

Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP

Forschung, Entwicklung,
Demonstration und Beratung auf
den Gebieten der Bauphysik

Zulassung neuer Baustoffe,
Bauteile und Bauarten

Bauaufsichtlich anerkannte Stelle für
Prüfung, Überwachung und Zertifizierung

Institutsleitung

Prof. Dr. Philip Leistner

Prof. Dr. Klaus Peter Sedlbauer

IBP-Bericht [Nummer eingeben]

Machbarkeitsstudie Ausbau Schultheiss-Brauerei Dessau zu einem Sammlungszentrum

Durchgeführt im Auftrag
der Stadt Dessau-Roßlau

Der Bericht umfasst
42 Seiten Text
4 Tabellen
16 Abbildungen

Lars Klemm
Rainer Schmid
Thomas Satori

Valley, 24.01.2024

Institutsleiter

Abteilungsleiter

Bearbeiter

Inhalt

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	4
2	Vorgehen	5
3	Grundlegendes Depotkonzept	7
4	Allgemeine Anforderungen an ein fachgerechtes Depotgebäude	9
4.1	Bauphysik, Bauklimatik und nutzungsorientiertes Klimakonzept	10
4.2	Brandschutzanforderungen	12
4.3	Sicherheitsanforderungen	14
5	Mengengerüst: Aufnahme und Auswertung	15
5.1	Ziel und Herangehensweise	16
5.2	Stellflächenübersicht mit vorläufiger Lagertechnik	16
6	Bewertung der Depotsituation der Nutzer	18
7	Überlegungen zum Sammlungszentrum Dessau-Roßlau	20
7.1	Nutzerbedarfsworkshop	20
7.2	Vorläufiges Funktionsschema	22
7.3	Vorläufiges Raumprogramm	26
8	Architektur	27
8.1	Gebäude Ist - Zustand	28
8.2	Grundlagen für die Machbarkeitsstudie	30
8.3	Analyse der Gebäudestruktur Schultheiss-Brauerei	30
8.4	Lösung für die Umnutzung zum Sammlungszentrum	31
8.5	Übersicht: Grobstrukturierung/Verortung der Nutzungsflächen (NUF)	32
8.6	Denkmalschutz	33
8.7	Denkmalschutz - Festlegung von „internen Entwurfsvorgaben“ für den weiteren Umgang mit dem bestehenden Baudenkmal.	33
8.8	Empfehlung Gebäudeerhalt	34

9	Betrieb und Umsetzung	35
9.1	Erfolgsfaktoren für ein Gelingen aus städtebaulicher, denkmalpflegerischer und ökonomischer Sicht	35
9.2	Perspektivworkshop	36
10	Politische Rahmenbedingungen	37
10.1	Land Sachsen Anhalt	37
11	Trägerschaft	38
11.1	Kritische Reflexion zum aktuellen Träger Brauhaus-Verein e.V.	38
11.2	Überlegungen für eine neue Trägerschaft	38
11.3	Aussagen hinsichtlich Rechts- und Trägerform	38
12	Schätzung Plankosten	39
12.1	Vergleich Sanierung gegenüber Neubau für eine Depotlösung nach dem Nutzerbedarf	39
13	Finanzierung	40
13.1	Mögliche Eignung für private und institutionelle Kapitalgeber	40
14	Fazit und Ausblick	41

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Im Auftrag der Stadt Dessau-Roßlau hat das Fraunhofer-Institut für Bauphysik 2023 eine Machbarkeitsstudie in Kooperation mit der iconyk GmbH, Open-Visor GmbH und dem Architekturbüro Rainer-Schmid durchgeführt. Aufgabenstellung der Studie war die Überprüfung einer möglichen Umnutzung der ehemaligen Schultheiss-Brauerei in Dessau-Roßlau als Sammlungszentrum. (Abb.1)

Dazu wurde der Nutzerbedarf zur Sammlungspflege von verschiedenen Kultureinrichtungen erfasst (Stadtarchiv Dessau-Roßlau, Museum für Naturkunde und Vorgeschichte, Museum für Stadtgeschichte, Anhaltische Gemädegalerie, Stiftung Bauhaus Dessau, Kulturstiftung Dessau-Wörlitz). Dies erfolgte durch die Aufnahme eines qualifizierten Mengengerüst bzw. die Übertragung von Bestandsinformationen zu den Sammlungen. Zusammen mit den Informationen, die in einem Nutzerbedarfsworkshop ermittelt wurden, lassen sich damit belastbare Planungsgrößen für die zukünftige Magazinierung und Versorgung der Sammlungen gewinnen. Weiterhin wurde ein Raum- und Funktionsplan für ein Sammlungszentrum entwickelt.

Die Übertragung dieser Anforderungen erfolgte auf die Bestandsimmobilie Schultheiss-Brauerei Dessau.

Weiterhin wurden die Möglichkeiten eines zukünftigen Betriebs für das Zentraldepot erfasst und bewertet.



Bild 1:
Schultheiss-Brauerei Dessau, Mälzerei, Zustand September 2023.

2 Vorgehen

Für die Ausarbeitung der Studie wurden zunächst alle Unterlagen, die im Zusammenhang mit der Schultheiss-Brauerei bisher erarbeitet worden sind, zusammengetragen. Das Areal der Schultheiss-Brauerei wurde Ende der 1990er Jahre vom Brauhaus-Verein e.V. übernommen und befindet sich bis heute in dessen Verantwortung. Seitdem sind verschiedenen Ansätze zur Umnutzung entwickelt worden – allerdings noch nie der Ansatz zur Umwidmung des Baudenkmals als Sammlungs-zentrum.

Insbesondere die Ausarbeitungen durch das Architekturbüro bankertsommer Architekten aus Dessau-Roßlau und die erste Umnutzungsstudie aus dem Jahr 2003 in der Verantwortung von Herrn Prof. Dr. Holger Schmidt (derzeit Rheinland-Pfälzischen Technischen Universität Kaiserslautern-Landau) waren für die Beurteilung der Baudenkmals von großer Wichtigkeit.

Die Stiftung Bauhaus Dessau und die Kulturstiftung Dessau-Wörlitz haben bereits Teile der Schultheiss-Brauerei durch einen Umbau als Depot in Benutzung. (Abb.2)



Bild 2:
Aktuelles Depot der Stiftung Bauhaus Dessau in der Schultheiss-Brauerei.

Dieser Umbau wurde durch das Büro bankertsommer Architekten geleitet, die Stiftung ist seit ca.10 Jahren mit einem Großteil seiner Sammlung hier untergebracht. Zusätzlich zu den Depot- und Lagerflächen wurden auch Büro- und Multifunktionsflächen für die Stiftung errichtet. In einem weiteren Teil der Brauerei lagert die Kulturstiftung Dessau-Wörlitz Teile ihrer Sammlung, allerdings sind diese Flächen nur teilsaniert.

