

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Vasili Franco und Sebastian Walter (GRÜNE)

vom 6. Februar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. Februar 2026)

zum Thema:

Unterstellung historischer Polizei- und Feuerwehrfahrzeuge auf dem Gelände des ehemaligen Straßenbahndepots Belziger Straße in Schöneberg

und **Antwort** vom 24. Februar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Februar 2026)

Herrn Abgeordneten Vasili Franco (Grüne) und
Herrn Abgeordneten Sebastian Walter (Grüne)

über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25 137

vom 6. Februar 2026

über Unterstellung historischer Polizei- und Feuerwehrfahrzeuge auf dem Gelände des
ehemaligen Straßenbahndepots Belziger Straße in Schöneberg

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Trifft es zu, dass auf dem Gelände des ehemaligen Straßenbahndepots Belziger Straße in Schöneberg in jüngster Zeit mutmaßlich historische Polizei- und Feuerwehrfahrzeuge untergestellt wurden, wenn ja, welche und aus welchen Gründen? Wie lange ist die Unterstellungsdauer vorgesehen?

Zu 1.:

Im ehemaligen Straßenbahndepot werden derzeit Fahrzeuge der historischen Sammlung des Feuerwehrmuseums der Berliner Feuerwehr untergestellt. Die Unterbringung unterliegt derzeit keiner Frist.

2. Bitte erläutern, in welchem Umfang dort – jenseits der regulären Sicherstellung von Fahrzeugen durch die Polizei in Halle 3 – bereits (historische) Fahrzeuge dorthin verbracht worden sind und welche noch folgen sollen.

Zu 2.:

Es wurden insgesamt 30 Fahrzeuge, 15 Kutschen und 9 Anhänger der historischen Sammlung der Berliner Feuerwehr im Depot untergebracht. Der Umzug ist abgeschlossen.

3. Sollen auch weitere (historische) Gegenstände aus der polizeihistorischen Sammlung oder dem Berliner Feuerwehrmuseum dort angeliefert und untergebracht werden?

Zu 3.:

Es wurden neben den Fahrzeugen auch historische Gegenstände des Fundus der historischen Sammlung des Museums der Berliner Feuerwehr im Depot untergebracht. Auch hier ist der Umzug abgeschlossen.

4. Ist die Unterbringung von (historischen) Fahrzeugen dauerhaft geplant oder handelt es sich um eine temporäre Maßnahme?

Zu 4.:

Es wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

5. Wie viele Quadratmeter auf welchen Liegenschaften auf dem Gelände sind insgesamt vorhanden? Wie viele werden aktuell für die Unterstellung von Fahrzeugen genutzt? Sind damit die beiden aktuell leerstehenden Hallen voll belegt?

Zu 5.:

Die Liegenschaft umfasst eine Fläche von rd. 15.000 m² und eine Gebäudefläche von rd. 12.050 m² (BGF¹), davon entfallen auf das Straßenbahndepot ca. 11.135 m², auf das Verwaltungsgebäude ca. 815 m² und auf die Tankstelle ca. 100 m². Die Polizei Berlin nutzt zwei Hallenschiffe des ehemaligen Straßenbahndepots und die Berliner Feuerwehr nutzt ein Hallenschiff.

6. Wer hat die Unterbringung der mutmaßlich historischen Polizei- und Feuerwehrfahrzeuge veranlasst? Wie hoch sind die dafür anfallenden Kosten?

Zu 6.:

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat vorgeschlagen, den akuten Anmietungsbedarf für die historischen Fahrzeuge der Berliner Feuerwehr durch die freistehenden Flächen in der

¹ Bruttogeschossfläche

Belziger Str. 52-58 zu decken. Dies wurde durch die Senatsverwaltung für Inneres und Sport veranlasst. Die Mittel für die Liegenschaft Belziger Straße sind im Einzelplan 05 in den Miet-, Betriebs- und Nebenkosten bei der Polizei Berlin in Kapitel 0556, Titel 51715, 51820, 51925 und bei der Berliner Feuerwehr in Kapitel 0565, Titel 51715, 51820, 51925 veranschlagt.

7. Wie hoch sind die jährlichen Kosten sowie die Kosten pro Quadratmeter für die Unterbringung von Fahrzeugen auf dem Gelände für die Jahre 2025-2027?

Zu 7.:

Es wird auf die Antwort zu Frage 6 verwiesen.

8. Sind für die Unterbringung der Fahrzeuge bauliche Maßnahmen, Sanierungsmaßnahmen oder sonstige Maßnahmen notwendig? Falls ja, bitte erläutern und Kosten angeben.

Zu 8.:

Für die Unterbringung von sichergestellten Fahrzeugen der Polizei Berlin und historischer Fahrzeuge der Berliner Feuerwehr sind keine Maßnahmen im Sinne der Fragestellung erforderlich.

9. Dem Hauptausschuss wurde mit der Roten Nummer 1387 F berichtet, dass der Senat noch keine Entscheidung getroffen habe, ob das Konzept der Kulturverwaltung oder das Konzept der Innenverwaltung für die Nachnutzung des ehemaligen Straßenbahndepots Belziger Straße weiterverfolgt wird. Inwiefern hat die Unterbringung von historischen Polizei- und Feuerwehrfahrzeugen direkte oder indirekte Auswirkungen auf eine Entscheidung für das Konzept der Innenverwaltung („Blaulichtmuseum“) gegenüber dem Konzept der Kulturverwaltung und des Bezirks Tempelhof-Schöneberg?

Zu 9.:

Mit dem Haushalt 2024/2025 wurden vom Abgeordnetenhaus Mittel für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie für ein Polizei- und Feuerwehrmuseum zur Verfügung gestellt. Im weiteren Prozess wäre das Vorhaben für die Investitionsplanung und den Haushalt anzumelden, die durch das Abgeordnetenhaus beschlossen werden.

Das ehemalige Straßenbahndepot Schöneberg wird derzeit von der Polizei Berlin zur Verwahrung von sichergestellten Fahrzeugen genutzt. Diese Flächen sind bis zur Schaffung weiterer Kapazitäten auf dem zentralen Sicherstellungsgelände in der Cecilienstraße 92 erforderlich. Außerdem wird eine Halle des Depots durch die Berliner Feuerwehr zur Unterbringung historischer Fahrzeuge genutzt, da die bisher genutzte Liegenschaft in der Julius-Leber-Kaserne wegen Eigenbedarfs der Bundeswehr aufgegeben werden musste.

10. Wurde die Kulturverwaltung über die aktuelle Nutzungsveränderung informiert bzw. gab es Abstimmungen mit ihr, wenn ja welche, wenn nein, warum nicht?

Zu 10.:

Die Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt wurde im Rahmen der Erstellung des Hauptausschussberichts vom 10.07.2024 (Rote Nummer: 1387 B) über die geplanten Nutzungsänderungen am Standort in der Belziger Straße informiert.

11. Die Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt hat 2019 gemeinsam mit der BIM eine Einpassplanung inkl. einer Projektskizze erstellen lassen. Im Anschluss wurde eine Machbarkeitsstudie (Stand: 11/2022) und eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erstellt. Wurden die Machbarkeitsstudie und die Wirtschaftlichkeitsplanung veröffentlicht und/oder dem Abgeordnetenhaus zur Verfügung gestellt? Falls ja, bitte Hinweis auf Drucksachen-Vorgang. Falls nicht wird erbeten, die beiden Vorlagen der Schriftlichen Anfrage beizufügen.

