

# Beteiligungsverfahren

# Alte Münze

---

## Workshop #2 Szenarien

27.03.2019

# Begrüßung und Einführung in das Programm

---

**Klaus Overmeyer & Cordelia Polinna**  
Urban Catalyst

# Hinweis

---

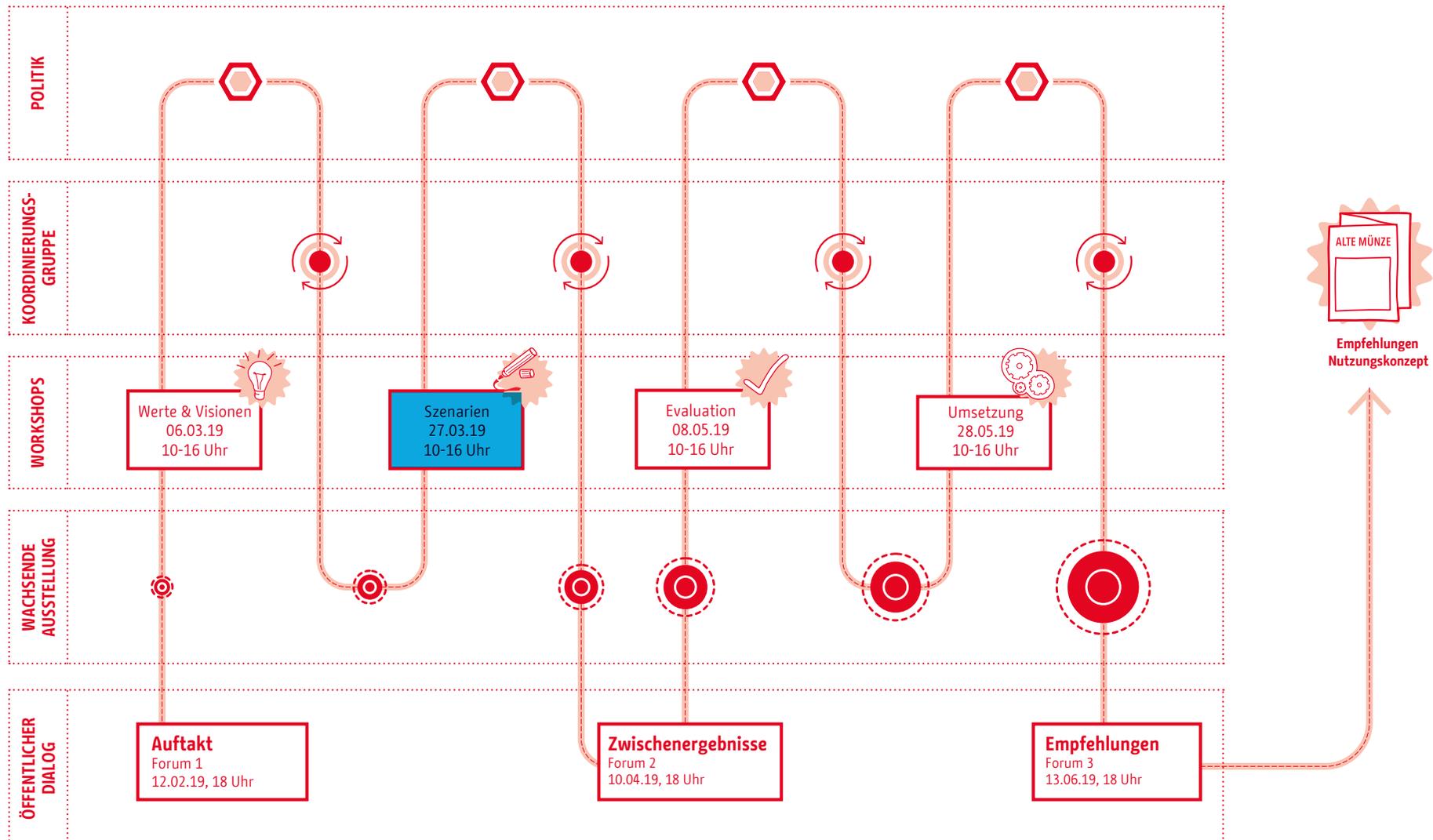
## Es werden Fotos gemacht!

Die Aufnahmen können in Broschüren oder im Internet veröffentlicht werden. Gegenstand der Aufnahmen ist die Versammlung als solche; einzelne oder mehrere Personen werden nicht herausgestellt. Wenn Sie auf keinen Fall fotografiert werden möchten, geben Sie uns ein Handzeichen oder sprechen Sie uns kurz an.

**Vielen Dank!**



# Gerüst für den Beteiligungsprozess



# Rückblick

# Workshop #1

---

# Koordinierungsrunde #1

---

## Inhalte

- > Diskussion Rollenverständnis der gelosten Workshopteilnehmenden
- > Feedback WS #1 / Was war gut? Was kann verbessert werden?
- > Anmerkungen Entwurf Dokumentation WS #1
- > Diskussion Entwurf Ablauf WS #2