In einem weiteren Gebäudeteil ist aktuell der Alpenverein – Sektion Bergfreunde Anhalt Dessau Nutzer und betreibt hier ein Kletterzentrum. Weiterhin befinden sich noch Büros und Ateliers in aktiver Nutzung in Teilen des Areals.

Zur Abklärung baulicher und technischer Fragen wurden ebenso mit den Verantwortlichen Ämtern wie Dezernat III – Bauen und Stadtgrün, Frau Bürgermeisterin Jacqueline Lohde, Amt für Wirtschaft und Stadtplanung Herr Ingolf Schmidt, sowie den Denkmalbehörden in Dessau-Roßlau und Halle Gespräche und Abstimmungstermine durchgeführt.

Durch die gelungen Umnutzung des Gebäudeteils den die Stiftung Bauhaus aktuell als Depot benutzt, entstand die Idee auch für andere Kultureinrichtungen aus Dessau-Roßlau hier eine Lagermöglichkeit zu entwickeln. Der Bedarf an qualifizierten Depotflächen und Funktionsräumen zur Sammlungsversorgung ist bei allen beteiligten Kultureinrichtungen sehr groß.

Für die Machbarkeitsstudie wurden daher für alle Nutzer der konkrete Flächenbedarf ermittelt und zusätzlich um Lagerflächen für die überregionale Kulturgutversorgung im Notfall ergänzt.

3 Grundlegendes Depotkonzept

Es gibt unterschiedliche Betriebsformen für Museumsdepots. Die herkömmliche Art ist deren Einrichtung in den Museumsgebäuden selbst. Oft werden dafür Räume in Kellergeschossen, Dachgeschossen, im Verwaltungsbereich oder etwa hinter Ausstellungswänden – also jegliche verfügbare Freifläche – genutzt.

In speziell für die museale Nutzung geplanten und errichteten Museumsgebäuden sind meist Depoträume von vornherein vorhanden und entsprechend ausgestattet; allerdings sind die Depoträume in den Museumsgebäuden häufig als „Nebenflächen“ geplant und den Ausstellungs- und Besucherfunktionen untergeordnet, so dass die Nutzer regelmäßig über die eingeschränkte Funktionsfähigkeit und Nutzbarkeit dieser Räume als fachgerechte Depots klagen. Auch sind die Lagerkapazitäten häufig nach wenigen Betriebsjahren ausgeschöpft und können aufgrund der festgelegten Gebäudestruktur und des begrenzten Grundstückszuschnitts vor Ort nicht erweitert werden. Daraufhin werden wiederum freie Räume im Gebäude umgenutzt, bis auch sie an die Kapazitätsgrenzen gelangt sind, oder die Umnutzung statische oder andere, sicherheitsrelevante Probleme verursachen.

Der steigende Lagerungsbedarf wird durch externe Depotstandorte aufgestockt, entweder mit staatseigenen bzw. kommunalen Gebäuden oder aber mit Mietflächen von gewerblichen oder privaten Anbietern. Die Lagerqualitäten sind dabei sehr unterschiedlich und können von maroden Scheunen und Garagen bis hin zu Logistikhallen mit professioneller Lagerhaltung reichen. (Abb. 3)

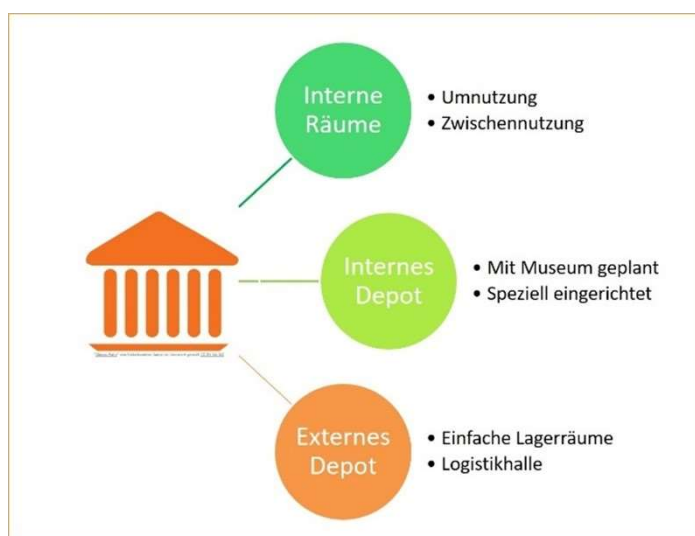


Bild 3:
Interne und externe Depotstandorte als gewachsene Struktur

Die Kombination von internen und externen Depots kann eine gute Lösung für die Museen darstellen, wenn die internen Depots die logistischen und konservatorischen Anforderungen erfüllen und der Arbeitsalltag durch die Nähe zum Arbeits- und Ausstellungsort gut funktioniert. Objekte mit seltenerem Zugriff können in externen Depots untergebracht sein und können bei Bedarf vor Ort gesichtet oder mit entsprechender Vorplanung zum Museum transportiert werden. An allen

Standorten muss eine grundlegende Sammlungspflege stattfinden; d.h. auch am externen Depot sollte ein Klima- und Schädlingsmonitoring und eine regelmäßige Reinigung der Räume durchgeführt werden. Sind diese basalen Pflegemaßnahmen nicht umzusetzen, ist die externe Lagerung mit einem dauerhaften Schadensrisiko verbunden.

Ein Zentraldepot wird in diesem Kontext nur als zentraler Lagerungsort und mit den damit unmittelbar verknüpften Basisfunktionen der Sammlungspflege und Sammlungsverwaltung verstanden. Häuser, die ein Zentraldepot betreiben, haben am Museumsstandort die Werkstätten und Büros für Restauratoren, Inventarisatoren und Kuratoren. Am Zentraldepot sind ein Empfangs- und Verwaltungsbüro für die Depotverwaltung, das regelmäßig besetzt ist, und temporär zu nutzende, multifunktional angelegte Räume, die von verschiedenen Beschäftigten für diverse Tätigkeiten der Sammlungspflege und -verwaltung genutzt werden. Restauratorische Maßnahmen, wissenschaftliche Inventarisierung und Ausstellungsvorbereitungen etc. finden am Hauptstandort / Museum statt.

Ein Sammlungszentrum beherbergt neben der Sammlung auch fast alle Funktionen des Museums, mit Ausnahme des Ausstellungswesens, der Museumsleitung und -verwaltung. Im Sammlungszentrum sind daher auch Werkstätten und Büros der Restaurierung, Inventarisierung und Sachgebietsforschung angesiedelt. Daher können an solch einem Zentrum auch öffentlichkeitsorientierte Räume wie Konferenz- und Vorlegeräume, Besucherfoyer und Ausstellungsbereiche vorgehalten werden. Ein großer Vorteil des Sammlungszentrums liegt in der Schaffung von effizienten Organisationsstrukturen und Synergien für die facettenreiche Museumsarbeit, die in hohem Maße von Interdisziplinarität geprägt ist. Die Interaktion mit der Sammlung und zwischen internen und externen Fachleuten kann an einem zentralen Ort stattfinden. (Abb. 4)

Immer häufiger werden Sammlungszentren nicht nur für ein einziges Museum konzipiert, sondern für mehrere Museen oder auch für eine gemeinsame Nutzung mit Archiven und anderen Gedächtnisinstitutionen. Für Kommunen und Landkreise bieten sich solche Konstellationen an, um tragfähige und nachhaltige Organisationsstrukturen für den Kulturerhalt und einen Mehrwert für die Teilhabe der Bevölkerung an der Kultur zu schaffen.

