

Die Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien

Berlin, 30. September 2003

Abschlussbericht der Arbeitsgruppe „Schlossareal“

ZUSAMMENFASSUNG	2
I. EINLEITUNG	4
1. BESCHLUSS DER BUNDESREGIERUNG VOM 3. JULI 2002.....	4
2. BESCHLUSS DES DEUTSCHEN BUNDESTAGES VOM 4. JULI 2002.....	4
3. EINSETZUNG DER ARBEITSGRUPPE „SCHLOSSAREAL“	5
II. RAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT	6
1. FLÄCHENERMITTLUNG	6
2. NUTZUNGSKONZEPTION	7
a) <i>Humboldt – Forum</i>	7
aa) Öffentliche Nutzung.....	8
ab) Private Nutzung (Agora).....	9
b) <i>Private Interimsnutzung (beim PPP/PFI-Finanzierungsmodell</i>	10
ba) Öffentliche Nutzung.....	11
bb) Private Nutzung	11
III. FINANZIERUNGS- UND ORGANISATIONSKONZEPTE.....	12
1. BAUKOSTEN	12
2. DECKUNGSBEITRÄGE DER NUTZER.....	13
3. UMSETZBARKEIT „AKTIENMODELL“ (FINANZIERUNGSKONZEPT INTERNATIONALE EXPERTENKOMMISSION).....	13
4. FINANZIERUNGALTERNATIVEN	13
a) <i>Haushaltsfinanzierung</i>	13
b) <i>Kaufmiet-Modell</i>	14
c) <i>PPP/PFI-Modell</i>	14
d) <i>Bewertung</i>	15
5. MORATORIUM.....	16
IV. ZWISCHENNUTZUNG DES PALASTES DER REPUBLIK.....	17
V. ÜBERSICHT ANLAGEN.....	19

Zusammenfassung

1. Die Arbeitsgruppe Schlossareal stellt fest, dass das von der Internationalen Expertenkommission „Historische Mitte Berlin“ vorgeschlagene und vom Deutschen Bundestag befürwortete Humboldt-Forum realisiert werden kann. Die Arbeitsgruppe hat eine Nutzungsvariante entwickelt, die - unter deutlicher Verminderung des Flächenbedarfs um 15.000 m² auf 65.000 m² - die Idee des Humboldt-Forums wahrt und auf dem Schlossareal raummäßig umsetzbar macht
2. Die von der Expertenkommission vorgestellte weitgehende Finanzierung des Humboldt-Forums durch Anlagen (Aktienmodell) und Spenden privater Dritter sowie durch Einsparungen und Veräußerungserlöse an anderer Stelle ist weder in der ursprünglichen Form noch auf Grundlage des von der Arbeitsgruppe entwickelten Nutzungskonzeptes (reduziertes Humboldt-Forum) umsetzbar.
3. Drei - hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit unterschiedlich zu beurteilende - Finanzierungsalternativen sind zu erwägen:
 - weitgehend öffentliche Finanzierung,
 - Kaufmiet-Modell,
 - PPP/PFI-Modell.

Die weitgehend öffentliche Finanzierung wäre eine dem Nutzungskonzept Humboldt-Forum besonders angemessene Lösung; angesichts der angespannten Haushaltslage ist sie jedoch derzeit nicht darstellbar.

Das Kaufmiet-Modell mit überwiegend öffentlicher Nutzung hätte zwar den Vorteil einer Verteilung der Kosten auf einen langen Zeitraum, ist aber nach Meinung des BMF unwirtschaftlich.

Das PPP/PFI-Modell ermöglicht einen zeitnahen Eintritt in die Bauvorbereitung und den Bau des Schloss-Nachfolgebau. In der aktuellen Haushaltssituation ist jedoch dieses Modell ebenfalls nicht umzusetzen. Darüber hinaus ist es auf Grund der erforderlichen privaten Interimsnutzung und des auf 30 Jahre kalkulierten stufenweisen Aufbaus einer vorwiegend öffentlichen Nutzung mit dem gegenwärtig geplanten Humboldt-Forum nicht vereinbar, da für eine so weit in der Zukunft liegende Situation nicht heute museumspolitisch sinnvoll disponiert werden kann.

4. Der Palast der Republik soll baldmöglichst abgerissen werden. Eine kulturelle Zwischennutzung des Gebäudes - bis zum Abschluss der Abrissplanung und der Vergabe der Bauleistung - ist möglich, soweit hierdurch keine Kosten oder

Risiken für die öffentliche Hand entstehen und eine Verstetigung der Zwischennutzung ausgeschlossen ist.

