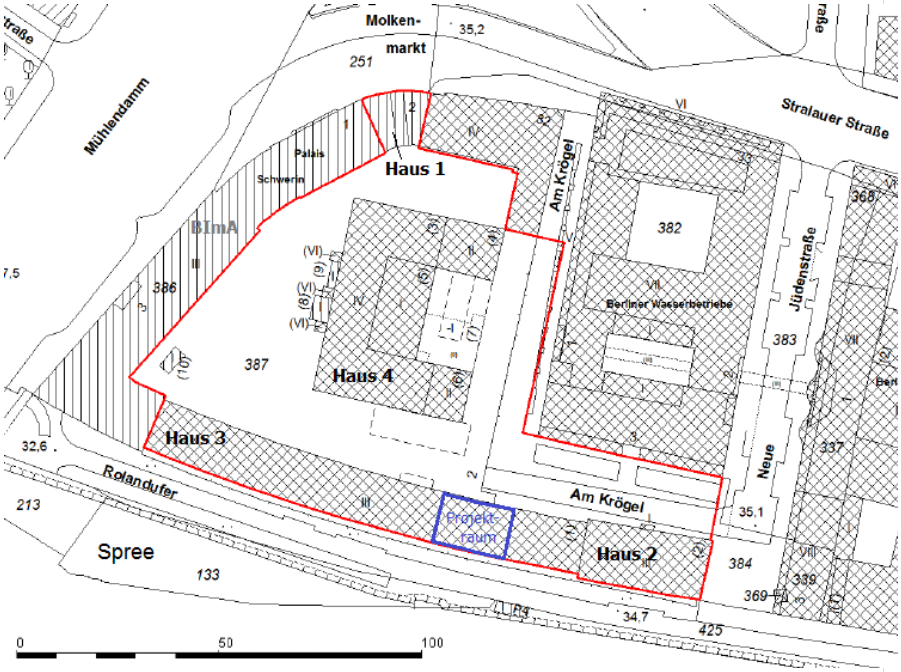
Alte Münze Beteiligungsverfahren Nutzungskonzept

Good to know: Fakten und Hintergrundinformationen

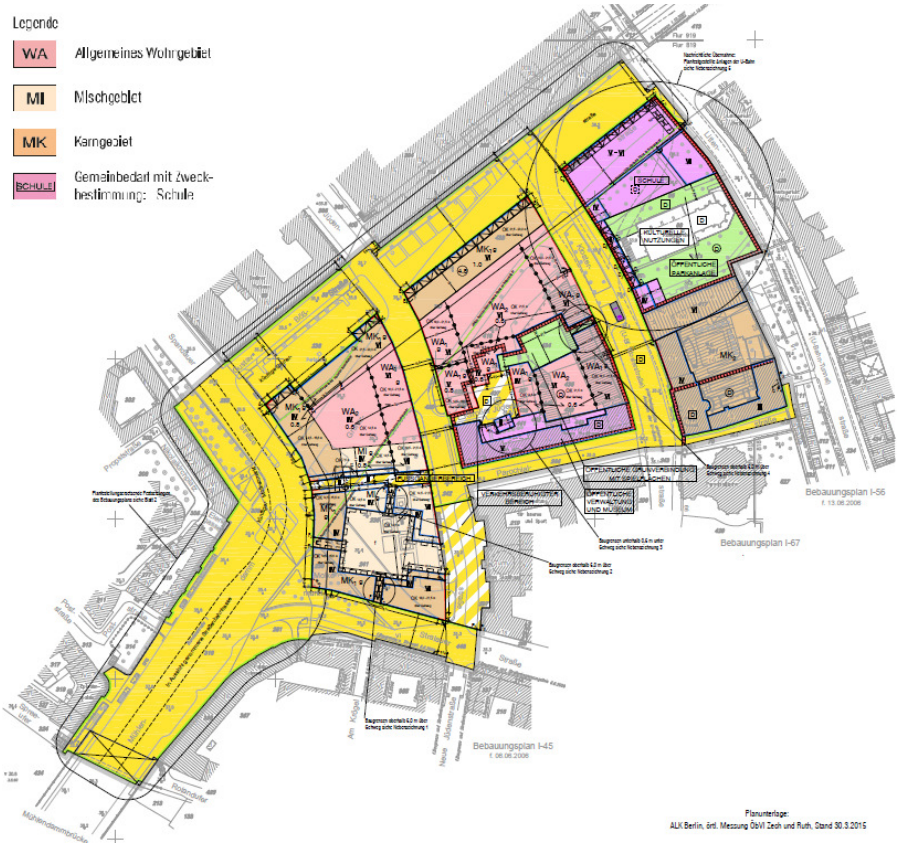
Eigentums-verhältnisse	Eigentum Land Berlin: Sondervermögen für Daseinsvorsorge und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA) Eigentümervertreterin: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH Bauherr und Baudienststelle: BIM Bedarfsträger: Senatsverwaltung für Kultur und Europa
Grundstück / Nachbarn	Palais Schwerin: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) Nutzung: u.a. Deutsch-Französisches Jugendwerk Am Krögel (Osten):Berliner Wasserbetriebe (BWB) / Büro- und Wohnnutzungen  ALK Berlin Juli 2018, Quelle Geoportal Berlin
Kenndaten / Fläche	Grundstücksgesamtfläche: knapp 8.500 m² Nettogeschossfläche (NGF): rund 15.500 m² Sockel- und Untergeschoss: ca. 6.660 m² (in den 15.500 m² enthalten)