# Doku WS #1



## Alte Münze

Beteiligungsverfahren

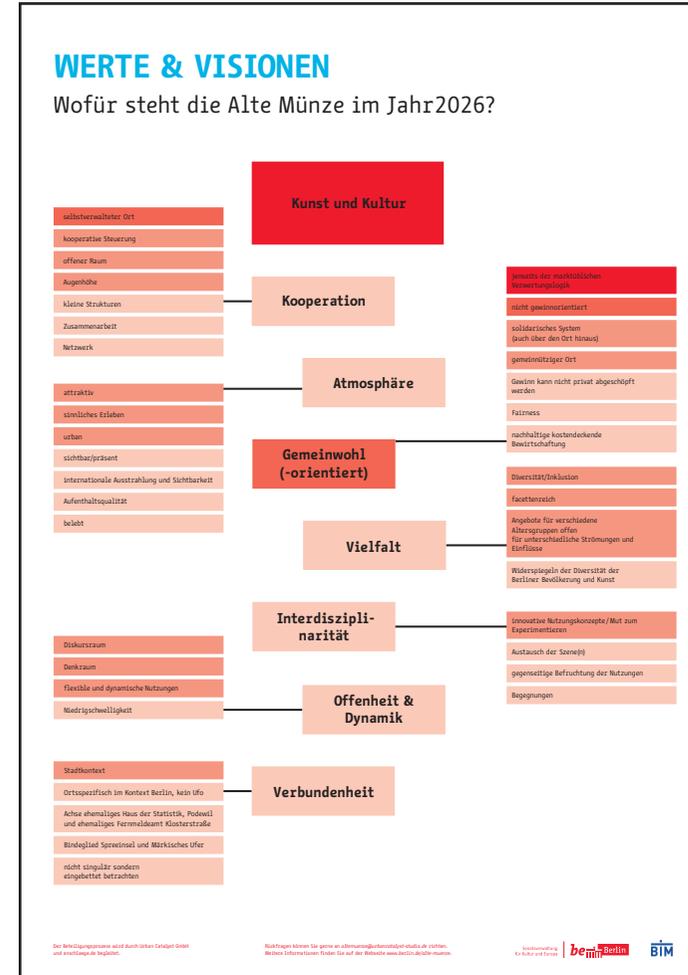
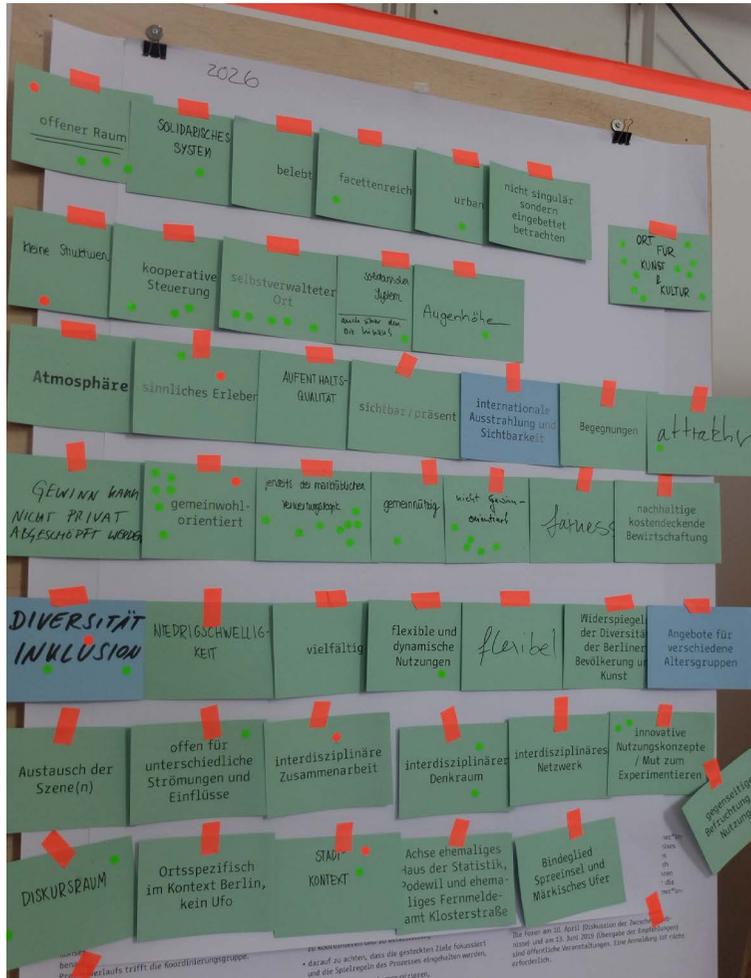
Dokumentation

Workshop #1 - Visionen & Werte - 06.03.2019

## Diskussion

Wie soll die Dokumentation für das weitere Verfahren erfolgen?

# Wachsende Ausstellung



# Nutzung des Raums außerhalb von Veranstaltungen

---

<https://www.bim-berlin.de/immobilien/unsere-projekte/alte-muenze/>

Auf dieser Seite stehen die Dokumente:

- Nutzungsordnung
  - Reservierungsformular
  - Belegungsplan
- zur Verfügung.



# Programm: TEIL 1

**10:00**

## **Begrüßung**

Rückblick Workshop #1  
Koordinierungsrunde / Dokumentation  
Information über Nutzung des Raums  
Vorstellung Programm Workshop #2

**10:30**

## **Input / Aufschlauen**

Erläuterung Definition „Empfehlungen“  
Input Fact-Sheet  
Input Wirtschaftlichkeit  
Ausblick Best-Practice

# Programm: TEIL 2

**11:15**

## **Gruppenaufteilung**

Vier Arbeitsgruppen – Vier Brillen

- > *vielfältig genutzt*
- > *ein Ort der Gemeinschaft*
- > *gemeinwohlorientiert & kostendeckend*
- > *offen & dynamisch*

