



**Betreff:**

öffentlich

**Potsdamer Kunst ans Licht - Machbarkeitsstudie zur Flächenerweiterung am bestehenden Bau des Potsdam Museums**

**bezüglich**

**DS Nr.:** 19/SVV/1159

Erstellungsdatum 12.05.2021

Eingang 502:

Einreicher: GB 2 Bildung, Kultur, Jugend und Sport

**Beratungsfolge:**

Datum der Sitzung

Gremium

02.06.2021

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

**Inhalt der Mitteilung:**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.01.2020 wurde der Oberbürgermeister beauftragt, „eine Machbarkeitsstudie zur Realisierung einer räumlichen Erweiterung des bestehenden Baus des Potsdam Museums zu erstellen, um Schlüsselwerke der städtischen Kunstsammlung dauerhaft zu präsentieren. Zugleich ist das Angebot der Genossenschaft Karl Marx zu prüfen.“

Auf der Grundlage der Bedarfsplanung des Potsdam Museums hat der Kommunale Immobilien Service (KIS) eine Machbarkeitsstudie beauftragt. Die vom Architekturbüro van Geisten/Marfels erstellte Studie ist als Anlage beigefügt. Die Machbarkeitsstudie belegt die grundsätzliche Realisierbarkeit einer Museumserweiterung am Standort Alter Markt. Sie steht jedoch unter dem Vorbehalt der Ergebnisse weiterer Planungen, unter anderem der Klärung der sich aus dem vorhandenen Baumbestand ergebenden naturschutzrechtlichen Belange. Über die geforderten Flächen für die Kunsterweiterung, für notwendige Büros und Lagerräume für ausstellungsrelevantes Zubehör hinaus weist die Machbarkeitsstudie mit dem Multifunktionssaal und dem zweiten Eingang und Foyer zusätzliche Flächen aus, die im Altbau eine optimierte und besucherfreundlichere Flächennutzung ermöglichen würden.

Die Machbarkeitsstudie bezieht sich, wie beauftragt, ausschließlich auf den Neubau. Die überschlägige Kostenermittlung erfolgte auf Grundlage der statistischen Kostenkennwerte des BKI (Baukostenindex). Einmalig wären Kosten für Museumsausstattung in Höhe von 800.000 € einzuplanen sowie zusätzliche Personalkosten von jährlich 198.000 € und jährliche Sachkosten von 30.000 €. Nicht kalkuliert sind sich aus dem Anbau ergebende Umbaukosten des Bestandes. Zur Ermittlung dieser Kosten bedarf es weiterer, vertiefender Planungen. In der mittelfristigen Finanzplanung der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) sind für weitere Planungen und den Erweiterungsbau keine Mittel vorgesehen. Eine Berücksichtigung dieses Investitionsvorhabens in zukünftigen Haushaltsplanungen der LHP ist auch vor dem Hintergrund der Tatsache, dass es sich hierbei um eine Umsetzung im freiwilligen Bereich handelt, auf absehbar Zeit nicht abbildbar. Auch eine Kreditfinanzierung oder eine Kompensation im Bereich der freiwilligen Aufgaben ist kurz- und mittelfristig nicht realistisch.

**Fortsetzung der Mitteilung S. 3**



### **Fortsetzung der Mitteilung:**

Die Stadtverordnetenversammlung wird über das Prüfergebnis zur möglichen Realisierbarkeit eines Erweiterungsbaus im Hinblick der naturschutzrechtlichen Belange voraussichtlich im 4. Quartal 2021 informiert.

Wie in der Mitteilungsvorlage 20/SVV/0962 „Potsdamer Kunst ans Licht“ dargestellt wurde, konnte dem Angebot der Genossenschaft Karl Marx kein Zuschlag erteilt werden, da in der Haushaltsplanung keine Mittel für eine solche Anmietung vorgesehen waren. Das Angebot wurde von der Genossenschaft Karl Marx zwischenzeitlich zurückgezogen.

Anlage

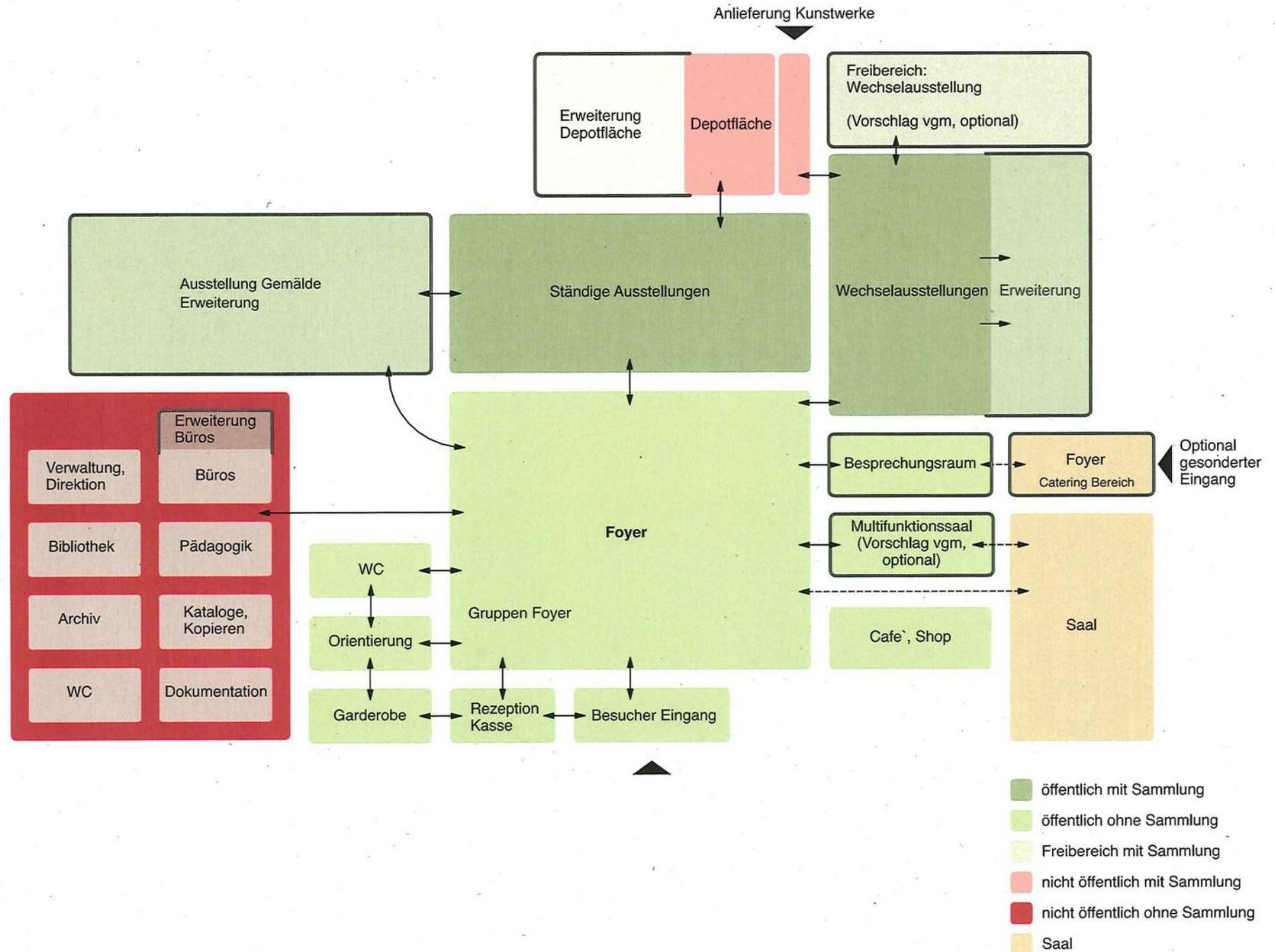
Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Potsdam Museum  
im Alten Rathaus