Zu 11.:

Die Machbarkeitsstudie (Anlage 1) des Planungsbüros ZHN vom 06.09.2022 sowie das Testat über die frühe Kostensicherheit (Anlage 2) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 24.01.2023 sind als Anlagen beigefügt.

12. Welche Gesamtkosten für das Konzept „Probep Bühnen“ wurden damals für Sanierung/Umbau veranschlagt?

Zu 12.:

Für das Konzept der Probep Bühnen wurden Kosten in Höhe von 63.420.000 € kalkuliert.

13. Inwiefern unterscheiden sich die Sanierungs-/Umbaumaßnahmen für beide Konzepte?

Zu 13.:

Konzept der Probep Bühnen	Konzept des Museums
- geschlossene Raumgliederung des Depots in Abhängigkeit der Anforderungen/Bedarfe - unterschiedliche Gestaltung der Außenanlagen durch die individuellen Bedarfe	- offene Raumgliederung des Depots in Abhängigkeit der Anforderungen/Bedarfe - unterschiedliche Gestaltung der Außenanlagen durch die individuellen Bedarfe

• der Boden wird nicht abgesenkt, dies ist allerdings auf Grund der Schadstoffsanierung in beiden Konzepten erforderlich • detaillierte Umbau von 2 Hallenschiffen	• der Boden der Hallen wird teilweise abgesenkt, um die Raumhöhen zu vergrößern, durch die Schadstoffsanierung ist allerdings die Absenkung des Bodens in beiden Konzepten erforderlich • detaillierter Umbau von 3 Hallenschiffen
---	---

14. Wann plant der Senat eine Entscheidung über die zukünftige Nutzung des Geländes zu treffen? Welche konkreten Schritte sind hierfür im Jahr 2026 geplant?

Zu 14.:

Eine Aufnahme in die Investitionsplanung ist bisher nicht erfolgt. Eine finale Entscheidung zur Konzeptauswahl liegt noch nicht vor.

Berlin, den 24. Februar 2026

In Vertretung

Christian Hochgrebe

Senatsverwaltung für Inneres und Sport

BEL – Belziger Str. 52-58
Einpassplanung

Abstimmung Konzept
Bestand
planerische Klärungen
Raumprogramm Soll/ Ist
Konzept

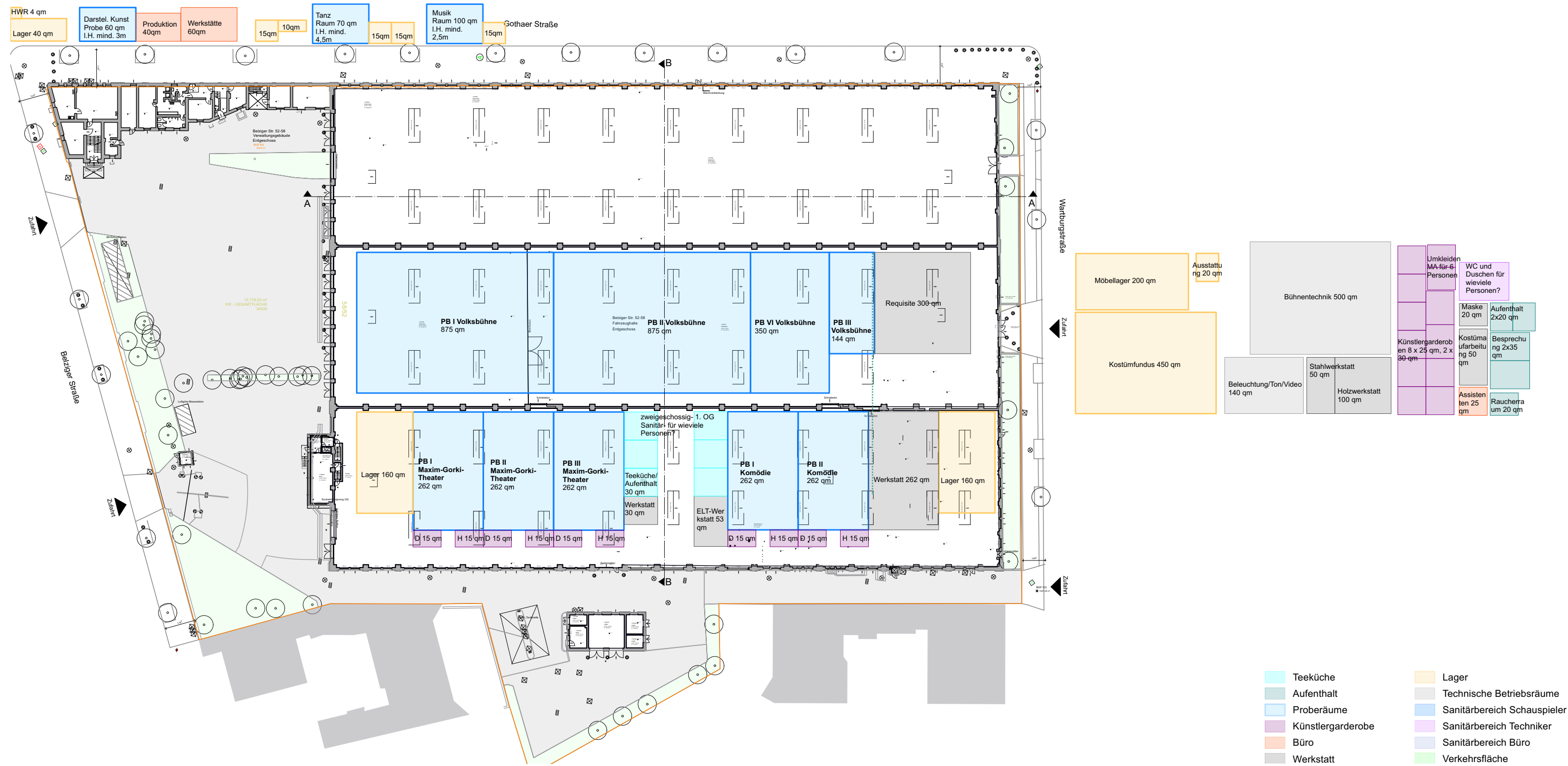








- Brandschutz
- Denkmalschutz
- Bauordnungsrecht
- Planungsrecht
- Medienerschließung
- Tragwerksplanung
- Haustechnikplanung
- Energetische Sanierung
- Immissionsschutz
- Einleitung Niederschlagswasser



Bedarfsanmeldung Nutzer*Innen:	9.637 m ²
Nutzfläche Bestand:	5.056 m ²
(2 Hallenschiffe + Verwaltungsgebäude)	

Vorgabe SenKult Europa:

- 1/3 der Nutzfläche für die freie Szene (Kulturraum GmbH)
- für jedes Theater sollen 2 Probebühnen umgesetzt werden

Bedarfsanmeldung (Angaben Nutzer)

