob die angegebenen Quadratmeter diese nicht nutzbare Fläche berücksichtigen. Das Foyer des Tresorbruchs wurde ebenfalls von NUF 5 in NUF 1 verschoben. Aufgrund einer ausstehenden definitiven Betriebsstruktur ist nicht gegeben, dass diese Fläche tatsächlich fortwährend programmatisch bespielt wird. Die Prüfung geht daher zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass dieses Foyer überwiegend zum temporären Aufenthalt bei Nutzung des Veranstaltungsraumes des Tresorbruchs oder von Club/ Event genutzt wird. Die Foyers des Theaters und des House of Jazz wurden von der NUF 1 in die VF geschoben. Es ist davon auszugehen, dass diese tatsächlich als Verteiler vor beginnenden Veranstaltungen fungieren und somit keinen eigentlichen Aufenthaltsraum darstellen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Foyers, sofern sie Rettungswege darstellen, der VF zuzuordnen sind.

Durch die Prüfung kam es zu weiteren Verschiebungen in der Zuordnung der Flächen. Dies betrifft z.B. die Ruhebereiche in Club/ Event. Diese sind als Aufenthaltsräume der NUF 1 zuzuordnen.

Weitere Details zu den Verschiebungen können dem geprüften Raum- und Ausstattungsprogramm direkt entnommen werden.

Das BP weist Reserveflächen in den Dachgeschossen von Haus 1, 2 und 3 aus. Aufgrund eines derzeit nicht geplanten Ausbaus, wurden diese in die NUF 7 verschoben.

Mit den VPU und damit einhergehender vertiefter Planung sind voraussichtlich Verschiebungen in den Flächen zu erwarten.

Das Verhältnis BRI zu NUF ist vergleichsweise ungünstig. Dies ist jedoch der Bestandsituation geschuldet. Zudem werden Teile der Hofunterkellerung aufgrund starker Schädigung verfüllt, was sich nachteilig auf das Verhältnis auswirkt. Aus fachlicher Sicht ist dies jedoch eine Notwendigkeit und das formal ermittelte Verhältnis daher nicht vollumfänglich repräsentativ gegenüber der geplanten Nutzungsfläche.

Abschließend weist die Prüfung darauf hin, dass die Formblätter III 1313.H F im Falle der Beibehaltung zweier Bauanschnitt auch für den Hofkellerbereich und die Außenanlagen gesondert nach Bauabschnitten aufzustellen sind.

5.2 Raumprogramm/ Einpassungsplanung/ Aufteilung in Bauabschnitte

Auf Grundlage des in Punkt 1.1 genannten Nutzungskonzept und der sogenannten Raumtalente wurde die Einpassungsplanung erarbeitet. Im Folgenden werden die Funktionsbereiche mit ihren geplanten Nutzungen und deren Verortung innerhalb der Liegenschaft sowie deren Zuordnung zum 1. und 2. BA dargestellt.

Bauteil	Geschoss	Funktionsbereich	Nutzung	BA
Haus 1	1. UG EG 1.-2. OG 3. OG	Technik, Ausstellung Gemeinschaftsflächen Flächen zur Vermietung Reserveflächen	Sanitär Ausstellung Shop, Hausmeister Büros	2
Haus 2	1. UG EG EG-2. OG 3. OG	Gemeinschaftsflächen Gemeinschaftsflächen Arbeitsräume Reserveflächen	Werkstatträume Co-Working mit Kindern, Arbeitsraumprogramm (ARP)	2
Haus 3	1. UG EG 1.UG-1. OG 1. OG 1. OG 2. OG 2. OG 2. OG 3. OG	Club-/ Eventflächen Sondernutzung Theater Arbeitsräume Gemeinschaftsflächen Flächen zur Vermietung Ausstellung Technikflächen Technikflächen	Veranstaltungsräume Gastronomie Präsentation ARP Küche, Bibliothek, etc. Veranstaltungsräume Work-Shop-Raum RLT Theater und Veranstaltung RLT	1
Haus 4/5	1. + 2. UG 1. UG	Club-/ Eventflächen Ausstellung	Veranstaltung, Club Ausstellungsflächen	2

	1. UG EG EG-3. OG 1. + 2. OG	Gemeinschaftsflächen Gemeinschaftsflächen Jazz-Zentrum Arbeitsräume	Veranstaltungsräume Open Space, Pforte ARP, Musikproberäume	
Hofkeller	1. UG	Ausstellung Gemeinschaftsflächen Club-/ Eventflächen Technikflächen	Ausstellungsflächen Tresorbruch, Foyer Veranstaltung, Sanitär	1
Fläche unter Am Krögel		Verfüllung/ Stilllegung		1
Außen- anlage		Gemeinschaftsfläche Sondernutzung	Freifläche/ Aufenthalt Außenbereich Gastronomie	1/2

Erschließung:

Der Innenhof ist über den Durchgang des nördlich am Molkenmarkt gelegenen Haus 1 und der Straße Am Krögel zugänglich. Gegenwärtig wird Haus 1 straßenseitig über die Durchfahrt vom Molkenmarkt und die Häuser 2, 3 und 4 hofseitig erschlossen. Der Neubau Haus 5 soll ebenfalls hofseitig erschlossen werden. Haus 3 soll straßenseitige Zugänge vom Rolandufer erhalten.

Hofkeller, 1. und 2. UG, 1. und 2. BA:

Das großflächige Areal des 1. UG soll mehrere Funktionsbereiche aufnehmen.

Der Funktionsbereich Ausstellung liegt mit 536 m² NUF im nördlichen Bereich des Hofkellers, Grundherrichtung 1. BA und nutzerspezifischer Ausbau 2. BA, in Teilen unter Haus 2, zugehörige Sanitärflächen 2. BA, und Haus 4, 2. BA. Westlich gelegen sind der Großteil der Technikflächen, 1. BA, mit ca. 1.081 m² verortet. Diese sollen als zentrale Einrichtung zukünftig die gesamte Liegenschaft versorgen. Die Club- und Eventflächen mit 920 m² NUF im 1. UG befinden sich unterhalb der Häuser 4 und 5, 2. BA, sowie in Teilen im südwestlichen Bereich des Hofkellers und im westlichen Bereich von Haus 3, 1. BA. Der Bereich des 1. BA soll grundsätzlich autark funktionieren können. Club/ Event werden im 2. BA im 2. UG unterhalb der Häuser 4 und 5 und in Teilen des Hofkellers mit 1.220 m² NUF weitergeführt. Insgesamt sollen Kapazitäten für 500 bis 1.500 Personen ermöglicht werden. Zwischen Ausstellungsflächen, Club- und Eventflächen und Technikflächen im 1. UG liegt als zentrale Erschließung der neue Tresorbruch des 1. BA. Diesem zugehörig sind ein angrenzendes Foyer im Hofkeller, 1. BA, sowie ein Veranstaltungsraum unterhalb des Haus 4, 2. BA. Der Hofkellerbereich zwischen Haus 3 und Haus 4 ist laut historischem Plan verfüllt. Im Hofkellerbereich vor dem östlichen Flügel des Haus 3 sind Lagerflächen des Funktionsbereichs Theaters sowie eine Kältezentrale verortet, 1. BA. Teile des Hofkellers sollen an dieser Stelle wie auch im gesamten Bereich vor Haus 2 aufgrund starker Schädigungen im 1. BA verfüllt werden.

Haus 1, 2. BA:

Das 1. UG hält neben den Sanitärflächen des Ausstellungsbereichs auch Lager- und Verkehrsflächen bereit. Im Erdgeschoss (EG) sind Gemeinschaftsflächen, ein Shop und ein Hausmeisterraum, geplant.

Das 1. und 2. Obergeschoss (OG) soll Büroflächen zur Vermietung anbieten. Für beide Geschosse ist jeweils eine Teeküche sowie Sanitärräume vorgesehen. Das 3. OG bzw. der Dachstuhl wird vorerst nicht ausgebaut und bietet ggf. Reserveflächen.

Haus 2, 2. BA:

Im 1. UG des südlich am Rolandufer gelegenen Haus 2 sind Gemeinschaftsflächen mit Werkstätten, Sanitäreinrichtungen und Lagerflächen geplant. Aufgrund eingeschränkter Belichtung und Belüftung können die Arbeitsräume nur temporär genutzt werden. Das EG ist ebenfalls dem Funktionsbereich Gemeinschaftsflächen in Form von „Co-Working mit Kids“ zugeordnet. Im EG, 1. und 2. OG sollen Flächen für das ARP mit Ateliers und Produktionsräumen angeboten werden. Vom EG bis zum 1. OG ist in jedem Geschoss eine Teeküche angedacht. Das 3. OG bzw. der Dachstuhl soll auch hier als Reservefläche vorerst nicht ausgebaut werden. Haus 2 soll über einen neu eingebrachten Aufzug barrierefrei erschlossen werden können.

Haus 3, 1.BA:

Mittig des südlich am Rolandufer gelegenen Haus 3 liegt der Erschließungskern. Im 1. UG befinden sich hier ebenfalls die Sanitäreinrichtungen für den Funktionsbereich Theater, im EG Flächen zur Sondernutzung in Form eines Cafés sowie die Anlaufstelle für Fernwärme für den 1. BA und im 2. und 3. OG Technikflächen für raumluftechnische Anlagen.

Der östliche Flügel nimmt vom 1. UG bis zum 1. OG die Theaternutzung auf. Der Aufführungsraum im 1. UG mit einer Kapazität für 130 Personen soll für die notwendige Raumhöhe einen Deckendurchbruch zum EG erhalten. Das Foyer im EG ist an den zentralen Erschließungskern angebunden. Zum anderen Ende des Ostflügels sind der Backstagebereich (1.UG) und zwei Technikbüros (EG) geplant. Diese Räumlichkeiten sind über einen separaten Treppenraum erreichbar, so dass eine Erschließung unabhängig vom Publikumsverkehr möglich ist. Die Abmessungen dieses Treppenraumes stellen jedoch nicht ausreichend Fläche für den Einbau eines Lastenaufzuges zur Verfügung. Kritisch betrachtet wird daher, dass die Notwendigkeit eines Lastenaufzuges an dieser Stelle zum Transport der Bühnen- und Technikausstattung keinen Eingang in die Planung gefunden hat. Mit den VPU ist zu klären wie diesem Umstand trotz baulicher Zwänge Rechnung getragen werden kann. Im 1. OG des Theaterbereichs befinden sich zwei Proberäume mit jeweils separatem Zugang - östliches und zentrales Treppenhaus -, einer Verbindungstür untereinander und angrenzenden Nebenräumen. Mit den VPU ist zu klären inwieweit beidseitig Künstlergarderoben und Sanitäreinrichtungen mit Duschköglichkeiten realisiert werden können. Auf schallschutztechnische Belange bei Parallelnutzung ist entsprechend bei der Planung und Ausführung zu achten. Mit den VPU ist ebenfalls die Anzahl der Büros bzw. die verfügbare Bürofläche zu prüfen. Eigene Theaterwerkstätten sind derzeit nicht in die Planung aufgenommen. Ggf. können die Werkstatt Räume im 1. UG des Haus 2 der Theaternutzung zugeführt werden. Die Herrichtung dieser Flächen würde in dem Falle eine Verschiebung von dem 2. in den 1. BA erforderlich machen. Mit den VPU ist demnach

zu klären, welchem Funktionsbereich die Werkstätten zugeordnet werden. Die Dimensionierung von erforderlichen Lagerflächen im Hofkellerbereich scheint zu gering zu sein und ist verbindlich mit den VPU festzulegen. Der Funktionsbereich des Theaters umfasst einschließlich der angrenzenden Lagerflächen im Bereich des Hofkellers insgesamt 1.054 m² NUF.

Im westlichen Flügel des Haus 3 soll im EG die Sondernutzung in Form einer gastronomischen Einrichtung mit 678 m² NUF untergebracht werden. Von dem Planungsbüro SSP Rühnick Architekten wurde die räumliche Planung sowie mit Unterstützung des Fachplanungsbüros Schaller Ingenieure eine betreiberneutrale Ausstattung unter einem Grobkonzept für einen flexibel gestaltbaren Betrieb erarbeitet. Die Planung sieht die Neueinbringung einer Zwischendecke zur Unterbringung der Küchen- und Personalräume sowie einer Galerieebene vor. Es ist zu prüfen, ob die bestehende Raumhöhe des EG dafür ausreicht. Die Gastronomie soll mit einer Vollküche ausgestattet werden und insgesamt Raum für 250-270 Sitzplätze bzw. 320 Stehplätze schaffen. Es ist ein anschließender Außenbereich geplant. Mit den VPU ist zu prüfen, ob die Technikflächen der Küche im 1. UG auskömmlich sind.

Im 1. OG des Westflügels sind Flächen für das ARP sowie Gemeinschaftsflächen mit Optionsräumen, Bibliothek und Aufenthaltsküche verortet.

Das 2. OG bietet im östlichen sowie im westlichen Flügel Veranstaltungsflächen zur Vermietung an. Am westlichen Ende angrenzend liegt ein Workshop-Raum des Funktionsbereichs Ausstellung mit 94 m² NUF. Einer besonderen Betrachtung bedarf hier der gemeinsame Rettungsweg der beiden Nutzungsbereiche Ausstellung und Flächen zur Vermietung. Auf dem Dach des Haus 3 sollen in Abstimmung mit der Denkmalpflege Möglichkeiten zur Einbringung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung erörtert werden. Derzeit wird von bauwerksinternen Elementen als Ersatz für die Ziegelbedeckung ausgegangen. Diesbezüglich stehen ein statisches Gutachten über die Aufnahme eventueller zusätzlicher Lasten sowie Überlegungen zur baulichen Umsetzbarkeit aus. Daher liegt hier ein Planungs- und Kostenrisiko vor. Mit den VPU sind entsprechende Gutachten und Möglichkeiten der Einbringung nachzuweisen.

Haus 4/ 5, 2.BA:

Mit dem zentral auf dem Grundstück stehenden Bestandsbau Haus 4 und dem geplanten Erweiterungsbau Haus 5 soll das Zentrum für Jazz und improvisierte Musik realisiert werden. Insgesamt stehen dieser Funktion 2.976 m² NUF zur Verfügung. Das zweigeschossige Foyer liegt auf nördlicher Seite.

Mit der vorliegenden Einpassungsplanung sollen in Haus 4 eine Werkstattbühne und eine große Ensembleprobe mit Kapazitäten für jeweils 200 Personen und Lufträumen zum 1. OG umgesetzt werden. Darüber hinaus sind in Haus 4 Sanitärräume und Künstlergarderoben, Flächen für Multifunktions- und Vermittlungsräume, Flächen zur Büronutzung sowie Teeküchen geplant. Haus 4 soll ebenso den Veranstaltungsraum Open Space aus dem Funktionsbereich Gemeinschaftsflächen sowie Musikarbeitsräume aus dem Funktionsbereich ARP aufnehmen. Auf dem Dach des eingeschossigen Gebäudeteils von Haus 4 sollen Technikflächen eingebracht werden. Für eine der Nutzung

entsprechende Belichtung und Belüftung ist zu sorgen. Der denkmalgeschützte Medienübergang zu Haus 3 soll im 2. BA instandgesetzt werden.

Der Erweiterungsbau Haus 5 soll schallentkoppelt federnd gelagert werden und besonders schallsensible Funktionsbereiche aufnehmen. Aus städtebaulichen Gründen ist das 2. OG zurückversetzt. Die Realisierung des Haus 5 bzw. des großen Saals erfordert den Rückbau der nördlichen Bestandswand. Die Genehmigung wurde seitens der Denkmalpflege in Aussicht gestellt. Der große Saal hat eine Kapazität für 400 Personen und erstreckt sich in seiner Raumhöhe vom EG bis in das 2. OG. Es ist geplant diesen allseitig schallentkoppelt auszuführen. Die Decke des großen Saals soll ebenfalls federnd gelagert werden. Des Weiteren soll Haus 5 die dem großen Saal zugehörigen Nebenräume, Ensembleproben, Aufnahmeräume, Teeküchen, Lager- und Sanitärflächen sowie Flächen zur Anlieferung aufnehmen. Es sind ebenfalls dem ARP zugeordnete Musikproberäume angedacht. Auf dem Dach des Erweiterungsbaus sollen wesentliche Technikflächen eingehaust und schallentkoppelt gelagert werden.

Insgesamt sind die Musikaufführungs- und Proberäume in Haus 4 und 5 mit einer RiR in jeweils erforderlicher Ausführung, leichte bzw. schwere RiR, zu realisieren. Zusätzlich ist eine maschinelle Lüftung und Kühlung der Veranstaltungs- und Proberäume sowie der Einsatz von Fenstern mit erhöhten Schallschutzanforderungen vorgesehen.

