

**Sanierung Stuttgart 29 - Teilbereich Stöckach-
Villa Berg, Machbarkeitsstudie**

2-bs
ARCHITEKTEN

1. Inhaltsverzeichnis

1. Inhaltsverzeichnis <i>[aus redaktionellen Gründen angepasst]</i>	Seite 2
2. Aufgabenstellung und Beauftragung	Seite 2
3. Arbeitsweise, Bezeichnungen und Untersuchungsgrundlagen	Seite 3
4. Input kulturwirtschaftliche Beratung	Seite 3
5. Input statische Beratung	Seite 10
6. Überführung des Nutzungskonzepts in räumliche Anforderungen	Seite 10
7. Ausarbeitung des Raumprogramms, Anmerkung Sendesaal	Seite 11
8. Flächenlayouts	
8.1 Erläuterung Flächenlayout Variante 1	Seite 13
8.2 Bewertung der Variante 1	Seite 22
8.3 Erläuterung Flächenlayout Variante 2	Seite 24
8.4 Bewertung der Variante 2	Seite 32
8.5 Erläuterung Flächenlayout Variante 3	Seite 34
8.6 Bewertung der Variante 3	Seite 45
9. Zusammenstellung der Rahmenbedingungen zu den drei Varianten	
9.1 Anforderungen an die Statik und die Baukonstruktion	Seite 46
9.2 Anforderungen an die Haustechnik	Seite 47
9.3 Anforderungen an Brandschutz und Entfluchtung	Seite 48
9.4 Anforderungen und Beschränkungen in der Umsetzung	Seite 50
9.5 Fazit Architekt	Seite 52
10. Kostenschätzungen	
10.1 Kostenschätzung Variante 1	Seite 54
10.2 Kostenschätzung Variante 2	Seite 55
10.3 Kostenschätzung Variante 3	Seite 56
11. Verweis „Wirtschaftliche Bewertung d. Nutzungskonzeptes“	Seite 57
12. Verweis „Statische Beratung und Bewertung“	Seite 57

Die Machbarkeitsstudie umfasst inkl. Anlagen 324 Seiten. Aus redaktionellen Gründen sind für die GRDRs Kürzungen erforderlich; dies ist *[kursiv rot]* markiert und z.T. knapp erläutert.

2. Aufgabenstellung und Beauftragung

Der Gesamtauftrag der Machbarkeitsstudie wurde am 18.07.2017 durch das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Stuttgart an die 2-bs Architekten vergeben. Mittels der zu erbringenden Leistungen soll die Realisierbarkeit der in den Leitlinien festgehaltenen Anforderungen zur Nutzung der Villa Berg als „offenes Haus für Musik und Mehr“ geprüft werden. Der Aufgabenumfang umfasst:

baulich-architektonische Planungs- und Beratungsleistungen

- 2-bs Architekten Gesellschaft mbH, Nürnberg

kulturwirtschaftliche Beratungsleistungen

- METRUM Managementberatung mbh, München, unter Hinzunahme von Ingo Wessel hospitality development für die gastronomische Beratung
- Steffen Zimmermann, Geschäftsführer der Gesellschaft für kulturelle Freiräume mbH für die ergänzende Durchsicht und Kommentierung

statische Beratung

- Professor Pfeifer und Partner, Ingenieurbüro für Tragwerksplanung, Darmstadt mit der statischen Beratung zu baulichen Fragestellungen

3. Arbeitsweise, Bezeichnungen und Untersuchungsgrundlagen

Die Studie wurde in enger wechselseitiger Abstimmung aller o.g. Projektpartner erbracht, wobei hoher Wert auf eine integrierte Abstimmung zu allen Fragen und Aspekten gelegt wurde. Dies um zu vermeiden, dass einzelne Aspekte einer beteiligten Fachdisziplin sich „verselbständigen“ und das Studienergebnis zu stark aus einer Sichtweise heraus beeinflusst (gestärkt oder geschwächt) werden würde. Das Ziel bestand in einer ausgewogenen und abgestimmten Studie. Vergrößert lässt sich die Herangehensweise wie folgt beschreiben:

- a) **Analyse des kulturellen Umfeldes**, Beratung zur Positionierung und in der Folge zur räumlichen Ausgestaltung der Kulturimmobilie durch die kulturwirtschaftliche und gastronomische Beratung
- b) **Bewertung der Gebäudesubstanz** und Beratung zu möglichen **baulichen Eingriffen** durch die statische Beratung
- c) **Zusammenführung der Nutzungsleitlinien** und der **Beratungsleistungen** zu einem Raumprogramm
- d) **Übersetzung des Raumprogramms in Flächenlayouts**. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich dabei nicht um entwickelte Grundrisse, sondern um Vorstufen dazu handelt, um prinzipiell darzustellen wo Funktionen angeordnet werden können. Die weitere Durcharbeitung um eine finale Ausformung in Räume und Grundrisse bedarf noch weiterer architektonischer Arbeit, (insb. in den gastronomischen Bereichen mit einer Vielzahl funktionaler Abhängigkeiten). Hierbei ist es auch denkbar, dass sich im Neubau/Anbau der Gebäudeumriss noch geringfügig verändert.

Bezeichnungen

- a) Raumnummern und Ebenenbezeichnung

[z.T. gekürzt]

„B“ steht hierbei für Bestand und „N“ für Neubau.

„0“ UG und endet im obersten genutzten Geschoss bei „6“, dem 5.OG.

- b) Funktionsnummern

[z.T. gekürzt]

„GS“ für großer Saal, „KS“ für kleiner Saal, „PW“ für Projekt- und Workshopbereich, „G“ für Gastronomie, „A“ für allg. Flächen/ Verwaltung, „T“ für Technik, „P“ für Park.

Folgende Untersuchungsgrundlagen

[gekürzt, alle erforderlichen]

4. Input kulturwirtschaftliche Beratung

Bevor mit Raumprogramm und Flächenlayouts begonnen werden kann, ist das vorliegende Nutzungskonzept in folgenden Schritten zu untersuchen und zu bewerten:

(Anm.: die Folgeseiten des Kapitels 4 wurden erstellt von METRUM Managementberatung in Zusammenarbeit mit Ingo Wessel hospitality development und wurden inhaltlich unverändert übernommen)

4.1. Bewertung der vorgesehenen Angebotsmischung des Nutzungskonzepts

Kulturimmobilien sollten grundsätzlich so klar wie möglich positioniert werden, um erfolgreich im Markt bestehen zu können. Hierfür ist insbesondere eine klare Typisierung erforderlich.

Die Nutzungsleitlinien für die Villa Berg sehen sowohl mit Blick auf die Nutzungen als auch auf die Nutzer eine große Bandbreite vor. In den Nutzungsleitlinien sind Bezugspunkte zu verschiedenen Typen von Veranstaltungsimmobilien enthalten. Diese Typen von Veranstaltungsimmobilien können ganz allgemein für möglichst klare Positionierungen und Profilbeschreibungen von Kulturimmobilien verwendet werden:

- Typ A: Bürgerhaus
- Typ B: Soziokulturelles Kultur- und Veranstaltungszentrum
- Typ C: Kammermusiksaal / Konzertsaal
- Typ D: Szenige Location für Live-Musik und Clubveranstaltungen
- Typ E: Event-Location
- Typ F: Stadthalle

Die Realisierung sehr breit aufgestellter Kulturimmobilien ohne klare Typisierung birgt folgende Risiken:

- Nutzerkonflikte (z. B. zwischen professionellen Veranstaltern und Laien, zwischen „subkulturellen“ und „etablierten“ Nutzern)
- Unzureichende Erfüllung der Anforderungen einzelner Nutzergruppen, dadurch fehlende Akzeptanz bei einzelnen Nutzergruppen
- Erschwerte Identifikation von Nutzergruppen mit dem Haus aufgrund unklarer Schwerpunktsetzung / Priorisierung
- Unklares bzw. schwer vermittelbares Erscheinungsbild in der Öffentlichkeit
- Geringe Auslastung
- Hohe Kosten im laufenden Betrieb
- Hoher Verwaltungsaufwand, hoher Betreuungsaufwand für die verschiedenen Nutzergruppen
- Viele Einzelfallentscheidungen, kein einheitliches Preismodell oder einheitliche Förderkriterien möglich
- Kaum veranstaltungsübergreifendes Stammpublikum

Angesichts dieser Risiken haben wir zwei verschiedene „typologische“ Profilschärfungsmöglichkeiten für die Villa Berg zur Diskussion gestellt, die wir unter der Vorgabe des Erhalts des Sendesaals ⁽¹⁾ für denkbar halten:

(1) Vgl. Ausschreibungstext bzw. Leistungsbeschreibung: „Der Sendesaal mit Orgel als Herzstück der zweiten Zeitschicht der Nachkriegszeit soll möglichst umfänglich erhalten bleiben – was aber keine Tabuisierung von Erkenntnissen zur Folge haben darf.“

- Profilschärfung in Richtung Typ B „Soziokulturelles Kultur- und Veranstaltungszentrum“ sowie – geringer – Typ D „Club-/Livemusik-Location“
- Profilschärfung in Richtung Typ C „Kammermusik-/Konzertsaal“ sowie – geringer – Typ E „Event-Location“

Im Projektverlauf wurde vom Auftraggeber der Machbarkeitsstudie, dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Stadt Stuttgart, entschieden, dass der Ansatz der Profilschärfung durch eine solche Typisierung inhaltlich zu weit von den Nutzungsleitlinien weggeführt und daher nicht weiter vertieft werden soll. Die folgenden Ausarbeitungen sollen daher aufzeigen, wie die Nutzungsleitlinien der Villa Berg möglichst unmittelbar umgesetzt werden können und wie das Nutzungskonzept dennoch in diesem (engen) Rahmen optimiert und auf dem regionalen Markt positioniert werden kann.

Die im Rahmen der Nutzungsleitlinien möglichen Optimierungen lauten:

1. Aktive Vermietung

Aktive Steuerung und Akquise von Vermietungen in der Villa Berg, aktive Vermarktung des Raumangebots. Initiieren von Kooperationen und Projekten, an denen sich verschiedene Nutzer als Veranstalter beteiligen können (Themenwochen, Festivals, Sommerakademien, etc.).

2. Konsequente Umsetzung der Idee eines „offenen Hauses“ durch moderate Mieten und eine Grundausrüstung mit Veranstaltungstechnik

Vorhalten einer fest installierten PA- und Lichtanlage, um die Produktions- und Nebenkosten für Laien, semiprofessionelle und nicht kommerzielle Veranstalter so gering wie möglich zu halten. Moderates Mietpreisniveau.

3. Bereitstellung von Projekträumen und Probemöglichkeiten, Einrichtung von Übernachtungsräumen und Werkstätten

Bereitstellung von Projekt- und Probenräumen zusätzlich zu den Veranstaltungssälen, Zielsetzung: Belebung der Villa Berg auch tagsüber. Idealerweise auch Bereitstellung von Werkstätten und Übernachtungsmöglichkeiten zur Unterstützung des partizipativen und offenen Charakters der Immobilie. Vorteile von Übernachtungsmöglichkeiten: (Gast)Künstler können im Rahmen von Projekten und überregionalen Kooperationen über einen längeren Zeitraum im Haus wohnen und ihre Projekte direkt vor Ort konzipieren und realisieren. Für kleinere (auswärtige) Veranstalter können zudem die Kosten im Vergleich zu einer Hotelübernachtung massiv gesenkt werden.

4. Etablierung von Ankernutzern

Definition Ankernutzer: Nutzer, für die Villa Berg mindestens ein wichtiger, ggf. sogar ihr Hauptveranstaltungsort ist, und die damit zum Profil und zur lokalen Verankerung der Immobilie beitragen. Empfehlungen: mindestens ein Ankernutzer mit Musikbezug, evtl. weitere aus anderen Nutzungsbereichen (z. B. „Gesellschaft und Wissen“). Die Ankernutzer sollten in der Villa Berg neue Wege gehen und die Villa Berg als Plattform für die Überwindung klassischer Publikums- und Genre Grenzen verstehen.

5. Etablierung von Eigenveranstaltungen

Definition Eigenveranstaltungen: Veranstaltungen, die der Immobilienbetreiber selbst organisiert und für die er das wirtschaftliche Risiko trägt (anders als bei Vermietungen, bei denen der jeweilige Mieter das Risiko für die Veranstaltung trägt). Gemeint sind nicht Eigenproduktionen, für die ein eigenes Ensemble (z. B. Musiker, Schauspieler) erforderlich wäre. Vorteil von Eigenveranstaltungen: Qualität und Profil des Programms und damit auch der Immobilie können gesteuert und positiv beeinflusst werden.

6. Integration des Parks als Alleinstellungsmerkmal

Wichtiges Alleinstellungsmerkmal der Villa Berg im Vergleich zu anderen Einrichtungen in der Region, daher Empfehlung, entsprechende Nutzungsmöglichkeiten im Sinne einer Profilschärfung zu integrieren. Beispiele könnten sein: Spielplatz mit Elementen für Outdoorfitness, Yogafläche, Boule-Bahn, Sitz- und Liegegelegenheiten.

7. Realistische Einordnung der Nutzungsmöglichkeiten in den Bereichen Theater/Schauspiel und Tagungen/Kongresse

Bei Realisierung einer mobilen Bühne, einer leicht veränderbaren Beleuchtungssituation, diversen Bestuhlungsmöglichkeiten und Proberäumen Nutzung durch die freie Theaterszene denkbar. „Konventionelles“ Theater würde Ausstattungsmerkmale wie Seitenbühne, Bühnenturm, Schnürboden erfordern (nicht vorgesehen). Tagungsnutzung insbesondere für Plenumsveranstaltungen und eintägige Veranstaltungen denkbar, sowie für Nutzergruppen mit inhaltlichen Bezügen zu einem „Haus für Musik und Mehr“ (z. B. Kreativwirtschaft, Wissenschaft, Kulturinstitutionen). Evtl. auch Nutzung von städtischer Seite für Tagungen,

Konferenzen und Netzwerktreffen (z. B. Jahresempfang, Pressestammtisch, usw.) – auf diese Weise Bekanntheits-steigerung bei Multiplikatoren denkbar. Behutsamer und schrittweiser Ausbau der Tagungsnutzung empfohlen, wenn der Kernbetrieb bereits etabliert ist.

Zusätzlich zu diesen Empfehlungen wurden allgemeine funktionale **Anforderungen** definiert, die möglichst **umfänglich und vollständig umgesetzt werden sollten**. Diese Anforderungen lauten u. a. (unvollständige Auswahl):

- Möglichst multifunktionale Nutzbarkeit des Sendesaals (variable Bühne, ebenerdige Nutzbarkeit, Möglichkeit, Technik an die Decke zu hängen, fahrbares Subtraversensystem im Saal, etc.)
- Schaffung einer möglichst großzügigen Begleitinfrastruktur (Foyerflächen, Backstage, Lager, etc.)
- Parallele Nutzbarkeit der Veranstaltungsräume (Großer Veranstaltungssaal / Sendesaal und Kleiner Veranstaltungssaal / Studio)
- Trennung von Publikumswegen / -bereichen und Backstage- / Versorgungs-bereichen, Vermeidung von Wegequerungen
- Sicherstellung, dass die einzelnen Nutzungsbereiche (Großer Saal, Kleiner Saal, Projekt-räume, Gastronomie,...) „für sich funktionieren“ (eigene Zugänge, Erschließung, etc.)
- Durchgängige Befahrbarkeit des Hauses mit Rollcases, Hubwagen, Sackkarren, darüber hinaus ausreichende Türbreite bei allen relevanten Türen (mind. eine Europalette – Lastenaufzug idealerweise 2 Paletten)
- Netzwerk Dosen und WLAN-Fähigkeit im gesamten Gebäude, um den Anforderungen der Digitalisierung gerecht zu werden

Diese Anforderungen sind als **idealtypische Anforderungen aus kulturwirtschaftlicher Perspektive** zu verstehen. Die Anforderungen wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie mit dem Architektenteam im Detail diskutiert und in verschiedenen **Flächenlayouts** hinsichtlich ihrer Umsetzung variiert, wobei in **Variante 3** die Anforderungen am vollständigsten erfüllt sind.

Zudem wurden **detaillierte raumbezogene Anforderungen** sowie **detaillierte Anforderungen bezüglich der Ausgestaltung und des Flächenbedarfs der Gastronomie** formuliert, die aus Gründen der Übersichtlichkeit in dieser Zusammenfassung nicht enthalten sind. Als **Beispiele** für raumbezogene Anforderungen seien genannt: säulenfreie Nutzbarkeit des Kleinen Veranstaltungssaals („Gartenbühne“), Platz für mobile Garderoben im Kleinen Veranstaltungssaal, ebenerdig erreichbarer Backstage-Bereich mit LKW-Anlieferungsmöglichkeit ohne Störung von Publikumsbereichen, separates Produktionsbüro in der Nähe der Backstageräume und Bühne, zentraler Lagerraum inkl. Putzkammer, Projektbereich mit Teeküche, Toiletten, Duschen, usw.

4.2 Laufende Kosten des Kultur- und Veranstaltungsbetriebs

Grundsätzlich ist es schwierig, die Kosten eines Kultur- und Veranstaltungs-betriebs ohne vorherige Festlegung bzw. Kenntnis der **genauen gebäudlichen Bedingungen** und des **Betreibermodells** zu kalkulieren. Für den Kultur- und Veranstaltungsbetrieb der Villa Berg wurde eine **Hochrechnung** basierend auf folgenden Annahmen erstellt:

- Professionelle, inhaltlich konsequente Umsetzung der Nutzungsleitlinien
- Gesetzeskonformer Veranstaltungsbetrieb (Einhaltung der MVStättV)
- Erfüllung der funktionalen und raumbezogenen Anforderungen
- Gründung einer eigenen Betreibergesellschaft für die Villa Berg
- Nicht einkalkuliert:

- Budget für **Eigenveranstaltungen** (Eigenveranstaltungen werden zwar als sehr empfehlenswert, nicht jedoch als zwingend erforderlich bewertet)
- Einnahmen aus **Spenden bzw. Sponsoring** (nicht verlässlich planbar)
- Einmalige Aufwendungen für die **Inbetriebnahme bzw. Markteinführung**
- **Instandhaltungsrücklagen für das Gebäude** (Annahme: liegen nicht bei der Betreibergesellschaft)

Die wichtigsten Parameter für die Hochrechnung des laufenden Kultur- und Veranstaltungsbetriebs lauten:

Basisannahmen:

- Kapazität Großer Veranstaltungsraum (Sendesaal): ca. 450 bestuhlt (Reihe) – grober Richtwert (abhängig u. a. von der Bühnengröße), auch unbestuhlt mit entsprechend höherer Kapazität nutzbar
- Kapazität Kleiner Veranstaltungsraum („Gartenbühne“): ca. 100 bestuhlt (Reihe) – grober Richtwert, auch unbestuhlt mit entsprechend höherer Kapazität nutzbar
- **Mind. 3 Projekträume**, Schwerpunktsetzung pro Raum denkbar, z. B.
 - **Raum 1:** Tagungen, Sitzungen, Vereinstreffen, kleine Vorträge mit entsprechender Ausstattung (von parlamentarischer Bestuhlung bis Stuhlkreis, Reihenbestuhlung, Beamer, Flipchart, Pinnwände usw.)
 - **Raum 2:** Musikübungsraum, Musikequipment, evtl. auch Nutzung als Studio möglich
 - **Raum 3:** Theaterraum für z. B. Lientheaterproben, Theaterpädagogik, Kindertheater usw. – zusätzlich auch als Bewegungsraum nutzbar
- Anzahl Veranstaltungen und Ganztagesbelegungen Großer Veranstaltungssaal p.a. (exkl. Proben): **92**
- Anzahl Veranstaltungen und Ganztagesbelegungen Kleiner Veranstaltungssaal p.a. (exkl. Proben): **138**
- **Durchschnittliche Auslastung** Veranstaltungen Großer und Kleiner Veranstaltungssaal: rd. **45%**
- Zzgl. insgesamt **115** Proben im Großen und im Kleinen Veranstaltungssaal (z. B. Chorproben, Orchesterproben, Theaterproben)
- Zzgl. jeweils **92** Veranstaltungen p.a. in den 3 Projekträumen
- **Insgesamt rd. 40.000 Besucher / Nutzer p.a.**
- **Moderate Mieten:**
 - Halbtagesnutzung Großer Veranstaltungssaal: **1.100 €** inkl. Nutzung der technischen Grundausstattung
 - Halbtagesnutzung Kleiner Veranstaltungssaal: **250 €** inkl. Nutzung der technischen Grundausstattung
 - Nutzung Projekträume (ca. 2-3 Stunden): **60 €**
- **Personalausstattung**
 - 1,0 Stelle Geschäftsführung
 - 2,0 Stellen allg. Verwaltung, Personal-/Finanzbuchhaltung, Assistenz, Sekretariat
 - 1,5 Stellen Programmplanung und Kooperationen
 - 2,0 Stellen Hausmeister / Gebäudemanagement
 - 2,0 Stellen Veranstaltungsleitungen

- 2,0 Stellen Techniker
- 1,0 Stelle Marketing, Presse- / Öffentlichkeitsarbeit
- **Gesamt 11,5 Stellen**
- Beim **Personalbedarf** ist u. a. Folgendes **zu bedenken**:
 - Denkmalgeschützte Immobilie (deutlich betreuungsaufwändiger als Neubau)
 - Kleinteilige Nutzerstruktur (aufwändig in der Betreuung und Vertragsabwicklung)
 - Betreuungsaufwand für Ankernutzer
 - Betreiberpflichten gemäß MVStättV
 - Anspruch auf Lebendigkeit und Frequentierung
 - Anspruch auf Professionalität in der Betriebsführung
 - Anspruch auf gesamtstädtische Strahlkraft

Bezüglich der **Gastronomie** wird von folgendem Konzept ausgegangen:

- Der **Café-Betrieb** erfolgt als konstant geöffneter, bewirteter Begegnungsraum. Das Café ist an möglichst 7 Tagen pro Woche tagsüber ab vormittags bis abends geöffnet, bei größeren Vorstellungen / Veranstaltungen bis 1 Stunde nach Ende der letzten größeren Veranstaltung.
- Das Angebot bietet etwas **mehr als ein Café**, jedoch weniger komplex als ein Restaurant. Es entspricht einem Bistro in der Art guter französischer Bistros oder einer „Caffè-Trattoria“, jedoch auf einfachere bodenständige Art. Das Café ist ganztägig und ganzjährig voraussichtlich durchgehend geöffnet, um den vielfältigen Nutzern der Villa Berg möglichst durchgehend eine gastronomische Basis zu bieten. Das **CaféBistro** wird sich voraussichtlich **nicht** als eigenständiger Pachtbetrieb tragen.
- Der **Mittagstisch aus dem Umfeld** hat voraussichtlich nur eine geringe Bedeutung (wenig Bürobebauungen, SWR hat Kantine, Laufkundschaft muss erst durch den Park zum Lunch). **Vor- und nachmittags** ist von einer **ruhigen Nachfrage** auszugehen.
- **Restaurant**: Entscheidend für den gastronomischen Betrieb ist, dass über das Café(Bistro) hinaus ein Gastraum als **Restaurant und bewirteter Veranstaltungsraum** geschaffen wird – nur damit kann der Aufwand einer eigenen Küche, Logistik und vor allem Personal voraussichtlich kostendeckend oder eigenständig erwirtschaftet werden.
- Es wird davon ausgegangen, dass der Gastronomiebetrieb an **einen (nicht mehrere) Pächter** verpachtet wird. Hierbei ist von großer Bedeutung, dass ein Gastronomiepartner gefunden wird, der eine **Kulturaffinität aufweist**, dessen **inhaltliches Konzept** zu der Kulturimmobilie Villa Berg passt und mit dem eine **vertrauensvolle Zusammenarbeit** etabliert wird. Die erfolgreiche Gewinnung eines Gastronomiepartners wird voraussichtlich kein Selbstläufer sein. Daher müssen **attraktive Konditionen** geboten werden (z. B. Übernahme eines Großteils der Investitionen durch den Immobilienbetreiber bzw. die Stadt, partnerschaftliche Gestaltung des Pachtvertrags, etc.).
- Ein Verpachtungsmodell hat den Vorteil, dass das wirtschaftliche Risiko des Immobilienbetriebs nicht bei der Betreibergesellschaft der Villa Berg liegt und das erforderliche Know-how bzw. Personal nicht selbst vorgehalten werden muss, was die Fixkosten reduziert. Der größte Nachteil bei der Fremdvergabe der Gastronomie liegt insbesondere in der (in der Sache bedingten) Gewinnorientierung eines Pächters als Gastronomen. Durch diese werden schlecht besuchte, also unwirtschaftliche Veranstaltungsformate potentiell zum Streitpunkt, aber auch andere Vorgaben und Wünsche des Verpächters und seiner Mieter und Kunden werden ggf. nicht adäquat umgesetzt.

