

## Machbarkeitsstudie Probebühnenzentrum Kudamm 156

### 1.0 Vorbemerkungen

Die gewerbliche Mietfläche befindet sich am Kurfürstendamm 156 im denkmalgeschützten Woga Komplex von Erich Mendelsohn. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung beschreibt den Ausbau der Mietfläche zu einem Probenzentrum der Schaubühne.

Der vorliegende Planungsstand ist das Ergebnis einer Machbarkeitsstudie von O&O Baukunst, sowie htw Ingenieure für die Technischen Gewerke Ausbau. Diese Machbarkeitsstudie wird im Rahmen der weiteren Planung weitergeführt werden.

### 1.1 Konzept

Das Erdgeschoss des Woga-Komplexes von Erich Mendelsohn öffnet sich mit einem horizontalen Schaufensterband zum Kurfürstendamm. Die herausragende Architektur Mendelsohns erzeugt und verlangt Transparenz und Öffentlichkeit.

Die Einheit wird nach wie vor als großer zusammenhängender Raum gelesen. Die Nutzungen werden entweder als geschlossene Raumeinheiten in die Einheit als Raum in Raum hineingestellt, bzw. mit flexiblen Trennwänden abgetrennt.

Es entsteht ein großer flexibel nutzbarer öffentlicher Ort. Ein Raum, der die große Geste des vorhandenen denkmalgeschützten Schaufensterbandes zum Kurfürstendamm erneut mit kulturellen Leben erfüllt.

### 1.2 Nutzungskonzept

Die Gewerbeeinheit ist derzeit im Zustand eines Rohbaus ohne weitere Einbauten. Die technischen Installationen sind auf die notwendige Sicherheitstechnik zurückgeführt. Die Fassade EG wurde bereits in einen denkmalgerechten Zustand mit Entrauchungs- und Lüftungsöffnungen saniert. Im Erdgeschoss stehen ca. 960 m<sup>2</sup> Mietfläche zur Verfügung. Im Untergeschoss beträgt die Mietfläche ca. 500m<sup>2</sup>. Die beiden Geschosse sind derzeit nur durch eine Fluchttreppe direkt verbunden. Das Untergeschoss kann über die anliegenden Tiefgarage mit PKWs direkt angefahren werden. Die Lichtschächte des Untergeschosses sind offen gestaltet und damit bauphysikalisch wie ein Aussenraum zu bewerten. Das Untergeschoss der Mietfläche wird im Rahmen der Maßnahme nicht verändert. Die Nutzung ist eingeschränkt.

Das Erdgeschoss wird als Pendant zu der Schaubühne am Lehniner Platz von einem durchgehenden Fensterband belichtet, das die gesamte Einheit zum Kurfürstendamm visuell öffnet. Das Nutzungskonzept positioniert die in sich abgeschlossenen Nutzungen der Probebühne, sowie der Garderoben und Besucher Sanitäranlagen und Lagerbereiche in zentraler Stelle in einer großen geschlossenen Box. Diese Box zoniert damit den verbleibenden großen Raum entlang des Fensterbandes in zwei flexibel abtrennbare Bereiche, dem Studio und einem Multifunktionsbereich.

Gegenüber der Schaubühne entsteht ein Multifunktionssaal, der Raum für interne Besprechungen und kleinere Veranstaltungen genutzt werden kann. Diesem Bereich zugeordnet ist eine abtrennbare Teeküche zugeordnet.

Entlang der Albrecht Achilles Straße entsteht ein großer Studiobereich ebenfalls mit einer flexiblen Trennwand abtrennbar, der insbesondere als Studio für öffentliche Vorführungen aber

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung Probenzentrum Kudamm 156

auch für andere Veranstaltungsformate (Bankette, Konzerte) genutzt werden kann. Die Einbauten, insbesondere die Tribünen werden als flexible Systeme geplant.

Beide Veranstaltungsbereiche werden entlang des Fensterbandes verbunden durch einen Bereich, der insbesondere die Foyerfunktion übernimmt, aber auch alltäglich in Probensituationen Aufenthalts- und Arbeitsraum ist.