5. Die Arbeitsgruppe Schlossareal empfiehlt, die Entscheidung über die konkrete Inangriffnahme der Bebauung des Schlossareals erst zu treffen, wenn die eingeleiteten Reformmaßnahmen der Bundesregierung greifen und sich die wirtschaftliche und haushaltsmäßige Situation des Bundes gebessert hat. Derzeit sind Millionenbeträge zum Neubau des Humboldt-Forums vor dem Hintergrund der Kürzungen in den unterschiedlichsten Politikbereichen den Bürgern nicht darstellbar.
6. Das Moratorium sollte zu Planungsvorbereitungen (Raum- und Ausstattungsprogramm) für das (reduzierte) Humboldt-Forum genutzt werden, um innerhalb von zwei Jahren die Entscheidungsgrundlagen zu verbessern und belastbarer zu machen.

I. Einleitung

1. Beschluss der Bundesregierung vom 3. Juli 2002

Am 17. April 2002 hat die Internationale Expertenkommission „Historische Mitte Berlin“ der Bundesregierung und dem Senat von Berlin ihren Abschlussbericht übergeben. Sie hat darin Empfehlungen zur Nutzung und Gestaltung des Berliner Schlossareals sowie zu deren Finanzierung dargestellt.

Die Bundesregierung hat am 3. Juli 2002 die Beauftragte für Kultur und Medien - unter Beteiligung des Bundesministeriums der Finanzen, des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und der auf Seiten des Berliner Senats beteiligten Stellen sowie unter Einbeziehung der vorgeschlagenen Nutzer (Stiftung Preußischer Kulturbesitz, Humboldt-Universität zu Berlin und Zentral- und Landesbibliothek Berlin) - gebeten, unter Berücksichtigung der Kommissionsempfehlungen ein Nutzungs- und Finanzierungskonzept für das Berliner Schlossareal zu erarbeiten.

2. Beschluss des Deutschen Bundestages vom 4. Juli 2002

Am 4. Juli 2002 hat der Deutsche Bundestag das von der Expertenkommission vorgeschlagene Nutzungskonzept befürwortet und deren Empfehlung unterstützt, bei der städtebaulichen Neugestaltung der Mitte der Spreeinsel weitgehend auf den historischen Stadtgrundriss zurückzugreifen und sich bei der Bebauung des Schlossplatzes an der Stereometrie des ehemaligen Berliner Schlosses zu orientieren. Mit großer Mehrheit hat er sich ferner der Empfehlung der Kommission angeschlossen, für das neue Gebäude die Wiedererrichtung der barocken Fassaden der Nord-, West- und Südseite sowie des Schlüterhofs vorzusehen (s. Drs. 14/9660).

Der Deutsche Bundestag hat die Bundesregierung gebeten, in Abstimmung mit dem Berliner Senat sowie den drei Hauptnutzern die Angemessenheit von Konzept, Bauvolumen und Flächenbedarf zu überprüfen sowie die künftige Trägerschaft zu klären. Er hat die Bundesregierung weiter gebeten, gemeinsam mit dem Berliner Senat einen Zeitplan für die weiteren Verfahrensschritte zu entwickeln

sowie Vorschläge einer privat-öffentlichen Finanzierung auf ihre Umsetzbarkeit zu überprüfen und gegebenenfalls Alternativen zu entwickeln.

3. Einsetzung der Arbeitsgruppe „Schlossareal“

Am 10. Juli 2002 hat sich unter Leitung der Beauftragten für Kultur und Medien die aus den vom Bundeskabinett benannten Teilnehmern bestehende Arbeitsgruppe „Schlossareal“ konstituiert und zu ihrer Unterstützung zwei themenspezifische Unterarbeitsgruppen gebildet.

Unter Federführung der Beauftragten für Kultur und Medien (Nutzungskonzeption) und des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Raumkonzeption) hatte die Unterarbeitsgruppe I die Aufgabe, eine Konkretisierung des von der Kommission empfohlenen Nutzungskonzepts in qualitativer und quantitativer Hinsicht vorzunehmen und ein Raumkonzept zu entwickeln.

Die Unterarbeitsgruppe II unter Federführung des Bundesministeriums der Finanzen hatte das von der Expertenkommission vorgeschlagene Finanzierungs- und Organisationskonzept zu überprüfen.

Beide Unterarbeitsgruppen erhielten auch den Auftrag, das von der Expertenkommission empfohlene „Aktienmodell“ auf Umsetzbarkeit zu überprüfen und gegebenenfalls Alternativen zu entwickeln.

Eine detaillierte Planung (Standard eines ausschreibungsfähigen Raum- und Ausstattungsprogramms) war nicht Auftrag der Arbeitsgruppe und ist kurzfristig nicht zu entwickeln. Die Erarbeitung eines Raum- und Ausstattungsprogramms zum Bau eines Museums der hier in Rede stehenden Größenordnung hätte einen tiefer gehenden Planungsauftrag erfordert, dem ein konkreter Umsetzungsbeschluss hätte vorausgehen müssen; dies gilt um so mehr, als die Expertenkommission mit dem Humboldt-Forum ein völlig neues Museumskonzept in einem völlig neu zu errichtenden historischen Gebäude vorgeschlagen hat.

