

Senatsverwaltung für Bildung,
Jugend und Wissenschaft
- V D -

Berlin, den 8. Mai 2012
Telefon: 90227 6622
Fax: 90227 6616

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt
- V P -

Telefon: 90139 3200
Fax: 90139 3201

0006 D

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

Kapitel 1250 - Hochbau -, MG 10

Titel 70102 - Zentralstandort für die Hochschule für Schauspielkunst (HfS)

Anlage

61. Sitzung des Hauptausschusses am 24. Juni 2009	rote Nr. 1278 E
83. Sitzung des Hauptausschusses am 21. April 2010	rote Nr. 1278 M und 1278 M Neu-1
86. Sitzung des Hauptausschusses am 2. Juni 2010	rote Nr. 1278 R
89. Sitzung des Hauptausschusses am 8. September 2010	rote Nr. 1278 S und 1278 S-1
94. Sitzung des Hauptausschusses am 24. November 2010	rote Nr. 1278 T und 2251
104. Sitzung des Hauptausschusses am 11. Mai 2011	rote Nr. 2251 A
7. Sitzung des Hauptausschusses am 16. März 2012	rote Nr. 0006 B

Ansatz 2011	3.000.000 €
Entwurf für 2012	3.000.000 €
Entwurf für 2013:	10.300.000 €
Ist 2011	434.000 €
Aktuelles Ist (Stand 1. Februar 2012):	1.700,00 €

Geschätzte Gesamtkosten: 34.600.000

(einschließlich rd. 1.600.000 € für die Kosten eines Vergleichs und für die Erstattung von Planungskosten an die Humboldt-Universität)

Der Hauptausschuss hat in seiner 83. Sitzung am 21. April 2010 Folgendes beschlossen:

„Der Senat berichtet erstmalig zum 31. Oktober 2010, danach halbjährlich und insbesondere bei Vorliegen der Bauplanungsunterlagen über den Fortgang der Planungen, speziell über die Vorkehrungen zur Einhaltung des Kostendeckels.“

Ferner hat der Hauptausschuss in seiner 104. Sitzung am 11. Mai 2011 Folgendes beschlossen:

„SenStadt wird gebeten, dem Hauptausschuss mit dem nächsten Bericht zum 31.10.2011 auch Angaben zu Brandschutzmaßnahmen sowohl am neuen als auch am alten Standort der Hochschule für Schauspielkunst aufzulisten.“

„SenStadt wird gebeten, dem Hauptausschuss die vom Bedarfsträger eingereichte Wirtschaftlichkeitsberechnung zum b.a.t. Standort nachzureichen.“

Beschlussempfehlung

Es wird gebeten, von nachfolgendem Bericht Kenntnis zu nehmen.

2. Fortgang der Planung

Auf Grundlage des bereits reduzierten Bedarfsprogramms mit 8.091m² Nutzfläche und einem Kostenrahmen von 33.000.000 € wurde ein Architekturwettbewerb ausgelobt. Es gelang keinem Wettbewerbsbeitrag, die gesetzte Kostenobergrenze einzuhalten, so dass die wirtschaftlichste Arbeit prämiert wurde, die sich der Kostenobergrenze mit einer Überschreitung von rd. 16 % zumindest näherte und gleichzeitig weitere Einsparpotentiale erkennen ließ (vgl. rote Nr. 2251 A). In der folgenden Planungsphase konnten auf Grundlage des nunmehr vorliegenden Wettbewerbentwurfes differenziertere gutachterliche Untersuchungen zum Baugrund, Tragwerk, Schallschutz und Brandschutz durchgeführt werden. Die Ergebnisse zeigten einen zusätzlichen Bedarf an weiteren Ertüchtigungsmaßnahmen auf. Die daraus folgenden zusätzlichen Baukosten sowie zusätzliche Honorarkosten, welche zusammen die Gesamtkosten um weitere rd. 5 % erhöht haben, waren in der Gesamtplanung ebenfalls zu kompensieren. In enger Zusammenarbeit der Senatsverwaltungen, der Planer und der Nutzer der „Hochschule für Schauspielkunst“ wurde die Planung vollständig optimiert und alle Einsparungen umgesetzt, die sich ohne Einschränkung der Nutzung realisieren ließen. Dies waren u.a:

Maßnahmen zur Kostenreduzierung	Kostenersparnis
Minimierung der Verkehrsflächen, Komprimierung der Bibliotheksnutzung und Integration in den Bestand (Optimierung der Flächenausnutzung des Bestandes, Minimierung des Neubauvolumens)	ca. 1.000.000 €
Vereinfachung der Dachkonstruktion zur Verringerung der Investitionskosten und der Bauunterhaltungskosten	ca. 800.000 €
Nutzung der bestehenden Dachaufbauten für akustisch sensible Bereiche, Verringerung von Schallschutzmaßnahmen	ca. 200.000 €
Weiterentwicklung konstruktiver Lösungen im Bereich der Außenwände, der Innentüren, Wandbekleidungen, Fußböden etc.	ca. 400.000 €
Optimierung des Brandschutzkonzeptes und der technischen Anlagen (Entrauchung und Notstrom)	ca. 600.000 €
Standardabsenkungen, die die Lehre nur bedingt einschränken z.B.: Verringerung von Schallschutzmaßnahmen, weitestgehender Verzicht auf mechanische Lüftung, Reduzierung der Bühnentechnik	ca. 1.700.000 €

Im Ergebnis der Vorplanung würden die vorgenommenen Einsparungen zu Gesamtkosten von dennoch rd. 34.900.000 € führen. Eine weitere Kostensenkung zur Einhaltung des Kostendeckels wäre nur mittels gravierender Eingriffe in das Bedarfsprogramm, beispielsweise durch den Verzicht auf eine der beiden Studiobühnen und mehrerer Probebühnen, realisierbar. Die damit einhergehenden Nutzungseinschränkungen würden nach Einschätzung der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft das inhaltliche Konzept der zentralisierten Hochschule (ohne b.a.t.) in Frage stellen. Eine solche Flächenreduzierung würde die derzeitige Flächennutzung der HfS deutlich unterschreiten. Das für den reibungslosen Betrieb der Hochschule notwendige Raumprogramm würde damit unter das mindestnotwendige Maß verkleinert werden und eine erfolgreiche Umsetzung des Lehrkonzeptes verhindern. Zusammenfassend hat der Prozess der Vorplanung dargelegt, dass der gewählte Standort Zinnowitzer Straße unter Ein-

beziehung des vorhandenen Baubestandes eine wirtschaftlich optimierte Lösung im Sinne des vorgegebenen Nutzungskonzeptes ermöglicht.

Finanzierungsübersicht:

finanziert bis *)	2011	2.946.000 €
Entwurf für	2012	3.000.000 €
Entwurf für	2013	10.300.000 €

*) einschließlich rd. 1.600.000 € für die Kosten eines Vergleichs und die Erstattung der Planungskosten an die Humboldt-Universität. Diese Ausgaben fielen vor 2011 an.

3. Brandschutzmaßnahmen am neuen Standort (Chausseestraße/ Zinnowitzer Straße)

Jedes Gebäude für die Hochschule für Schauspielkunst ist – unabhängig ob es sich um einen Neubau oder den Umbau eines Bestandsgebäudes handelt – im Sinne der Bauordnung ein Sonderbau und in die Gebäudeklasse 5 einzuordnen. Hieraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an den Brandschutz (Feuerwiderstandsqualitäten der Bauteile wie Decken und Wände, Rettungswegelängen und -breiten, Größe der Brandabschnitte, Alarmierungssysteme, etc.).

Das Bestandsgebäude wurde als Werkstattgebäude für die Staatsoper errichtet und hat für diesen Nutzungszweck eine Baugenehmigung. Für den Umbau und die Nutzung als Hochschule ist eine neue Baugenehmigung erforderlich. Teil der Baugenehmigung ist der Brandschutznachweis. Um hier frühzeitig Planungs- und Kostensicherheit zu erreichen, wurde bereits für die Aufstellung der Vorplanungsunterlagen ein Brandschutzsachverständiger beauftragt, der unter wirtschaftlichen Aspekten ein Brandschutzkonzept erarbeitet hat, das in seinen Grundzügen schon mit dem Prüfenieur für den Brandschutz im Baugenehmigungsverfahren vorabgestimmt wurde. Das Brandschutzkonzept sieht u. a. vor:

- Flächendeckende Überwachung sämtlicher Nutzungseinheiten mit einer Brandmeldeanlage.
- Einteilung des Gebäudes in zwei Brandabschnitte.
- Schaffung eines einzigen zentralen notwendigen Treppenraumes als Fluchtweg für die Nutzerinnen und Nutzer und Angriffsweg für die Einsatzkräfte.

- Sprinkleranlage für den südlichen Brandabschnitt. Der Einsatz einer Sprinkleranlage für den südlichen Brandabschnitt ist erforderlich und wirtschaftlich sinnvoll, weil diese als „Kompensation“ für die überlangen Rettungswege zu dem an der Außenfassade befindlichen Bestands-treppenhaus dient und darüber hinaus eine mögliche Brand- und Wärmeentwicklung in den innen liegenden Studiobühnen so minimiert, dass dort der Rauch- und Wärmeabzug über die ohnehin vorhandene Lüftungsanlage erfolgen kann (sog. „Kaltentrauchung“). Eine aufwendige mechanische Entrauchungsanlage mit Rauchgasventilatoren kann dadurch entfallen.
- Sicherheitsbeleuchtung in den Rettungswegen.
- Sicherheitsstromversorgung für die Sprinkleranlage und die Sicherheitsbeleuchtung.

Das Brandschutzkonzept belegt, dass das Gebäude mit seinen vorhandenen an der Fassade liegenden Treppenräumen für die neue Nutzung gute brandschutztechnische Voraussetzungen mit sich bringt und dass der aus dem Wettbewerb hervorgegangene Entwurf wirtschaftlich vertretbare Brandschutzmaßnahmen ermöglicht.

4. Brandschutzmaßnahmen an den bestehenden Standorten

In allen vier Standorten (b.a.t. Belforter Str. 14-16, Immanuelkirchstr. 3-4, Schnellerstr. 104, Parkaue 25) wurden seit 1991 verschiedene Maßnahmen zur Ertüchtigung des Brandschutzes durchgeführt und fortlaufend an die aktuellen Standards angepasst. Im Einzelnen waren dies u. a. die Einrichtung von Brandabschnitten, der Einbau von Brandschutztüren, die Kennzeichnung der Rettungswege sowie die Erstellung von Rettungswegeplänen, die Installation von Notlichtanlagen und im b.a.t. auch einer Hausalarmanlage sowie Rauchklappen. Feuerlöscher wurden angebracht und alle Sicherheitseinrichtungen werden in den vorgeschriebenen Intervallen überprüft. Regelmäßig werden Brandschutzübungen mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Studentinnen und Studenten durchgeführt.

5. Berechnung zum b.a.t. Standort (Anlage: „Bewirtschaftungskosten 2009“)

In der Anlage reichen wir die Aufstellung zum b.a.t. nach, die Grundlage für den Hauptausschussbericht - rote Nr. 2251 A - zu den derzeitigen und zukünftigen Betriebskosten am Standort b.a.t. ist.

Mit dem Bericht an den Hauptausschuss vom 16. Juni 2009 - rote Nr. 1278 E - wurden die Entscheidungsgrundlagen und Ergebnisse der Standortsuche dargelegt. Neben dem finanziellen Vermögenseinsatz, der von allen Entscheidungskriterien das größte Gewicht hatte (70 %), wurden auch die inhaltlich-funktionellen Vorteile für den Lehrbetrieb (16 %), die hochschulaffine Infrastruktur im Umfeld (3 %), die Lage im Stadtraum (3 %), die planerisch-bauliche Machbarkeit (3 %) und die vergaberechtliche Unbedenklichkeit (5 %) bewertet. Die Auswertung endete mit einem deutlichen Ergebnis für den Standort Chausseestraße, so dass im weiteren Verlauf auf eine umfassende Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Nichtverlagerung des b.a.t. verzichtet werden konnte.

In Vertretung

In Vertretung

Dr. Knut Nevermann
Senatsverwaltung für Bildung,
Jugend und Wissenschaft

Regula Lüscher
Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Umwelt

Bewirtschaftungskosten 2009
B.A.T. Belforter Str. und Immanuelkirchstr.

	Landeseigene Flächen Belforter Str. 15	Mietflächen Belforter Str. 16	Mietflächen Immanuelkirchstr. 3/4 (BAT-bedingter Anteil)
Flächen (nach Architekt Frankenstein)			
HNF qm	600	276	Mietfläche ca. 573 qm
NNF qm	57	16	
NF qm	657	292	
<div> <div>€</div> <div>€</div> <div>€</div> </div>			
Gas/Heizung	11.442	0	0
Strom	11.282	851	3.792
Hausreinigung	33.123	0	15.523
div.	9.492	0	0
Summe Bewirtschaftungskosten 2009	65.339	851	19.315

Bewirtschaftungskosten pro qm HNF (im Jahr 2009):	108,90 €	3,08 €	33,71 €
--	----------	--------	---------

Bewirtschaftungskosten pro qm HNF monatlich:	9,07 €	0,26 €	2,81 €
---	--------	--------	--------

nachrichtlich:	
Bewirtschaftungskosten ohne	
Hausreinigung monatlich:	4,47 €
(Sonderfaktor Theaterbetrieb	
mit ca. 100 Vorstellungen p.a.)	

nachrichtlich:		
Kaltmiete 2009	55.183 €	73.000 €
		(BAT-bedingter Anteil)