Nutzfläche und aktuelle Nutzer*innen

	NGF ohne UG	Gebäudebezeichnung	aktuelle Nutzer
Haus 1	ca. 550 m²	Eingangsgebäude	Architekturbüro Spreewerkstätten
Haus 2	ca. 1.420 m²	Direktorenhaus	Meisterrat e.V.
Haus 3	ca. 3.730 m²	Spreeflügel	Spreewerkstätten
Haus 4	ca. 3.120 m²	Prägehalle	Spreewerkstätten
	NGF UG		
Keller	ca. 6.660 m²	Sockel- und Untergeschoss	Spreewerkstätten tw.

Städtebauliche Einordnung

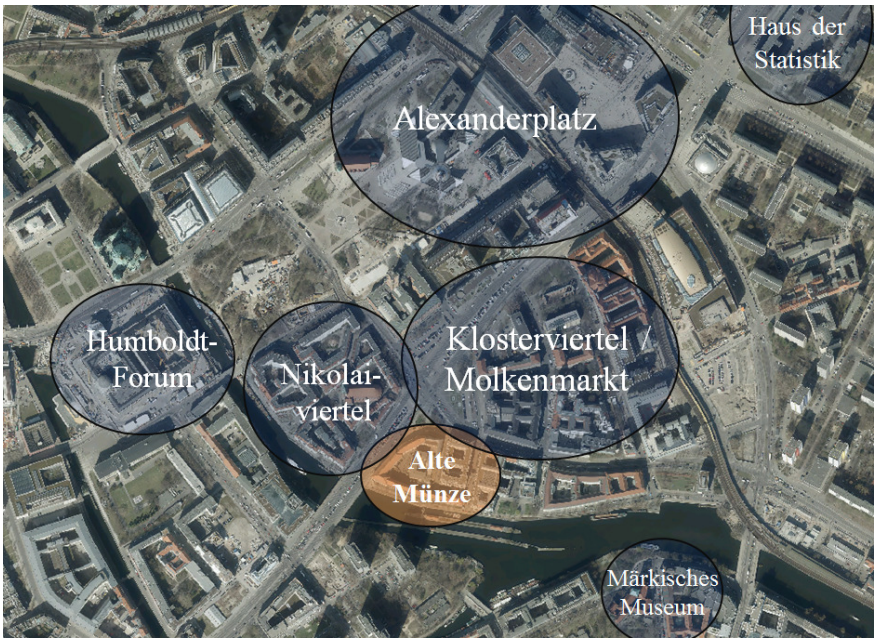
Molkenmarkt: Stadtentwicklungsgebiet (B-Plan 1-14, Umsetzung ab 2019)



Bebauungsplan 1-14, Planzeichnung Blatt 1, Stand 21.10.2015
(Quelle Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Spots von kulturellem und öffentlichen Interesse:
Podewil, K44, Haus der Statistik (geplant), Nikolaiviertel, Marinehaus der Stiftung Stadtmuseum (geplant), Spreeuferweg, etc.