**11:30**

## **Gruppenarbeit: Szenarien**

Schritt 1 - Brainstorming / Vision / Gute Idee / Definition

**12:15**

## **Blitzlicht**

Kurzpräsentation aus den Gruppen

**12:30**

## **Mittagspause**



# Programm: TEIL 3

**13:15**

## **Fortsetzung Gruppenarbeit: Szenarien**

Schritt 2 - Konzeptentwicklung / Nutzungen / Synergien

Schritt 3 - Ableitung Raumbedarf / Betriebskonzept / Wirtschaftlichkeit

**14:45**

## **Rundgang**

Präsentation der Gruppenergebnisse

**15:15**

## **Ausblick und Verabschiedung**

> Losung der Vertreter\*innen für die 2. Koordinierungsrunde

> Feedback Workshop #2

> Ausblick und Diskussion Forum #2

# Input / Aufschlauen

---

# Erläuterung: Was passiert mit den Empfehlungen

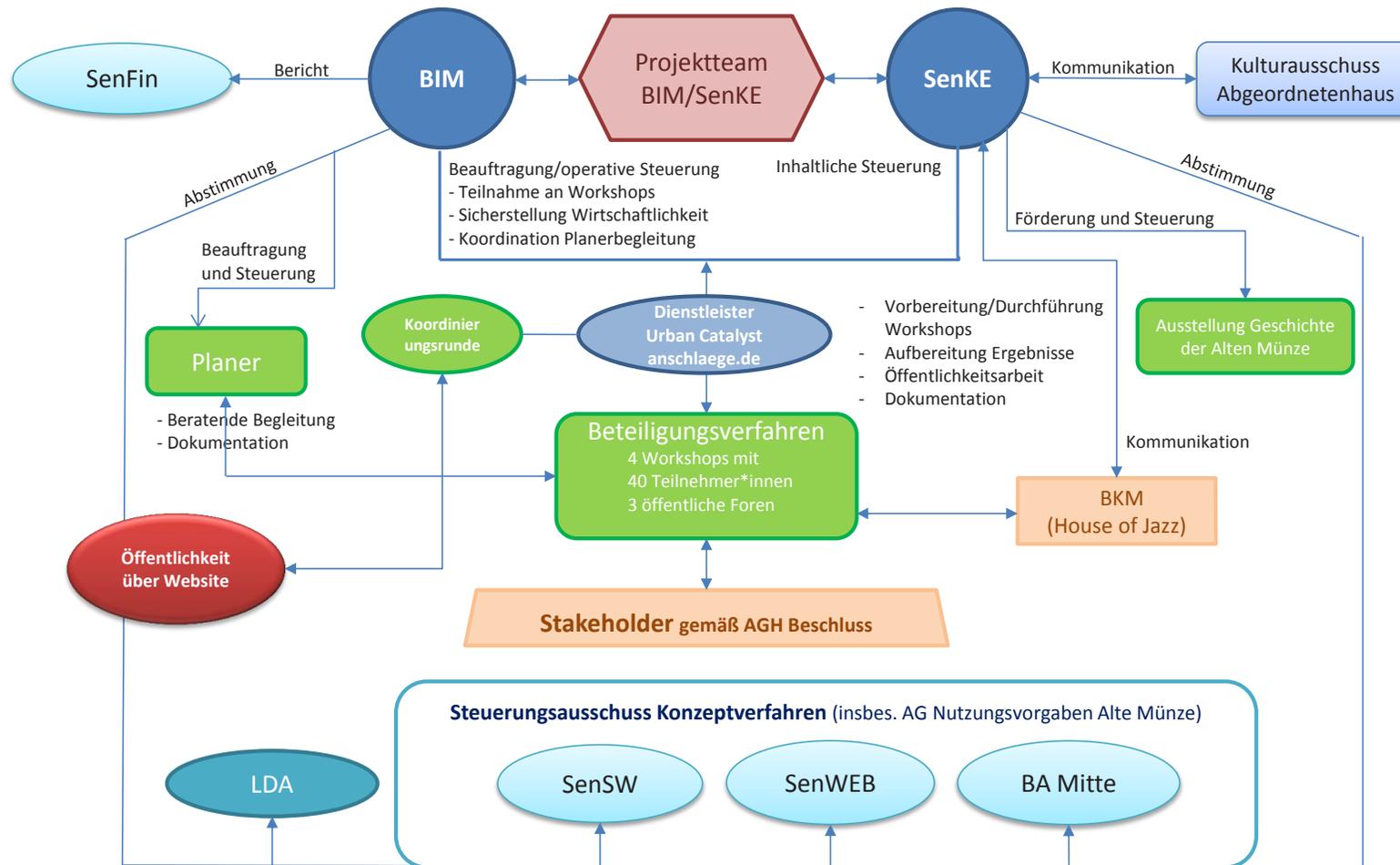
---

- > SenKultEuropa gibt Bericht/Empfehlung an die politische Leitung (Herr Dr. Lederer, Senator für Kultur und Europa).
- > Aus heutiger Sicht lässt sich nicht definitiv sagen, wie sich der genaue Verfahrensverlauf hinsichtlich des Berichtes/der Empfehlung darstellen wird.
- > Informationen zum Verlauf des gesamten Verfahrens sind in der Präsentation zur Auftaktveranstaltung online einsehbar.“



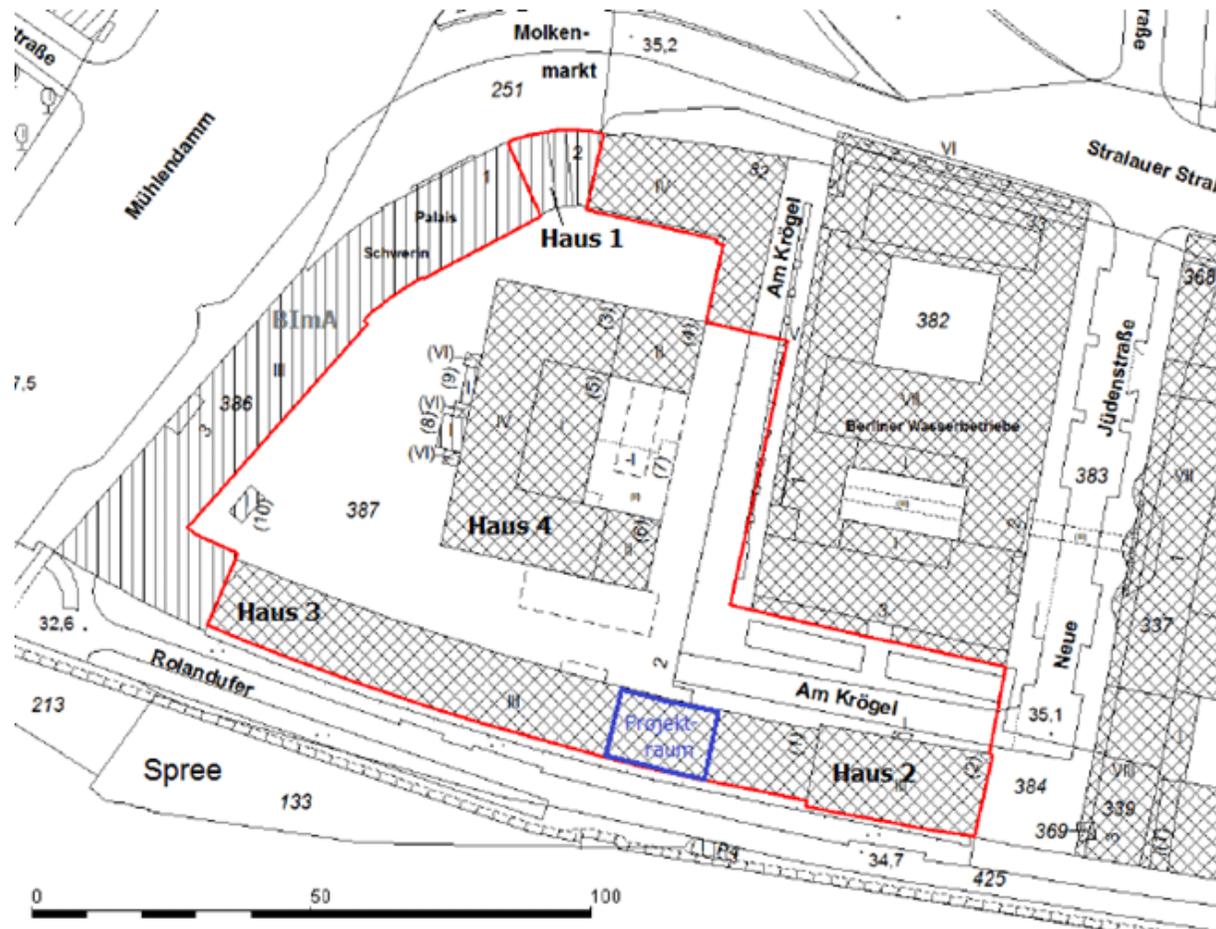
# Organigramm des Beteiligungsverfahrens

Beteiligungsverfahren Nutzungskonzept Alte Münze - Organisationsstruktur



Stand März 2019

# Input Factsheet – Grundstück / Nachbarn



ALK Berlin Juli 2018, Quelle Geoportal Berlin

Palais Schwerin:  
Bundesanstalt für  
Immobilienaufgaben (BImA)  
Nutzung: u.a. Deutsch-  
Französisches Jugendwerk