- Die betriebliche Hochrechnung für den Kultur- und Veranstaltungsbetrieb inkl. verpachteter Gastronomie ergibt zusammengefasst:

Erträge	265.223 €
Mieteinnahmen und Mietnebeneinnahmen:	224.423 €
Erträge Gastronomie (Pachteinnahme)	40.800 €
Aufwendungen	-824.340 €
Angestelltes Personal	-575.000 €
Externe Personaldienstleistungen – Gebäudereinigung	-51.400 €
Externe Personaldienstleistungen – Buchführung, Abschluss, Prüfung	-25.000 €
Gebäudebetriebskosten	-107.940 €
Wartungen und Instandhaltungen technische Ausstattung	-15.000 €
Allg. Verwaltungs- und Sachmittel	-20.000 €
Marketing und Öffentlichkeitsarbeit	-30.000 €
Ergebnis (vor Steuer)	-559.118 €

Alle Werte netto

4.3 Investitionen

Zu den oben genannten jährlichen betrieblichen Aufwendungen summieren sich **Investitionen für Gastronomie und Veranstaltungstechnik**. Die für den Gastronomiebetrieb erforderlichen Investitionen liegen bei **rd. 557.000 € netto für das Haus** (d. h. die Stadt) bzw. **rd. 121.000 € netto für den Betreiber**. Die Refinanzierung der Investitionen der Stadt kann über die Pacht erfolgen. In diesem Fall hätte die Betreibergesellschaft der Villa Berg keine Einnahmen aus der Gastronomie, müsste aber auch nicht die Finanzierung der nutzungsspezifischen Ausbauten der Gastronomie tragen.

Aus der **Höhe der städtischen Investitionen** und der **angenommenen jährlichen Pachteinnahme** ergibt sich eine Refinanzierungszeit für die Stadt von **17 Jahren**. Ob dies akzeptabel wäre, ist durch die Stadt Stuttgart zu beurteilen. Für den Pächter / Gastronomen wird entsprechend den Vorschriften der Finanzverwaltung eine **Abschreibungszeit von 10 Jahren** für die **nutzungsspezifische Einrichtung in der Gastronomie** angenommen.

Für die Villa Berg wird eine **Grundausrüstung mit Veranstaltungstechnik** empfohlen, um die Immobilie breiten Nutzerkreisen – auch semi-professionellen Nutzern und Laien – zugänglich zu machen. Die diesbezüglichen **Investitionskosten** werden auf **mind. rd. 571.000 € netto**, ggf. zzgl. weiterer optionaler Ausstattungsmerkmale wie **Backline** und **Subrig** (gesamt **rd. 63.000 € netto**), geschätzt. Die **Wartung und Instandhaltung** der Veranstaltungstechnik ist in der Hochrechnung der Aufwendungen und Erträge des laufenden Betriebs enthalten.

4.4 Fazit aus kulturwirtschaftlicher Sicht

Neben den dargelegten **Risiken** werden die **Chancen** der Realisierung einer Kulturimmobilie in der Villa Berg insbesondere in dem hohen **Identifikationspotenzial** des Projekts gesehen, das aufgrund des partizipativen Entstehungsprozesses zu vermuten ist. Dies kann zu einer hohen **Akzeptanz**, einer entsprechend **regen Nutzung** und damit zu einer **erfolgreichen Markt-positionierung** führen.

Neben den oben beschriebenen **Optimierungen**, einer **möglichst umfänglichen Umsetzung der funktionalen Anforderungen** und einer **angemessenen Ressourcenausstattung** werden auch das **Betreibermodell** und die **handelnden Personen und Akteure zentrale Erfolgsfaktoren** sein. Diese beiden zusätzlichen

Aspekte, die nicht Gegenstand der Machbarkeitsstudie waren, sollten bei den weiteren Realisierungsschritten **ergänzend in den Fokus genommen werden**.

Die in den Punkten 4.1. bis 4.4 erarbeiteten Analysen und Aussagen bilden zusammen mit der statischen Beratung die Grundlage für die Architekten zur Übersetzung der Nutzungsleitlinien in ein Raumprogramm und in der Folge in Flächenlayouts - der ausführliche Bericht zur kulturwirtschaftlichen Beratung findet sich in [Anlage 14](#)

5. Input statische Beratung

Die Machbarkeit der angedachten baulichen Eingriffe wurde jeweils im Wechselspiel Architekt/Statiker während der gesamten Planungszeit quasi gleitend abgeklärt. Grundlegend waren folgende Parameter als zentrale Themen bei Umbau- und Anbaumaßnahmen zu beachten bzw. abzuklären:

a) nahezu der gesamte **Innenausbau** mit tragenden Wänden und Decken der Villa Berg stammt aus den 1950er Jahren. Dies erwies sich bei Umplanungen als günstig, da sowohl die Bauweisen als auch die verwendeten Materialien durch die weitgehend vorliegenden statischen Unterlagen bekannt waren. Umbauten an Wänden und Decken waren so gut einzuschätzen.

b) ebenso konnten die Aussagen zum **Dachtragwerk** weitgehend auf Basis der vorliegenden Dachstatik getroffen werden. Die Aussage, dass die Tragfähigkeit der bestehenden Dachkonstruktion auch unter heutiger Normung gegeben ist, jedoch keine Lastreserven für z.B. Anhängelasten von Saaltechnik hat, konnte somit getroffen werden.

c) Problematischer ist die Tatsache, dass zu den **Bestandsfundamenten** der historischen Außen- und Innenwände keine statischen Unterlagen vorliegen, hier musste im Rahmen der Machbarkeitsstudie von Annahmen ausgegangen werden, die in einer späteren Planungsphase durch eine Vielzahl von Suchschlitzen/-grabungen verifiziert werden müssen. Die Planung versucht in der Folge möglichst nicht in der Nähe von Bestandsfundamenten tiefere Gründungen für Umbauten vorzunehmen (Ausnahme: die Entkernung des Treppenhauses Südost mit Herabführung bis auf Ebene 0 – hier ist der Unterfangungsaufwand beträchtlich).

d) Problematisch ist auch die Tatsache, dass die Villa Berg nur **teilunterkellert** ist, bei den angedachten Anbauten in der Nähe des Altbaus löst dies voraussichtlich aufwendige Unterfangungsarbeiten von bauzeitlich höherliegenden Fundamenten aus. Die Planung versucht in der Folge weitgehend nur an bestehenden Kellern unterirdisch anzudocken (insb. bei Variante 1), bzw. bei größeren unterirdischen Anbauten einen entsprechenden Abstand einzuhalten (insb. bei Variante 2 und 3).

Bei der Übersetzung des Raumprogramms in Flächenlayouts waren diese grundlegenden Parameter zu berücksichtigen. Der ausführliche Bericht zur Statik findet sich in [Anlage 15](#)

6.Überführung des Nutzungskonzepts in räumliche Anforderungen

(entspricht Teil 3.1.1 der Auslobung)

Grundlage der Machbarkeitsstudie bilden die in einem bürgerschaftlichen Dialog-prozess erarbeiteten **Nutzungsleitlinien**. Das Dokument beschreibt die von der Bürgerschaft gewünschte künftige Ausrichtung der Villa Berg als „**Ein offenes Haus für Musik und mehr**“. Grundlegend soll das Gebäude aus vier Nutzungsbausteinen bestehen:

Baustein 1: Musik als Schwerpunkt

Baustein 2: Ergänzende kulturelle Nutzungen

Baustein 3: Gesellschaft und Wissen

Baustein 4: Gastronomie

Die Nutzungsideen der jeweiligen Bausteine sind in den Leitlinien weitgehend von Laien erarbeitet und beschrieben und enthalten teils konkrete, teils abstrakte Ideen und Vorstellungen, was in der sanierten Villa Berg stattfinden könnte und welche Ausstattung die Räume hierzu haben sollten. In einem **ersten Schritt** war daher zu prüfen und zu sortieren, wie die Kulturimmobilie künftig zu positionieren sei, welche Nutzungswünsche vorliegen, welcher Typologie sie entsprechen und was für einen Raumtyp sie zur Umsetzung benötigen.

Seitens der **kulturwirtschaftlichen Beratung** war in Abstimmung mit den Architekten zu bewerten, ob es sich - unter Berücksichtigung der unter Kapitel 4 beschriebenen Positionierung der Kulturimmobilie - um eine Kern- oder nur ergänzende Funktion der Nutzung handeln soll, ob aus der Nutzung ein Beitrag zur Finanzierung zu erwarten sei und ob es sich um eine Tages- oder Abendnutzung handelt. Außerdem waren im ersten Schritt bereits erste wesentliche **bauliche Raumanforderungen** zu definieren und Hinweise zu geben die für die folgende Übertragung in ein Raumprogramm die Grundlage bilden. Ergänzt wurden die hauptsächlich durch die kulturwirtschaftliche Beratung eingebrachten Hauptnutzflächen durch notwendige Nebennutzflächen wie z.B. Lager, Flure, WC-Kerne und Technikflächen.

Die tabellarische Zusammenfassung der Tabelle „**Übertragung von Raumanforderungen aus den Leitlinien**“ befindet sich in [Anlage 1](#)

7. Ausarbeitung des Raumprogramms

(entspricht Teil 3.1.2 der Auslobung)

Im **zweiten Schritt** wurde nun auf Basis der ersten nutzungsbezogenen Zusammenfassung weiter untersucht, welche Räume konkret quantitativ und qualitativ notwendig sind um die **Leitlinien baulich abzubilden**. Hierzu wurden die einzelnen Räume nochmals nach Raumtypen gebündelt und nach folgenden Parametern untersucht:

- Festlegung notwendige Räume
- Notwendige Kapazität (Personenanzahl stehend, sitzend, ggf. an Tischen, minimale und maximale Quadratmeter/Größe
- Vor/Nachteile bei der Überlagerung von Nutzungen und daraus resultierende bauliche Anforderungen
- Wesentliche funktionale Raumbezüge

Die Untersuchungen und Festlegungen fanden in enger Abstimmung mit der kulturwirtschaftlichen- und gastronomischen Beratung statt. Eine erste Abstufung zur Notwendigkeit der Räume wurde in Hinblick auf eine Kategorisierung nach „Must-be“ (unbedingt notwendig), „Should-be 1“ (sollte sein) und „Should-be 2“ (sollte ergänzend sein) vorgenommen.

Hierdurch entstand eine Auflistung von ca. 90-100 notwendigen und wünschenswerte Räume, die in der Folge in der Villa Berg bzw. einem zu entwerfenden Neubau/Anbau unterzubringen waren. Dabei wurde möglichst eng an der realen Situation gearbeitet, um Ergebnisse zu erhalten, die baulich mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln umsetzbar bleiben.

Im Ergebnis zeigt sich, dass eine Vielzahl von Räumen idealerweise separat anzuordnen sind, um einen störungsfreien und flexiblen Betrieb der Immobilie zu ermöglichen. Beispielsweise wurde seitens der kulturwirtschaftlichen Beratung großer Wert auf voneinander unabhängige Eingänge/Garderoben/Toiletten von großem und kleinem Saal und Projektbereich sowie Räumen für Künstler (Backstage-Bereiche) gelegt. Scheinbar widerspricht dies zwar dem Gedanken von Kommunikation und Begegnung, jedoch bedeutet ein separater Zugang ja erst einmal nur eine Möglichkeit und nicht einen Zwang. Je nach Belegung können so flexibel

Bereiche zu- oder abgeschaltet werden, um einen reibungsfreien Betrieb zu ermöglichen. Am Ende der Tabelle ist dokumentiert, welche Nutzung konkret in welcher Variante (1, 2, 3), in welcher Größe und in welchem Raum (Altbau/Neubau mit Raum Nr.) untergebracht werden konnte.

Einen wesentlichen Beitrag zur Prüfung, was wo möglich ist, lieferte der Beitrag der statischen Untersuchung des Statikbüros Professor Pfeifer, Darmstadt, welcher in [Anlage 15](#) angefügt ist. Die tabellarische Zusammenfassung der Tabelle „**Übertragung von Raumforderungen in Raumprogramm**“ befindet sich in [Anlage 2](#)

Im dritten Schritt wurde nun überlegt, welche möglichen baulichen und nutzungstechnischen Möglichkeiten zu **drei sinnvollen Varianten/Flächenlayouts** zu kombinieren sind. Hierbei wurde großen Wert auf die Abbildung von einer möglichst großen Bandbreite sinnvoller Kombinationen der einzelnen Parameter gelegt.

In der Folge entstanden drei konkrete Raumprogramme zu Flächenlayouts, die jeweils unterschiedliche Aspekte der Nutzung und der Umbautiefe bzw. des Eingriffs in das Baudenkmal „Villa Berg 1“ definieren. In einer Kurzcharakteristik sind dabei folgende Varianten entstanden:

Variante 1: Minimalvariante, geringe Eingriffe in die Substanz, nur kleiner Neubau

Variante 2: Mittlere Variante mit dem Schwerpunkt auf Realisierung aller Anforderungen bei gleichzeitig minimal oberirdischem Bauvolumen, um maximale Rücksicht auf die Nähe der beiden Baudenkmäler Villa Berg 1 und Villa Berg 2 (SWR-Funkstudio) zu nehmen

Variante 3: große Variante mit möglichst maximaler Umsetzung aller in der Untersuchung als erforderlich bewerteten Aspekte und Nutzungen

Die Raumprogramme wurde jeweils nochmals nach folgenden Parametern untersucht:

- mögliche Nutzungen eines Raums
- Anforderung an Belichtung
- notwendige bauliche Eingriffe
- notwendige Ausstattung und Technik
- Anforderungen an Akustik
- Erschließung

Um konkret die Verteilung der untersuchten Parameter auf die drei Varianten abzubilden, wurde eine tabellarische Übersichts-Matrix erstellt. Die tabellarische Zusammenfassung der Tabelle „**Anforderung an die Räume**“ befindet sich für Variante 1 in [Anlage 3](#); Variante 2 in [Anlage 4](#); Variante 3 in [Anlage 5](#); die Übersichts-Matrix in [Anlage 6](#).

Anmerkung zum Erhalt des Sendesaals:

Das Thema Erhalt oder Entkernung des Sendesaals war schon während des bürgerschaftlichen Beteiligungsprozesses stark emotional belegt und wurde sehr kontrovers diskutiert. Im Rahmen dieser Studie war seitens der Auftraggeberin zwar auf den bestehenden Denkmalschutz des Saalausbaus verwiesen worden, die Auslobung hätte in Variante 3 aber auch eine Planung ohne Erhalt des Sendesaals ermöglicht. Das Planungsteam hat sich auch in der weitestgehenden Variante entschieden den Saal zumindest in seiner Kubatur zu erhalten, da er:

a) aus kulturwirtschaftlicher Sicht durchaus **sinnvoll in das Gesamtkonzept zu integrieren** ist. Ein Saal dieser Größe ist insb. mit den in Variante 3 beschriebenen Umbaumaßnahmen (Bühne, Boden, Belichtung, Technik) im Gesamtkonzept gut nutzbar und bildet aufgrund seines prägnanten Innenausbaus mit hohem Wiedererkennungswert einen unverwechselbaren markanten Kern der Immobilie und erhält so „eine **zentrale identitätsstiftende Funktion** die aus der Lage im historischen Gebäude resultiert“.

(Bericht Metrum, [Anlage 14](#), S. 11)

b) als **Kernfunktionen** auch **im Hauptbau untergebracht** und nicht in einem Anbau ausgelagert werden sollte, wo er zudem dann ja mit hohen Kosten neu zu errichten wäre

c) auch **wirtschaftlich** den nicht unerheblichen Zuschussbedarf der Kultureinrichtung mindern und die Frequenz der (zu erwartend nur gerade kostendeckenden) Gastronomie verbessern kann. So geht die Studie davon aus, dass ca. 65% der Gesamteinnahmen der Einrichtung aus dem großen Saal generiert werden können und zudem von den ca. 22.000 Personen, die pro Jahr den Saal nutzen werden (entspricht ca. 55% der angenommenen Gesamtbesucherzahl), ca. 40% auch die Gastronomie besuchen werden und damit ca. 60% der Gastronomieeinnahmen generieren werden. (Bericht Metrum, Anlage 14, S. 23 u. 28)

d) aus Sicht der Architekten wegen seiner **hohen räumlichen und akustischen Qualitäten** durchaus zu Recht unter Denkmalschutz steht und im Werk des damals mit dem Innenausbau beauftragten Architekten Egon Eiermann einen wichtigen Platz einnimmt.

Die oben geschilderten guten Nutzungsmöglichkeiten und die hohe Gestaltungsqualität rechtfertigen aus Sicht der Ersteller dieser Studie in der Abwägung Denkmalschutz/individuelle Bürgerinteressen einen Abriss des Saals nicht.

8. Darstellen möglicher Flächenlayouts in drei aussagekräftigen Varianten (entspricht Teil 3.1.3 der Auslobung)

8.1. Beschreibung der Variante 1 (Charakterisierung)

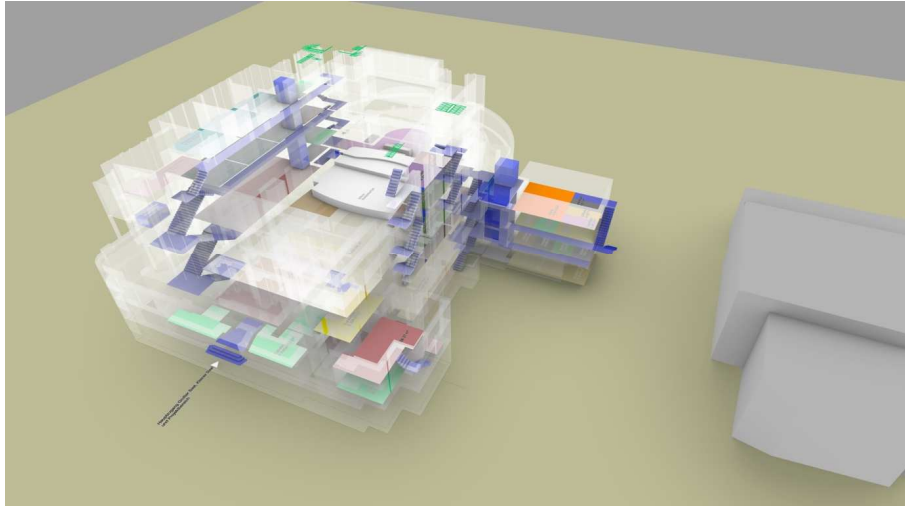
Minimalvariante, geringe Eingriffe in die Substanz, nur kleiner Neubau, geringe Abdeckung der Nutzungsleitlinien

1. Kurzbeschreibung der Variante:

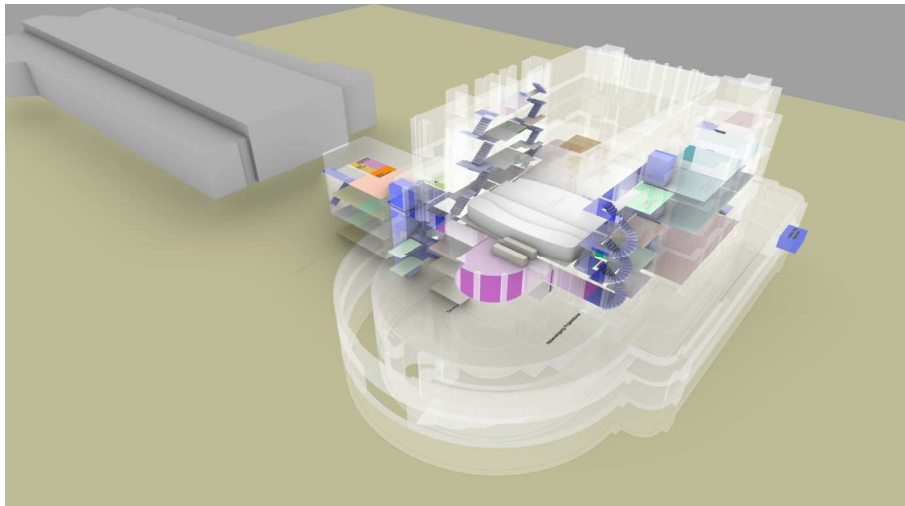
Variante 1 bildet die in den Leitlinien zum Nutzungskonzept der Villa Berg getroffenen Festlegungen zwar baulich ab, jedoch mit gegenüber den Varianten 2 und 3 **deutlichen Abstrichen** insb. in den Funktionsbereichen großer Saal, kleiner Saal, Projektbereich, Verwaltung und Gastronomie. Die Variante 1 beinhaltet die vom Planerteam (insb. kulturwirtschaftliche und gastronomische Beratung) gegebenen Hinweise zu Nutzungsanforderung **nur noch teilweise**.

Der Entwurfsgedanke bei dieser Variante war die **Abbildung wesentlicher Aspekte der Nutzungsanforderungen** bei gleichzeitig möglichst **minimalen baulichen Eingriffen** in die Bausubstanz und **großer baulicher Zurückhaltung** zwischen den Gebäuden Villa Berg 1 und 2, was im Vergleich zu Variante 2 und 3 zu einigen Kompromissen im Kulturbetrieb führt (insb. Wegführung).

Hinweis: die ausführlichen Pläne zu Variante 1 befinden sich in **Anlage 7**. In der Folge eine Beschreibung der Variante gegliedert nach Nutzungsbereichen.



Perspektive von Nordosten



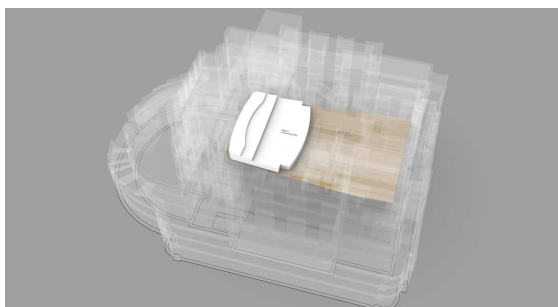
Perspektive von Südwesten

2. Nutzungsbereiche

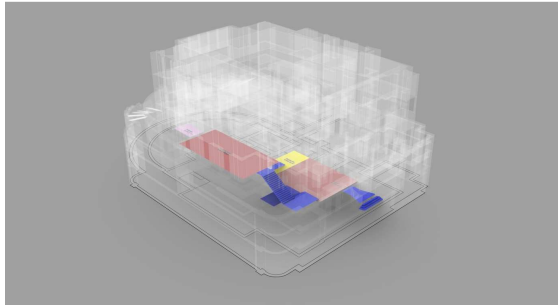
2.1 großer Saal (Nutzung GS01-GS20)

Der große Saal soll zur Vermeidung von Konflikten bei parallelen Veranstaltungen als möglichst eigenständig funktionierender Veranstaltungsbereich genutzt werden können. Hierzu gehören:

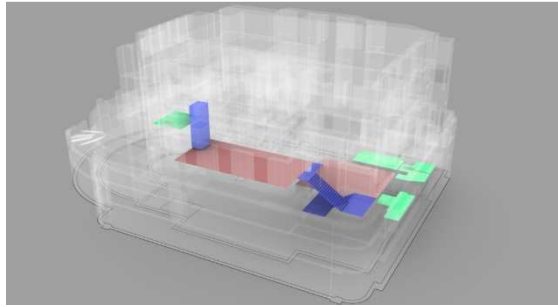
a) großer Saal mit ca. 400 Sitzplätzen bzw. ca. 550 Stehplätzen bzw. 130 Bankettplätzen (Testbestuhlungsvarianten siehe [Anlage 16](#))



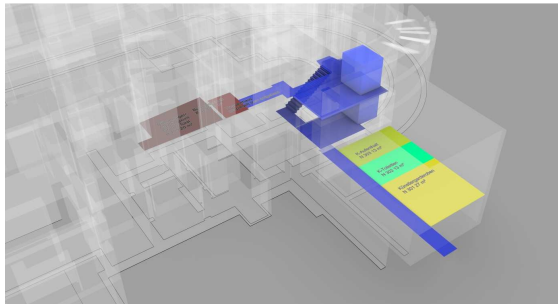
b) Foyerflächen/Garderobe



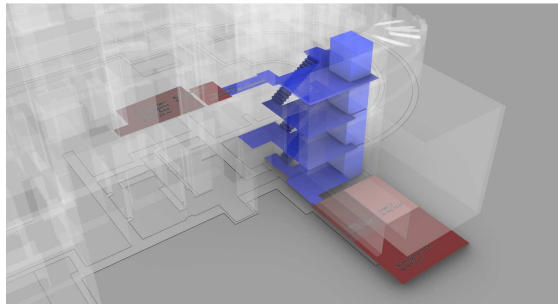
c) Toiletten



d) Backstage-Bereich



e) Lagerflächen



Erläuterung/Bewertung:

2.1.1) Raumzuordnungen

Alle Raumzuordnungen und Raumbeziehungen/Größen sind mit Einschränkungen erfüllt. Da das Foyer in Ebene 1 gleichzeitig als Foyererweiterung für den kleinen Saal (siehe Punkt 2.2) dient, ist eine parallele Bespielung beider Säle eingeschränkt.