Für die Situation in Dessau-Roßlau wird die Lösung Sammlungszentrum präferiert. Im Wesentlichen orientiert sich die Umsetzung eines Sammlungszentrums in der Schulheiss-Brauerei dabei an der schon bestehenden und sehr gut funktionierenden Sanierungsvariante für die Stiftung Bauhaus Dessau. Allerdings müsste jetzt der seit diesem Umbau stark fortgeschrittenen Zerfall des Industriedenkmal und eine größerer Umbau berücksichtigt werden, um alle Nutzer adäquat in einem Sammlungszentrum Schulheiss-Brauerei unterzubringen.

Durch einen Umbau in ein Sammlungszentrum Schulheiss-Brauerei können alle Einrichtungen in einem gemeinsamen Zentrum voneinander deutlich profitieren. Ein abgestimmter, teilweise sich ergänzender Betrieb schafft einen deutlichen Mehrwert in der Sammlungsversorgung wie z.B. Integrated Pest Management (IPM) von

dem alle Beteiligten profitieren können. Eine Zusammenlegung der Bestände aller Einrichtungen kann daher für alle Nutzer zu ein großer Gewinn sein und die Bewahrung der Kultursammlungen langfristig sicherstellen.



Bild 4:
Unterscheidung Einzeldepot – Zentraldepot – Sammlungszentrum

4 Allgemeine Anforderungen an ein fachgerechtes Depotgebäude

Kunst- und Kulturgutdepots sowie Archivmagazine sind keine einfachen Lager-räume; es ist ein Fehler zu glauben, dass große Scheunen, Garagen, Industriehallen – auch wenn sie modern sind – per se für die Sammlungslagerung geeignet wären. Die Sammlungen sind wertvoll und stellen bauliche und technische Mindestanforderungen an die Sicherheit vor unbefugtem Zugriff, an die Klimastabilität und die Sauberkeit. Eine fachgerechte Sammlungslagerung geht aber auch mit einer entsprechenden Lagereinrichtung einher, die bauliche und statische Anforderungen mit sich bringt, so dass meist auch leerstehende Schulräume, Turnhallen oder Verwaltungsgebäude nicht die nötigen Deckenlasten vorweisen, um eine adäquate Lagerung von Museumsgut zu ermöglichen.

Eine solide Bauweise mit dichter Gebäudehülle, gesicherter Anlieferung und Außenhautöffnungen, Schleusen, um starke Klimaschwankungen abzupuffern und den Eintrag von Schmutz und Schädlingen zu reduzieren, sowie separate Arbeits- und Sozialräume für die Beschäftigten – das sind die Mindestanforderungen, die erfüllt sein sollten, um eine sichere Bewahrung der Kunst- und Kulturgüter leisten zu können. (Abb. 5)

Diese Voraussetzungen lassen sich auch in einem Altbau bzw. einem Bestandgebäude umsetzen. Die Voraussetzungen in der Schultheiss-Brauerei sind dazu ebenfalls vorhanden (z.B. mit einer Haus in Haus Lösung bei der Umnutzung der Mälzerei).



Bild 5:
Minimalanforderung an ein Museumsdepot

4.1 Bauphysik, Bauklimatik und nutzungsorientiertes Klimakonzept

Die Vereinbarkeit bauphysikalischer Grundlagen, bauklimatischer Rahmenbedingungen und nutzungsbasierter Klimaanforderungen ist ein wichtiger Faktor für den langfristigen und wirtschaftlichen Betrieb eines Museumsdepots. Ziel ist es, ein nachhaltiges und energieeffizientes Klimakonzept zu entwickeln, das baulich die Grundregeln der Bauphysik¹ für ein stabiles Klima im Depot erfüllt, die inneren und

¹ 1. massive Bauweise, 2. luftdichte Konstruktion, 3. gute Isolierung der Außenwände, 4. gute Isolierung gegen andere Räume, 5. offenporige, hygroskopische Baumaterialien, 6. schnelles Austrocknen der Baufeuchte, 7. keine Fenster, 8. effiziente Beleuchtung, 9. einfache Heizung, 10. Zugang durch Schleusen, 10. keine permanenten Arbeitsplätze.

äußeren Einflussfaktoren² auf die Klimastabilität berücksichtigt und die konservatorischen Klimaanforderungen³ erfüllt. Dabei treten zwangsläufig Zielkonflikte auf, die jedoch auf interdisziplinärer Basis gelöst und zu einem ausgewogenen Klimakonzept geführt werden können.

Universalklima				
	Zielkorridor Luft -T [°C]	Zielkorridor rF [%]	Tagesschwankung T / rF	Erweiterter rF-Korridor für 5% der Zeit im Jahr (max. 18 d/a)
Bsp.	16-24	45-55	T<5°C / rF<5%	min. 40 / max. 60
DMB 2022	15-26	40-60	±T 2°C/ rF 5%	

Tabelle 1:

Gängige Klimawerte für ein Universalklima in einem Museumsdepot im Vergleich Erfahrungsgemäß kann für einen Großteil der Sammlung ein Universalklima vorgesehen werden, das jahreszeitlichen Schwankungen unterliegen darf. (Tab. 2)

Bei solider und dichter Bauweise und entsprechendem Nutzerverhalten kann mit geringem Einsatz von Anlagentechnik ein akzeptables Klima im Depot geschaffen und gehalten werden.

Für die Sanierung der Schultheiss-Brauerei kann auf das vorhandenen Systeme der Sockelheizung, wie es bereits im Depotbereich der Stiftung Bauhaus Dessau angewandt wurde, genutzt werden. (Abb. 6)

² Nutzung vs. Vermeidung von Wärmeeintrag. Nutzung vs. Vermeidung von Lichteintrag. Effiziente Lüftung, Heizung und Kühlung. Berücksichtigung der Lufthygiene.

³ Temperatur und relative Feuchte konstant halten. Kurzzeitschwankungen von Temperatur und relativer Feuchte vermeiden. Niedrige Lufttemperatur und relative Feuchte entsprechende der Sorptionseigenschaften der Materialien. Geringe Strömungsgeschwindigkeit und Staubfreiheit. Innerhalb der Klimakorridore Toleranzen zulässig.