II. Raum- und Nutzungskonzept

Entsprechend dem Beschluss des Deutschen Bundestages vom 4. Juli 2002 (siehe Drucksache 14/9660) hat die Arbeitsgruppe das von der Expertenkommission „Historische Mitte Berlin“ vorgeschlagene Nutzungskonzept, das Bauvolumen und den Flächenbedarf überprüft.

1. Flächenermittlung

Das von der Kommission empfohlene Nutzungskonzept geht von einem Flächenpotenzial von rd. 100.000 m² Hauptnutzfläche (inkl. der so genannten Überlaufflächen im näheren Umfeld des Schlossgrundstücks) aus. Die Überprüfung dieser Annahmen ebenso wie aktuelle Nutzungsüberlegungen in der historischen Mitte haben zu einer deutlichen Reduzierung der zur Verfügung stehenden Fläche geführt mit dem Ergebnis, dass sich die Arbeitsgruppe auf das Grundstück des ehemaligen Berliner Schlosses und dessen Kubus konzentriert hat. Im Einzelnen war hierfür ausschlaggebend, dass

- a) die von der Kommission einbezogenen „Überlaufflächen“ (Breite Straße; Schlossfreiheit) nicht zur Verfügung stehen,
- b) das von der Kommission im Vorfeld der weiteren Planungen als Informations- und Kommunikationszentrum gedachte Staatsratsgebäude zwischenzeitlich für die Nutzung durch die European School for Management & Technology vorgesehen ist und
- c) die von der Kommission angenommene Nutzfläche auf dem Schlossgrundstück als zu groß anzusehen ist (s.u.).

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen hat in Übereinstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen festgestellt, dass der von der Expertenkommission angenommene Flächenansatz von rd. 80.000 m² Hauptnutzfläche auf dem Schlossgrundstück innerhalb der Kubatur des Stadtschlusses nicht erreichbar ist. Eine erstellte Expertise unterlegt diese Feststellung.

Bei Ermittlung der Nutzflächen in allen oberirdischen Ebenen sind Zwischengeschosse (Entresols) mit einer Höhe von ca. 2,20 m eingeplant worden, die für die aktuellen Nutzungsüberlegungen nur bedingt verwertbar sind. Überdies ist

das Verhältnis von Bruttogeschossfläche (BGF) zu Hauptnutzfläche (HNF) von der Kommission mit einem Faktor von lediglich 1,95 bewertet worden, der der vorgeschlagenen Nutzung in keinem Fall gerecht wird.

Bei teilweiser Reduzierung der Zwischengeschosse und unter Verwendung eines der Nutzung eher angemessenen BGF/HNF-Verhältnisses von 2,15 bis 2,4 erscheint eine Größenordnung von rd. 60.000 m² HNF (rd. 143.000 m² BGF) wahrscheinlich (s. **Anlage 1**). Dieses Flächenangebot kann durch Überdachung des Schlüterhofes und eine verdichtete Bebauung des Eosanderhofes unter Umständen auf maximal rd. 66.600 m² HNF (rd. 160.000 m² BGF) vergrößert werden (vgl. **Anlage 7**).

2. Nutzungskonzeption

a) Humboldt-Forum

Die Internationale Expertenkommission „Historische Mitte Berlin“ hatte eine überwiegende (80 %) öffentliche (kulturelle) Nutzung mit Gründung eines so genannten „Humboldt-Forums“ vorgeschlagen, das - bestehend aus den außereuropäischen Sammlungen der Stiftung Preußischer Kulturbesitz (SPK), den wissenschaftsgeschichtlichen Sammlungen der Humboldt-Universität (HU), den öffentlichkeitswirksamen Beständen der Zentral- und Landesbibliothek (ZLB) und einem großen Veranstaltungs- und Begegnungsbereich (Agora) - den „Dialog der Kunst und der Wissenschaften“ befördern soll.

Die Flächenaufteilung für das reduzierte Humboldt-Forum führt - mit öffentlicher Nutzung der drei Hauptnutzer (SPK, HU, ZLB) und der weitgehend kommerziell privat genutzten Agora - zu planerisch umsetzbaren Programmflächen von ca. 65.200 m² HNF.