2.1.2) Saal/Bühne

Vorgesehen ist die komplette Belassung der Bühne in ihrer jetzigen Form, dadurch ist das Verhältnis Bühne/Saal rel. ungünstig und verschiedene Veranstaltungsformen können nur mit Einschränkungen abgebildet werden (keine Flexibilität für Veranstaltungsarten, die mehr ebene Saalfläche und flexible Bühnen benötigen, z.B. Bankette, Veranstaltungen mit weniger Personen auf einer Bühne, Zentralbühne, Tanz, Bälle etc.). Auch ist der Rückbau des auf ca. sechs Metern vor der östlichen Saalrückwand ansteigenden Saalbodens nicht vorgesehen. Für stehende und bestuhlte Nutzungen ist die Auframpung zwar sinnvoll, bei Bankettenutzung, Ausstellungen, Tanz etc. muss auf diesen Bereich verzichtet werden, was Flexibilität und Kapazität einschränkt.

2.1.3) Erschließung / Foyers

Die Erschließung erfolgt i.d.R. über den separaten Zugang (Bestandstür) vom Osten auf Ebene 1. Bei Bedarf (größere Veranstaltungen, repräsentativere Anlässe) kann auch die Freitreppenanlage auf der Südseite als Zugang genutzt werden. Die Einlasskontrolle wäre in jedem Fall direkt an den drei Saaltüren.

Die Foyerfläche kann in der Summe bei Hinzuziehung des Bistros (Nutzung G01) und entsprechender Ausstattung insb. der Theke ausreichend nachgewiesen werden. Die Verteilung auf zwei Ebenen und die räumliche Gliederung in drei Teilbereiche (Bistro, oberes und unteres Foyer) sind nicht ideal, aber tragbar. Eine wünschenswerte Vergrößerung des Foyers ebenerdig zum Saal in einer Fläche wird aus wirtschaftlichen Gründen und wegen sehr starker Eingriffe in den Denkmalschutz nicht verfolgt. Das Foyer vor dem großen Saal auf Ebene 3 dient ebenfalls als Bereich zum Aufenthalt, sich treffen und verweilen (auch ohne Konsumzwang), bei Bedarf können Getränke aus dem nahegelegenen Bistro geholt werden. Ein festeingebauter Getränketresen ist nicht vorgesehen. Da das Hauptfoyer in Ebene 1 über die

bestehende Tür auch den Zugang zum gesamten Bereich des kleinen Saals darstellt, kann es hier zu Konflikten bei gleichzeitiger Nutzung kommen.

2.1.4) Belichtung/Belüftung

Der Saal wird ausschließlich über Kunstlicht belichtet und ist mechanisch zu belüften und zu klimatisieren.

2.1.5) Saalausstattung (Beleuchtung, Tontechnik)

Die Saalausstattung wird in Variante 1 im Wesentlichen belassen bzw. ertüchtigt. Es sind keine fest eingebauten Traversen etc. für Ton- oder Lichttechnik vorgesehen, Anlagen hierfür sind ggf. über Stativlösungen auf dem Saalboden aufzubauen. Eine eigene Tonanlage ist nicht vorgesehen. Da die Akustik als gut erscheint, bzw. aus ihrer bisherigen Nutzung als Aufnahme- und Sendesaal als gut vorausgesetzt werden kann, sind keine weiteren baulichen akustischen Maßnahmen in dieser Variante geplant. Es wird für die weitere Projektbearbeitung eine raumakustische Untersuchung durch ein Fachbüro angeraten.

2.1.6) Nebenräume/Lager

[gekürzt, gut erfüllt]

2.1.7) Toiletten

[gekürzt, knapp erfüllt]

2.1.8) Barrierefreiheit

Die barrierefreie Ausbildung von Zugängen und Räumen bildet sich in Variante 1 wie folgt ab:

- gr. Saal: über Hubtisch/Außenaufzug von Süd, direkt ins Foyer B415 (dort auch ges. Garderobenbereich)
- Toiletten gr. Saal: in B502 erreichbar über Foyeraufzug aus B415

Alle Zugänge und Toiletten sind vorhanden und auch intern zu erreichen. Bedingt durch die Bestandssituation sind die Räume nicht immer auf der gleichen Ebene, was eine Beschilderung (Leitsystem) und den Einsatz von Aufzügen erfordert. Da die Hauptgarderobe gr. Saal (B209) auf Ebene 1 nicht intern mit dem oberen Foyer/gr. Saal auf Ebene 3 barrierefrei verknüpft ist müsste der Weg außen ums Gebäude führen – um dies zu vermeiden, wird ein Garderobenbereich direkt im Foyer B415 vorgesehen. Die Herunterführung des Aufzuges aus dem Foyer in Ebene 3 auf die Ebene des Weges südlich der Freitreppe (mit notwendiger „Untertunnelung“ der Terrasse) würde nach Rücksprache mit der statischen Beratung sehr aufwendige Unterfangungsmaßnahmen an den nicht unterkellerten Bereichen der Villa mit sich bringen und wurde daher verworfen.

Optionen

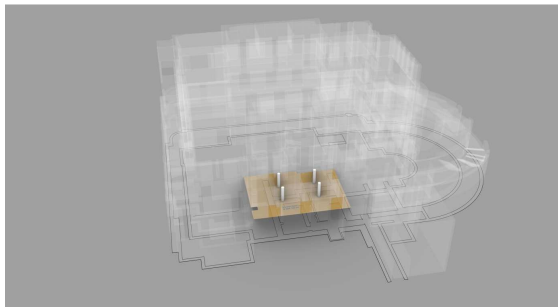
weitere mögliche Optionen die zum Betrieb des großen Saals ideal wären:

- prinzipiell alle Umbaumaßnahmen in den Bereichen Bühne, Boden, Belichtung und Technik, die in den Varianten 2 und 3 dargestellt sind

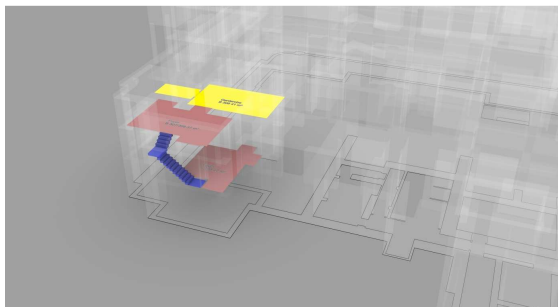
2.2 kleiner Saal (Nutzung KS01)

Der kleine Saal soll zur Vermeidung von Konflikten bei parallelen Veranstaltungen als möglichst eigenständig funktionierender Veranstaltungsbereich genutzt werden können – diese Anforderung ist in Variante 1 nur stark eingeschränkt möglich. Hierzu gehören:

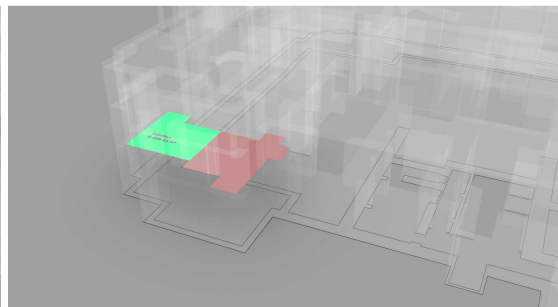
a) kleiner Saal mit ca. 140 Sitzplätzen bzw. ca. 170 Stehplätzen



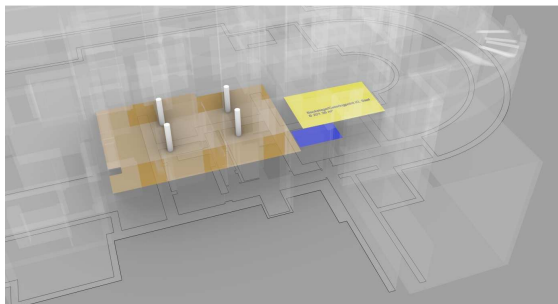
b) Foyerflächen/Garderobe



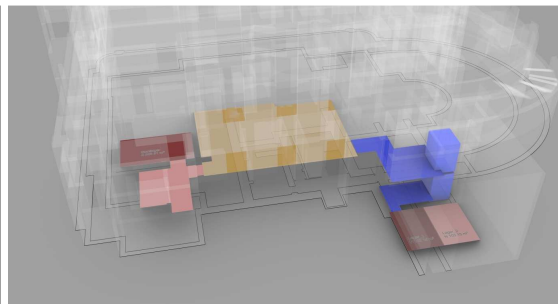
c) Toiletten



d) Backstage-Bereich



e) Lagerflächen



Erläuterung/Bewertung:

2.2.1) Raumzuordnungen

[gekürzt, eingeschränkt erfüllt und nicht eigenständig zu betreiben]

2.2.2) Saal/Bühne

Vorgesehen ist bei Bedarf die Nutzung von flexiblen Bühnenelementen. Im Saal ist keine fest installierte Theke zur Getränkeausgabe vorgesehen. Der Saal liegt geometrisch teilweise unter dem Boden des großen Saals – in Variante 1 erfolgt keine schalltechnische Entkoppelung beider Nutzungen (wäre wichtig für Parallelbetrieb). Es wird für die weitere Projektbearbeitung eine bauphysikalische bzw. schalltechnische Untersuchung durch ein Fachbüro angeraten. Auch die den Blick und die Bespielung behindernden Mittelstützen werden in Variante 1 belassen.

2.2.3) Erschließung / Foyers

Die Erschließung erfolgt über den separaten Zugang von Norden. Da die Foyerflächen in Variante 1 jedoch zu klein sind, muss bei größeren Veranstaltungen die Garderobenhalle des großen Saals auf Ebene 1 mit genutzt werden. In diesem Fall erfolgt der Zugang dann auch über den gemeinsamen Zugang (Bestandstür) von Osten. Die Foyerfläche kann in der Summe durch einen Umbau mit kompletter Entkernung des nordöstlichen Bereichs (Herausnahme

aller Geschossdecken, teilw. Auffüllung der vertieften Bereiche, Einzug neuer Geschoßdecken und Dachdecke bei jetziger Terrasse in ehem. Werkstatt, Heizzentrale und Stuhllager) auf zwei Ebenen, die durch einen gemeinsamen Luftraum verbunden wären, nur unzureichend nachgewiesen werden. Das Foyer erhält keinen festen Tresen zur Getränkeausgabe. Durch das Fehlen ausreichender Foyerflächen bei größeren Veranstaltungen, ist der Bereich nicht ohne Doppelnutzung von Flächen (Foyer großer Saal B209) zu betreiben.

2.2.4) Belichtung/Belüftung

Durch die bestehende Befensterung mit drei großen Fenstern ist eine gute und attraktive Belichtung gegeben. Der Saal ist mechanisch zu be- und entlüften. Eine Klimatisierung ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen.

2.2.5) Saalausstattung (Beleuchtung, Tontechnik)

Die Saalausstattung wird in Variante 1 wie folgt vorgesehen:

- aus Kostengründen keine eigene Tonanlage
- aus Kostengründen keine Maßnahmen zu besserer akustischer Bedämpfung
- aus denkmalgründen keine festinstallierte Traversen für Licht und Ton (nur Stativlösung)

2.2.6) Nebenräume/Lager

[gekürzt, gut eingeschränkt erfüllt]

2.2.7) Toiletten

Die Größe der Toilettenkerne ist ausreichend.

2.2.8) Hofbereich

Durch die nur schwache bauliche Abschirmung (Einfassung) des nördlich des kleinen Saals entstehenden Freibereichs entsteht zwar ein Ort für Veranstaltungen und Treffen im Freien (z.B. Sommernachtskino, Grillen, Lagerfeuer, Open-air Musik, Bälle, Feiern etc.). Die räumlich stärker ausgeformte Hofbildung in Variante 3 kommt diesem Gedanken jedoch deutlich näher.

2.2.9) Barrierefreiheit

Die barrierefreie Ausbildung von Zugängen und Räumen bildet sich in Variante 1 wie folgt ab:

- kl. Saal: direkt über nördl. Eingang in Foyer B208
- Toiletten kl. Saal: direkt aus Foyer B208, in WC B208 integriert
- Garderobe: für die Garderobe stehen zus. zur festen Garderobe in Ebene 2 Garderobenständer in Ebene 1 bereit, aus kulturwirtschaftlicher Sicht ist eine separat ausgebildete Garderobe im kleinen Saal nicht zwingend erforderlich

Optionen

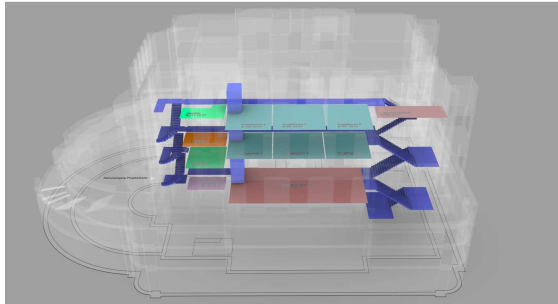
weitere mögliche Optionen die zum Betrieb des kleinen Saals ideal wären:

- prinzipiell alle Umbaumaßnahmen in den Bereichen Tragwerk (Stützenfreiheit), Schallentkoppelung und Technik, die in den Varianten 2 und 3 dargestellt sind

2.3 Projektraumbereich (Nutzungen PW01-PW08)

Der Projektraumbereich soll zur Vermeidung von Konflikten bei parallelen Veranstaltungen als möglichst eigenständig funktionierender Bereich genutzt werden können. Hierzu gehören:

a) 6 Projekträume mit nahezu gleicher Größe für ges. ca. 220 Personen



Erläuterung/Bewertung:

2.3.1) Raumzuordnungen

[gekürzt, weitgehend erfüllt und eigenständig zu betreiben]

2.3.2) Projekträume

Durch die Belassung der Trennwände in den bestehenden sechs Büroräumen auf der Südseite der Ebenen 5 und 6 können lediglich sechs rel. gleiche Projekträume entstehen. Statisch sind die Decken der Räume für Versammlungsstättennutzung mit Deckenlasten von 500 kg/m² oder größer im Bestand gerechnet und damit geeignet. Die Räume liegen nur durch einen Flur getrennt, nahe an der südlichen Wand des großen Saals – eine schalltechnische Entkoppelung beider Nutzungen (Parallelbetrieb) ist in Variante 1 nicht vorgesehen. Zum parallelen störungsfreien Betrieb auch lauter Nutzungen (z.B. Trommelworkshop), wären baulich die dafür vorgesehenen Projekträume zu entkernen und als Raum- im Raumsystem schalltechnisch entkoppelt auszukleiden. Dies ist jedoch in dieser Variante nicht vorgesehen. Es wird für die weitere Projektbearbeitung eine bauphysikalische Untersuchung durch ein Fachbüro angeraten.

2.3.3) Erschließung

Zur Entfluchtung mit einem zweiten baulichen Rettungsweg ist das Haupttreppenhaus um eine Etage nach oben zu verlängern. Der Zugang ist über (dann) zwei Treppenhäuser sichergestellt und kann je nach Bedarf über beide, oder auch nur ein Treppenhaus realisiert werden (zweites Treppenhaus dann nur als Rettungsweg). Bei Abendveranstaltungen im gr. Saal, mit Nutzung des Hauptfoyers kann der Zugang über das südwestliche Treppenhaus mit eigenem Ausgang kreuzungsfrei realisiert werden. Dieses Treppenhaus kann z.B. bei Auftritten von Laiengruppen, die im Projektbereich sind, auch als kreuzungsfreier Bühnenzugang genutzt werden. Zusätzlich wird für die barrierefreie Erschließung und zum Transport von Lasten ein Aufzug von Ebene 3 bis 6 im westlichen Teil des Projektbereichs vorgesehen

2.3.4) Belichtung/Belüftung

Durch die bestehende Befensterung ist Ebene 5 gut belichtet und natürlich be- und entlüftet. In Ebene 6 wird durch zusätzliche Dachoberlichter für eine ausreichende Belichtung und Belüftung gesorgt.

2.3.5) Raumausstattung

[gekürzt, über Raumoberfläche hinausgehende Ausstattung nicht vorgesehen]

2.3.6) Nebenräume/Lager

Die zum Betrieb notwendigen Neben- und Lagerräume sind nachgewiesen.

2.3.7) Toiletten

Die Toilettenkerne sind nachgewiesen.

2.3.8) Barrierefreiheit

Die barrierefreie Ausbildung von Zugängen und Räumen bildet sich in Variante 1 wie folgt ab:

- Projektbereich: wie Zugang gr. Saal und dann mit Aufzug in Foyer B415
- Toiletten Projektbereich: in B502 erreichbar über Foyeraufzug aus allen Projekt-Ebenen (Ebene 5 und 6).

Optionen

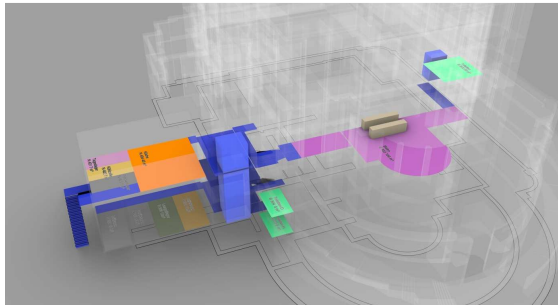
weitere mögliche Optionen, die zum Betrieb des Projektbereichs ideal wären:

- prinzipiell alle Umbaumaßnahmen in den Bereichen Raumaufteilung (flexible Trennwände), Schallentkoppelung und Ergänzung durch weitere Räume (Bandproberäume, Werkstätten, Übernachtungsräume), die in den Varianten 2 und 3 dargestellt sind.

2.4 Gastronomie (siehe hierzu auch separaten Bericht Ingo Wessel in [Anlage 14](#))

Der Gastronomiebereich soll sowohl am Tag ein kleines Getränke- und Speisenangebot (Kuchen, Snacks) als auch abends ein gutes Speisenangebot bereithalten. Die Gastraumflächen sollen attraktiv in Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität, möglichst mit Blickbezug zu Park und Villa liegen, dies ist in Variante 1 wegen des begrenzten Raumangebotes nur eingeschränkt möglich. Hierzu gehören:

a) Ein Gastraumbereich (Bistro) für ges. ca. 50 Personen



Erläuterung/Bewertung:

2.4.1) Raumzuordnungen

Alle Raumzuordnungen und Raumbeziehungen/Größen sind nur für den Betrieb eines Bistros erfüllt. Ein separater Restaurantbereich ist nicht vorgesehen. Die räumliche Entfernung von Küche und Bistro (beides in Ebene 3) ist als günstig zu bewerten. Die Anbindung des Bistros an die Terrasse der Villa ist ideal.

2.4.2) Gasträume

Es wird ein Gastraum in der westlichen Rotunde auf Ebene 3 vorgesehen:

2.4.3) Erschließung

Bistro: direkter Zugang von außen über die beiden Terrassenzugänge als auch intern vom oberen Foyer auf Ebene 3 möglich. Der westliche Verbindungsgang auf Ebene 3 dient auch für die Verbindung des Bistros mit der Küche im Anbau und zur Ver- und Entsorgung.

2.4.4) Belichtung/Belüftung

Durch die bestehende Befensterung ist das Bistro in Ebene 3 gut belichtet und natürlich be- und entlüftet. Das Restaurant und die Küche müssen mechanisch be- und entlüftet werden. Die Küche muss zusätzlich klimatisiert (gekühlt) werden.

2.4.5) Raumausstattung

Eine über die Schaffung von Raumboflächen (Böden/Wände/Decken/Beleuchtung/ Strom) hinausgehende Ausstattung ist nicht vorgesehen. Die Einrichtung mit Tresenanlagen ist pächterseitig zu stellen.

(siehe hierzu auch den Bericht Gastro in [Anlage 14](#) mit Kosten zu Anschaffung und Ausstattung)

2.4.6) Nebenräume/Lager

[gekürzt, etwas knapp erfüllt]

2.4.7) Toiletten

[gekürzt, erfüllt]

2.4.8 Catering

Zur Bedienung mit Speisen bei Veranstaltungen im großen und kleinen Saal sind separate Anrichteräume (Cateringpoints) jeweils in möglichst unmittelbarer Nähe des Zugangs zum großen und kleinen Saal wünschenswert, in dieser Variante jedoch nicht vorgesehen. Durch die Doppelnutzung von Räumen (Bühnenlager im gr. Saal und Backstage-Bereich im kl. Saal), kann diese Funktion jedoch ersatzweise mit Kompromissen sichergestellt werden. Bei professionellem Catering können so in beiden Bereichen warme Speisen auf kurzem Wege an die Plätze gebracht werden.

2.4.9) Barrierefreiheit

Die barrierefreie Ausbildung von Zugängen und Räumen bildet sich in Variante 1 wie folgt ab:

- Bistro: wie Zugang gr. Saal und dann über Foyer B415 westl. ins Bistro
- Toiletten Bistro: in B502 erreichbar über Foyeraufzug aus B415

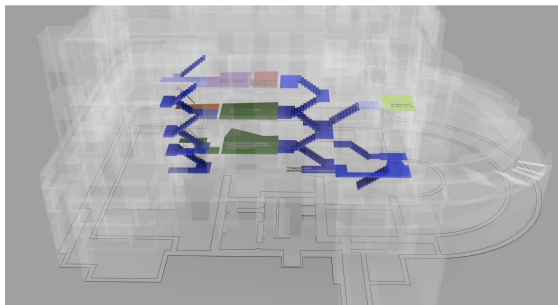
Optionen

weitere mögliche Optionen, die zum Betrieb der Gastronomie ideal wären:

- prinzipiell alle gastronomischen Maßnahmen und Räume, die in den Varianten 2 und 3 dargestellt sind (separates Restaurant, größere Küche, mehr Lager-flächen, Cateringpoints)

2.5 Verwaltung/Betriebsräume

Die Verwaltung wäre in Variante 1 komplett ausgelagert (z.B. Anmietung). Lediglich die für den unmittelbaren Betrieb notwendigen Personalräume (Veranstaltungsleitung, Veranstaltungstechniker, Büro/Umkleide Securitypersonal etc.) sind direkt in der Villa Berg nachgewiesen



Erläuterung/Bewertung:

2.5.1) Raumzuordnungen

Alle Raumzuordnungen und Raumbeziehungen/Größen die für den unmittelbaren Veranstaltungsbetrieb notwendig sind (Räume für Veranstaltungsleitung, Veranstaltungstechnik, Security) sind erfüllt. Die gesamte Verwaltung findet in dieser Variante jedoch keinen Platz im Gebäude und muss ausgelagert werden. Dies ist für den Betrieb zwar möglich, wegen der räumlichen Entfernung zum Objekt jedoch ungünstig.

2.5.2) Büroräume

[gekürzt, erfüllt]

2.5.3) Erschließung

Zur Entfluchtung mit einem zweiten baulichen Rettungsweg ist in die nördliche Raumspanne am großen Saal eine weitere Treppe einzubauen. Alle Räume im Neubau sind über 2

Treppenhäuser erschlossen. Das nordwestliche Treppenhaus wird in dieser Variante von Ebene 3 bis 6 abgebrochen und mit umgekehrter Laufrichtung gespiegelt wieder aufgebaut – dies ist notwendig um vom Anbauebenengleich in den großen Saal zu gelangen (insb. wichtig für Catering).

2.5.4) Belichtung/Belüftung

[gekürzt, erfüllt]

2.5.5) Raumausstattung

[gekürzt, über Raumbofläche hinausgehende Ausstattung nicht vorgesehen]

2.5.6) Nebenräume/Lager

[gekürzt, etwas knapp erfüllt]

2.5.7) Toiletten

Die Größe der Toilettenkerne ist ausreichend nachgewiesen.

Optionen

weitere mögliche Optionen, die zum Betrieb der Verwaltung ideal wären:

- prinzipiell alle Räume, die für die Verwaltung in den Varianten 2 und 3 dargestellt sind (Bürräume, Hauswirtschaftsraum, Hausmeisterwerkstatt).