Bild 6:
Sockelheizung im Depotbereich der Stiftung Bauhaus Dessau.

Daneben gibt es materialspezifische Klimabereiche:

- Organische Materialien wie z.B. Grafik, Papier und Holzobjekte neigen bei Luftfeuchten unter 40% zu Versprödungen oder Trockenrissen; bei relativen Feuchtwerten über 65% besteht das Risiko des Schimmelwachstums.
- Biozide finden sich häufig in organischen Materialien (Textil, Holz) und Tierpräparaten; gängige Stoffe der letzten Jahrzehnte gelten heute nachweislich als gesundheitsgefährdend und deren Inverkehrbringen ist mittlerweile verboten. Solche Objekte wiederum müssen in gut belüfteten Räumen oder Lagereinheiten und von anderen Sammlungen getrennt gelagert werden.
- Sammlungen mit Fotografien und audiovisuelle Materialien etc. haben ebenfalls spezielle klimatische Anforderungen und müssen z.B. in kühlen, trockenen und gut belüfteten Räumen aufbewahrt werden.

Für diese Sonderanforderungen werden in Sammlungszentrum in der Schultheiss-Brauerei spezielle Haus-in-Haus Einbauten vorgesehen.

4.2 Brandschutzanforderungen

Das Brandschutzkonzept wird separat vom Brandschutzplaner erstellt. Es stellt sicher, dass die gesetzlichen Anforderungen der Bauordnung erfüllt sind. Das Brandschutzkonzept und die Brandschutzpläne werden mit dem Sicherheitskonzept abgestimmt und berücksichtigen dabei auch die spezifischen Anforderungen des Nutzers bzw. die Schutzziele für die Sammlung.

Das Brandschutzkonzept setzt den Schwerpunkt im vorbeugenden Brandschutz mit verschiedenen baulichen, anlagentechnischen und betrieblich-organisatorischen

Vorkehrungen⁴ und verzichtet (im Depot- und Magazinbereich) grundsätzlich auf eine aktive Löschanlage. Daher sind eine gute Brandfrüherkennung und eine BMA mit Vollschutz (Aufschaltung zur Feuerwehr) vorzusehen.

Für die Auswahl der manuellen Handlöschgeräte sollten ebenfalls geeignete Löschmittel vorgesehen werden, die im Kulturgüterschutz Verwendung finden (Wassernebel; CO₂; keine Pulver- oder Schaumlöscher).

Das Brandschutzkonzept bzw. Brandschutzpläne beinhalten die baulichen und technischen Maßnahmen. Entscheidend sind aber auch die erforderlichen betrieblichen und organisatorischen Vorkehrungen, die im Wesentlichen folgende Punkte beinhalten:

- Organisatorische Festlegungen und Regelung der Verantwortungen⁵ (Brandschutzbeauftragter Museum und Archiv)
- Präventive Maßnahmen wie Unterweisung der Mitarbeiter bezüglich Verhalten und regelmäßige Brandschutzkontrollen
- Ereignismanagement (Erstellung eines Notfall- und Evakuierungskonzeptes)
- Einbindung der Feuerwehr bei der Konzeptfindung, Ausführung und Übergabe des Gebäudes

Für den Umbau der Schultheiss-Brauerei würde dies den Verzicht auf aktive Löschanlagen bedeuten. Eine Kompensation durch Entrauchungsklappen müsste in der

⁴ Keine Brandlöschanlage im Depot / Magazin. Automatische Brandmeldeanlage mit Vollschutz (Aufschaltung zur Feuerwehr). Möglichst kleine, gegeneinander geschottete Brandabschnitte. Massive Zwischenwände F90, keine F30 Bauteile. Türen mindestens T30 RS. Keine Pendeltür, kein Schiebetor. Rauchklappen so klein wie möglich (0,25% der Grundfläche bzw. Mindestfläche 0,5 m²).

⁵ Im organisatorischen Brandschutz ist die Museumsleitung / Amtsleitung für den Brandschutz verantwortlich. Sie hat die Möglichkeit, die Organisation und Überwachung des Brandschutzes auf eine geeignete Person (Brandschutzbeauftragten) zu übertragen. [s. Bestellung, Aufgaben, Qualifikation und Ausbildung von Brandschutzbeauftragten, vfdb 12/09-01] Auch die Sicherheitsfachkraft kann diese Position einnehmen, da sie gemäß ASiG für den Brandschutz zuständig ist.

Schnittstelle zwischen Baudenkmalpflege, Architektur und Brandschutz geklärt werden und kann zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht fortgeführt werden. Dies beinhaltet auch die mögliche Umnutzung vorhandener Fenster als Entrauchungsklappen.

4.3 Sicherheitsanforderungen

Das Sicherheitskonzept enthält die baulichen und technischen Sicherheitsmaßnahmen, die zur Gewährleistung des erforderlichen Sicherheitsstandards für den Betrieb des Depots notwendig sind. Dabei ist das Sicherheitskonzept einfach und klar gehalten. In erster Linie wird auf einen erhöhten physischen Widerstandswert der Außentüren und Außenfenster Wert gelegt. Es müssen mehrere Hürden überwunden werden, bis man in den gesicherten Kernbereich (Depots und Magazine) eintreten kann. Ein Eindringen in schützenswerte Bereiche wird detektiert. Sämtliche Räumlichkeiten des Gebäudes werden in so genannte Sicherheitszonen eingeteilt. Die Zonenübergänge zeigen die notwendigen Zutrittsrestriktionen auf. Außenhauttüren und -tore sowie wichtige Innentüren sind mit mechatronischen Sicherheitszylindern versehen. Alle übrigen Türen und Tore werden mit mechanischen Sicherheitszylindern ausgerüstet. Der Einsatz eines Zutrittskontrollsystems wird mit dem Nutzer abgestimmt.

In einem weiteren Arbeitsschritt sind – nach Genehmigung des Konzeptes – die baulichen und technischen Maßnahmen zu detaillieren und in die weitere Projektentwicklung einzubeziehen. Dies beinhaltet die detaillierte Fachplanung des Sicherheitskonzeptes und die Abstimmung mit den Nutzern.

Alle baulichen und technischen Maßnahmen erfordern immer auch einen erhöhten Aufwand in betrieblicher Hinsicht. Die Wirksamkeit der Sicherheitsmaßnahmen ergibt sich erst durch die Umsetzung aufeinander abgestimmter, betrieblicher und organisatorischer Maßnahmen. Es wird empfohlen, frühzeitig betriebliche Vorkehrungen zu planen, damit diese bei der Inbetriebnahme bereits verfügbar sind.

Moderne Depot- und Archivbauten erhalten meistens eine Alarmanlage der C-Klasse nach VdS Zertifizierung.