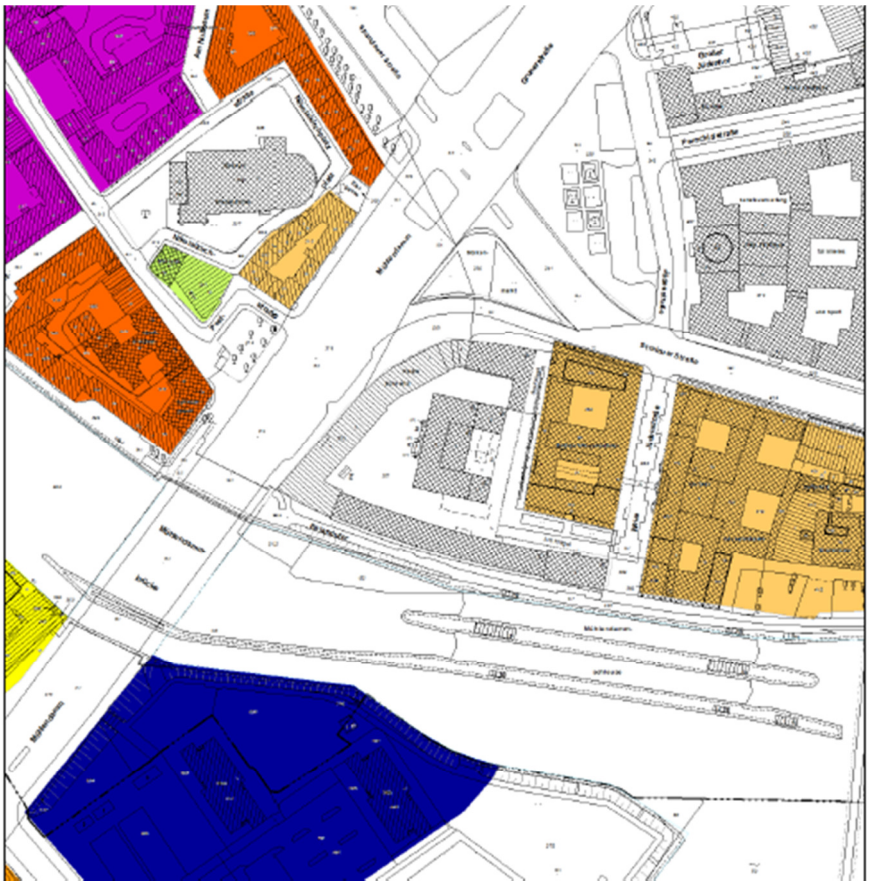
Abbildung: angrenzende kulturelle Räume (Luftbild März 2017, Quelle Geoportal Berlin)



Umfeld Wohnen

Einwohner/ha

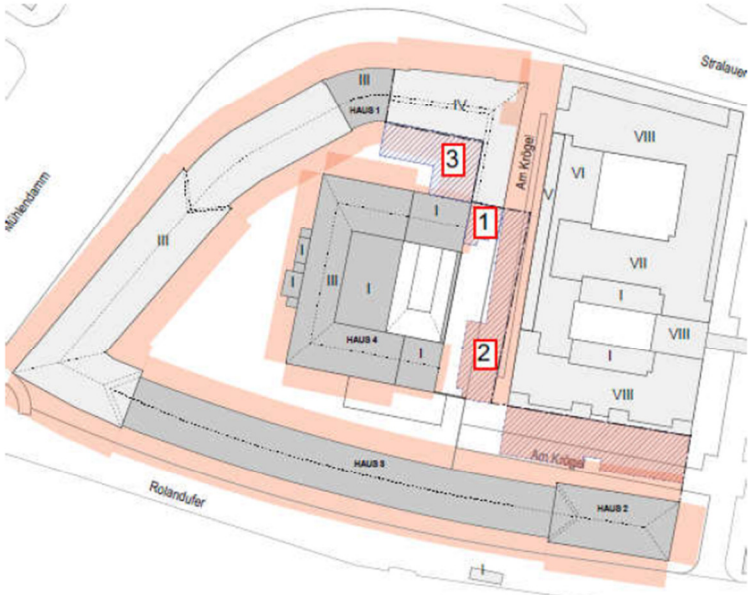
- 1 - 4
- 5 - 30
- 31 - 70
- 71 - 150
- 151 - 250
- 251 - 350
- 351 - 450
- 451 - 550
- > 550

