

**Mitteilung – zur Kenntnisnahme –**

**Alte Münze – als Kulturkreativstandort sichern**  
Drucksachen 18/0869 und 18/1042



Der Senat von Berlin

KultEuropa - II B Lü -

Tel.: 90228 - 773

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Mitteilung

- zur Kenntnisnahme -

über

### **Alte Münze – als Kulturaktivstandort sichern**

- Drucksachen Nr. 18/0869 und 18/1042

-----  
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 Belegbezirk 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 berichtet:

## 1. Hintergrund

### 1.1 Rahmendaten der 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 Ensemble mit einer Grundstücksgesamtfläche von knapp 8.500 m<sup>2</sup> und Teile des Gebäudebestandes mit einer teils zweigeschossigen Kellerlandschaft stehen unter Denkmalschutz. Von insgesamt rund 15.500 m<sup>2</sup> gegenwärtig vorhandener Nettogeschossfläche (NGF) sind etwa 6.660 m<sup>2</sup> im Sockel- bzw. Untergeschossen gelegen und nicht ohne bauliche Eingriffe zur Sicherstellung von Zugänglichkeit in den Bereichen Brandschutz sowie Belichtung und Belüftung nutzbar. Zu dem Areal gehören vier Gebäude:

	<b>NGF ohne UG</b>	<b>Gebäudebezeichnung</b>	<b>aktuelle Nutzer</b>
– Haus 1	ca. 550 m <sup>2</sup>	Eingangsgebäude	Architekturbüro Projekt030 GmbH
– Haus 2	ca. 1.420 m <sup>2</sup>	Direktorenhaus	Illustrative e.V.
– Haus 3	ca. 3.730 m <sup>2</sup>	Spreeflügel	Projekt030 GmbH
– Haus 4	ca. 3.120 m <sup>2</sup>	Prägehalle	Projekt030 GmbH
– Keller/UG	ca. 6.660 m <sup>2</sup>	Nutzung als Lager etc.	Projekt030 GmbH teilweise

Alle aktuellen Nutzer haben mit der BIM jährlich kündbare Gewerbemietverträge.

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.

### 1.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Die Maßnahme „Alte Münze“ ist Teil der Belegungsliste für das Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA IV). Eine von der BIM im Mai erstellte und am 15. September 2017 im „Steuerungsausschuss Konzeptverfahren“ (SteA) präsentierte Sanierungsstudie weist Kosten in Höhe von 30 Mio. Euro für die bauliche Sanierung der Gebäudeteile und Teile der Keller- bzw. Sockelgeschossflächen aus. In den ermittelten Sanierungskosten ist ein für eine optimale Nutzung des Hauses 4 notwendiger Anbau nicht enthalten. Ebenfalls nicht enthalten sind Mittel für nutzerspezifische Ausstattungen. Hierfür wurde im Rahmen der SIWANA-Anmeldung ein Aufschlag in Höhe von 5 Mio. Euro vorgenommen. Insgesamt stehen mithin 35 Mio. Euro zur Verfügung.

## 2. Projektentwicklung Alte Münze

Der o.g. Beschluss des Abgeordnetenhauses von Berlin weist der Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa) die inhaltliche Entwicklung der Alten Münze zu einem Kulturstandort zu, während die BIM die operative Umsetzung und insbesondere für die Bauplanung der Sanierungsmaßnahme federführend zuständig ist. Die erforderliche enge Abstimmung zwischen der SenKultEuropa und der BIM wird bereits in regelmäßigen Jours Fixes auf Arbeitsebene praktiziert.