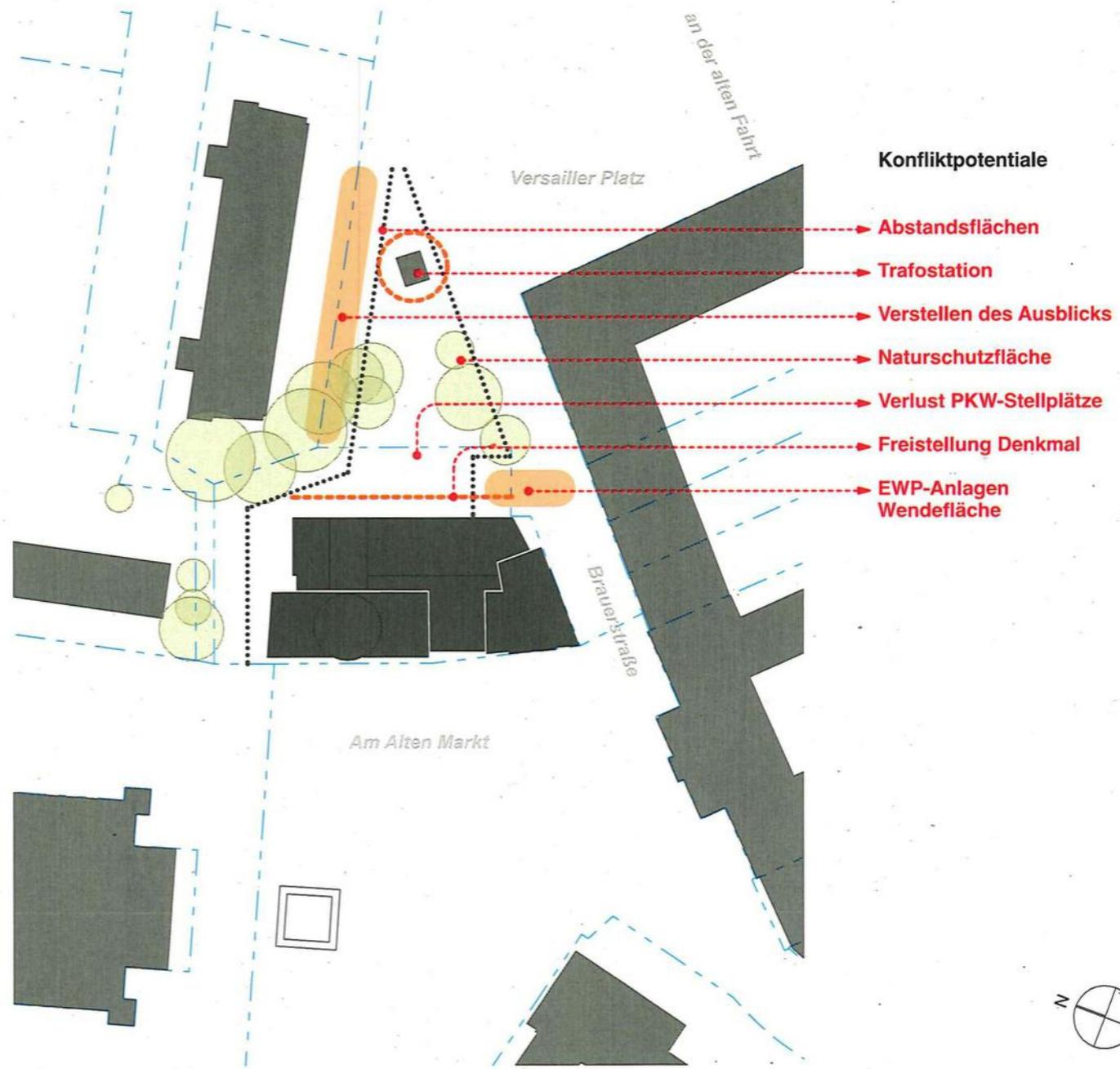
Boumann / Hildebrandt 1753  
Görl / Pfrogner 1966  
Potsdam Museum 2012

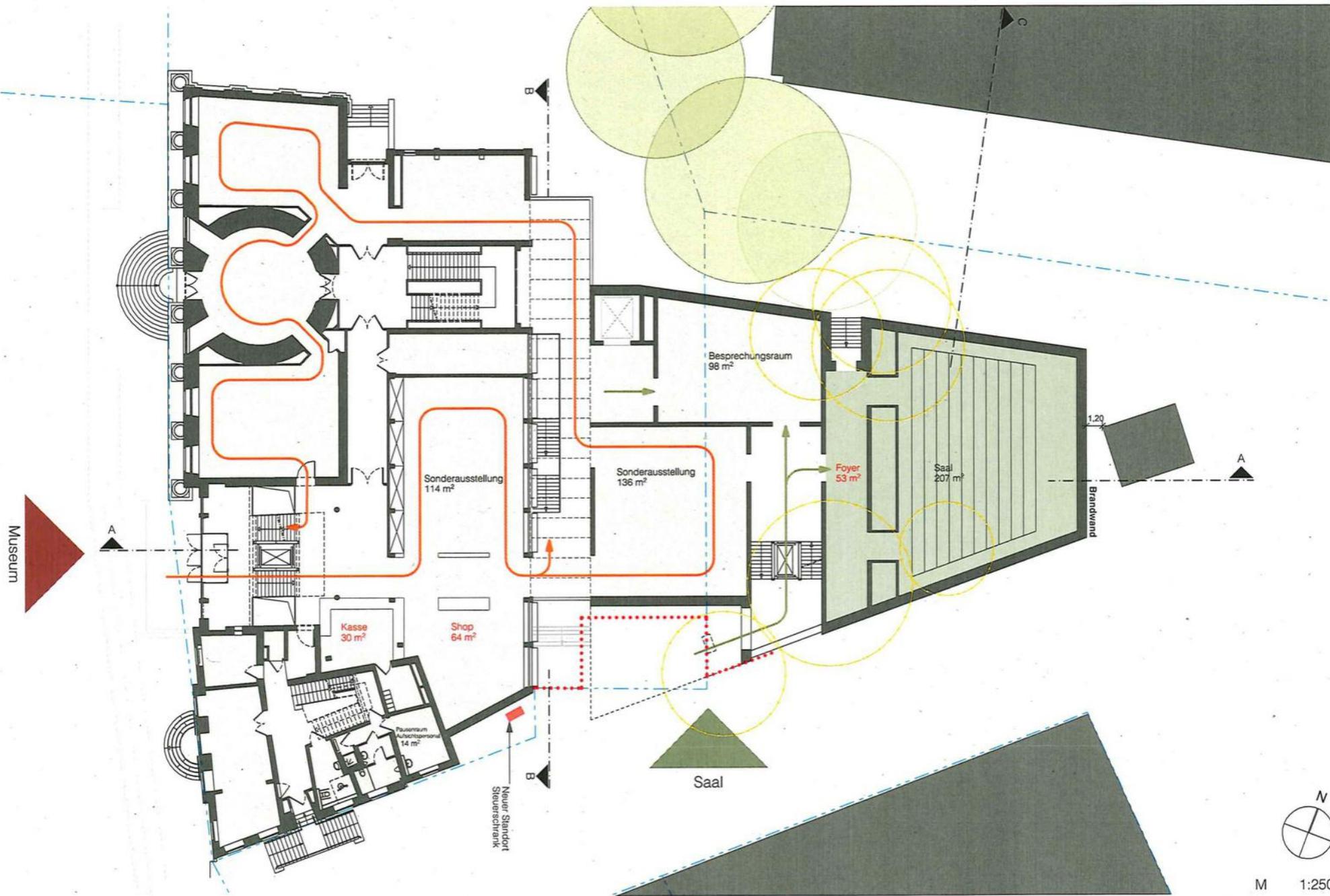
Windelband (1750?)  
Görl / Pfrogner 1966  
Potsdam Museum 2012

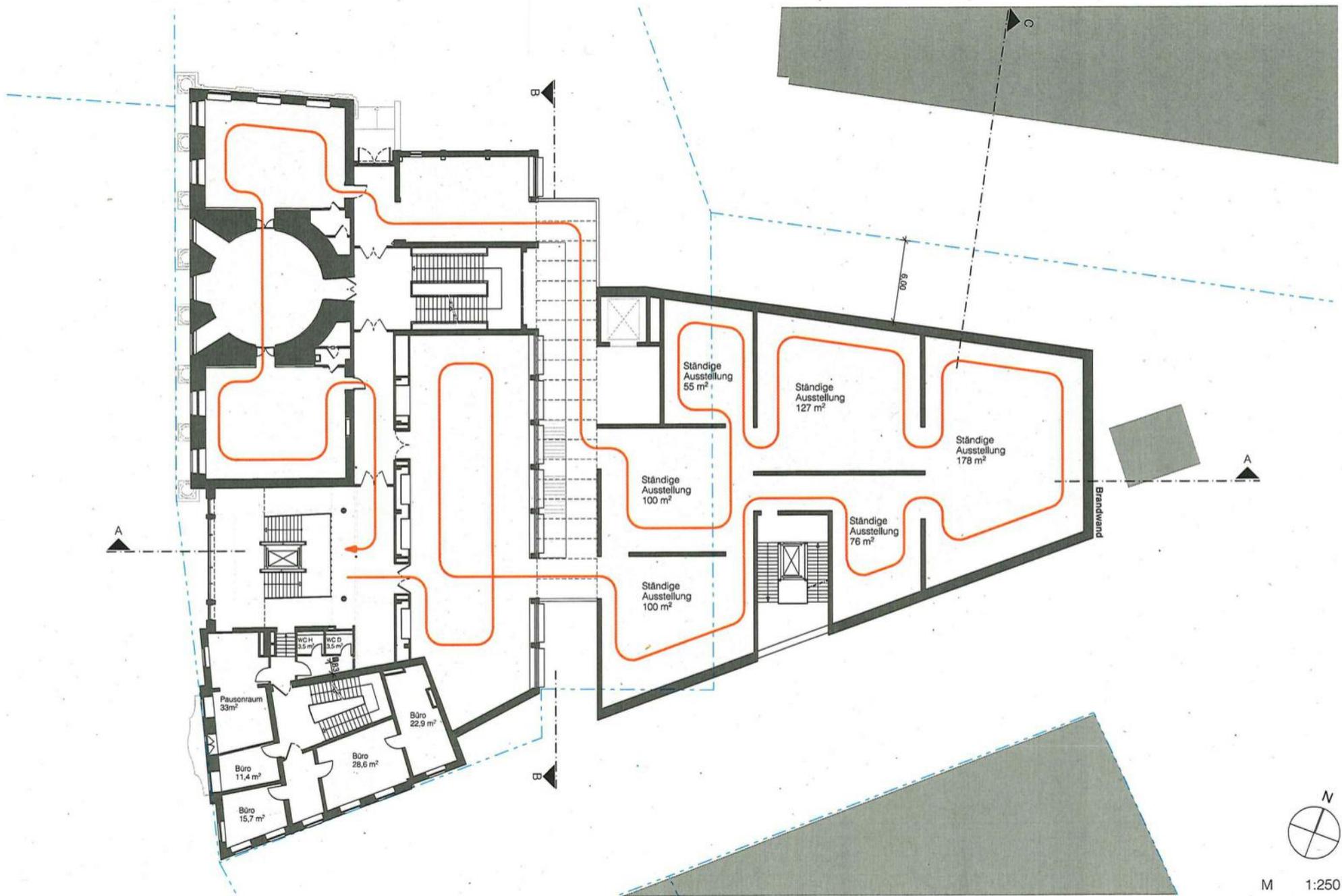
Knobelsdorff 1750  
Görl / Pfrogner 1966  
Potsdam Museum 2012