Das Erdgeschoss hat derzeit eine lichte Höhe von ca. 350 cm. Diese Höhe wird im Bereich der Unterzüge auf ca. 305 cm eingeschränkt.

### 1.3 Bauakustik

Aufgrund der Schallemissionen aus der darüber liegenden Mieteinheit werden abgestufte Maßnahmen zur Minimierung der Emissionen geplant. Die Probestühne wird als besonders schützenswerter Raum in einer sogenannten Raum in Raum Konstruktion geplant.

Die Wände bestehen unter Berücksichtigung des Gutachtens von Müller BBM vom 05.07.2023 (mittlerer Standard) aus mehrschichtigen Trennwandsystemen. Eine Schallschutzdecke wird mittels Weitspannträger mit minimalen Kontakt zu den Rohbauelementen ausgeführt. Innenseitig werden Akustikelemente (z.B. Lochdecken, Heradesign Decken oder Baffel und / oder Tiefenabsorber) nach Vorgabe Akustikgutachten eingesetzt.

Die offenen, bzw. flexibel abtrennbaren Bereiche werden mittels hochwertiger Schiebewandsysteme voneinander schallschutztechnisch getrennt. In den Bereichen selber werden raumakustische Elemente (z.B. Heradesign Decken oder Baffel) nach Vorgabe Akustikgutachten eingesetzt werden.

### 1.4 Brandschutz

Nach Aussage der Schaubühne wird der Veranstaltungsort für eine maximal gleichzeitige Nutzung von 450 Personen ausgelegt. Die Einheit verfügt über 3, bzw 4 in der Einheit entgegengesetzt angeordnete Ausgänge direkt ins Freie.

Die Planung geht davon aus, dass in der Mieteinheit selber keine Brandschutztrennungen notwendig werden. Die Entrauchung erfolgt über die vorgerichteten Oberlichter der Fassade. Für den innenliegenden Probenraum werden Entrauchungskanäle zur Fassade geplant.

Die Mietfläche erhält eine Brandmeldeanlage mit zusätzlichen Handtastern. Zur Alarmierung der Personen werden Sirenen mit Blitzleuchten vorgesehen. (2 Sinne)

Für die Feuerwehr ist eine Steuer- und Bedienzentrale mit FW-Laufkarten und Schlüsseldepot vorgesehen. Die Flächen werden zusätzlich mit Handfeuerlöschern ausgestattet.

### 1.5 Lüftungsanlage

Die nachfolgend beschriebene Lüftungsanlage wird auf dem Dach des zweigeschossigen Gebäudes positioniert. Im Rahmen der vorherigen Nutzungen ist dort ein Stahlpodest vorhanden, auf dem die Lüftungsgeräte positioniert werden können. Im Rahmen der Baumaßnahme wird die Konstruktion

ggfs. angepasst. Als Verbindung zwischen der Mieteinheit und der Dachzentrale existiert bereits ein Schacht durch die dazwischenliegenden Mieteinheit des Fitnessstudios. Dieser Schacht wird weiterhin genutzt werden.

Sämtliche Installationen in der Mieteinheit bleiben sichtbar.

## **2.0 Herrichten der Mieteinheit**

Die vorgefundenen Oberflächen der Mieteinheit verbleiben im bestehenden Zustand. Lediglich kleinere Rückbaumaßnahmen (Verbundestrich im Bereich Sanitär/ GK Decke Eingangsbereich) von Ausbauelementen sind notwendig.  
Die Oberflächen der Wände und Decken werden lediglich von Anhaftungen gereinigt

## **2.1 Rohbauausführungen**

Die Rohbauarbeiten beschränken sich auf das Schließen und Öffnen von Deckendurchbrüchen für die technischen Installationen. Weitergehende Rohbauarbeiten sind in der Mietfläche nicht vorgesehen.

## **2.2 Innenausbau**

### **2.2.1 Wände**

- Wände Sanitär, Garderoben, Lager  
Gipskarton Ständerkonstruktionen, 2lagig beplankt, teilweise als Installationswand ausgeführt,  
und feuchtraumgeeignet  
Q2 gespachtelt mit Grund- und Endbeschichtung
- Wände Probebühne  
Doppelständerwände je 2lagig mit getrennter Vorsatzschale GK Schallschutzplatten (z.B. Knauf Diamant), Q2 gespachtelt mit Grund- und Endbeschichtung  
Innenseitig schwarz beschichtet
- Elementierte Innenwände  
Toiletten Trennwandsysteme, HPL beschichtet mit Edelstahlbeschlägen
- Mobile Trennwandanlagen  
Mobile Trennwandanlage opak, mehrteilig, inkl. Schlupftür und End-Wandschott,  
Schallschutzwert ca 55 dB (z.B. Nüsing o.glw.) Oberfläche HPL

### **2.2.2 Böden**

- Bühnenboden Probebühne und Studio  
Holz (z.B. Oregon Pine/ Schwarzkiefer) Boden massiv als Bühnenbodenkonstruktion  
Im Studio Naturfarben, Probebühne schwarz beschichtet
- Holzboden Foyer Lounge, Mehrzweckbereich auf Ausgleichsestrich  
Verbundestrich als Höhenausgleich  
Holzfußboden, Parkett in der Art des Bühnenbodens Schwarzkieferparkett inkl Sockelleisten
- Linoleumboden Flur und Lagerbereiche auf schwimmenden Estrich  
Schwimmender Estrich d = ca. 50 mm + TSD  
Linoleumbelag auf Estrich/Ausgleichsschicht verklebt
- Fliesenbelag Sanitär und Garderobebereich auf schwimmenden Estrich  
Schwimmender Estrich d = ca. 50 mm + TSD  
Bodenfliesen mit Verbundabdichtung

### **2.2.3 Decken**

- Schallschutzdecke Probebühne  
Schallschutzdecke aus Gipskarton Schallschutzplatten (z.B. Knauf Diamant) 4 lagig Hohlraum mit mind. 100 mm Mineralfaserdämmung bedämpft
- Akustikdecke Probebühn  
Akustikdecke als Gipskartondecke mit z.B. Lochung, gespachtelt mit Grund- und Endbeschichtung  
schwarz beschichtet
- Abgehängte Decke Sanitär und Garderobenbereich  
Gipskartondecke 1lagig beplankt, gespachtelt mit Grund- und Endbeschichtung  
In Nassräumen feuchtraumgeeignet beplankt

### **2.2.4 Akustikbekleidungen**

- Akustikbekleidungen im Studio, Mehrzweckbereich und Probebühne  
Je nach akustischer Erfordernis als Heradesign Decken-/Wandelemente oder Tiefenabsorber Akustikpaneel

### **2.2.5 Innentüren**

- Innentüren (Anforderung nach Erfordernis Feucht- / Nassraum/ T30 / Schallschutz)  
Stahlzarge mit Holztürblatt HPL beschichtet mit Echtholz Einleimer,  
Regelfall Umfassungszarge  
Einsteckschloss mit Edelstahlstulp, Drücker z.B. Hoppe Paris
- Innentüren Metallrahmen Glastürelement Flur  
(Anforderung nach Erfordernis Brandschutz)  
Aluminium Rahmentürelement mit Verglasung 1flügelig

### **2.3 Sonstiges**

- Beschilderungen Leitsystem  
gemäß der behördlichen Vorschriften
- Schließsystem Haupttüren  
Die Haupttüren erhalten ein elektronisches Schließsystem mit Zylinder  
in Abstimmung mit dem vorhandenen Haussystem
- Schließsystem Nebentüren  
Nebenräume erhalten einen Profilzylinder
- Fensterbank  
Entlang der Fassade wird auf dem vorhandenen Rohbausockel eine durchgehende Fensterbank aus Holz (Schwarzkiefer) ausgeführt

### **3.0 Technische Gewerke Ausbau**

Das Technikkonzept berücksichtigt eine einheitliche, auf die neuen Mietflächen abgestimmte Ver- und Entsorgung sowie Anlagentechnik.

#### **3.1 Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen**

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird im Gebäude getrennt geführt. Das Regenwasser der Lichtschächte wird im Bestand über Hebeanlagen in die Kanalisation eingeleitet. Das anfallende Schmutzwasser aus den WC-Anlagen, Duschen, Handwaschbecken und der Teeküche wird ebenfalls in die Kanalisation abgeführt. Die bestehenden Hausanschlüsse für Regenwasser und Schmutzwasser werden weiterhin verwendet.

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz. Ein bestehender Trinkwasserhausanschluss wird weiterhin verwendet.

Die Erschließung und Entsorgung der Verbraucher erfolgt über horizontal im Untergeschoss verzogene Leitungen.

Die Warmwasserversorgung ist dezentral mit Untertischgeräten und Durchlauferhitzern für die Duschen angedacht.

#### **3.2 Wärmeversorgungsanlagen**

Die Wärmeversorgung wird über den bestehenden Fernwärmeanschluss sichergestellt. Im Bereich der Tiefgarage im Untergeschoss ist ein heizungstechnischer Abgang der Sekundärverrohrung verortet. An diesem Abgang wird das neue Heizungsnetz angebunden. Der aktuell stillgelegte heizungstechnische Abgang ist im Untergeschoss an der Achse C/3 verortet.

Um im Erdgeschoss ein behagliches Raumklima zu schaffen, werden vor der Fassade statische Heizflächen in Form von Konvektoren verortet. Die Duschen werden über Handtuchwärmekörper mit Wärme versorgt. Die Flure und WC-Räume erhalten Plattenheizkörper. Die Erschließung des Erdgeschosses erfolgt aus dem Untergeschoss.

Neben den vorgenannten Verbrauchern wird auch das Heizregister der RLT-Anlagen mit Wärme versorgt.

#### **3.3 Raumluftechnische Anlagen**

Die Mietfläche wird auf Grund der Nutzung und größtenteils nicht-öffnbaren Fensterflächen flächendeckend mechanisch be- und entlüftet. Die Lüftung wird auf den hygienischen Mindestluftvolumenstrom ausgelegt. Die Luft wird gefiltert, im Winter erwärmt und im Sommer gekühlt und über ein Kanalnetz den Räumen und unterschiedlichen Nutzungen zugeführt. Die Abluft wird abschnittsweise zentral im Deckenbereich abgesaugt.

Die Säle - Studio, Probestübe und Mehrzweckraum - sowie das Foyer werden mit einer zusätzlichen Luftvolumenstromregelung ausgestattet, so dass eine Intensivlüftung bei Vollbelegung dieser Räume möglich wird. Die WC-Räume werden über die Zentrallüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung entlüftet. Die Nebenräume, wie zum Beispiel Technikräume und Abstellräume, werden nur nach Bedarf über die zentrale Teilklimaanlage be- und entlüftet.

Die Verortung der Teilklimaanlage erfolgt auf dem Dach. Für die Aufstellung der Teilklimaanlage ist in der Objektplanung eine Unterkonstruktion zur Schallentkopplung und zum Lastabtrag vorgesehen. Die Erschließung der Nutzungen erfolgt über einen Schacht im Bereich der Achse B/2. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass der Schacht im 1. Obergeschoss durch eine fremde Mietfläche geführt werden muss.

#### **3.4 Kälteanlagen**

Die Kälteversorgung für die Teilklimaanlage auf dem Dach erfolgt über eine luftgekühlte Kompressionskältemaschine, die auf dem Dach verortet werden muss.

Die luftgekühlte Kompressionskältemaschine erhält eine Ölauffangwanne und wird gemeinsam mit der Teilklimaanlage auf der Stahl-Unterkonstruktion verortet. 2. Seite

des Erläuterungsberichts zum Technikkonzept TA Erweiterung der Schaubühne am Lehniner Platz, Berlin

### **3.5 Starkstromanlagen**

Im Untergeschoss, im Bereich der Achse B/1, ist der bestehende Elektrohausanschluss aus dem Stromnetz des Energieversorgungsunternehmens verortet. Von dort aus werden die neuen Elektrounterverteilungen im Erdgeschoss versorgt.

In den Sälen wird eine Grundbeleuchtung berücksichtigt. Für die Theaterbeleuchtung werden durch die Tech-nische Ausrüstung entsprechende Stromanschlüsse vorgesehen.

Die übrigen Flächen erhalten eine Beleuchtung mit Downlights.

Das Gebäude wird mit einer Sicherheitsbeleuchtungsanlage ausgestattet. Für die Versorgung der Sicherheits-beleuchtungsanlage wird ein max. 11 kW Zentralbatteriesystem in einem zu schaffenden Technikraum im Untergeschoss untergebracht. Die Zentrale wird für einen 1h Nennbetrieb ausgerichtet.

Sämtliche Sicherheitsleuchten und Rettungszeichenleuchten werden mit LED-Leuchtmitteln ausgestattet. Die Sicherheitsleuchten werden in Bereitschaftsschaltung ausgeführt, wohingegen werden die Rettungszeichen-leuchte in Dauerschaltung ausgeführt. Die Kabelverlegung der Sicherheitsbeleuchtungsanlage erfolgt in E30-Qualität.

Weiterhin werden auf der Dachfläche die Teilklimaanlage sowie die luftgekühlte Kompressionskältemaschine mit Strom versorgt.

### **3.6 Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen**

Die Mietfläche erhält einen Anschluss an das Fernmeldenetz mit einer ausreichenden Anzahl an Fernmelde-, Daten- und Glasfaserleitungen. Ausgehend vom Übergabepunkt wird der Etagenverteiler im Erdgeschoss an-gefahren. Die Tertiär-Verkabelung der strukturierten Datenverkabelung erfolgt aus dem Etagenverteiler zu den Verbrauchern.

Die Mietfläche werden mit einer Brandmeldeanlage nach DIN VDE 0833 und DIN VDE 14675 mit der Kategorie 1, Vollschutz, ausgestattet. Überwacht werden somit die einzelnen Räume und deren Zwischendeckenberei-che sowie der Aufzugsschacht, außer Sanitärräume ohne Brandlasten. Zusätzlich kann über manuelle Handdruckmelder an den Ausgängen der Mietfläche und der Säle ebenfalls die Feuerwehr alarmiert werden.

Zur Alarmierung der Personen auf der Mietfläche werden Sirenen mit Blitzleuchten vorgesehen, um eine 2 Sinne-Alarmierung umzusetzen.

Weiterhin ist die Brandmeldeanlage in der Lage, im Brandfall die nötigen Anlagen wie die Lüftungsanlage, die natürlichen Entrauchungsanlagen oder die Beschallungsanlage anzusteuern bzw. abzuschalten.

Für die Feuerwehr ist eine Steuer- und Bedienzentrale mit Feuerwehrlaufkarten vorgesehen, sowie ein Feu-erwehrschlüsseldepot zum gewaltfreien Zugang im Brandfall.

### **3.7 Feuerlöschanlagen**

Nach den Vorgaben des Brandschutznachweises werden die Flächen mit Handfeuerlöschern ausgestattet.

### **3.8 Gebäudeautomation**

Zum Regeln und Steuern der gebäudetechnischen Komponenten wird eine Gebäudeleittechnik aufgebaut. Im Bereich der neuen Mietfläche wird für die zentralen Betriebstechnischen Anlagen, wie z.B. Sanitär, Heizung, Lüftung und Kälte, eine DDC-Unterstation als Automationschwerpunkte verortet. Über den Automationschwerpunkt ist ein zentraler Zugriff auf alle Betriebstechnischen Anlagen Die Energieerfassung und Verbrauchszählung erfolgt für Überwachungs- und Abrechnungszwecke über einen separaten M-Bus.