Inwieweit sich diese Anforderungen bei einer Sanierung der Schultheiss-Brauerei zu einem Sammlungszentrum umsetzen lassen bedarf einer separaten Planung und der Abstimmung mit den einzelnen Sachversicherern der Nutzer. Grundsätzlich kann auch durch den Umbau eines Teilbereiches des Brauerei-Areals ein sehr hoher Sicherheitsstandard durch bauliche und technische Komponenten erreicht werden.

5 Mengengerüst: Aufnahme und Auswertung

Die Mengengerüstaufnahme erfolgte im Zeitraum September bis November 2023 mit einem 3er-Team (Dipl.-Rest. Univ. Maruchi Yoshida, Dipl.-Rest. Univ. Lars Klemm und Dipl. Rest. Univ. Karina Oettel) bzw. in Einzelbegehungen Karina Oettel und Lars Klemm. (Abb. 7)

Das hier ausgewertete Mengengerüst umfasst folgende Nutzer:

- Museum für Naturkunde und Vorgeschichte Haupthaus und Depot Törtener Straße
- Museum für Stadtgeschichte Haupthaus und Depot Törtener Straße
- Kulturstiftung Dessau-Wörlitz alle Depotstandorte
- Anhaltische Gemäldegalerie alle Depotstandorte

Weitere Daten wurden in elektronischer Form übermittelt und im Mengengerüst berücksichtigt:

- *Stiftung Bauhaus Dessau+*
- *Stadtarchiv Dessau-Roßlau*



Bild 7:
Aufnahme Mengengerüst im Museum für Naturkunde und Vorgeschichte

5.1 Ziel und Herangehensweise

Ziel der Mengengerüstaufnahme ist es zunächst, den gebäudeunabhängigen, standortneutralen Depotflächenbedarf für die Museen und Archive zu ermitteln. Damit können die grundsätzlichen Stellflächenbedarfe nach Häusern, Sammlungsgattungen, Lagertechnik etc. aufgeschlüsselt werden. Diese Mengendaten dienen der Bedarfsplanung für ein mögliches Sammlungszentrum der beteiligten Kultureinrichtungen Dessau-Roßlau.

Für das Mengengerüst werden die Sammlungsbestände und ihre Volumina entweder in der bestehenden Lagertechnik bzw. Lagereinheit (Regal- und Schrankfächer, Kartons), nach individuellem Objekt oder nach (mehr oder weniger homogenen) Kumulationen (z.B. kunsthandwerkliche Objekte in der Vitrine oder freistehende Exponate) aufgenommen. Bei bestehender Lagertechnik werden Fachhöhe, -breite und -tiefe vermessen und erfasst. Wenn aus konservatorischer Sicht die Lagerungsdichte zu hoch erscheint, kommt ein Dekomprimierungsfaktor zum Ansatz. Bei der Aufnahme vom Einzelobjekt wird jeweils zur Höhe, Breite und Tiefe ein Rangier- bzw. der Luftraum um das Objekt addiert.

Bei der weiteren Datenverarbeitung können die Werte bestimmten Lagereinrichtungen, Räumen oder Maßnahmen zugeordnet werden. Die für die Berechnung des Lagerbedarfs angenommene Lagertechnik ist als Empfehlung zu verstehen. Diese kann sich im Laufe der weiteren Planung ändern, aber sie erreicht für die ersten Berechnungen eine angemessene Detailschärfe, um die Nutzflächen ermitteln zu können. Daraus ergeben sich Gebäudekubaturen, Raumgrößen, Lagertechnikbedarfe und Maßnahmengruppen (z.B. Verpackung und Sicherung oder Dekontamination und Maßnahmen zum integrierten Schädlingsmanagement / IPM).

5.2 Stellflächenübersicht mit vorläufiger Lagertechnik

Mit der nachfolgenden, standortneutralen Stellflächenübersicht erfolgt eine Auswertung der Mengengerüstdaten, um die rechnerische Ermittlung des Flächenbedarfs nachvollziehbar und für die weiteren Überlegungen und Entscheidungen die Lagertechnik- und Stellflächenbedarfe nach den einzelnen Sammlungsgruppen darzustellen. Mit dieser Auswertungsgrundlage können weitere Raum- und Lagertechnikplanungen bedarfsorientiert weiterbearbeitet werden.

Die Gliederung der Sammlung berücksichtigt zunächst die Zuordnung zu dem jeweiligen Haus, den Abteilungen und Objektgruppen. Im weiteren Verlauf der Vorplanung für ein Gebäude kommen weitere Kriterien wie Logistik / Lagereffizienz / Klima- und Hygienezone zum Ansatz. Es handelt sich bei der Sammlungseinteilung noch nicht um Depoträume – die genaue Raumaufteilung erfolgt im Zuge der ersten Entwürfe entsprechend der logistischen, klimatischen und nutzerspezifischen Anforderungen sowie der baulichen Bedingungen.

Der Zuwachs ist hier zunächst einmal mit einer Pauschale von 25% auf die gesamte Sammlung angerechnet. In der weiteren Planung werden in enger Rücksprache mit

den Nutzern sammlungsspezifische Zuwachsprognosen erstellt und rechnerisch angesetzt.

Bei der vorläufigen Zuordnung von verschiedenen Lagertechniktypen zu den jeweiligen Sammlungsarten ist rechnerisch eine Beladehöhe von 2 – 2,50 m mit statischen Standardregalen⁶ angesetzt. Es handelt sich hierbei nicht um eine Lagertechnikplanung.

Daraus ergibt sich ein Depotflächenbedarf (NUF⁷)

- von rund 10.413 m² für den IST-Bestand mit Zuwachsreserve⁸

Auf der Grundlage der gemeinsam mit den Nutzern durchgeführten Zukunftswerkstatt und in Kombination mit einem grundlegenden Raumprogramm für ein Zentraldepot lassen sich die weiteren, zweckorientierten Funktionsfläche ergänzen. Daraus ergeben sich derzeit:

Insgesamt liegt die Größenordnung für ein Sammlungszentrum aktuell bei etwa 10.500 m² (NUF). (s. Tab. 2, vgl. Raumprogramm)

Um den Flächenbedarf für die Funktionsflächen möglichst effizient ansetzen zu können, ist eine hohe Synergie zwischen den beteiligten Häusern anzustreben. Das Raumprogramm und das Funktionsschema werden auch im weiteren Fortgang des Depotvorhabens im Dialog mit den Nutzern ausgearbeitet. Auf dieser Grundlage kann die Entwurfsplanung erfolgen.

⁶ Durch den Einsatz von Fahrregalen kann in den jeweiligen Sammlungsbereichen 30-40% der Stellfläche eingespart werden. Hierbei sind allerdings der höhere Investitionsaufwand und höhere statische Anforderungen durch die Verdichtung der Lasten zu berücksichtigen.

⁷ Die Nutzungsfläche NUF ist die Fläche, die entsprechend der Zweckbestimmung des Bauwerks genutzt wird (Vgl. DIN277:2016).

