



ZWISCHENNUTZUNG ALS DAUERLÖSUNG

DAS KRAFTWERK BERLIN JETZT ALS GENEHMIGTE VERANSTALTUNGSSTÄTTE

Im engen Regelwerk aus Bauordnungs- und Verwaltungsrecht stellen Zwischennutzungen häufig die einzige Möglichkeit dar, Veranstaltungen an außergewöhnlichen Orten wie ehemalige Industriegebäude zu organisieren. Manchmal wird aus einer mehrmaligen Zwischennutzung dieser Bauwerke schnell eine Umnutzung. Der Beitrag beschreibt den langen Weg von einer mit Ausnahmegenehmigungen gestatteten Veranstaltungspraxis hin zu einer genehmigten Versammlungsstätte.

von ELMAR BASSEN, LUKAS EDLER UND THOMAS SAKSCHEWSKI

Lm Jahr 2005 musste Dimitri Hegemanns legendärer Berliner Club „Tresor“ den Keller in der Wilhelmstraße räumen. In den neuen Räumlichkeiten eines ehemaligen Heizkraftwerks in Berlin-Mitte sollte der Club allerdings nur den geringsten Teil des beeindruckenden Baukörpers nutzen: Er befindet sich im Keller, der Krypta dieses profanen kirchengleichen Bauwerks aus den frühen 60er-Jahren. Das Kraftwerk selbst mit den drei durch große Lichtschächte verbundenen Ebenen, einer Höhe von knapp 30 Metern und der Grundfläche von 98 mal 61 Metern bietet eine ganz besondere Raumatmosphäre. Eine Atmosphäre, die einerseits einlädt zu akustischen und visuellen Experimenten, andererseits aber unter Gesichtspunkten des Brandschutzes und der Besuchersicher-

heit die Veranstalter und Genehmigungsbehörden vor Herausforderungen stellt.

Für die eigentliche Kraftwerkshalle bestand – im Gegensatz zum „Tresor“ – keine Genehmigung als Versammlungsstätte, stattdessen mussten veranstaltungsbezogene Sonder- bzw. Zwischennutzungs-genehmigungen eingeholt werden. Damit galt für das Kraftwerk Berlin seit der Eröffnung im November 2010 eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung mit temporären Nutzungsfreigaben in Verbindung mit Ausnahmeregelungen und Auflagen für jede einzelne Veranstaltung. Seit Sommer dieses Jahres nun ist das Kraftwerk eine genehmigte Versammlungsstätte. Der Weg dahin war lang und wird durch ein häufig anzutreffendes Konstrukt erschwert: Die Musik und Maschine GmbH

mit Dimitri Hegemann als Geschäftsführer ist lediglich Pächterin des Gebäudes, nicht Besitzerin. Investitionen müssen sich also im Rahmen des Pachtvertrags rechnen.

Phasen auf dem Weg zur Versammlungsstätte

Bereits im Januar 2007 erging mit dem geprüften Brandschutznachweis eine erste Baugenehmigung. Gemäß Gutachten des Prüfsachverständigen für Brandschutz konnte schon zu diesem Zeitpunkt das Kraftwerk parallel zu den Bauarbeiten mittels jeweils zu erstellender Brandschutznachweise für Veranstaltungen genutzt werden. Doch eine bauliche Umsetzung der geforderten Maßnahmen ließ auf sich

tauchten erste Verschleißerscheinungen an der bestehenden technischen Gebäudeausstattung auf.

Ende 2018 wechselte erneuter das Architekturbüro. Zu den bereits erfolgten Baumaßnahmen gehörten zu diesem Zeitpunkt z. B. Sprinkler-, Brandmelde- und Sprachalarmierungsanlage, Heizung mit „Dunkelstrahlern“ und Wärmerückgewinnungssystem, aber auch der komplette (Elektro-)Hausanschluss mit Betriebsräumen zur Unterverteilung und Leitungen.

Durch personellen Wechsel bei Dienstleistern, Architekten und Prüfsachverständigen musste immer wieder viel Zeit und Energie investiert werden, um den Status quo zu ermitteln und die Zielplanung anzupassen.