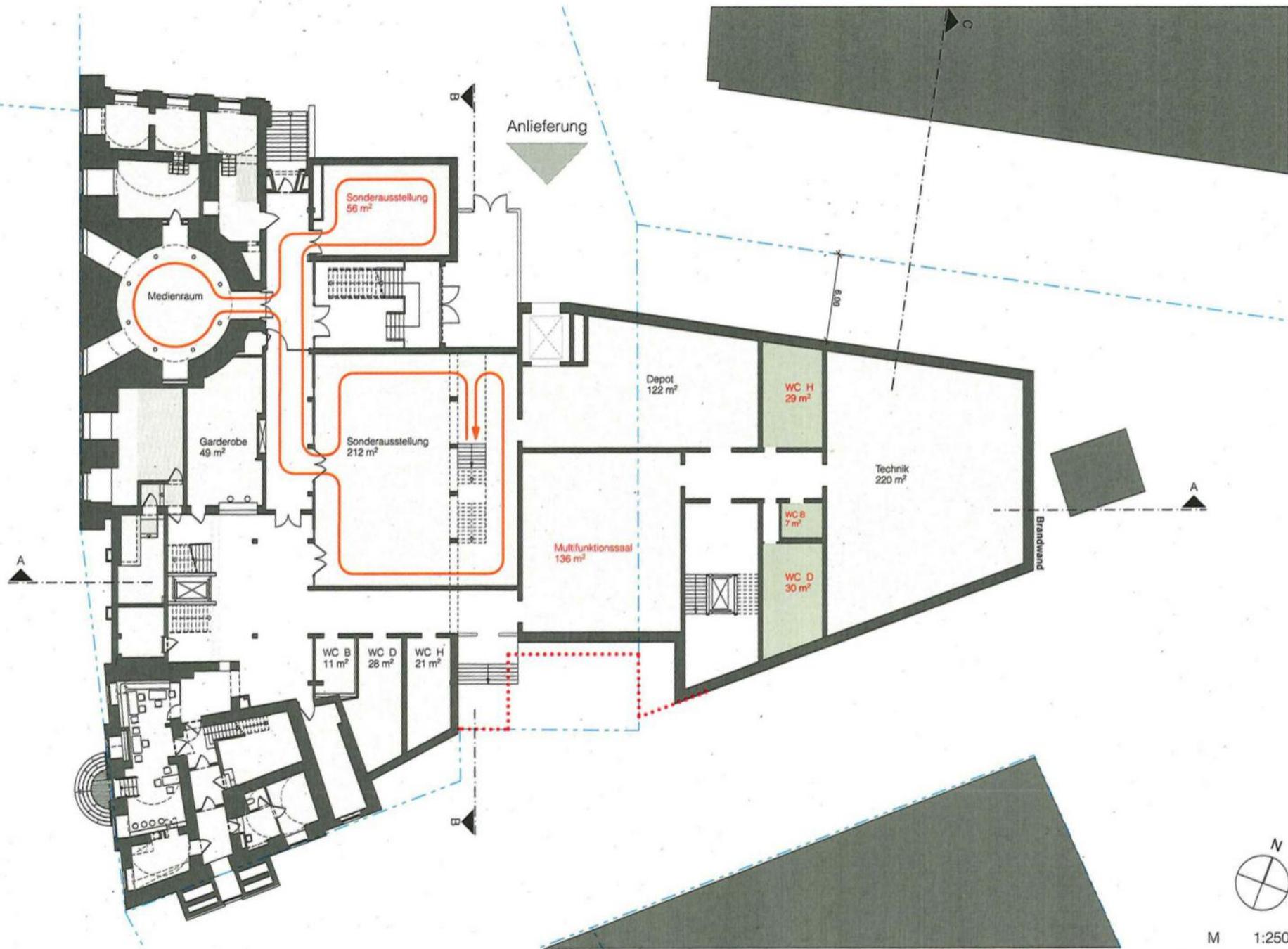


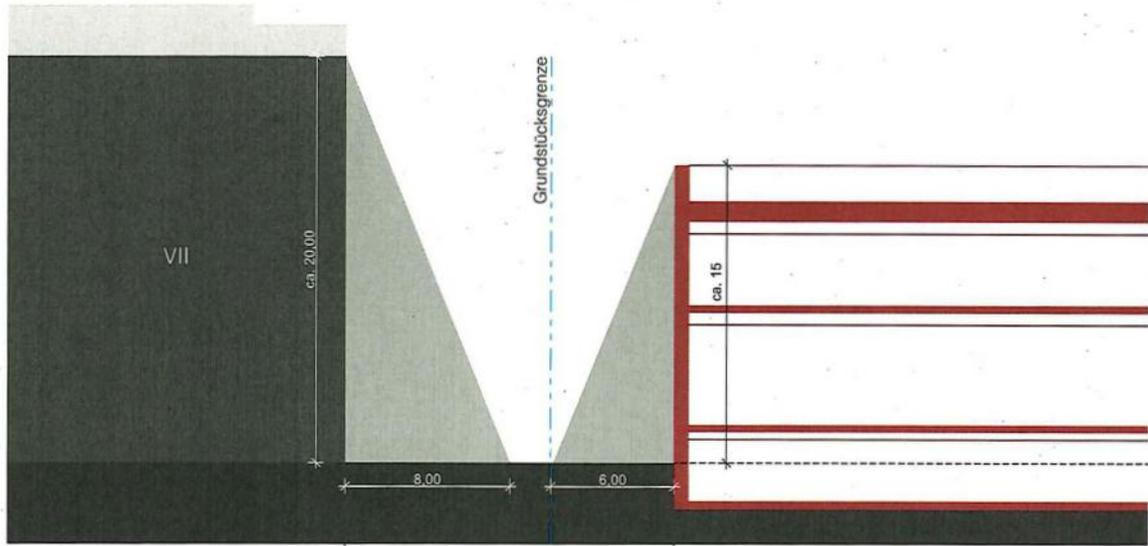






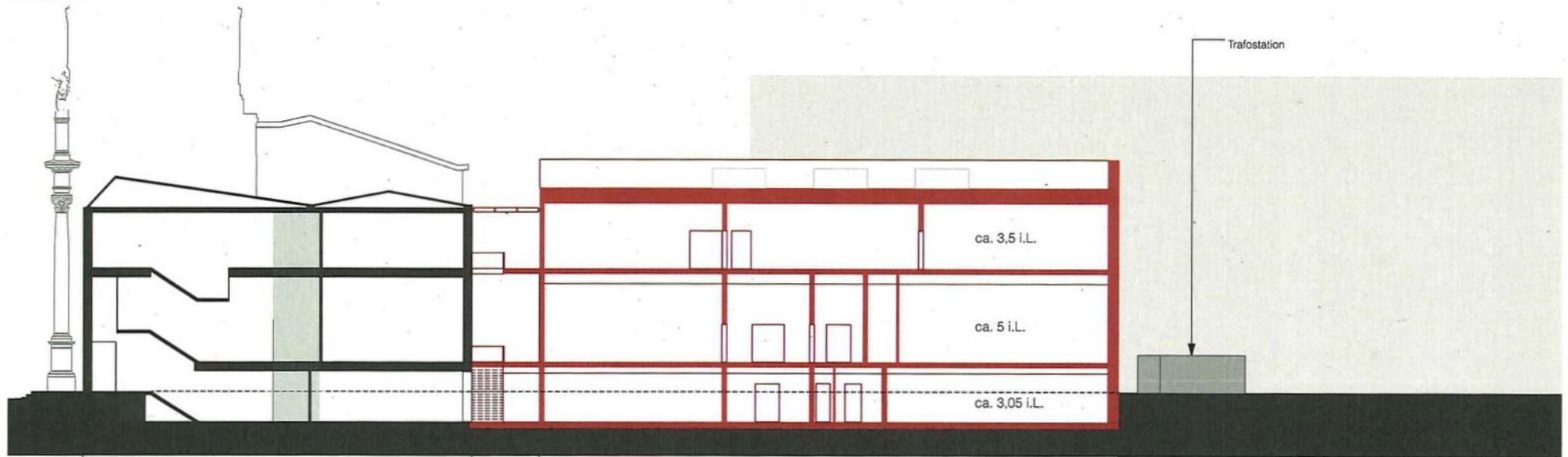






Bestand Erweiterung Potsdam Museum

Schnitt CC



Schnitt AA

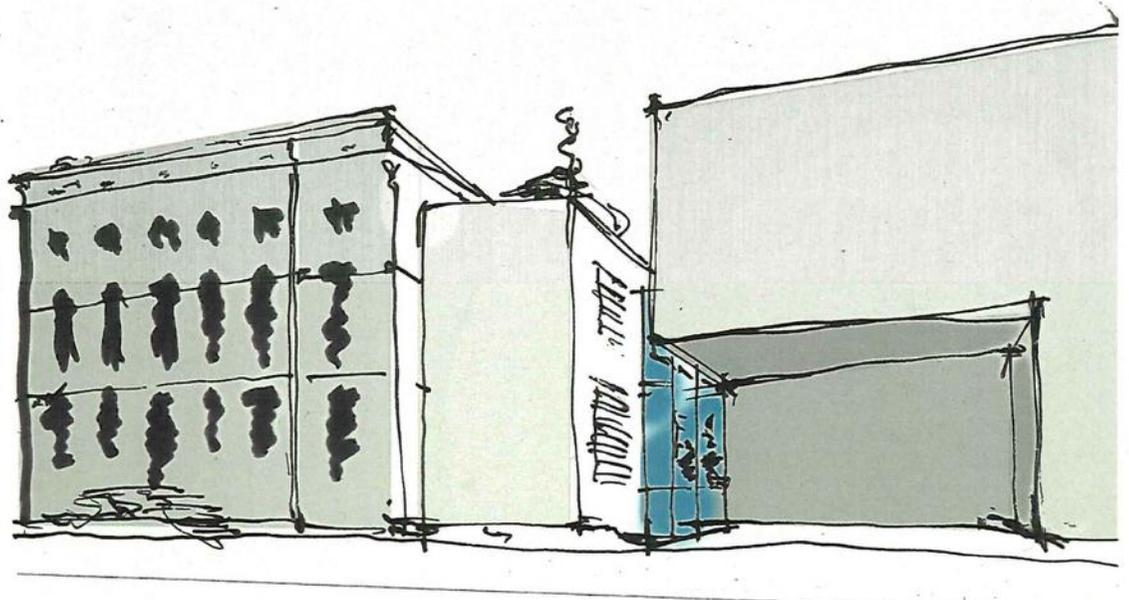
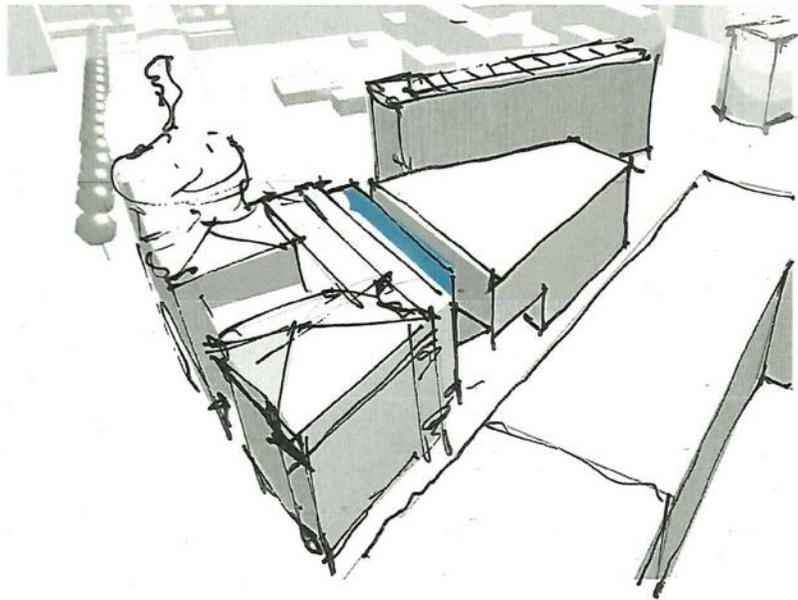
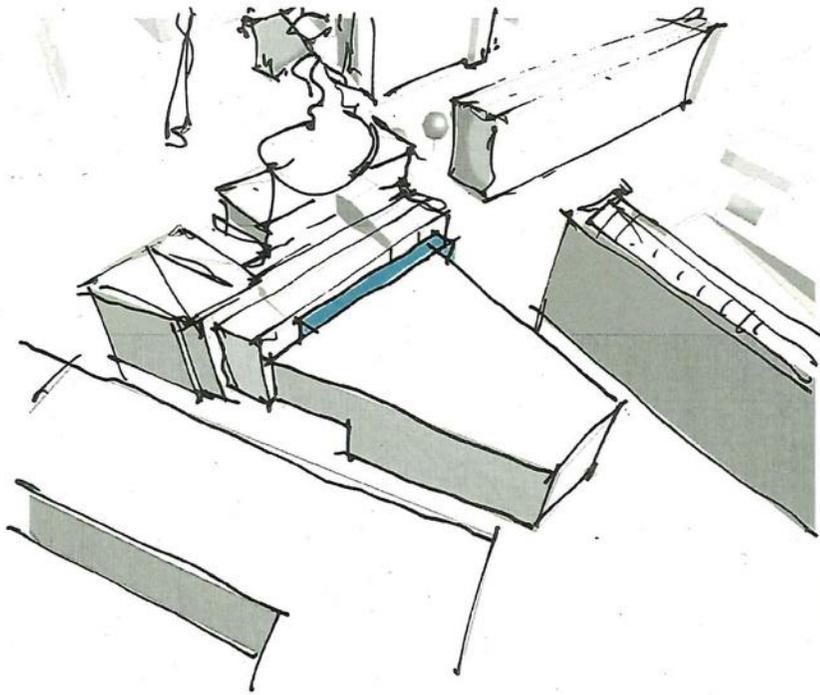
Bestand

Fuge

Neubau

M 1:250





Flächenbilanz Variante 1 nach DIN 277			Bilanz		
Nutzung	Altbau Bestand		Raumprogramm Erweiterung Soll	Raumprogramm Erweiterung Ist	Soll-Ist-Vergleich Raumprogramm Erweiterung
Dauerausstellungen Bestand	788 m <sup>2</sup>				±0
Dauerausstellung Erweiterung			+ 550 m <sup>2</sup>	512 m <sup>2</sup>	-38
Sonderausstellung Bestand	506 m <sup>2</sup>				±0
Sonderausstellung Erweiterung			+ 250 m <sup>2</sup>	303 m <sup>2</sup>	+53
Veranstaltungssaal EG	206 m <sup>2</sup>				+1
Nebenräume Veranstaltung	42 m <sup>2</sup>				-15
Medienraum SG	69 m <sup>2</sup>				±0
Kasse / Shop	11 m <sup>2</sup>				+83
Garderobe	31 m <sup>2</sup>				+18
Depot	36 m <sup>2</sup>		+ 100 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>	-14
Cafe´	69 m <sup>2</sup>				±0
Museumspädagogik	45 m <sup>2</sup>				±0
Verwaltung / Büros Bestand	348 m <sup>2</sup>				±0
Verwaltung / Büros Erweiterung			+ 60 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	+18
WC Museum	122 m <sup>2</sup>				+9
WC Büros Bestand	11 m <sup>2</sup>			0 m <sup>2</sup>	±0
WC Büros Erweiterung			+ 10 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	+2
Besprechungsraum			+ 100 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	-2