Portal zur Welt (Agora)	14.000 m ² HNF
Außereuropäische Sammlungen der Staatlichen Museen zu Berlin	38.520 m ² HNF
Sammlungen der Humboldt-Universität	5.980 m ² HNF
Bestände der Zentral- und Landesbibliothek im inhaltlichen Kontext zu den o.g. Sammlungen	6.700 m ² HNF
<hr/> Gesamtfläche:	<hr/> 65.200 m ² HNF

aa) Öffentliche Nutzung

Für die Berücksichtigung aller drei Hauptnutzer entsprechend den Festlegungen der Kommission ist aus Sicht der Stiftung Preußischer Kulturbesitz auch bei Ausschöpfung aller denkbaren Einsparpotenziale ein Flächenbedarf von rd. 90.000m² HNF (s. **Anlage 2** - Variante 1) unverzichtbar. Da das nähere Umfeld Bestandteil des Nutzungskonzepts der Kommission war und die vorgesehenen drei Nutzer mit Depots und Magazinen nicht allein im Schlosskubus untergebracht werden können, machte die Reduzierung der zur Verfügung stehenden Nutzfläche es erforderlich, das Nutzungskonzept - ausgehend von einem Richtwert von rd. 66.600 m² HNF - nochmals zu überarbeiten.

Bereits die Expertenkommission hatte ihr Nutzungskonzept nur unter Einschluss von Überlaufflächen (gesamt 100.000 m² HNF) für realisierbar gehalten. Um das Volumen der drei Hauptnutzer nicht weiter zu Lasten des Gesamtkonzepts zu reduzieren und wegen des im Vordergrund stehenden Leitgedankens der außereuropäischen Kunst und Kulturen lag es nahe, eine Konzentration auf die Bestände der Dahlemer Sammlungen vorzunehmen und diese um die wissenschaftsgeschichtlichen Sammlungen der Humboldt-Universität, die geographischen Sammlungen der Staatsbibliothek und die Quellen- und Schriftensammlungen des Ibero-Amerikanischen Instituts zu ergänzen.

Um dem integrativen Nutzungskonzept der Expertenkommission zumindest im Kern Rechnung zu tragen und angesichts des großen Publikumsinteresses an den Beständen der ZLB (insbesondere Amerika-Gedenk-Bibliothek) wurde - unter Verzicht auf die Abteilungen der Staatsbibliothek - jedoch an einer grundsätzlichen Beteiligung der ZLB festgehalten.

Das veränderte Nutzungskonzept mit einer Gesamtfläche von rd. 65.000 m² HNF (s. **Anlage 3** - Variante 4) umfasst neben der Agora mit rd. 14.000 m² HNF die außereuropäischen Sammlungen der SPK mit dem Ibero-Amerikanischen Institut, die wissenschaftsgeschichtlichen Sammlungen der HU sowie solche Bestände der ZLB, die im inhaltlichen Kontext zu den Sammlungen der SPK und der HU stehen und zu

einer Belebung des Areals beitragen können. Gegenüber dem Nutzungskonzept der Kommission (inkl. Überlauflächen) kommt ein Verzicht der ZLB auf einen ihrer bisherigen Standorte bei diesem Nutzungsmodell nicht in Betracht.

ab) Private Nutzung (Agora)

Das Nutzungskonzept der Expertenkommission sieht neben den drei Hauptnutzern einen großer Veranstaltungs- und Begegnungsbereich mit Möglichkeiten für Theater-, Film-, Musik- und Tanzaufführungen sowie mit vielfältiger Gastronomie vor. Dieser als „Agora“ bezeichnete Bereich des Humboldt-Forums soll im Sinne eines Portals zu den Hauptnutzern überleiten und das Humboldt-Forum für die Besucher erschließen; gleichzeitig bietet er Flächen zur Dauervermietung (Restaurants, Läden etc.) sowie zur zeitweiligen Überlassung an private Dritte (insbesondere die Säle). Multifunktionale Räume sowie der überdachte Schlüterhof, der über ein Fassungsvermögen von bis zu 2.000 Personen verfügen würde, eignen sich für Großveranstaltungen unterschiedlichster Art (s. Konzeption des Fördervereins Berliner Stadtschloss, **Anlage 4**).

Die Agora nimmt nach den Vorstellungen der Kommission etwa ein Fünftel der Gesamtfläche ein und ist - aus funktionellen und ökonomischen Gründen - integraler Bestandteil des von ihr vorgeschlagenen Nutzungskonzepts. Die an sie gestellten Anforderungen machen es erforderlich, zwischen dem kulturellen Auftrag der Agora und der Notwendigkeit, private Finanzierungsquellen zu erschließen, einen angemessenen Ausgleich zu finden. Um in diesem Bereich überhaupt eine Dividende (Deckung der laufenden Betriebskosten und möglichst Erwirtschaftung eines darüber hinausgehenden Überschusses) erzielen zu können, müsste neben renditeträchtigen Veranstaltungen im kulturellen Bereich auch jede Nutzung der Agora durch die Hauptnutzer entgeltpflichtig erfolgen.

Ein rentabler Betrieb der Agora ist allerdings auf der Basis dieses Nutzungskonzeptes nicht darstellbar (non-profit-Bereich). Es ist eher davon auszugehen, dass die Agora eines jährlichen Zuschusses der öffentlichen Hand bedarf.