Bildunterschriften-Regelung: Bei BUs, die aus einem unvollständigen oder einzelnen ganzen Satz bestehen, entfällt das Schlusszeichen



Bildunterschriften-Regelung: Bei BUs, die aus einem unvollständigen oder einzelnen ganzen Satz bestehen, entfällt das Schlusszeichen

85

warten. Mal fehlte es an Kapital – ein Teil der Startinvestitionen und des Ausbaus wurde von Produktionen im laufenden Betrieb getragen –, mal schlicht an Personal. Und manchmal auch an Zielstrebigkeit – schließlich konnten Produktionen ja auch per Einzelabnahme durchgeführt werden.

Erst Mitte 2012 mit Wechsel des Architekturbüros gab es wesentliche bauliche Fortschritte. So fallen der Bau der notwendigen Fluchttrepentürme und der Bau der charakteristischen Betontreppe im Halleninneren in diese Phase. Doch mit dem altersbedingten Ausscheiden des Prüfsachverständigen für Brandschutz, der fast zehn Jahre lang das Vorhaben begleitet hatte, änderte sich die Situation.

Mit der Beauftragung eines neuen Prüfsachverständigenbüros folgte eine Reihe notwendiger Änderungen, die aufgrund der Komplexität des Projekts ein hohes Maß an Abstimmung zwischen den Beteiligten erforderte. Die Kommunikation zwischen Architekt und weiteren Baubeteiligten erlahmte jedoch bald, die Arbeiten gingen nur langsam voran und das Kraftwerk wurde auch Opfer seines Erfolgs: Die Dichte der Veranstaltungen ließ Bauarbeiten teilweise monatelang nicht zu. Die „Abnahmecheckliste Brandschutz“ wurde nicht konsequent bearbeitet, außerdem

So wurde das Kraftwerk 2013 vermeintlich flächendeckend mit einer auf Brandgefahr OH-3 ausgelegten Sprinkleranlage ausgestattet. Das Schutzzielniveau der Bekämpfung von Entstehungsbränden konnte in Teilbereichen der Versammlungsstätte mit einer lichten Höhe von bis zu 29 Metern jedoch nicht erfüllt werden. Dieser Umstand wurde bereits vor Beauftragung der Anlage beschrieben und nur im Bühnenbereich der oberen Veranstaltungsebene durch fernsteuerbare Löschmonitore kompensiert. Ein Kompromiss, der aus der Perspektive von 2013 angesichts des begrenzt verfügbaren Kapitals und der weiteren Mietvertragsdauer nachvollziehbar scheint, aber schon damals die absehbaren Nutzungskonzepte nicht abbildete und heute für Komplikationen sorgt, da er einer flexiblen Nutzung der Flächen entgegensteht.

Bereits 2015 wurde im Rahmen eines Überwachungsberichts diese Diskrepanz zwischen Brandschutzkonzept und installierter Sprinkleranlage festgestellt und nachfolgend bei Bedarf durch Brandsicherheitswachen kompensiert. Erst Anfang 2018 kommt es beim Abstimmungstermin mit dem Fachplaner, dem Brandschutzkonzeptersteller und dem Prüfsachverständigen für Brandschutz zu einer Aktennotiz, die festhält, dass auf der oberen Veranstaltungsebene außerhalb des Bühnenbereichs Brandlasten ausschließlich in Form von schwerentflammaren Sitzmöbeln ohne Polsterungen vorhanden sein dürfen – die geplante flexible Nutzung der Halle wäre so nahezu unmöglich. Der seit Ende 2018 projektbegleitende Architekt hat eine organisatorische Kompensationsmaßnahme vorgeschlagen, um eine erneute Änderung des Brandschutzkonzepts oder gar Verzögerungen durch Umbau der Sprinkleranlage zu vermeiden. Eine Aktennotiz mit dem Lösungsvorschlag ist Bestandteil des geprüften Brandschutznachweises geworden und besagt, dass während des Veranstaltungsbetriebs Brandsicherheitswachen mit mobilen Löschmitteln anwesend sein müssen. Für den Betreiber ergeben sich also kostentechnisch bis auf die Anschaffung spezieller mobiler Löschmittel keine großen Änderungen im Vergleich zum Betrieb durch temporäre Nutzungsfreigaben – die Kosten für einzelne Nutzungsfreigaben entfallen aber.