Pausenräume			+ 50 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	-3
Flächen außerhalb des Raumprogramms					
Zusätzliches Foyer (Saal)	-		+ 0 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	+53
Zusätzliche WCs (Saal)	-		+ 0 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	+66
Multifunktionssaal (Vorschlag vgm)	-		+ 150 m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup>	-14
<b>NUF - Nutzungsfläche</b>	<b>2284 m<sup>2</sup></b>		<b>1270 m<sup>2</sup></b>	<b>1427 m<sup>2</sup></b>	<b>+217</b>
VF - Verkehrsfläche	867 m <sup>2</sup>	30% ➡	+ 381 m <sup>2</sup>		
TF - Technikfläche (im Bestand inkl. Lager)	267 m <sup>2</sup>	15% ➡	+ 191 m <sup>2</sup>		
<b>NRF - Nettoraumfläche</b>	<b>3418 m<sup>2</sup></b>		<b>1842 m<sup>2</sup></b>		
KF - Konstruktionsfläche		15%	+ 276 m <sup>2</sup>		
<b>BGF - Bruttogrundfläche</b>			<b>2118 m<sup>2</sup></b>		

# Kostenüberschlag Variante 1 gemäß DIN 276

## Neubau

### Systematik und Grundlagen

Die überschlägige Kostenermittlung erfolgt auf Grundlage der statistischen Kostenkennwerte des BKI. Die aktuell vorliegenden Kennwerte basieren auf den Erhebungsdaten des 1. Quartals 2020 (Kostenindex BKI Q4 2020) => Bibliotheken, Museen und Ausstellungen, S 818 ff. Als Vergleichsgebäude wurden bundesweit in den letzten Jahren realisierte Museumsprojekte ausgewählt: 9100-0159/0129/0113/0097/0098

**Hinweis:** Für die Umbaumaßnahmen im Altbau entstehen zusätzliche Kosten, die hier nicht quantifiziert werden, da hierzu vertiefte fachplanerische Untersuchungen des Altbaus, z.B. zur vorhandenen Klimatechnik, Brandschutzfragen, etc. erforderlich sind.

