

# Kurzinfo Experimentierhäuser Haus der Statistik



## Über Uns

Die **ZUSAMMENKUNFT Berlin eG** haben wir aus der Kerngruppe der Initiative Haus der Statistik gegründet. Bis heute vertreten wir die Interessen sowie die Bedarfe der Stadtgesellschaft im Modellprojekt Haus der Statistik.

Teils Kooperationspartnerin, teils Planerin, teils Übersetzerin zwischen den verschiedenen Ebenen der Quartiersentwicklung schlüpfen wir im Prozess in verschiedene Rollen, um die Aushandlungsprozesse vor Ort zu initiieren und zu begleiten. Die ZKB eG bleibt so lange vor Ort, bis die **Ziele der Initiative** erreicht sind.

Um die Forderungen der Initiative in gebauten Räumen Realität werden zu lassen, hat die ZKB eG das **Trägermodell** entwickelt: in Abstimmung mit dem Land Berlin und den anderen Kooperationspartnern im Modellprojekt Haus der Statistik wurden aus dem Prozess heraus ein **gemeinnütziger Bauträger** und zwei **Betriebsgenossenschaften** gegründet.

## Ansprechpartner:innen

Konrad Braun / Leona Lynen / Harry Sachs  
vorstand@zusammenkunft.berlin  
0151 / 216 202 62

Stand 17.05.2023

## Die Bausteine der Initiative

Die **Experimentierhäuser** bilden im Neubau das Raumprogramm der Initiative Haus der Statistik ab. Angedockt an die dreiteilige Wohnbebauung der WBM werden in drei Baukörpern mit sechs und einmal zwölf Geschossen die Experimentierhäuser entwickelt.

Die Experimentierhäuser X1 „**Nachhaltiges Wirtschaften**“ und X2 „**Gesellschaftliches Lernen**“ stehen für zukunftsweisende und experimentelle Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen für gemeinwohlorientierte Unternehmen, die mit ihren Projekten einen positiven gesellschaftlichen Beitrag leisten: Hier entstehen Räume für offene soziale Einrichtungen, Werkstätten, Ateliers, Arbeitsräume, Bildungsangebote, Proberäume etc.

Im experimentellen Wohnhochhaus X3 mit dem Schwerpunkt „**Inklusives Wohnen und gesunde Zukunft**“ werden besondere Wohnformen durch Flächen für gesundheitliche Nahversorgung ergänzt.

In sieben Stockwerken im prominenten Kopfbau **Haus A** sollen ab Ende 2025 Nutzungen aus Kunst, Kultur, Soziales und Bildung einziehen. Der Start des ersten Vergabeverfahrens für diese Räume, hat ein überwältigendes Interesse der gesamten Stadtgesellschaft zu Tage gefördert und lässt optimistisch in die Zukunft des Quartiers blicken.

### Experimentierhaus 1

#### Nachhaltiges Wirtschaften

Bruttogeschossfläche	2.098 qm
Nettonutzfläche	1.510 qm
geplante Projektkosten	6.700.000€
geplanter Baubeginn	März 2025
geplante Fertigstellung	August 2026
Entwurf	raumlabor Berlin

30-40 % Atelier- und Büroflächen

20-30 % Werkstätten

10-30 % Gemeinschafts- und Veranstaltungsflächen



## Experimentierhaus 2

### Gesellschaftliches Lernen

Bruttogeschossfläche	2.097 qm
Nettonutzfläche	1.339 qm
geplante Projektkosten	6.800.000€
geplanter Baubeginn	August 2025
geplante Fertigstellung	Dezember 2026
Entwurf	raumlabor Berlin

50-80% Atelier- und Büroflächen

10-30% Ausstellungsräume

10-30 % Gemeinschafts- und Veranstaltungsflächen



## Der Bauträger

Die **AndersBauen gGmbH** wurde von der ZUSammenKUNFT Berlin eG im November 2022 als gemeinnütziger Bauträger gegründet und übernimmt die Projektentwicklung aller Bausteine. Die Gründung erfolgte im Rahmen der kooperativen Quartiersentwicklung zwischen Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft am Haus der Statistik. Der gemeinnützige Bauträger soll **Erbbaurechte** für die drei Baugrundstücke der Experimentierhäuser **per Direktvergabe** vom Land Berlin erhalten. Im Gegenzug verpflichtet sich die AndersBauen gGmbH zu **Mietpreis- und Belegungsbindungen** für die gesamte Laufzeit der Erbbaurechtsverträge. Zur Sicherung der architektonischen Qualität wird ergänzend zum **Baukollegium** ein **Beirat** aus sachverständigen Architekt:Innen, Vertreter:Innen von SenSBW und weiteren Expert:Innen eingerichtet.

## Die Betriebsgenossenschaften

Die **AndersMachen eG** und die **AndersWohnen eG** verfolgen das Ziel, ihre Mitglieder dauerhaft mit guten, bezahlbaren Räumen/Wohnungen mit **hohem Mehrwert** für das Quartier, den umliegenden Sozialraum und der Stadtgesellschaft zu versorgen. Überschüsse werden in die langfristige Sicherung, Instandhaltung und Pflege oder auch in den Ausbau weiterer Räume investiert. Die Genossenschaften übernehmen langfristig den Betrieb der Experimentierhäuser in Selbstverwaltung und steuern über ihre Genossenschaftsanteile einen Teil des Eigenkapitals für die Baufinanzierung der AndersBauen gGmbH bei und beteiligt sich damit an den Kosten für die Entwicklung und Errichtung der Experimentierhäuser.

## Die Planung

Die ZUSammenKUNFT Berlin eG hat im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen alle Experimentierhäuser in Zusammenarbeit mit raumlabor Berlin und die Zusammenarbeiter geplant. Ergebnis ist eine umfangreiche **Bedarfsplanung** bis in die Leistungsphase 2 mit einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, einer Baukostenschätzung und einem Geschäftsplan für die nächsten 30 Jahre. Bauvoranfragen für alle Experimentierhäuser sind in Vorbereitung. Seit Beginn der Entwicklung des Hauses der Statistik gibt es vielfältige Formate der **Mitwirkung**. Auch in der weiteren Planung der Gebäude werden alle interessierten künftigen Nutzer:innen und Bewohner:innen mit einbezogen.

Das Haus A wird in Dach und Fach über einen **30 jährigen Generalpachtvertrag** (inkl. Mieterdienstbarkeit im Grundbuch) an den Bauträger übergeben. Die Leistungsgrenze bezüglich der Übergabe der Flächen ist derzeit mit der BIM in Verhandlung. Die Planung und Ausführung aller bauordnungsrechtlich und statisch relevanten Einbauten erfolgt durch die AndersBauen gGmbH und die ZKB eG. Desweiteren ist in Teilen ein geschossweiser **Selbstausbau** durch die zukünftigen Nutzer\*Innen geplant. Die Beantragung der **Baugenehmigung** erfolgt bis Ende 2023. Für alle Bauweisen soll im Sinne des Modellprojekts eine **ökologisch, innovative und zukunftsfähige Architektur** erarbeitet werden mit hohem Anteil an Naturbaustoffen (Holz, Lehm, Stroh, etc.) sowie mit zirkulär wiederverwendeten und rückbaufähigen Bauteilen. Mit Strategien des einfachen Bauens sowie einzelner Gewerke im Selbstbau wird die langfristige Nachhaltigkeit auch ökonomisch erzielt.



## Die Finanzierung

Die Finanzierung der Projektkosten (Bau- und Entwicklungskosten) setzt sich aus ca. **20% Eigenkapital**, **50-80% Bauförderungen** und **0-30% Fremdkapital** zusammen. Insgesamt werden für den Bau der Experimentierhäuser nach derzeitigen Berechnungen bis zur Fertigstellung ca. 44,8 Millionen Euro benötigt. Hinzukommen weitere 8,9 Millionen Euro für den Ausbau von Haus A und zusätzliche Mittel für den Ausbau der Erdgeschosszonen im Neubau der WBM.

Der aktuell kalkulierte **Eigenkapitalbedarf** variiert je nach Baustein und Nutzung. Dieser liegt für Haus A bei ca. 220€ pro m<sup>2</sup> und für die Experimentierhäuser zwischen 550 bis 800€ pro qm Nutzfläche. Desweiteren beteiligen sich Unterstützer:innen (lokal, national und international) des Projektes in den Genossenschaften als **investierende Mitglieder** ohne Stimmrecht. Je nach Anzahl der Unterstützer:innen reduzieren sich die Genossenschaftsanteile pro qm Nutzfläche. Zukünftige Nutzer:innen mit fehlenden finanziellen Möglichkeiten können sich auch über Nachrangdarlehen am Eigenkapital beteiligen.

Über die Einrichtung einer **Gebietsförderkulisse Alexanderplatz** durch SenSBW werden derzeit die Grundlagen für eine Bauförderung von Experimentierhaus 1+2 gelegt. Zusätzlich wird die Unterstützung über "nicht rückzuzahlende" **Zuschüsse für investive Kulturmaßnahmen** durch die Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien geprüft.

Für das Experimentierhaus 3 wird eine **Förderung** über die Wohnraumförderung Land Berlin (Förderweg 1 und 2), Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin Wohnungsbau für Wohnungslose, Förderprogramm Junges Wohnen des Bundesbauministeriums, der Genossenschaftsanteilsförderung der IBB + KfW sowie Stiftungen angestrebt.

Das Nutzungsentgelt wird nach dem Prinzip der **Kostenmiete** berechnet: Es refinanziert Betriebs- und Unterhaltskosten und dient darüber hinaus nur zum Aufbau notwendiger Rücklagen. Die Höhe richtet sich einerseits nach der beabsichtigten Nutzung und andererseits nach der finanziellen Möglichkeit der zukünftigen Nutzerinnen und ermöglicht über **solidarisches Mietspreizmodell** eine durchmischte Nutzer:innenstruktur.

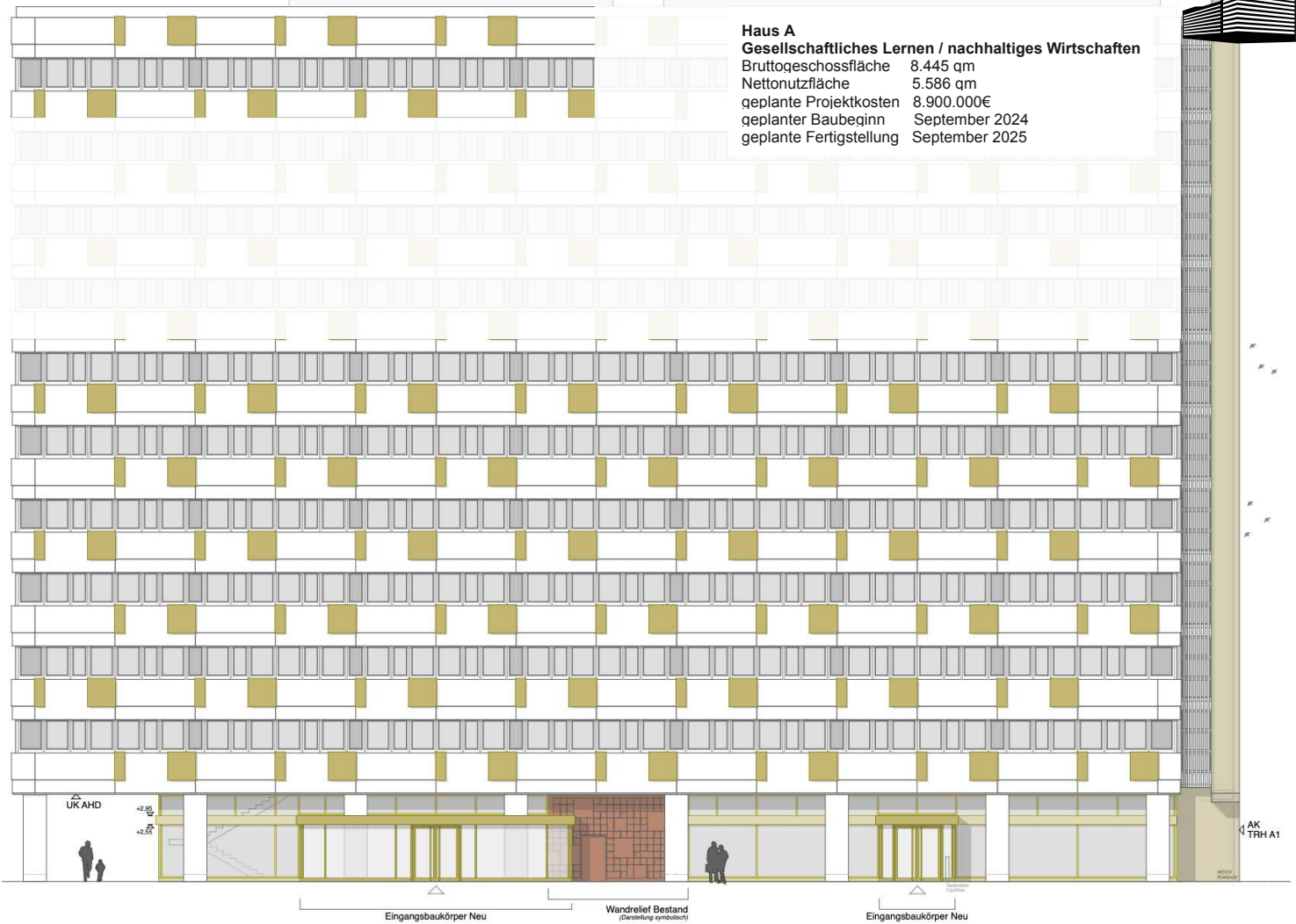
Nach bisherigen Planungen bewegt sich die Brutto-Warm-Miete zwischen 8,00€ und 14,00€. Für die Experimentierhäuser 1+2 streben wir eine modellhafte **bezahlbare "Berliner" Kulturmiete** im Mittelwert von ø 7,50€ nettokalt an. Für das inklusive Wohnen wird eine **bezahlbare Wohnmiete** im Rahmen der jeweiligen Förderbestimmungen zwischen 7,50€ und 12,40€ nettokalt angestrebt.



Experimentierhaus 3 Inklusives Wohnen und Gesunde Zukunft	
Bruttogeschossfläche	8.154 qm
Nettonutzfläche	5.862 qm
geplante Projektkosten	31.300.000€
geplanter Baubeginn	Juni 2026
geplante Fertigstellung	Juni 2028
Entwurf	die Zusammenarbeiter Gesellschaft von Architekten mbH

50% bis 80% besondere Wohnformen, gleichzeitig  
20% bis 80% für soziale Dienstleistung, sowie  
10% bis 20% für Versammlungen und Veranstaltungen

# HAUS DER ZUSAMMENKUNFT



## Die Vergabe

Ein vielfältiges Gremium begleitet den mehrphasigen und transparenten Vergabeprozess. Das Gremium besteht aus Vertreter:innen der Quartiersentwicklung, aktiven Pioniernutzer:innen am Haus der Statistik, sowie externen Fachleuten aus den Bereichen Kunst, Kultur, Soziales, inklusive Nachbarschaften, Bildung, stadträumliche Transformation, sowie Klima- und Generationengerechtigkeit. Das Gremium orientiert sich bei der Vergabe an **konkreten Kriterien**, um eine faire, inhaltlich stimmige und wirtschaftlich tragfähige Vergabe zu gewährleisten. Das erste Vergabeverfahren für alle Flächen (**5.586 m2 Netto-Nutz-Fläche**) in Haus A ist bereits im März 2023 gestartet.

## Der Bedarf

Der angemeldete individuelle **Flächenbedarf** liegt bei ca. **47.000 m2** Netto-Nutz-Fläche. Für geteilte Räume (Optionsräume) wurde ein Flächenbedarf von ca. **31.000 m2** angegeben. Damit sind die in Haus A zur Verfügung stehenden Flächen mehr als 10 mal überbucht. Gebraucht werden sowohl kleine Räume mit 15-40 m2 (34%), mittlere Räume mit 40 - 95 m2 (33%), größere Räume mit 95 - 160 m2 (17%) und sehr große Räume über 160 m2 (16%). Die von den Bewerber:innen angegebene Nutzungsdauer beträgt 3 Jahre (9%), 5 Jahre (30%) und 10-30 Jahre (61%).

## Die zukünftigen Nutzer:Innen

Insgesamt haben sich für Haus A ca. 300 Institutionen (35%), Gruppen (40%) und Einzelpersonen (25%) mit den Nutzungsschwerpunkten **gesellschaftliches Lernen, lokale Demokratie, nachhaltiges Wirtschaften, gesunde Zukunft, Vielfalt im Quartier** und **Spielstätte der Stadt** beworben. Die meisten Bewerber:Innen leisten mit ihren Nutzungen einen wichtigen Beitrag für die öffentliche Daseinsvorsorge im Quartier, in der Nachbarschaft Karl-Marx-Allee und den Bezirk Mitte. Sie sind Träger öffentlicher Belange, verfolgen gemeinwohlorientierte Zwecke und schließen damit die Lücke in der sozialen und kulturellen Infrastruktur rund um den Alexanderplatz.