2.6 Haustechnik

[gekürzt und ohne Illustration, erfüllt]

Erläuterung/Bewertung:

2.6.1) Raumzuordnungen

[gekürzt, erfüllt, Hinweis auf erforderliche Fachplanung]

2.7 Verkehr, Erschließung

2.7.1 KFZ

[gekürzt, analog 8.3, Unterpunkt 2.7.1]

2.7.2 Fußgänger/Fahrrad

[gekürzt, analog 8.3, Unterpunkt 2.7.2]

2.7.3 ÖPNV

[gekürzt, analog 8.3, Unterpunkt 2.7.3]

2.7.4 Parkplatzsituation KFZ

[gekürzt, 75-145 erforderliche Stellplätze, sonst analog 8.3, Unterpunkt 2.7.4]

2.7.5 Verkehrsplanung / Immissionsschutz

[gekürzt, analog 8.3, Unterpunkt 2.7.5]

2.8 Park

[gekürzt, analog 8.3, Unterpunkt 2.8]

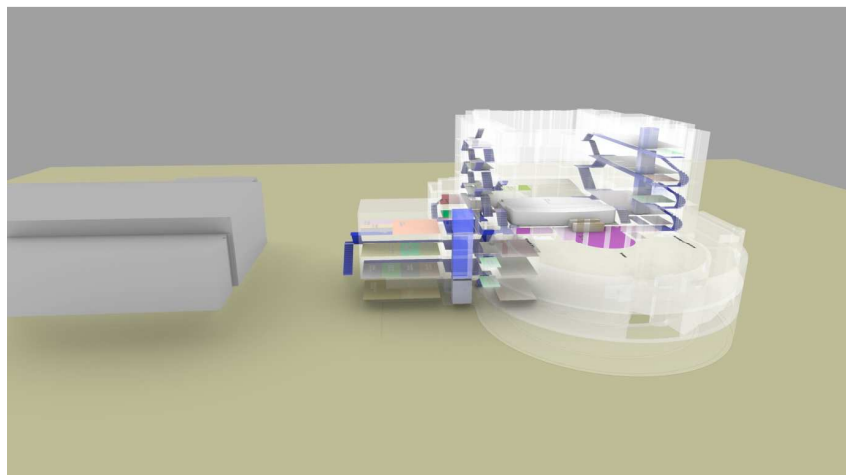
8.2 Bewertung der Variante 1

Aus Sicht des Planerteams stellt Variante 1 die für Ausrichtung und Betrieb **absoluten baulichen Mindestvoraussetzungen** dar, die **Verwaltung** müsste in dieser Variante schon über eine externe Anmietung **ausgelagert** werden.

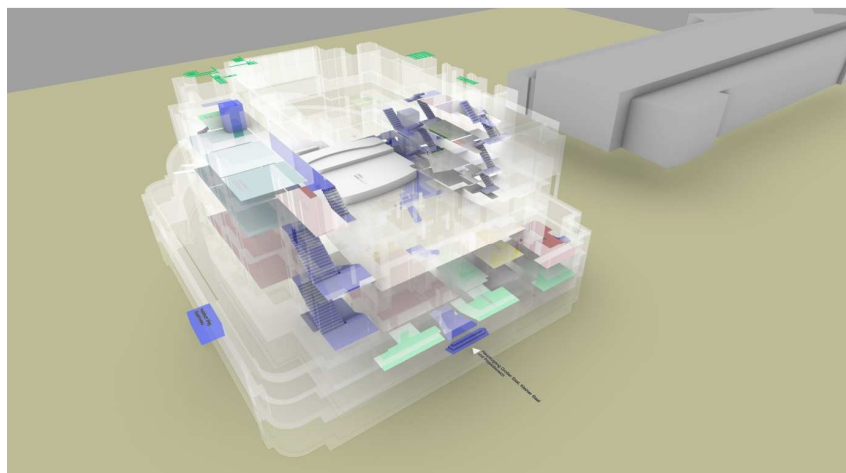
Eine weitere Reduzierung des Raumprogramms bzw. der Umbautiefe würde die Baukosten zwar reduzieren, im Betrieb aber zu so großen Kompromissen führen, dass ein sinnvoller, attraktiver und wirtschaftlicher Betrieb nicht mehr möglich erscheint. Der **gastronomische Bereich** (Bistro) ist voraussichtlich **nicht kostendeckend** zu betreiben. In dieser Variante werden wesentliche Dinge, die in den Varianten 2 und 3 realisiert sind, nicht abgebildet wie z.B., unveränderte Bühne/Belichtung/Ausstattung gr. und kl. Saal, kein Restaurant (nur Bistro mit kleiner Küche), keine Räume für Verwaltung, geringe Lagerflächen, erschwerter Zugang/schwierige Transportwege über 2 Aufzüge.

Ein Vorteil dieser Variante liegt in der starken optischen und **denkmaltechnischen Zurückhaltung**, den rel. geringen baulichen Eingriffen in den Altbau, dem rel. kleinen Neubau mit guter Verknüpfung von Küche und Bistro in einer Ebene.

Variante 1 ist die Variante mit den geringsten Eingriffen in die Bestandsstatik und damit auch die Variante mit den **geringsten Baukosten**.



Perspektive von Westen



Perspektive von Südosten

Denkmalpflegerische Bewertung

Aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege werden die Eingriffe in der Nordwestecke und im Foyer zum Einbau zweier Aufzugsanlagen, sowie der Abbruch und der gespiegelte Neuaufbau der nordwestlichen Treppenanlage kritisch bewertet. Der relativ kleine Erweiterungsneubau zwischen Villa Berg 1 und Villa Berg 2 wird positiv bewertet. Denkmalpflegerische Stellungnahme siehe [Anlage 17](#)

8.3 Beschreibung der Variante 2 (Charakterisierung)

Mittlere Variante, mittlere Eingriffe in die Substanz, oberirdisch nur eingeschossiger Neubau, große unterirdische Raumvolumen, weitgehende Abdeckung der Nutzungsleitlinien

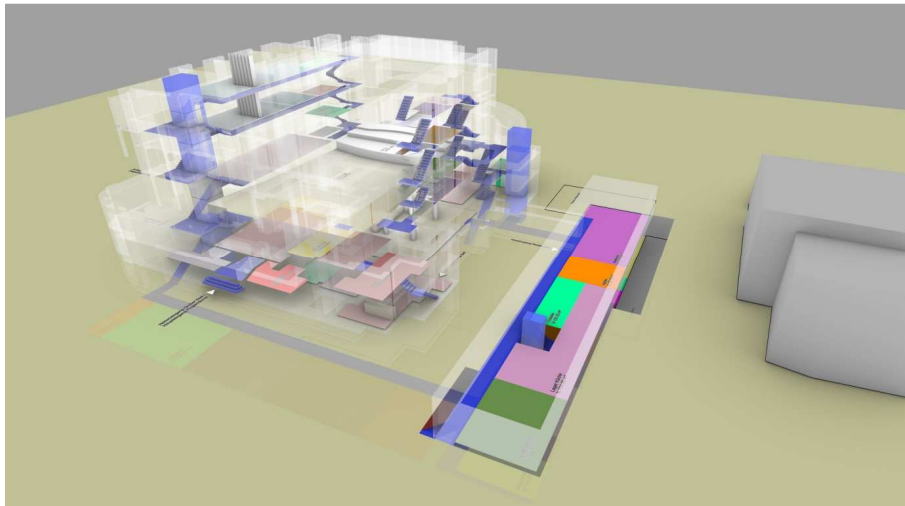
1. Kurzbeschreibung der Variante:

Variante 2 bildet weitgehend die in den Leitlinien zum Nutzungskonzept der Villa Berg getroffenen Festlegungen baulich ab. Alle wesentlich zum Betrieb **notwendigen Räume** und Funktionsbereiche sind **dargestellt**.

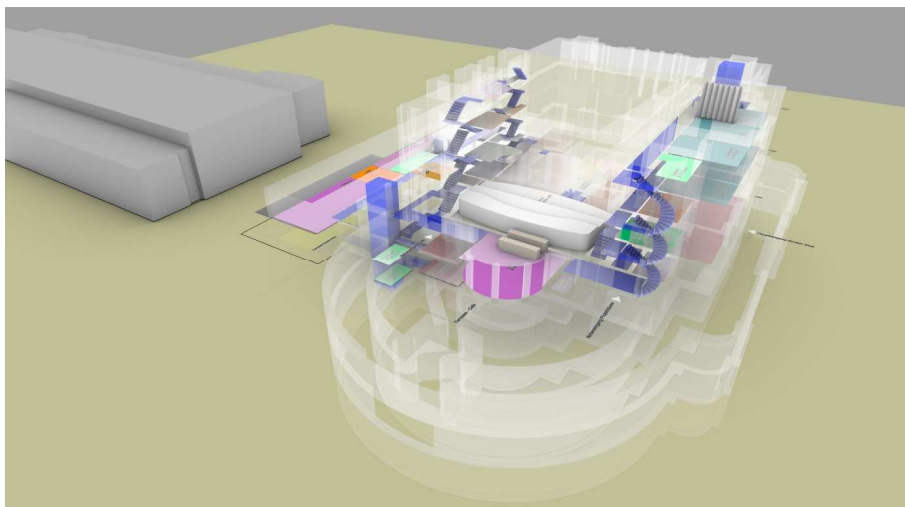
Variante 2 beinhaltet eine Vielzahl der vom Planerteam (insb. kulturwirtschaftliche und gastronomische Beratung) gegebenen Hinweise zu den Nutzungsanforderungen, **ohne diese jedoch vollständig umzusetzen**.

Der Entwurfsgedanke bei dieser Variante war die **Abbildung möglichst vieler Aspekte** der Nutzungsanforderungen bei gleichzeitig **großer baulicher Zurückhaltung** zwischen den Gebäuden Villa Berg 1 und 2, was im Vergleich zu Variante 3 zu einigen Kompromissen im Kulturbetrieb führt (insb. Wegeführung).

Hinweis: die ausführlichen Pläne zu Variante 2 befinden sich in [Anlage 8](#). In der Folge eine Beschreibung der Variante gegliedert nach Nutzungsbereichen



Perspektive von Nordosten



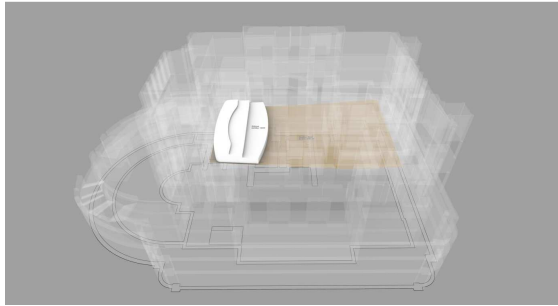
Perspektive von Südwesten

2. Nutzungsbereiche

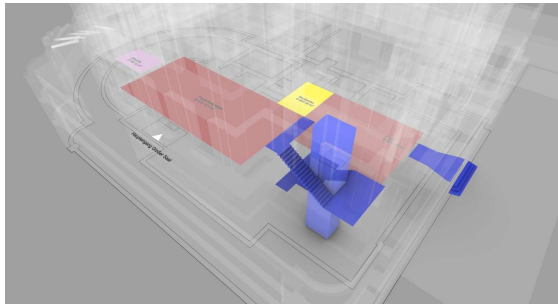
2.1 großer Saal (Nutzung GS01-GS20)

Der große Saal soll zur Vermeidung von Konflikten bei parallelen Veranstaltungen als möglichst eigenständig funktionierender Veranstaltungsbereich genutzt werden können. Hierzu gehören:

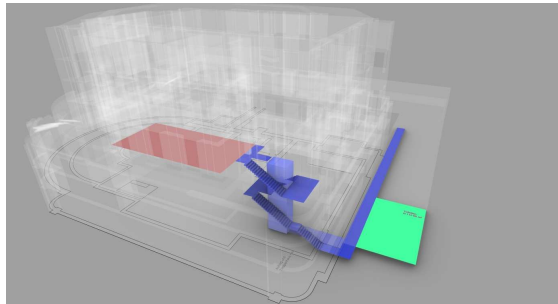
a) großer Saal mit ca. 500 Sitzplätzen bzw. ca. 670 Stehplätzen bzw. 170 Bankettplätzen
(Testbestuhlungsvarianten siehe Anlage 16)



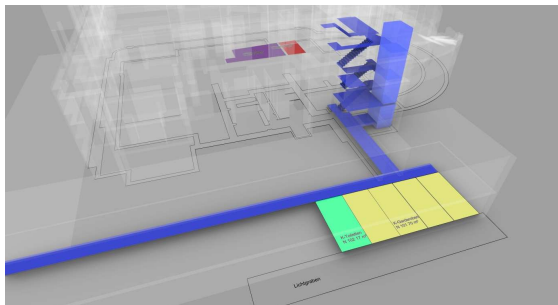
b) separate Foyerflächen/Garderobe



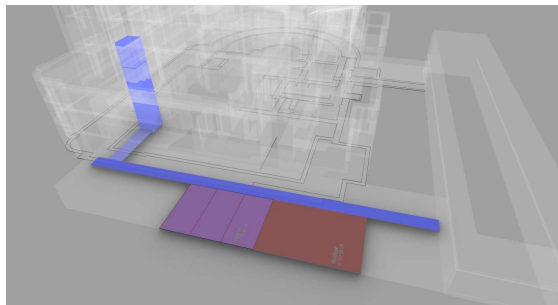
c) Toiletten



d) Backstage-Bereich



e) Lagerflächen



Erläuterung/Bewertung:

2.1.1) Raumzuordnungen

[gekürzt, gut erfüllt und eigenständig zu betreiben]

2.1.2) Saal/Bühne

Vorgesehen ist der Rückbau der bestehenden Bühnenkante auf die Kante von 1950 mit Ergänzung des Bodens vor der jetzigen Bühne. Dadurch wird das Verhältnis Bühne/Saal günstiger, jedoch können trotzdem verschiedene Veranstaltungsformen nur mit Einschränkungen abgebildet werden (geringe Flexibilität für Veranstaltungsarten, die mehr ebene Saalfläche und flexible Bühnen benötigen, z.B. Bankette, Veranstaltungen mit weniger Personen auf einer Bühne, Zentralbühne, Tanz, Bälle etc.) Auch ist der Rückbau des auf ca. sechs Metern vor der östlichen Saalrückwand ansteigenden Saalbodens nicht vorgesehen. Für stehende und bestuhlte Nutzungen ist die Auframpung zwar sinnvoll, bei Bankettnutzung,

Ausstellungen, Tanz etc. muss auf diesen Bereich verzichtet werden, was Flexibilität und Kapazität einschränkt.

2.1.3) Erschließung / Foyers

In Variante 2 wird das südöstliche Haupttreppenhaus komplett entkernt und mit neuen Treppenläufen und einem im Kern liegenden Aufzug von Ebene 0 bis 6 neu erschlossen. Dies hat den Vorteil, dass alle Ebenen und Bereiche von den Projekträumen in Ebene 6 bis zu den neuen zentralen Toilettenanlagen in Ebene 0 unterirdisch in Anbauten vor dem Gebäude optimal durchgängig erschlossen sind. Dies geht jedoch nur zu Lasten der Treppenbreite und bei Aufgabe der rel. repräsentativen Treppenanlage (Anm.: dieser Eingriff wird seitens des Denkmalschutzes sehr kritisch bewertet). In der Folge ist der Hauptzugang ausschließlich über die Freitreppe an der Südseite zu sehen. Die neue Treppe dient der internen Erschließung und bekommt damit eine eher untergeordnete Funktion. Die Einlasskontrolle bleibt direkt an den drei Saaltüren.

Die Foyerfläche kann in der Summe bei Hinzuziehung des Cafés (Nutzung G01) und entsprechender Ausstattung insb. der Theke ausreichend nachgewiesen werden. Die Verteilung auf zwei Ebenen und die räumliche Gliederung in drei Teilbereiche (Café, oberes und unteres Foyer) sind nicht ideal, aber tragbar. Eine wünschenswerte Vergrößerung des Foyers auf Ebene des Saals in einer Fläche wird aus wirtschaftlichen Gründen und wegen sehr starker Eingriffe in den Denkmalschutz nicht verfolgt. Das Foyer vor dem großen Saal auf Ebene 3 dient darüber hinaus als Bereich zum Aufenthalt, sich treffen und verweilen (auch ohne Konsumzwang), bei Bedarf können Getränke aus dem nahegelegenen Caféraum geholt werden. Für Veranstaltungen ist ein festeingebauter Getränketresen vorgesehen. Bei Bedarf kann das Hauptfoyer in Ebene 1 über die bestehende Tür auch mit dem gesamten Bereich kleiner Saal gekoppelt werden.

2.1.4) Belichtung/Belüftung

Der Saal wird ausschließlich über Kunstlicht belichtet und ist mechanisch zu belüften und zu klimatisieren.

2.1.5) Saalausstattung (Beleuchtung, Tontechnik)

Die Saalausstattung wird in Variante 2 im Wesentlichen belassen bzw. ertüchtigt. Mangels Lastreserven im Dachtragwerk (siehe Bericht Statik) ist eine Abhängung von Traversen etc. für Ton- oder Lichttechnik nicht möglich. Alternativ werden im Bühnenbereich Gitterrohrtraversen von Wand zu Wand gespannt. Mit sog. Subrigs (unter den Haupt-Techniktraversen für Licht- und Ton untergehängten weiteren Traversen) kann daran Licht- bzw. Tontechnik befestigt werden. Eine eigene Tonanlage ist in Variante 2 nicht vorgesehen. Da die Akustik als gut erscheint, bzw. aus ihrer bisherigen Nutzung als Aufnahme- und Sendesaal als gut vorausgesetzt werden kann, sind keine weiteren baulichen akustischen Maßnahmen in dieser Variante geplant. Es wird für die weitere Projektbearbeitung eine raumakustische Untersuchung durch ein Fachbüro angeraten.

2.1.6) Nebenräume/Lager

Die zum Betrieb des Saals notwendigen Neben- und Lagerräume können teils ideal in der nördlich des Saals liegenden Raumpange nachgewiesen werden (insb. Nutzung A10, A11, A13, GS 02, GS 03, GS09), hierzu ist der Einbau eines zweiten baulichen Rettungsweges auf der Nordostseite notwendig. Größere Stuhl- und Kulissenlager (insb. GS16-GS19) können durch die Anbindung mit einem Lastenaufzug gut (bei allerdings langen Wegen) im UG des Neubaus nachgewiesen werden.

2.1.7) Toiletten

[gekürzt, gut erfüllt]

2.1.8) Barrierefreiheit

Die barrierefreie Ausbildung von Zugängen und Räumen bildet sich in Variante 2 wie folgt ab:

- gr. Saal: direkt aus Foyer/Garderobe B209 in Ebene 1 über Aufzug Südost in Foyer B415 und gr. Saal in Ebene 3
- Toiletten gr. Saal: aus Foyer B415 mit Aufzug Südost in N013 auf Ebene 0

Alle Zugänge und Toiletten sind vorhanden und auch intern zu erreichen. Bedingt durch die Bestandssituation sind die Räume nicht immer auf der gleichen Ebene, was eine Beschilderung (Leitsystem) und den Einsatz von Aufzügen erfordert. Durch die Entkernung des Treppenhauses Südost mit Neuaufbau und Integration eines Aufzuges, können in Variante 2 alle Ebenen von Ebene 0 bis 6 ideal barrierefrei durchgängig erschlossen werden.

Optionen

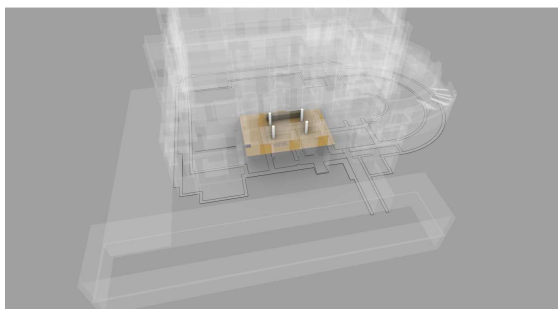
weitere mögliche Optionen die zum Betrieb des großen Saals ideal wären:

- prinzipiell alle Umbaumaßnahmen in den Bereichen Bühne, Boden, Belichtung und Technik, die in Varianten 3 dargestellt ist.

2.2 kleiner Saal (Nutzung KS01)

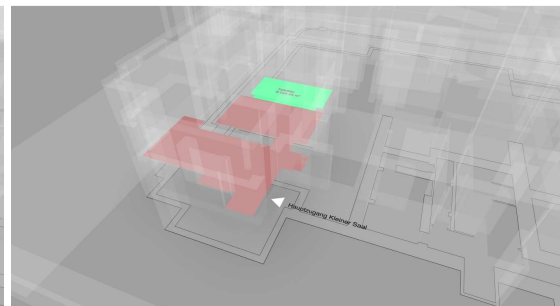
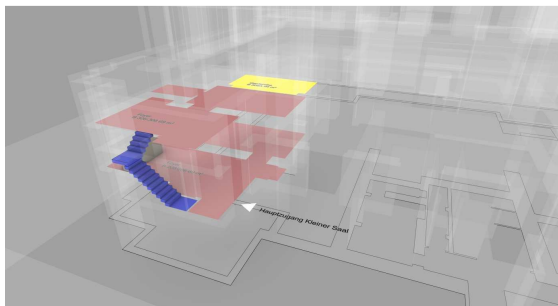
Der kleine Saal soll zur Vermeidung von Konflikten bei parallelen Veranstaltungen als möglichst eigenständig funktionierender Veranstaltungsbereich genutzt werden können – dies Anforderung ist in Variante 2 wegen der fehlenden akustischen Entkoppelung nur eingeschränkt möglich. Hierzu gehören:

a) kleiner Saal mit ca. 140 Sitzplätzen bzw. ca. 170 Stehplätzen



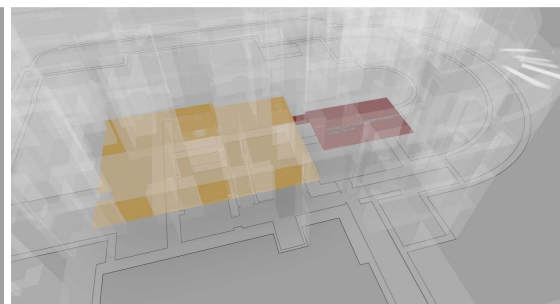
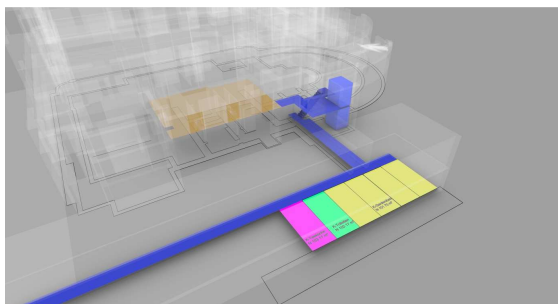
b) Foyerflächen/Garderobe

c) Toiletten



d) Backstage-Bereich

e) Lagerflächen



Erläuterung/Bewertung:

2.2.1) Raumzuordnungen

[gekürzt, gut erfüllt]

2.2.2) Saal/Bühne

Vorgesehen ist bei Bedarf die Nutzung von flexiblen Bühnenelementen. Im Saal ist eine fest installierte Theke zur Getränkeausgabe vorgesehen. Der Saal liegt geometrisch teilweise unter dem Boden des großen Saals – in Variante 2 erfolgt keine schall-technische Entkoppelung beider Nutzungen (wäre wichtig für Parallelbetrieb). Es wird für die weitere Projektbearbeitung eine bauphysikalische bzw. schalltechnische Untersuchung durch ein Fachbüro angeraten. Auch die den Blick und die Bespielung behindernden Mittelstützen werden in Variante 2 belassen.

2.2.3) Erschließung / Foyers

Die Erschließung erfolgt über einen separaten Zugang (Bestandstür) von Norden. Die Foyerfläche kann in der Summe durch einen Umbau mit Entkernung des nordöstlichen Bereichs (Herausnahme aller Geschossdecken, teilw. Auffüllung der vertieften Bereiche, Einzug neuer Geschoßdecken und Dachdecke bei jetziger Terrasse in ehem. Werkstatt, Heizzentrale und Stuhllager) auf zwei Ebenen, die durch einen gemeinsamen Luftraum verbunden wären, nachgewiesen werden. Das Foyer erhält einen festen Tresen zur Getränkeausgabe. Bei Bedarf kann der Bereich kleiner Saal über die bestehende interne Tür auch mit dem Hauptfoyer und damit den Zugängen des großen Saals gekoppelt werden.

2.2.4) Belichtung/Belüftung

[gekürzt, erfüllt]

2.2.5) Saalausstattung (Beleuchtung, Tontechnik)

Die Saalausstattung wird in Variante 2 wie folgt vorgesehen:

- aus Kostengründen keine Tonanlage zur Nutzung auch semiprofessioneller Nutzer
- aus denkmalgründen keine festinstallierte Traversen für Licht und Ton im Saal (nur über der Bühne).