Volksbühne

Raumbezeichnung	Anzahl	Nutz-Fläche	Gesamt	Bemerkungen
Probephühne I und II	2	875	1750	I/b/h 25/35/6m
Probephühne III	1	144	144	I/b/h 8/18/6m
Probephühne IV	1	350	350	I/b/h 14/25/6m
Lageraum Möbel	1	200	200	
Lageraum Beleuchtung	1	80	80	
Lageraum Ton/Video	1	60	60	
Lageraum Requisite	1	300	300	
Lageraum Ausstattung	1	20	20	
Lageraum Kostümfundus	1	450	450	
Lageraum Bühnentechnik	1	500	500	
Werkstatt Holz	1	100	100	
Werkstatt Stahl	1	50	50	
Künstlertgarderobe 1	8	25	200	
Künstlertgarderobe 2	2	30	60	
Umkleiden für MA	2	0	0	für mind. 6 Pers.
WC & Duschen Damen	1	0	0	60-100 Pers.
WC & Duschen Herren	1	0	0	
Besprechungsraum	2	35	70	
Aufenthaltsraum/ Teeküche	2	40	80	
Raum zum Aufarbeiten von Kostümen	1	50	50	
Assistentenraum	1	25	25	
Raucherraum	1	20	20	
Maskenraum	1	20	20	
Summe			4.529	

EPP SOLL (Berücksichtig. Bestandsflächen und Vorgaben SenKult)

Anzahl	Nutz-Fläche	Gesamt	Bemerkungen
0	875	0	
1	144	144	
1	350	350	
1	44	44	Reduz. im Verhältnis zur Flächenreduz. Probephühnen (22%)
1	18	18	Reduz. im Verhältnis zur Flächenreduz. Probephühnen (22%)
1	13	13	Reduz. im Verhältnis zur Flächenreduz. Probephühnen (22%)
1	66	66	Reduz. im Verhältnis zur Flächenreduz. Probephühnen (22%)
1	20	20	
1	99	99	Reduz. im Verhältnis zur Flächenreduz. Probephühnen (22%)
1	110	110	Reduz. im Verhältnis zur Flächenreduz. Probephühnen (22%)
1	22	22	Reduz. im Verhältnis zur Flächenreduz. Probephühnen (22%)
1	11	11	Reduz. im Verhältnis zur Flächenreduz. Probephühnen (22%)
4	25	100	Reduzierung um 2 Probephühnen
1	30	30	Reduzierung um 2 Probephühnen
2	0	0	für mind. 6 Pers.
1	0	0	22%= 22 Pers.
1	0	0	
1	35	35	Reduzierung um 2 Probephühnen
1	10	10	Anteil gemeinsame Nutzung
1	11	11	Reduz. im Verhältnis zur Flächenreduz. Probephühnen (22%)
1	25	25	
1	20	20	
1	20	20	
		1.148	

EPP IST (aus Einpassplanung/ Plansatz)

Anzahl	Nutz-Fläche	Gesamt	Bemerkungen
0	875	0	
1	180	180	lichte Höhe 5 m
1	403	403	lichte Höhe 5 m
1	164	164	Gesamtfläche Lager Halle 655, Anteil 590/4 = 164
			s.o.
			s.o.
			s.o.
			s.o.
			s.o.
1	154	154	Gesamtfläche Werkstatt/ Lager Werkstatt Halle 613, Anteil 613/4 = 154
			s.o.
1	37	37	10 Pers.
1	37	37	10 Pers.
1	19	19	Gesamtfläche Umkl/ San Halle 74, Antei 74/4 = 19
1	37	37	10 Pers.
1	37	37	10 Pers.
1	45	45	
1	20	20	Anteil gemeinsame Nutzung
			s.o.: Werkstatt
1	26	26	
0	0	0	
			s.o.: Werkstatt
		1.159	

Bedarfsanmeldung (Angaben Nutzer)

Maxim-Gorki-Theater

Raumbezeichnung	Anzahl	Nutz-Fläche	Gesamt	Bemerkungen
Probebühnenraum	3	288	864	I/b/h 24/12/5,2m
Lagerraum Kostümfundus	1	70	70	
Lagerraum	1	180	180	
Technikraum	0	0	0	
Werkstatt	1	30	30	
Garderobe Damen	3	15	45	je PB 7 Damen
Garderobe Herren	3	15	45	je PB 7 Herren
WC & Duschen Damen	1	0	0	je PB 7 Damen
WC & Duschen Herren	1	0	0	je PB 7 Herren
Umkleiden für MA	2	0	0	für mind. 6 Pers.
Aufenthaltsraum/ Teeküche	3	30	90	
Waschraum	0	0	0	
Summe			1.324	

EPP SOLL (Berücksichtig. Bestandsflächen und Vorgaben SenKult)

Anzahl	Nutz-Fläche	Gesamt	Bemerkungen
2	288	576	
1	70	70	
1	180	180	
0	0	0	
1	30	30	
2	15	30	je PB 7 Damen
2	15	30	je PB 7 Herren
1	0	0	je PB 7 Damen
1	0	0	je PB 7 Herren
2	0	0	für mind. 6 Pers.
3	30	90	
0	0	0	
		1.006	

EPP IST (aus Einpassplanung/ Plansatz)

Anzahl	Nutz-Fläche	Gesamt	Bemerkungen
2	290	580	lichte Höhe 5 m
1	164	164	Gesamtfläche Lager Halle 655, Anteil 590/4 = 164
			s.o.
1	154	154	Gesamtfläche Werkstatt/ Lager Werkstatt Halle 613, Anteil 613/4 = 154
1	37	37	10 Pers.
1	37	37	10 Pers.
1	37	37	10 Pers.
1	37	37	10 Pers.
1	19	19	Gesamtfläche Umkl/ San Halle 74, Antei 74/4 = 19
1	20	20	Anteil gemeinsame Nutzung
0	0	0	
		1.085	

Bedarfsanmeldung (Angaben Nutzer)

Komödie

Raumbezeichnung	Anzahl	Nutz-Fläche	Gesamt	Bemerkungen
Probebühnen	2	130	260	l/b/h 10/13/6m
Lagerraum (Requisite, Kostüm, Ton und Licht)	3	50	150	
Dekorationslager (6-8 m Höhe)	1	200	200	
Dekorationslager (3-4 m Höhe)	1	200	200	
Vorbauhalle Regallager / Malerei (6-8)	1	300	300	
Technikraum	0	0	0	
Werkstatt Tischlerei	1	225	225	
Werkstatt Schlosserei	1	45	45	
Werkstatt (Deko, Requisiten, Kostüm/Maske)	3	50	150	
Garderobe Schauspieler	1	80	80	
WC & Duschen Damen	1	0	0	
WC & Duschen Herren	1	0	0	
Umkleiden für MA	2	0	0	für mind. 6 Pers.
Konver.Raum	1	50	50	
Büro Verwaltung	5	40	200	
Summe			1.860	

EPP SOLL (Berücksichtig. Bestandsflächen und Vorgaben SenKult)

Anzahl	Nutz-Fläche	Gesamt	Bemerkungen
2	130	260	
1	50	50	
1	50	50	Reduzierung auf Lager für Probebühnen
1	50	50	
1	40	40	Reduzierung auf Präsenzwerkstätten
0	0	0	
1	40	40	
1	40	40	
1	80	80	
1	0	0	
1	0	0	
2	0	0	für mind. 6 Pers.
1	50	50	
2	20	40	Reduzierung auf Probebetrieb
		740	

EPP IST (aus Einpassplanung/ Plansatz)