5.3 Kostenveränderungen

5.3.1 Kostengliederung nach DIN 276

Nachstehend sind die Kostenveränderungen nach erfolgter Kostenprüfung ausgewiesen:

1.BA (Haus 3, Hofkeller, Außenanlagen):

Kostengruppe (KG)	BP eingereicht (€) 2. Q. 2021	BP geprüft (€) 3. Q. 2022	Differenz (€)
100 Grundstück *	0	0	0
200 Herrichten u. Erschließen *	298.062	421.600	123.538
300 Bauwerk- Baukonstruktion *	16.554.154	19.965.400	3.411.246
400 Bauwerk - Technische Anl. *	10.329.554	12.507.800	2.178.246
Summe 300 + 400	26.883.708	32.473.200	5.589.492
500 Außenanlagen *	1.348.957	1.626.900	277.943
610 Ausstattung *	1.348.233	1.243.300	-104.933
620 Kunst *	0	141.200	141.200
Summe 100 - 600	29.878.960	35.906.200	6.027.240
700 Baunebenkosten (30%) *	8.963.688	10.975.400	2.011.712
Gesamt 100 - 700 (inkl. UV und Rundung)	38.842.647	46.881.600	8.038.953

davon UV (15%) **	5.066.432	5.916.000	849.586
BIM PS-Pauschale 5,5 % ***	2.136.346	2.578.400	442.054
19 % MwSt auf BIM Pauschale ***	405.906	0	-405.906
Gesamt 100 - 700 (inkl. UV, Rund. und BIM)	41.384.899	49.460.000	8.075.101

* Grundlage PlaKoDa eingereicht

** Grundlage DIN 276 eingereicht

*** Grundlage PV LHO Controlling BIM

2.BA (Haus 1, 2, 4 und 5, Außenanlagen, Hofkeller):

Kostengruppe (KG)	BP eingereicht (€) 2. Q. 2021	BP geprüft (€) 3. Q. 2022	Differenz (€)
100 Grundstück *	143.750	125.000	-18.750
200 Herrichten u. Erschließen *	517.842	713.500	195.658
300 Bauwerk- Baukonstruktion *	27.486.857	32.566.200	5.079.343
400 Bauwerk - Technische Anl. *	8.692.066	10.525.100	1.833.034
Summe 300 + 400	36.178.923	43.091.300	6.912.377
500 Außenanlagen *	442.567	533.800	91.233
610 Ausstattung *	2.455.465	2.285.700	-169.765
620 Kunst *	250.000	189.900	-60.100
Summe 100 - 600	39.988.547	46.939.200	6.950.653
700 Baunebenkosten (30%) *	12.128.439	13.738.500	1.610.061
Gesamt 100 - 700 (inkl. UV und Rundung)	52.116.988	60.677.700	8.560.712
davon UV (15%) **	6.732.651	5.274.700	-1.457.961
BIM PS-Pauschale 5,5 % ***	2.866.434	3.337.300	470.866
19 % MwSt auf BIM Pauschale ***	544.623	0	-544.623
Gesamt 100 - 700 (inkl. UV, Rund. und BIM)	55.528.045	64.015.000	8.486.955

* Grundlage PlaKoDa eingereicht

** Grundlage DIN 276 eingereicht

*** Grundlage PV LHO Controlling BIM

1. und 2. BA Gesamtmaßnahme:

Kostengruppe (KG)	BP eingereicht (€) 2. Q. 2021	BP geprüft (€) 3. Q. 2022	Differenz (€)
100 Grundstück *	143.750	125.000	-18.750

200 Herrichten u. Erschließen *	815.904	1.135.100	319.196
300 Bauwerk- Baukonstruktion *	44.041.011	52.531.600	8.490.589
400 Bauwerk - Technische Anl. *	19.021.620	23.032.900	4.011.280
Summe 300 + 400	63.062.631	75.564.500	12.501.869
500 Außenanlagen *	1.791.524	2.160.700	369.176
610 Ausstattung *	3.803.698	3.529.000	-274.698
620 Kunst *	250.000	331.100	81.100
Summe 100 - 600	69.867.507	82.845.400	12.977.893
700 Baunebenkosten (30%) *	21.092.127	24.713.900	3.621.773
Gesamt 100 - 700 (inkl. UV und Rundung)	90.959.634	107.559.300	16.599.666
davon UV (15%) **	11.799.083	11.190.700	-608.383
BIM PS-Pauschale 5,5 % ***	5.002.780	5.915.700	912.920
19 % MwSt auf BIM Pauschale ***	950.528	0	-950.528
Gesamt 100 - 700 (inkl. UV, Rund. und BIM)	96.912.942	113.475.000	16.562.058

* Grundlage PlaKoDa eingereicht

** Grundlage DIN 276 eingereicht

*** Grundlage PV LHO Controlling BIM

Erläuterungen zu Kostenveränderungen im Rahmen der Prüfung des Bedarfsprogramms:

KG 100:

Für diese Kostengruppe wurde kein UV angesetzt und die Kosten wurden nicht indiziert.

KG 200:

Die Erhöhung der Kosten ergibt sich aus der Indexsteigerung vom 2. Q. 2021 zum 3. Q. 2022 sowie einen durch die Prüfung veranschlagten prozentualen Ansatz für die Schadstoffentsorgung als vorbereitende Maßnahme.

KG 300 + 400:

Die Bauwerkskosten erhöhen sich allein durch die o.g. Indexsteigerung um ca. 5,5 Mio. € im 1. BA und ca. 7 Mio. € im 2. BA. Die Kostenprüfung hat ergeben, dass ein Neubau dieser Art vergleichsweise zu weiteren Mehrkosten führen würde. An diese Stelle wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Umsetzung als Gesamtmaßnahme ohne Aufteilung in Bauabschnitte die monetär wirtschaftlichere Lösung wäre. Im Vergleich mit Referenzobjekten erscheint der eingereichte Kostenrahmen der KG 400 verhältnismäßig gering. Die eingereichten Kostenzulagen in den KG 300 und 400 aufgrund besonderer Anforderungen wurden mit der gegebenen Planungstiefe von der Prüfung übernommen. Mit den VPU wird eine Hinterlegung dieser erwartet.

KG 500:

Die Erhöhung der Kosten ergibt sich aus der Indexsteigerung vom 2. Q. 2021 zum 3. Q. 2022.

KG 600:

Die Kosten für die Ausstattung wurden seitens der Fachverwaltung zunächst mit einem Kennwert von 300 €/ m² NUF angegeben. Im Laufe des Prüfprozesses bestätigte die Fachverwaltung aufgrund vertiefter Kenntnisse eine Anpassung auf 315 €/ m² NUF. Dem neuen Kennwert wurde in der Kostenprüfung Rechnung getragen.

Der Kostenansatz für Kunst am Bau wurde mit den eingereichten Unterlagen vollständig dem 2. BA zugeordnet. Allein aufgrund der o.g. ungeklärten Finanzierung des 2. BA sowie nach den Richtlinien der ABau wurde daher von der Prüfung der prozentuale Anteil der Bauwerkskosten KG 300 und 400 nach ABau in die Kosten des 1. BA mit aufgenommen. Dies resultiert jedoch in dem Umstand, dass die Gesamtsumme beider Bauabschnitte für Kunst am Bau die Kappungsgrenze nach ABau deutlich übersteigt. Die KG 600 wurde nicht mit einem UV belegt und nicht indiziert.

KG 700:

Die eingereichten Baunebenkosten mit ca. 30 % wurden für den Neubau Haus 5 auf ca. 27 % reduziert. Für die übrigen Bauteile des Bestandes wurde der Ansatz mit 30 % von der Prüfung übernommen. Mit den VPU wird eine Präzisierung der Baunebenkosten erwartet.

Weitere Hinweise zu Kostenveränderungen sind dem Bedarfsprogramm direkt zu entnehmen. Aus dieser Prüfung resultierende Planungsänderungen sind im Rahmen der festgesetzten Gesamtkosten zu realisieren.

5.3.2 Hinweise zur Kostenermittlung/ Kennwertvergleich/ Referenzobjekte

In den eingereichten Kosten lagen zum Teil Abweichungen vor. So ist der Gesamtkostenrahmen der Gesamtmaßnahme (1. und 2. BA) im Vorblatt zum BP mit 107.325.075 € angegeben. In dem Kostenrahmen DIN 276 (III 1322. H F) hingegen mit 90.959.634 €. Zurückzuführen ist dieser Umstand u.a. auf den abweichenden Baukostenindex in den eingereichten Unterlagen sowie der Inklusion der Vergütung der BIM GmbH im Vorblatt. Das Vorblatt weist, mit Verweis auf den Prüfvermerk durch das LHO Controlling der BIM GmbH, bereits den Index I. Q. 2022 aus, wohingegen die Kosten in den Formblättern III 1313.H F, III 1322. H F sowie der hinterlegten Kostenaufstellung auf Grundlage des Index II. Q. 2021 beruhen. Zudem fehlt in einigen der eingereichten Kosten die Angabe des Baukostenindex. Die hinterlegte Kostenaufstellung gibt den Index II. Q. 2021 an. Aufgrund der Übereinstimmung der Formblätter III 1313.H F und III 1322.H F mit den hinterlegten Kosten geht die Prüfung davon aus, dass der entsprechende Index ohne Nennung auch für die genannten Formblätter angewendet wurde. Grundlage für die Prüfung sind demnach die eingereichten Kosten mit Indexstand II. Q. 2021.

Im Zuge der Vorprüfung durch das LHO Controlling der BIM GmbH wurden die Bruttogesamtkosten KG 100 - 700 inklusive UV und Rundung jeweils für den 1. BA, 2. BA sowie der Gesamtmaßnahme mit

der Projektsteuerungspauschale der BIM GmbH versehen. Zusätzlich zu dieser erhebt die BIM weitere 19% MwSt. auf die jeweilige BIM Pauschale. Die doppelt angesetzte Mehrwertsteuer wurde mit der Prüfung der Kosten gestrichen.

Für die Aufstellung der VPU ist folgendes zu beachten:

- Sämtliche Kosten sind mit aktuellem Index einzureichen
- Sämtliche betreffende Dokumente sind inhaltlich und formal in Übereinstimmung zu bringen
- Der Anteil UV ist entsprechend für die jeweilige Kostengruppe einzeln auszuweisen
- Die Projektsteuerungspauschale der BIM GmbH ist weiterhin gesondert auszuweisen
- Die Kosten der Außenanlagen und des Hofkellers sind in den Formblättern III 1313.H F für den 1. und 2. BA ebenfalls separat aufzustellen

Es wurden mehrere Berechnungsmethoden angewandt, um zu einem angemessenen Kostenrahmen zu gelangen. Neben der Aufschlüsselung des Raumprogramms nach Kostenflächenarten erfolgte auch der Abgleich über Kennwerte zur Kubatur und Nutzungsfläche unter Berücksichtigung standortspezifischer Besonderheiten sowie der Vergleich mit Referenzobjekten.

Für einen Kostenvergleich wurden nur die bauwerksbezogenen Kostengruppen 300 - Baukonstruktion - sowie die Kostengruppe 400 - Technische Anlagen - bzw. die aus diesen beiden Kostengruppen gebildeten Kostenkennwerte herangezogen:

- €/ m² NUF (Kosten pro m² Nutzungsfläche)
- €/ m² BGF (Kosten pro m² Bruttogrundfläche)
- €/ m³ BRI (Kosten pro m³ Bruttorauminhalt)

Nach der Prüfung stellen sich die Kostenkennwerte wie folgt dar:

1. BA:

KG 300			KG 400			BWK - KG 300 + 400		
€/m ³ BRI	€/m ² BGF	€/m ² NUF	€/m ³ BRI	€/m ² BGF	€/m ² NUF	€/m ³ BRI	€/m ² BGF	€/m ² NUF
446	2.093	5.058	279	1.312	3.169	725	3.405	8.227

2. BA:

KG 300			KG 400			BWK - KG 300 + 400		
€/m ³ BRI	€/m ² BGF	€/m ² NUF	€/m ³ BRI	€/m ² BGF	€/m ² NUF	€/m ³ BRI	€/m ² BGF	€/m ² NUF
596	2.644	4.488	193	855	1.451	788	3.499	5.939

Gesamtmaßnahme 1. und 2. BA:

KG 300			KG 400			BWK - KG 300 + 400		
€/m ³ BRI	€/m ² BGF	€/m ² NUF	€/m ³ BRI	€/m ² BGF	€/m ² NUF	€/m ³ BRI	€/m ² BGF	€/m ² NUF
528	2.404	4.689	232	1.054	2.056	760	3.458	6.745

Aufgrund der Erhöhung der Bauwerkskosten, siehe Erläuterungen zu Kostenveränderungen, sowie der Reduktion der NUF, siehe Bewertung der Flächendaten, ergab sich eine Erhöhung der Kostenkennwerte. Der Vergleich mit Kostenkennwerten von Referenzobjekten ist aufgrund der vielfachen Besonderheiten dieser Maßnahme - u.a. vielfältig geplante Nutzungen mit unterschiedlich gelagerten Schwerpunkten und damit einhergehend zum Teil erhöhten Anforderungen sowie in Teilen ein erhebliches Schadensbild der bestehenden Bausubstanz - nicht repräsentativ.

5.4 Fazit

Die Prüfung sieht die derzeitige geplante Aufteilung der Flächen und die damit einhergehenden Maßnahmen in einen 1. und 2. BA mit Verweis auf die Punkte 5.5 und 5.6.2. kritisch. Die Sicherstellung der Standsicherheit und die Schadensbehebung aller Bereiche der Untergeschosse haben baufachliche Priorität und wären demnach im ersten Bauabschnitt anzustreben. Weitere Schädigungen durch Unterlassen der Schadensbehebung sind zu vermeiden. Mit Verweis auf die Stellungnahme seitens SenKultEuropa wird eine Trennung von Grundherrichtung und nutzerspezifischem Ausbau nicht angestrebt. Jedoch ist mit weiterem Verweis auf die Hinweise und Anmerkungen aus kulturfachlicher Sicht in der Stellungnahme der SenKultEuropa eine bauliche Vorrüstung vorzuziehen und bei eingeschränkten Finanzierungsmöglichkeiten ggf. auf eine spätere Realisierung des nutzerspezifischen Ausbaus zu appellieren. Die Fachverwaltung wurde überdies davon in Kenntnis gesetzt, dass aufgrund o.g. Aufteilung mit erheblichen Belastungen und Beeinträchtigungen der Nutzungen im 1. BA zu rechnen ist. Grundsätzlich ist auch zu vermeiden, dass bauliche Schnittstellen nach Fertigstellung des 1. BA erneut durch eingreifende Maßnahmen während der Bauphase des 2. BA tangiert werden.

Der Empfehlung, eine ganzheitliche Betrachtung und Umsetzung im Sinne einer gesamtwirtschaftlichen Lösung vorzunehmen, sind durch die finanziellen Rahmenbedingungen bei dem Vorhaben Grenzen gesetzt, auf die die ministerielle Prüfinstanz keinen Einfluss hat. Darüber hinaus verbleiben weiterhin projektspezifische Risiken aus den z.T. überholten und stichprobenhaften Untersuchungen und Sondierungen des Bestands (z.B. Baugrund, Schadstoffe, Schäden im Bereich des Dachstuhl, Tragwerks, Kampfmitteln etc.). Dem Bauherrn und der baulich durchführenden Stelle ist dieses Risiko bewusst. Hinzu kommen projektunabhängige Risiken wie Baukostensteigerung aufgrund der überhitzten Baukonjunktur. Ob alle Risiken innerhalb des geprüften Kostenrahmens gedeckt werden können, kann die Prüfung derzeit nicht beurteilen.

5.5 Schnittstellen

Dem BP liegt eine Schnittstellenliste für die Gesamtmaßnahme bei. Mit Bezug auf die Hinweise im allgemeinen Erläuterungsbericht soll diese dazu dienen, zwischen den notwendigen Maßnahmen der Grundherrichtung und den Maßnahmen zum nutzerspezifischen Ausbau zu differenzieren. Mit der Entscheidung die Maßnahme in einen 1. und 2. BA zu unterteilen ist diese Schnittstellenliste obsolet. Mit den VPU ist daher eine Schnittstellenliste mit detaillierter Unterteilung entsprechender Maßnahmen, Grundherrichtung und nutzerspezifischer Ausbau, mit Bezug der Zuordnung zum 1. in Abgrenzung zum 2. BA aufzustellen. Diese Schnittstellenliste muss neben der Art der Maßnahme zum jeweiligen BA auch diejenigen Schnittstellen aufzeigen, bei denen nicht von einer klaren Trennung ausgegangen werden kann und die daraus erfolgenden Konsequenzen aufzeigen.