2.2.6) Nebenräume/Lager

[gekürzt, gut erfüllt]

2.2.7) Toiletten

Die Größe der Toilettenkerne ist ausreichend.

2.2.8) Hofbereich

Durch die nur schwache bauliche Abschirmung (Einfassung) des nördlich des kleinen Saals entstehenden Freibereichs entsteht zwar ein Ort für Veranstaltungen und Treffen im Freien (z.B. Sommernachtskino, Grillen, Lagerfeuer, Open-air Musik, Bälle, Feiern etc.). Die räumlich stärker ausgeformte Hofbildung in Variante 2 und noch stärker in 3 kommt diesem Gedanken jedoch deutlich näher.

2.2.9) Barrierefreiheit

Die barrierefreie Ausbildung von Zugängen und Räumen bildet sich in Variante 2 wie folgt ab:

- kl. Saal: direkt über nördl. Eingang in Foyer B208
- Toiletten kl. Saal: direkt aus Foyer B208/206, in WC B224 integriert
- Garderobe: für die Garderobe stehen zus. zur festen Garderobe in Ebene 2 Garderobenständler in Ebene 1 bereit, aus kulturwirtschaftlicher Sicht ist eine separat ausgebildete Garderobe im kleinen Saal nicht zwingend erforderlich

Optionen

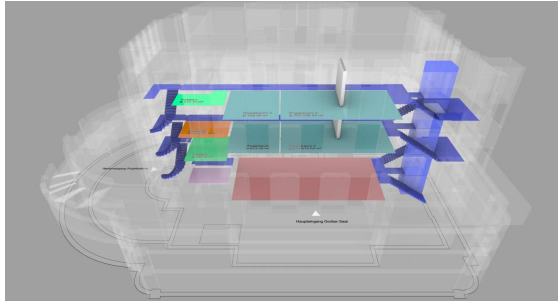
weitere mögliche Optionen die zum Betrieb des kleinen Saals ideal wären:

- prinzipiell alle Umbaumaßnahmen in den Bereichen Tragwerk (Stützenfreiheit), Schallentkoppelung und Technik, die in den Variante 3 dargestellt sind.

2.3 Projektraumbereich (Nutzungen PW01-PW08)

Der Projektraumbereich soll zur Vermeidung von Konflikten bei parallelen Veranstaltungen als möglichst eigenständig funktionierender Bereich genutzt werden können. Hierzu gehören:

- 4 Projekträume verschiedener Größe und Ausstattung für ges. ca. 220 Personen



Erläuterung/Bewertung:

2.3.1) Raumzuordnungen

[gekürzt, gut erfüllt]

2.3.2) Projekträume

Durch Abbruch und Neuaufbau der Trennwände in den bestehenden sechs Büroräumen auf der Südseite der Ebenen 5 und 6 können vier bis sechs attraktive Projekträume unterschiedlicher Größe (teils mit mobilen Trennwänden) entstehen. Statisch sind die Decken der Räume für Versammlungsstättennutzung mit Deckenlasten von 500 kg/m² oder größer im Bestand gerechnet und damit geeignet. Die Räume liegen nur durch einen Flur getrennt, nahe an der südlichen Wand des großen Saals – eine schalltechnische Entkoppelung beider Nutzungen (Parallel-betrieb) ist in Variante 2 nicht vorgesehen.

Zum parallelen störungsfreien Betrieb auch lauter Nutzungen (z.B. Trommelworkshop), wären baulich die dafür vorgesehenen Projekträume der Ebene 6 zu entkernen und als Raum- im Raumsystem schalltechnisch entkoppelt auszukleiden. Es wird für die weitere Projektbearbeitung eine bauphysikalische Untersuchung durch ein Fachbüro angeraten.

2.3.3) Erschließung

Wie genannt, wird in Variante 2 das südöstliche Haupttreppenhaus komplett entkernt und mit neuen Treppenläufen und einem im Kern liegenden Aufzug von Ebene 0 bis 6 neu erschlossen. Hierdurch ist die Projektebene optimal durchgängig erschlossen.

Der Zugang ist so über (dann) zwei Treppenhäuser sichergestellt und kann je nach Bedarf über beide, oder auch nur ein Treppenhaus realisiert werden (2tes Treppenhaus dann nur als Rettungsweg). Bei Abendveranstaltungen im gr. Saal, mit Nutzung des Hauptfoyers kann der Zugang über das südwestliche Treppenhaus mit eigenem Ausgang kreuzungsfrei realisiert werden. Dieses Treppenhaus kann z.B. bei Auftritten von Laiengruppen die sich im Projektbereich auf einen Auftritt vorbereiten (was den nicht großen Backstage-Bereich bei Parallelveranstaltungen in Variante 2 entlastet), auch als kreuzungsfreier Bühnenzugang genutzt werden.

2.3.4) Belichtung/Belüftung

Durch die bestehende Befensterung ist Ebene 5 gut belichtet und natürlich be- und entlüftet. In Ebene 6 wird durch zusätzliche Dachoberlichter für eine ausreichende Belichtung und Belüftung gesorgt.

2.3.5) Raumausstattung

[gekürzt, über Raumbooberflächen hinausgehende Ausstattung nicht vorgesehen]

2.3.6) Nebenräume/Lager

Die zum Betrieb notwendigen Neben- und Lagerräume sind nachgewiesen.

2.3.7) Toiletten

Die Toilettenkerne sind nachgewiesen.

2.3.8) Barrierefreiheit

Die barrierefreie Ausbildung von Zugängen und Räumen bildet sich in Variante 2 wie folgt ab:

- Projektbereich: direkt aus Foyer/Garderobe B209 in Ebene 1 über Aufzug Südost in Projektbereich auf Ebene 5 und 6
- Toiletten Projektbereich: mit Aufzug Südost in N013 auf Ebene 0

Optionen

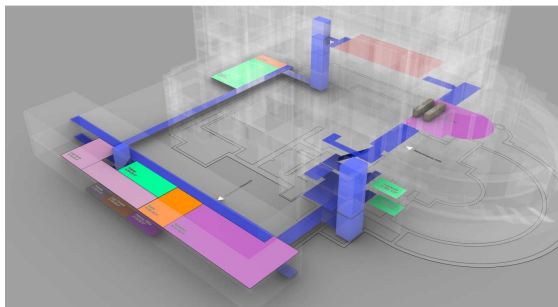
weitere mögliche Optionen die zum Betrieb des Projektbereichs ideal wären:

- prinzipiell alle Umbaumaßnahmen in den Bereichen Schallentkoppelung und Ergänzung durch weitere Räume (Bandproberäume, Werkstätten, Übernachtungsräume), die in den Variante 3 dargestellt sind.

2.4 Gastronomie (siehe hierzu auch separaten Bericht Metrum/Ingo Wessel in [Anlage 14](#))

Der Gastronomiebereich soll sowohl am Tag ein kleines Getränke- und Speisenangebot (Kuchen, Snacks) als auch abends eine gute Auswahl bereithalten. Die Gastraumflächen sollen attraktiv in Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität, möglichst mit Blickbezug zu Park und Villa liegen. Hierzu gehören:

- a) 2 Gastraumbereiche (Tagescafé und Restaurant) verschiedener Größe und Ausstattung für ges. ca. 100 Personen



Erläuterung/Bewertung:

2.4.1) Raumzuordnungen

Alle Raumzuordnungen und Raumbeziehungen/Größen sind gut erfüllt. Die Bereiche sind eigenständig zu betreiben. Die räumliche Entfernung der beiden Gastrobereiche (Café in Ebene 3 Altbau, Restaurant in Ebene 1 Neubau) ist nicht ideal, erscheint aber wegen der hohen Raum/Lagequalitäten der jeweiligen Räume (Café mit idealer Anbindung ins Gebäude und auf die Terrasse der Villa, Restaurant mit idealer Anbindung in den Park) als sinnvoll.

2.4.2) Gasträume

Es werden zwei räumlich getrennte Gasträume vorgesehen:

- a) das Tagescafé in der westlichen Rotunde in Ebene 3
- b) das Restaurant im Neubau auf Ebene 1

Das Tagescafé liegt zentral in der Villa Berg mit idealer Anbindung auf die Attraktive Westterrasse. Das Restaurant liegt ebenerdig im Anbau mit Freiterrasse mit S/W-Ausrichtung und idealem Blickbezug in den Park und auf die Villa Berg

2.4.3) Erschließung

a) Tagescafé: direkter Zugang von außen über die beiden Terrassenzugänge als auch intern vom oberen Foyer auf Ebene 3 möglich. Die Verbindung des Cafés mit der Küche des Restaurants erfolgt über den nordwestlichen Aufzugskern.

b) Restaurant: direkter Zugang von außen über die Terrasse möglich.

2.4.4) Belichtung/Belüftung

Durch die bestehende Befensterung ist das Café in Ebene 3 gut belichtet und natürlich be- und entlüftet. Das Restaurant und die Küche müssen mechanisch be- und entlüftet werden. Die Küche muss zusätzlich klimatisiert (gekühlt) werden.

2.4.5) Raumausstattung

Eine über die Schaffung von Raumboflächen (Böden/Wände/Decken/Beleuchtung/ Strom) hinausgehende Ausstattung ist nicht vorgesehen. Die Einrichtung mit Tresenanlagen ist pächterseitig zu stellen.

(siehe hierzu auch den Bericht Gastro in [Anlage 14](#) mit Kosten zu Anschaffung und Ausstattung)

2.4.6) Nebenräume/Lager

[gekürzt, erfüllt]

2.4.7) Toiletten

[gekürzt, erfüllt]

2.4.8) Catering

Zur Bedienung mit Speisen bei Veranstaltungen im großen Saal ist ein separater Anrichterraum (Cateringpoint) in Ebene 0 des unterirdischen Anbaus mit Zugang zum gr. Saal über den nordöstlichen Aufzug angeordnet – die Anbindung hat jedoch Nachteile in der Länge der Wegführung. Bei professionellem Catering können so warme Speisen auf kürzerem Wege an die Plätze gebracht werden.

2.4.9) Barrierefreiheit

Die barrierefreie Ausbildung von Zugängen und Räumen bildet sich in Variante 2 wie folgt ab:

- Café: wie Zugang gr. Saal und dann über Foyer B415 westl. ins Café
- Toiletten Café: mit Aufzug Südost in N013 auf Ebene 0.

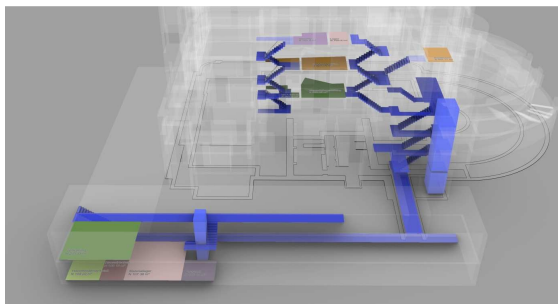
2.5 Verwaltung/Betriebsräume

Die Verwaltungs- und Betriebsräume liegen teils im Anbau, teils - wo betrieblich notwendig - direkt in der Villa Berg. Hierzu gehören:

a) Verwaltungs- und Sozialräume verschiedener Größe für ges. ca. 6 Mitarbeiter

b) Einsatzräume die direkt dem Veranstaltungsbetrieb zugeordnet sind

(Veranstaltungsleitung, Veranstaltungstechniker, Büro/Umkleide Securitypersonal etc.)



Erläuterung/Bewertung:

2.5.1) Raumzuordnungen

Alle Raumzuordnungen und Raumbeziehungen/Größen sind gut erfüllt.

2.5.2) Büroräume

[gekürzt, erfüllt]

2.5.3) Erschließung

Zur Entfluchtung mit einem zweiten baulichen Rettungsweg ist in die nördliche Raumschneise am großen Saal eine weitere Treppe einzubauen. Alle Räume im Neubau sind über zwei Treppenhäuser erschlossen.

2.5.4) Belichtung/Belüftung

[gekürzt, erfüllt]

2.5.5) Raumausstattung

[gekürzt, über Raumboflächen hinausgehende Ausstattung nicht vorgesehen]

2.5.6) Nebenräume/Lager

[gekürzt, erfüllt]

2.5.7) Toiletten

Die Größe der Toilettenkerne ist ausreichend nachgewiesen.

2.6 Haustechnik

[gekürzt und ohne Illustration, erfüllt]

Erläuterung/Bewertung:

2.6.1) Raumzuordnungen

[gekürzt, erfüllt, Hinweis auf erforderliche Fachplanung]

2.7 Verkehr, Erschließung

2.7.1 KFZ

[gekürzt, analog 8.3, Unterpunkt 2.7.1]

2.7.2 Fußgänger/Fahrrad

[gekürzt, analog 8.3, Unterpunkt 2.7.2]

2.7.3 ÖPNV

[gekürzt, analog 8.3, Unterpunkt 2.7.3]

2.7.4 Parkplatzsituation KFZ

[gekürzt, 95-185 erforderliche Stellplätze, sonst analog 8.3, Unterpunkt 2.7.4]

2.7.5 Verkehrsplanung / Immissionsschutz

[gekürzt, analog 8.3, Unterpunkt 2.7.5]

2.8 Park

[gekürzt, analog 8.3, Unterpunkt 2.8]

8.4 Bewertung der Variante 2

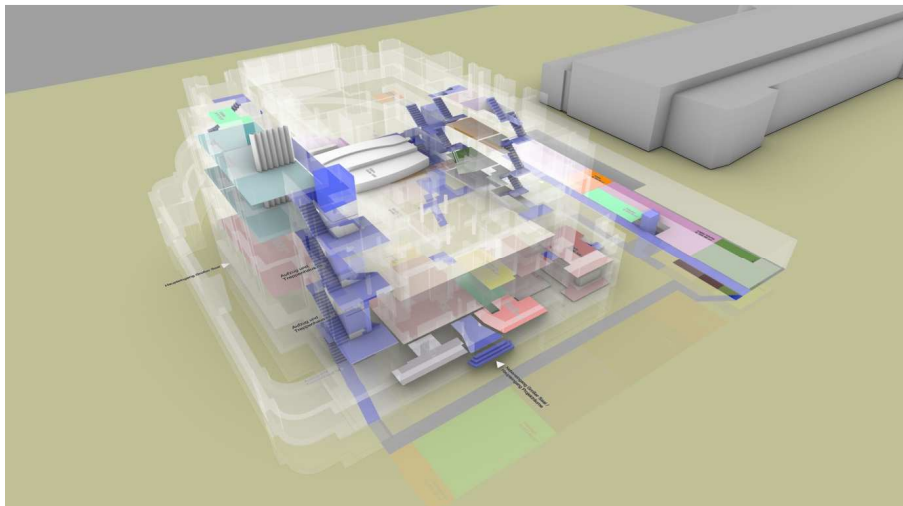
Aus Sicht des Planerteams sind in Variante 2 die für Ausrichtung und Betrieb **notwendigen baulichen Gegebenheiten weitgehend abgebildet**.

Der **gastronomische Bereich** (Cafe und Restaurant) ist aufgrund des rel. kleinen Restaurants voraussichtlich **kaum kostendeckend** zu betreiben. In dieser Variante werden einige Dinge,

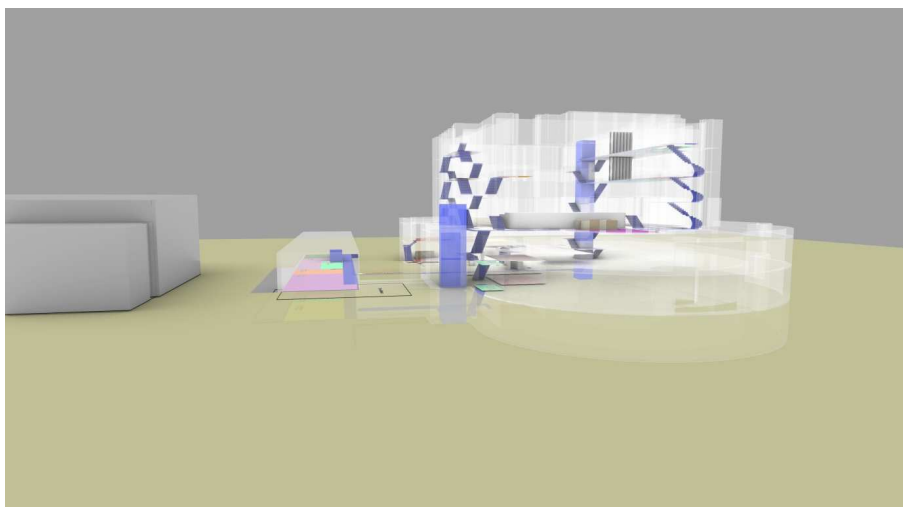
die nur in Varianten 3 realisiert sind, nicht abgebildet, wie z.B., nur teilweiser Abbruch der Bühne gr. Saal, unveränderte Belichtung gr. Saal, kaum veränderte Ausstattung gr. und kl. Saal. Dies bedingt **Einschränkungen im Veranstaltungsbereich** und führt letztlich zu geringeren Einnahmen bzw. höheren Kosten. Auch können in Variante 2, die Flächen für die **Verwaltung** nur teilweise abgebildet werden. Ersatzweise müssten für einen Teil der Mitarbeiter Räume **angemietet** werden.

Die unterirdische Unterbringung von großen Raumvolumina ermöglicht zwar eine gute Abdeckung des Raumprogramms, die Anbindung über nur zwei Aufzüge bedingt aber im Betrieb **lange Transportwege**. Die baulichen Eingriffe sind durch die Entkernung des Treppenhauses Südost und die notwendigen Unterfangungen zur Tiefergründung im Zusammenhang mit dem unterirdischen Anbau relativ hoch und damit relativ teuer.

Der große Vorteil dieser Variante liegt in der starken optischen und **denkmaltechnischen Zurückhaltung** des nur eingeschossigen Neubaus ohne oberirdische „Andockstelle“, bei trotzdem weitgehender Abdeckung des Raumprogramms inkl. Café im Altbau und Restaurant in attraktiver Lage im Neubau auf Parkniveau. Auch stellt das nur in Variante 2 entkernte und mit Aufzug von Ebene 0 bis 6 neu aufgebaute Treppenaus Südost eine **ideale Anbindung aller Ebenen** dar.



Perspektive von Osten



Perspektive von Westen

Denkmalpflegerische Bewertung

Aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege werden die Eingriffe in der Nordwestecke zum Einbau einer Aufzugsanlage, sowie die Maßnahmen in der Südostecke mit Entkernung und Neuaufbau der Treppenanlage zum Einbau einer neuen Treppe von Ebene 0 bis 6 mit Einbau einer Aufzugsanlage kritisch bewertet. Der relativ kleine, nur eingeschossige Erweiterungsneubau zwischen Villa Berg 1 und Villa Berg 2 wird positiv bewertet. Denkmalpflegerische Stellungnahme siehe [Anlage 17](#)

8.5. Beschreibung der Variante 3 (Charakterisierung)

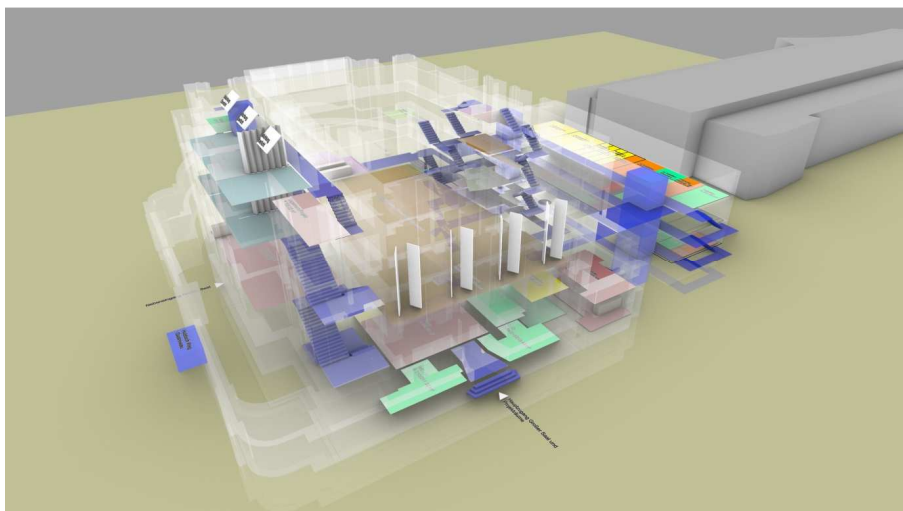
große Variante, größere Eingriffe in die Substanz, größter Neubau, vollständige Abdeckung der Nutzungsleitlinien

1. Kurzbeschreibung der Variante:

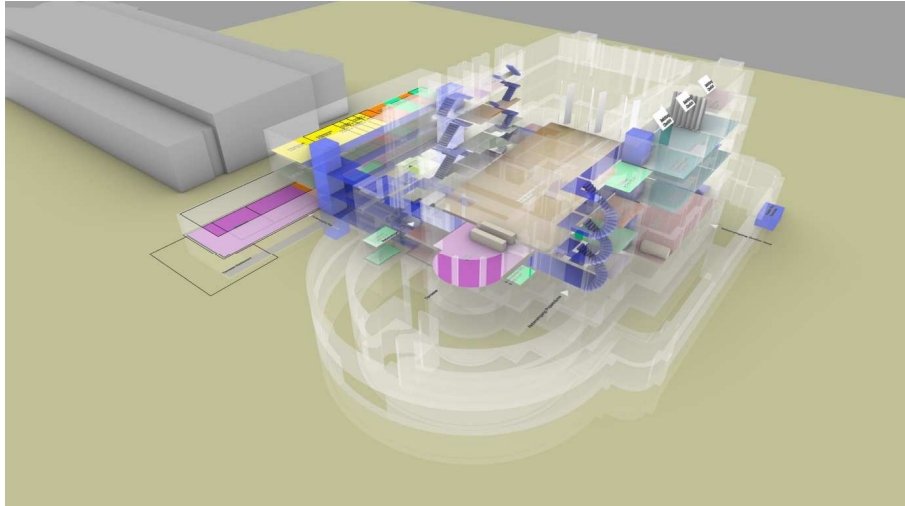
Variante 3 bildet die in den Leitlinien zum Nutzungskonzept der Villa Berg getroffenen Festlegungen weitestgehend baulich ab. Alle zum Betrieb **notwendigen Räume** und Funktionsbereiche sind **vollständig dargestellt**.

Variante 3 beinhaltet sämtliche vom Planerteam (insb. kulturwirtschaftliche und gastronomische Beratung) gegebenen Hinweise zu Nutzungsanforderung und geht damit teilweise mit ergänzenden Nutzungen (Werkstätten, Übernachtungsräume für Künstler) sogar über die Anforderungen der Leitlinien hinaus. Der Entwurfsgedanke bei dieser Variante war die **möglichst ideale Umsetzung** aller vom Planerteam gegebenen **Hinweise/ Nutzungsanforderungen** bei möglichst verträglicher baulicher Ausformung zwischen den Gebäuden Villa Berg 1 und 2.