**Hinweis:** Neben den reinen Baukosten werden auch Kosten der Kostengruppe 600 - Ausstattung und Kunstwerke - entstehen. Diese sind hier nicht quantifiziert, da in Abhängigkeit von Nutzeranforderungen.

### Ansatz KG 300+400

BKI-Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> BGF brutto inkl. 19% MwSt	
Minimal-Wert	1.820 €/m <sup>2</sup> BGF
Mittelwert	2.470 €/m <sup>2</sup> BGF
Maximalwert	3.570 €/m <sup>2</sup> BGF
Mittelwert der vergleichbaren Museumsbeispiele	3.441 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>=&gt; Gewählter Wert brutto inkl. 19% MwSt</b>	<b>3.400 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

Kostenüberschlag Neubau nach DIN 276	Anteil an KG 300+400	Menge	EP	GP
Erweiterungsneubau nach Kostenindex				gerundet
<b>KG 100 Grundstück</b>				kein Ansatz
<b>KG 200 Vorbereitende Maßnahmen</b>	3,5%	2.650 m <sup>2</sup> BGF	119 €/m <sup>2</sup> BGF	<b>315.350,00 €</b>
+ Umbau EWP-Anlagen im Straßenland				kein Ansatz
KG 300 Bauwerk - Baukonstruktionen BKI Ansatz	75%	2.650 m <sup>2</sup> BGF	2.550 €/m <sup>2</sup> BGF	6.758.000,00 €
+ BE / Bauen im beengten Innenstadtbereich		2.650 m <sup>2</sup> BGF	120 €/m <sup>2</sup> BGF	318.000,00 €
+ Baugrube mit Wasserhaltung	Die Erfordernis von Wasserhaltung bedarf genauerer Planung			kein Ansatz
+ Fassadenanschluss Altbau		385 m <sup>2</sup> Fassade	950 €/m <sup>2</sup>	365.750,00 €
KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen BKI-Ansatz	25%	2.650 m <sup>2</sup> BGF	850 €/m <sup>2</sup> BGF	2.253.000,00 €
<b>Zwischensumme KG 300+400</b>	100%			<b>9.694.750,00 €</b>
<b>KG 500 - Außenanlagen</b>		1.000 m <sup>2</sup> Freiflächen	295 €/m <sup>2</sup>	<b>295.000,00 €</b>
<b>KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke</b>				kein Ansatz
<b>KG 700 - Baunebenkosten</b>				<b>3.394.900,00 €</b>
<b>Summe Herstellungskosten Neubau KG 100-700</b>	<b>Brutto</b>			<b>13.700.000,00 €</b>

# Ergebnisse der behördlichen Vorabstimmungen

## Bereich Stadtplanung, Stellungnahme vom 24.11.20

Der Fachbereich Stadtplanung teilte nach ersten Abstimmungen eine denkbare Ausdehnung einer Neubebauung nach § 34 BauGB mit. Dabei kann eine Grenzbebauung nach Norden, ohne Aufstellung eines Bebauungsplan, ausgeschlossen werden. Auch eine Erweiterte Ausdehnung nach Ost wird vom Bereich Stadtplanung aus Gründen des Nachbarnschutzes nicht befürwortet.

Die möglichen Grenzen einer Bebauung wurden in der Stellungnahme grob skizziert:

## Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 01.12.20

Die untere Naturschutzbehörde weist auf einen vitalen Baumbestand auf dem angedachten Bau Feld der Erweiterung hin und erkennt negative Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse in einem bereits dicht bebauten Innenstadtquartier mit hohem Versiegelungsgrad. Sollten die Pläne zur Bebauung trotzdem konkretisiert werden, ist nach Rücksprache mit der UNB ein gesondertes Gutachten einzuholen, um artenschutzrechtliche Konflikte zu identifizieren.

vgm regen hier Kompensationsmaßnahmen, wie Dach- oder Fassadenbegrünungen bzw. Ersatzpflanzungen an.

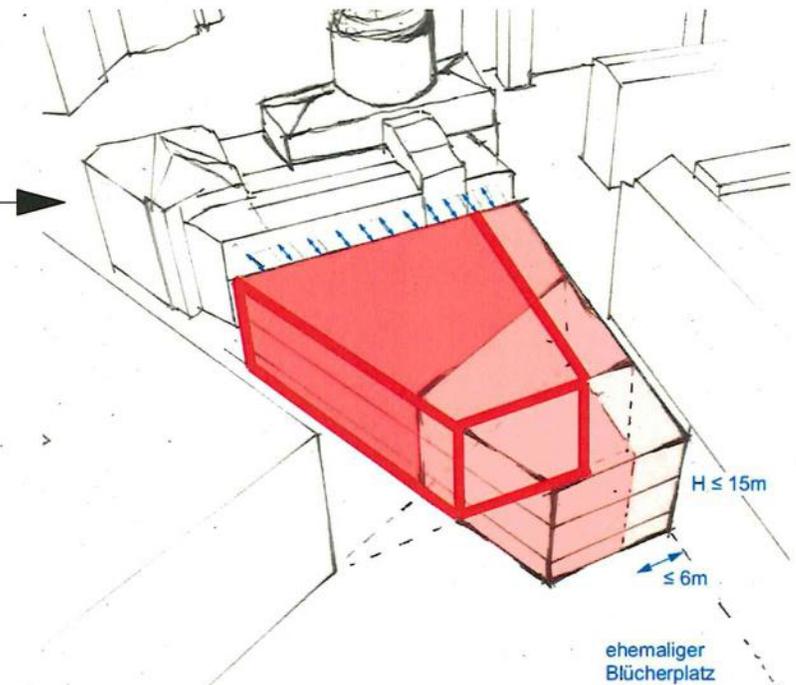
Hinweis: Es muss darauf hingewiesen werden, dass die Genehmigungsfähigkeit durch die UNB nicht gesichert ist.

## Untere Denkmalpflege / Landesdenkmalpflege Stellungnahme vom 15.01.21

Untere und Landesdenkmalpflege sehen es "als denkmalrechtlich erlaubnisfähig an, das Alte Rathaus durch einen Verbinder mit einem Neubau zu verbinden, präferieren aber eindeutig die Ganglösung, keine Verbindung über die gesamte Anbaubreite."

Aufgrund des späten Eingangs dieser Präferenz - zeitgleich mit dem Abschluss der Machbarkeitsstudie - konnte sie nicht mehr vertieft planerisch berücksichtigt werden. Aufgrund der vorherigen mündlichen Abstimmungen wird die Variante eines Anbaus „mit Fuge“ weiterhin als grundsätzlich denkmalrechtlich genehmigungsfähig angesehen.

Ergänzend muss berücksichtigt werden, dass das geforderte Raumprogramm in der abgerückten Variante V3 nur eingehalten werden kann, wenn gleichzeitig eine weiter nach Osten reichende Bebauung gestattet wird. Hier besteht ein Interessenkonflikt zu den Präferenzen des Bereichs Stadterneuerung.





# Erläuterung der Vorzugsvariante V1

Wesentliches Merkmal der Variante V1 ist die Verlagerung der Saalnutzung in den östlichen Erweiterungsneubau, mit gesondertem Zugang und eigenem Foyer an der Brauerstraße. Der Museumszugang verbleibt prominent am Alten Markt.

**Der Museumseingang Am Alten Markt ist der ausschlaggebende Faktor für die Auswahl von V1 als Vorzugsvariante.**

Eindeutige Wegführung in das Erdgeschoss in den bisherigen Veranstaltungssaal als offener Auftakt zum Museum, mit Kassenbereich & Museumsshop.

Der Saal ist Teil der Sonderausstellungen und öffnet sich unmittelbar vom Foyer aus.

Er verbleibt dabei fast vollständig in seiner derzeitigen Gestaltung und als solcher erlebbar.