Am Krögel (Osten):  
Berliner Wasserbetriebe (BWB)  
Büro- und Wohnnutzungen

# Input Factsheet – Gebäudebestand / Flächen

Grundstücksgesamtfläche: knapp 8.500 m<sup>2</sup>  
Nettogeschossfläche (NGF): rund 15.500 m<sup>2</sup>  
Sockel- und Untergeschoss: ca. 6.660 m<sup>2</sup> (in den 15.500 m<sup>2</sup> enthalten)

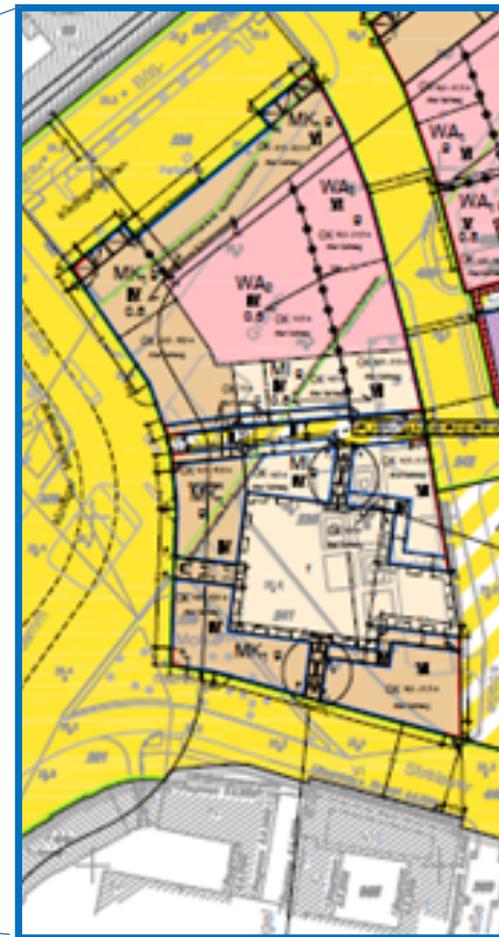
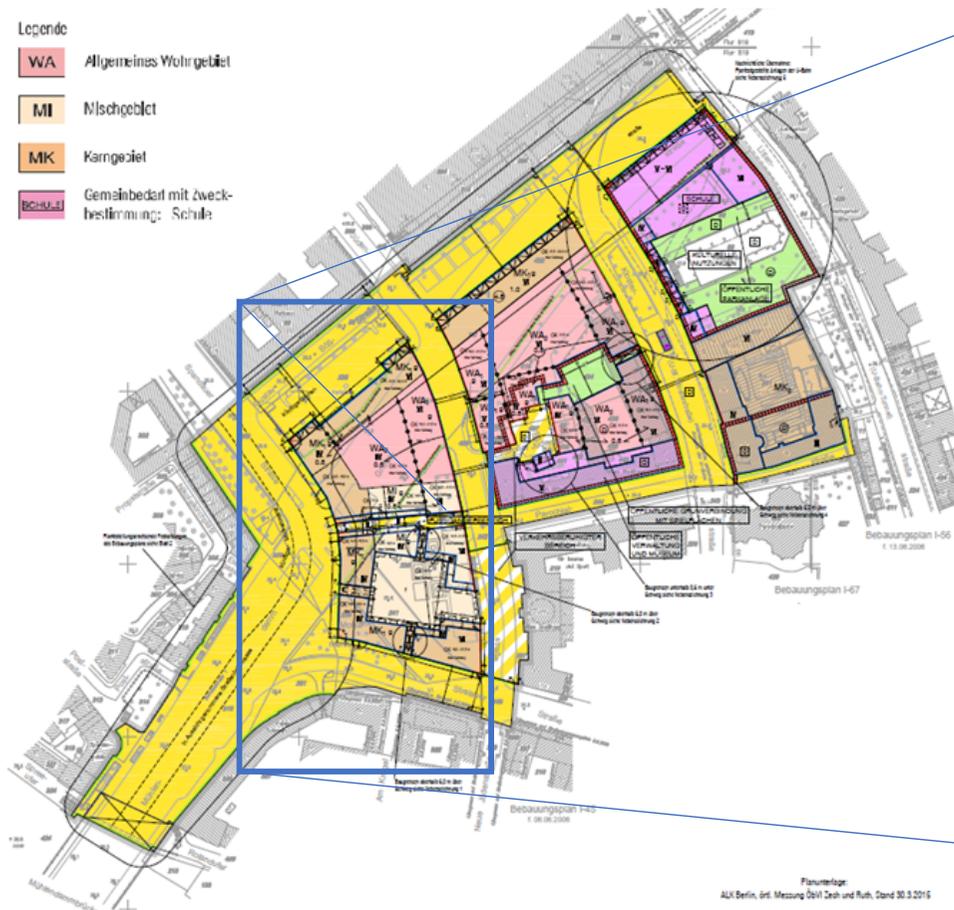
	NGF ohne UG	Gebäudebezeichnung	aktuelle Nutzer
Haus 1	ca. 550 m <sup>2</sup>	Eingangsgebäude	Architekturbüro Projekt030 GmbH
Haus 2	ca. 1.420 m <sup>2</sup>	Direktorenhaus	Meisterrat e.V.
Haus 3	ca. 3.730 m <sup>2</sup>	Spreeflügel	Projekt030 GmbH
Haus 4	ca. 3.120 m <sup>2</sup>	Prägehalle	Projekt030 GmbH
	NGF UG		
Keller	ca. 6.660 m <sup>2</sup>	Sockel- und Untergeschoss	Projekt030 GmbH tw.

# Input Factsheet – Städtebauliche Einordnung I

Stadtentwicklungsgebiet Molkenmarkt / Klosterviertel  
Bebauungsplan 1-14, Umsetzung ab 2019

Legende

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- Schuls Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung: Schule