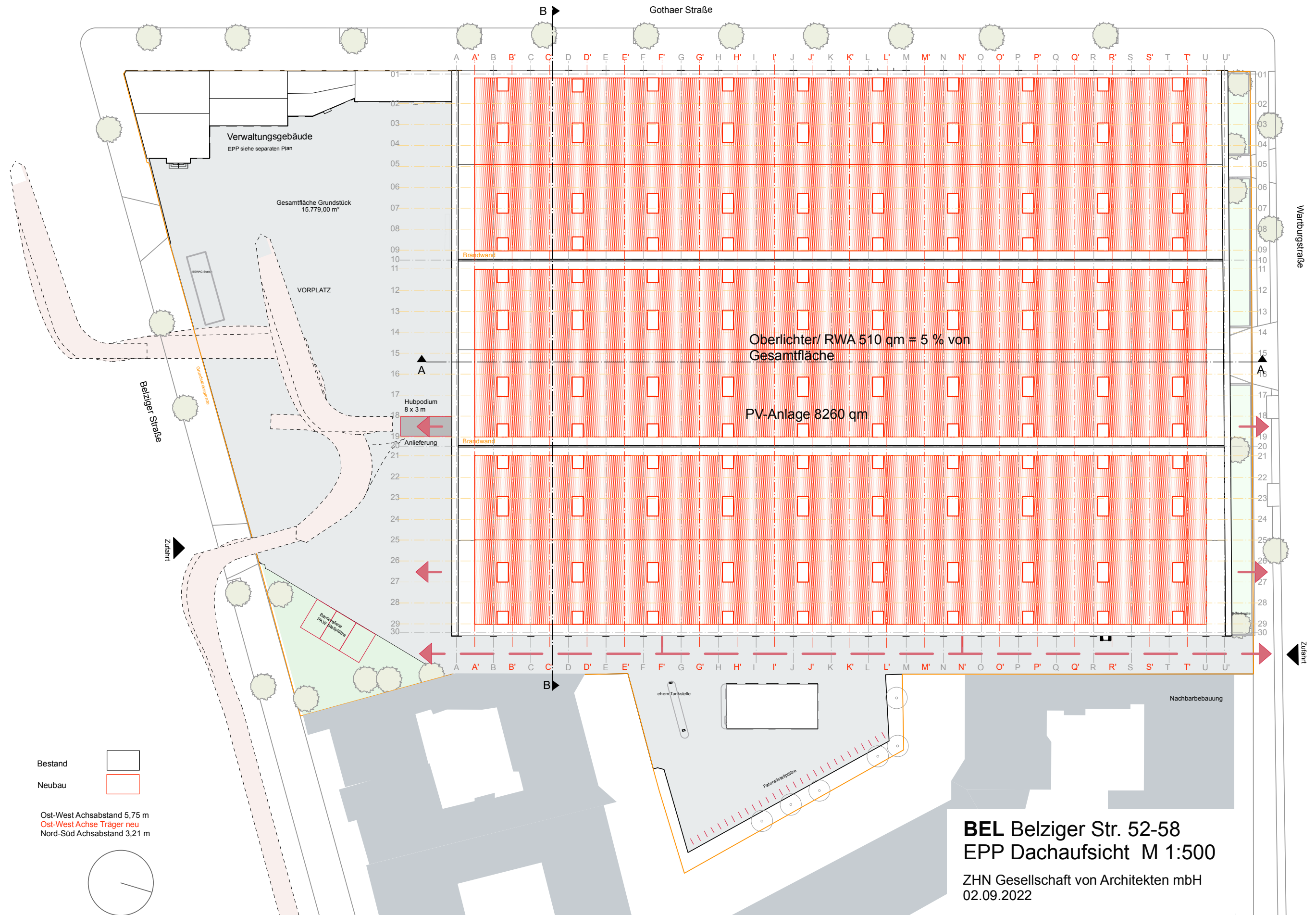
Anzahl	Nutz-Fläche	Gesamt	Bemerkungen
2	130	260	lichte Höhe 5 m
1	164	164	Gesamtfläche Lager Halle 655, Anteil 590/4 = 164
			s.o., lichte Höhe 5 m
1	154	154	Gesamtfläche Werkstatt/ Lager Werkstatt Halle 613, Anteil 613/4 = 154
0	0	0	
			s.o.
			s.o.
			s.o.
2	37	74	2x 10 Pers.
1	37	37	10 Pers.
1	37	37	10 Pers.
1	19	19	Gesamtfläche Umkl/ San Halle 74, Antei 74/4 = 19
1	44	44	
1	66	66	
		855	

EPP IST (aus Einpassplanung/ Plansatz)

Kulturraum

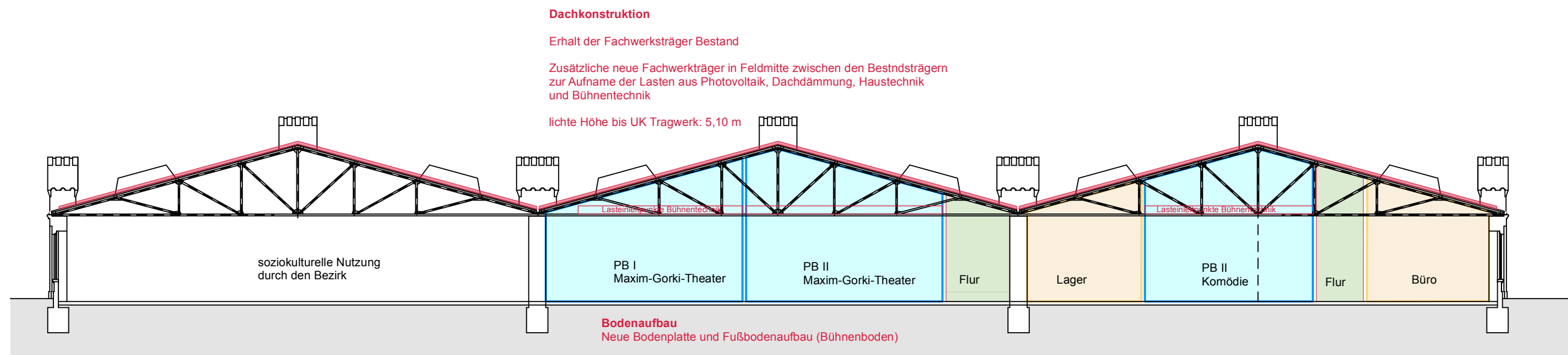
Verwaltungsgebäude (V)					Produktionsgebäude (P)					Lager- und Werkstattgebäude (L)				
Raumbezeichnung	Anzahl	Nutz-Fläche	Gesamt	Bemerkungen	Anzahl	Nutz-Fläche	Gesamt	Bemerkungen	Anzahl	Nutz-Fläche	Gesamt	Bemerkungen		
Probephöhne 1 Darstell. Kunst	1	250	250	min. l/b/h 15/15/5m	1	250	250		1	255	255			
Probephöhne 2 Darstell. Kunst	1	150	150	min. l/b/h 10/10/5m	1	150	150		1	150	150			
Probenraum 1 Darstell. Kunst	1	100	100	min. h 5m	1	100	100		1	109	109			
Probenraum 2 Optional (V)	1	60	60	min. h 3m	1	60	60		1	66	66			
Tanzraum 1	1	200	200	min. h 5m	1	200	200		1	208	208			
Tanzraum 2	1	100	100	min. l/b/h 10/10/5m	1	100	100		1	100	100			
Tanzraum 3	1	70	70	min. h 5m	1	70	70		1	80	80			
Musikraum 1	1	250	250	min. h 5m	1	250	250		0	0	0			
Musikraum 2	1	150	150	min. h 5m	1	150	150		1	132	132			
Lagerraum	1	40	40		1	40	40		1	164	164	Gesamtfläche Lager Halle 655, Anteil 590/4 = 164		
Lagerraum für Werkstatt	1	30	30		1	30	30					s.o.		
Lagerraum Verwaltungsgebäude									1	69	69	Summe der Einzellager Verwaltungsgebäude		
Lageraum	8	15	120		8	15	120					s.o.		
Technikraum	0	0	0		0	0	0		0	0	0			
Werkstatt groß	1	120	120		1	120	120		1	154	154	Gesamtfläche Werkstatt/ Lager Werkstatt Halle 613, Anteil 613/4 = 154		
Werkstatt	1	50	50		1	50	50					s.o.		
Garderobe Damen	1	0	0	140 Pers.	1	0	0	140 Pers.	1	37	37	10 Pers.		
Garderobe Herren	1	0	0		1	0	0		1	37	37	10 Pers.		
WC & Duschen Damen	1	0	0		1	0	0		1	37	37	10 Pers.		
WC & Duschen Herren	1	0	0		1	0	0		1	37	37	10 Pers.		
Umkleiden für MA	2	0	0	für mind. 6 Pers.	2	0	0	für mind. 6 Pers.	1	19	19	Gesamtfläche Umkl/ San Halle 74, Antei 74/4 = 19		
Waschraum	1	4	4		1	4	4		1	0	0	siehe Sanitärraum		
Trainingsraum (V)	2	35	70	min. h 3,5m	2	35	70		1	47	47			
Trainingsraum (V)									1	16	16			
Trainingsraum (V)									1	12	12			
Produktionsbüros (V)	3	40	120		3	40	120		3	43	129			
Büro (V)	2	20	40		2	20	40		2	22	44			
Garderobe Verwaltungsgebäude									1	13	13			
Teeküche Verwaltungsgebäude									1	19	19			
Sanitär Verwaltungsgebäude									1	15	15			
Sanitär Verwaltungsgebäude									1	10	10			
Summe Halle			1.634				1.634				1.519			
Summe Verwaltungsgebäude			290				290				440			
Summe Gesamt			1.924				1.924				1.959			



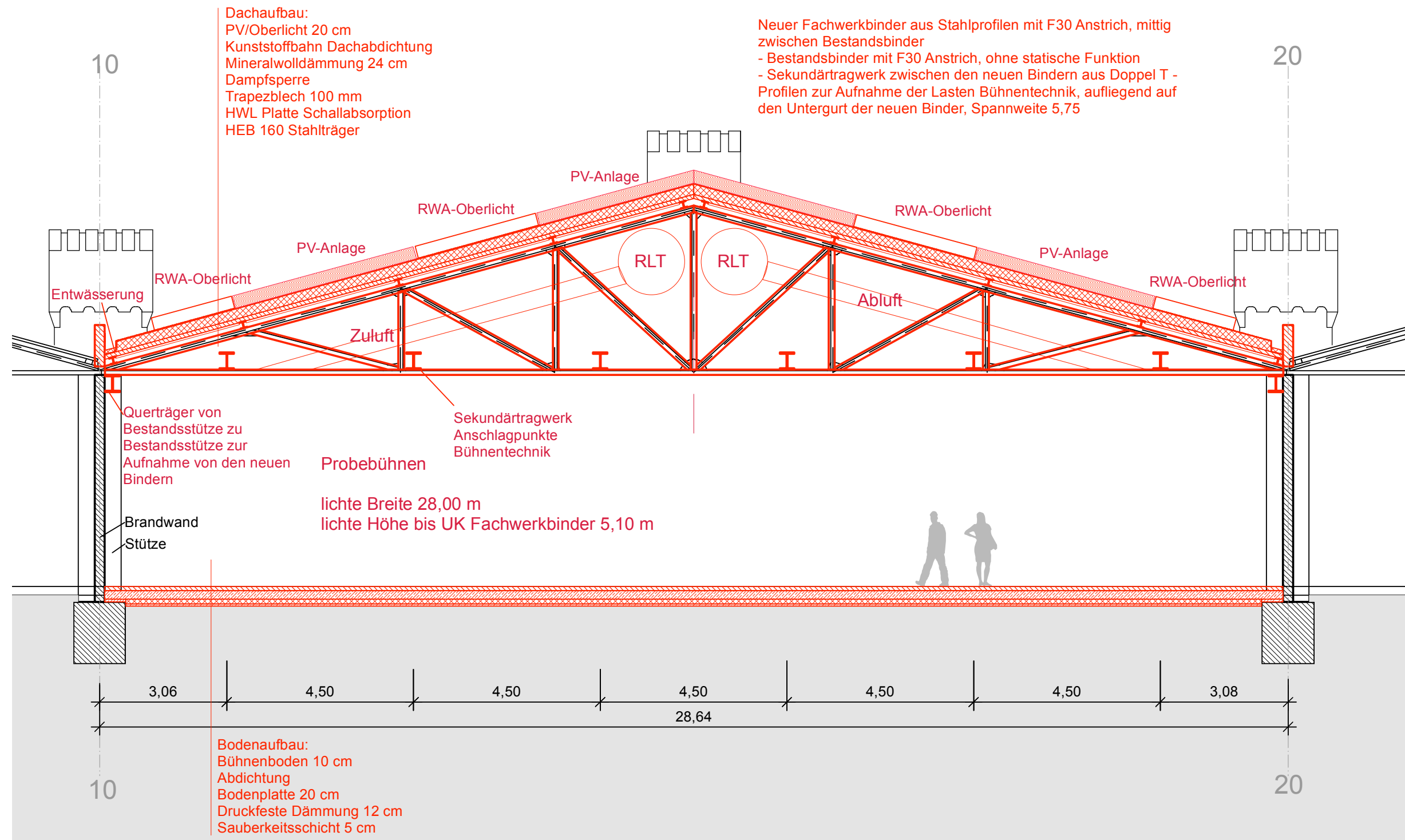


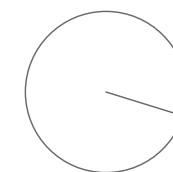
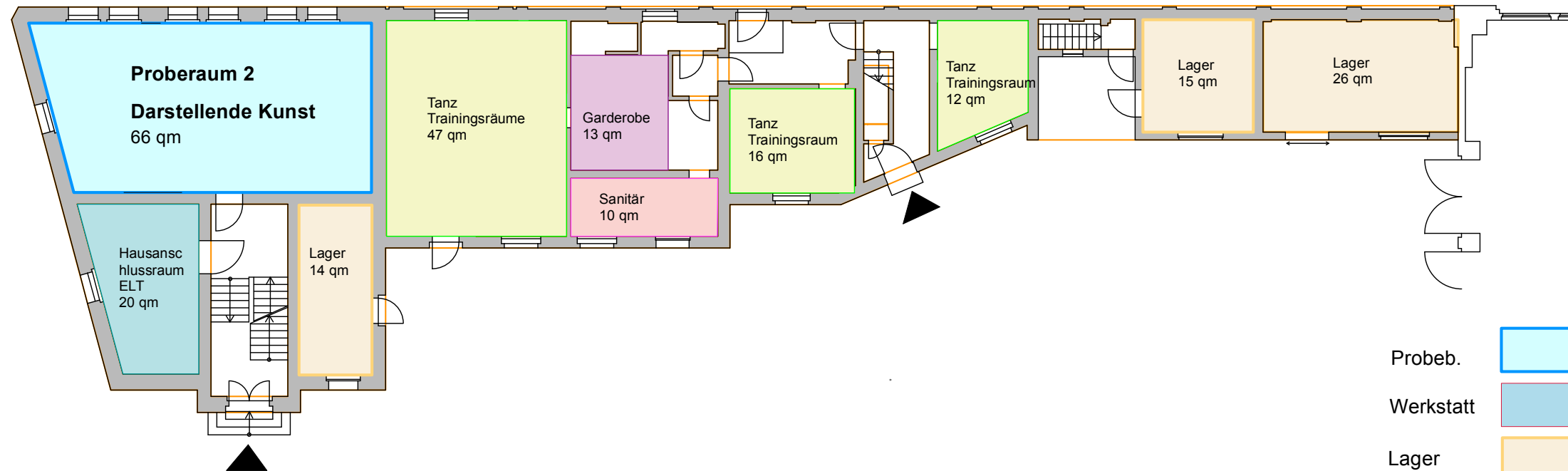
BEL Belziger Str. 52-58
EPP Dachaufsicht M 1:500