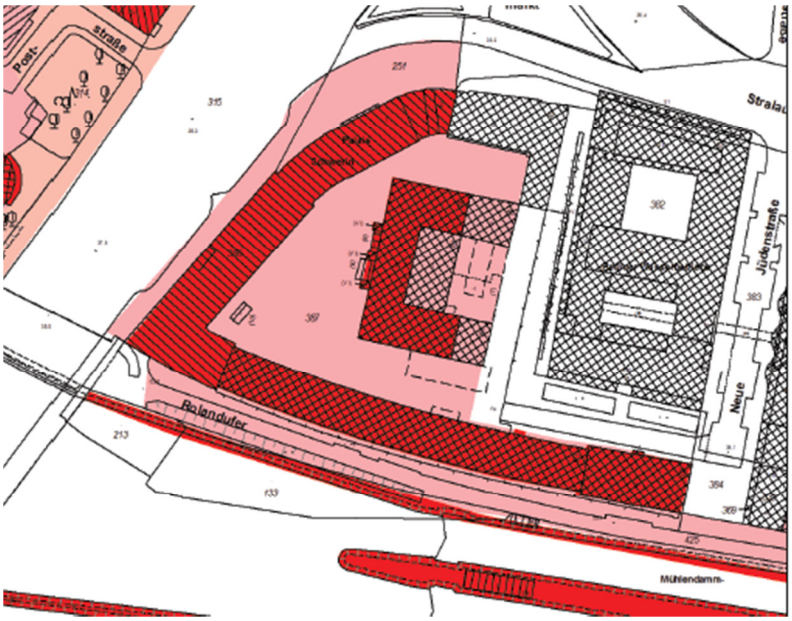
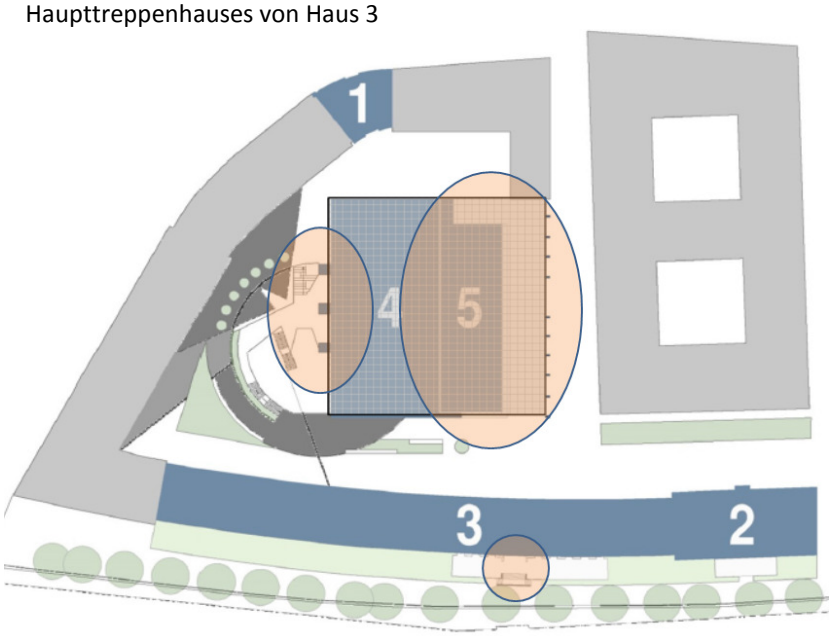


Baurecht

- 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
- Beschränkungen derzeit durch Abstandsflächenbaulasten zu Gunsten der BWB (Abstandsflächen sind einzuhaltende Mindestabstände zu benachbarten Gebäuden, eine Überdeckung von Abstandsflächen benachbarter Gebäude ist nicht zulässig)
- Denkmalschutz

Plan mit Kennzeichnung der Abstandsflächen



Denkmalschutz	 Denkmalkarte Ensemble und Baudenkmal (Quelle FIS Broker)
Beabsichtigte bauliche Eingriffe und Ergänzungen	Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde folgende baulichen Eingriffe und Ergänzungen als sinnvolle Maßnahmen ermittelt, wobei bisher **keine formalen oder gestalterischen** Festlegungen erfolgt sind: Ergänzungsneubau zu Haus 4: - Neuerrichtung eines Ergänzungsbaukörpers 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 

	Bezüglich dieser baulichen Eingriffe gab es erste Gespräche mit den Baugenehmigungs- und Denkmalschutzbehörden, in denen diese dem Vorhaben aufgeschlossen gegenüberstanden. Zur Herbeiführung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit bedarf es jedoch umfangreicher Prüfungen, insbesondere der Belange des Denkmalschutzes, nachbarschaftlicher Abstimmungen mit den Berliner Wasserbetrieben und ggf. eines Bebauungsplanverfahrens. **Die Umsetzbarkeit der baulichen Eingriffe und Ergänzungen kann daher gegenwärtig nicht zugesichert werden**.	
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	Betrieb ohne laufende Zuschüsse / nachhaltige Kostendeckung: - Erwirtschaftung der laufenden Kosten und für zukünftige Instandsetzung erforderlicher Rücklagen - Keine Refinanzierung der Investitionssumme, Mieteinnahmen verbleiben zum Bauunterhalt im Objekt	
Ablaufplanung	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 für die 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