Die Agora fungiert im aktuellen Nutzungskonzept des reduzierten Humboldt-Forums mit einer Hauptnutzfläche von ca. 14.000 m² als Kommunikations-, Bildungs- und Erlebnisraum in bezug auf außereuropäische Kultur- und Lebenswelten und erfüllt - bei Einbindung des Schlüterhofes - gleichzeitig die infrastrukturellen Anforderungen aller Nutzer des Hauses. Bestimmte Flächen sind vollständig oder teilweise kommerziell nutzbar (im Einzelnen s. **Anlage 7**).

b) Private Interimsnutzung (beim PPP/PFI-Finanzierungsmodell)

Die Finanzierung der unter II. 2. a) (Humboldt-Forum) dargestellten Nutzungskonzeption ist in den öffentlichen Haushalten des Landes Berlin und des Bundes auf absehbare Zeit nicht darstellbar (siehe unten III.4.). Um unmittelbar mit der Projektierung und Realisierung der Maßnahme Neubau des Schloss-Nachfolgebaus beginnen zu können, wurde ein Modell entwickelt, das zunächst von einem vollständig rentierlichen Nutzungskonzept ausgeht. In diesem Konzept kann vorerst nur ein verhältnismäßig geringer Flächenanteil für die öffentliche Nutzung ausgewiesen werden, der jedoch mit zunehmender Amortisation der privat getragenen Anteile in einem Zeitraum von ca. 30 Jahren stufenweise zu einem öffentlichen Anteil in der Größenordnung, wie er für das Humboldt-Forum benötigt würde, ausgeweitet werden kann (siehe **Anlage 8**).

Die Tragkonstruktion des Gebäudes soll daher nach diesem Modell von Anfang an auf die beabsichtigte künftige öffentliche Nutzung ausgerichtet sein. Nach Rentabilitätsbetrachtungen ergeben sich folgende Flächenanteile:

Öffentlich genutzt:	
Wechselausstellungsfläche	12.000 m ² HNF
Vermietete Flächen:	
Agora	18.700 m ² HNF
Hotellerie (5 Sterne und 3 Sterne)	25.000 m ² HNF
<u>Büros</u>	<u>9.500 m² HNF</u>
Gesamtfläche	65.200 m ² HNF

ba) Öffentliche Nutzung

Denkbar sind Wechselausstellungen, wie sie derzeit im Martin-Gropius-Bau betrieben werden. In diesem Zusammenhang könnten auch Erfahrungen über publikumswirksame Ausstellungskonzepte als Ergänzung zur benachbarten Museumsinsel gesammelt werden.

Für den stufenweisen Ausbau der öffentlichen Nutzung müsste ein detailliertes Nutzungskonzept noch erarbeitet werden.

bb) Private Nutzung

Die privat genutzte Hauptnutzfläche von ca. 53.200 m² ist mit einem attraktiven Nutzungsmix zu besetzen, der auch in der Lage ist, die bei einem privaten Bau erforderlichen rentierlichen Mieten zu erzielen. Die endgültige Festlegung des privaten Nutzungsmix sowie die Erarbeitung des konkreten Raum- und Ausstattungsprogramms soll im Rahmen des vorgeschlagenen PPP/PFI-Modells durch einen Projektentwickler erfolgen. Denkbar ist jedoch die Nutzung durch eine Hotellerie (zum Teil in der höchsten Kategorie) mit ergänzenden Einkaufsmöglichkeiten, sowie die Ansiedlung von Büros. Durch die Anordnung des Hotels zur Spree, der Ausweisung der Agora und der öffentlichen Ausstellungsflächen im Erd- und im 1. Obergeschoss ist es möglich, auch in dieser Nutzungsphase die Innenhöfe des Schloss-Nachfolgebaus für das Publikum offen zu halten. Diese Anordnung ermöglicht ferner die beabsichtigte abschnittsweise Überführung der vermieteten Flächenanteile in eine öffentliche Nutzung (siehe **Anlage 8**).

III. Finanzierungs und Organisationskonzepte

Alle Finanzierungsmodelle zur Errichtung des Schloss-Nachfolgebaus scheitern derzeit an der Haushaltssituation. Erhebliche Mittel zur Förderung der Kultur fließen u.a. bereits in die dringend notwendige Sanierung der Museumsinsel. Weitere Millionenbeträge für den Neubau des Humboldt-Forums sind vor dem Hintergrund der Kürzungen in den unterschiedlichsten Politikbereichen den Bürgern nicht vermittelbar.