Insbesondere wird auf folgende Schnittstellen verwiesen:

- Bauliche Schnittstellen zwischen Club/ Event und anderen Nutzungen, siehe Punkt 5.6.8.2 Schallschutzthematik einschließlich Schallschutzanforderungen von haustechnischen Durchdringungen der Trennbauteile
- Bauliche Schnittstellen zwischen Grundherrichtung Ausstellungsbereich im 1. und 2. BA
- Bauphase 2. BA während Nutzung 1. BA: die Nutzung einiger Bereiche wie Club/ Event oder der Workshop-Raum Ausstellung (18-21 Uhr), im 2. OG Haus 3, ist laut Zeitangaben des vorläufigen Betriebsablaufes von den Aktivitäten in der Bauphase des 2. BA weniger bis gar nicht betroffen. Andere Nutzungen in Haus 3 wie Gastronomie (9-2 Uhr), das ARP und die Theaterproben im 1. OG Haus 3 (9-18 Uhr) sowie die Nutzung der vermietbaren Flächen im 2. OG Haus 3 (10-22 Uhr) hingegen finden zeitgleich mit den Bauarbeiten statt.

5.6 Weitere Prüfungsinhalte

5.6.1 Aussagen zu planungs- / baurechtlichen Belangen

Die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist neben den grundsätzlich gültigen Anforderungen u.a. auch von der Löschung bestimmter Baulasten, von der Zustimmung seitens des Denkmalschutzes, der Einhaltung der Arbeitsstättenrichtlinien, der Einhaltung des genehmigungsrelevanten Schallschutzes und ggf. weitere Anforderungen abhängig, siehe auch die Punkt 5.6.1.1 bis 5.6.1.5 und 5.6.8.2. Die Genehmigungsfähigkeit ist mit den VPU nachzuweisen.

5.6.1.1 Bau- und Planungsrecht

Für das ehemalige Industriegrundstück liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Areal als gemischte Baufläche M2 ausgewiesen. Die derzeitige und die geplante Nutzung als Kultur- und Kreativstandort entsprechen somit den Vorgaben des FNP und spiegeln ebenfalls die Ziele des Planwerks Innenstadt (2010) wieder. Die Abstandsflächen des

geplanten Neubaus Haus 5 und dem Gebäude der BWB an der Straße am Krögel überlagen sich, siehe Punkt 5.6.1.2 Baulasten.

5.6.1.2 Baulasten

Es liegen Baulasten vor. So ist u.a. die Straße am Krögel eine private Straße mit Wegerecht für die Öffentlichkeit. Der nördliche Abschnitt dient zudem als Feuerwehrezufahrt und -stellfläche, der südliche Teil darf als Ein- und Ausfahrt für Schwerlasttransporte genutzt werden. Weiterhin liegt an dieser Straße eine Baulast zu Lasten der Alten Münze vor, welche eine Bebauung an der Grundstücksgrenze durch die BWB und damit eine Überschreitung der Abstandsflächen duldet. Für den Neubau Haus 5 ist eine Löschung dieser Baulast erforderlich. Eine vorläufige Zustimmung (Stand 12.11.2020) unter Auflagen seitens der BWB liegt dem BP bei. Aufgrund unterschiedlicher Vermögenszuordnungen des gesamten Ensembles werden u.U. weitere Abstimmungen bezüglich bestehender und zukünftiger Baulasten notwendig.

5.6.1.3 Denkmalschutz

Alle Gebäude des Ensembles sowie das angrenzende Rolandufer stehen unter Denkmalschutz und werden in der Denkmalliste Berlins unter der Nummer 09020052 als Ensemble Stralauer Straße geführt. Auf Grundlage des Planstandes vom 03.12.2020 wurden die geplanten baulichen Änderungen sowie Kubatur und Höhe der beiden Neubauten seitens der Denkmalpflege am 04.12.2020 grundsätzlich bestätigt. Der Rückbau der nördlichen Bestandswand von Haus 4 als schallentkoppelnde Maßnahme für die geplante Nutzung im Neubau Haus 5 wurde in Abwägung aller Belange, unter Zurückstellung fachlicher Belange und im Rahmen eines schlüssigen Gesamtkonzeptes am 06.04.2021 in Aussicht gestellt. Details zum Denkmalschutz können dem BP direkt entnommen werden. Sofern in der weiteren Planung zusätzliche Abstimmungen erforderlich sind, sind diese entsprechend zu dokumentieren und mit den VPU einzureichen.

5.6.1.4 Brandschutz

Allein aufgrund des baulichen Zustandes sind umfangreiche Instandsetzungs- und brandschutztechnische Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich. Für die derzeitige Nutzung liegt kein gültiges Brandschutzkonzept vor. Dieser ist bisher rein organisatorisch geregelt und bedarf der jährlichen Genehmigung. Dem BP liegt in Grundzügen ein erstes Brandschutzkonzept vor.

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr auf das Grundstück erfolgt von der Stralauer Straße her über die Judenstraße und die Straße am Krögel. Bewegungsflächen für die Feuerwehr stehen auf der Straße am Krögel und südwestlich von Haus 4 zur Verfügung. Für das Vorhaben bedarf es zusätzlicher notwendiger Rettungswege, darunter u.a. ein neuer Treppenraum an der Ostseite zu Haus 4 und der sogenannte Tresorbruch. Die Anordnung und Ausführung von Rettungswegen ist zum Teil abhängig vom zukünftigen Personenaufkommen und unterliegt entsprechenden Auflagen. Eine

Brandmeldeanlage mit Übertragung zur Feuerwehrleitstelle ist erforderlich. Für das 2. UG mit Versammlungsstätten größer 200 m² ist eine selbstständige Feuerlöschanlage, Sprinkleranlage, notwendig. In den UG werden zusätzlich weitere Bereiche in den Sprinklerschutz einbezogen. Die Veranstaltungsräume im 2. OG Haus 3 müssen maschinell entraucht werden.

Detaillierte Anforderungen über die notwendigen Maßnahmen können dem BP direkt entnommen werden. Mit den VPU ist ein Brandschutzkonzept einzureichen.

5.6.1.5 Barrierefreiheit

Für öffentliche Gebäude ist gem. § 50 Abs. 2 Bauordnung Berlin (BauOBl) eine barrierefreie Erschließung zu gewährleisten. Dem BP liegt ein erstes Konzept zur Barrierefreiheit sowie mit Hinweis auf die E-Mail vom 25.06.2021, SSP Rühnick Architekten, Auflagen seitens SenSBW Barrierefreies Bauen für die Erarbeitung barrierefreier Belange zu den VPU vor, darunter u.a. die Zugänglichkeit und ein Leit- und Orientierungssystem. Dem beigefügten Konzept ist zu entnehmen, dass ggf. Ausnahmen und Befreiungen erforderlich werden.

Haus 1 verfügt über einen kleinen Aufzug, der derzeit außer Betrieb ist. Aufgrund der geringen Maße scheint dieser jedoch nicht barrierefrei zugänglich. Mit den VPU sind Möglichkeiten einer barrierefreien Erschließung zu klären. Haus 2 kann mit der vorliegenden Planung nur intern barrierefrei erschlossen werden. Die Zugänglichkeit zu diesem Gebäudeteil ist derzeit hingegen nicht schwellenlos möglich. In Haus 3 sind einige Bereiche aufgrund der Anordnung einzelner Nutzungsbereiche und der räumlichen Aufteilung innerhalb dieser nur bedingt barrierefrei zugänglich. Mit den VPU sind Überlegungen anzustellen, um die Zugänglichkeit zu optimieren. Das 1. UG mit Club/ Event, Ausstellungs- und Gemeinschaftsflächen ist im 1. BA nur über den Aufzug des Tresorbruchs schwellenlos erreichbar. Ein weiterer barrierefreier Zugang über den Aufzug im Foyer des Haus 4 ist erst mit dem 2. BA geplant. Dieser führt darüber hinaus in den Ausstellungsbereich und nicht in eine allgemeine Erschließungsfläche. Mit den VPU ist dies zu prüfen und eine Optimierung anzustreben. Das 2. UG kann theoretisch über den Aufzug im neuen Treppenraum Haus 5 barrierefrei erschlossen werden.

Weitere Details können dem BP direkt entnommen werden. Mit den VPU ist unter Abstimmung mit dem Beauftragten für Barrierefreies Bauen das Konzept zur Barrierefreiheit fortzuschreiben und zu vertiefen.

5.6.2 Gebäudezustand

Ein Gebäudescan der BIM (Stand 22.08.2014) weist den allgemeine Bauzustand der Alten Münze als mittel bis schlecht aus. Die bauliche Situation zeigt zum Teil gravierende Mängel und entspricht nicht den Anforderungen an u.a. Brandschutz, Barrierefreiheit oder Arbeitsschutz. Die Haustechnik ist veraltet und in Teilen nicht mehr funktionstüchtig. Laut einer Begutachtung der Kellerdecken und Hofkellerdecken (Stand 02.08.2016) sind einige Teile des Ensembles einsturzgefährdet, siehe Punkt 5.6.8.3. Zudem beschreibt ein Sachverständigenbericht (Stand 30.08.2016) in Teilen eine starke

Wasserbelastung in den Untergeschossen, siehe Punkt 5.6.8.5. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich der bauliche Zustand seither verschlechtert hat. Den eingereichten Unterlagen zum BP ist nicht direkt zu entnehmen, ob und welche der jeweils empfohlenen Maßnahmen umgesetzt wurden. Nach Aussagen der BIM GmbH wurden notwendige Interimsmaßnahmen zeitnah nach Erhalt entsprechender Gutachten ausgeführt. Die Gutachten und durchgeführten Maßnahmen aus dem Jahr 2016 und älter sind jedoch zeitlich überholt. Der bauliche Zustand ist dringend erneut zu prüfen und um die notwendigen Maßnahmen fortzuschreiben.

5.6.3 Technische Ausrüstung

Die Auflagen des Prüfvermerkes zur technischen Ausrüstung - SenSBW VI MI 37 - mit der Kenn-Nr. 7353 vom 03.11.2022 - siehe Anlage - sind zu beachten und den weiteren Planungen zugrunde zu legen. Weitere Ergebnisse der Prüfung einschließlich Kostenveränderungen sind den Planungsunterlagen direkt zu entnehmen.

5.6.4 Außenanlagen

Mit der Sanierung der Hofkellerdecken soll auch der Deckenbelag erneuert werden. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sind Sitzgelegenheiten geplant.

Im Grundriss der Einpassungsplanung sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge (KfZ), Fahrräder und Abfallentsorgung verortet. Den eingereichten Unterlagen zum BP ist zu entnehmen, dass nach AV zu §49 BauOBl für die Gesamtmaßnahme 212 Fahrradstellplätze, 80 Stellplätze 1. BA und 132 Stellplätze 2. BA, sowie elf barrierefreie KfZ-Stellplätze, fünf Stellplätze 1. BA und sechs Stellplätze 2. BA erforderlich sind, diese sind Gegenstand der zu prüfenden Kosten. Weitere Stellplätze sind nicht über diese Baumaßnahme zu finanzieren. Bezüglich der Flächen zur Abfallentsorgung wurde seitens des Planungsbüros Möglichkeiten zur Unterbringung in Form von gebäudeinterner Integration (Haus 5) und als Unterflurbehälter im Bereich Am Krögel sowie die Aufteilung der Flächen an zwei Standorten angesprochen. Derzeit sind die Flächen für die Abfallentsorgung entlang der Fassade des Westflügels Haus 3 hofseitig verortet. Die genaue Verortung der Flächen und Stellplätze sowie die ausreichende Anzahl und Dimensionierung ist mit den VPU zu konkretisieren.

Im Bereich der Außennutzung der Gastronomie wurden Überlegungen zum Schallschutz wie z.B. einer Lärmschutzwand angestellt. Dies ist ebenfalls mit den VPU zu konkretisieren.

5.6.5 Ausstattung

Für die geplante Maßnahme sind derzeit allein die Funktionsbereiche bzw. zukünftige Nutzungen festgelegt. Konkrete Nutzer/ -innen stehen nicht fest. Aus diesem Grunde liegen derzeit keine detaillierten Ausstattungslisten vor. Die SenKultEuropa hat für einen ersten Kostenansatz einen Kennwert mit 315 €/ m² NUF aus Vergleichsobjekten generiert. Dem BP ist ein Anforderungskatalog beigefügt, welcher der weiteren Planung als Leitfaden nicht nur für Raumbedarfe, sondern auch

entsprechenden Ausstattungsstandards dienen soll. Mit den VPU ist eine Bruttoplanung und Kostenermittlung auf der Basis der ABC - Analyse (A = Gesamtbedarf, B = Neubeschaffung aus der Investitionsmaßnahme und C = evtl. Eigeneinbringung aus dem Bestand/Betreiber) zu verfassen. Dies dient der Plausibilisierung der KG 612 in Abgrenzung zu den Festeinbauten KG 371/372 und 474.

5.6.6 Ökologische Aspekte/ Nachhaltigkeit

Nach § 105 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) kann bei Baudenkmälern von den Anforderungen dieses Gesetzes abgewichen werden. Es ist jedoch auch das Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG) zu beachten. Aus diesem Grunde geht die Bedarfsplanung von energetischen Ertüchtigungsmaßnahmen an den Gebäudehüllen der Bestandsbauten aus. Darüber hinaus wurden zusätzlich erste Überlegungen über Möglichkeiten zur Nutzung von Solarenergie genannt wie z. B. die Anbringung einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) auf den südlich gelegenen Dachflächen von Haus 3. Diesbezüglich sind die denkmalschutzrechtlichen Belange sowie die statischen Gegebenheiten zur Aufnahme zusätzlicher Lasten zu berücksichtigen. Entsprechende Nachweise sind mit Aufstellung der VPU zu veranlassen und im Rahmen eines ganzheitlichen Nachhaltigkeitskonzeptes einzureichen. Des Weiteren ist mit Aufstellung der VPU die Notwendigkeit erforderlicher Artenschutzgutachten zu eruieren, ggf. entsprechende Gutachten aufzustellen und in ein ökologisches Gesamtkonzept zu integrieren.

Die Maßnahme liegt nicht im Geltungsbereich der VwVBU Leistungsblatt 26.

5.6.7 Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

Dem BP liegt eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit einer Kosten-Nutzung-Untersuchung bei. Es wurden ein Neubau auf gleichwertigem innerstädtischem Standort, Variante 1, und die Sanierung und Herrichtung der Alten Münze als Kulturstandort, Variante 2, gegenübergestellt.

Hinsichtlich den Anforderungen an die technischen und bauphysikalischen Qualitäten sowie an die Barrierefreiheit als auch die erwartete Lebensdauer erzielt Variante 1 demnach das bessere Ergebnis. Demgegenüber steht der Beschluss des Abgeordnetenhauses von Berlin, Drucksache 18/ 1042, die Alte Münze als Kultur- und Kreativstandort zu entwickeln, siehe auch Punkt 1.1, sowie die gesamtstädtische Bedeutung von Variante 2. Laut Gegenüberstellung sind zudem die Gesamtkosten (Kosten und Einnahmen) als auch das Ergebnis der Barwertbetrachtung bei Variante 2 die monetär wirtschaftlichere Lösung.

Die Prüfung erwartet zu den VPU 1.BA eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bezüglich temporärer Maßnahmen in den Bereichen des geplanten 2. BA versus Instandsetzung und Grundherrichtung aller Flächen des 1. und 2. UG im 1. BA.

Darüber hinaus ist darzulegen, wann und welche Maßnahmen bei Aufrechterhaltung der bisherigen Aufteilung in zwei Bauabschnitten ergriffen werden, um einer weiteren Schadensbildung entgegen zu wirken.

5.6.8 Gutachten

5.6.8.1 Baugrundgutachten/ Kampfmittelfreiheitsbescheinigung

Ein erforderliches Baugrundgutachten sowie die notwendige Kampfmittelfreiheitsbescheinigung für den Neubau Haus 5 wurden nicht eingereicht. Begründet wurde dies von der BIM GmbH mit der Zuordnung des Haus 5 in den 2. BA und der offenen Frage zur Finanzierung des 2. BA. Die BIM GmbH geht von einer Tiefengründung mit Bohrpfehlen aus und hat mit ihren Vermerken vom 14.10. und 23.10.2022 ergänzende Ausführungen auf der Basis von Archivunterlagen erstellt.