07 ART DEPART- MENT

EXKURS: VORGEHENSWEISE BEI TEMPORÄREN NUTZUNGSÄNDERUNGEN

1. Zur Vorbesprechung zwischen dem Verkaufsbüro und externen Veranstaltern wird der Leiter der Produktionsabteilung einbezogen. Technische Eckdaten der Veranstaltung werden ermittelt und mit dem Haus abgestimmt.
2. Nach Verhandlung und Vertragsabschluss übergibt der Verkauf die Veranstaltung an die Produktionsabteilung und die Haustechnik. Weiterführende Unterlagen und Details werden abgefragt. Vom Kraftwerk, das jeweils als Bauherr auftritt, werden gemeinsam mit einem externen Architekten folgende Unterlagen (die vom Prüfingenieur eingereicht werden) veranstaltungsspezifisch erstellt:
 - ausgefülltes Formular zur Prüfung des Brandschutznachweises,
 - Lageplan sowie Bau- und Betriebsbeschreibung,
 - Brandschutzkonzept (inkl. Brandschutzordnung Teil A, B und C),
 - Flucht- und Rettungswegpläne sowie Bestuhlungspläne,
 - ggf. Sicherheitskonzept (insofern es die Art der Veranstaltung erfordert).
3. Das Brandschutzkonzept wird mit der Berliner Feuerwehr abgestimmt bzw. wird von der Feuerwehr zur Nutzung freigegeben.
4. Die Veranstaltung wird bei der zuständigen Stelle der örtlichen Polizei gemeldet
5. Notwendiges Personal wird bestellt: Brandsicherheitswachen, Sicherheitspersonal, ggf. externe Veranstaltungsleiter (betreiberseitig) etc.
6. Weitere ggf. zuständige Behörden oder Stellen werden kontaktiert: z. B. LaGeSi (Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und Sicherheitsschutz) bei Einsatz von Pyro-Effekten, Ordnungsamt u. a.
7. Dem Prüfingenieurbüro wird ein Termin zur Begehung vor Ort vorgeschlagen, der i. d. R. einen Tag oder einige Stunden vor Beginn der Veranstaltung.
8. Prüfung der Unterlagen und Bescheinigung, dass gegen die Ausführung des Vorhabens auf Grundlage des Brandschutznachweises keine Bedenken bestehen. Gegebenenfalls werden im Prüfvermerk abweichende (höhere) Zahlen an Brandsicherheitswachen gefordert oder zusätzliche Anforderungen definiert.
9. Eventuell beim Aufbau auftretende und notwendige Änderungen an Bestuhlung, Flucht- und Rettungswegführung o. ä. werden dem Prüfer vor der Prüfung in Form von Nachträgen übermittelt.
10. Am Tag der Prüfung werden die Übereinstimmung von Planungsstand und Bauzustand begutachtet sowie diverse Unterlagen vor Ort eingesehen:
 - Namensliste der Brandsicherheitswachen,
 - bautechnische Nachweise und Brandschutzzertifikate für eingebrachtes Material,
 - Errichterbescheinigung für temporär errichtete Stromanlagen und für eingebrachte Veranstaltungstechnik,
 - ggf. weitere individuell anfallende Unterlagen.
11. Der Prüfingenieur für Brandschutz begutachtet den Aufbau und die Unterlagen vor Ort, bescheinigt die Erledigung seiner Prüfungsaufgaben und gibt die Nutzung für einen definierten Zeitraum aus brand-schutztechnischer Sicht frei.