## Baufeld

Die Neubebauung befindet sich vollständig im Rahmen der präferierten Baufeldgrenzen.

## Umgang mit dem Denkmal

Verbindungsfuge zwischen Neubau und Bestand mittels einer offenen verglasten Halle

Die Saalfassade wird selber zum Exponat und gleichzeitig von außen sichtbar.

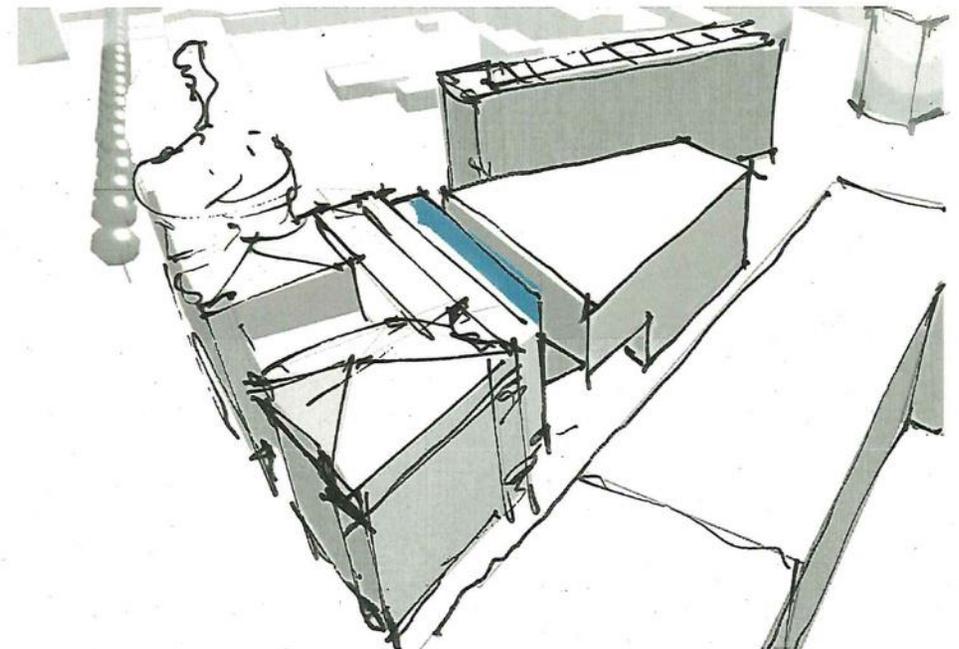
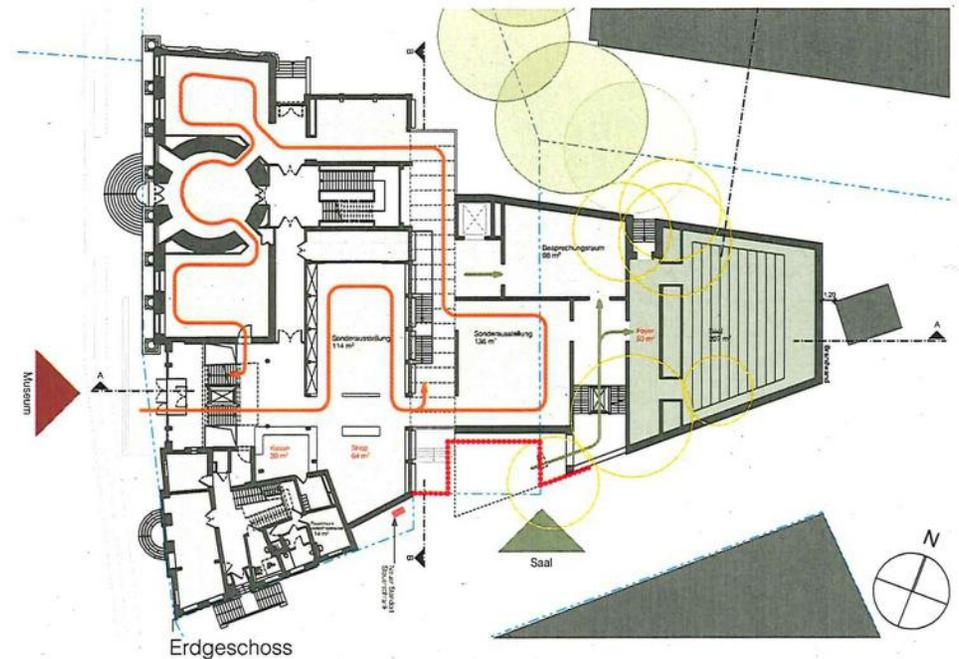
## Neue Organisation der Nutzungsbereiche

Das Raumprogramm wird vollständig erfüllt, einschließlich zusätzlichem Multifunktionsaal.

Der neue Veranstaltungssaal mit Haupteingang in der Brauerstraße kann sowohl in Verbindung mit dem Museum als auch vollkommen getrennt betrieben werden.

Getrennte und optimierte Nebenfunktionsbereiche von Museum & Saal. Gebündelte und nachvollziehbare Wegführung der Ausstellungsbereiche als Rundgänge. Klare Trennung von Sonder- und Dauerausstellungsbereichen. Gebäudefuge als Orientierungs- und Verteilerzentrum.

Die zusätzlichen Büroflächen, zugehörigen Pausen- und Sanitärbereiche sind im 1.OG des Knobelsdorff-Hauses untergebracht. Die dort entfallenden Ausstellungsflächen befinden sich nun im Neubau.





## Erläuterung der Variante V2

Wesentliches Merkmal der Variante V2 ist die Beibehaltung der Saalnutzung an jetziger Stelle.

### Neuer Museumszugang mit eigenem Foyer in der Brauerstraße.

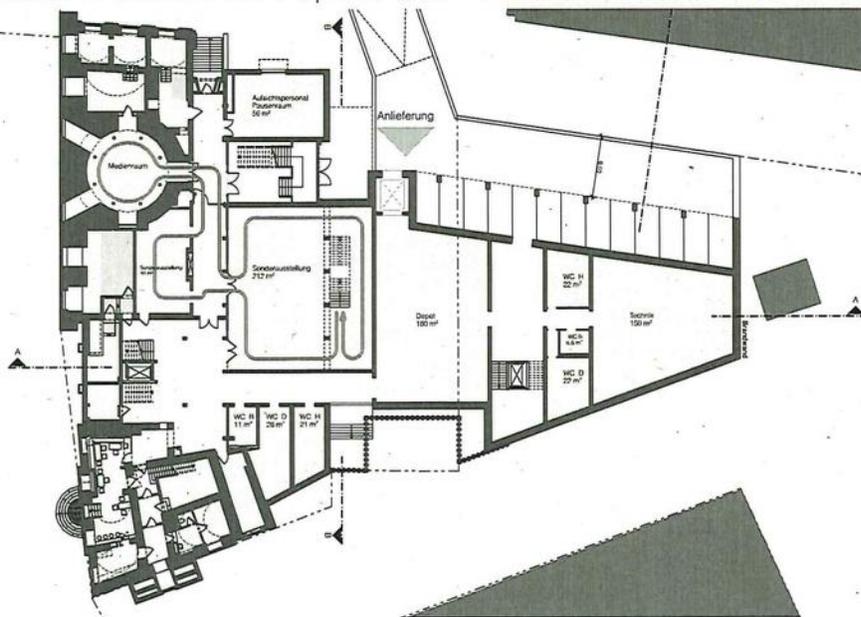
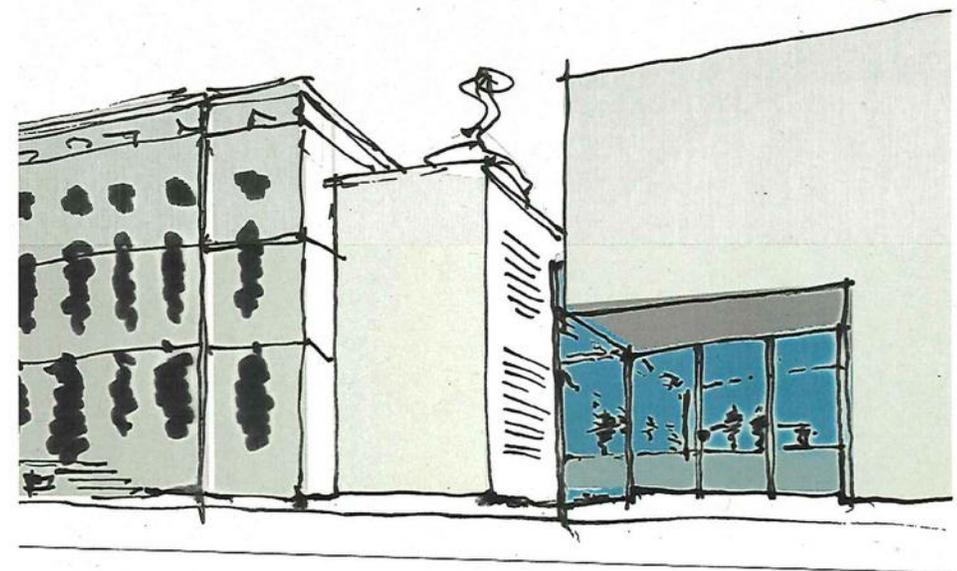
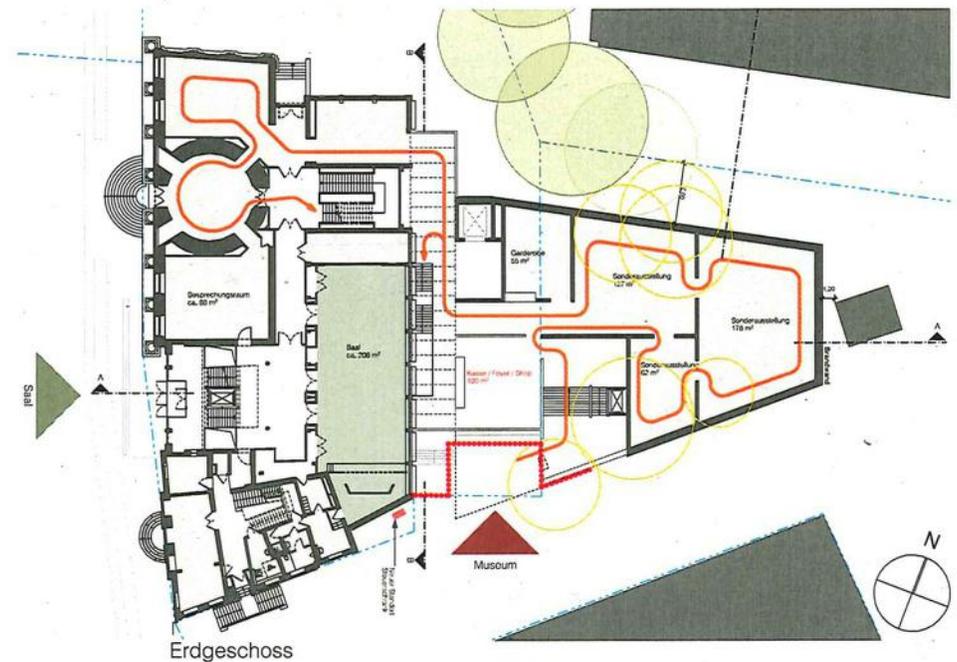
Die Verlagerung des Museumseingangs in die Brauerstraße kann einen gewissen Sichtbarkeitsverlust des Museums erzeugen. Falls dieser Schritt als gangbar angenommen wird, lässt sich die Organisation des gesamten Museums noch weiter optimieren als in Variante V1. Der Eingang von der Brauerstraße bietet die Möglichkeit, ein von außen wahrnehmbares großes Foyer mit zentraler Verteilerfunktion und offenem Museumsshop zu schaffen.