Zur Finanzierung des Projekts hatte die Expertenkommission die Gründung einer Aktiengesellschaft vorgeschlagen, an der sich private Dritte (institutionelle Anleger, Streubesitz) bei einer von der öffentlichen Hand garantierten Dividende maßgeblich beteiligen sollen. Über die Vorgabe des Bundes und des Landes hinaus, lediglich ihre Grundstücke befristet in das Projekt einzubringen, sieht das Finanzierungskonzept der Expertenkommission eine erhebliche finanzielle Beteiligung der öffentlichen Hand vor. Die Kommission hielt jedoch eine teilweise Gegenfinanzierung durch erhoffte Einsparungen an anderer Stelle und Veräußerungserlöse - insbesondere durch die Aufgabe des dritten Standortes der Museen Preußischer Kulturbesitz in Dahlem sowie das Freiwerden des Grundstücks der Amerika-Gedenk-Bibliothek - für möglich. Aufgrund der vorgeschlagenen Rekonstruktion der Barockfassaden erwartete die Kommission daneben eine erhebliche private Anlage- und Spendenbereitschaft.

1. Baukosten

Ausgehend von einer Bruttogeschossfläche von 165.000 m² hat die Expertenkommission die voraussichtlichen Baukosten (einschl. Nebenkosten) mit insgesamt 590 Mio. € zuzüglich 80 Mio. € für die handwerkliche Gestaltung der Barockfassaden angegeben. Sie hat dabei durchschnittliche Kosten je Quadratmeter BGF (ohne historische Fassaden) von rd. 3.600 € zu Grunde gelegt.

Die Arbeitsgruppe hat diese Baukosteneinschätzung überprüft und im Ergebnis, d.h. bezogen auf die neuen Flächendaten, als realistisch bewertet. Sie ist dabei ebenfalls von einem Spendenaufkommen von 80 Mio. € für die historischen Außenfassaden und den Schlüterhof ausgegangen.

2. Deckungsbeiträge der Nutzer

Die von der Expertenkommission erhofften Veräußerungserlöse lassen sich nicht realisieren. Das Grundstück der Amerika-Gedenk-Bibliothek (AGB) steht für eine Veräußerung nicht zur Verfügung, weil es nicht frei wird; auf Grund des reduzierten Flächenanteils der Zentral- und Landesbibliothek Berlin (ZLB) kann diese auf keinen ihrer bisherigen Standorte verzichten. Auch durch den Sammlungsanteil der Humboldt-Universität (HU) werden keine derzeit genutzten Flächen einer Verwertung zugeführt. Lediglich durch die Aufgabe des dritten Standortes der Museen Preußischer Kulturbesitz in Dahlem (SPK) könnten Einsparungen durch Sanierungsverzicht (ca. 45 Mio. €) und Veräußerungserlöse (ca. 20 Mio. €) i.H.v. insgesamt 65 Mio. € entstehen (s. **Anlage 5**).

Hinsichtlich der Betriebskosten gehen SPK und ZLB davon aus, dass sie ihre Anteile im Humboldt-Forum aus der Ersparnis bisheriger Kosten tragen werden.

3. Umsetzbarkeit „Aktienmodell“ (Finanzierungskonzept Internationale Expertenkommission)

Das von der Expertenkommission vorgeschlagene Finanzierungsmodell ist bei einer überwiegend öffentlichen Nutzung wegen der finanziellen Auswirkungen auf den Landes- und Bundeshaushalt nicht umsetzbar. Die Annahme der Expertenkommission, die öffentliche Hand könne 80 % der Nutzungsfläche mietfrei bei einer nur 20 %igen Beteiligung durch Einbringung der Grundstücke (Wert ca. 180 Mio. €) an den Finanzierungskosten beanspruchen, ist kalkulatorisch nicht belegbar. Auch bei einer Rückführung auf die tatsächlich realisierbaren öffentlich nutzbaren Flächenanteile verbleiben nicht darstellbare Haushaltsbelastungen und das erhebliche Kostenrisiko im Bauablauf (s. **Anlage 5**).

4. Finanzierungsalternativen

a) Haushaltsfinanzierung

Bei einer weitgehend öffentlichen Finanzierung des Schloss-Nachfolgebauts über die Haushalte von Bund und Berlin mit dem Humboldt-Forum als Nutzer sind (ohne Kosten für Asbestsanierung und Abriss des Palastes der Republik) eine einmalige Haushaltsbelastung i.H.v. 255,1 Mio. € und eine jährliche Belastung von mindestens 14,7 Mio. € sowie Haushaltsrisiken bei der Fassade

(80 Mio. €) und dem privaten Baukostenanteil (298,6 Mio. €) zu erwarten (s. **Anlage 5**).