Erfolg auf dem Weg zur Nutzungsänderung

Für vergleichbare Versammlungsstätten können die Erfahrungen auf dem Weg zur Nutzungsänderung des Kraftwerk Berlin hilfreich sein:

- Die einzelnen Stufen des Ausbaus der baulichen Anlage sollten – insbesondere hinsichtlich der Flexibilität bei späterer Nutzung – im Vorfeld aus ganzheitlicher Perspektive geplant sein – das technisch und organisatorisch möglichst genau formulierte Ziel der genehmigten Versammlungsstätte verbessert die Einschätzung



Bildunterschriften-Regelung: Bei BUs, die aus einem unvollständigen oder einzelnen ganzen Satz bestehen, entfällt das Schlusszeichen

zum Umfang der vorangehenden Investitionsstufen und bildet die Basis für spätere Erweiterbarkeit bzw. Ausbaufähigkeit.

- Die Liquiditätsplanung sollte einerseits die laufenden Betriebseinnahmen berücksichtigen, andererseits aber ein Kapitalpolster für die notwendigen Investitionen vorsehen, um einen Baustopp oder ggf. das Abspringen von Baubeteiligten bei Zahlungsverzug zu vermeiden.
- Der Investitionsplan sollte allen Baubeteiligten vorab kommuniziert werden, um ein Verständnis für eventuell unverhältnismäßig lange Bauzeiten zu schaffen. Dem „Einschlafen des Projekts“ durch Demotivation sollte unbedingt vorgebeugt werden.
- Fachplaner und Fachunternehmer mit Erfahrung im Versammlungsstättenbau sollten bevorzugt werden. Die vollständige Projektbegleitung durch einen Ingenieur für Veranstaltungstechnik wird empfohlen.

Der lange Weg hin zu einer baurechtlichen Nutzungsänderung zeigt, dass der Genehmigungsprozess und die Arbeitsweise der Beteiligten, insbesondere seitens des Brandschutzes, nicht für einen schrittweisen Umbau sowie häufigere Änderungen (Tekturen) ausgelegt sind. Ein wesentlicher Teil der Verzögerungen ist durch mangelhafte Kommunikation im Zusammenhang mit dem Brandschutz entstanden. Für eine ganzheitliche Bewertung zur Durchführbarkeit von Veranstaltungen in dafür nicht ausgelegten baulichen Anlagen sollte die Perspektive des Ingenieurs für Veranstaltungstechnik berücksichtigt werden. Dieser sollte parallel zur Arbeit des Prüfindenieurs für Brandschutz ebenfalls eine Bewertung des Vorhabens vornehmen und könnte dem Prüfindenieur zumindest im Bereich der temporären Veranstaltungen intern gleichgestellt sein.

Die vom Kraftwerk bisher verfolgte Herangehensweise zur Durchführung bzw. Handhabung der Baumaßnahmen bei parallel stattfindendem temporärem Produktionsbetrieb führt zwar zwingend zu Verzögerungen, hat allerdings auch Vorteile. So können nicht nur Baumaßnahmen durch Einnahmen aus laufendem Betrieb finanziert werden, sondern auch auf spezielle Kundenvorstellungen bezüglich der Veranstaltungsformate flexibler eingegangen werden, da eine Einzelabnahme zur temporären Nutzungsaufnahme bisher generell nötig war. Einige dauerhafte Baumaßnahmen konnten sogar von Kunden angeregt und infolgedessen durch deren Mitwirken überhaupt realisiert werden.

Durch die temporären Genehmigungen und den Bauzustand hat sich also ein höchst flexibel zu gestaltender Raum ergeben, dessen damit verbundener Kostenaufschlag pro Nutzung auf der Seite der Kunden die Investition wert gewesen ist und den bisherigen Verlauf begründet.

Die Autoren:

ELMAR BASSEN

ist seit 1985 in der Veranstaltungsbranche und seit 2010 im Kraftwerk Berlin tätig. Der studierte Betriebswirt leitet die Produktionsabteilung und ist u. a. für den vorbeugenden Brandschutz zuständig.

LUKAS EDLER

ist seit 2016 neben seinem Bachelor-Studium als freier Mitarbeiter für das Kraftwerk Berlin tätig und begleitet die dauerhafte Nutzungsänderung seit Ende 2018 im Auftrag des projektbegleitenden Architekten.

THOMAS SAKSCHEWSKI

ist Professor für Veranstaltungsmanagement und -technik an der Beuth Hochschule für Technik Berlin und Autor zahlreicher Publikationen im Themenkreis Veranstaltungsmanagement.