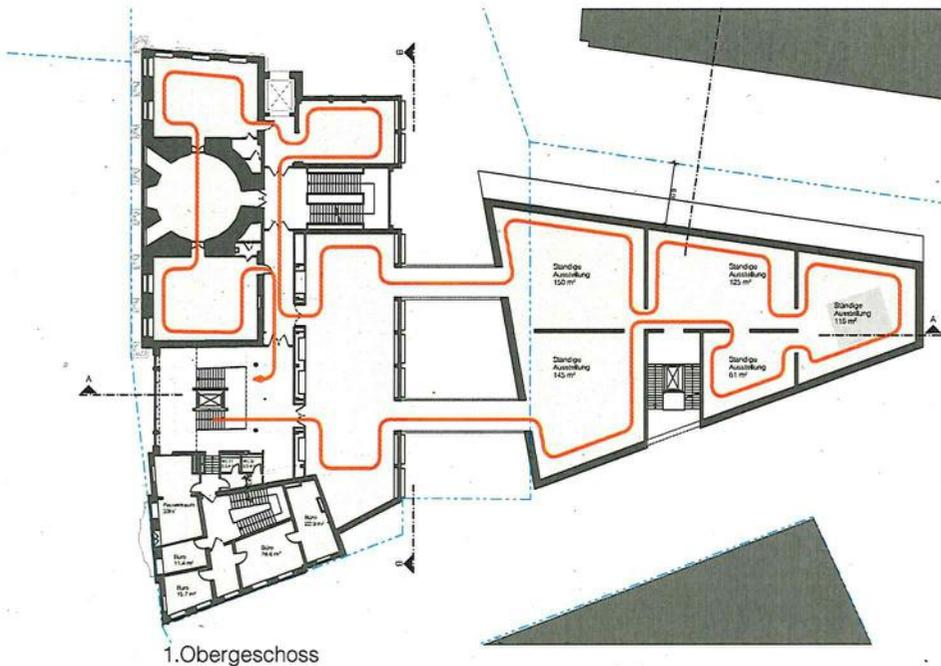
### Umgang mit dem Denkmal

Der Veranstaltungssaal verbleibt am jetzigen Ort. Die Glasfuge zwischen Alt- und Neubau wird im Erdgeschoss durch ein neues Foyer erweitert und öffnet den Blick auf die Saalfassade dadurch noch stärker als Variante V1.

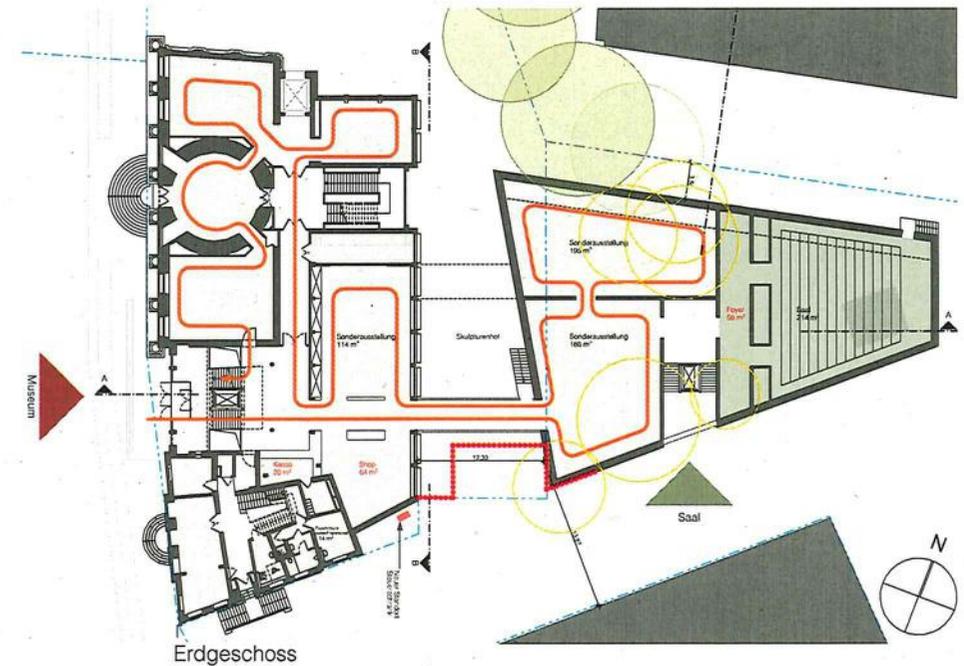
### Stellplätze

Durch das Einrücken des Sockelgeschosses werden 12 Mitarbeiterstellplätze hergestellt. Im Gegenzug sind die Technikflächen gegenüber V1 verkleinert und der Multifunktionsaal entfallen. Grundsätzlich besteht diese Option auch für Variante V1.