Für die Erstellung der VPU sind diese Unterlagen unerlässlich.

5.6.8.2 Schallschutz

Durch einige der geplanten Nutzungen ist mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen, so dass diese im Konflikt sowohl mit der angrenzenden Wohnbebauung als zum Teil auch miteinander stehen. Der Schallschutz unterliegt daher einer kritischen Betrachtung und ein besonderes Augenmerk muss auf die Umsetzung adäquater baulicher und organisatorischer Maßnahmen gelegt werden.

Mit Bezug auf den schallschutztechnischen Bericht, Stand 19.10.2020, sind RiR für folgende Räume erforderlich:

- Kleiner und Großer Saal
- Tonstudios
- Offene Probe und Werkstatt
- Orchester- und Ensembleproberäume

Zudem sei eine doppelte RiR zwischen der Clubnutzung und dem Kleinen und Großen Saal notwendig. Die Betrachtung weist darauf hin, dass eine RiR in den bestehenden UGs ohne einen kompletten Abriss und Neubau nicht praktikabel realisiert werden kann. Ohne RiR der Clubnutzung sei jedoch davon auszugehen, dass von dort ausgehender, vor allem tieffrequenter Schall, in alle Bauteile übergehen kann. Es wird zudem grundsätzlich darauf hingewiesen, dass sämtliche haustechnischen Durchdringungen in den Trennbauteilen Einfluss auf die Schalldämmung haben und ebenfalls besonderer Schallschutzmaßnahmen bedürfen.

In einem weiteren Bericht mit Stand 04.06.2021 wird zudem verdeutlicht, dass ein Parallelbetrieb der Clubnutzung und des House of Jazz nicht uneingeschränkt möglich ist.

Eine weitere schalltechnische Untersuchung, Stand 26.03.2021, zeigt die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen im Außenbereich auf. Als Maßnahme wird diesbezüglich u.a. eine Lärmschutzwand von 4,50 m Höhe zur Eindämmung der Lärmemissionen seitens des Außenbereichs der geplanten Gastronomie genannt. Als organisatorische Maßnahme wäre u.a. die Lenkung der Besucherströme über Zugänge am Rolandufer zu nennen.

Die hohen Anforderungen an den Schallschutz gehen mit einem beträchtlichen Anteil zusätzlicher Kosten einher. Zudem bedarf es zum Teil aufwendiger Konstruktionen, die, planungs- und kostenrelevant, sowohl in ihrem Raumbedarf als auch ihrer Ausführung einer frühzeitig detaillierten

Betrachtung und Planung bedürfen. Sie sind ebenfalls in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz zu eruieren. Detaillierte Anforderungen über die notwendigen Maßnahmen können den weiteren Unterlagen des BP entnommen werden.

5.6.8.3 Aufnahme zusätzlicher Lasten durch schall- und schwingisolierende Räume, Standsicherheit und Befahrbarkeit der Kellerdecken und Hofkellerdecke

Dem BP liegt eine Stellungnahme (Stand 27.05.2021) zur Baustoffuntersuchung bezüglich der Aufnahme zusätzlicher Lasten durch die geplanten schall- und schwingisolierenden Räume in schwerer Bauweise im EG und 2. OG von Haus 4 vor. Der Einbau von Räumen dieser Art ist hiernach nur begrenzt möglich. Es werden voraussichtlich statische Ertüchtigungen und Abstützmaßnahmen bis ins 2. UG erforderlich.

Dem BP wurde ebenfalls eine Begutachtung mit Stand 02.08.2016 zur Standsicherheit und Befahrbarkeit der Keller- und Hofkellerdecken nachgereicht. Demnach sind Teile der Keller- und Hofkellerdecken durch angerostete Bewehrungsstähle und Träger, Betonabplatzungen sowie Schrägstellungen von Decken und Stützen stark beschädigt. Kritisch sind vor allem die Bereiche entlang des Palais Schwerin und bis Haus 4, dem Anschlussbereich Haus 4 zum nicht unterkellerten Bereich des Hofkellers sowie zwischen Haus 3 und dem Gebäude der BWB an der Straße am Krögel. In einigen Bereichen besteht akute Einsturzgefahr. Die Begutachtung empfiehlt zudem eine intensive Kontrolle der Absteifungsmaßnahmen sofern diese länger als drei Jahre Bestand haben sollte. Erforderliche Maßnahmen im Zuge einer Komplettsanierung sind den Unterlagen zum BP direkt zu entnehmen. Mit den VPU ist, entsprechend dem Planstand, ein statischer Nachweis für die geplanten Nutzungen zu erbringen.

5.6.8.4 Schadensfeststellungen Hofkellerdecke

Dem BP liegt eine Stellungnahme über die Schadensfeststellung in den Kellergeschossen durch Karbonatisierung und Chloridbelastung mit Stand 27.09.202 bei. Ein Gutachten bezüglich wie vor genannter Baustoffanalysen mit Stand 13.11.2018 wurde nachgereicht. Einige Bereiche weisen in Teilen einen hohen Zerstörungsgrad durch Karbonatisierung und Chloridbelastungen weit oberhalb des zulässigen Wertes auf. Laut Gutachten aus dem Jahr 2018 ist eine Sanierung in bestimmten Bereichen nicht wirtschaftlich. In anderen Bereichen ist eine zeitnahe Sanierung erforderlich. Weitere Details können den Unterlagen zum BP direkt entnommen werden.

5.6.8.5 Wasserbelastungen Kellergeschosse

Dem BP wurde eine Kurz-Stellungnahme über die Wasserbelastung in den Kellergeschossen mit Stand 30.06.2016 nachgereicht. Die Kellergeschosse stehen in Teilen im Grundwasser, insbesondere der tiefer liegende Kellerabschnitt des Haus 3 sowie das 2. UG des Haus 4. Es wurden insgesamt Undichtigkeiten in der Hofkellerdecke, in Durchdringungen der Hofkellerdecke und einer

Gebäudetrennfuge vorgefunden. Zudem gab es Hinweise auf Fehlstellen der vertikalen Abdichtungen, östliche Außenwand 1. UG Haus 4 und südliche Außenwand Haus 3, sowie Hinweise auf kapillar aufsteigendes Wasser, Innenwand 1. UG Haus 4 und ehemalige Feuchträume. Der Bericht weist daraufhin, dass mit anhaltender Wasserbelastung ohne Sanierungsarbeiten mit einer fortschreitenden Schädigung der statisch relevanten Bauteile gerechnet werden muss und somit eine Gefährdung der Standsicherheit einhergeht. Es werden darin zwingend weitere Untersuchungen mit Probeentnahmen sowie die Aufstellung eines konkreten Maßnahmenkatalogs empfohlen. Die Prüfung sieht ebenfalls eine dringende Notwendigkeit zur Begutachtung der Gebäudeabdichtung und der zeitnahen Umsetzung erforderlicher Maßnahmen. Weitere Details können den Unterlagen zum BP direkt entnommen werden.

5.6.8.6 Holzschutzgutachten

Es liegt kein Holzschutzgutachten vor. Dies wurde darin begründet, dass bei mehrmaliger Begehung kein außergewöhnliches Schadensbild der sichtbaren Konstruktion erkennbar war. Eine fachliche Begutachtung soll in der vertieften Grundlagenermittlung zum nächsten Planungsschritt erfolgen. Aufgrund des ausstehenden Gutachtens und des allgemein mittel bis schlechten Gebäudezustandes kann eine ausreichende Tragfähigkeit der Konstruktionen nicht gewährleistet werden. Die Prüfung weist daraufhin, dass entsprechende Gutachten grundsätzlich mit dem BP vorliegen sollten, um Planungs- und Kostenrisiken zu minimieren, s. Punkt 5.

5.6.8.7 Schadstoffgutachten

Dem BP wurden Gutachten über Schadstoffuntersuchungen aus den Jahren 2006 und 2016 nachgereicht. Die Untersuchungen erfolgten ausschließlich mittels Bausubstanzerprobung. Eine Bodenprobenentnahme war wegen umfangreicher Unterkellerung des Areals nicht möglich. Aufgrund eines betrieblichen Umgangs mit Schadstoffen zum Zeitpunkt der damaligen Nutzung könne laut Gutachten davon ausgegangen werden, dass ein Schadstoffeintrag in den Untergrund weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Eine Untersuchung der Bodenplatte mittels Bohrung konnte aufgrund des Grundwassers nicht durchgeführt werden. Bei der Analyse zeigte sich im Ergebnis eine Belastung u.a. durch schwach und fest gebundenen Asbest, PAK, WHO-Fasern, Blei, PCB und Quecksilber. Zum Teil wurden entsprechende Produkte aufgrund ihres Herstellungstyps- oder -jahres als schadstoffbelastet eingestuft. Eine Neubewertung innerhalb der im Gutachten genannten Zeiträume, maximal fünf Jahre, hat seit Erstellung der Gutachten jedoch nicht stattgefunden. Es wurde die Empfehlung ausgesprochen, die Schadstoffsanierung vor den eigentlichen Entkernungsarbeiten durchzuführen. Da die nachgereichten Gutachten nicht auf dem aktuellen Stand sind, müssen diese fortgeschrieben werden. Weitere Details können den Unterlagen zum BP direkt entnommen werden.

5.6.8 Abfrage Leitungsverwaltung

Eine Abfrage zur Leitungsverwaltung wurde nach Aufforderung durch die baufachliche Prüfinstanz veranlasst und am 31.08.2022 nachgereicht.

5.6.9 Rahmenterminplan

Der eingereichte Rahmenterminplan für den 1. BA (Stand 27.05.2022) ist durch die verzögerte Einreichung des BP bei SenSBW VI MH (eingereicht 19.07.2022, geplant 28.06.2022) zeitlich überholt und nicht ABau-konform. Für die baufachliche Prüfung der Verfahrensschritte VPU und der Bauplanungsunterlagen (BPU) sind drei Monate vorzusehen. Zudem musste die Prüfung aufgrund der ausstehenden Finanzierung zwischenzeitlich ausgesetzt werden.

Die für die Bauplanungsunterlagen notwendigen Leistungen umfassen entsprechend den Vertragsmustern der ABau die Leistungsphasen 3 (Entwurfsplanung), 4 (Genehmigungsplanung) und 5 (Ausführungsplanung) gem. Anlage 11 zu den §§ 33 und 38 Absatz 2 HOAI. Die Leistungen der Leistungsphasen 3 und 4 sind vollständig zu erbringen, während für die Leistungsphase 5 zu entscheiden ist, welche Inhalte bereits zu diesem Zeitpunkt vorliegen müssen, um die erforderliche Planungs- und Kostensicherheit zu erreichen.

Mit der Leistungsphase 6 darf erst nach Prüfung und Genehmigung der BPU begonnen werden. Laut vorliegender Terminplanung ist ein Baubeginn im IV. Q. 2027 und eine Baufertigstellung im IV. Q. 2029 angestrebt. Der Terminplan ist inhaltlich zu überarbeiten und zu aktualisieren.

6. Auflagen für die weitere Bearbeitung

1. Grundlage für die Aufstellung der Vorplanungsunterlagen ist das genehmigte / geprüfte Bedarfsprogramm. Die festgesetzten Gesamtkosten sind als Obergrenze strikt einzuhalten.
2. Es ist ein Planungsbegleitender Ausschuss - PBA - einzurichten. In diesem ist regelmäßig über den Planungsfortschritt zu berichten. Dabei ist festzulegen, inwieweit die Genehmigungsbehörden und weitere fachlich Zuständige am PBA zu beteiligen sind.
3. Für die Auswahl der Planungsbeteiligten für den 1. BA ist auf der Basis des genehmigten BP ein beschränkter / offener Realisierungswettbewerb auszuloben (RPW) bzw. sind entsprechend der Vergabeverordnung (VgV) die freiberuflichen Leistungen auszuschreiben.
4. Sofern die Finanzierung des 2. BA sichergestellt und die baufachliche Genehmigung erteilt werden kann, empfiehlt die Prüfung für diesen Bauabschnitt einen beschränkten/ offenen Realisierungswettbewerb auszuloben (RPW) und die sonstigen freiberuflichen Leistungen gem. VgV auszuschreiben.
5. Sollte sich im Zuge der weiteren Bearbeitung der VPU herausstellen, dass die geprüften Gesamtkosten für die Realisierung der Baumaßnahme nicht ausreichen, sind Überlegungen zu

Standardsenkungen und kostenreduzierenden Planungsänderungen anzustellen und dem PBA zur Entscheidung vorzulegen.

6. Für besonders kostenrelevante Entscheidungen der Baumaßnahme sind Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zu erstellen und zu dokumentieren.
7. Ein ökologisches Gesamtkonzept ist mit den Vorplanungsunterlagen aufzustellen.
Das Konzept beinhaltet u.a. Aussagen zur Baukonstruktion (u.a. Umweltverträglichkeit der Baumaterialien, Aussage zur Wiederverwertbarkeit/ -verwendbarkeit, Recyclbarkeit), Energieversorgung (z. B. Einsatz regenerativer Energien, Lüftung, Kühlung, sommerlicher Wärmeschutz), Freiflächen (Standortfaktoren Möglichkeit Fassaden- Dachbegrünung), Abfall, Niederschlagswasser (Regenwassernutzung/ -wasserversickerung), (vgl. Leitfaden - Ökologisches Bauen - Anforderungen an Baumaßnahmen).
8. Das Gebäude ist öffentlich zugänglich und deshalb barrierefrei auszubilden. Es ist ein Gesamtkonzept „Barrierefreiheit“ im Zuge der Bearbeitung der VPU vorzulegen (siehe Handbücher Design for all nach ABau, Richtlinie II 120).
9. Die Baumaßnahme ist für Projekte der Kunst am Bau vorgesehen.
10. Die Maßnahme 2. BA wäre theoretisch für die Kennwertbildung geeignet. Zur Aktualisierung und Erweiterung der Sammlungen von Planungs- und Kostendaten von Hochbauten sind vom Architekten unverzüglich nach der Schlussabrechnung, spätestens nach Bauübergabe, die Baukosten zu dokumentieren und SenSBW VI MH MH ohne Aufforderung digital zu übersenden. Die Dokumentation soll auf der Grundlage des Erfassungssystems der Länder (PLAKODA) erfolgen. Die Erhebungsbögen sind im Internet unter www.plakoda.de (ggf. nach erforderlicher Registrierung) abrufbar. Die Dokumentation ist bei Vertragsabschluss entsprechend zu vereinbaren (siehe ABau IV 4102.HF).

7. Weitere Hinweise

1. Für die Planungsleistungen sind vor Leistungserbringung Verträge abzuschließen. Hierzu gelten die Vertragsmuster mit den Hinweisen in der ABau IV 400.
2. Bei der weiteren Bearbeitung sind die gültigen Vorgaben/ Vorschriften der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu beachten (Zusammenstellung im Internet unter www.stadtentwicklung.berlin.de/service).

Insbesondere wird hingewiesen auf

- Handbücher Design for all nach ABau, Richtlinie II 120,
- Leitfaden für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (ABau Anhang 2)
- Leitfaden „Ökologisches Bauen - Anforderungen an Baumaßnahmen“,
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Abteilung VI, 2007,
- Verwaltungsvorschrift Beschaffung und Umwelt - VwVBU

3. Um sicherzustellen, dass alle Einzelkosten erfasst werden, wird bei der Erarbeitung der VPU auf die DIN-gerechte Aufstellung aller Kosten- und Flächenwerte hingewiesen (DIN 276 und DIN 277).
4. Die in der Leistungsphase 2 HOAI zu erarbeitenden Varianten sind in den VPU darzustellen. Die Auswahl der Vorzugsvariante ist zu begründen (Kriterien, Bewertung, Auswahl).
5. Mit den VPU sind lesbare Unterlagen und DIN-gerechte Pläne einzureichen (u.a. Pläne maßstabsgerecht, Bemaßung, Beschriftung, vgl. BauVerfV).