ZHN Gesellschaft von Architekten mbH
 02.09.2022

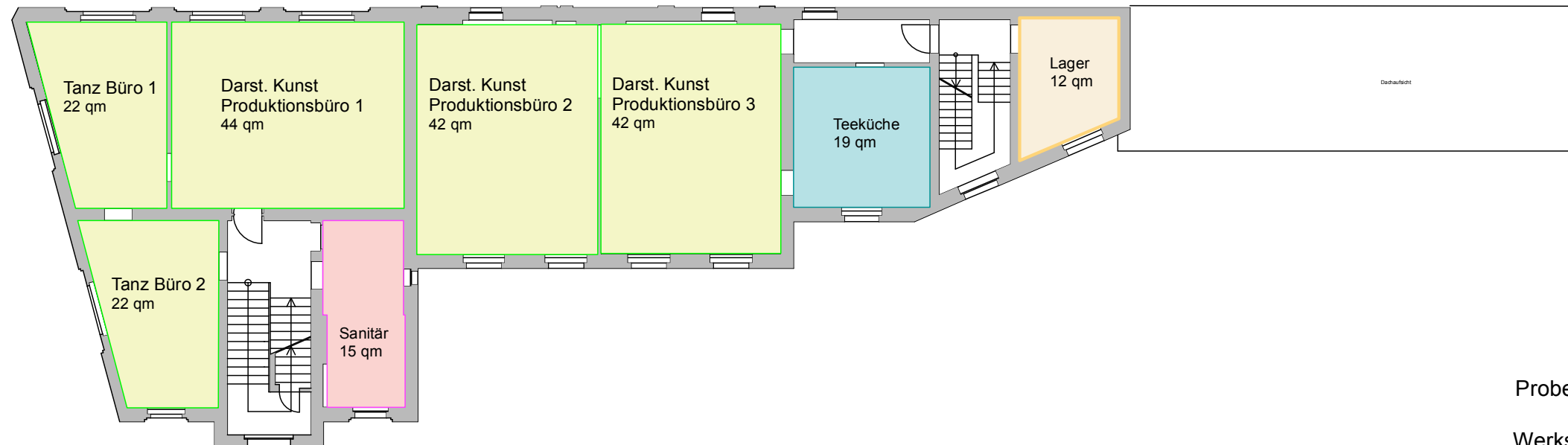


BEL Belziger Str. 52-58
 Einpassplanung Schnitt B M 1:250
 ZHN Gesellschaft von Architekten mbH





BEL Belziger Str. 52-58
Einpassplanung M 1:200
Verwaltungsgebäude EG



Probeb.



Werkstatt



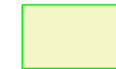
Lager



Aufenthalts
raum



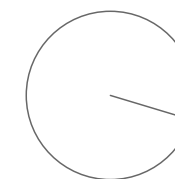
Büro



Sanitär



Garderobe



BEL Belziger Str. 52-58
Einpassplanung M 1:200
Verwaltungsgebäude OG

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – 10707 Berlin

Senatsverwaltung für Kultur und Europa

- II B We -

Herr S. Wenzel

Geschäftszeichen

SenStadtBauWohn - VI MH 26

Frau Heike König

Tel. +49 30 90139 - 4266

Heike.Koenig@senstadt.berlin.de

elektronische Zugangsöffnung

gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

post@senstadt.berlin.de

Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

24.01.2023

Bedarfsträger: Senatsverwaltung für Kultur und Europa
Objekt: Um- und Ausbau zum Probenbühnenzentrum
institutionell geförderter Sprechtheater ...
Standort: Belziger Straße 52-58; Berlin Schöneberg

Sehr geehrter Herr Wenzel,

die Beurteilung der geplanten Erweiterung und Funktionsneuordnung ist abgeschlossen.
Die baufachliche Einschätzung für einen angemessenen Kostenrahmen liegt bei

63.420.000,- €.

Dieser Betrag ist der Anmeldung zur Investitionsplanung zugrunde zu legen. Eine Finanzierungszusage ist damit nicht verbunden.

Nach Klärung der Finanzierung können die weiteren Bearbeitungsschritte nach dem Regelverfahren gem. AV zu § 24 LHO vorbereitet und ein endgültiges und vollständiges Bedarfsprogramm mit Raum- und Ausstattungsprogramm zur Prüfung eingereicht werden.

Die Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. II erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

♿ barrierefreier Zugang über Fehrbelliner Platz 4

Fahrverbindungen: U-Bahn: U3 und U7 Fehrbelliner Platz; Bus: 101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Postbank Berlin, IBAN: DE47100100100000058100, BIC: PBNKDEFF100

Berliner Sparkasse, IBAN: DE25100500000990007600, BIC: BELADEBEXXX

Bundesbank, Filiale Berlin, IBAN: DE53100000000010001520, BIC: MARKDEF1100

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Heike König', written over a faint, stylized graphic element.

Heike König

Testat

Zur Festlegung eines angemessenen Kostenrahmens für die Investitionsanmeldung Land Berlin 2023 / 2027

Bedarfsträger: Senatsverwaltung für Kultur und Europa
Objekt: Ehemaliges Straßenbahndepot
Baumaßnahme: Um- und Ausbau zum Probenbühnenzentrum institutionell
geförderter Sprechtheater, zum Arbeits- und
Produktionsort der Freien Szene – Darstellende Kunst,
Errichtung einer Spielstätte für ein Tanz- / Sprechtheater

Standort: Belziger Str. 52 – 58, Berlin Schöneberg

Anlagen: Unterlage zur Frühen Kostensicherheit (FKS)

- Bestätigungsvermerk der Senatsverwaltung für Kultur und Europa v. 09.11.2022
- Stellungnahme des Bezirksamtes Tempelhof-Schönebergs v. 19.10.2022
- Pre-Check zur Frühen Kostensicherheit durch BIM – LHO – Controlling
- Machbarkeitsstudie „Ehemaliges Straßenbahndepot Belziger Straße –
Herrichtung Probebühnenzentrum/ Arbeits-/ Produktionsräume/ Spielstätte“,
beauftragt durch die BIM GmbH

Inhalt

- 1. Allgemeines zum Projekt**
- 2. Gegenstand der Beurteilung**
- 3. Grundlagen der Beurteilung**
- 4. Ergebnis der Kosteneinschätzung**
- 5. Auflagen für die weitere Bearbeitung**

1. Allgemeines zum Projekt

1.1 Kurzdarstellung der geplanten Baumaßnahme

Auf dem Grundstück eines ehemaligen Straßenbahndepots in der Belziger Straße 52-58 in Schöneberg ist auf der Grundlage des politischen Programms Berlins zur Förderung von u.a. betriebsnotwendiger Infrastruktur wie Probebühnen u.ä. der Um- und Ausbau einer dreischiffigen, denkmalgeschützten Halle und eines bestehenden 2-geschossigen Verwaltungsgebäudes zu einem Probebühnenzentrum für institutionell geförderte Sprechtheatersowie zu einem Arbeits- und Produktionsort der Freien Szene – Darstellende Kunst sowie zu einer Spielstätte für Tanz-/ Sprechtheater geplant.

Die Bedarfsträgerin ist die Senatsverwaltung für Kultur und Europa, die Bauüberwachende Stelle ist die BIM – Berliner Immobilien GmbH.

Die Benennung des geplanten verantwortlichen Betreibers der Gesamtanlage geht aus den Unterlagen nicht hervor und ist mit dem Bedarfsprogramm für die Gesamtanlage vorzulegen. Es ist hierzu ein abgestimmtes konkretes Nutzerkonzept aufzustellen.

Folgende Nutzung ist im Einzelnen geplant:

- 1) Geplante Unterbringung im 1. und 2. Hallenteil:
 - Bereitstellung von je zwei Probebühnen einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie Garderoben-, Lager- und kleinerer Präsenzwerkstätten für folgende institutionell geförderten Sprechtheater:
 - o Volksbühne Berlin
 - o Komödie am Kurfürstendamm
 - o Maxim-Gorki-Theater
 - Bereitstellung von Arbeitsräumen als Proben- und Produktionsort der Freien Szene – Darstellende Kunst (Kulturraum Berlin GmbH)
 - Die Nutzung ist als räumlich abgeschlossene, separierte Nutzung geplant.
- 2) Geplante Unterbringung im 3. Hallenteil:
 - Umsetzung von bezirklichen Bedarfen, Schaffung von Flächen für die Einbeziehung der Nachbarschaft, Stadtteil-/ Stadtgesellschaft
 - Errichtung einer durch das Land Berlin geförderten Spielstätte (s. Schreiben vom BA Tempelhof-Schöneberg v. 19.10.2022) auf einem Drittel der Fläche. Geplant ist ein Sprech-/ Tanztheater mit starkem Bezug zu einem jugendlichen Publikum, mit bis zu 199 Zuschauerplätzen.
- 3) Geplante Unterbringung im ehemaligen Verwaltungsgebäude:
 - Proberäume inklusive Nebenflächen für die Freie Theaterszene
 - Errichtung eines Cafés zur verstärkten Einbeziehung/ Teilhabe der Stadtgesellschaft und Versorgung der Beschäftigten

Folgende baulichen Maßnahmen sind hierzu notwendig:

- Energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle der Halle und des Verwaltungsgebäudes
- Erneuerung und Anpassung der Technischen Gebäudeausrüstung entsprechend den Nutzeranforderungen, sowie Errichtung einer Photovoltaikanlage auf der Dachfläche
- Ertüchtigung des Brandschutzes
- Geplanter Innenausbau: Errichtung der Probebühnen bzw. Spielflächen als in sich abgeschlossene Einheiten, unter Berücksichtigung der Akustik, des Schallschutzes, der Belichtung, der Belüftung sowie der notwendigen technischen Ausstattung
- Rückbau und Entsorgung von Schadstoffen gemäß vorliegendem Schadstoffgutachten (Asbest, KMF, PAK, Schwermetalle, Holzschutzmittel)
- Ggf. Herstellung der Barrierefreiheit für das bestehende Verwaltungsgebäude durch die Errichtung von Aufzügen für die Nutzung des Obergeschosses. Dieser Punkt ist mit der weiteren Festlegung zur Nutzung zum Bedarfsprogramm zu klären.
- Ertüchtigung des bestehenden Tragwerks (Stahlfachbinder) zur Aufnahme der anfallenden Lasten des technischen Ausbaus (Bühnentechnik, Lastwagen etc.) und durch die geplante Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Ggf. Anhebung von Teilbereichen des Daches zur Erreichung der notwendigen lichten Höhe des Probenraumes bis UK Lastenzüge, z.T. 6m (zum Teil durch die institutionell geförderten Theater gefordert), falls denkmalrechtlich genehmigungsfähig
- Flächiger Einbau von Oberlichtern zur Belichtung, zur Entrauchung und natürlichen Belüftung der Proberäume und Nebenflächen, Erneuerung der Dacheindichtung
- Anpassung der Außenanlagen: u.a. Errichtung von 2 Anlieferungsbereichen für Schwerlastzüge, inklusive Hubpodium, ggf. unterirdische Regenwasserversickerung auf dem Gelände (derzeit Abwasser-Mischkanal), Errichtung notwendiger barrierefreier PKW-Stellplätze, Errichtung von Fahrradstellplätzen
- Errichtung von Gehwegüberfahrten im Rahmen der geplanten Anlieferung
- Rückbau der bestehenden Tankstelle an der Ostfassade der Hallenanlage auf ein notwendiges, mit der Denkmalpflege abgestimmtes Maß.

Folgende Unterlagen und Gutachten lagen zur Festlegung eines angemessenen Kostenrahmens (Frühe Kostensicherheit) vor:

- Archivunterlagen zum Gebäude, Bestandspläne (BIM GmbH)
- Leitungsauskünfte
- Gutachten Bodenbelastung, Gefahrstoffkataster
- Stellungnahmen der Fachplaner Tragwerk, HLS, Elektro, Bühnenmaschinerie/ Bühnentechnik (einschl. Beleuchtung, Audio, Video), Akustik, Bauphysik und Brandschutz
- Erste Stellungnahmen zum Brandschutz und Denkmalschutz durch die Fachbehörden

Folgende Gutachten sind mit der weiteren Planung zum Bedarfsprogramm einzuholen:

- Immissionsgutachten (Schallschutzgutachten); siehe u.a. Anlieferungsverkehr
- Aktuelles Baugrundgutachten, u.a. zur Tragwerksplanung, zu den Grundwasserverhältnissen und zur ggf., Schadstoffbelastung im Bereich der ehem. Tankstelle
- Entwässerungskonzept in Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben und ggf. SenUMVK
- Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für die bezirkliche Nutzung des 3. Hallenteils

Genehmigungsstand:

Das Straßenbahndepot inklusive der weiteren Bebauung ist ein in die Berliner Denkmalliste eingetragenes Baudenkmal (09066396 Belziger Straße 52/58, Straßenbahnbetriebsbahnhof X, 1898-1900 von Joseph Fischer).

Das Grundstück liegt planungsrechtlich innerhalb eines geltenden Baunutzungsplans, welcher die Fläche als allgemeines Wohngebiet ausweist, mit der möglichen Zulassung von Gebäuden für soziale und kulturelle Nutzung.

Seitens des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg wird die geplante Baumaßnahme unterstützt. Es fand eine erste Abstimmung mit SenSBW, Referat IC statt, wobei keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Art der Nutzung (Nutzungsänderung) geäußert wurden bzw. der Planung grundsätzlich zugestimmt wurde.

Seitens der Unteren Denkmalpflege und der Landesdenkmalbehörde fand eine Ortsbegehung sowie ein Abstimmungstermin mit Projektvorstellung statt. Es bestehen auch hier keine grundsätzlichen Einwände hinsichtlich der Planung. Auf die Forderung nach Erhalt der bestehenden Dachbinder wurde hingewiesen.

1.2 Geplantes Verfahren

Das Testat zur Frühen Kostensicherheit bildet die Grundlage für die Aufnahme der Baumaßnahme in die Investitionsplanung des Landes Berlin (Senatsbeschluss im August 2023). Die Baumaßnahme soll nach geprüfter BPU für den HH 2026/27 angemeldet werden. Die Bauphase ist für den Zeitraum ab 2027 geplant.

2. Gegenstand der Beurteilung

Gegenstand der baufachlichen Kosteneinschätzung sind die von der Bedarfsträgerin eingereichten Unterlagen zur Frühen Kostensicherheit, aufgestellt durch die BIM GmbH am 08.11.2022, bestätigt durch SenKultEuropa v. 09.11.2022, eingegangen bei SenSBW VI MH 2 am 11.11.2022, bestehend aus 1 Ordner.

Die Unterlagen sind vollständig und prüfbar im Sinne der Ergänzenden AV zu § 24 LHO.

3. Grundlagen der Beurteilung

Auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen wurden in Anlehnung an die Ergänzenden AV § 24 LHO die Zweckmäßigkeit in funktionaler und baufachlicher Hinsicht sowie die Schlüssigkeit des Planungsrahmens, insbesondere hinsichtlich der Angemessenheit der Kosten geprüft. Dabei wurden städtebauliche, planungsrechtliche und grundstücksbezogene Aspekte berücksichtigt.

4. Ergebnis der Kosteneinschätzung

Die hier vorgenommene Kosteneinschätzung basiert in dieser frühen Vorbereitungsphase des Projektes neben den erarbeiteten Erkenntnissen und Berechnungen auf Erfahrungen zu den üblicherweise bei der weiteren Planungsentwicklung eintretenden Anforderungen bzw. Veränderungen.

4.1. Raumprogramm / Standortplanung

Durch SenKultEuropa wurde die aufgestellte Machbarkeitsstudie hinsichtlich der konzeptionellen und inhaltlichen Anforderungen durch den Bedarfsträger bestätigt.

4.2. Kosten

Bei der Beurteilung wurden mehrere Berechnungsmethoden angewandt, um zu einem tragfähigen Ergebnis angemessener Gesamtkosten zu gelangen. Neben der Aufschlüsselung des vorläufigen Raumprogramms in unterschiedlich kostenintensive Flächenarten erfolgte zusätzlich der Abgleich über Kennwerte zur Kubatur und Nutzfläche. Dazu wurden Erfahrungswerte vergleichbarer Projekte berücksichtigt.

Folgenden Anpassungen und Ergänzungen wurden vorgenommen:

Der Kostenansatz für das Herrichten und Freimachen (KG 200), einschließlich der notwendigen ergänzenden Medien-Erschließung, wurde auf der Grundlage von Erfahrungswerten erhöht. Es wurden hierbei Kosten für den Rückbau der bestehenden Tankstelle und für vorbereitende Freiflächenarbeiten (Rückbau und Unterbau) berücksichtigt.

Die Bauwerkskosten (KG 300 / 400) wurden insgesamt als plausibel anerkannt. In den Kosten mit berücksichtigt wurden jedoch Risikokosten für die Änderungen bzw. Anpassungen der Tragkonstruktion hinsichtlich der Aufnahme höherer Lasten sowie für eine eventuelle partielle Dachanhebung aufgrund von Nutzeranforderungen (lichtes Raumprofil für die Probebühnen).

Der Kostenansatz für die Außenanlagen (KG 500) wurde aufgrund von Erfahrungswerten erhöht. Eingeflossen hierbei sind Kosten für eine unterirdische Regenentwässerung auf dem Grundstück. Bei den Kosten für Ausstattung und Kunstwerke (KG 600) wurde der Kostenansatz aufgerundet. Es wurde auf Grundlage der Machbarkeitsstudie folgende Ausstattung berücksichtigt: Halle: Budget für Bühnentechnik, - Anschlagpunkte, Traversen, Rohrwellenzüge, Punktzüge, Galerien, Drehscheiben, Versätze, Scheinwerfer, Regiepulte, Audio-Videotechnik, Grundmöblierung für Garderobe; Büros, Präsenzwerkstätten, Lagerräume, Verwaltungsgebäude: - wie Halle (was heißt das, wie Halle ??).

Die Baunebenkosten (KG 700) wurden wie folgt erhöht: Es wurde ein prozentualer Ansatz von 26% der KG 200-600 berücksichtigt, zudem ein weiterer Ansatz für die BIM Managementvergütung von 5,5% der KG 200-700, zzgl. 19 % MwSt.

Als Risikokosten sind bei den jeweiligen Kostengruppen - außer bei KG 700 - zusätzlich 15% des ermittelten Kostenansatzes eingeflossen.

Weitere Hinweise zur Ermittlung des Kostenrahmens sind den Unterlagen zu entnehmen.

Voraussichtlicher Kostenrahmen:

63.420.000 €

Kostenstand III 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.

Mit der Kosteneinschätzung ist keine Finanzierungszusage verbunden.

5. Auflagen für die weitere Bearbeitung

- Der ermittelte Gesamtkostenrahmen ist der Investitionsanmeldung zu Grunde zu legen.
- Grundlage für die Aufstellung des Bedarfsprogramms ist der bestätigte Gesamtkostenrahmen der Investitionsplanung bzw. das von der Senatsverwaltung für Finanzen akzeptierte Gesamtbudget. Sollte ein von dieser Einschätzung abweichender, geringerer Kostenrahmen in das Investitionsprogramm eingestellt werden bzw. durch SenFin anerkannt werden, so sind im Zuge der Erstellung des Bedarfsprogramms Überlegungen zu kostenreduzierenden Programmänderungen und Standardsenkungen anzustellen und mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat VI MH 2, abzustimmen.
- Für das Projekt bestehen aus verschiedensten Gründen Kostenrisiken, welche durch eine Planungsfortschreibung zum Bedarfsprogramm zu minimieren sind. Dazu gehören die Bewertung und Berücksichtigung der fehlenden Gutachten (siehe Pkt. 1.1), die Aufstellung eines verbindlichen, abgestimmten Nutzungskonzeptes und den daraus entstehenden Anforderungen an Raumakustik, Schallschutz, Brandschutz, Belichtung, Technik, Raumprogramm – inklusive Abmessungen (erforderliche Raumhöhen), bauliche Anforderungen hinsichtlich Statik, die Klärung der erforderlichen haustechnischen Anschlüsse aufgrund eines gesicherten Nutzungskonzeptes, Fortschreibung der Außenanlagenplanung unter Berücksichtigung der Nutzeranforderungen (Anlieferverkehr). Dabei sind die Auflagen durch die Denkmalpflege parallel zu beachten und einzubeziehen.
- Weiterhin sind Überlegungen zu einem energetischen und ökologischen Gesamtkonzept (Entwurf) unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeit aufzustellen und zum Bedarfsprogramm zu formulieren. Dazu sind folgende Richtlinien und Gesetze einzubeziehen:
 - Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln)
 - Leistungsblätter 25, 26, 29 und 35 der Verwaltungsvorschrift vorschritt Beschaffung und Umwelt (VwVBU)
 - Leitfaden „Ökologisches Bauen - Anforderungen an Baumaßnahmen“ der SenSBW.



VI MH 26, Heike König