Das Projekt gliedert sich in vier Teilprojekte (TP):

- TP 1 – Nutzungskonzept
- TP 2 – Beteiligungsverfahren/ Partizipation
- TP 3 – Betriebskonzept
- TP 4 – Bau- und Sanierungskonzept/ Bedarfsplanung

### 2.1 TP 1 Nutzungskonzept

Die Alte Münze soll sich als ein Kultur- und Kreativstandort mit einem Nutzungsmix aus kulturellen und kreativen Akteurinnen und Akteuren aus den Bereichen Kunst, Kultur sowie Kulturwirtschaft profilieren. Die Ausgestaltung eines detaillierten Nutzungskonzepts ist die Grundlage für das Raum- und Funktionsprogramm. Aufgrund der Prämisse, ein nachhaltiges und kostendeckendes Bewirtschaftungskonzept zu entwickeln, wird eine Nutzungsmischung aus finanziell stärkeren und schwächeren Akteurinnen und Akteuren angestrebt.

Nach Auffassung der inhaltlich federführenden SenKultEuropa soll das Nutzungsprofil der Alten Münze einen Schwerpunkt im Musikbereich aufweisen. Für die Musik des 21. Jahrhunderts und insbesondere Jazz, für die bisher in der Stadt keine vergleichbaren Aufführungsorte zur Verfügung stehen, soll in Haus 4 ein Präsentationsort entstehen. Angedacht ist eine flexibel nutzbare Spielstätte mit mehr als 200 Zuschauerplätzen.

Der Haushaltsausschuss des Bundestages hatte im November 2016 insgesamt 12,5 Mio. Euro für die Umsetzung eines „House of Jazz“ in der Alten Münze vorgesehen. Aktuell wird noch geklärt, unter welchen Bedingungen die Mittel bereitgestellt werden können.

Zudem soll das Nutzungskonzept zum einen auch Raum für die von Verdrängung bedrohten Kultureinrichtungen, zum anderen dezidiert Raum für die Kunstproduktion bieten und hier insbesondere für Musikprobenräume. Eine erste grobe Nutzungsverteilung – vorbehaltlich der Ergebnisse des partizipativen Verfahrens und einer planerischen räumlichen Überprüfung – wurde als Arbeitsgrundlage vorgenommen:

- Haus 1: Eingangsbereich und Büronutzung
- Haus 2: Arbeitsräume für Künstlerinnen und Künstler verschiedener Sparten, Proberäume
- Haus 3: Gastronomie, Proberäume, evtl. Theaterraum sowie Ausstellungsraum
- Haus 4: Spielstätte mit Hintergrundbereichen, Übungsräume („Haus der Musik des 21. Jahrhunderts“)
- Kellergeschosse: Club, Proben- und Aufnahmeräume, Depot, Lager

## **2.2 TP 2 Beteiligungsverfahren/ Partizipation**

Das Nutzungskonzept soll gemäß dem o.g. Parlamentsbeschluss im Rahmen eines Beteiligungsprozesses erfolgen. Das Abgeordnetenhaus hat zudem den Kreis der Beteiligten dieses Prozesses festgelegt: die BKM, die aktuellen Zwischennutzerinnen und -nutzer, Vertretungen der AG Alte Münze der Koalition der freien Szene, Vertretungen der freien Musikszene, Vertretungen der Kreativwirtschaft sowie das Landesdenkmalamt. Über den SteA, der nach Entscheidung der Senatsverwaltung für Finanzen die Findung eines Nutzungskonzepts bis auf Weiteres steuern soll, bleiben überdies die dort vertretenen Verwaltungen – vor allem der Belegenebezirk Mitte, die Senatsverwaltung für Finanzen, die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – in den Prozess eingebunden.

Dabei werden die Nutzungsvorschläge der Akteurinnen und Akteure vor Ort einbezogen. Bereits formulierte Nutzungskonzepte werden geprüft und ihre Autorinnen und Autoren zur Mitwirkung am Verfahren eingeladen. Namentlich haben die Spreewerkstätten (Zwischennutzer Projekt030 GmbH), die AG Alte Münze, die Riverside Studios und der Meisterrat Berlin-Brandenburg e.V. (u.a. Zwischennutzer Illustrative e.V.) Interesse an einer künftigen Nutzung formuliert. Das Verfahren wird so aufgestellt, dass die Akteurinnen und Akteure im Rahmen eines qualifizierten Beteiligungsverfahrens Ideen in den weiteren Entwicklungsprozess einbringen können. Projektbegleitend wird eine Website eingerichtet.