VI MH 44

Anlage 2

ALTE MÜNZE – BEDARFSPLANUNG

Am Molkenmarkt 2, 10179 Berlin

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

NR.		ERLÄUTERUNGEN	ANMERKUNGEN / QUERVERWEISE
0.	Standortbeschreibung		
0.1	Kurzer historischer Abriss	<p>Die „Alte Münze“ in Berlin umschließt im heutigen Bestand als Karree den Molkenmarkt / Mühlendamm, die Stralauer Straße, die wiedererrichtete Straße Am Krögel, die Judenstraße und das Rolandufer.</p> <p>Die Gebäude wurden nach Plänen der Architekten Fritz Keibel und Arthur Recke in den Jahren 1935 – 1942 als Münzprägeanstalt auf den Fundamenten des mittelalterlichen Krögel-Viertels von Alt-Berlin errichtet. Das aus der Barockzeit stammende Palais Schwerin wurde in dieser Zeit unter Beibehaltung der historischen Frontfassade entkernt, überformt und um zwei Seitenanbauten erweitert.</p> <p>Angrenzend an das erweiterte Palais Schwerin – welches nicht Bestandteil der vorliegenden Bedarfsplanung ist – erhielt der Bauabschnitt „Mühlendamm 1“ als Schmuckelement eine Kopie des von Johann Gottfried Schadow für den ersten Standort der Münzprägeanstalt am Werderschen Markt geschaffenen Frieses.</p> <p>Seit dem Umzug der staatlichen Münze in die Ollenhauerstraße in Berlin Reinickendorf im Jahr 2006 werden die Gebäude bis heute gemischt gewerblich und für verschiedene, überwiegend kulturelle Zwecke genutzt.</p> <p>Alle aktuellen Nutzerinnen und Nutzer haben mit der BIM jährlich kündbare Gewerbemietverträge. Es ist geplant, die Zwischennutzung so lange fortzusetzen, wie diese mit den geplanten Sanierungsarbeiten vereinbar ist.</p>	
1.	Aufgabenstellung		
1.1	Aufgabenstellung und Kostenrahmen	<p>SSP Rüthnick Architekten wurde von der BIM im August 2020 mit der Erstellung einer Bedarfsplanung für den Standort Alte Münze beauftragt.</p> <p>Basierend auf dem Beschluss vom 17.05.2018 (Drs. 18/0869) des Abgeordnetenhauses von Berlin, die Liegenschaft zu einem Kultur- und Kreativstandort zu entwickeln, wurde das Nutzungskonzept "Alte Münze" in einem partizipativen Verfahren erarbeitet. Das im Rahmen des Beteiligungsverfahrens im</p>	

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

NR.		ERLÄUTERUNGEN	ANMERKUNGEN / QUERVERWEISE
		<p>Jahre 2019 erstellte Nutzungskonzept – insbesondere die darin identifizierten „RAUMTALENTE“ - bildet die Grundlage für die Erstellung des Bedarfsprogrammes. Der „Kultur- und Kreativstandort Alte Münze“ soll einen Musikschwerpunkt haben, dessen Herzstück das „Zentrum für Jazz und improvisierte Musik“ (Arbeitstitel: „House of Jazz“) bildet.</p> <p>Zentrale Aufgabe der Bedarfsplanung war, neben der Einpassplanung und Kostenermittlung, die Erarbeitung eines abgestimmten Raum-, Funktions- und Ausstattungsprogramms, sowie die Prüfung der baulichen Umsetzbarkeit unter dem Aspekt der Genehmigungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit. Zu berücksichtigen galt es hierbei, den vorgegebenen Gesamtkostenrahmen von 32,7 Mio. € (inkl. Mehrwertsteuer) für alle Kostengruppen zu beachten.</p> <p>Gemäß Ergebnis des im Zuge der Bedarfsplanung erstellten Kostenrahmens wurde ersichtlich, dass der vorgegebene Kostenrahmen für die Realisierung der Maßnahme bei weitem nicht auskömmlich sein wird. Die Gründe sind vielfältig, haben ihre Hauptursache jedoch in dem teilweise sehr schlechten baulichen Zustand – insbesondere im Bereich der Hofunterkellerung und der Kellerdecke – den abgängigen haustechnischen Anlagen, den hohen baulichen Anforderungen, die die künftige Nutzung mit sich bringt (insbesondere hinsichtlich des Lärmschutzes gegen die angrenzende Wohnbebauung Am Krögel) sowie den deutlichen Baupreissteigerungen seit Ermittlung des Kostenrahmens im Jahre 2016 bis heute.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wurde vonseiten des Bedarfsträgers, der Senatsverwaltung für Kultur und Europa in Zusammenarbeit mit der BIM entschieden, die Realisierung der Maßnahme „Herrichtung der Alten Münze für kulturelle Zwecke“ in zwei Bauabschnitten (BA 1 und BA 2) durchzuführen.</p> <p>Der BA 1 umfasst</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Grundinstandsetzung und Herrichtung der Hofunterkellerung • Der Realisierung des oberirdischen Erschließungsbauwerks in die Untergeschosse („Tresorbruch“) • Die Grundinstandsetzung und Herrichtung von Haus 3 inkl. Untergeschoss 	<p>Siehe Nr. 5 dieses „Erläuterungsberichts Allgemein“ sowie Fach 5.3 der Bedarfsplanung: „Kostenrahmen“</p>

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

NR.		ERLÄUTERUNGEN	ANMERKUNGEN / QUERVERWEISE
		<ul style="list-style-type: none"> • Herrichtung der Außenanlagen – unterbauter Bereich <p>Der BA 2 umfasst alle übrigen Maßnahmen (Haus 1, 2, 4 und 5) sowie die baukonstruktiven Einbauten in den gesamten Außenanlagen.</p> <p>Herleitung und Begründung der Vorgehensweise bei der Festlegung der vorher beschriebenen Bauabschnitte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die unterkellerten Bereiche, insbesondere der Hofkeller sind <u>die</u> Bereiche in der Liegenschaft mit dem größten Instandsetzungstau und den größten Bauschäden. 2. Alle haustechnischen Anlagen und Zentralen sind veraltet, in großen Teilen abgängig und müssen zwingend erneuert werden. 3. Gleichzeitig bilden die technischen Anlagen hier – wie bei jeder anderen baulichen Anlage auch – die wesentliche Grundlage für die Funktionstüchtigkeit eines Gebäudes oder eines Gebäudekomplexes. 4. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit ist geplant, im Untergeschoss die haustechnische Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung der gesamten Liegenschaft gebäudeübergreifend aufzubauen. Dies bedeutet, dass es für alle Gebäude je Anlage weitestgehend nur eine Zentrale im Hofkeller geben wird: <ul style="list-style-type: none"> - eine zentrale Wärmeversorgungsanlage - eine Wasser-, Abwasseranlage, - eine Kältezentrale, - eine Sprinkleranlage, - ein Großteil der raumluftechnischen Anlagen, etc., von welcher aus jeweils alle Einzelgebäude ver- und entsorgt werden. 5. Im Zusammenhang mit der Grundinstandsetzung des in Teilen baufälligen und undichten Hofkellers ist die zurzeit vorhandene, unzeitgemäße, nicht mehr funktionstüchtige haustechnische Infrastruktur automatisch rückzubauen, da sämtliche Leitungstrassen, Rohrleitungen etc. an der Hofkellerdecke und an Kellerwänden befestigt sind. 	

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

NR.		ERLÄUTERUNGEN	ANMERKUNGEN / QUERVERWEISE
		<p>6. Mit der baulichen Grundinstandsetzung des Hofkellers im 1. Bauabschnitt und dem hiermit einhergehenden Rückbau der alten und Aufbau der neuen haustechnischen Infrastruktur einschließlich der jeweiligen haustechnischen Zentralen wird ein elementarer Baustein, gewissermaßen das „Fundament“ für die dann folgende Herrichtung aller weiterer Gebäude im 2. Bauabschnitt geschaffen sein.</p> <p>Diese Vorgehensweise geht von der Umsetzung des 2. Bauabschnitts aus. Bei Nichtausführung des 2. Bauabschnittes wäre der Anteil der Investition in die Infrastruktur der technischen Anlagen obsolet.</p> <p>Würde man die Abhängigkeit zwischen dem 1. und dem 2. Bauabschnitt vermeiden wollen und eine andere Form der Bauabschnittsbildung wählen, in der jedes Gebäude ihre eigenen haustechnischen Zentralen bekämen, wäre mit Mehrkosten in der KG 400 und einem erhöhten Flächenbedarf zu rechnen.</p> <p>Schlussfolgerung: Aus ökonomischen Gründen ist die hier geplante Vorgehensweise die einzig sinnvolle, zwingend zu empfehlende.</p> <p>In allen Grundrissen der Einpassplanung wurde jeweils der Verlauf der beiden Bauabschnitte gekennzeichnet.</p> <p>Alle weiteren, wesentlichen Bestandteile der Bedarfsplanung (Flächen- und Kostenermittlung, Raum- und Ausstattungsprogramm, etc.) wurden getrennt nach Bauabschnitt 1 und 2 dargestellt.</p> <p>Der hier beschriebene „Erläuterungsbericht Allgemein“ liefert einen Überblick über die Gesamtmaßnahme, die Funktionsunterbringung in den einzelnen Gebäuden und Bauteilen und beschreibt alle bauabschnitt-übergeordnete Sachverhalte.</p> <p>In den Erläuterungsberichten in Fach 4.2 und 4.3 erfolgt eine kostengruppenweise Auflistung der geplanten Maßnahmen getrennt nach BA 1 und BA 2.</p> <p>Die Aufgabenstellung zur Erarbeitung der Bedarfsplanung wurde im Planungsprozess um folgende Maßnahmen fortgeschrieben:</p>	<p>Fach 5.6 der Bedarfsplanung: „Einpassplanung“</p> <p>Fach 4.2 der Bedarfsplanung: „Erläuterungsbericht 1.BA“ und Fach 4.3 „Erläuterungsbericht 2. BA“</p>

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

NR.		ERLÄUTERUNGEN	ANMERKUNGEN / QUERVERWEISE
		<ul style="list-style-type: none"> • Überprüfung schallschutzrechtlicher Belange angrenzender Wohnbebauung Am Krögel in Zusammenarbeit mit einem Verkehrsplaner und Schallschutzgutachter • Berücksichtigung besonderer baulicher Vorgaben für das Zentrum für Jazz und improvisierte Musik (Arbeitstitel: „House of Jazz“) zum Thema Bauakustik (z.B. Planung von Raum-in-Raum- Konstruktionen) und in diesem Zusammenhang Führen von Abstimmungen hinsichtlich statischer Machbarkeit in den Bestandsgebäuden und Berücksichtigung entsprechender Verstärkungsmaßnahmen • Erarbeitung einer betreiberneutralen Ausstattung der geplanten Gastronomie in Zusammenarbeit mit einem Fachplaner für Küchentechnik • Bestandsuntersuchungen zu den Hausanschlüssen im Untergeschoss • Abstimmungen Denkmalschutzbehörden zu wesentlichen geplanten baulichen Eingriffen • Abstimmungen mit dem Stadtplanungsamt zur Kubatur und Lage des Neubaus Haus 5 und des „Tresorbruchs“ • Vertiefte Kostenermittlung mit Differenzierung in die Kategorien „Grundherrichtung“ und „Ausbaukosten“ anhand einer definierten Schnittstellenliste • Berücksichtigung einzelner Empfehlungen aus dem vom Büro ARUP erarbeiteten „Anforderungskatalog und technische Konzepte“ von August 2021 	
1.2	Grundstück und Gebäude	<p>Grundstück Das Grundstück mit einer Fläche von 8.492 m² und den Adressen Molkenmarkt 2 und Am Krögel 2 befindet sich gemäß Karte der Liegenschaften vom 23.08.2016 auf dem Flurstück 387. Das Grundstück ist im Norden über eine Durchfahrt in Haus 1 und im Osten über eine Hofeinfahrt zugänglich.</p> <p>Gebäude Die Gebäude der Alten Münze, errichtet in den Jahren 1935 – 1942 im neo-klassizistischen Stil, umfassen das Haus 1 und das Haus 2 einem ehemaligen Wohngebäude (Direktorenhaus), das Haus 3, ein ehemaliges Werksgebäude und das</p>	

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

NR.		ERLÄUTERUNGEN	ANMERKUNGEN / QUERVERWEISE
		<p>Haus 4 dem ehemaligen Münz-Produktionsgebäude mit seinen prägnanten drei großen Schornsteinanlagen im Inneren der Liegenschaft. Dazu gehören ferner ein alle Gebäude verbindender Hofkeller sowie unterschiedlich geprägte Freiräume zwischen den Gebäuden.</p> <p>Haus 1 und Haus 2 waren, neben dem Zugang über den Innenhof, auch über die öffentlichen Straßen erschlossen, während die Häuser 3 und 4 nur über den Innenhof betreten werden konnten.</p> <p>Seit 2009 werden die Häuser 1 bis 4 durch Zwischennutzende u.a. derzeit die Spreewerkstätten GmbH und Meisterrat Berlin-Brandenburg e.V. genutzt. Im Bereich des geplanten Neubaus Haus 5 befindet sich neben baulichen Anlagen von Haus 4 eine Grünfläche welche als „Münzgarten“ genutzt wird.</p> <p>Das Palais Schwerin am Mühlendamm wird als Bürogebäude durch die BlmA u.a. durch das Deutsch-Französische Jugendwerk genutzt.</p> <p>Nachbarbebauung Der nördlich direkt an das Grundstück angrenzende Neubau (Langhoff Architekten) wird durch die Berliner Wasserbetriebe (BWB) als Bürogebäude genutzt. Der östliche Neubau an der Straße Am Krögel wird ebenfalls durch die BWB als Büro- und Wohngebäude genutzt. Die Wohnungen befinden sich im südlichen Teil des Blocks. Ebenfalls befinden sich Wohnungen in dem Büro- und Geschäftsgebäude des angrenzenden Neubaus Judenstraße. Auch dieses Gebäude durch die BWB genutzt.</p> <p>Im Norden grenzt das Grundstück an das unter Denkmalschutz stehende Rolandufer an der Spree.</p> <p>Baulasten Im Zuge des Entwurfs für einen Bebauungsplanes 1997 wurde festgelegt, die Straße Am Krögel als öffentlichen Weg für die Allgemeinheit herzustellen ist. Diese Straße ist eine private Straße mit Wegerecht für die Öffentlichkeit. Es wurde eine Grunddienstbarkeit beschlossen und im Grundbuch eingetragen mit uneingeschränktem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht für die Eigentümer.</p>	

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

NR.		ERLÄUTERUNGEN	ANMERKUNGEN / QUERVERWEISE
		<p>Darüber hinaus wurde beschlossen, dass der nördliche Teil der Straße als Feuerwehrezufahrt und -stellfläche dient und für den Lieferverkehr zugänglich ist. Außerdem wurde zu Lasten des Flurstücks 338 (heute Alte Münze Flurstück 387) und zu Gunsten des Flurstücks 336 (heute Flurstück 382 BWB Berliner Wasserbetriebe) eine Baulast im Grundbuch eingetragen, die eine Bebauung auf der Grundstücksgrenze und Überschreitung der Abstandsflächen duldet.</p> <p>Des Weiteren wurde vereinbart, dass die private Straße im südlichen Abschnitt als LKW Ein- und Ausfahrt für die Befahrung mit Schwerlasttransportgütern (LKW bis 40 t) genutzt werden kann.</p> <p>Für den geplanten Ergänzungsneubau (Haus 5) ist die Löschung von Abstandsflächenbaulasten erforderlich. Die grundsätzliche Bereitschaft zur Löschung der Baulast haben die BWB bereits gegenüber der BIM erklärt.</p> <p>Neben den Abstimmungen mit den BWB zur Löschung und Anpassung bestehender Baulasten und Grunddienstbarkeiten ist die BIM auch mit der BImA in Abstimmung, da wegen der durch unterschiedlichen Vermögenszuordnung der bauzeitlich gemeinsam errichteten Gebäude des Gesamtkomplex der ehemaligen Münze verschiedene Baulasten (Überbau, Fluchtwege, u.ä.) bestellt werden müssen.</p>	<p>Fach 8.7 der Bedarfsplanung: „Stadtplanung“</p>
1.3	Eigentumsverhältnisse	<p>Die Gesamtliegenschaft Alte Münze ist in zwei Vermögen aufgeteilt. Das Palais Schwerin am Mühlendamm befindet sich im Bundesvermögen (BImA, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben). Das Gebäude ist nicht Teil der Maßnahme.</p> <p>Haus 1 bis 4, Hofffläche und Hofkeller befinden sich im Landesvermögen SODA (Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin).</p> <p>Bedarfsträger ist die Senatsverwaltung für Kultur und Europa, SenKultEuropa. Bauherr und Baudienststelle die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH.</p>	
2.	Planungsgrundlagen		

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

NR.		ERLÄUTERUNGEN	ANMERKUNGEN / QUERVERWEISE
		Übersicht Planungsgrundlagen siehe Fach 2.1	
3.	Öffentlich-rechtliche Belange		
3.2	Denkmalschutz	<p>Die Gebäude der Alten Münze mit der Adresse Molkenmarkt 2 gehören zum Ensemble Stralauer Straße und werden unter der Nummer 09020052 in der Denkmalliste Berlin geführt.</p> <p>Ergebnisse Vorabstimmung Die geplanten baulichen Änderungen an den Bestandsgebäuden sowie die Kubatur und Höhe der beiden Neubauten wurden auf Grundlage des Planstands vom 03.12.2020 seitens der Denkmalpflege bestätigt. Ein Rückbau der unter Denkmalschutz stehenden nördlichen Bestandswand Haus 4 für eine schallentkoppelte Lagerung des Großen Saals im Neubau Haus 5 wurde in Aussicht gestellt. Darüber hinausgehende wesentliche bauliche Änderungen sind in einer Übersichtsskizze zusammengefasst und in der weiteren Planung abzustimmen.</p>	Fach 8.5 der Bedarfsplanung: „Denkmalpflege“
3.3	Brandschutz	<p>Es liegt kein gültiges Brandschutzkonzept für die derzeitige Nutzung im Bestand vor. Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen sind umfangreiche brandschutztechnische Instandsetzungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Im Rahmen der Bedarfsplanung wurde in diesem Zusammenhang ein erstes Brandschutzkonzept erstellt.</p> <p>Ergebnisse Vorabstimmung Brandschutz</p> <p>UG Clubnutzung: Für die Zugänglichkeit des Hofkellers ist ein Erschließungsneubau, der sog. „Tresorbruch“ westlich von Haus 4 geplant. Zudem sind zwei neue Treppen zur Erschließung des 2. Untergeschosses von Haus 4 geplant. Somit ist eine</p>	Fach 8.2 der Bedarfsplanung: „Brandschutzkonzept“

ALTE MÜNZE – BEDARFSPLANUNG

Am Molkenmarkt 2, 10179 Berlin

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

NR.		ERLÄUTERUNGEN	ANMERKUNGEN / QUERVERWEISE
		<p>Personenanzahl von max. 800 Personen im 2.UG und 800 Personen im 1. UG zulässig. Im Haus 3 UG sind weitere 500 Personen in den Clubflächen zulässig.</p> <p>Bei einer Nutzung von mehr als 800 Personen im 2.UG wären zusätzliche Tauchtreppen erforderlich, welche vom 2.UG direkt in das Erdgeschoss und ins Freie führen würden, ohne weitere angebundene Ebenen. Diese Variante wurde aufgrund von hohen Flächenverlusten nicht weiterverfolgt.</p> <p>Haus 3 / 2.OG Veranstaltungsräume: Die Räume haben ein Kuppeldach aus Stahlbeton. Es ist eine maschinelle Entrauchung erforderlich, da die Fenster nicht im oberen Drittel des Daches liegen. In der weiteren Planung ist zu prüfen, ob die Abluft in den historischen Schornsteinen über Dach abgeführt werden kann.</p> <p>Sprinkleranlage: Für die Räume im Untergeschoss ist eine Sprinkleranlage erforderlich. Inwiefern eine vorgesteuerte Sprinklerung aufgrund schützenswerter Räume wie Ausstellungsflächen und Theaterflächen eingesetzt werden soll, ist in der weiteren Planung abzustimmen.</p>	

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

NR.		ERLÄUTERUNGEN	ANMERKUNGEN / QUERVERWEISE
3.4	Arbeitsstättenrecht	<p>Beim Errichten und Betreiben von Arbeitsstätten sind Anforderungen der ArbStättV und ASR zu beachten. Die wesentlichen Anforderungen wie Belichtung, Belüftung und Auslegung der Sanitärflächen wurden im Rahmen der Bedarfsplanung berücksichtigt. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass der oder die künftigen Betreiber*innen der geplanten Arbeitsstätten, gemäß ASR V3a.2, auf Grundlage von Gefährdungsbeurteilungen den Umfang der Maßnahmen im Einzelnen festzulegen hat / haben.</p> <p>Tageslicht Teilweise ist nur eine eingeschränkte oder keine natürliche Belichtung möglich (z.B. Haus 2 UG, Haus 4 EG und 1.OG, Haus 5). Diese Räume können nur stundenweise als Arbeitsräume genutzt werden.</p> <p>Weitere Anforderungen wie z.B. die Höhe von Umwehungen sind in der weiteren Planung zu vertiefen, zu detaillieren und mit dem Arbeitsschutz, Denkmalpflege und Bauaufsicht abzustimmen.</p>	
3.5	Barrierefreiheit	<p>Für öffentliche Gebäude ist gem. § 50 Abs. 2 BauO Bln eine barrierefreie Erschließung zu gewährleisten.</p> <p>Ergebnisse Vorabstimmung Im Rahmen der Bedarfsplanung wurde ein erstes Konzept zur Barrierefreiheit erarbeitet und abgestimmt, welches in der weiteren Planung zu vertiefen ist.</p>	Fach 8.6 der Bedarfsplanung: „Barrierefreiheit“
3.6	Schallschutz	<p>Ergebnisse Vorabstimmungen Der geplanten Nutzung als Kulturstandort Alte Münze steht die angrenzende Wohnbebauung auf dem östlichen Nachbargrundstück Am Krögel prinzipiell entgegen. Die Vorgaben der TA Lärm sind genehmigungsrelevant. Nach Untersuchungen durch das Büro ALB in Zusammenarbeit mit dem Verkehrsplanungsbüro Hoffmann-Leichter wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung verschiedener Schallschutzmaßnahmen wie z.B. einer Lärmschutzwand, geschützter Raucherinseln, die Nutzung</p>	<p>Fach 8.4 der Bedarfsplanung: „Schallschutz“</p> <p>Fach 8.3 der Bedarfsplanung: „Verkehrsplanung“</p>

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

		<p>des Innenhofs in den Abendstunden (lauteste Nachtstunde) gleichwohl eingeschränkt möglich ist. Durch organisatorische Maßnahmen in den Abendstunden, wie das Schließen der Toranlage Am Krögel und Reduzierung der Zugänglichkeit von Haus 3 hofseitig kann der Fußgängerverkehr auf das Notwendigste reduziert werden und wird bei der Lärmermittlung nicht angesetzt.</p> <p>In den Untergeschossen von Haus 4, Hofkeller und UG Haus 3, ist eine Club- und Eventfläche geplant. Im Geschoss darüber sind Flächen des Zentrums für Jazz und improvisierte Musik (Arbeitstitel: „House of Jazz“) geplant. Um einen möglichst uneingeschränkten parallelen Betrieb zu ermöglichen sind bauakustische Maßnahmen wie Raum-in-Raum-Konstruktionen (RiR) und eine schallentkoppelte Lagerung des Großen Saals erforderlich und wurden in der Kostenermittlung zur Bedarfsplanung berücksichtigt.</p> <p>Nach Schallmessungen im derzeitigen Bestand durch das Büro Peutz wurde festgestellt, dass ein Schallübertrag aus der Clubnutzung dennoch teilweise nicht ganz ausgeschlossen werden kann. Um Störungen zu minimieren, sollten im Betrieb organisatorische Maßnahmen ergriffen werden.</p> <p>Des Weiteren kann laut Stellungnahme Büro Peutz nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung durch die Clubnutzung im UG kommen kann. Um Störungen zu minimieren, sollten im Betrieb ggf. organisatorische Maßnahmen ergriffen werden.</p> <p>Eine bauliche Lösung zur Verbesserung des Schallschutzes gegenüber der Wohnbebauung für eine uneingeschränkte Nutzung des Innenhofes z.B. durch Verlängerung des Neubaus Haus 5 bis an Haus 3 wurde aus Gründen des Denkmalschutzes und der hieraus resultierenden Baukosten nicht weiterverfolgt.</p> <p>Die Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung sind in der weiteren Planung zu vertiefen, zu detaillieren und mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.</p>	
<p>3.7</p>	<p>Wärme- und Klimaschutz</p>	<p>Bei Neuerrichtung von und bei bestehenden Nicht-Wohngebäuden sind die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetz GEG zu berücksichtigen. Gemäß § 105</p>	

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

		<p>GEG kann bei Baudenkmälern von den Anforderungen dieses Gesetzes abgewichen werden. Dies widerspricht jedoch den Klimazielen des Bundes und der Länder. Für Berlin gilt das Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG) von 2016, welches mit Wirkung von September 2021 deutlich verschärft wurde. Insofern wurde in der vorliegenden Bedarfsplanung von energetischen Ertüchtigungsmaßnahmen an den Gebäudehüllen der Bestandsbauten Haus 1 – 4 und der Hofkellerdecken ausgegangen und monetär berücksichtigt.</p> <p>Nach erster Überprüfung bieten sich teilweise Dachflächen - insbesondere die südlich ausgerichtete Dachfläche am Wasser von Haus 3 - für die Nutzung von Solarenergie an. Eine Abstimmung zu den Möglichkeiten der baulichen Umsetzung unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes ist in der nächsten Leistungsphase vorzunehmen.</p>	
4.	Bedarfsplanung		
4.1	Bauliche und technische Anforderungen und geplante Maßnahmen	<p>Haus 1 und 2 – Herrichtung der ehemaligen Wohngebäude für eine Büronutzung Die Räume im 1. UG von Haus 2 können aufgrund der eingeschränkten Belichtung und Belüftung nur temporär als Arbeitsräume genutzt werden. In Haus 2 wird ein neuer Aufzug integriert für die Anlieferung der Werkstatträume im UG sowie die barrierefreie Erschließung der Obergeschosse. Der historische Zugang Haus 2 Rolandufer wird wiederhergestellt. Inwiefern der stillgelegte Aufzug Haus 1 in Betrieb genommen werden kann und für die barrierefreie Erschließung nutzbar ist, muss im Rahmen der Vorplanung geprüft werden. Die Dachräume bleiben unausgebaut.</p> <p>Haus 3 – Herrichtung als Versammlungsstätte mit Büroflächen Zur Schaffung eines angemessenen dimensionierten Raumes für die geplante Theaternutzung ist der Rückbau der Decke zwischen UG und EG im Ostflügel geplant. Des Weiteren ist der Neubau einer Ebene als Zwischengeschoss EG Westflügel für die Unterbringung der Küchen und Personalräume Gastronomie geplant.</p> <p>Die Kuppelräume im 2.OG werden nach Rückbau der kleinteiligen Einbauten in ihrer ursprünglichen Dimension sichtbar gemacht und für die Nutzung als Seminarräume</p>	

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

	<p>hergerichtet. Aufgrund der nur einseitigen vorhandenen Fenster ist eine maschinelle Entrauchung erforderlich.</p> <p>Eine Integration in die historischen Schornsteine erscheint sinnvoll und sollte in der nächsten Planungsphase geprüft werden. Aufgrund der Lage unterm Dach ist aus Gründen des sommerlichen Wärmeschutzes eine Kühlung vorgesehen. Die wenig belichteten Flächen im Bereich des mittleren Treppenhauses 2.OG wurden zur Unterbringung von Technikflächen vorgesehen.</p> <p>Es wurden schallschutztechnische Ertüchtigungsmaßnahmen an der Fassade im EG und 1.OG vorgesehen. Dies zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor den zu erwartenden Geräuschentwicklungen aufgrund der geplanten Theaternutzung.</p> <p>Haus 4 – Herrichtung als Versammlungsstätte mit Büroflächen Folgende Maßnahmen wurden in der Bedarfsplanung berücksichtigt: Integration von Raum-in-Raum-Konstruktionen für Veranstaltungs- und Musikarbeitsräume und in diesem Zusammenhang:</p> <ul style="list-style-type: none">• Statische Ertüchtigung der Bestandsdecken• Integration von Treppen und Aufzügen zur Überwindung von Höhenunterschieden im Gebäude unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Barrierefreiheit• Natürliche Belüftung der Musikarbeitsräume im 2.OG; eine maschinelle Lüftungsanlage für diese Räume wurde aufgrund des hohen technischen Aufwands nicht weiterverfolgt• Integration eines neuen südlichen Treppenhauses im historischen Aufzugschacht zur Entfluchtung des 1. und 2. UG; hierfür steht eine Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden noch aus; die Genehmigungsfähigkeit wird vorausgesetzt.• Integration einer neuen internen Treppe im Club 1. UG sowie• Herstellen eines großzügigen Deckendurchbruchs für den „Main Floor“ der Club-/ Eventflächen zwischen 1. und 2. UG• Unterbringung von Technikflächen auf dem Dach des eingeschossigen Gebäudeteils von Haus 4 <p>Haus 5 – Neubau einer Versammlungsstätte mit Proberäumen und Tonstudio.</p>	
--	--	--

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

		<p>Rückbau von Gebäudeteilen Haus 4 und Errichtung Neubau. Instandsetzung denkmalgeschützer Medienübergang zwischen Haus 4 und Haus 3.</p> <p>Die Kubatur des Neubaus orientiert sich an den Vorgaben des Städtebaus und des Denkmalschutzes von Haus 4. Die Höhe der Traufe von Haus 4 (+14,25 m (0,00 = 35,41 ü NHN)) darf nicht überschritten werden (ausgenommen Technikaufbauten). Das 2.OG ist aus folgenden Gründen zurück versetzt: Am Krögel zur Angleichung an die Kubatur des nördlichen Nachbargebäudes und im Bereich von Haus 4 zum Erhalt der denkmalgeschützten Lochfassade. Der Dachaufbau für Haustechnik ist max. 2 m über Attika zulässig.</p> <p>Die Raumhöhen für Musikräume orientieren sich an den Vorgaben des Schallschutzsachverständigen Büro Peutz.</p> <p>Die Anlieferung mit einer Be- und Entladezone befindet sich aus Gründen des Schallschutzes im Inneren des Gebäudes. Auf Grundlage von Nutzungsanforderungen muss die Anlieferung mind. mit einem LKW 7,5 t möglich sein. Nach Abstimmung mit dem Verkehrsplanungsbüro Hoffmann-Leichter ist die Einfahrt unter Berücksichtigung des Wendekreises mit einem LKW 7,5 t möglich. Die Dimension der Anlieferung wurde entsprechend ausgelegt.</p> <p>Gemäß Schallschutzgutachten Büro Peutz sind aufgrund der geplanten Clubnutzung im 1.UG von Haus 4 die Musik- und Konzerträume oberhalb mit einer Raum-in-Raum Konstruktion (RiR) auszubilden. Es wird zwischen leichter und schwerer Raum-in-Raum-Konstruktion unterschieden.</p> <p>Herzstück des Gebäudes ist der Große Saal, welcher allseitig schallentkoppelt hergestellt wird. Die Sohle soll zur Vermeidung von Körperschallübertragungen aus dem Untergrund (Clubnutzung) federnd gelagert werden. Zusätzlich wurde eine schwere Raum-in-Raum-Konstruktion geplant. Die Decke wird ebenfalls federnd gelagert. Ein Rückbau der Bestandswand UG nördlich des Großen Saals wurde seitens der Denkmalschutzbehörden in Aussicht gestellt.</p> <p>Für Proberäume und Veranstaltungsräume ist aus Gründen einer möglichst uneingeschränkten Nutzung und aus Gründen des Schallschutzes der angrenzenden Wohnbebauung eine maschinelle Lüftung und Kühlung vorgesehen.</p>	<p>Fach 8.4 der Bedarfsplanung: „Schallschutz“</p> <p>Fach 8.5 der Bedarfsplanung: „Denkmalpflege“</p>
--	--	---	--

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

	<p>Fenster sind zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und zur Vermeidung von Schallemissionen von außen mit erhöhten Schallschutzanforderungen auszuführen.</p> <p>Wesentliche Technikflächen befinden sich auf dem Dach. Diese sind ebenfalls schallentkoppelt gelagert, um eine uneingeschränkte Nutzung des Großen Saals zu sichern. Zusätzlich ist eine Einhausung zur Eindämmung der Schallemission geplant.</p> <p>Die Idee einer Skelettbauweise für einen flexiblen Nutzerausbau wurde aufgrund der geforderten Stützenfreiheit und Höhendifferenzen der Fußböden in Probe- und Veranstaltungsräumen aufgrund der RiR-Konstruktionen nicht weiterverfolgt.</p> <p>Hofkeller / Neubau „Tresorbruch“ Wesentliche Bestandteile der Maßnahme sind:</p> <ul style="list-style-type: none">• Herrichtung der Kellerflächen als Versammlungsstätte, Lager und Technikflächen• Herstellen der Barrierefreiheit im Untergeschoss durch Rampen und Aufzüge• Herstellen eines Erschließungsneubaus „Tresorbruch“ z.B. als Variante in Stahl-Glas-Konstruktion mit Fassaden als Witterungsschutz. Einbau eines Aufzugs zur barrierefreien Erschließung 1.UG, sowie Herstellen breiter Treppenläufe für die Entfluchtung der Versammlungsstätten• Instandsetzung der denkmalgeschützte Glasfassade Tresorbruch.• Teilweise Verfüllung schwer geschädigter Kellerbereiche vor Haus 2 und 3.• Integration der wesentlichen Technikflächen im Untergeschoss• Instandsetzung Kellerdecke inkl. oberseitige Abdichtung• Instandsetzung des vorhandenen Entwässerungssystems (Ableitung Regenwasser Innenhof über Entwässerungsleitungen im KG) <p>Außenanlagen</p> <ul style="list-style-type: none">• Herstellen eines Leit- und Orientierungssystems unter Berücksichtigung Design for all in den Außenanlagen• Berücksichtigung von Schallschutzwänden zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung• Herstellen von KfZ- und Fahrradstellplätzen sowie Müllflächen• Herstellen Aufstellflächen Feuerwehr gemäß Brandschutzkonzept• Sitzgelegenheiten zur Erhöhung Aufenthaltsqualität.	
--	---	--

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

		<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung des Deckenbelags der Hofkellerflächen nach Instandsetzung der Stahlbetondecke • Instandsetzung des vorhandenen Entwässerungssystem (Einläufe, Rinnen und Anschluss an Entwässerungsleitungen KG) <p>Technische Gebäudeausrüstung Zum Zeitpunkt der Bedarfsplanung lag keine vollständige Bestandsaufnahme der haustechnischen Anlagen vor. Auf Grundlage der bisher vorliegenden Bestandsaufnahme (wie Quick-Check, Gebäudescan, in Augenscheinnahme durch Fachplaner) ist die Haustechnik veraltet und teilweise nicht funktionstüchtig. Es wird im Rahmen der Bedarfsplanung von einer kompletten Erneuerung der haustechnischen Anlagen ausgegangen. Die Position der Hausanschlussräume wurde vor Ort überprüft. Die Ergebnisse wurden bei der Einpassplanung berücksichtigt. Eine Versorgung im Bestand ist vorhanden, muss jedoch teilweise erneuert oder entsprechend des Bedarfs angepasst werden (z.B. Reaktivierung Fernwärme, Änderung Netzspannung). Weitere detaillierte Bestandsuntersuchungen sind für die meisten Anlagengruppen nicht erforderlich, da aufgrund der vorliegenden Bestandsaufnahme von einer kompletten Erneuerung ausgegangen werden muss.</p> <p>Die für den 1. Bauabschnitt erforderlichen technischen Anlagen auf dem Dach vom Neubau Haus 5 werden übergangsweise im Innenhof untergebracht. Ein geeigneter Standort für Technik „Server Kälte“ ist noch im Rahmen der Vorplanung festzulegen.</p> <p>Weitere Beschreibung siehe Erläuterungen des Ingenieurbüros für Technische Ausrüstung, Ing.-Büro Heimann</p>	
4.2	Gebäudebetrieb und Organisation	<p>Betriebsablauf Es wurden mögliche Betriebsvarianten entwickelt und ein beispielhafter Tagesplan aufgestellt. Diese Unterlagen waren Grundlage für die Ermittlung des Fußverkehrsaufkommens auf dem Gelände der Alten Münze, bezogen auf das Thema Schallschutz. Des Weiteren geben die Unterlagen einen Überblick zur geplanten</p>	Fach 5.5.2 der Bedarfsplanung: „Betriebsablauf“

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

		<p>Nutzung. Eine Betriebsbeschreibung lag nicht vor. Für die weitere Planung stellt diese Unterlage eine wesentliche Planungsgrundlage dar.</p> <p>Nutzer Zum Zeitpunkt der Bedarfsplanung standen keine Nutzer*innen fest. Ersatzweise standen „Paten*innen“ zur Verfügung, die die Nutzeranforderungen definierten. Für den Bereich Gastronomie / Restaurant wurde das Büro Schaller mit der Beratung und Planung beauftragt.</p> <p>Versammlungsstätten Für folgende Funktionsbereiche sind Versammlungsstätten im Sinne der VStättVO geplant:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zentrum für Jazz und improvisierte Musik (Arbeitstitel: „House of Jazz“): EG und 1.OG Haus 4 und Haus 5• Club-/ Eventflächen 1. und 2. UG Haus 4 und Haus 3• Ausstellungsfläche 1.UG, Gemeinschaftsflächen 1.UG und EG Haus 4• Gastronomie Westflügel Haus 3• Theater Ostflügel Haus 3• Flächen zur flexiblen Vermietung - Seminarräume 2.OG Haus 3. <p>Erschließung Der Innenhof ist über den Durchgang von Haus 1 und die Straße Am Krögel zugänglich. Außerdem werden neue Durchgänge vom Rolandufer aus im westlichen und mittigen Treppenhaus von Haus 3 geschaffen. Die öffentlichen Zugänge befinden sich für das Zentrum für Jazz und improvisierte Musik (Arbeitstitel: „House of Jazz“) nördlich von Haus 4 (Innenhof). Die Funktionen Shop / Infopoint sind über den Durchgang Haus 1 erschlossen. Das Theater, Gastronomie und die Seminarräume 2.OG im Haus 3 sind über das mittige Treppenhaus (vom Rolandufer und Innenhof) erreichbar. Die Club-/ Eventflächen im UG sind über den „Tresorbruch“ (Innenhof) und über das westliche Treppenhaus Haus 3 (Rolandufer) erreichbar. Die Gemeinschafts- und Ausstellungsflächen im UG sind über den „Tresorbruch“ erschlossen. Der Raum Open Space wird über den südlichen Zugang von Haus 4 erschlossen. Nicht öffentliche Zugänge befinden sich für Haus 1 im Durchgang und für Haus 2 über die Zugänge Innenhof und Rolandufer.</p>	
--	--	--	--

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

		Aufgrund der Vielzahl an Nutzungen und Zugängen ist die Planung eines Leit- und Orientierungssystems ein wesentlicher Bestandteil der weiteren Planungsphasen.	
4.3	Raum- und Ausstattungs- und Funktionsprogramm	<p>Ein Raumprogramm wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudestruktur erarbeitet. Als Grundlage dienten die Empfehlungen des Beteiligungsverfahrens aus dem Jahr 2019. Ein Soll-Ist Abgleich ist aufgrund der starken Abweichungen zwischen Planungsgrundlagen und Gebäudestruktur nicht möglich.</p> <p>Das Raumprogramm wurde in Funktionsbereiche gegliedert und um die Ausstattung ergänzt. Nutzeranforderungen wurden von den „Paten*innen“ definiert. Für die haustechnische Ausstattung, insbesondere für die Sondernutzflächen wie Theater und Zentrum für Jazz und improvisierte Musik (Arbeitstitel: „House of Jazz“) wurden aufgrund fehlender Angaben Annahmen getroffen (siehe Erläuterungen des Ingenieurbüros für Technische Ausrüstung, Ing.-Büro Heimann).</p> <p>Es besteht ein Flächenverhältnis von 68% Nutzfläche, 9% Technikfläche, 23% Verkehrsfläche.</p> <p>Das Funktions- und Erschließungsprogramm gibt eine Übersicht über die Erschließung und Abhängigkeiten untereinander. Darüber hinaus ist die barrierefreie Erschließung dargestellt.</p> <p>Die Beauftragung von ARUP erfolgte zur grundsätzlichen Prüfung der Bedarfsplanung und Erarbeitung von strategischen Empfehlungen. Wesentliche kostenrelevante Themen des Anforderungskatalogs wurden mit dem Bedarfsträger abgestimmt und sind in der Bedarfsplanung berücksichtigt. Eine vertiefte Prüfung und ggf. Berücksichtigung der Empfehlungen aus dem Anforderungskatalog sind in der nächsten Leistungsphase vorgesehen.</p> <p>Auf Bitten des Bedarfsträgers SenKultEuropa wurde im Rahmen der Bedarfsplanung eine skizzenhafte Variante zur Vergrößerung des Foyers Zentrum für Jazz und improvisierte Musik (Arbeitstitel: House of Jazz“) im Haus 4 erarbeitet. Durch den Entfall des Raums „Große Ensembleprobe“ könnte die Fläche des Foyers und der sanitären Anlagen auf zwei Ebenen vergrößert werden. Es würde eine zusätzliche Lagerfläche entstehen. Diese Variante entspricht mehr den Anforderungen an ein Foyer mit hohen Besucherströmen. Eine Abstimmung mit der Fachplanung Tragwerk.</p>	<p>Fach 2.2 der Bedarfsplanung: „Dokumentation Beteiligungsverfahren“</p> <p>Fach 5.5.1 der Bedarfsplanung: „Raum- und Ausstattungsprogramm“</p> <p>Fach 5.5.3 der Bedarfsplanung: „Erschließungs- und Funktionsprogramm“</p> <p>Fach 8.8 der Bedarfsplanung: „Anforderungskatalog ARUP“</p> <p>Fach 8.10 der Bedarfsplanung „Grundrissvariante Foyer Haus 4“</p>

ALTE MÜNZE – BEDARFSPLANUNG

Am Molkenmarkt 2, 10179 Berlin

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

		Brandschutz und Denkmalpflege steht aus. Die Variante ist ggf. in der weiteren Planung zu vertiefen.	
--	--	--	--

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

<p>4.4</p>	<p>Einpassplanung</p>	<p>In der Einpassplanung wurden die einzelnen Funktionsbereiche abgebildet:</p> <p>Theater Die Flächen befinden sich im Haus 3 Ostflügel 1.UG bis 1.OG bestehend aus Vorstellungsraum, Proberäumen und Nebenflächen. Die Hinterbühne im 1.UG wird z.B. durch einen Vorhang vom Veranstaltungsraum getrennt. Für ein besseres Raumvolumen soll die Decke zwischen UG und EG zurückgebaut werden. Eine Wand zwischen Veranstaltungsraum und Foyer / Garderobe für einen störungsfreien Spielbetrieb ist geplant.</p> <p>Ausstellungsfläche Ausstellungsflächen sind im Hofkeller nördlich von Haus 4 geplant. Die Räume haben eine lichte Höhe von bis zu 5 m. Eine natürliche Belichtung ist nicht zwingend erforderlich. Die Erschließung erfolgt über den „Tresorbruch“.</p> <p>Club-/ Eventflächen Die Club- und Eventflächen befinden sich in den Untergeschossen von Haus 4 und im Bereich Hofkeller und UG von Haus 3. Die Decke Haus 4 zwischen 2. und 1. UG soll zurück gebaut werden zugunsten eines großzügigen Raumvolumens für die Unterbringung des Main Floors. Die Erschließung ist aus Gründen des Schallschutzes neben dem „Tresorbruch“ auch vom Rolanufer aus möglich. Im 2.UG ist der Aufenthalt von max. 800 Personen zulässig.</p> <p>Gastronomie Im Westflügel von Haus 3 ist ein Restaurant untergebracht. Neben einer Vollküche sind Personalräume und Lagerflächen vorgesehen. Nach Abstimmung mit dem Fachplaner für gastronomische Einrichtungen, Büro Schaller ist zur Unterbringung aller notwendigen Flächen eine neue Decke im Westflügel Haus 3 als Zwischengeschoss im EG erforderlich. Der Technikraum Fettabscheider / Hebeanlage ist im Untergeschoss untergebracht. Für die Lüftungsanlage wurde ein abgeschlossener Nebenraum im Bereich des Treppenhauses 2.OG festgelegt. Eine Unterbringung auf dem Dach ist aus Gründen des Denkmalschutzes nicht möglich. Mittig von Haus 3 im Erdgeschoss bleibt die Fläche für das jetzige Café weitestgehend erhalten und wird um ein WC ergänzt.</p>	<p>Fach 4.2 der Bedarfsplanung: „Erläuterungsbericht 2. BA“ hier: Erläuterungen zur Küchentechnik, Büro Schaller</p>
------------	------------------------------	---	--

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

		<p>Zentrum für Jazz und improvisierte Musik (Arbeitstitel: „House of Jazz“) Das Zentrum für Jazz und improvisierte Musik ist in Haus 4 und Haus 5 untergebracht. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Konzerträume. Der Große Saal in Haus 5 ist das Herzstück des Zentrums für Jazz und improvisierte Musik. Eine komplett schallentkoppelte Lagerung ist geplant. In den Obergeschossen sind die Proberäume und Garderoben sowie das Tonstudio untergebracht. Aufgrund der angrenzenden Clubnutzung im Untergeschoss und zur Reduzierung des Schallübertrages untereinander sind Raum-in-Raum-Konstruktionen geplant.</p> <p>Flächen zur Vermietung Im 1.OG und 2.OG von Haus 1 sind Büroflächen untergebracht. Beide Nutzungseinheiten können getrennt vermietet werden. Zwei getrennte vermietbare Seminarflächen sind im 2.OG mit Stahlbetonkuppel von Haus 3 untergebracht. Je Mieteinheit sind Sanitäreanlagen und Teeküche vorgesehen.</p> <p>Arbeitsraumprogramm Arbeitsräume befinden sich vorrangig in Haus 2. Weitere Arbeitsräume sind im Westflügel von Haus 3 untergebracht. In Haus 5 wurden drei Ensembleproberäume vorgesehen. Musikarbeitsräume befinden sich im 2.OG von Haus 4.</p> <p>Gemeinschaftsflächen Die Veranstaltungsflächen im Untergeschoss werden über den „Tresorbruch“ erschlossen. Die Veranstaltungsfläche Open Space soll über die Südfassade von Haus 4 erschlossen werden (Abstimmung Denkmalpflege steht aus). Im Westflügel von Haus 3 befinden sich die Gemeinschaftsküche, Bibliothek und Optionsräume, welche flexibel genutzt werden können. Die Werkstatt ist im UG von Haus 2 untergebracht. Arbeitsräume für Co-Working mit Kids befinden sich im gleichen Haus im Erdgeschoss. Im EG von Haus 1 ist der Shop und Infopoint geplant. Der Raum „Pforte“ im EG Haus 4 wird auch vom Zentrum für Jazz und improvisierte Musik (Arbeitstitel: House of Jazz“) genutzt.</p> <p>Technikflächen Neben Technikflächen im westlichen Hofkeller sind auch Technikflächen im Bereich vor Haus 3 untergebracht. Darüber hinaus sind weitere wesentliche Flächen auf dem Dach von Haus 4 und Haus 5 geplant. Mittig von Haus 3, im 2. OG und DG, ist Lüftungstechnik vorgesehen. Im UG ist die Elektro-Hauptversorgung geplant.</p>	
--	--	---	--

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

		<p>Reserveflächen Die Dachgeschosse von Haus 1 und Haus 2 sollen nicht ausgebaut werden und dienen als künftige Reserveflächen. Denkbar wäre eine untergeordnete Nutzung als Lager.</p> <p>Weitere Flächen Die Kellerflächen sind teilweise stark geschädigt. Die derzeitigen Sicherungsmaßnahmen können nur begrenzt aufrechterhalten werden. Von einer Komplettsanierung der Kellerflächen wird aus Gründen der Wirtschaftlichkeit abgesehen. Die Flächen vor Haus 1 und in Teilen vor Haus 3 sollen verfüllt werden.</p> <p>Barrierefreie Kfz-Stellplätze sind gemäß § 49 BauO Bln vor Haus 2 untergebracht. Die gemäß Ausführungsvorschrift vom 15.07.2020 beschriebene zumutbare Entfernung zwischen Hauptzugang und Stellplatz von max. 100 m kann nicht immer eingehalten werden. Inwiefern eine Abweichung zulässig oder ein Teil der Stellplätze auf dem Innenhof untergebracht werden können, muss in den weiteren Planungsphasen geklärt werden.</p> <p>Die im Bestand vorhandenen Müllflächen vor Haus 3 erscheinen nach Abstimmung mit der BSR ausreichend dimensioniert für die geplante Nutzung der Alten Münze. Ein alternativer Müll-Standort sollte im Rahmen der Außenanlagenplanung in Betracht gezogen werden.</p> <p>Für die Nutzung der Hoffläche vor Haus 3 in den Abendstunden sind Schallschutzeinbauten wie z.B. Schallschutzwände im Bereich der Gastronomie und Raucherinseln erforderlich. Eine Detaillierung erfolgt in der weiteren Planungsphase.</p> <p>Nach Vorabstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde sind je Nutzungseinheit Sanitärflächen vorzuhalten. Inwieweit die gemeinschaftlich genutzten Sanitärflächen für große Veranstaltungen gleichzeitig genutzt werden können, ist in der weiteren Planung abzustimmen.</p>	<p>Fach 8.9 der Bedarfsplanung: „Sanitärräume / Stellplätze / Müllabstellfläche“</p> <p>Fach 8.4 der Bedarfsplanung: „Schallschutz_Raumakustik“ Büro ALB</p>
5.	Kostenermittlung		
5.1	Schnittstellenliste	Durch die BIM wurde für die Bedarfsplanung zur Herrichtung der Liegenschaft als „Kunst- und Kreativstandort Alte Münze“ ein Gesamtkostenrahmen in Höhe von 32,7 Mio € brutto – alle Kostengruppen, inkl. Neubau von Haus 5 – als Kostenobergrenze	