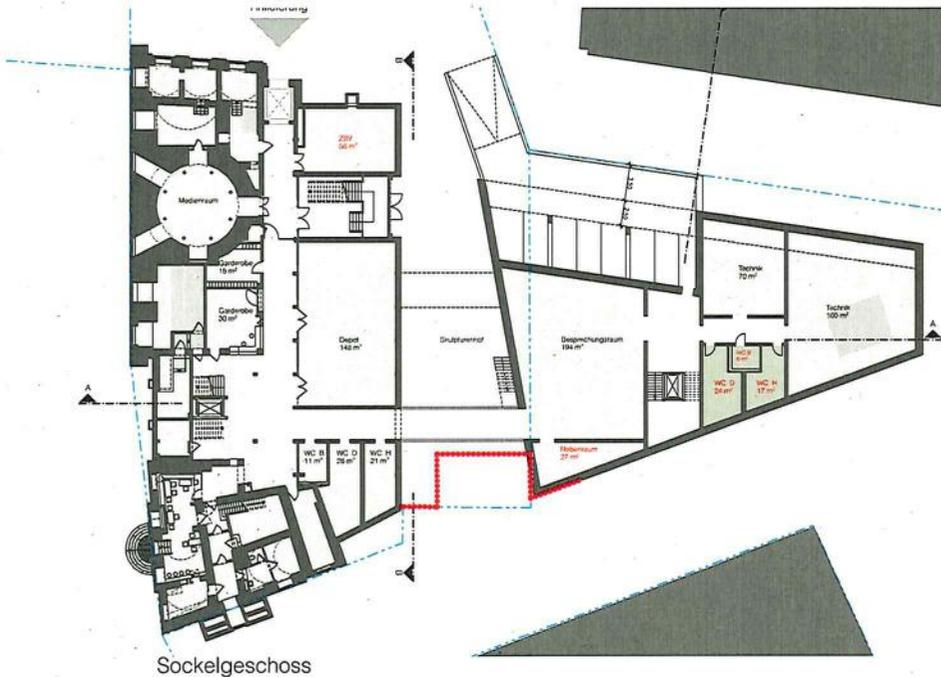




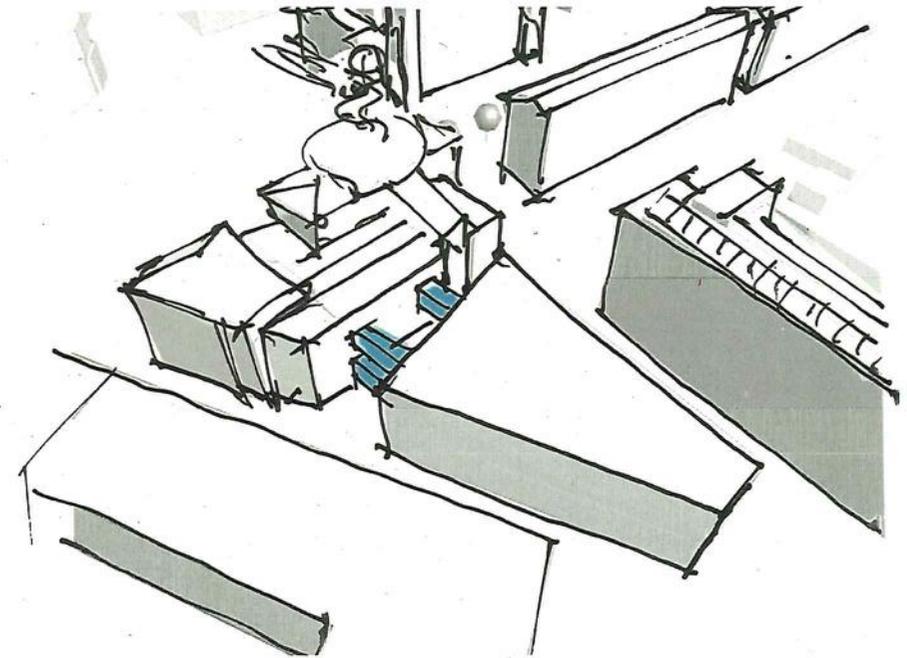
1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Sockelgeschoss



## Erläuterung der Variante V3

Der Erweiterungsbau ist vom Bestand abgerückt und nur per Brücken in EG und OG mit diesem verbunden. Es entsteht ein Freibereich zwischen den Gebäuden.

Der Veranstaltungssaal liegt wie bei Variante V1 am Versailler Platz und erhält einen eigenen Zugang in der Brauerstraße.

Durch das Abrücken vom Bestand muss der gesamte Veranstaltungssaal weiter nach Ost, bis über die EWP-Trafoanlage hinaus, verschoben werden, um das geforderte Flächenprogramm zu erfüllen.

### Baufeld

Die Bebauungskante in Richtung Osten entspricht dem historischen Bebauungsende am ehemaligen Blücherplatz. Damit reicht sie über die vom Bereich Stadterneuerung bestätigte Bebauungsgrenze hinaus. Aus Planersicht wird empfohlen, dies erweiterte Baufeld nicht vorzeitig auszuschließen, da es Abwägungen zwischen der Präferenz der Denkmalpflege (Abrücken vom Bestand) und den Nachbarschutz-orientierten Erwägungen des Bereichs Stadterneuerung zu treffen gilt.

### Umgang mit dem Denkmal

Variante 3 bedarf nur punktueller Eingriffe in die Fassade des bisherigen Veranstaltungssaals.

Die Vorteile dieses „behutsamen“ Ansatzes werden jedoch durch die Erfordernis übereinander liegender Brücken eingeschränkt. Der Brückenschlag nahe der Brauerstraße bewirkt letztlich eine ähnliche Beschränkung der Sichtbarkeit der Saalfassade wie eine Fugenlösung.

### Organisation der Ausstellungsbereiche und Wegeführung

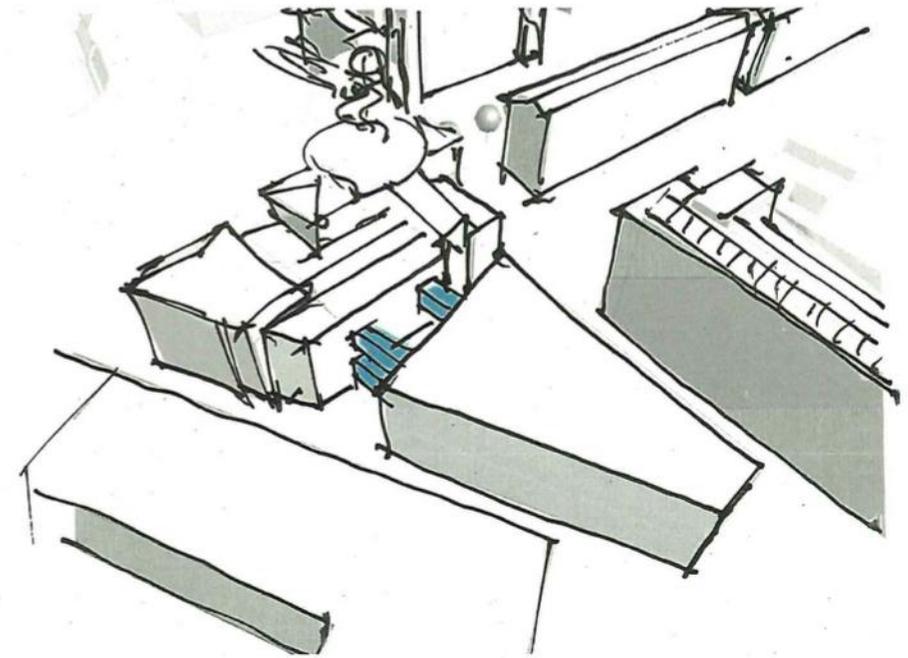
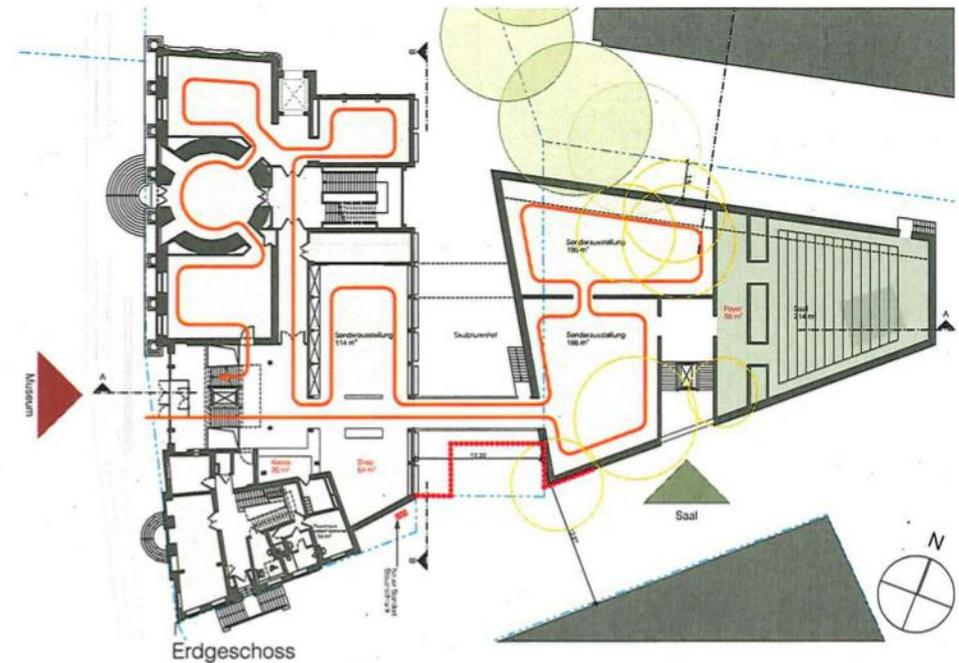
Die Sonderausstellungsflächen befinden sich insgesamt im Erdgeschoss und können als ein Rundgang durch Alt- und Neubau durchlaufen werden, bei dem der Kassenbereich zweimal durchlaufen werden muss.

### Stellplätze

Im Sockelgeschoss werden durch das teilweise Einrücken 7 Mitarbeiterstellplätze hergestellt. Im Gegenzug ist der Multifunktionsaal entfallen. Auch diese Option besteht grundsätzlich ebenso für die Varianten V1 und V2.

### Besonderheiten

Durch das Abrücken des Erweiterungsbaus entsteht eine Freifläche zwischen den Bauteilen, die als Skulpturenhof genutzt werden kann.





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit