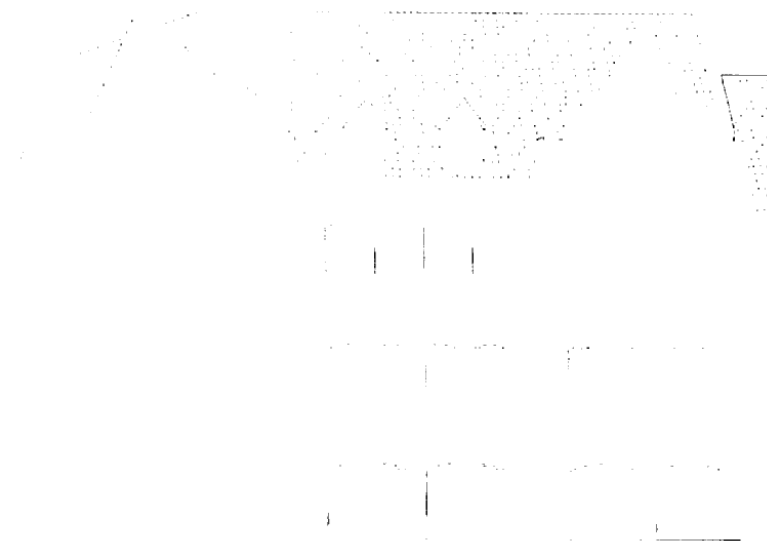


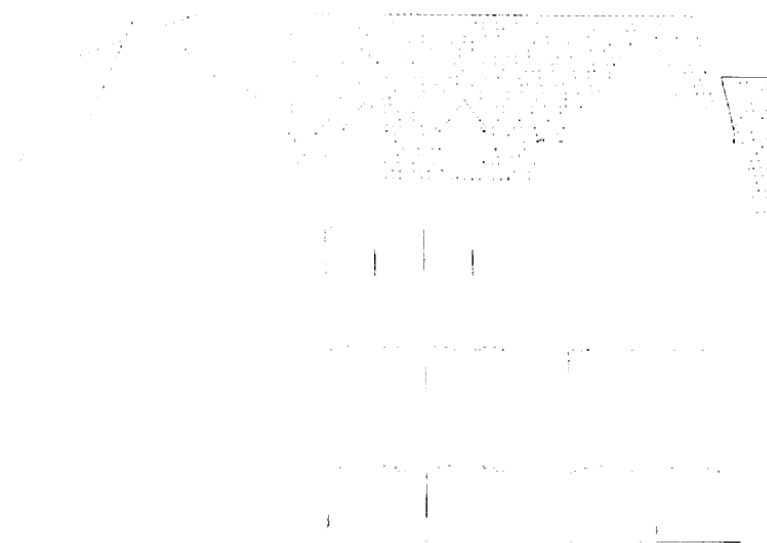
# ANLAGE Z



Investorenauswahlverfahren  
**Neubau Kulturhaus Karlshorst**

Angebot von Lührs & Holst City Projekte GmbH & Co. KG, Potsdam in Zusammenarbeit mit Frank Stüven Architekturbüro, Stade

# ANLAGE 2



Investorenauswahlverfahren  
**Neubau Kulturhaus Karlshorst**

Angebot von Lührs & Holst City Projekte GmbH & Co. KG, Potsdam in Zusammenarbeit mit Frank Stüven Architekturbüro, Stade

## Konzept Kulturhaus

S.2

BA Libg. BzStRin KultBueD 90296-3769

18 Sep 07 16:58

### 1. Präambel

Als mittelständisches Bauträgerunternehmen engagieren wir uns seit 1995 vor allem in den Stadtteilzentren Berlins. In Karlshorst haben wir im Jahr 2004 in der Rheinstraße 4-10 / Ehrenfelsstraße 42/43 ein Geschäftshaus mit Arztpraxen und Wohneinheiten für den eigenen Bestand errichtet. Im Rahmen des Bauvorhabens haben wir mit den Karlshorster Bürgern und den zuständigen Behörden durchweg gute Erfahrungen gemacht, so dass wir uns auch gerne weiterhin langfristig in Karlshorst engagieren möchten.

Die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudekomplexes für Kultur, Handel und Dienstleistungen auf dem Standort des jetzigen Kulturhauses, ist eine ideale Stärkung des Stadtteilzentrums um den S-Bahnhof Karlshorst, welches auch durch die Entwicklung südlich der S-Bahn (Carlsgarten) weiter an Bedeutung gewinnen wird.

### 2. Architektonisches Konzept

Das Grundstück für das neue Kulturhaus Karlshorst liegt an der Treskowallee, direkt im Bereich der Einmündung Dönhoffstraße und gegenüber dem historischen Bahnhofsgebäude von Karlshorst.

Das Objekt ist unterteilt in zwei separate Baukörper. Ein lichte, glasüberdeckte Passage zwischen den Gebäuden markiert die Anbindung an die Dönhoffstraße, sowie zu den rückwärtigen Parkplätzen. Durch einen Rücksprung des hinteren Gebäudekörpers ist es möglich, den vorhandenen Baubestand zu erhalten und einen städtebaulichen Platzcharakter zu erzielen, der an der südlichen Grundstücksgrenze zusätzlich von einer kleinen, eingeschossigen Ladenbebauung gefasst wird.

Der Hauptbaukörper entlang der Treskowallee und der Dönhoffstraße gliedert sich in differierenden Höhen. Im vorderen Bereich an der Treskowallee und bis in die Dönhoffstraße hinein, ist das Gebäude 3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss geplant. Im Verlauf der Dönhoffstraße staffelt sich dann der Baukörper herab bis zur 2-Geschossigkeit. Giebelscheiben untergliedern den Baukörper und bilden vertikale Akzente. Im Bereich der Einmündung der Dönhoffstraße wird durch einen markanten Eckgiebel die besondere, städtebauliche Situation gewürdigt. Der hintere Baukörper ist zum Platz an der Treskowallee 2-geschossig ausgebildet und staffelt sich dann im rückwärtigen Bereich zum Parkplatz zur 1-Geschossigkeit herab.

Die äußere Gestaltung der Gebäude bezieht sich formal, insbesondere an den Straßenfassaden, bewusst auf den historisch gewachsenen Bestand im Umfeld. Markante Giebelscheiben in rot-braunem Klinker gliedern die ansonsten hellen Putzfassaden. Bei den Fassadenöffnungen wird die Geschossigkeit durch verschiedene, gestalterische Elemente verdeutlicht. So sind im Erdgeschoss großflächige, raumhohe Elemente vorgesehen, deren Stürze als Stichbögen ausgeformt sind. In den Obergeschossen wurden klassische Rechteckfenster vorgesehen, jedoch im 1. OG ebenfalls mit Stichbögen. Die Mansarddächer sind mit klassischen, roten Tondachziegeln eingedeckt. Elemente wie die filigrane Stahl-Glas-Konstruktion des Verbindungsganges mit schlanken Stahlprofilen zeigen aber deutlich, dass es sich um ein Gebäude unserer Zeit handelt.

Neubau Kulturhaus Karlshorst Angebot von Lührs & Holst City Projekte GmbH & Co. KG, Potsdam in Zusammenarbeit mit Frank Stüven Architekturbüro, Stade

## Konzept Kulturhaus

S.3

BA Libg. BzStRin KultBueD 90296-3769

18 Sep 07 16:59

### 3. Nutzungskonzept Kulturhaus

Das Kulturhaus wird von der Treskowallee über einen prominenten und repräsentativen Eingang erschlossen. Der Foyerbereich bietet durch seine offene Gestaltung mit großen Fensterelementen die Möglichkeit, direkt am zukünftigen Hauptstrom der Passanten, über die Arbeit und die Projekte, sowie die Aufführungen und Ausstellungen des Kulturhauses zu informieren und zu berichten. In einem angeschlossenen Bürobereich mit vorgelagertem Empfangstresen kann ein Teil der Arbeit der Leiterin des Kulturhauses und Ihrer Mitarbeiter erledigt werden. Neben dem Foyer befindet sich mit einer direkten Durchgangsmöglichkeit, die gastronomische Einrichtung zur Versorgung des Kulturhauses und der Veranstaltungen, die aus wirtschaftlichen Gründen auch öffentlich genutzt wird. Der Platz mit dem alten Baumbestand an der Treskowallee bleibt trotz der Straßenerweiterung erhalten und soll auch künftig als Biergarten fungieren. Über einen repräsentativen Aufgang mit Fahrstuhl werden die Hauptnutzungsräume des Kulturhauses im 1. Obergeschoss erschlossen. Der Kultursaal mit entsprechender Bühnenfläche, Garderobe und WC-Anlagen, ist als zentrales Element vorgesehen. Der Saal läßt sich über mobile Trennwandelemente auch in Einzelflächen unterteilen. Im hinteren Bereich befinden sich die Probe-, Projekt- und Künstlerräume. Angegliedert an das Foyer vor dem Kultursaal sind die Flächen für Ausstellungen, Büroarbeit des Kulturhauses und die Serviceräume. Aufgrund der Erschließung über zwei Treppenhäuser (jeweils mit Fahrstühlen) sind sämtliche Räume des Kulturhauses jeweils direkt und unabhängig voneinander erreichbar. Die Gesamtfläche der Räume des Kulturhauses beträgt einschließlich aller Flure und Nebenräume ca. 1047 m<sup>2</sup>, davon ca. 60 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss.

Die Ausstattung aller Räume des Kulturhauses erfolgt auf Grundlage des Raumprogramms vom 21.02.06. Die

Sanitär Anlagen werden vollständig und benutzungsbereit erstellt.

Der Bereich der weiteren im 1. Obergeschoss angeordneten Büroeinheit kann, falls gewünscht, als Erweiterung, wie z.B. Für die Musikschule genutzt werden.

### 4. Darstellung weitere Nutzungseinheiten

Die weiteren Nutzungseinheiten des Gebäudes sind Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im Erdgeschoß und Büro- und/oder Praxisnutzungen in den Obergeschossen. Angrenzend an den Bahndamm ist im ersten Obergeschoss die Errichtung eines Fitness-Studios (z.B. Elixia) geplant, da es eine solche Einrichtung zur Zeit in Karlshorst nicht gibt und somit eine ergänzende Nutzung des Gebäudes in den Abendstunden statt findet. Die Sortimente der Läden betreffen Waren des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel, u.a.) und des längerfristigen Bedarfs (z.B. Textilien, Schuhe, u.a.). Als Ergänzung zum Kulturhaus ist die Etablierung einer Buchhandlung vorgesehen. Die Stellplätze stehen gemeinschaftlich für alle Mieter und Nutzer des Kulturhauses zur Verfügung.

### 5. Provisorische Zwischennutzung am Standort

Während der Bauzeit des Gebäudes (max. ein Jahr) stellen wir dem Kulturhaus kostenfrei Bürocontainer mit ca. 60 m<sup>2</sup> Fläche auf dem Grundstück zur Verfügung. Auf diese Weise ist das Kulturhaus auch während der Bauphase „vor Ort“ und kann den Kontakt zu den Bürgern und Nutzern fortführen. Zudem können diese Räume auch für kulturelle Stadteilarbeit (Vereine) genutzt werden. Ein direkter Umzug vom jetzigen Kulturhaus in die Container und von den Containern in die fertigen Räume des Kulturhauses wird gewährleistet. Eine

## Konzept Kulturhaus

S. 4

Teilnutzung des Kulturhauses während der Bauphase ist aus bauablauftechnischen Gründen nicht möglich. Darüber hinaus sind wir bereit, uns an Kosten für eventuell erforderliche, weitere Übergangslösungen zu beteiligen.

### 6. Kauf und Mietangebot

Wir bieten für den Erwerb des Grundstückes Treskowallee 112 einen Kaufpreis in Höhe von 504.000,00 €, d.h., 180,00 € pro m<sup>2</sup>. Mit den Eigentümern der Grundstücke Dönhoffstraße 40 und 41 wurden bereits Gespräche geführt, in welchen diese die Verkaufsbereitschaft signalisierten.

Wir bevorzugen die Variante der langfristigen Vermietung der Flächen für das Kulturhaus von 1.047 m<sup>2</sup> an den Bezirk Lichtenberg. Das Mietangebot ohne Betriebskosten beträgt 9,90 € pro m<sup>2</sup>, d.h., die monatliche Miete ohne Betriebskosten ergibt 10.365,30 €. Die Betriebskosten belaufen sich auf ca. 2,10 € pro m<sup>2</sup> einschließlich der Nutzung der Stellplatzanlage und werden verbrauchsgerecht erfasst. Somit beträgt die monatliche Gesamtmiete einschließlich der Betriebskosten und der Mitbenutzung der Stellplatzanlage 12.564,00 €. Verwaltungskosten fallen nicht an. Die Laufzeit des abzuschließenden Mietvertrages sollte 20 Jahre mit zweimaliger, fünfjähriger Option betragen und die Miete wertgesichert sein (gekoppelt an den Lebenshaltungskostenindex).

Ein Rückkauf der Fläche des Kulturhauses nach Ablauf der Mietzeit kann zum Verkehrswert mit einem Abschlag von 20 % erfolgen.

Im Falle eines Mietkaufmodells sind die monatlichen Raten abhängig davon, wie hoch der Tilgungsanteil während der Mietzeit sein soll. Entweder der Kaufpreis wird über die monatliche Miete plus

Tilgungsraten vollständig geleistet, oder ein Restwert verbleibt, welcher dann einmalig nach Vertragslaufzeit abzulösen wäre. Die Konditionen sind daher abhängig von den Vorstellungen des Bezirksamtes Lichtenberg. Bei deren Kenntnis können die monatlichen Raten dann gemeinsam abgestimmt werden.

Die Planungskosten für die Beauftragung eines Planungsbüros mit der Fortführung des Bebauungsplanes XVII-37 werden durch uns übernommen.

### 7. Bonität, Fachkompetenz

Zum Nachweis unserer Bonität haben wir diesem Angebot eine Finanzierungsbestätigung der Eurohypo AG beigelegt. Weitergehende Auskünfte können Sie gerne bei der Eurohypo AG erfragen.

In den letzten elf Jahren haben wir eine Vielzahl von Bauprojekten in und um Berlin mit hauptsächlich gewerblichen Nutzungen errichtet. Neben dem in der Größenordnung mit dem Kulturhaus vergleichbaren bereits erwähnten Projekt in der Rheinsteinststraße / Ehrenfelsstraße in Karlshorst, sei hier beispielhaft als Referenzobjekt noch die Errichtung des ZAR Zentrum Am Rathaus in Berlin-Weißensee genannt, welches wir 1998-1999 errichtet haben.

90296-3769

BA Libg. BzStRin KultBueD

18 Sep 07 16:59

Neubau Kulturhaus Karlshorst Angebot von Lührs & Holst City Projekte GmbH & Co. KG, Potsdam in Zusammenarbeit mit Frank Stüven Architekturbüro, Stade

## Kontakt

### LÜHRS & HOLST

CIY PROJEKTE GMBH & CO. KG

Am Neuen Garten 4  
14469 Potsdam



18 Sep 07 16:59 BA Libg. BzStRin KultBueD 90296-3769

S.6

EUROHYPO AG ABC-Straße 13  
Corporate Banking Germany 20354 Hamburg  
Niederlassung Hamburg



EUROHYPO AG ABC-Straße 13, 20095 Hamburg

Firma  
Lührs & Holst City Projekte  
GmbH & Co. KG  
Am Neuen Garten 4

14469 Potsdam



06. Juni 2006  
Ihr Bauvorhaben in 10318 Berlin, Treskowallee 112 / Dönhoffstraße 40+41

Sehr geehrter Herr Holst,

wir nehmen Bezug auf das geführte Gespräch und bestätigen hiermit, daß wir grundsätzlich bereit sind, Ihnen die für das o.a. Projekt die benötigten Finanzierungsmittel zur Verfügung zu stellen.

Um zu einer endgültigen Kreditentscheidung zu kommen, benötigen wir zu gegebener Zeit noch die üblichen Beleihungsunterlagen.

Wir hoffen, die bislang sehr angenehme Zusammenarbeit mit dem o.a. Vorhaben fortsetzen zu können und verbleiben für heute

mit freundlichen Grüßen



Eurohypo Aktiengesellschaft  
Sitz: Eschborn  
Handelsregister: Frankfurt am Main  
HRB 45701  
Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Klaus Peter Müller

Vorstand:  
Bernd Knobloch, Vorsitzender,  
Dirk Wilhelm Schuh, stv. Vorsitzen-  
der,  
Jochen Klösges, Joachim Plessner  
Hennina Rasche, Martin Zielke



Ansicht Treskowallee



S.7

BA Libg. BzStRin KultBueD 90296-3769

18 Sep 07 17:00

Neubau Kulturhaus Karlshorst Angebot von Lührs & Holst City Projekte GmbH & Co. KG, Potsdam in Zusammenarbeit mit Frank Stüven Architekturbüro, Stade

Computersimulation



S. 8

BA Libg. BzStRin KultBueD 90296-3769






18 Sep 07 17:00

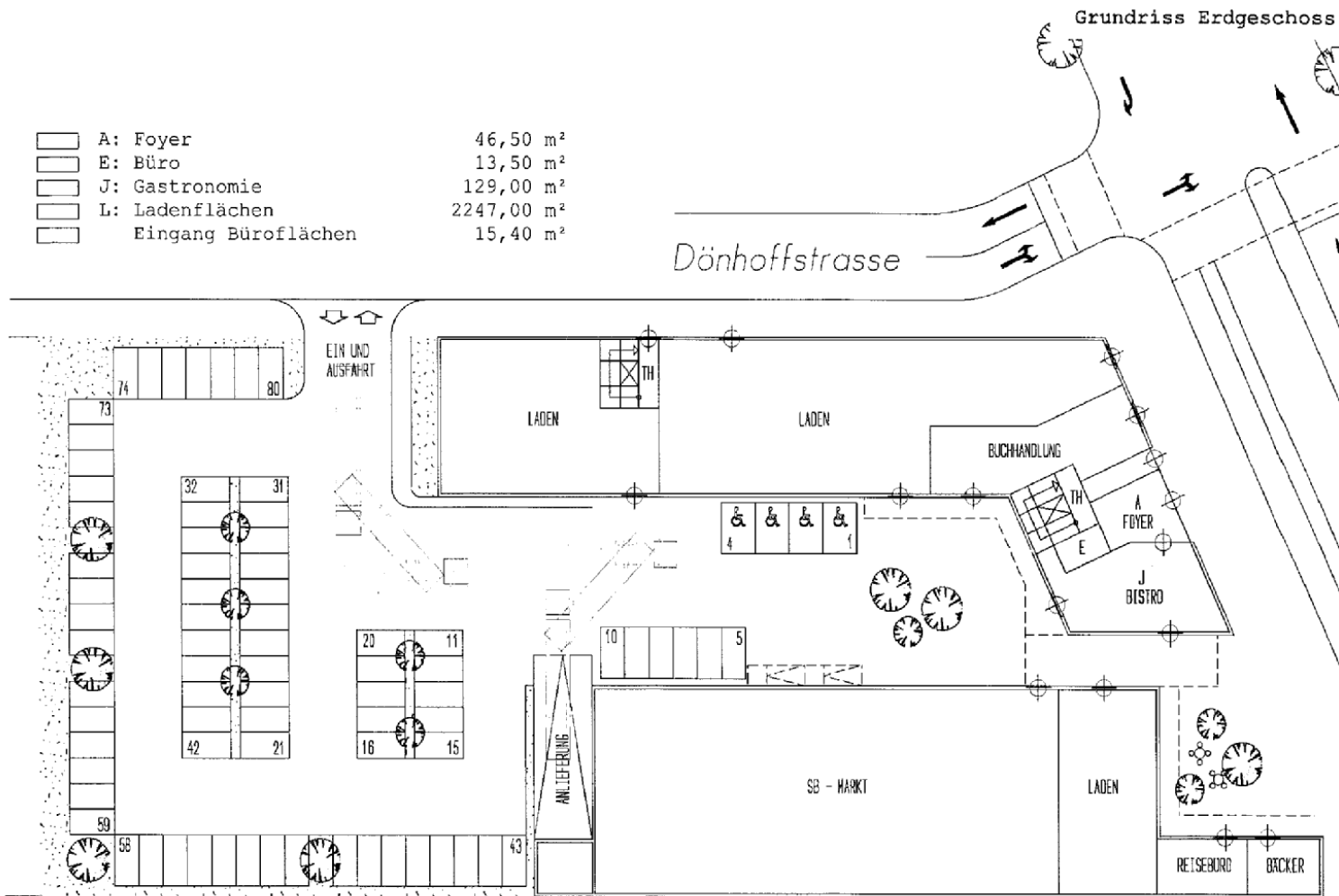
**Neubau Kulturhaus Karlshorst** Angebot von Lühs & Holst City Projekte GmbH & Co. KG, Potsdam in Zusammenarbeit mit Frank Stüven Architekturbüro, Stade

S. 9

BA Libg. BzStRin KultBueD 90296-3769

18 Sep 07 17:00

	A: Foyer	46,50 m <sup>2</sup>
	E: Büro	13,50 m <sup>2</sup>
	J: Gastronomie	129,00 m <sup>2</sup>
	L: Ladenflächen	2247,00 m <sup>2</sup>
	Eingang Büroflächen	15,40 m <sup>2</sup>















Neubau Kulturhaus Karlsruher Angebot von Lührs & Holst City Projekte GmbH & Co. KG, Potsdam in Zusammenarbeit mit Frank Stüven Architekturbüro, Stade

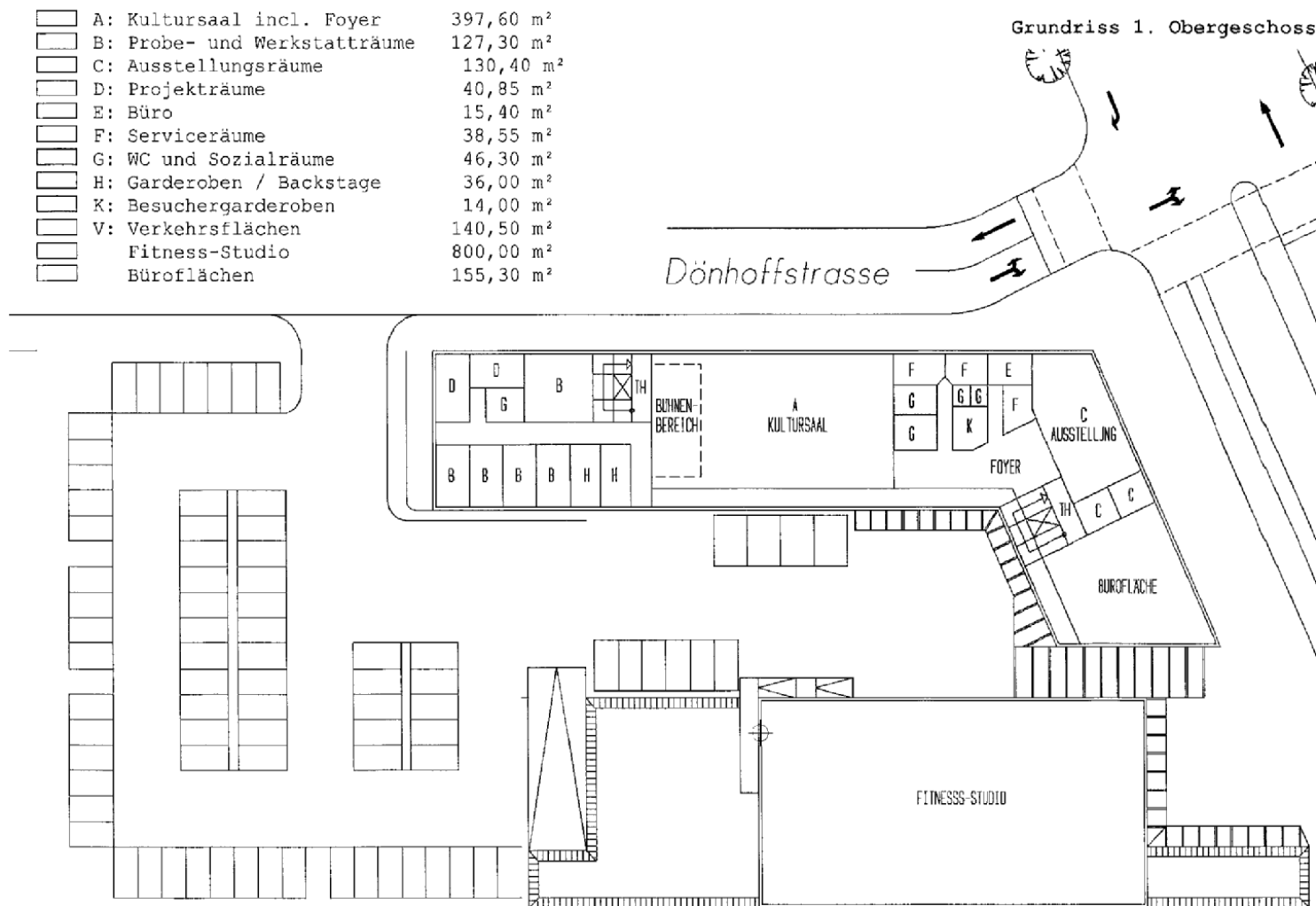
S.10

BA Libg. BzStRin KultBueD 90296-3769

18 Sep 07 17:00

	A: Kultursaal incl. Foyer	397,60 m <sup>2</sup>
	B: Probe- und Werkstatt Räume	127,30 m <sup>2</sup>
	C: Ausstellungsräume	130,40 m <sup>2</sup>
	D: Projekträume	40,85 m <sup>2</sup>
	E: Büro	15,40 m <sup>2</sup>
	F: Serviceräume	38,55 m <sup>2</sup>
	G: WC und Sozialräume	46,30 m <sup>2</sup>
	H: Garderoben / Backstage	36,00 m <sup>2</sup>
	K: Besuchergarderoben	14,00 m <sup>2</sup>
	V: Verkehrsflächen	140,50 m <sup>2</sup>
	Fitness-Studio	800,00 m <sup>2</sup>
	Büroflächen	155,30 m <sup>2</sup>

Grundriss 1. Obergeschoss



Neubau Kulturhaus Karlshorst Angebot von Lührs & Holst City Projekte GmbH & Co. KG, Potsdam in Zusammenarbeit mit Frank Stüven Architekturbüro, Stade

S.11

BA Libg. BzStR in KultBueD 90296-3769

18 Sep 07 17:01

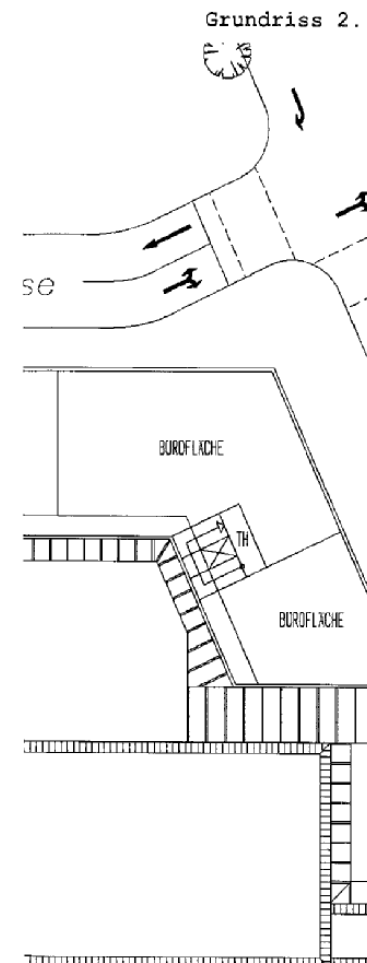
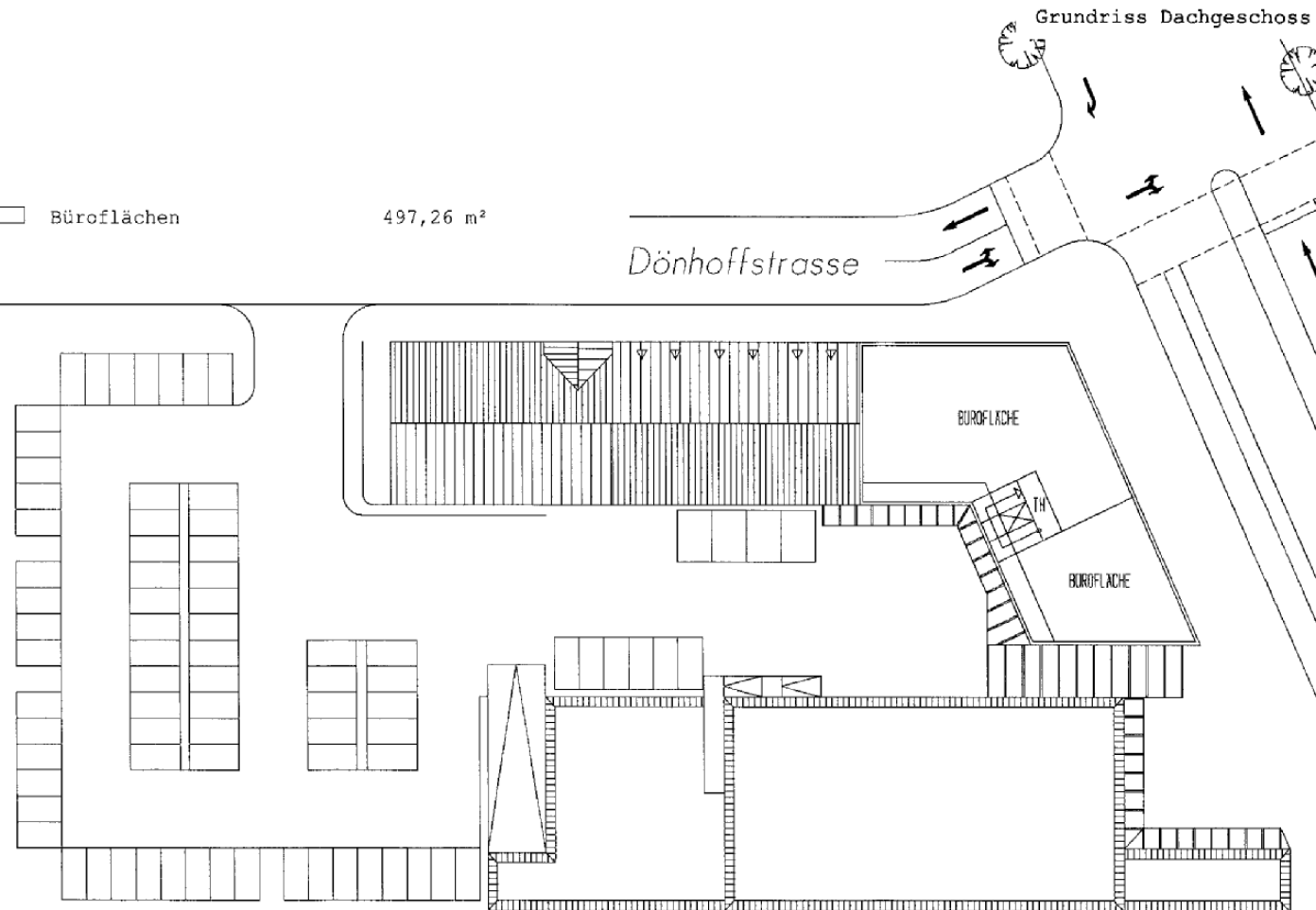
□ Büroflächen

497,26 m<sup>2</sup>

Dönhoffstrasse

Grundriss Dachgeschoss

Grundriss 2.



Neubau Kulturhaus Karlishorst Angebot von Lührs & Holst City Projekte GmbH & Co. KG, Potsdam in Zusammenarbeit mit Frank Stüven Architekturbüro, Stade

in Zusammenarbeit mit Frank Stüven Architekturbüro