In einem ersten Schritt soll eine Ausstellung zur Geschichte des Areals der Alten Münze vor Ort eingerichtet werden. Die Ausstellung bildet den Auftakt und Rahmen für den Beteiligungsprozess. Die Ausstellung wird voraussichtlich im September gezeigt und soll von Veranstaltungen begleitet werden. Über einen Zeitraum von voraussichtlich zehn Monaten werden hier verschiedene Formate zur Beteiligung stattfinden. Der Abschluss des Partizipationsverfahrens ist für das II. Quartal 2019 geplant.

## **2.3 TP 3 Betriebskonzept**

Grundlage eines Betriebskonzepts ist ein konkretes Nutzungskonzept, welches noch nicht vorliegt. Grundsätzlich muss die Trägerstruktur aufgrund der angestrebten Form der Flächenvergabe szenenah und leistungsfähig sein.

Das Gesamtsystem muss die Querfinanzierung von renditeschwächeren Nutzungen durch renditestärkere Nutzungen ermöglichen. Erste Rechenmodelle dazu werden derzeit in Zusammenarbeit von SenKultEuropa und der BIM erarbeitet. Aus dieser Maßgabe ergibt sich in der Rückkopplung auf das Nutzungskonzept die Vorgabe, wirtschaftlich starke Nutzungen wie Gastronomie, Club, Vermietung von Veranstaltungsräumen mitzudenken. Dabei entscheidet die Höhe der Miete, die durch die BIM für die sanierten Flächen erhoben wird, maßgeblich über den Umfang des Flächenanteils für eine kulturelle Nutzung.

## **2.4 TP 4 Bau- und Sanierungskonzept / Planungsstand**

Die konkreten Bau- und Sanierungsmaßnahmen werden durch die BIM als Baudienststelle geplant und durchgeführt. Auf der Grundlage verschiedener Untersuchungen mit unterschiedlichen Schwerpunkten für die Sanierung des Areals wurde durch die BIM im September 2017 eine Vorzugsvariante entwickelt. Es handelt sich dabei um ein Grobnutzungskonzept, das auf der Basis der räumlichen Gegebenheiten und wirtschaftlicher Kriterien eine Nutzungsaufteilung nach Raumtypen, nicht konkreten Nutzungen, enthält. Dieser Planungsstand ist aufgrund des o.g. Parlamentsbeschlusses und der darin getroffenen Festlegung zur künftigen Nutzung (Kulturstandort) mittlerweile überholt, gleichwohl kann die Vorzugsvariante

wegen der dabei bereits erfolgten Prüfung der Eignung von Räumen für verschiedene Nutzungen als Basis für die Entwicklung des Nutzungskonzepts in dem Partizipationsverfahren herangezogen werden.

Ziel ist dabei eine Sanierung, die der Bedeutung des Areals gerecht wird und zugleich die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit verbessert, welche die Aufenthaltsqualität stärkt und eine Durchwegung zwischen Molkenmarkt und Spreeufer ermöglicht. Besonderes Augenmerk liegt auf den teils zweigeschossigen Kelleranlagen, in denen sich denkmalgeschützte Tresorräume befinden, die – soweit möglich, sinnvoll und finanzierbar – reaktiviert und nutzbar gemacht werden sollen.

Zusätzlich zu den dringend notwendigen Sanierungsmaßnahmen werden aktuell drei größere bauliche Eingriffe geprüft:

- „Tresorbruch“ im Hof  
Vorgeschlagen wird eine partielle Öffnung der Hofdecke („Tresorbruch“) um Teile der Kellerflächen nutzbar zu machen. Über die Öffnung, deren Gestaltung enger Abstimmung bedarf, werden die Zugänglichkeit und notwendige Fluchtwege gewährleistet und darüber hinaus natürliche Belichtung und Belüftung erreicht.
- Zugang vom Spreeufer  
Das Haus 3 erhält mindestens einen Eingang von der Spreeseite aus. Dieser Eingang wird vorzugsweise die Zugänglichkeit für Besucherinnen und Besucher am Abend bieten und so die schalltechnische Situation zu den benachbarten Wohnungen entlasten.
- Anbau / Erweiterung Haus 4  
Ein Anbau ergänzt das Haus 4 (Prägehalle) vorzugsweise unter Aufnahme der historischen Bauflucht „Am Krögel“. Der Anbau verbessert die Nutzungsfunktionalität des Haus 4 und ermöglicht eine eigene Adresse für die Prägehalle. Er dient als baulicher Schallschutz für die Wohnungen im Gebäude der BWB. Für diese Maßnahme ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Maßnahme wird aktuell verwaltungsübergreifend geprüft (s.u.).

Alle geplanten baulichen Eingriffe sind bereits grundsätzlich mit dem Landesdenkmalamt vorabgestimmt. Derzeit bearbeitet die BIM parallel die Beauftragung eines Denkmalpflegeplans sowie die Beauftragung eines Gutachtens als Grundlage für die Sanierung der Hof- und Kellerdecken. Die Sanierung der Hof- und Kellerdecken kann voraussichtlich vorgezogen erfolgen.

Ebenfalls in Planung befindet sich die Abstimmung mit den maßgeblich Beteiligten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn), dem Bezirksamt Mitte und der Unteren Denkmalbehörde zu einer möglichen Erweiterung des Haus 4 an der Straße „Am Krögel“ mit den Zielen:

- Klärung der grundsätzlichen Vorstellungen und Möglichkeiten für die Erweiterung(en) der Alten Münze
- Klärung der Voraussetzungen für Aufstellung eines Bebauungsplans

In der Anlage ist ein Lageplan zur besseren Übersicht beigefügt.

### **3. Zeitrahmenplanung**

Die BIM hält die Realisierung der Maßnahme innerhalb von fünf Jahren ab dem Vorliegen der abgestimmten Bedarfsplanung für realistisch.

Voraussetzung für die Bedarfsplanung ist der Abschluss des Partizipationsverfahrens zur künftigen Nutzung. Gegenwärtig geht die SenKultEuropa davon aus, dass das Ergebnis Ende des II. Quartal 2019 vorliegt. Das Nutzungs- und Betriebskonzept wird zeitlich parallel und inhaltlich abgestimmt mit den Ergebnissen des Beteiligungsverfahrens erstellt. Auf dieser Grundlage erfolgt die Bedarfsplanung voraussichtlich im I. Quartal 2020.

Teilschritte der Realisierung und avisierte Zeitachse:

1. Klärung Umsetzbarkeit Sanierungskonzept mit den beteiligten Behörden und weiteren Beteiligten (Nachbarn) – in Arbeit
2. Abschließende Klärung einer Bundesbeteiligung – in Arbeit
3. Beteiligungsverfahren zum Nutzungskonzept – in Arbeit, Ergebnis liegt voraussichtlich im II. Quartal 2019 vor
4. Entwicklung Trägerstruktur/ Betriebskonzept – in Arbeit
5. Vergabeverfahren und Beauftragung Planung – voraussichtlich im Jahr 2020
6. Vergabeverfahren und Beauftragung Bauausführung – voraussichtlich im Jahr 2021 bzw. 2022
7. Realisierung – voraussichtlich bis 2025

Berlin, den 28.08.2018

Der Senat von Berlin

Ramona Pop  
Bürgermeisterin

Dr. Klaus Lederer  
Senator für Kultur und Europa



Anlage zur VzK Alte Münze - als Kulturaktivstandort sichern