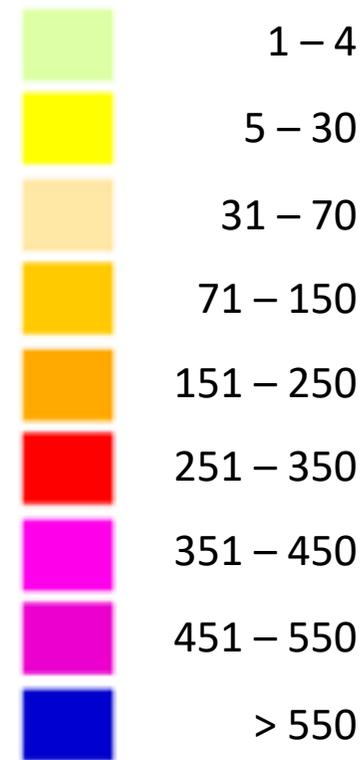


# Input Factsheet – Städtebauliche Einordnung II



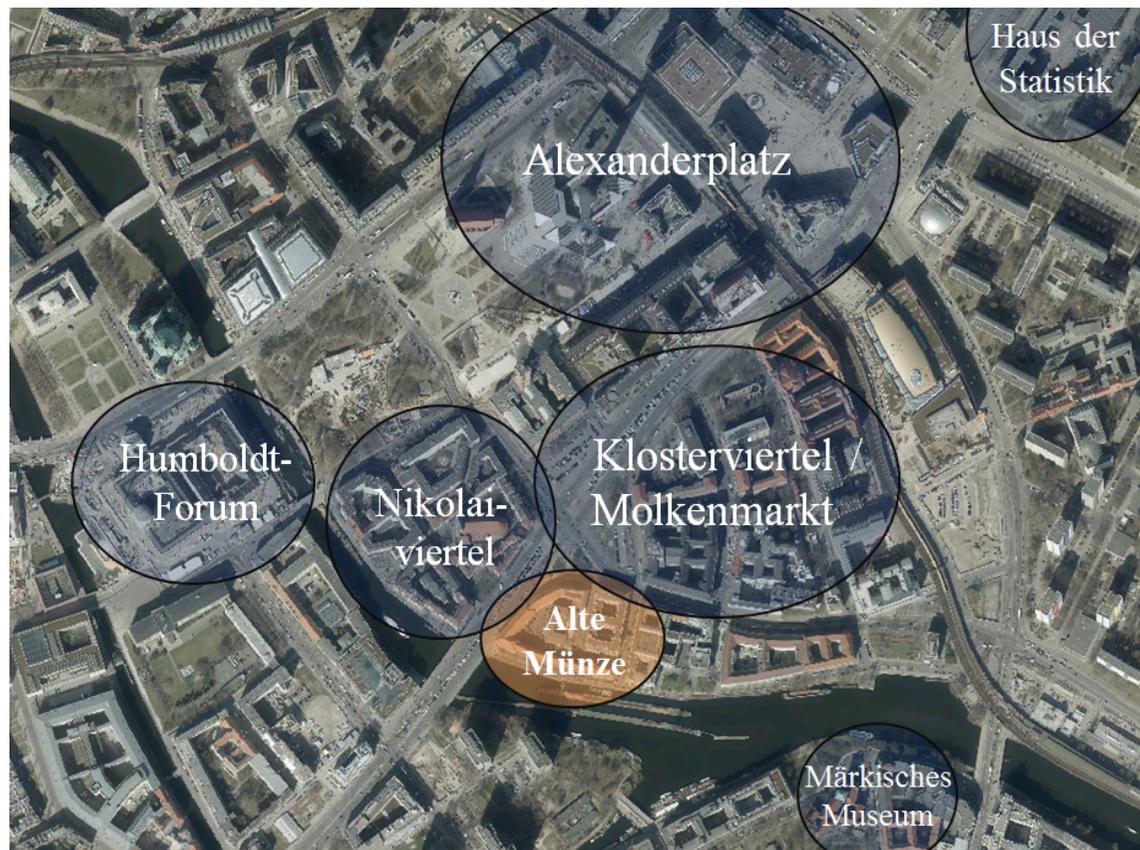
Wohnen im Umfeld

Einwohner/ha



# Input Factsheet – Städtebauliche Einordnung III

angrenzende kulturelle Räume



Luftbild März 2017, Quelle Geoportal Berlin

Spots von kulturellem und  
öffentlichen Interesse:

Podewil

K44

Haus der Statistik (geplant)

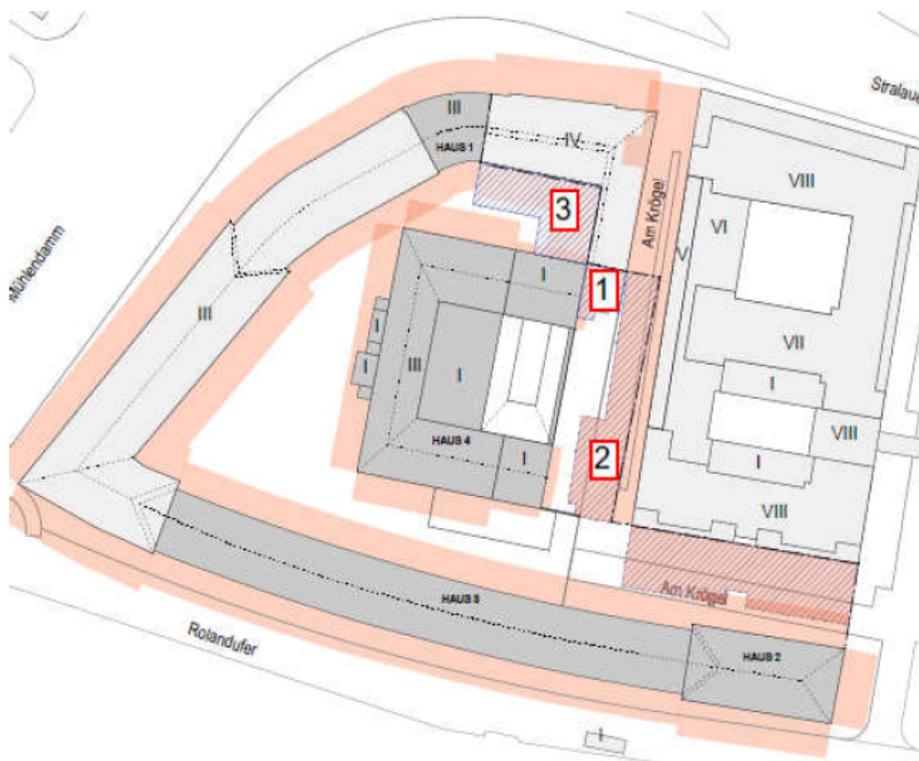
Nikolaiviertel

Marinehaus der Stiftung  
Stadtmuseum (geplant)

Spreeuferweg

# Input Factsheet – Baurecht

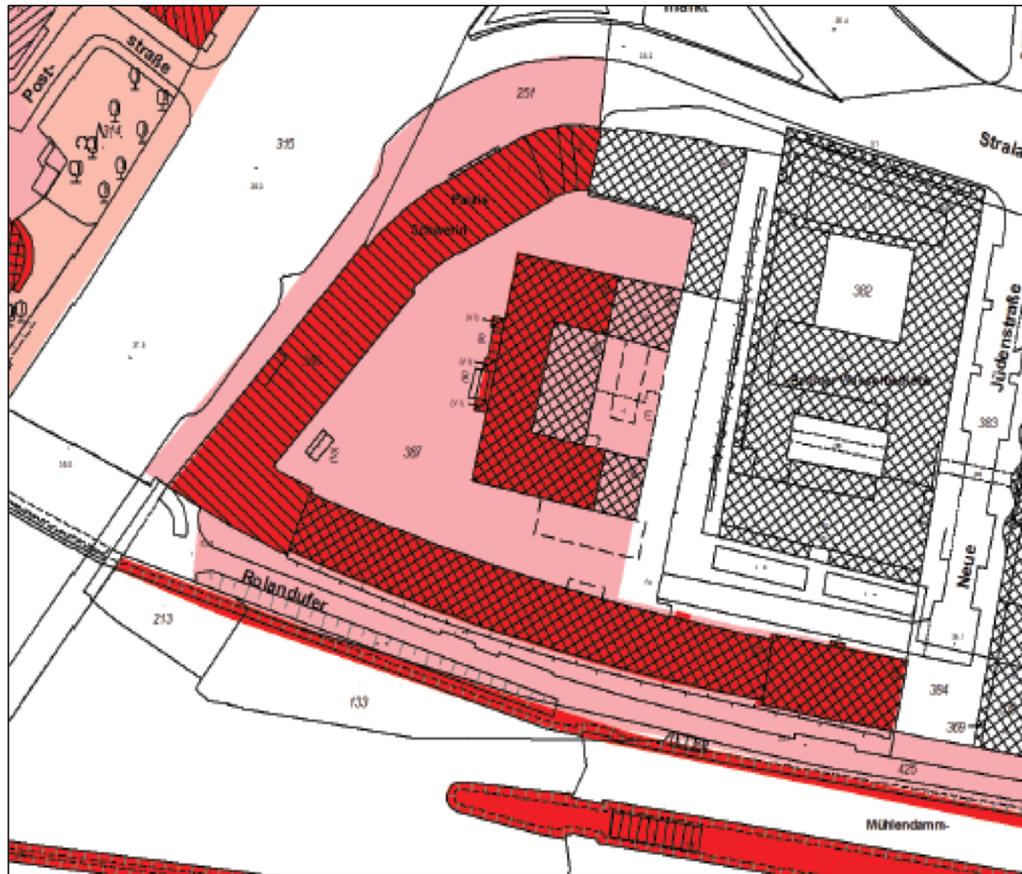
- BauGB / Bauordnung Berlin / Betriebsverordnung Berlin / Kein Bebauungsplan
- Baurecht nach § 34 BauGB oder §§ 30 bzw. 33 BauGB (Bebauungsplan erforderlich) in Abhängigkeit von der Kooperationsbereitschaft der BWB
- Denkmalschutz



Es bestehen derzeit Beschränkungen durch Abstandsflächenbaulasten zu Gunsten der BWB (1 – 3)

Abstandsflächen sind einzuhaltende Mindestabstände zu benachbarten Gebäuden, eine Überdeckung von Abstandsflächen benachbarter Gebäude ist nicht zulässig

# Input Factsheet – Denkmalschutz



Denkmalkarte Ensemble und Baudenkmal, Quelle FIS Broker

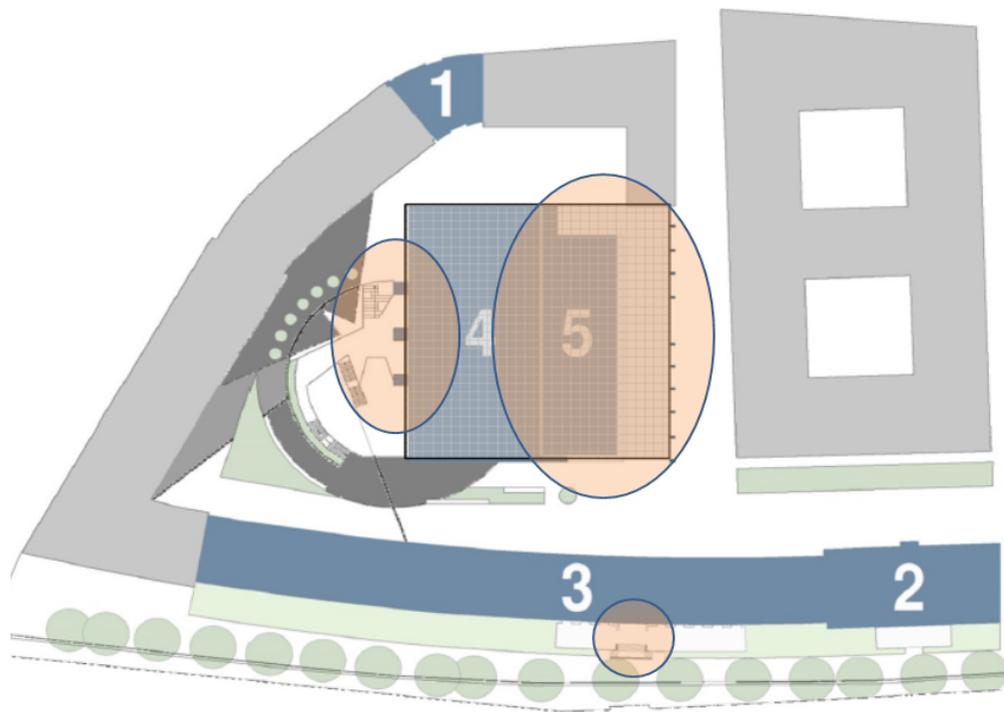
## Denkmalschutz Gesamtensemble

### Eckdaten Vorabstimmung:

- Keine Veränderung der Dachlandschaft, max. wenige Dachflächenfenster zum Hof
- Keine Veränderungen an den Fassaden zum Rolandufer und Molkenmarkt
- Bauliche Veränderungen in Innenräumen vorbehaltlich Denkmalpflegeplan (in Arbeit)
- Anbau an Haus 4 bis an den Krögel grundsätzlich denkbar bei Übernahme der Traufkanten Haus 4

# Input Factsheet – geplante bauliche Veränderungen

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde drei baulichen Eingriffe und Ergänzungen als sinnvolle Maßnahmen ermittelt, wobei bisher keine formalen oder gestalterischen Festlegungen erfolgt sind.



## Ergänzungsneubau zu Haus 4:

- Neuerrichtung eines Ergänzungsbaukörpers (Haus 5) an Stelle der vorhandenen eingeschossigen Bauteile zur Verbesserung der Funktionalität von Haus 4, Schaffung neuer Flächen und Erschließung der Untergeschosse
- Kubatur nimmt Gebäudegrenzen und Höhen von Haus 4 sowie Flucht der Gasse Am Krögel auf

## Tresorbruch

- Öffnung der Hofdecke im Bereich westlich von Haus 4 und Abgrabung bis zum 2. Untergeschoss zur Erschließung der Untergeschosse

## Öffnung zum Rolandufer

- Schaffung eines fußläufigen Zugangs zum Rolandufer im Bereich des Haupttreppenhauses von Haus 3

Die Umsetzbarkeit der baulichen Eingriffe und Ergänzungen kann gegenwärtig nicht zugesichert werden, es bedarf erst der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen.

# Input Factsheet – Ablaufplanung

---

## Ablaufplanung (Zeitstrahl) gemäß Vorstellung in Workshop #1

2019	vorbereitende Untersuchungen (Statik, Schadstoffe, usw.) Erstellung Denkmalpflegerische Dokumentation städtebauliche Studie zu Erweiterungsbauten/baulichen Änderungen ggf. Initialisierung Bebauungsplanverfahren
2020	Bedarfsplanung auf Grundlage Nutzungskonzept EU-weite Ausschreibung und Vergabe Planungsleistungen Gesamtsanierung
2021/22	Entwurfsplanung und Bauablaufplan Baugenehmigungsverfahren Ausführungsplanung Durchführung partielle Hofdeckensanierung
2023	EU-weite Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen Schaffung Baufreiheit
bis 2026	Umsetzung der Baumaßnahmen Umsetzung in Teilschritten wird angestrebt



# Input Factsheet – Finanzierung / Wirtschaftlichkeit

---

## Finanzierung

In der Belegungsliste für das Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA IV) sind folgende Mittel für die Alte Münze gesichert:

- 30 Mio. Euro für die Sanierung / Herrichtung des Gebäudebestandes einschließlich technische Gebäudeausrüstung („veredelter Rohbau“), nutzerspezifische Ausstattung ist nicht enthalten
- 5 Mio. Euro für einen Ergänzungsneubau zu Haus 4 Am Krögel nach Rückbau der eingeschossigen Gebäudeteile etc.

## Wirtschaftlichkeit / nachhaltige Kostendeckung

- Erwirtschaftung der laufenden Kosten und für zukünftige Instandsetzung erforderlicher Rücklagen
- Keine Refinanzierung der Investitionssumme, Mieteinnahmen verbleiben zum Bauunterhalt im Objekt



# Input Wirtschaftlichkeit / nachhaltige Kostendeckung

---

**Auftrag gemäß Abgeordnetenhausbeschluss:**

„Das Nutzungskonzept soll ein Konzept für eine nachhaltige kostendeckende Bewirtschaftung enthalten.“

- **Kostenmiete:**
  - Abschreibung
  - Verwaltungsgebühren Immobilienbewirtschaftung
  - laufender Bauunterhalt
- **Betriebskosten:** gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- **Betreiberkosten:** abhängig vom zukünftigen Betriebskonzept

Eine konkrete Berechnung der einzelnen Kostenpositionen ist erst möglich, wenn Klarheit zu allen Rahmenparametern besteht, insbesondere den Baukosten, dem Umfang der Nutzflächen und zum Betriebskonzept.



# Berechnungsbeispiel

Ausgangsdaten: Gebäudefläche: 13.675 m<sup>2</sup> NGF  
Abschreibung: 100 % der Investition über 40 Jahre  
Betreibermanagement: 2 - 4 Mitarbeiter  
BIM-Standards für Verwaltungsgebühren und kleinen Bauunterhalt

Abschreibungen	875.000 €	5,33 €/m <sup>2</sup>
Verwaltungsgebühren Immobilienbewirtschaftung	52.000 €	0,32 €/m <sup>2</sup>
Kleiner Bauunterhalt (Reparaturen, Havarien )	139.000 €	0,85 €/m <sup>2</sup>
Aufwand für Betreibermanagement	263.000 €	1,60 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe Aufwand</b>	<b>1.329.000 €</b>	<b>8,10 €/m<sup>2</sup></b>

**Um die geschätzten Gesamtkosten von rund 1,3 Mio. € p.a. decken zu können, müssen im Schnitt rund 8,10 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete monatlich erwirtschaftet werden.**

Noch nicht berücksichtigt ist die Umlage von Allgemeinflächen (Treppen, Flure, Aufzüge, Haustechnik, u.ä.) auf exklusive Mietflächen.

# Konzept zur Modellierung der Erlöse

## Grundkonzept

Bei einem einfachen Modell zur Modellierung der Erlöse wird mit vier verschiedenen Vermietungskategorien gerechnet:

- Hochpreisige Flächen (Büro, Gastronomie, Event) über 15,00 €/m<sup>2</sup>
- Mittelpreisige Flächen (Präsentation, Kultur- und Kreativwirtschaft) 8,00 – 15,00 €/m<sup>2</sup>
- Niedrigpreisige Flächen (Arbeitsräume) bis 8,00 €/m<sup>2</sup>
- Flächen mit kostenloser Nutzung

**Im Schnitt muss eine monatliche Kaltmiete von 8,10 €/m<sup>2</sup> über alle Flächen erwirtschaftet werden**

# Rechenbeispiel: Szenario Fokus auf günstige Flächen

## Rechenbeispiel

Kategorie	NGF	%	Mietansatz	Erlöse
Hoch	2.000 m <sup>2</sup>	15%	26,00 €/m <sup>2</sup>	624.000 €
Mittel	2.000 m <sup>2</sup>	15%	10,00 €/m <sup>2</sup>	240.000 €
Niedrig	9.000 m <sup>2</sup>	66%	4,00 €/m <sup>2</sup>	432.000 €
Keine	675 m <sup>2</sup>	5%		
<b>Summe</b>	<b>13.675 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>		<b>1.296.000 €</b>

Über-/Unterdeckung: -33.000 €

**9.000 m<sup>2</sup> Fläche für 4,00 €/m<sup>2</sup>,  
zur Kompensation müssen 2.000 m<sup>2</sup> hochpreisig  
vermietet werden**

# Ausblick Best-Practice

---

## Information

- > Einladung Referent\*in für WS #2 zu kurzfristig
- > Ziel: Einladung Referent\*in zu WS #3

## Diskussion

- > Welches Erkenntnisinteresse besteht aus der Gruppe der Teilnehmenden?