Hinweis: die ausführlichen Pläne zu Variante 3 befinden sich in [Anlage 9](#), in der Folge eine Beschreibung der Variante gegliedert nach Nutzungsbereichen



Perspektive von Osten



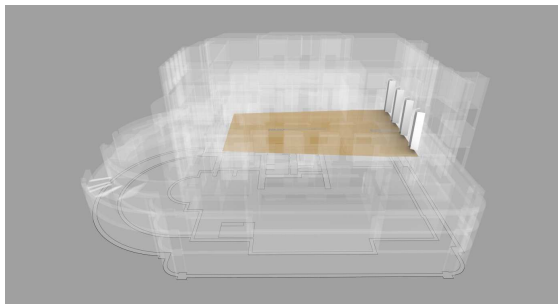
Perspektive von Südwesten

2. NUTZUNGSBEREICHE

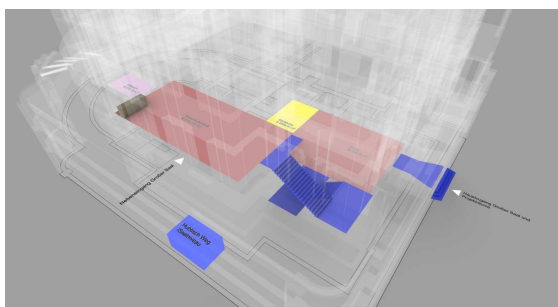
2.1 großer Saal (Nutzung GS01-GS20)

Der große Saal soll zur Vermeidung von Konflikten bei parallelen Veranstaltungen als möglichst eigenständig funktionierender Veranstaltungsbereich genutzt werden können. Dies ist im Variante 3 vollständig gegeben. Hierzu gehören:

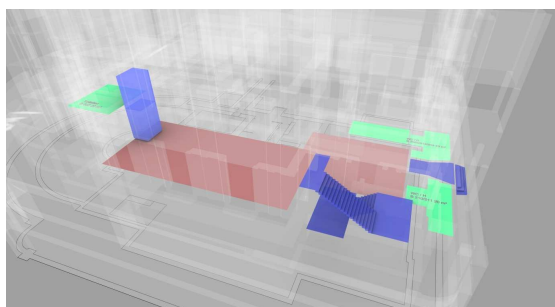
a) großer Saal mit ca. 560 Sitzplätzen bzw. ca. 800 Stehplätzen bzw. 300 Bankettplätzen (Testbestuhlungsvarianten siehe Anlage 16)



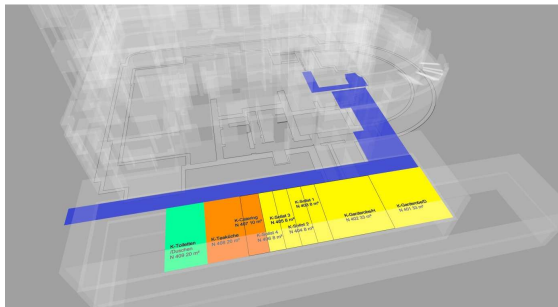
b) separate Foyerflächen/Garderobe



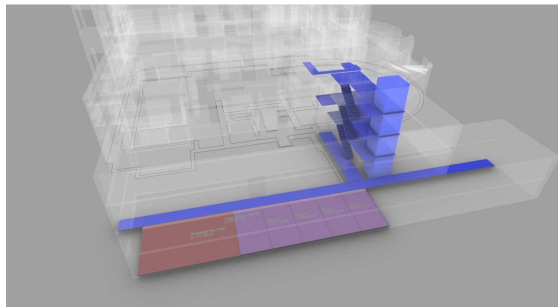
c) separate Toiletten



d) Backstage-Bereich



e) Lagerflächen



Erläuterung/Bewertung:

2.1.1) Raumzuordnungen

[gekürzt, gut erfüllt und eigenständig zu betreiben]

2.1.2) Saal/Bühne

Vorgesehen ist der komplette Rückbau der gesamten Bühne, mit Neueinbau des Bodens unter der jetzigen Bühne, um danach mit flexiblen Bühnenelementen frei im Raum verschiedenste Veranstaltungsformen, ohne Einschränkungen abbilden zu können (größte Flexibilität für alle Veranstaltungsarten die mehr ebene Saalfläche und keine so große feste Bühne benötigen, z.B. Bankette, Veranstaltungen mit weniger Personen auf einer Bühne, Zentralbühne, Tanz, Bälle etc.). Zusätzlich wird der Rückbau des auf ca. sechs Metern vor der östlichen Saalrückwand ansteigenden Saalbodens vorgesehen. Für stehende und bestuhlte Nutzungen ist die Auframpung zwar sinnvoll, bei Bankettnutzung, Ausstellungen, Tanz etc. müsste auf diesen Bereich jedoch verzichtet werden, was Flexibilität und Kapazität einschränkt. Aus Sicht der Kulturberatung hat die Ausbildung des Saalbodens als ebene Fläche und ohne feste Bühne einen hohen Stellenwert. In der denkmalfachlichen Bewertung werden diese Punkte kritisch bewertet.

2.1.3) Erschließung / Foyers

Die Erschließung erfolgt i.d.R. über den separaten Zugang (Bestandstür) vom Osten auf Ebene 1. Bei Bedarf (größere Veranstaltungen, repräsentativere Anlässe) kann auch die Freitreppenanlage auf der Südseite als Zugang genutzt werden. Die Einlasskontrolle wäre in jedem Fall direkt an den drei Saaltüren. Die Foyerfläche kann in der Summe bei Hinzuziehung des Cafés (Nutzung G01) und entsprechender Ausstattung insb. der Theke ausreichend nachgewiesen werden. Die Verteilung auf zwei Ebenen und die räumliche Gliederung in drei Teilbereiche (Cafe, oberes und unteres Foyer) sind nicht ideal, aber tragbar. Eine wünschenswerte Vergrößerung des Foyers ebenerdig zum Saal in einer Fläche wird aus wirtschaftlichen Gründen und sehr starken Eingriffen in den Denkmalschutz in dieser Variante nicht verfolgt.

Das Foyer vor dem großen Saal auf Ebene 3 dient ebenfalls als Bereich zum Aufenthalt, sich treffen und verweilen (auch ohne Konsumzwang), bei Bedarf können Getränke aus dem nahegelegenen Caféraum geholt werden. Für Veranstaltungen ist ein festeingebauter Getränketresen vorgesehen. Bei Bedarf kann das Hauptfoyer in Ebene 1 über die bestehende Tür auch mit dem gesamten Bereich des kleinen Saals gekoppelt werden. Die Herunterführung des Aufzuges aus dem Foyer in Ebene 3, d.h. auf die Ebene des Weges südlich der Freitreppe (mit notwendiger „Untertunnelung“ der Terrasse), würde nach Rücksprache mit der statischen Beratung sehr aufwendige Unterfangungsmaßnahmen an den nicht unterkellerten Bereichen der Villa mit sich bringen und wurde daher verworfen.

2.1.4) Belichtung/Belüftung

Durch den Umbau der rückseitigen Saalwandverkleidung mit Schwenkelementen im Fensterbereich der historischen Ostfassade wird eine Möglichkeit zur natürlichen Belichtung

geschaffen. Aus Sicht der Kulturberater ist dies bei einigen Veranstaltungs-arten (z.B. Ausstellung, Hochzeit) wünschenswert. Der Saal ist mechanisch zu belüften und zu klimatisieren.

2.1.5) Saalausstattung (Beleuchtung, Tontechnik)

Die Saalausstattung wird in Variante 3 weitgehend ertüchtigt. Mangels Lastreserven im Dachtragwerk (siehe Bericht Statik) ist eine Abhängung von Traversen etc. für Ton- oder Lichttechnik nicht möglich. Alternativ werden im Bühnen- und Saalbereich Gitterrohrtraversen von Wand zu Wand gespannt. Mit sog. Subrigs kann daran Licht- bzw. Tontechnik befestigt werden. Eine eigene Tonanlage ist zur Nutzung auch semiprofessioneller Nutzer vorzusehen. Obwohl die Akustik als gut erscheint, bzw. aus ihrer bisherigen Nutzung als Aufnahme- und Sendesaal als gut vorausgesetzt werden kann, sind zur flexiblen Hallsteuerung weitere elektroakustische Maßnahmen geplant. Hierdurch können Veranstaltungs-formate mit unterschiedlichen Anforderungen an die Nachhallzeit, ideal abgebildet werden. Es wird für die weitere Projektbearbeitung eine raumakustische Untersuchung durch ein Fachbüro angeraten.

2.1.6) Nebenräume/Lager

[gekürzt, gut erfüllt]

2.1.7) Toiletten

[gekürzt, knapp erfüllt]

2.1.8) Barrierefreiheit

Die barrierefreie Ausbildung von Zugängen und Räumen bildet sich in Variante 3 wie folgt ab:

- gr. Saal: über Hubtisch/Außenaufzug von Süd, direkt ins Foyer B415 (dort auch ges. Garderobenbereich)
- Toiletten gr. Saal: in B502 erreichbar über Foyeraufzug aus B415

Alle Zugänge und Toiletten sind vorhanden und auch intern zu erreichen. Bedingt durch die Bestandssituation sind die Räume nicht immer auf der gleichen Ebene, was eine Beschilderung (Leitsystem) und den Einsatz von Aufzügen erfordert. Da die Hauptgarderobe gr. Saal (B209) auf Ebene 1 nicht intern mit dem oberen Foyer des gr. Saals auf Ebene 3 barrierefrei verknüpft ist, müsste der Weg außen um das Gebäude führen – um dies zu vermeiden, wird ein Garderobenbereich direkt im Foyer B415 vorgesehen.

Optionen

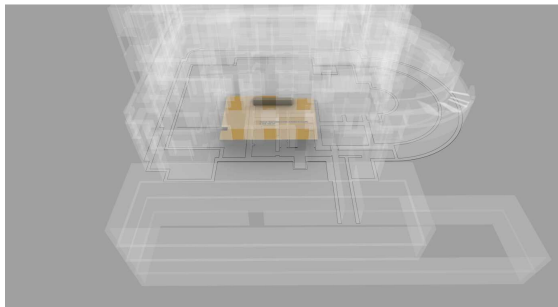
Weitere mögliche Optionen die zum Betrieb des großen Saals ideal wären:

- Schaffung eines großen zusammenhängenden Foyerbereichs der auch für Ausstellungen nutzbar ist
- Einbau einer hydraulischen Versenkbühne bzw. eines hydraulisch verstellbaren Saalbodens
- Schaffung eines großen zentralen WC-Kerns

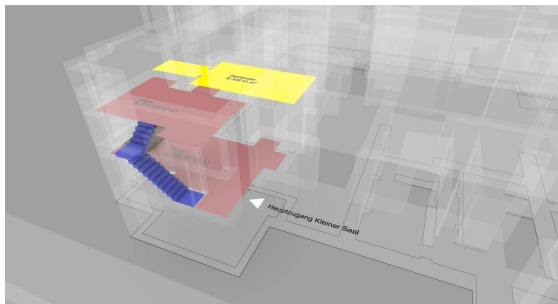
2.2 kleiner Saal (Nutzung KS01)

Der kleine Saal soll zur Vermeidung von Konflikten bei parallelen Veranstaltungen als möglichst eigenständig funktionierender Veranstaltungsbereich genutzt werden können. Dies ist in Variante 3 aufgrund der Schallentkoppelung des kl. Saals vollständig gegeben. Hierzu gehören:

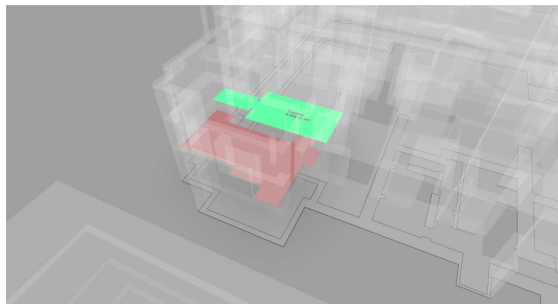
a) kleiner Saal mit ca. 160 Sitzplätzen bzw. ca. 190 Stehplätzen



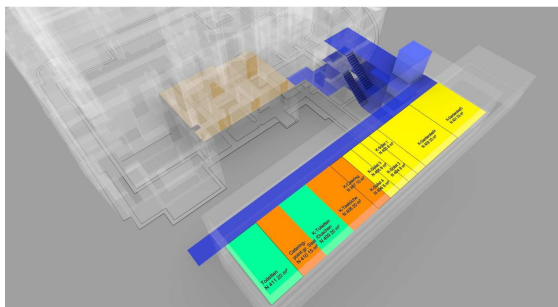
b) Foyerflächen/Garderobe



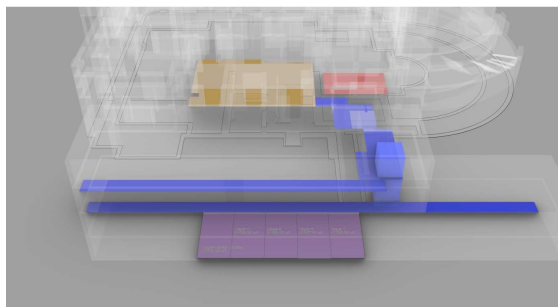
c) Toiletten



d) Backstage-Bereich



e) Lagerflächen



Erläuterung/Bewertung:

2.2.1) Raumzuordnungen

[gekürzt, gut erfüllt]

2.2.2) Saal/Bühne

Vorgesehen ist bei Bedarf die Nutzung von flexiblen Bühnenelementen. Im Saal ist eine fest installierte Theke zur Getränkeausgabe vorgesehen. Der Saal liegt geometrisch teilweise unter dem Boden des großen Saals – in Variante 3 erfolgt eine schalltechnische Entkoppelung beider Nutzungen (wichtig für Parallelbetrieb) durch Entkernung des Saals und Errichtung als Raum- im Raumsystem mit schalltechnisch entkoppelter Auskleidung. Es wird für die weitere Projektbearbeitung eine bauphysikalische bzw. schalltechnische Untersuchung durch ein Fachbüro angeraten.

Ebenfalls aus Gründen der flexiblen Nutzung werden in Variante 3 die vier den Blick und die Bespielung behindernden Mittelstützen abgebrochen und gegen Unterzüge ersetzt. Diese Maßnahme wird seitens des Denkmalschutzes sehr kritisch bewertet.

2.2.3) Erschließung / Foyers

Die Erschließung erfolgt über einen separaten Zugang (Bestandstür) von Norden. Die Foyerfläche kann in der Summe durch einen Umbau mit Entkernung des nordöstlichen Bereichs (Herausnahme aller Geschossdecken, teilw. Auffüllung der vertieften Bereiche, Einzug neuer Geschoßdecken und Dachdecke bei jetziger Terrasse in ehem. Werkstatt, Heizzentrale und Stuhllager) auf 2 Ebenen, die durch einen gemeinsamen Luftraum verbunden wären, nachgewiesen werden. Das Foyer erhält einen festen Tresen zur Getränkeausgabe. Bei Bedarf kann der Bereich kleiner Saal über die bestehende interne Tür auch mit dem Hauptfoyer und damit den Zugängen des großen Saals gekoppelt werden.

2.2.4) Belichtung/Belüftung

Durch die bestehende Befensterung mit drei großen Fenstern ist eine gute und attraktive Belichtung gegeben. Der Saal ist mechanisch zu be- und entlüften. Eine Klimatisierung ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen.

2.2.5) Saalausstattung (Beleuchtung, Tontechnik)

Die Saalausstattung wird in Variante 3 wie folgt vorgesehen:

- Eigene Tonanlage zur Nutzung auch semiprofessioneller Nutzer
- Maßnahmen zu besserer akustischer Bedämpfung
- festinstallierte Traversen für Licht und Ton

2.2.6) Nebenräume/Lager

[gekürzt, gut erfüllt]

2.2.7) Toiletten

Die Größe der Toilettenkerne ist ausreichend.

2.2.8) Hofbereich

Eine große Qualität in Variante 3 kommt dem nördlich zwischen Villa Berg 1 und Neubau gelegenen Hofbereich zu. Durch die dreiseitig geschützte Lage bildet er einen idealen Ort für Veranstaltungen und Treffen im Freien (z.B. Sommernachtskino, Grillen, Lagerfeuer, Open-air Musik, Bälle, Feiern etc.).

2.2.9) Barrierefreiheit

Die barrierefreie Ausbildung von Zugängen und Räumen bildet sich in Variante 3 wie folgt ab:

- kl. Saal: direkt über nördlichen Eingang in Foyer B208
- Toiletten kl. Saal: direkt aus Foyer B208, in WC B206 integriert
- Garderobe: für die Garderobe stehen zusätzlich zur festen Garderobe in Ebene 2, Garderobenstände in Ebene 1 bereit, aus kulturwirtschaftlicher Sicht ist eine separat ausgebildete Garderobe im kleinen Saal nicht zwingend erforderlich.

Optionen

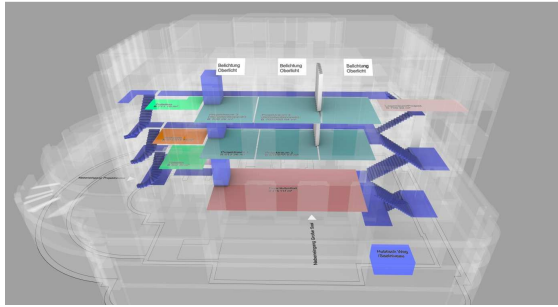
weitere mögliche Optionen die zum Betrieb des kleinen Saals ideal wären:

- Schaffung eines größeren Foyerbereichs der auch für Ausstellungen nutzbar ist.

2.3 Projektraumbereich (Nutzungen PW01-PW08)

Der Projektraumbereich soll zur Vermeidung von Konflikten bei parallelen Veranstaltungen als möglichst eigenständig funktionierender Bereich genutzt werden können. Dies ist in Variante 3 aufgrund der Schallentkoppelung der Ebene 6 des Projektraumbereichs, gegeben. Hierzu gehören:

a) 4-6 Projekträume verschiedener Größe und Ausstattung für ges. ca. 220 Personen



Erläuterung/Bewertung:

2.3.1) Raumzuordnungen

[gekürzt, gut erfüllt]

2.3.2) Projekträume

Durch Abbruch- und Neuaufbau der Trennwände in den bestehenden sechs Büroräumen auf der Südseite der Ebenen 5 und 6 können vier bis sechs attraktive Projekträume unterschiedlicher Größe (teils mit mobilen Trennwänden) entstehen. Statisch sind die Decken der Räume für Versammlungsstättennutzung mit Deckenlasten von 500 kg/m² oder größer im Bestand gerechnet und damit geeignet. Die Räume liegen nur durch einen Flur getrennt, nahe an der südlichen Wand des großen Saals – eine schalltechnische Entkoppelung beider Nutzungen (Parallelbetrieb) ist in Variante 3 in Ebene 6 vorgesehen. Zum parallelen störungsfreien Betrieb auch lauter Nutzungen (z.B. Trommelworkshop), sind baulich die dafür vorgesehenen Projekträume der Ebene 6 zu entkernen und als Raum- im Raumsystem schalltechnisch entkoppelt auszukleiden. Diese Maßnahme wird seitens des Denkmalschutzes, wegen des dafür notwendigen Abbruchs der Schrankanlagen, kritisch bewertet. Es wird für die weitere Projektbearbeitung eine bauphysikalische Untersuchung durch ein Fachbüro angeraten.

2.3.3) Erschließung

Zur Entfluchtung mit einem zweiten baulichen Rettungsweg ist das Haupttreppenhaus um eine Etage nach oben zu verlängern. Der Zugang ist über (dann) zwei Treppenhäuser sichergestellt und kann je nach Bedarf über beide, oder auch nur ein Treppenhaus realisiert werden (2tes Treppenhaus dann nur als Rettungsweg). Bei Abendveranstaltungen im gr. Saal, mit Nutzung des Hauptfoyers kann der Zugang über das südwestliche Treppenhaus mit eigenem Ausgang kreuzungsfrei realisiert werden. Dieses Treppenhaus kann z.B. bei Auftritten von Laiengruppen, die sich im Projektbereich auf einen Auftritt vorbereiten (was den Backstage-Bereich bei großen Parallelveranstaltungen entlasten würde), auch als kreuzungsfreier Bühnenzugang genutzt werden. Zusätzlich wird für die barrierefreie Erschließung und zum Transport von Lasten ein Aufzug von Ebene 3 bis 6 im westlichen Teil des Projektbereichs vorgesehen.

2.3.4) Belichtung/Belüftung

Durch die bestehende Befensterung ist Ebene 5 gut belichtet und natürlich be- und entlüftet. In Ebene 6 wird durch zusätzliche Dachoberlichter für eine ausreichende Belichtung und Belüftung gesorgt.

2.3.5) Raumausstattung

[gekürzt, über Raumboflächen hinausgehende Ausstattung nicht vorgesehen]

2.3.6) Nebenräume/Lager

Die zum Betrieb notwendigen Neben- und Lagerräume sind nachgewiesen.

2.3.7) Toiletten

Die Toilettenkerne sind nachgewiesen.

2.3.8) Übernachtungsräume

Für die Übernachtung von Künstlern auf Reisen werden drei Übernachtungsräume mit je vier Betten vorgesehen. Dies ist für die niedrigschwellige Bespielung insb. von semiprofessionellen Künstlergruppen aus Sicht der kulturwirtschaftlichen Beratung sehr wünschenswert.

2.3.9) Barrierefreiheit

Die barrierefreie Ausbildung von Zugängen und Räumen bildet sich in Variante 3 wie folgt ab:

- Projektbereich: wie Zugang gr. Saal und dann mit dem Aufzug in Foyer B415
- Toiletten Projektbereich: in B502 erreichbar über Foyeraufzug aus allen Projekt-Ebenen (Ebene 5 und 6)

Optionen

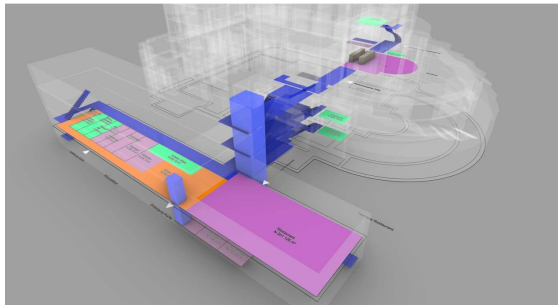
weitere mögliche Optionen, die zum Betrieb des Projektbereichs ideal wären:

- schalltechnische Entkoppelung aller Räume der Projektebene

2.4 Gastronomie (siehe hierzu auch separaten Bericht Metrum/Ingo Wessel in [Anlage 14](#))

Der Gastronomiebereich soll sowohl am Tag ein kleines Getränke- und Speisenangebot (Kuchen, Snacks) als auch abends eine gute Auswahl bereithalten. Die Gastraumflächen sollen attraktiv in Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität, möglichst mit Blickbezug zu Park und Villa liegen. Hierzu gehören:

a) 2 Gastraumbereiche (Tagescafé und Restaurant) verschiedener Größe und Ausstattung für ges. ca. 110 Personen



Erläuterung/Bewertung:

2.4.1) Raumzuordnungen

Alle Raumzuordnungen und Raumbeziehungen/Größen sind gut erfüllt. Die Bereiche sind eigenständig zu betreiben. Die räumliche Entfernung der beiden Gastrobereiche (Cafe in Ebene 3 Altbau, Restaurant in Ebene 1 Neubau) ist nicht ideal, erscheint aber wegen der hohen Raum/Lagequalitäten der jeweiligen Räume (Cafe mit idealer Anbindung ins Gebäude und auf die Terrasse der Villa, Restaurant mit idealer Anbindung an den Park) als sinnvoll.

2.4.2) Gasträume

Es werden zwei räumlich getrennte Gasträume vorgesehen:

- a) das Tagescafé in der westlichen Rotunde in Ebene 3
- b) das Restaurant im Neubau auf Ebene 1

Das Tagescafé liegt zentral in der Villa Berg mit idealer Anbindung auf die Attraktive Westterrasse. Das Restaurant liegt ebenerdig im Anbau mit Freiterrasse mit S/W-Ausrichtung und idealem Blickbezug in den Park und auf die Villa Berg.

2.4.3) Erschließung

a) Tagescafé: direkter Zugang von außen über die beiden Terrassenzugänge als auch intern vom oberen Foyer auf Ebene 3 möglich. Der westliche Verbindungsgang auf Ebene 3 dient auch für die Verbindung des Cafés mit der Küche im Anbau und zur Ver- und Entsorgung.

b) Restaurant: direkter Zugang von außen über die Terrasse als auch über die beiden Zugänge des westlichen Verbindungsgangs auf Ebene 1 möglich.

Wenn der westliche Verbindungsgang auf Ebene 3 nicht von Künstlern (Weg von Backstage zu Bühne gr. Saal) genutzt wird, kann damit auch das Café und das Restaurant für die Öffentlichkeit intern verknüpft werden.

2.4.4) Belichtung/Belüftung

Durch die bestehende Befensterung ist das Café in Ebene 3 gut belichtet und natürlich be- und entlüftet. Das Restaurant und die Küche müssen mechanisch be- und entlüftet werden. Die Küche muss zusätzlich klimatisiert (gekühlt) werden.

2.4.5) Raumausstattung

[gekürzt, über Raumboflächen hinausgehende Ausstattung nicht vorgesehen]

Die Einrichtung mit Tresenanlagen ist pächterseitig zu stellen.

(siehe hierzu auch den Bericht Gastro in **Anlage 14** mit Kosten zu Anschaffung und Ausstattung)

2.4.6) Nebenräume/Lager

[gekürzt, erfüllt]

2.4.7) Toiletten

[gekürzt, erfüllt]

2.4.8 Catering

Zur Bedienung mit Speisen bei Veranstaltungen im großen und kleinen Saal sind separate Anrichteräume (Cateringpoints) jeweils in möglichst unmittelbarer Nähe des Zugangs zum großen und kleinen Saal angeordnet. Bei professionellem Catering können so in beiden Bereichen warme Speisen auf kurzem Wege an die Plätze gebracht werden.

2.4.9) Barrierefreiheit

Die barrierefreie Ausbildung von Zugängen und Räumen bildet sich in Variante 3 wie folgt ab:

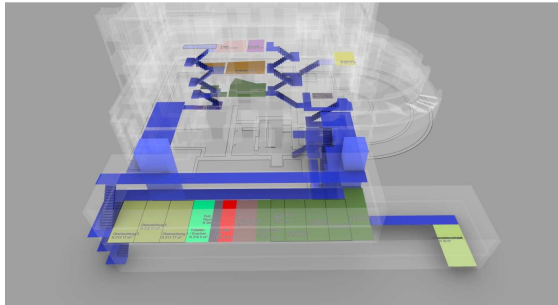
- Café: wie Zugang gr. Saal und dann über Foyer B415 westlich ins Café
- Toiletten Café: in B502 erreichbar über Foyeraufzug aus B415

Alle Zugänge und Toiletten sind vorhanden und auch intern zu erreichen. Bedingt durch die Bestandssituation, sind die Räume nicht immer auf der gleichen Ebene, was eine Beschilderung (Leitsystem) und den Einsatz von Aufzügen erfordert. Da die Hauptgarderobe gr. Saal (B209) auf Ebene 1 nicht intern mit dem oberen Foyer/gr. Saal auf Ebene 3 barrierefrei verknüpft ist, müsste der Weg außen ums Gebäude führen – um dies zu vermeiden, wird ein Garderobenbereich direkt im Foyer B415 vorgesehen.

2.5 Verwaltung/Betriebsräume

Die Verwaltungs- und Betriebsräume liegen teils im Anbau, teils - wo betrieblich notwendig – direkt in der Villa Berg. Hierzu gehören:

- a) Verwaltungs- und Sozialräume verschiedener Größe für ges. 11,5 Mitarbeiter
- b) Einsatzräume die direkt dem Veranstaltungsbetrieb zugeordnet sind (Veranstaltungsleitung, Veranstaltungstechniker, Büro/Umkleide Securitypersonal etc.)



Erläuterung/Bewertung:

2.5.1) Raumzuordnungen

Alle Raumzuordnungen und Raumbeziehungen/Größen sind gut erfüllt.

2.5.2) Büroräume

[gekürzt, gut erfüllt]

2.5.3) Erschließung

Zur Entfluchtung mit einem zweiten baulichen Rettungsweg ist in die nördliche Raumspange am großen Saal eine weitere Treppe einzubauen. Alle Räume im Neubau sind über zwei Treppenhäuser erschlossen.

2.5.4) Belichtung/Belüftung

Alle Räume sind durch die bestehende bzw. neue Befensterung gut belichtet und natürlich be- und entlüftet.

2.5.5) Raumausstattung

[gekürzt, über Raumboflächen hinausgehende Ausstattung nicht vorgesehen]

2.5.6) Nebenräume/Lager

[gekürzt, erfüllt]

2.5.7) Toiletten

Die Größe der Toilettenkerne ist ausreichend nachgewiesen.

2.6 Haustechnik

[gekürzt und ohne Illustration, erfüllt]

Erläuterung/Bewertung:

2.6.1) Raumzuordnungen

[gekürzt, erfüllt, Hinweis auf erforderliche Fachplanung]

2.7 Verkehr, Erschließung

2.7.1 KFZ

[gekürzt, nur von Sickstraße, hier liegt auch eine bestehende Tiefgarage]

2.7.2 Fußgänger/Fahrrad

[gekürzt, über verschiedene Zugänge zum Park gut erschlossen]

2.7.3 ÖPNV

In einer Entfernung von 350-510 Meter liegen u.a. Haltestellen der U-Bahnlinien U1, U2, U4, U9 und U14 – die Anbindung des ÖPNV ist damit als gut zu bezeichnen.

2.7.4 Parkplatzsituation KFZ

Nach Mitteilung der Stadt Stuttgart existieren in der bestehenden Tiefgarage 380 Stellplätze, von denen abzgl. Baulasten und Fremdvermietungen noch ca. 200 Stellplätze für die Nutzung der Villa Berg herangezogen werden können. Nach LBO §37 ist kein expliziter Stellplatzschlüssel vorgesehen, eine Stellplatzsatzung der Stadt Stuttgart mit Richtwerten existiert ebenfalls nicht. Näherungsweise wird zur Überschlagung des Stellplatzbedarfs die „Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze)“ herangezogen.

Da die Bandbreite der notwendigen Stellplätze in der o.g. Vorschrift rel. weit gefasst ist, ergibt sich bei den Parametern Personen/Sitzplatz/Nutzflächen des Raumprogramms für Variante 3 ein Stellplatzbedarf zwischen 100 und 200 Stellplätzen bei voller gleichzeitiger Belegung, jedoch ohne Ansatz von Terrassen- und Biergartenflächen (nochmals ca. max. 250 Gäste). Dieser Fall wäre in Variante 3, wo gr. und kl. Saal akustisch voll getrennt und somit voll parallel bespielt werden können, möglich. Baurechtlich dürften die angesetzten 200 Stellplätze damit als ausreichend angesehen werden.

Neben dem baurechtlichen Aspekt, ist die Frage zu betrachten, ob ausreichend Stellplätze zu Verfügung stehen, um die Immobilie attraktiv für Besucher, die mit dem PKW kommen wollen/müssen, erscheinen zu lassen. Auch hier dürften im Regelfall (die gleichzeitige maximale Auslastung aller Flächen mit dann ca. 1.300 Personen, ist sicher die Ausnahme) die 200 Parkplätze meist ausreichend sein. Seitens der kulturwirtschaftlichen Berater wird angemerkt, dass bei einzelnen Veranstaltungen (z.B. Indoor-Flohmarkt mit 700 Besuchern) die Parkplätze sicher nicht ausreichen werden. Es wird empfohlen, weitere Parkplatzflächen (evtl. in Doppelnutzung mit in der Umgebung bestehenden Parkplätzen) anzumieten.

2.7.5 Verkehrsplanung / Immissionsschutz

An dieser Stelle wird für die weitere Projektbearbeitung eine verkehrstechnische sowie immissionsschutztechnische Fachplanung durch ein Fachbüro dringend angeraten. Aus der Abfahrtsituation der Tiefgarage an der Einmündung Villa Berg/Sickstraße könnte sich ein schallschutztechnischer Konflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung ergeben, wenn z.B. bei Veranstaltungsende nach 22:00 Uhr ungünstigstenfalls 200 PKW gleichzeitig abfahren. Gem. TA Lärm liegt der max. zul. Nachtpegel in allgemeinen Wohngebieten bei 40 dB mit Spitzenpegeln von 60 dB. Hier kann nur eine Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung gem. TA Lärm Klarheit bringen.

2.8 Park

Neben den Terrassen des Cafés und des Restaurants sind im Park folgende Nutzungen denkbar:

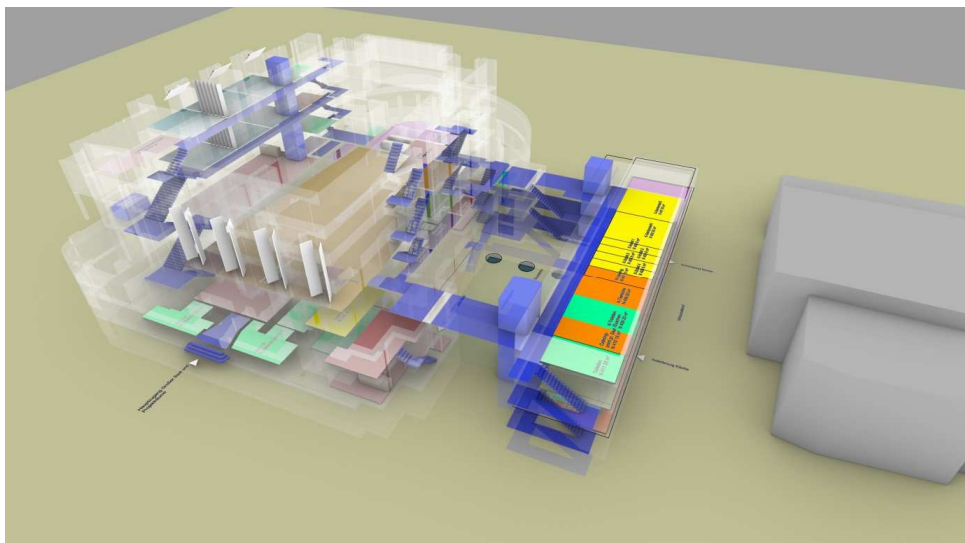
- Raum für Gartenprojekte (Kulturprojekte, historische Gartenanlagen)
- Spielplatz mit Elementen für Outdoorfitness
- Moderner Trimm-Dich-Pfad
- Skatemöglichkeiten, Basketballkorb, Außenschach, Yogafläche, Boule-Bahn
- Kleine feste Open-air-Bühne
- Sitz- und Liegegelegenheiten
- Variabel bzw. temporär nutzbare „Marktfächen“ mit temporär aufstellbaren Hütten

8.6 Bewertung der Variante 3

Aus Sicht des Planerteams sind in Variante 3 die für Ausrichtung und Betrieb wünschenswerten baulichen Voraussetzungen **vollständig realisiert**, ohne dabei jedoch utopische Maximalanforderungen abzubilden.

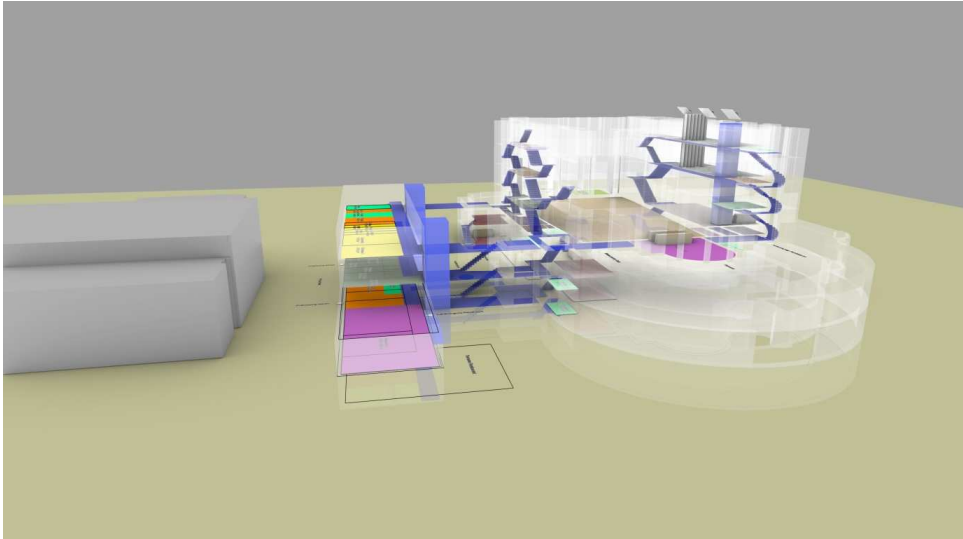
Der **gastronomische Bereich** (Cafe und Restaurant) ist **voraussichtlich kostendeckend** zu betreiben.

Nur in dieser Variante werden einige Dinge exklusiv abgebildet, wie z.B. vollständiger **Abbruch der Bühne** gr. Saal und Ersatz gegen eine mobile Bühne sowie Abbruch des aufgerampften Bodenaufbaus Ost mit Ersatz gegen einen **ebenen Saalboden** (höchstmögliche Flexibilität bei der Bespielung), **Öffnung der Fenster** Ostseite des gr. Saals durch Klapplamellen in der Saalwandverkleidung (natürliche Belichtungsmöglichkeit), Ausstattung gr. Saals mit **fester Tonanlage** mit elektronisch regelbarer **Nachhallzeitsteuerung** für eine sehr breit ausgerichtete Akustik, **Abbruch der vier Stützen** im kl. Saal und Ersatz gegen Unterzüge (größte Flexibilität bei der Bespielung), **Backstage-Bereich** in ausreichender Größe zur auch parallelen Nutzung gr. und kl. Saal mit größeren Gruppen, Bereitstellung von **Übernachtungsräumen** für Künstler, vollständiger **Verwaltungsbereich** zur Unterbringung von bis zu 11,5 Mitarbeitern mit Hauswirtschaftsbereich, **schalltechnische Entkoppelung** des kleinen Saals und einiger Projekträume (parallele störungsfreie Bespielungsmöglichkeiten), Schaffung von **Bandproberäumen** und **Werkstätten** im Projektbereich, optimale Verknüpfung von Alt- und Neubau durch fünf Anbindungen auf vier Ebenen, sowie Schaffung einer geschützten **Hofsituation** im Norden zwischen Alt- und Neubau, der sich ideal für kleine Feste, Sommernachtskino etc. eignet.



Perspektive von Nordosten

Der Nachteil dieser Variante liegt in der stärkeren optischen/denkmaltechnischen Beeinträchtigung des dreigeschossigen Neubaus zwischen Villa Berg 1 und 2 und den höheren Baukosten, hervorgerufen durch die starken Eingriffe im Bestand und dem relativ großen Neubau.



Perspektive von Westen

Denkmalpflegerische Bewertung

Aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege werden die Eingriffe im Foyer zum Einbau einer Aufzugsanlage, der Abbruch der Trennwände mit teilweiseem Ersatz durch flexible Trennwände in den Projekträumen, der Abbruch der Bühne im großen Saal, sowie der Abbruch der Stützen im kleinen Saal teilweise deutlich kritisch bewertet. Der dreigeschossige Erweiterungsneubau zwischen Villa Berg 1 und Villa Berg 2 wird ebenfalls kritisch bewertet – eine Reduzierung der Flächen wird empfohlen. Denkmalpflegerische Stellungnahme siehe [Anlage 17](#)

9. Zusammenstellung der Rahmenbedingungen zu den 3 Varianten

(entspricht Teil 3.1.4 der Auslobung)

9.1 Anforderungen an die Statik und die Baukonstruktion

(entspricht Teil 3.1.4.1 der Auslobung)

Die Betrachtungen zur Statik sind zu gliedern in 2 Themenkreise

a) statische Aspekte, ggf. **Mängel im Bestand**

b) statische Aspekte, die im Zusammenhang mit den **geplanten Um- und Anbauten** der 3 Varianten stehen

Zu a) bilden die Basis der Betrachtung:

- der „Bericht über die technische Bestandsuntersuchung und Bewertung“ des Ingenieurbüros ARCADIS, Stuttgart, vom August 2016
- der Bericht zur Statik des Ingenieurbüros Prof. Pfeifer, Darmstadt, der im Rahmen dieser Studie erstellt wurde ([siehe Anlage 15](#))
- sowie die Erkenntnisse aus Ortsbegehungen des Planerteams seit August 2017

Seitens ARCADIS wird eine augenscheinlich weitgehend gute Substanz des Rohbaus attestiert, im Südöstlichen sowie im Nordwestlichen Treppenhausbereich sind jedoch größere Risse zu erkennen, die auf Setzungenbewegungen des Objektes in diesen Bereichen hindeuten. Vermutet werden Veränderungen im Untergrund, evtl. hervorgerufen durch fehlerhafte Dachentwässerungen. Aus Ortsbegehungen bestätigen sich o.g. Aussagen. (Zu Details wird auf Kapitel 5.1. des genannten Gutachtens verwiesen).

Das **Stahlfachwerk-Tragsystem des Daches** ist ebenfalls augenscheinlich in einem **guten Zustand** (lediglich eine Einregenstelle in oberster Ebene S/W sollte dringend repariert werden, um hier keine Korrosion der Auflagerbereiche hervorzurufen).

Zu b) wurden vom Ingenieurbüro Prof. Pfeifer insg. zehn statisch relevante Punkte aus den drei Umbauvarianten näher untersucht. Die Punkte sind in der vorbezeichneten Matrix (**Anlage 6**) gekennzeichnet:

- 1.) gr. Saal, Abbruch Bühne, Ersatz gegen ebenen Saalboden mit mobilen Bühnenelementen (dargestellt in Variante 3)
- 2.) gr. Saal, Auframpung Ost rückbauen und gegen ebenen Boden ersetzen (dargestellt in Variante 3)
- 3.) gr. Saal, Öffnung der Fenster Ost, Saalwandverkleidung mit Klapplamellen (dargestellt in Variante 3)
- 4.) kl. Saal, vergrößerte Toilettenanlage mit Deckenabbruch/Auffüllung der Räume B206 (dargestellt in Variante 3)
- 5.) kl. Saal, Abbruch vier Saalstützen, Ersatz gegen Unterzüge (dargestellt in Variante 3)
- 6.) kl. Saal, Foyer in Räumen B208/B307/B308 (dargestellt in Variante 3)
- 7.) Projektbereich, vier Bandproberäume (dargestellt in Variante 3)
- 8.) Projektbereich, Neue Treppe zweiter Rettungsweg-Ost von E5 bis E6, neuer Aufzug an westlicher Foyerwand von E3 bis E6 (dargestellt in Variante 1 u. 3)
- 9.) Projektbereich, Entkernung Haupttreppenhaus Ost, Neuaufbau mit Aufzug und Treppe E0 bis E6, Hauptzugang von Süd (dargestellt in Variante 2)
- 10.) gr. Saal, Untersuchung Dachtragwerk

Details sind dem beigefügten Bericht (**siehe Anlage 15**) zu entnehmen.

Es zeichnet sich ab, dass alle genannten Maßnahmen prinzipiell machbar sind, jedoch mit sehr unterschiedlich hohem baulichen und damit kostenmäßigen Aufwand. Insb. die Maßnahmen 2, 5, 7, 9 sind wegen der zum Teil sehr aufwändigen Gründungs- und Unterfangungsmaßnahmen am Bestandsgebäude als sehr kostenintensiv zu bewerten. Teilweise kann es hierbei aber auch zu günstigen Überlagerungen der Maßnahmen kommen (z.B. werden für den Einbau der Bandproberäume in Maßnahme 7 größere Aushubarbeiten notwendig, die auch für die Trockenlegung der Kelleraußenwand ohnehin erforderlich wären). Die Veränderung nicht bauzeitlicher Bauglieder der zweiten Zeitschicht (1950er Jahre) wie z.B. neue Decken und Treppen sind hingegen weniger aufwendig. Als günstig stellt sich die vorliegende relativ hohe Bemessung der Traglasten in den Decken dar (bis 600kg/m²), was eine Nutzung für Versammlungszwecke (Mindestdeckenlast 500kg/m²) möglich macht.

Die Überprüfung der Bestandsstatik des Dachtragwerkes hat ergeben, dass das Tragwerk unter Berücksichtigung aktueller Normen funktioniert, aber bereits voll ausgelastet ist. Weitere Lasten durch z.B. Ausbildung von Hängepunkten zur Abhängung von Licht- und Tonanlagen im großen Saal sind daher nicht möglich.

Zum ausführlichen Bericht Statik **siehe Anlage 15**, Bericht IB Pfeifer

9.2 Anforderungen an die Haustechnik

(entspricht Teil 3.1.4.2 der Auslobung)

Zur haustechnischen Beurteilung war im Rahmen der Studie die Einschaltung eines entsprechenden Fachbüros nicht vorgesehen, so dass die Einschätzung rein durch den Unterzeichner erfolgt. Gestützt werden die Aussagen ergänzend auf das Gutachten des Ingenieurbüros ARCADIS (zu Details wird auf Kapitel 3.2. des genannten Gutachtens verwiesen).

Bestand:

- Die bestehenden Anlagen aller Technikgewerke (Elektro, Heizung, Lüftung, Wasser, Abwasser, Brandmeldeanlage) sind allesamt nicht mehr für ein renoviertes Gebäude mit eventuellem Anbau weiterzuverwenden.
- Alle Bauteile sind entweder technisch veraltet oder bereits so geschädigt, dass eine Reparatur nicht möglich bzw. sinnvoll erscheint.
- Die **gesamte Haustechnik** ist **rückzubauen** und zu entsorgen. Ob einzelne Grundleitungen erhalten werden können, wäre durch eine Kamerabefahrung zu prüfen.
- Lediglich in denkmaltechnisch relevanten Bereichen sollte versucht werden einzelne Wand- und Deckenleuchten (insb. gr. Saal) zu sanieren und zumindest die Leuchtkörper/Gehäuse zu erhalten.

Renovierung/Neubau: Sämtliche Haustechnik ist neu vorzusehen Elektro:

[gekürzt, zu erneuern]

Sicherheitsbeleuchtung/Notbeleuchtung:

[gekürzt, zu erneuern]

Brandmeldeanlage:

Von der Forderung nach einer flächendeckenden automatischen Brandmeldeanlage ist zur Kompensation fehlender baulicher Brandabschnitte und Deckenqualitäten auszugehen.

Telefonanlage/Datenleitungen:

Gesamtes neues Netz

Blitzschutz:

Gesamt neuer Blitzschutz mit neuem Ringerder

Heizung:

Nach Mitteilung der Stadt Stuttgart ist eine Fernwärmetrasse in der näheren Umgebung anliegend. Wegen des günstigen Primärenergiefaktors und der raumökonomischen Anbindung wird die Einrichtung einer entsprechenden Übergabestation vorgesehen.

Sanitäranlage:

gesamt neues Netz mit allen Objekten

Lüftung/Kühlung:

Die Versammlungsstätten (gr. u. kl. Saal, Restaurant), die unterirdischen Projekträume (Werkstätten, Bandproberäume), innenliegende WCs und der Küchenbereich sind mechanisch zu be- und entlüften. Der Küchenbereich ist aus Gründen der Arbeitsstättenverordnung zusätzlich zu kühlen. Eine Kühlung der Säle ist weder vorgeschrieben noch in den Varianten beinhaltet. Sie würde den Komfort und die Beispielbarkeit zwar erhöhen, andererseits aber auch die Betriebskosten erhöhen. Entsprechende Lüftungszentralen sind in den Varianten abgebildet.

9.3 Anforderungen an Brandschutz und Entfluchtung

(entspricht Teil 3.1.4.3 der Auslobung)

Zur brandschutztechnischen Beurteilung war im Rahmen der Studie die Einschaltung eines entsprechenden Fachbüros nicht vorgesehen. Gleichwohl liefern die Untersuchungen von IB Pfeifer, die im Rahmen der statischen Untersuchungen erbracht wurden, viele Hinweise zum Brandschutzwiderstand einzelner Bauteile. (siehe **Anlage 15**, Seiten 4-9). Gestützt werden die Aussagen der Studie ergänzend auf das Gutachten des Ingenieurbüros ARCADIS (zu Details wird auf Kapitel 6 des genannten Gutachtens verwiesen).

Grundlegend wird die Einschätzung des IB ARCADIS geteilt, dass bei einem derart umfangreichen Umbau kein Bestandsschutz angesetzt werden kann – alle Aspekte sind auf Basis der Landesbauordnung (LBO) und der darin enthaltenen Versammlungsstättenverordnung (VStättVO) bzw. auf Basis eines zu erstellenden Brandschutzkonzeptes neu zu beurteilen.

Es handelt sich baurechtlich um einen Sonderbau der Gebäudeklasse 5.

Tragende Decken und Stützen, Bestandsgebäude:

Es ist davon auszugehen, dass bestehende Stahlbetondecken und Stützen wg. (nach heutigen Maßstäben) zu geringer Betonüberdeckung nicht den aktuellen Vorschriften bzgl. Brandwiderstandsdauer entsprechen. Die Bauteile sind durch einen Statiker zu untersuchen und nachzuberechnen. Insbesondere bei den Bauteilen „Beton-Rippen-decke“ und „Betonstützen“ zeichnet sich ab, dass aktuelle Brandschutzanforderungen nicht ohne Ertüchtigungsmaßnahmen (brandschutz-technische Verkleidungen bzw. Deckenabhängungen) erfüllt werden können. Auch wären voraussichtlich einzelne Mängel durch eine rel. kostengünstig zu errichtende automatische Brandmeldeanlage zu kompensieren.

Außenwände:

Die Außenwände entsprechen mit ihrer sehr großen Wandstärke den Brandschutzanforderungen an tragende Wände.

Dachtragwerk:

Das Stahl-Dachtragwerk ist brandschutztechnisch ohne nachweisbare Brandwiderstandsdauer anzusehen. Gem. VStättVO § 4 müsste das Dachtragwerk entweder feuerbeständig ausgebildet sein, oder durch eine feuerhemmende Ebene von der Versammlungsstätte getrennt sein. Beides ist nicht der Fall.

Seitens eines führenden Unternehmens für Brandschutzverkleidungen (Firma Promat) wurde hierfür eine Lösung vorgestellt, die den teilweisen Austausch von Schichten der begehbaren Decke über dem gr. Saal vorsieht. Konkret soll der bestehende Bodenaufbau zwischen den tragenden Nebenträgern (L-Winkel) entnommen und gegen eine von oben einzubringende Brandschutzverkleidung der Qualität F30-B ausgetauscht werden. Diese Maßnahme wäre auch statisch annähernd lastneutral und damit realisierbar.

Die Maßnahme ist skizzenhaft in [Anlage 10](#) beschrieben.

Trennwände:

Die inneren Trennwände entsprechen augenscheinlich den Brandschutzanforderungen an raumabschließende Wände. Eine Abschnittsbildung mit Brandwänden ist nicht gegeben – brandschutztechnische Mängel sind voraussichtlich durch eine Brandmeldeanlage zu kompensieren.

Wandbekleidungen:

Hier ist insb. die hölzerne Saalwandverkleidung als problematisch anzusehen. Gem. VStättVO §5 müssen Bekleidungen an Wänden in Versammlungsstätten mindestens schwerentflammbar sein bzw. müssen aus geschlossenen, nicht hinterlüfteten Holzverkleidungen bestehen – dies ist bei der offenen Leistenkonstruktion des großen Saals nicht der Fall.

Die seitens ARCADIS angedachte Hinterfüllung der Verkleidung mit Dämmmaterial dürfte in der Praxis sehr schwer zu realisieren sein, da man ohne Demontage der Verkleidung an weite Bereiche nicht heran kommt. Eine alternative Ausrüstung mit automatischen Brandmeldern im Hohlraumbereich wäre kompensatorisch mit dem Brandschutzfachplaner zu diskutieren, zumal die Dämmung der Hohlräume die Akustik des Saals wahrscheinlich beeinflussen wird.

Rettungswege:

Durch den in den Varianten dargestellten Einbau (Raumspange nördlich gr. Saal) bzw. die Verlängerung bestehender Treppen (Treppe Südost) ist ein baulicher 2ter Rettungsweg der Aufenthaltsräume gegeben. Die Fluchtwegebreiten der Türen des großen Saals leisten jeweils

Kapazität für 300 Personen. Je nach Variante stehen drei oder vier Türen zur Verfügung, so dass zwischen 900 – 1.200 Personen durch die Türen entflucht werden könnten, dies liegt deutlich über den angesetzten Maximalbelegungen mit ca. 800 Personen in Variante 3. Zudem erfüllt die, den zwei bis drei auf der Südseite des großen Saals gegenüberliegende Tür auf der Nordostseite, die Voraussetzung nach VStättVO §6 (3) u. (5) den Fluchtweg über das Foyer B415 zu führen.

Zur Ausbildung des zweiten Rettungsweges in den beiden Foyerflächen des kleinen Saals auf Ebene 1 und 2 werden die bestehenden Fenster Ost (Raum B206 und B309) und Nord (Raum B208 und B308) entsprechend vergrößert. Da die LBO in Baden-Württemberg kein konkretes Maß nennt, wird hilfsweise auf die Mindestgröße in der Bayerischen LBO von 0,60 x 1,20m verwiesen.

Für den Neubau können sämtliche Bauteile und Tragwerke in der den aktuellen Vorschriften entsprechenden Form geplant werden, so dass hier keine besonderen Maßnahmen zu erwarten sind. Die ersten und zweiten Rettungswege sind wie folgt erfüllt:

Variante 1:

Erster Rettungsweg über separate Treppe Nord

Zweiter Rettungsweg über Treppe Nordwest in Villa Berg

Der Neubau wäre zudem auf der West- und Ostseite anleiterbar

Variante 2:

Erster und zweiter Rettungsweg gehen bei dem ebenerdigen Gebäude direkt ins Freie.

Aufenthaltsräume aus dem UG können durch die Treppen Nordwest und Südost, bzw. über den vorgelagerten Lichtgraben entflucht werden.

Variante 3:

Erster Rettungsweg über separate Treppe Nordost

Zweiter Rettungsweg über Treppe Nordwest im Verbindungsbau zur Villa Berg

Der Neubau wäre zudem auf der Nord- und Südseite anleiterbar.

9.4 Anforderungen und Beschränkungen in der Umsetzung

v.a. zum Thema Zielsetzungen des Denkmalschutzes, Spielraum und Variabilität der Nutzungsmöglichkeiten, Spielraum der architektonischen Gestaltung

(entspricht Teil 3.1.4.4 der Auslobung)

Spielräume Denkmalschutz, architektonische Gestaltung

Die „denkmalfachlichen Zielvorstellungen im Rahmen eines neuen Nutzungskonzeptes“ wurden mit Datum vom 18.12.2015 seitens des Landesamtes für Denkmalpflege wie folgt formuliert:

„Es ist denkmalfachliche Zielsetzung, das stadtbildprägende Bau- und Gartendenkmal Villa Berg als vielseitig befragbares Baudokument [...] zu bewahren“.

Die Sicherung und Konservierung der hochwertigen Sandsteinfassade ist neben der Bewahrung der „kennzeichnenden Grundriss- und Raumstruktur, der Bauweise sowie der Ausstattung mit den charakteristischen Wand- Decken- und Fußbodenoberflächen, sowie den Fenster- und Türoberflächen“, ein zentrales Anliegen des Denkmalschutzes. Insb. trifft dies auch auf den Sendesaal und die Stahlfachwerkkonstruktion des Dachtragwerkes zu.

Mit Datum vom 15.12.2017 liegt zusätzlich eine denkmalfachliche Bewertung der drei Varianten vor (siehe [Anlage 17](#)). Die wesentlichen Punkte der Stellungnahme wurden bereits

jeweils am Ende der einzelnen Variantenbeschreibungen erwähnt. Insgesamt werden die drei Varianten positiv bewertet, jedoch teilweise mit nicht unerheblichen Einschränkungen. Es sollte in der weiteren Ausarbeitung angestrebt werden, neben dem Umgang mit funktionalen und denkmalpflegerischen Zwängen, gestalterische Freiräume in der Ausbildung der dritten Zeitschicht zu nutzen. Ansätze hierzu liegen z.B. in der neu entstehenden, attraktiv und vielfältig nutzbaren Hofsituation zwischen Alt- und Neubau, in Variante 3. Auch die Umgestaltung des großen Saals, bietet nach angedachtem Bühnenrückbau und Begradigung des Saalbodens bzgl. des Umgangs mit den dann nicht mehr bis zum Boden reichenden Verkleidungslamellen gestalterische Chancen, die kreativ und sensibel genutzt werden können.

Kleiner Saal:

Aus kulturwirtschaftlicher Sicht ist der in Variante 3 dargestellte Abbruch der vier Saalstützen für eine multifunktionale Nutzbarkeit (ohne Einschränkungen bzgl. Bestuhlbarkeit und Blickbeziehungen) notwendig. Auch ist zu erwarten, dass durch die zur kulturwirtschaftlich gewünschten schalltechnischen Entkoppelung des Raumes notwendigen Entkernungs- und Verkleidungsmaßnahmen an Wand, Decke und Boden, die Schrankwände der zweiten Zeitschicht (Schränke des ehemaligen Stimmzimmers), sowie sämtliche weiteren Innenoberflächen, nicht mit angemessenem Aufwand zu erhalten sind. Hier ist in der nachfolgenden Planung, in Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz, eine sensible und möglichst vielen Aspekten gerecht werdende Lösung bzgl. dieser Eingriffe anzustreben.

Sendesaal:

Insb. zum Sendesaal ist zu sagen, dass er aus Sicht des Planerteams ein unverwechselbares Alleinstellungsmerkmal der Immobilie bildet, dessen Besonderheit bei der Konzeptionierung der Nutzung und Vermarktung in den Vordergrund zu stellen ist und das unverwechselbare Image der Villa Berg stark prägen wird.

Im Wesentlichen ist der Saal zu erhalten und zu nutzen, die Varianten der Bühnenverkleinerung (vom Rückbau auf die Kante von 1950 in Variante 2), bis zum Komplettabbruch (Variante 3) werden seitens des Denkmalschutzes teils sehr kritisch gesehen. Insb. in Variante 3 ist der Eingriff in das Denkmal durchaus erheblich, der Totalabbruch der Bühne und der rückwärtigen Auframpung verändern die jetzige Raumwirkung und Proportion stark. Der Rückbau der Bühne auf die Kante von 1950 mit Belassung der östlichen Auframpung (Variante 2) wäre denkmalpflegerisch leichter zu vertreten, jedoch stellt die Herstellung eines ebenen Saalbodens auf ganzer Saallänge, einen wesentlichen Beitrag für eine nachhaltige und erwünscht vielfältige Nutzung dar. Eine sensible architektonische Ausarbeitung könnte einen Beitrag zur Lösung darstellen.

Auf Basis der vorliegenden Varianten kann eine erneute Entkernung der Villa mit Abriss des Sendesaals nutzungstechnisch nicht als notwendig begründet werden.

Äußere Erscheinung:

Die drei Varianten sind unterschiedlich groß zwischen den beiden Baudenkmalern Villa Berg 1 und 2 platziert. Alle drei Varianten lassen nach Ansicht der Verfasser beiden Denkmälern genügend Raum und halten die Beeinträchtigungen in einem vertretbaren Rahmen. Naturgemäß ist die Beeinträchtigung in Variante 3 mit einem dreigeschossigen Zwischenbau am größten – aus Verfassersicht ist jedoch auch dies vertretbar, zumal in allen Varianten die West-, Süd- und Ostfassaden nahezu unversehrt bleiben und der räumliche Abstand zu den angrenzenden Gebäuden als ausreichend erachtet wird.

Auch liegen die Andockstellen zwischen Alt- und Neubau teilweise unterirdisch und jeweils in Bereichen, in welchen sich bauzeitlich nach Norden ausgerichtete Flügelbauten befanden. Diese Nahtstellen wurden nach Abbruch der Flügelbauten erst in den 1950er Jahren geschlossen. Veränderungen an diesen Orten sind damit denkmalpflegerisch nicht so kritisch zu bewerten, wie z.B. Eingriffe an der bauzeitlichen Fassade der ersten Zeitschicht.

In der denkmalpflegerischen Bewertung wird das Bauvolumen des Neubaus in Variante 3 dennoch kritisch gesehen und eine Verkleinerung empfohlen. Bei der weiteren architektonischen Durcharbeitung kann dieser Forderung mit sensibler Ausformung des Baukörpers, ggf. mit einer Staffelung bzw. einem Rücksprung des obersten Geschosses, Rechnung getragen werden.

Positiv ist noch hervor zu heben, dass in Variante 3 durch die innere Öffnung aller Fensteröffnungen (auch der 10 östlichen bislang zugemauerten Saalfenster- und Türen des großen Saals) mit Ausnahme der Fenster hinter der Orgel, alle alten Öffnungen der ersten Zeitschicht wieder eine echte Öffnung darstellen, durch die Tags Licht ins Gebäude und nachts die Beleuchtung der Räume nach außen strahlen kann. Dies halten wir für die Außenwirkung unter Berücksichtigung des Wunsches nach einem „offenen Haus“ für sehr wichtig. Die hierfür notwendige Umarbeitung der Lamellenverkleidung auf der Ostseite des gr. Saals kann bei entsprechend qualitätsvoller Planung und Umsetzung, nahezu unsichtbar erfolgen.

Denkmalpflegerische Bedenken bewerten wir, in Anbetracht der dadurch möglichen baulichen bzw. nutzungstechnischen Verbesserungen, als geringer.

9.5 Fazit

Wir sind der festen Überzeugung, dass trotz der Auflagen des Denkmalschutzes ein **einzigartiges** und **hoch prägnantes Gebäude** (wieder-) entstehen kann. Sensibel ergänzt durch zurückhaltende, zeitgemäß und nicht historisierend gehaltene Zu- bzw. Anbauten können – bei ausreichender Dimensionierung dieser Bauten - alle **funktionalen Aspekte** die an eine Kulturimmobilie gestellt werden, **gut abgebildet** werden.

Denkbar wäre zwar ggf. eine Reduzierung der Baukosten in der vom Planerteam favorisierten Variante 3, durch eine andere Verteilung/Mischung der vorbeschriebenen untersuchten Parameter. Jedoch geben wir zu bedenken, dass jede Reduzierung der angedachten baulichen Maßnahmen, Auswirkungen auf die Nutzbarkeit und damit auf die Auslastung und finanzielle Situation der Kulturimmobilie haben wird.

Das Planerteam empfiehlt unter Berücksichtigung aller genannter Parameter möglichst die Erkenntnisse der **Variante 3**, der weiteren Planung zu Grunde zu legen und die **Hinweise der kulturwirtschaftlichen Beratung** zu beherzigen, insb.:

- **aktive Vermietung** (eigene auch programmatisch engagierte Verwaltung)
- moderate Mieten, Grundausstattung mit Veranstaltungstechnik (zur Stärkung der Idee des „offenen Hauses“)
- Bereitstellung **Projekt- und Proberäume** mit **Übernachtungsräumen** und **Werkstätten** zur niedrigschwelligen vielfältigen Nutzung)
- Etablierung von **Ankernutzern** (passend zum Leitbild des „offenen Hauses“)
- Etablierung von **Eigenveranstaltungen** (zur Schärfung des programmatischen Profils)
- **Integration des Parks** (wichtiges Alleinstellungsmerkmal in der Region)
- **realistische Einordnung der Nutzungsmöglichkeiten** Theater/Tagung/Kongresse (hierfür ist die Villa nur bedingt geeignet)
- **Gastronomie** (Cafe und Restaurant möglichst in der in Variante 3 dargestellten Größe und Qualität)

10 Aufgeschlüsselte Kostenschätzungen zu jeder Variante

(entspricht Teil 3.1.4.5 der Auslobung)

Hinweise zur Kostenschätzung:

Gemäß der Aufgabenstellung war auf Basis der drei Flächenlayouts eine Kostenschätzung in der Gliederung der DIN 276 (Kosten im Hochbau) für folgende Kostengruppen (KGR) zu erstellen:

- 300 (Bauwerk- Baukonstruktion),
- 400 (Bauwerk- technische Anlagen) und
- 500 (Außenanlagen)

Alle Kostenangaben sind in **Euro netto** (d.h. ohne Mehrwertsteuer) und beinhalten nur die o.g. Kostengruppen, zusätzlich auch teilweise KGR 600 (Ausstattung) soweit in der ausführlichen Kostenschätzung bzw. den Berichten (Insb. kulturwirtschaftliche Beratung METRUM) genannt.

Nicht vollständig enthalten sind die Kostengruppen:

- 100 (Grundstück),
- 200 (Herrichten und Erschließen),
- 600 (Ausstattung) teilweise und
- 700 (Baunebenkosten)

Es ist entsprechend zu berücksichtigen, dass für die nicht enthaltenen Kostengruppen noch ca. **30-40%** der hier genannten Summe, zzgl. **19%** Mehrwertsteuer hinzukommen werden. Auch kann der Sanierungsaufwand der Natursteinfassade erst nach genauerer Schadenskartierung erfolgen. Generell ist zu beachten, dass der Begriff „Kostenschätzung“ im Rahmen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) eine Art und Schärfe der Kostenermittlung definiert, welche die Planungstiefe des sog. „Vorentwurfs“ (Leistungsphase 2) zur Grundlage hat.

Da diese Planungstiefe in einer Machbarkeitsstufe nicht gegeben ist, kann die Kostenschätzung auch nicht die Schärfe im Wortsinn der HOAI haben. Auch ist zu erwarten, dass im weiteren Verlauf der Planungen und insb. auch durch den Input der in der Studie angeratenen weiteren Sonderfachingenieure (insb. techn. Gebäude-ausrüstung, Brandschutz, Bauphysik, Gebäudeschadstoffe, Schallimmission, Akustik) weitere, bislang nicht abgebildete Themen entstehen, die die Baukosten verändern können. Somit kann diese Kostenschätzung nur erste Hinweise geben, in welcher Größenordnung die Baukosten liegen können und insbesondere, wie sich die in den drei Varianten unterschiedlichen Maßnahmen kostentechnisch auswirken.

10.1 Kostenschätzung Variante 1

Kostengliederung nach DIN 276 (2te Gliederungsstufe)
(Detaillierte Kostenschätzung Variante 1, siehe [Anlage 11](#))

KGR	Kostengruppen	Kosten in € netto	
120	Grundstücksnebenkosten	0,00 €	
130	Freimachen	0,00 €	0,00 €
210	Herrichten	30.000,00 €	
220	Öffentliche Erschließung	0,00 €	
230	Nichtöffentliche Erschließung	0,00 €	
240	Ausgleichsabgaben	0,00 €	
250	Übergangsmaßnahmen	0,00 €	30.000,00 €
310	Baugrube	67.160,86 €	
320	Gründung	446.249,86 €	
330	Außenwände	2.061.099,12 €	
340	Innenwände	611.431,35 €	
350	Decken	931.574,72 €	
360	Dächer	557.315,61 €	
370	Baukonstruktive Einbauten	15.012,54 €	
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	731.149,22 €	5.420.993,28 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	525.759,32 €	
420	Wärmeversorgungsanlagen	412.543,53 €	
430	Lufttechnische Anlagen	698.689,49 €	
440	Starkstromanlagen	763.620,34 €	
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	178.757,49 €	
460	Förderanlagen	165.000,00 €	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	143.308,50 €	
480	Gebäudeautomation	76.689,41 €	
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	47.293,25 €	3.011.661,33 €
510	Geländeflächen	210.000,00 €	
520	Befestigte Flächen	250.000,00 €	
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen	125.000,00 €	
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	200.000,00 €	
550	Einbauten in Außenanlagen	70.000,00 €	
560	Wasserflächen	170.000,00 €	
570	Pflanz- und Saatflächen	55.000,00 €	
590	Sonstige Außenanlagen	0,00 €	1.080.000,00 €
610	Ausstattung	233.300,00 €	
620	Kunstwerke	54.000,00 €	287.300,00 €
710	Bauherrenaufgaben	0,00 €	
720	Vorbereitungen der Objektplanung	0,00 €	
730	Architekten- und Ingenieurleistungen	0,00 €	
740	Gutachten und Beratung	0,00 €	
750	Künstlerische Leistungen	0,00 €	
760	Finanzierungskosten	0,00 €	
770	Allgemeine Baunebenkosten	0,00 €	
790	Sonstige Baunebenkosten	0,00 €	0,00 €
		9.829.954,61 €	

10.2 Kostenschätzung Variante 2

Kostengliederung nach DIN 276 (2te Gliederungsstufe)
(Detaillierte Kostenschätzung Variante 2, siehe [Anlage 12](#))

KGR	Kostengruppen	Kosten in € netto	
120	Grundstücksnebenkosten	0,00 €	
130	Freimachen	0,00 €	0,00 €
210	Herrichten	150.000,00 €	
220	Öffentliche Erschließung	0,00 €	
230	Nichtöffentliche Erschließung	0,00 €	
240	Ausgleichsabgaben	0,00 €	
250	Übergangsmaßnahmen	0,00 €	150.000,00 €
310	Baugrube	175.057,32 €	
320	Gründung	747.117,59 €	
330	Außenwände	3.130.157,20 €	
340	Innenwände	1.237.957,03 €	
350	Decken	1.424.222,77 €	
360	Dächer	882.757,16 €	
370	Baukonstruktive Einbauten	71.154,90 €	
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	1.002.038,08 €	8.670.462,05 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	436.854,10 €	
420	Wärmeversorgungsanlagen	635.861,39 €	
430	Lufttechnische Anlagen	869.203,12 €	
440	Starkstromanlagen	1.087.046,21 €	
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	318.468,67 €	
460	Förderanlagen	180.000,00 €	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	298.709,74 €	
480	Gebäudeautomation	136.477,39 €	
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	63.794,56 €	4.026.415,18 €
510	Geländeflächen	400.000,00 €	
520	Befestigte Flächen	425.000,00 €	
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen	170.000,00 €	
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	255.000,00 €	
550	Einbauten in Außenanlagen	95.000,00 €	
560	Wasserflächen	210.000,00 €	
570	Pflanz- und Saatflächen	65.000,00 €	
590	Sonstige Außenanlagen	0,00 €	1.620.000,00 €
610	Ausstattung	298.650,00 €	
620	Kunstwerke	86.000,00 €	384.650,00 €
710	Bauherrenaufgaben	0,00 €	
720	Vorbereitungen der Objektplanung	0,00 €	
730	Architekten- und Ingenieurleistungen	0,00 €	
740	Gutachten und Beratung	0,00 €	
750	Künstlerische Leistungen	0,00 €	
760	Finanzierungskosten	0,00 €	
770	Allgemeine Baunebenkosten	0,00 €	
790	Sonstige Baunebenkosten	0,00 €	0,00 €
		14.851.527,23 €	

10.3 Kostenschätzung Variante 3

Kostengliederung nach DIN 276 (2te Gliederungsstufe)
(Detaillierte Kostenschätzung Variante 3, siehe [Anlage 13](#))

KGR	Kostengruppen	Kosten in € netto	
120	Grundstücksnebenkosten	0,00 €	
130	Freimachen	0,00 €	0,00 €
210	Herrichten	174.000,00 €	
220	Öffentliche Erschließung	0,00 €	
230	Nichtöffentliche Erschließung	0,00 €	
240	Ausgleichsabgaben	0,00 €	
250	Übergangsmaßnahmen	0,00 €	174.000,00 €
310	Baugrube	191.401,55 €	
320	Gründung	747.582,83 €	
330	Außenwände	3.326.777,51 €	
340	Innenwände	1.676.860,98 €	
350	Decken	1.728.355,70 €	
360	Dächer	938.327,53 €	
370	Baukonstruktive Einbauten	80.027,49 €	
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	1.150.600,48 €	9.839.934,07 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	608.096,78 €	
420	Wärmeversorgungsanlagen	669.689,72 €	
430	Lufttechnische Anlagen	895.032,65 €	
440	Starkstromanlagen	1.136.038,96 €	
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	339.632,20 €	
460	Förderanlagen	245.000,00 €	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	371.042,72 €	
480	Gebäudeautomation	166.371,86 €	
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	65.294,20 €	4.496.199,09 €
510	Geländeflächen	430.000,00 €	
520	Befestigte Flächen	475.000,00 €	
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen	185.000,00 €	
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	330.000,00 €	
550	Einbauten in Außenanlagen	95.000,00 €	
560	Wasserflächen	240.000,00 €	
570	Pflanz- und Saatflächen	75.000,00 €	
590	Sonstige Außenanlagen	0,00 €	1.830.000,00 €
610	Ausstattung	1.247.800,00 €	
620	Kunstwerke	98.000,00 €	1.345.800,00 €
710	Bauherrenaufgaben	0,00 €	
720	Vorbereitungen der Objektplanung	0,00 €	
730	Architekten- und Ingenieurleistungen	0,00 €	
740	Gutachten und Beratung	0,00 €	
750	Künstlerische Leistungen	0,00 €	
760	Finanzierungskosten	0,00 €	
770	Allgemeine Baunebenkosten	0,00 €	
790	Sonstige Baunebenkosten	0,00 €	0,00 €
		17.685.933,16 €	

11 Wirtschaftliche Bewertung des Nutzungskonzeptes

(entspricht Teil 3.2 der Auslobung)

Aus Gründen der Handhabbarkeit des Berichts finden sich die vollständigen Ergebnisse der wirtschaftlichen Beratung in [Anlage 14](#)

12 Statische Beratung und Bewertung

(entspricht Teil 3.3 der Auslobung)

Aus Gründen der Handhabbarkeit des Berichts finden sich die vollständigen Ergebnisse der statischen Beratung in [Anlage 15](#)

Anlagenverzeichnis

[rein informativ, nicht Bestandteil der Kurzfassung]

Anlage 1	Tabelle Übertragung von Raumanforderungen aus den Leitlinien
Anlage 2	Tabelle Übertragung von Raumanforderungen in Raumprogramm
Anlage 3	Tabelle Anforderung an die Räume, Variante 1
Anlage 4	Tabelle Anforderung an die Räume, Variante 2
Anlage 5	Tabelle Anforderung an die Räume, Variante 3
Anlage 6	Tabelle Übersichts-Matrix zu einzelnen Umbauten
Anlagen 7-9	Plansatz zu Variante 1, 2 und 3
Anlage 10	Skizze und Stellungnahme Saaldecke
Anlagen 11-13	Ausführliche Kostenschätzung Variante 1, 2 und 3
Anlage 14	Kulturwirtschaftliche Bewertung (Bericht METRUM)
Anlage 15	statische Beratung und Bewertung (Bericht IB Pfeifer)
Anlage 16	Testbestuhlungen großer Saal
Anlage 17	Denkmalfachliche Stellungnahme <i>[siehe GRDRs 3/2018, Anlage 4]</i>

Aufgestellt im Januar 2018

Volker Bernsdorf
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
2-bs Architekten Gesellschaft mbH

Mitarbeit:
Dipl.-Ing. (FH) Architekt, Dipl.-Ing. (Kunst und Raum) Claus Hirche
Dipl.-Ing. (Univ) Architekt Martin Schinner