b) Kaufmiet-Modell

Das Kaufmiet-Modell geht von einer privaten Finanzierung des Humboldt-Forums (öffentlicher Bauherr in Form einer Projektgesellschaft) und anschließender Anmietung durch die Nutzer aus. Vorausgesetzt werden als einmalige Belastungen der öffentlichen Hand die Einbringung der Grundstücke (Bund/Land ca. 180 Mio. €), Asbestsanierung und Abriss des Palastes der Republik (ca. 100 Mio. €) und ein Baukostenzuschuss des Bundes i.H.v. 65 Mio. €. Bezogen auf das Humboldt-Forum mit einer zu 80 % öffentlichen, zu 20 % privaten Nutzung ergeben sich gemäß Unterlagen der Hamburger Sprinkenhof AG (s. **Anlage 6a**, Alternative 3) nach Fertigstellung des Baus über einen Zeitraum von 30 Jahren jährliche Mietkosten in Höhe von ca. 34,4 Mio. €, davon ca. 26,6 Mio. € für die öffentlichen Nutzer; bei höherem Baukostenzuschuss verringern sich die Mietkosten entsprechend.

c) PPP/PFI-Modell

Als Alternative zum Finanzierungskonzept der Expertenkommission wurde entsprechend dem Beschluss des Deutschen Bundestags ein privat-öffentlich finanzierbares „Public-Private-Partnership“- bzw. „Private-Finance-Initiative“-Modell entwickelt (s. **Anlage 6b**). Grundlage dieses „PPP/PFI-Modells“ ist, dass neben den unvermeidbaren einmaligen Belastungen aus der Realisierung des Schloss-Nachfolgebaus (Grundstücke Bund/Land ca. 180 Mio. €, Asbestsanierung 80 Mio. € und Abriss des Palastes der Republik ca. 20 Mio. €, einmaliger Baukostenzuschuss 65 Mio. €) keine weiteren dauerhaften Belastungen für die öffentlichen Haushalte entstehen.

Die privat genutzten rentierlichen Flächen müssen deshalb die Gesamtfinanzierungskosten vollständig decken und eine Rendite zur Ermöglichung einer späteren zu 80 % öffentlichen Nutzung (20 % Agora) erzielen. Dies setzt voraus, dass zunächst der überwiegende Teil des Neubaus mit hochpreislichen Mietflächen nach ausschließlich marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten genutzt wird. Über einen einmaligen Baukostenzuschuss der öffentlichen Hand (Bund) von 65 Mio. € sowie der Einbringung der Grundstücke durch Land und Bund (Wert ca. 180 Mio. €) im Wege des Erbbaurechts hinaus müssen diese

privatwirtschaftlichen Mietflächen auch die öffentlich genutzten Flächen tragen. Die historischen Fassaden (Kosten ca. 80 Mio. €) werden aus Spenden rekuriert. Die unter **Anlage 5** beigefügte Vorkalkulation lässt erwarten, dass der Schloss-Nachfolgebau bei voller Risikoübernahme durch einen privaten Investor erstellt und betrieben werden kann.

Zur Vorbereitung der Vergabe der Baukonzession an den privaten Investor, als Vertragspartner des Investors sowie als Eigentümer der Grundstücksanteile (Land/Bund) ist die Gründung einer Stiftung des öffentlichen Rechts (Stiftung Stadtschloss Berlin) beabsichtigt (s. **Anlage 9**). Für die Stiftung werden folgende Organe vorgeschlagen: Vorstand, Stiftungsrat und Beirat. Aufgabe der Stiftung ist die Vorbereitung einer anfechtungssicheren Vergabe an den privaten Investor sowie die Kontrolle der Einhaltung der Würde des Ortes gerecht werdenden öffentlichen Vorgaben.

d) Bewertung

Eine weitgehende Finanzierung des Schloss-Nachfolgebaus durch die öffentliche Hand wäre die dem Nutzungskonzept Humboldt-Forum angemessene Lösung; angesichts der angespannten Haushaltslage ist sie jedoch derzeit nicht darstellbar.

Das Kaufmiet-Modell mit überwiegend öffentlicher Nutzung hätte zwar den Vorteil einer Verteilung der Kosten auf einen langen Zeitraum, ist aber nach Meinung des BMF unwirtschaftlich.

Das PPP/PFI-Modell ermöglicht einen zeitnahen Eintritt in die Bauvorbereitung und den Bau. In der aktuellen Haushaltssituation ist dieses Modell jedoch ebenfalls nicht umzusetzen. Darüber hinaus ist es auf Grund der erforderlichen überwiegender privaten Interimsnutzung mit dem Konzept des geplanten Humboldt-Forums nicht vereinbar.

5. Moratorium

Angesichts der Haushaltslage des Bundes und der Länder empfiehlt die Arbeitsgruppe, die Entscheidung über die konkrete Inangriffnahme der Bebauung des Schlossareals erst dann zu treffen, wenn die eingeleiteten Reformmaßnahmen der Bundesregierung greifen und sich die wirtschaftliche und haushaltmäßige Situation des Bundes gebessert hat. Derzeit sind Millionenbeträge zum Neubau des Humboldt-Forums vor dem Hintergrund der Kürzungen in den unterschiedlichsten Politikbereichen den Bürgern nicht darstellbar.