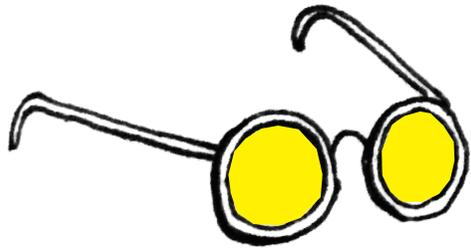


# Arbeit an Szenarien

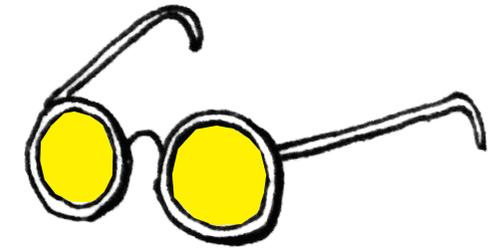
---

# Brillentaktik

---

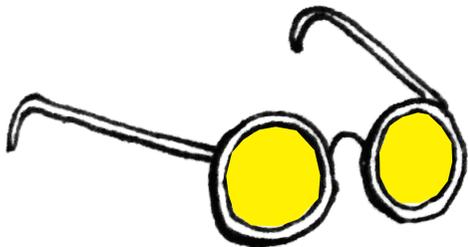


... vielfältig  
genutzt

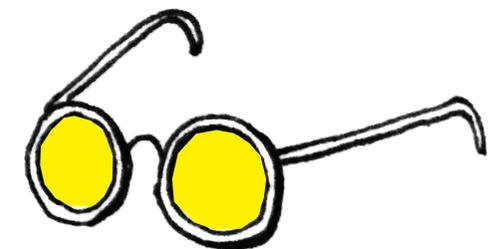


... ein Ort der  
Gemeinschaft

***Im Jahre 2026  
ist die Alte Münze ...***



... gemeinwohlorientiert  
& kostendeckend



... offen &  
dynamisch



# Szenario „vielfältig genutzt“

Diskussionsanregungen aus WS #1 — Talente | Visionen | Nutzungen

Musik

Kunst &  
Kultur

Theater &  
Tanz

Kreativ-  
wirtschaft

sozial

Gastro-  
nomie

Bildung &  
Vermittlung

facetten-  
reich

Interdiszi-  
plinarität

unterschiedliche  
Raumangebote

getrennte  
Gebäude

viel Raum

gegenseitige  
Befruchtung

# Szenario „ein Ort der Gemeinschaft“

Diskussionsanregungen aus WS #1 — Talente | Visionen | Nutzungen

**gemein-  
same Orte**

**Community  
Management**

**Zusammen-  
arbeit**

**selbst-  
verwaltet**

**Fundus**

**Hof / Gärten**

**kooperative  
Steuerung**

**Begegnungen**

**Beteiligungs-  
verfahren**

**Netzwerk**

**Augenhöhe**

# Szenario „gemeinwohlorientiert & kostendeckend“

Diskussionsanregungen aus WS #1 — Talente | Visionen | Nutzungen

wirtschaftlich  
tragfähig

gemeinwohlorientiert

solidarisches  
System

jenseits  
Verwertungslogik

Fairness

in öffentlicher Hand

selbsttragende  
Räume

geförderte  
Räume

# Szenario „offen & dynamisch“

Diskussionsanregungen aus WS #1 — Talente | Visionen | Nutzungen

**Diversität &  
Inklusion**

**nieder-  
schwellig**

**alle Alters-  
gruppen**

**Denkraum**

**Mut zum  
Experiment**

**Diskurs-  
raum**

**Gestaltungs-  
spielraum**

**flexible Ge-  
bäudestruktur**

**kurzfristige  
Nutzungen**

**langfristige  
Nutzungen**

**offener  
Prozess**

# Vorgehensweise

## Arbeitsschritte

**1 Brainstorming** →  
Vision / Gute Idee / Definition

## Produkte

**Szenarien-  
Mind-Map**

## optional

**Szenarien-  
Narrativ**

**2 Konzeptentwicklung** →  
Nutzungen / Synergien / Zielgruppen

**Szenarien-  
Skulptur**

**3 Raumbedarf** →  
Betrieb / Wirtschaftlichkeit / Sicherung

**Skizze  
Raumbedarf**

# Mittagspause

---

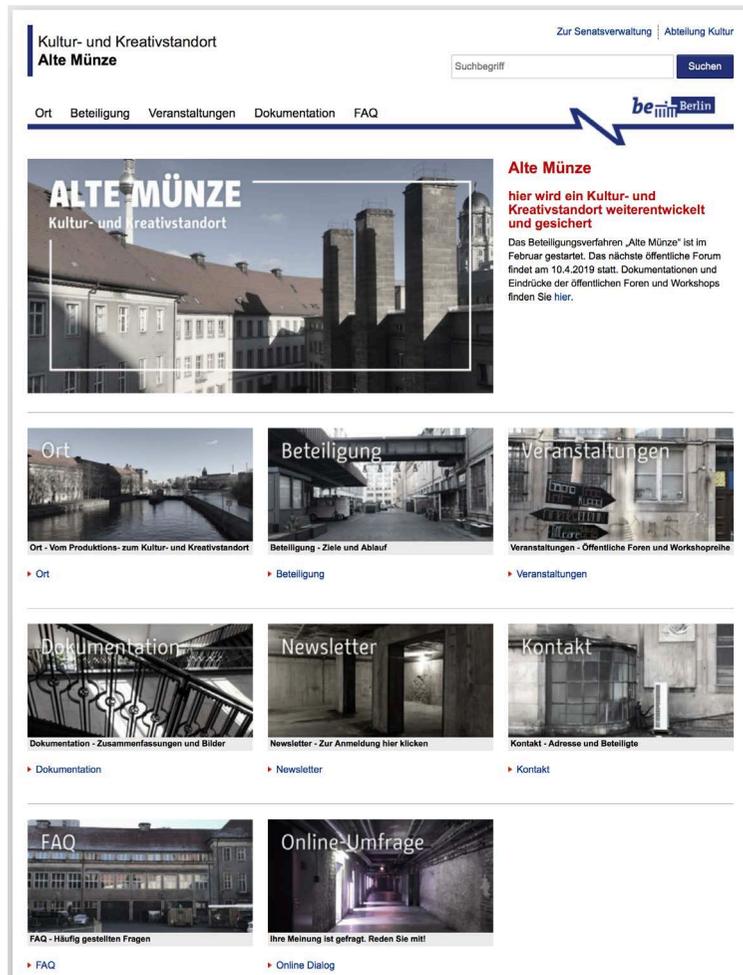
# Wahl der Vertreter\*innen

---

# Ausblick

---

# Weitere Informationen: Website



Website

[www.berlin.de/alte-muenze](http://www.berlin.de/alte-muenze)

meinBerlin.de

<https://mein.berlin.de/projects/alte-muenze>

E-Mail

[altemuenze@urbancatalyst-studio.de](mailto:altemuenze@urbancatalyst-studio.de)

# Feedback Workshop #2

---

Mir hat gefallen ...

Ich wünsche mir ...



# Ausblick und Diskussion Forum #2

---

## 1 Begrüßung & Information Verfahren (30 Min.)

- > Hintergrund und Zielstellung
- > Auswahl Teilnehmende der Workshopreihe
- > Ausblick weiteres Verfahren
- > Rückfragen

## 2 Information Zwischenergebnisse (30 Min.)

- > Ergebnisse WS #1: Talente / Visionen / Nutzungen
- > Beiträge Online-Beteiligung ([mein.berlin.de](http://mein.berlin.de))
- > Ergebnisse WS #2: Kurzvorstellung Vier Szenarien

## 3 Interaktion (60 Min.)

- > Diskussion mit Teilnehmenden an vier Szenarien-Tischen
- > Kommentierungsmöglichkeiten Ergebnissen WS #1 & WS #2



# Herzlichen Dank für Ihr Kommen und Mitwirken!

---

# Input Raumtypen / Planunterlagen

---

**Fotos Begehung?**

**Raumtypen Präsentation Auftakt?**