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

		<p>vorgegeben, der sich aus den für das Vorhaben bereitgestellten SIWA-Mitteln in Höhe von 35 Mio. € ableitet. Bereits zum Zeitpunkt des Beteiligungsverfahrens wurde davon ausgegangen, dass mit dieser Summe nur die Grundsanierung der Alten Münze ohne Ausbau- und Ausstattungskosten („veredelter Rohbau“) finanziert werden könnte und eine Nachfinanzierung der spezifischen Ausbaukosten, z.B. durch die künftigen Nutzenden, erforderlich sein würde.</p> <p>Während der Planung hat sich jedoch herausgestellt, dass diese Vorgehensweise im Bauablauf problematisch wäre und die Baumaßnahmen weitestgehend in einer Verantwortlichkeit liegen sollten. Gleichwohl können die Kosten für Ausbau und Ausstattung nicht aus den aktuell in SIWA für die Sanierung der Alten Münze bereitgestellten Mitteln finanziert werden, die den Gesamtkostenrahmen bilden. Dies führte zu der Festlegung, dass die Kostenermittlung zur Bedarfsplanung – anhand einer abgestimmten Schnittstellenliste – differenziert nach</p> <ol style="list-style-type: none">1. Grundherrichtung aller Gebäudeteile in der Qualität eines „veredelten Rohbaus“ inkl. Ausbaukosten für gemeinschaftlich genutzte Flächen,2. Aufwendungen für den nutzerspezifischen Ausbau (Theater, Gastronomie, Zentrum für Jazz und improvisierte Musik (Arbeitstitel: „House of Jazz“), etc.) <p>aufzustellen ist. Dieses Vorgehen ermöglicht es, die Kosten der Grundsanierung denen der Umsetzung des Bedarfsprogramms für jede Nutzung gegenüberzustellen.</p> <p>So können für die Kosten für Ausbau und Ausstattung ggfs. andere Finanzierungsmöglichkeiten (z.B. BKM - Zentrum für Jazz und improvisierte Musik (Arbeitstitel: „House of Jazz“), Arbeitsraumprogramm, u.ä.) herangezogen werden.</p> <p>Die Kosten der Kategorie 1 beinhalten die Grundinstandsetzung aller Flächen, sowie den Ausbau von Allgemeinflächen wie Gemeinschafts-, Technik- und Reserveflächen. Ebenso sind die Kosten für den Neubau von Haus 5 und den „Tresorbruch“ hier erfasst.</p> <p>Kategorie 2 – erfasst die Ausbaukosten für alle spezifischen Nutzungen wie Theater, Ausstellungsbereiche, Club-/ Eventflächen, Gastronomieflächen, Zentrum für Jazz und improvisierte Musik (Arbeitstitel: House of Jazz), Flächen zur Vermietung sowie Flächen des Arbeitsraumprogramms.</p>	
--	--	---	--

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

5.2	Kostenermittlung, Flächenermittlung	<p>Ausgangslage zur Kostenermittlung in Bezug auf den baulichen Zustand der Bestandsgebäude und Keller</p> <p>Der Zustand der Gebäude wird auf Grundlage des von der BIM zu Beginn der Bedarfsplanung übergebenen Gebäudeskans aus dem Jahr 2014 als „mittel bis schlecht“ eingestuft. Die Haustechnik ist veraltet und teilweise nicht funktionstüchtig. Ein Brandschutzkonzept ist nicht vorhanden und die bauliche Situation weist zum Teil gravierende Mängel auf. Bestandsuntersuchungen lagen teilweise vor und wurden im Rahmen der Bedarfsplanung in Teilen ergänzt. Es wird im Rahmen der Bedarfsplanung von einer Grundinstandsetzung ausgegangen.</p> <p>Grundlagen der Kostenermittlung</p> <p>Die Kostenermittlung der KG 300 erfolgte anhand der statistischen Kostenkennwerte abgerechneter Objekte des „Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern“ (BKI) sowie Erfahrungswerten des Büro SSP RÜthnick Architekten.</p> <p>Zugrunde gelegt wurden die Kostenkennwerte nach DIN 276 / „BKI Baukosten Gebäude“ für Neubauten bzw. für Altbauten in der aktuellen Ausgabe von 2021. Berücksichtigt wurden im Regelfall ein „mittlere Standard“ sowie der Regionalfaktor Berlin von 1,107 %.</p> <p>Die Ermittlung erfolgte nach DIN 276, 2. Ebene, auf Basis einer entsprechend erarbeiteten Flächenermittlung gleicher Tiefenschärfe.</p> <p>Für außergewöhnliche Konstruktionen und Bauteile wurden Zulagen gebildet. Die Kosten der Zulagen berücksichtigen Maßnahmen, welche nicht von den Kostenkennwerten nach BKI abgebildet werden. Insbesondere der Mehraufwand für Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sowie</p>	
-----	--	--	--

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

		<p>Bauakustik für eine möglichst uneingeschränkte Nutzung der Häuser 4 und 5, das Zentrum für Jazz und improvisierte Musik (Arbeitstitel: „House of Jazz“). Als Beispiel seien hier die geplanten Raum-in-Raum-Konstruktionen erwähnt.</p> <p>Die Kosten- und Flächenermittlung wurde unterteilt aufgestellt nach Funktionsbereichen, den einzelnen Häusern, inkl. der jeweiligen Untergeschosse, sowie den unter 5.2 aufgeführten zwei Kategorien. Ferner erfolgte eine Differenzierung nach den Bauabschnitten BA 1 und BA 2. Gleiches gilt auch für alle weiteren Kostengruppen.</p> <p>Die Ermittlung der Kosten der KG 400, erstellt durch den Fachplaner Technische Ausrüstung, Ing. Büro Heimann, erfolgte auf der Grundlage büroeigener Erfahrungswerte.</p> <p>Die Kostenkennwerte der Kostengruppen 200 und 500 basieren ebenfalls auf den Kennwerten des BKI Gebäude Altbau und Neubau 2021 sowie auf Kostenplanungen und Erfahrungswerte von SSP Rüthnick Architekten.</p> <p>Für die Kostengruppe 600 wurde ein pauschaler Kostenansatz pro Quadratmeter Nutzfläche durch SenKultEuropa zugearbeitet.</p> <p>Die Kosten KG 500 sind separat ausgewiesen. Die Schnittstelle zum Hofkeller (HK) bildet die Abdichtungsebene der Hofkellerdecke. Im ersten Bauabschnitt wird die Decke des Innenhofes instandgesetzt. Die Baukonstruktiven Einbauten sowie die Außenanlagen Am Krögel sind im zweiten Bauabschnitt geplant.</p> <p>Kosten der KG 100 und 700 wurden nach Vorgaben der BIM ermittelt.</p> <p>Die Gesamtkosten wurden mit einem Faktor von 15% für Unvorhergesehenes beaufschlagt und sind mit einer monetären Risikobewertung untersetzt.</p> <p>Auch wenn die Darstellung der Kosten teilweise bis in die 3. Ebene nach DIN 276 erfolgte sei darauf hingewiesen, dass es sich auch hierbei um einen Kostenrahmen handelt, der einer Planungstiefe einer Bedarfsplanung entspricht.</p>	<p>Fach 5.3.4 der Bedarfsplanung: „Risikomatrix für UV“</p>
--	--	--	---

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

6.	Termine		
6.1	Rahmenterminpläne	<p>Der Bedarfsplanung liegen zwei Rahmenterminpläne bei, welche alle erforderlichen, vorbereitenden Maßnahmen sowie alle Planungsphasen bis zur baulichen Umsetzung der Maßnahmen abbilden (Vergabeverfahren sowie LP 1 bis 8 HOAI).</p> <p>Der Rahmenterminplan für den Bauabschnitt 1 ist als realer Ablaufplan dargestellt, beginnend mit der Übergabe der Bedarfsplanung an die BIM Ende Februar 2022.</p> <p>Der Rahmenterminplan des Bauabschnitts 2 wurde als „Nullterminplan“ ohne konkreten Starttermin aufgebaut. Im Vergleich zum Ablaufplan für den 1. BA wurde hier die zusätzliche Durchführung eines Architektenwettbewerbs nach RPW für den Neubau Haus 5 den Vergabeverfahren vorangestellt.</p> <p>Die Planungsabläufe der Rahmenterminpläne wurden als Regelabläufe angenommen, d.h. der Beginn einer Planungsphase bedarf der Entscheidung über die Ergebnisse der jeweils vorangegangenen.</p> <p>Zur Verkürzung der Projektlaufzeit und Realisierung eines früheren Baubeginns des BA 1 wäre durch die BIM zu prüfen und festzulegen, inwiefern die Durchführung vorgezogener Baumaßnahmen wie z.B. die Instandsetzung des Untergeschosses, Verfüllen der stark geschädigten Kellerbereiche, die Instandsetzung der Fassaden oder Sanierung bereits freigezogener Nutzungseinheiten, sinnvoll und parallel zur Planung und Umsetzung der „eigentlichen“ Maßnahmen zur Realisierung des Kunst- und Kulturstandorts Alte Münze erfolgen kann</p>	
7.	Substanzuntersuchungen		
7.1	Empfehlung weitere Planungsschritte	<p>Die Aufwendungen für die Grundinstandsetzung der Gebäude stellen einen hohen Kostenanteil dar.</p> <p>Zur Erlangung einer höchstmöglichen Planungs-, Kosten und Terminalsicherheit wird empfohlen, frühzeitig eine vollständige maßliche und technische Bestandsaufnahme aller Gebäude und der Hofunterkellerung sowie eine umfassende Untersuchung der Gebäudesubstanz einschließlich Ermittlung und Bewertung der Schadenursachen</p>	

Erläuterungsbericht zur Bedarfsplanung

Allgemein

		<p>vornehmen bzw. – soweit bereits vorhanden – vervollständigen und aktualisieren zu lassen. Dies als Voraussetzung für eine qualifizierte Sanierungsplanung.</p> <p>Die Bestandsuntersuchungen durch Sachverständige sollten auf Grundlage von projektspezifischen Anforderungsprofilen und folgende Leistungen umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Erstellung von Holzschutzgutachten über alle Holzdachstühle zur Aufnahme der Schädigungen• Bestandsaufnahme bzw. ergänzende Bestandsaufnahme aller Decken hinsichtlich Konstruktionsart, brandschutztechnische Funktionstüchtigkeit und Feuerwiderstand, Tragfähigkeit• Aktualisierung des vorliegenden Schadstoffkataster Büro für Umweltplanung Dipl. Geol. W. Rück GmbH 2006 und KSG 2016• Bestandsaufnahme der Fassaden und Mauerwerksbauteile zur Aufnahme der vorhandenen Schäden und Bewertung der Schadenursachen.• Salz- und Feuchtegutachten (Ggf. Ergänzung des vorliegenden Gutachten Salzbelastung Kellerdecke ZRS 2018)• Baugrunduntersuchungen und Untersuchungen auf Altlasten und Kampfmittel im Bereich Neubau Haus 5 und neuen Aufzug im Haus 2• Bauphysikalische Bewertung des im Bestand vorhandenen Wärmeschutzes• Überprüfung der Funktionstüchtigkeit der vorhandenen Sicherungsmaßnahmen der stark geschädigten Untergeschosse in Hinblick auf die geplante Sanierung	
--	--	--	--



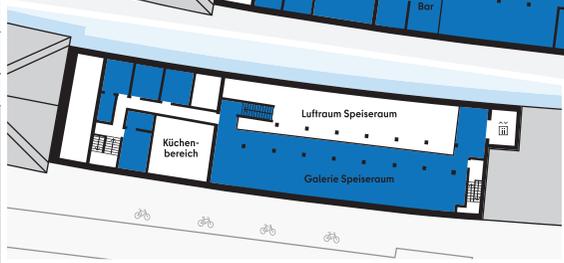
Alte Münze
Erdgeschoss



Senatsverwaltung für Kultur und Europa



- Theater
- Ausstellung
- Club und Event
- Gastronomie
- Jazz und improvisierte Musik
- Flexible Flächen
- Arbeitsräume
- Gemeinschaftsflächen



Zwischengeschoß Gastronomie

SPREE
Vereinfachte Darstellung der Einpassplanung

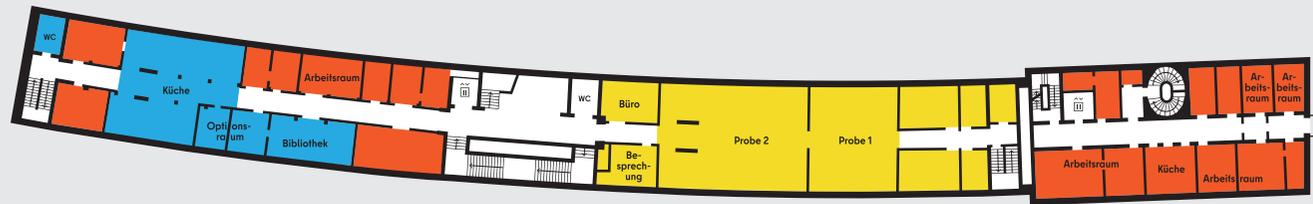
Alte Münze
1. OG



Senatsverwaltung für Kultur und Europa



- Theater
- Ausstellung
- Club und Event
- Gastronomie
- Jazz und improvisierte Musik
- Flexible Flächen
- Arbeitsräume
- Gemeinschaftsflächen

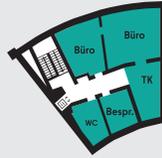


Vereinfachte Darstellung der Einpassplanung

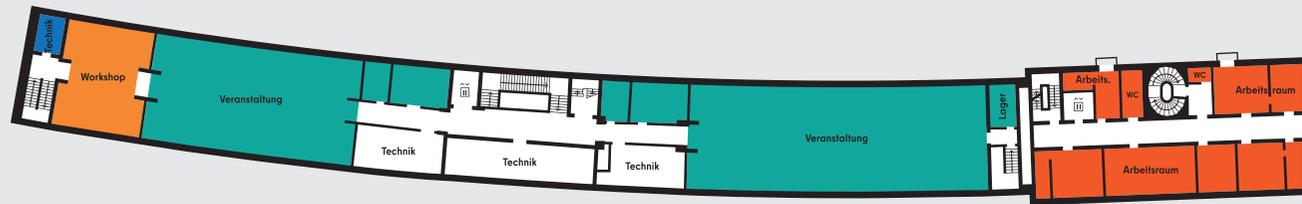
Alte Münze
2. OG



Senatsverwaltung für Kultur und Europa



- Theater
- Ausstellung
- Club und Event
- Gastronomie
- Jazz und improvisierte Musik
- Flexible Flächen
- Arbeitsräume
- Gemeinschaftsflächen

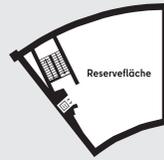


Vereinfachte Darstellung der Einpassplanung

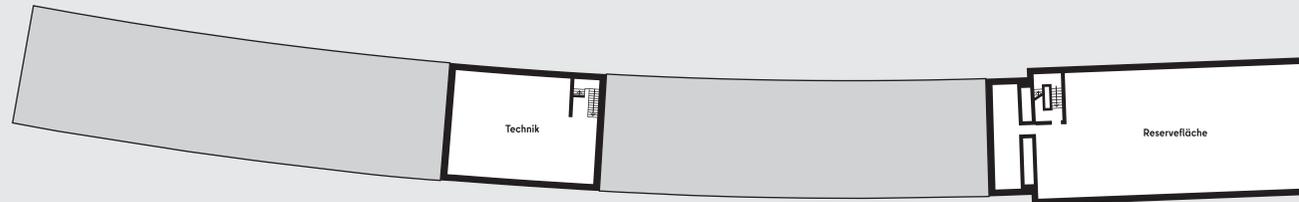
Alte Münze
3. OG



Senatsverwaltung für Kultur und Europa



- Theater
- Ausstellung
- Club und Event
- Gastronomie
- Jazz und improvisierte Musik
- Flexible Flächen
- Arbeitsräume
- Gemeinschaftsflächen



Vereinfachte Darstellung der Einpassplanung