Das Moratorium sollte zu Planungsvorbereitungen (Raum- und Ausstattungsprogramm) für das (reduzierte) Humboldt-Forum genutzt werden, um innerhalb von zwei Jahren die Entscheidungsgrundlagen zu verbessern und belastbarer zu machen.

IV. Zwischennutzung des Palastes der Republik

Nach Empfehlung der Internationalen Expertenkommission und Beschluss des Deutschen Bundestages soll der ehemalige Palast der Republik aus städtebaulichen Gründen nicht erhalten werden. Deshalb hat die Bundesbauverwaltung in Abstimmung mit dem Land Berlin Varianten zum Rückbau des nach der Asbestsanierung verbliebenen Rohbaus untersucht.

Dabei sind u. a. die Möglichkeiten zum Erhalt und zur wirtschaftlich vertretbaren Weiternutzung von Teilen des Bauwerks bewertet worden. Grundsätzlich wäre die zweigeschossige Gründungswanne des Palastes der Republik verwertbar. Die Untersuchung hat aber ergeben, dass die Einbeziehung der unterirdischen Betonkonstruktionen für einen darauf aufbauenden Neubau erhebliche konstruktive Einschränkungen zur Folge hätte.

Als wirtschaftlichste Lösung ist daher der Rückbau des verbliebenen Gebäudes bis auf das umgebende Niveau anzustreben; die Gründungswanne wird nicht als konstruktiver Bestandteil eines Neubaus weiter verwendet:

- Rückbau der Obergeschosse,
- Teilabbruch der Gründungswanne bis Oberkante Gelände,
- Auftriebssicherung der Wanne durch Ballastierung,
- Sicherstellung eines natürlichen Wasserhaushalts durch Perforierung der Bodenplatte.

Der im Boden verbliebene Teil wird später im Zuge des Neubauprojektes innerhalb der dann erforderlichen Baugrube im üblichen Verfahren beseitigt. Nachteilige Beeinträchtigungen auf die Standsicherheit der mehrheitlich historischen Gebäude in der näheren Umgebung sind so ausgeschlossen.

Die ermittelten Gesamtkosten für den geregelten Rückbau und Abtransport überwiegend recyclingfähigen Baumaterials in Höhe von ca. 20 Mio. € werden aus der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Parlaments- und Regierungsviertel finanziert.

Die AG Schlossareal empfiehlt den schnellstmöglichen Abriss des Palastes der Republik. Die konkrete Planung der Rückbaumaßnahme sollte unmittelbar aufgenommen

men werden. Nach öffentlicher Ausschreibung und Beauftragung ist von einem ein- bis zweijährigen Zeitraum für den Rückbau auszugehen.

Die vorübergehende kulturelle Nutzung des asbestsanierten Palastes der Republik bis zu seinem Abriss ist nach Ansicht der Arbeitsgruppe aus kulturpolitischer Sicht wünschenswert und einem Leerstand vorzuziehen, um diesen zentralen Ort mit einer möglichst qualitätvollen Nutzung zu beleben. Dies bedingt jedoch, dass durch die temporäre Nutzung keine Risiken oder Kosten für die öffentliche Hand entstehen - dies umfasst auch die Erfüllung der bauaufsichtlichen Anforderungen - und der Abriss - etwa durch eine Verfestigung der Nutzung - nicht in Frage gestellt wird. Angesichts des erheblichen Aufwands auch für eine nur vorübergehende Nutzung des Palastes der Republik müssen die hierfür erforderlichen Investitionskosten durch den Nutzer gesichert sein.

V. Übersicht Anlagen

1. Flächen- und Kostenermittlung BMVBW (05.09.02)
2. Nutzungskonzeption auf Basis der Internationalen Expertenkommission (SPK Var. 1, 22.09.01)
3. Nutzungskonzeption auf Basis der Internationalen Expertenkommission (SPK Var. 4, 09.10.02)
4. Gesellschaftszentrum „Agora“ (Förderverein Berliner Stadtschloss 03.09.02)
5. Gegenüberstellung BMF - Modellrechnung und Finanzierung Nutzungskonzept SPK (BMF 06.02.03)
6. a. Kaufmiet-Modellrechnung (SpriAG 11.06.03)
b. PPP/PFI-Modellrechnung (BMF 08.11.02)

zu den Anlagen 7 und 8 vorgeheftet:

- Machbarkeitsstudie. Erläuterungen zu den Planunterlagen
7. Visualisierung Nutzungskonzept SPK (Arch. M. Jordi April 2003)
 8. Visualisierung Nutzungskonzept BMF (Arch. M. Jordi Mai 2003)
 9. Übersicht Stiftung