⁸ Weitere Bedarfsflächenanpassungen sind bei der Zuwachsprognose zu erwarten. Diese ist derzeit pauschal entsprechend einer Empfehlung der Landesstelle für die nichtstaatlichen Museen in Bayern mit 25% auf die Nutzungsfläche für den Betrachtungszeitraum von 25 Jahren angesetzt. Im Laufe der weiteren Planungsphasen werden die Zuwächse für die einzelnen Häuser und deren Sammlungen differenziert betrachtet und rechnerisch dargestellt.

BGF Sammlungszentrum	14.968,69 m²
NRF Sammlungszentrum	13.016,25 m²
NUF Sammlungszentrum	10.413,00 m²
NUF Funktionen / Büro / Logistik	3.130,00 m²
NUF Lagerflächen für Sammlung und Sachgut	7.283,00 m²
NUF Magazine / Depots	7.138,00 m ²
Anhaltische Gemäldegalerie	622,50 m ²
Stiftung Bauhaus Dessau	457,50 m ²
Kulturstiftung Dessau-Wörlitz	1.227,50 m ²
M. für Naturkunde und Vorgeschichte und M. für Stadtgeschichte	1.872,50 m ²
Stadtarchiv Dessau-Roßlau	1.530,00 m ²
Zuwachspauschale 25%	1.428,00 m ²
NUF Sachgutlager	145,00 m ²

Tabelle 2:
Flächenübersicht der Nutzer

6 Bewertung der Depotsituation der Nutzer

Die Depotsituation der meisten Nutzer ist als prekär zu bezeichnen. Ausreichend dimensionierte Erschließungswege und interne Bediengänge sind entweder baulich nicht gegeben oder durch die hohe Auslastung mit Lagergut verstellt. Neben der Lagertechnik und der hohen Auslastung sind die notwendigen Funktionsbereiche für die Sammlungspflege und -bearbeitung nicht ausreichend gegeben. Es fehlen getrennte Arbeitsbereiche, Quarantäne und eine klare Trennung des Sammlungs- und Lagergutes. Klimastabilität und Lufthygiene stellen ebenfalls für die Depots an allen Standorten ein Problem dar.

Die Museumsbeschäftigten haben sich weitgehend mit den Gegebenheiten arrangiert, so dass die vorhandenen Räume im Rahmen der Möglichkeiten genutzt werden. Die physische Sicherheit bei der Handhabung der Regale und der Sammlungen wird vor allem durch Vorsicht und Ortskenntnis der Mitarbeitenden hergestellt, sollte aber eigentlich durch sichere Verkehrswege, sichere Hebe- und Steighilfen und nicht zuletzt durch die Sicherheit der Lagereinrichtung gegeben sein.

Es erscheint wenig zielführend und auch nicht wirtschaftlich die einzelnen Standorte provisorisch zu ertüchtigen. Ein neu einzurichtendes Depot sollte die Probleme der Lagerkapazität, der Lufthygiene und Klimastabilität und der fehlenden Funktionsbereiche lösen können, sonst werden die Defizite immer weiter in die Zukunft verschleppt. Damit gehen auch irreversible Schäden oder gar Verluste von Kulturgut einher. (Abb. 8)



Bild 8:
Beispiel von einem überfüllten Depotraum (Museum für Stadtgeschichte Depot
Törtener Straße).

7 Überlegungen zum Sammlungszentrum Dessau-Roßlau

Für die Kultureinrichtungen in Dessau-Roßlau besteht eine große Dringlichkeit die bestehende Depotsituation zu verbessern. Auf lange Sicht empfiehlt es sich, ein Sammlungszentrum für die städtischen Museen und Gedächtniseinrichtungen zu errichten. Somit können die konservatorischen und logistischen Defizite langfristig und wirtschaftlich behoben werden. Es kann eine effiziente Arbeitsinfrastruktur etabliert werden, die Synergien zwischen den Häusern schafft und eine optimale Sammlungspflege unter wirtschaftlichen und effizienten Bedingungen ermöglicht.

Mit einem Sammlungszentrum kann die Arbeit mit den Sammlungen „hinter den Kulissen“ an einem zentralen Ort konzentriert werden, so dass verschiedene Fach- und Sachgebiete kurze Wege für eine direkte Kommunikation erhalten und auch komplexe konservatorische und kuratorische Fragestellungen interdisziplinär bearbeiten könnten. Dabei empfiehlt es sich, (analoge und digitale) Partizipationsräume und „Schaufenster“-Konzepte zu entwickeln, um einer möglichst breiten Öffentlichkeit Einblicke in die Sammlungsarbeit zu gewähren. Damit kann auch die öffentliche Unterstützung für die Kultureinrichtungen und für die Investition in den Kulturerhalt weiter ausgebaut werden.

Die Lage der Schultheiss-Brauerei in Dessau-Roßlau ist außerdem logistisch sehr vorteilhaft für die Erreichbarkeit aller Nutzer, die Wege von den Haupthäusern bis zum Sammlungszentrum würde mit PKW und LKW zwischen wenigen Minuten und maximal 15 Minuten betragen (Schloss Mosigkau).

7.1 Nutzerbedarfsworkshop

Die Planung und Umnutzung eines Sammlungszentrums für die beteiligten Museen und Archive im innerstädtischen Gebiet bei gleichzeitiger Rettung eines der wichtigsten Industriedenkmäler in Dessau-Roßlau kommt einer „Jahrhundertchance“ gleich. Daher ist es für die Nutzer wichtig, ihre Nutzerbedarfe gut miteinander abzustimmen und Synergien zu schaffen, dabei nicht nur die Optimierung der aktuellen Situation anzustreben, sondern auch für die nachfolgende Generationen von Museumsmitarbeiter*innen mitzudenken und den Weg für eine zukunftsfähige Sammlungsarbeit zu öffnen.

Mit dem Workshopformat der *Zukunftswerkstatt für Museen* wird den Teilnehmer*innen die Möglichkeit gegeben, im moderierten Umfeld über den aktuellen Bedarf und über die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten zu diskutieren und eine gemeinsame Idee eines Sammlungszentrums zu entwickeln. Einerseits werden dabei „Fakten geschaffen“, die unmittelbar für die Gebäudeplanung nutzbar gemacht und entsprechend in ein Funktionsschema und in ein Raumprogramm überführt werden können, andererseits setzt auch ein Denk- und Veränderungsprozess hin zu einem nachhaltigen Betrieb und zur Zukunfts- und Innovationsfähigkeit der Häuser ein, bei dem das Depot nicht nur als „Lagerort“ für Sammlungsobjekte, sondern auch als Forschungsinfrastruktur betrachtet wird. Auch wird hierbei das Potenzial einer erweiterten (die Museen und Archive unterstützenden) Vermittlungsmöglichkeit skizziert. Erste Ideen dazu, welchen Beitrag das Sammlungszentrum zu

den Kernaufgaben des Museums „Forschen, Bewahren, Vermitteln“ leisten kann, wurden in der Zukunftswerkstatt vom 08.09.2023 zusammengetragen. (Abb.9)



Bild 9:
Workshop Zukunftswerkstatt Nutzerbedarf Sammlungszentrum

7.2 Vorläufiges Funktionsschema

Das vorläufige Funktionsschema bietet eine Übersicht über die im Gebäude notwendigen Funktionen und ordnet sie nach verschiedenen Kriterien an, so dass für den Nutzer und für die Planer ersichtlich wird, welche Depotstruktur für das neue Gebäude angestrebt wird. Eine klare Depotstruktur ermöglicht effiziente Arbeitsprozesse und unterstützt die Einhaltung der Depothygiene – beides sind Voraussetzung und Grundlage für eine langfristige, ressourcenschonende und fachgerechte Lagerung von Kunst und Kulturgütern. (Abb. 10)

Grundsätzlich wird zwischen Sammlungs- und Personalbereich getrennt; das hat sicherheits- und hygienetechnische, aber auch energetische Gründe. Personalbereiche sind vor allem auf die Menschen ausgelegt, die sich in den betreffenden Räumen aufhalten oder bestimmten Tätigkeiten nachgehen. Dort sollen sie menschenwürdige und sichere Arbeitsbedingungen⁹ vorfinden. In den Sammlungsbereichen liegt der Fokus auf der Unversehrtheit der Objekte, so dass bspw. großer Wert auf Objektsicherheit, Klimastabilität, Lichtschutz und Hygiene gelegt wird. Um dies zu erreichen und gleichzeitig einen ressourcenschonenden Betrieb zu ermöglichen, wird der Zugang beschränkt, die Aufenthaltsdauer für das Personal begrenzt, der Luftwechsel reduziert und Tageslicht ausgeschlossen etc. Es wird also eine Umgebung geschaffen, die für den Menschen weniger zuträglich sein kann, aber eine größtmögliche Sicherheit für das Sammlungsgut bedeutet.

Es gibt auch eine sog. Schwarz-Weiß-Trennung, die zwar nicht so streng wie etwa in Biolaboren ausgelegt ist, aber vom Prinzip her mehrere Filterstufen durch Schleusen, Quarantäne und Reinigungsstationen ausbildet, bis die Objekte in einem „archivfähigen“ und „unbedenklichen“ Zustand in die Depoträume gelangen. Da es sich bei den Sammlungen meist um historische Gegenstände, Bodenfunde oder Kunstwerke aus diversen Materialkombinationen handelt, können die Objekte selbst dauerhafte Kontaminationsquellen darstellen, aber es werden dafür entsprechende Vorkehrungen zur Vermeidung von Querkontaminationen getroffen. In erster Linie geht es darum, im Vorfeld der Einlagerung Maßnahmen zur Vermeidung

⁹ Die Anforderungen dafür sind über die Arbeitsstättenrichtlinien (ASR) geregelt.

von Schimmel, Mikroorganismen und Schädlingen zu treffen und durch das Reinigen oder durch spezifische Behandlungen einen akuten Befall zum Zeitpunkt der Einlagerung auszuschließen. Das Schwarz-Weiß-System gilt auch für das Personal, das beim Verlassen von kontaminierten Bereichen, z.B. nach dem Reinigen von verschimmelten Objekten, eine Schleuse passieren und dabei die Schutzkleidung ordnungsgemäß entsorgen muss, bevor es in den nicht-kontaminierten Bereich eintreten kann. Bei der Einhaltung solcher Hygienevorschriften, sowohl für den Menschen als auch für die Sammlung, spielt die Herstellung von räumlichen Barrieren und Schleusen eine wichtige Rolle.

Bei den Arbeitsstätten werden zwischen Büros und Werkstätten unterschieden – da geht es um Klima- und Lichtverhältnisse, Platzbedarf und Ergonomie, Lärm- schutz und Lufthygiene, um hier einige Punkte zu nennen, die auch in einer musea- len Arbeitswelt relevant sind. Daher werden auch die Räume und Bereiche, die von den Tätigkeiten eher Werkstattcharakter haben von den Büros getrennt.

Das gesamte Gebäude ist in Sicherheitszonen unterteilt. D.h. es gibt Bereiche, die von der Allgemeinheit, also interne und Besucher, betreten werden können, und solche, die nur für internes Personal mit entsprechender Zutrittsberechtigung zu- gänglich sind. Dazwischen gibt es verschiedene Abstufungen, die durch Sicherheits- technik und Zutrittskontrollmechanismen geregelt werden. Eine klare Raumstruk- tur hilft, eine möglichst einfache Sicherheitszonierung umzusetzen, damit techni- sche Sicherheitssysteme nicht zu komplex und somit auch nicht fehleranfällig wer- den.

Das Funktionsschema für das Sammlungszentrum lässt sich auf den Gebäudebe- stand der Schultheiss-Brauerei gut übertragen, die Erschließung erfolgt über die ehemalige Anlieferung und Zufahrt. Von hier aus kann über den Schwarzbereich die Zuordnung der Sammlungen in die einzelnen Depot- und Archivbereiche erfolgen.

7.3 Vorläufiges Raumprogramm

Das Raumprogramm ist ein wichtiger Bestandteil der Nutzerbedarfsplanung und der erste Schritt zum Raumbuch, auf dem Architekten und Fachplaner ihre Entwürfe und Planungen aufbauen. Darin werden alle notwendigen Funktionen und Räume, die für den Nutzungszweck des Gebäudes relevant sind, aufgelistet. Flächenbedarfe, Nutzerzuordnung und weitere Eigenschaften und Anforderungen werden sukzessive eingetragen. Das Raumprogramm wird als separates Dokument (Excel-Tabelle) angelegt; derzeit sind die Flächenwerte für den Funktionsbereich teils Annahmen bzw. orientieren sich an anderen, bereits realisierten Depotgebäuden oder können auf konkrete Nutzeranforderungen zurückgreifen. Die Vorläufigkeit dieses Raumprogramms besteht jedoch weiterhin, da im Zuge des Gebäudeentwurfes noch Möglichkeiten bestehen, Funktionen in einem Raum zusammenzufassen, um die Auslastung der Räume im Arbeitsalltag zu optimieren.

Die Flächenwerte bei den Depots sind aus dem Mengengerüst errechnet. Hier besteht die Möglichkeit im Zuge der weiteren Planung Depoträume verschiedener Häuser mit ähnlichen Anforderungen an die Logistik, an das Klima oder an die Sicherheit zusammenzulegen.

Die Optimierung des Raumprogrammes durch Schaffung von Synergien zwischen den Häusern und Anpassung der Auslastung der Funktionsräume erfordert ein Umdenken, Kompromissbereitschaft und Lösungsorientierung von den Nutzern, und erfolgt schrittweise im gemeinsamen Dialog.

8 Architektur



Bild 11:
Luftbild Areal Schultheiss-Brauerei

8.1 Gebäude Ist - Zustand

Mit dem Ziel, dem Verfall des denkmalgeschützten Teils der früheren Brauerei entgegenzuwirken, gründete sich 1997 der Brauhaus Verein. In den folgenden Jahren wurden durch diesen, unter anderem mit Hilfe von mehreren „Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen“, an verschiedenen Gebäudeteilen Teilsanierungen an Fassaden und Dächern vorgenommen. Seitdem ist an den überwiegenden Gebäudehüllen nichts mehr geändert worden.

Die Dächer der Baukörper, die bis 2003 nur mit einem Notdach versehen wurden (z.B.: ehemalige Mälzerei-Gebäude), sind heute zum Teil eingestürzt und die natürliche Vegetation bedient sich mittlerweile der gebauten Struktur: Bäume wachsen aus Dächern und Fassadenöffnungen. (Abb. 12 – Abb. 14).



Bild 12:
Zustand Mälzerei-Gebäude April 2023

Auch Bereiche der obersten Zwischendecken sind zum Teil bereits durchgebrochen.

Nach Auskunft der Nutzer sind alle Dachflächen des Areals (auch in den bereits sanierten und als Depot genutzten Bereichen) stellenweise undicht.

Dementsprechend ist der aktuelle Bauzustand, vor allem der nicht genutzten Bereiche, des Areals als extrem gefährdet einzustufen. Um die Gebäude/Gebäudeteile für eine weitere Nutzung erhalten zu können, besteht dringender, kurzfristiger Handlungsbedarf.



Bild 13:
Innenansicht Zustand Mälzerei-Gebäude April 2023



Bild 14:
Innenansicht Zustand Mälzerei-Gebäude April 2023

8.2 Grundlagen für die Machbarkeitsstudie

Folgende, vom Architekturbüro bankertsommer Architekten zur Verfügung gestellte Unterlagen, bildeten die Grundlage für diese Machbarkeitsstudie:

- Lageplan
- Grundrisse (über alle Geschosse des Areals)
- Schnitte, Schnittansichten und Ansichten zu den westlichen Gebäuden des Areals (Mälzerei II bis Laborgebäude)

Schnitte und Ansichten über die östlichen Gebäude lagen nicht vor.

Diese überalterten (Bestandsaufnahme aus der Zeit um 2001), unvollständigen und nur als Vektorzeichnung vorliegenden Plangunderlagen wurden so aufbereitet, dass sie für eine Bewertung der Machbarkeit herangezogen werden konnten. Die Umbauten, die in den letzten Jahren erfolgt sind, wurden als Annahmen, auf der Grundlage von Teilbegehungen (Begehungsfotos und abgeschätzte Raumstruktur) der zugänglichen Gebäude in die, nun vorliegenden, Planunterlagen mit aufgenommen. Bereiche, die aus Sicherheitsgründen gesperrt waren, konnten nicht mit aufgenommen werden. Im Zuge der weiteren Bearbeitung sind diese Wissenslücken zu schließen und die Planungsgrundlage zu vervollständigen.

Die darüber hinaus erarbeiteten Planunterlagen (Grundrisse und Schnitte im Maßstab 1:200) bilden den Nachweis der Machbarkeit mit einem Vorschlag einer möglichen Verteilung der ermittelten Nutzungsflächen in die Gebäudestruktur des denkmalgeschützten Areals. Diese getätigte Zusatzleistung ist ein Vorgriff auf die nächste Leistungsphase und ist damit nicht Bestandteil dieser Machbarkeitsstudie.

8.3 Analyse der Gebäudestruktur Schultheiss-Brauerei

Die vorhandene Gebäudestruktur der Schultheiss-Brauerei verfügt, nutzungsbedingt, über Strukturen, die auch für eine „groß gedachte Depotnutzung“ oder ein Sammlungszentrum notwendig werden:

- Beide Nutzungen brauchen einen überdachten Bereich zur Anlieferung
- Die großflächigen Bereiche, die für die Lagerhaltung, Verarbeitung und den Versand (z.B.: Rohstofflager, Bereiche für den Reifungsprozess, Bereiche für die Abfüllung und die Räumlichkeiten für das Fass- und Flaschenlager) bieten sich auch für die Nutzung als Lager/Depot für Kunstgegenstände an
- Die Infrastruktur für die Bierproduktion (Darren, Treppenanlagen, Werkstätten usw.) kann zur Infrastruktur für die Depotnutzung umgebaut werden.
- Die Labor- und Verwaltungsbereiche werden auch für die Nutzung des Areals als Depot (Büros und Studienbereiche) notwendig.

Die Herausforderung für die Erarbeitung eines Entwurfs für eine Depotnutzung liegt darin, diese, seit 1896 gewachsene Struktur mit vielen Höhensprüngen denkmalgerecht zu organisieren.

8.4 Lösung für die Umnutzung zum Sammlungszentrum

Die bestehende, überdachte Durchfahrt im Kreuzungsbereich der nordsüd-orientierten mit den ostwest-orientierten Gebäuden, wird als überdachte Zone für Anlieferung und Versand von Kunstgegenständen reaktiviert. (Abb. 15)



Bild 15:
Blick auf die ehemalige Anlieferung der Schultheiss-Brauerei

Das angrenzende Sudhaus als Gebäude ohne Zwischendecken, bildet zum Einen, mit Foyer und zentralem Eingangsbereich, die neue „Adresse“ des Sammlungszentrums und zum Anderen, die Möglichkeit die vorhandenen Höhenunterschiede der Gebäudestruktur über eine zentrale Aufzugsanlage und Rampen auszugleichen. Es bildet damit das bauliche Bindeglied für die horizontale Erschließung.

Alle großflächig zusammenhängenden Flächen werden als Depotflächen herangezogen.

Die kleinteiligen Raumstrukturen werden als Funktionsräume genutzt. Das Labor- und Verwaltungsgebäude eignet sich für die Nutzung als Büro- und Studienbereich. Die Besucherbereiche verteilen sich je nach Nutzungsanforderung in die vorhandenen Gebäude: Vorlegeräume, Seminarräume, Besprechungsräume und Gastronomie finden im ältesten Bauteil, im ursprünglichen Malzlager, die notwendigen Raumgrößen. Unterkünfte können im östlichen Bereich der Anlage zur Verfügung gestellt werden. Der an das ursprüngliche Malzlager angebaute „glatte“ Baukörper aus der DDR Zeit kann als Foto- und Dokumentationsbereich genutzt werden.

Die vorliegenden Planunterlagen der Machbarkeitsstudie stellen noch **keinen Vorentwurf** dar. Sie sollen als Grundlage für den Einstieg in die notwendigen, planungsorientierten Abstimmungsgespräche mit den potentiellen Nutzern dienen.

8.5 Übersicht: Grobstrukturierung/Verortung der Nutzungsflächen (NUF)

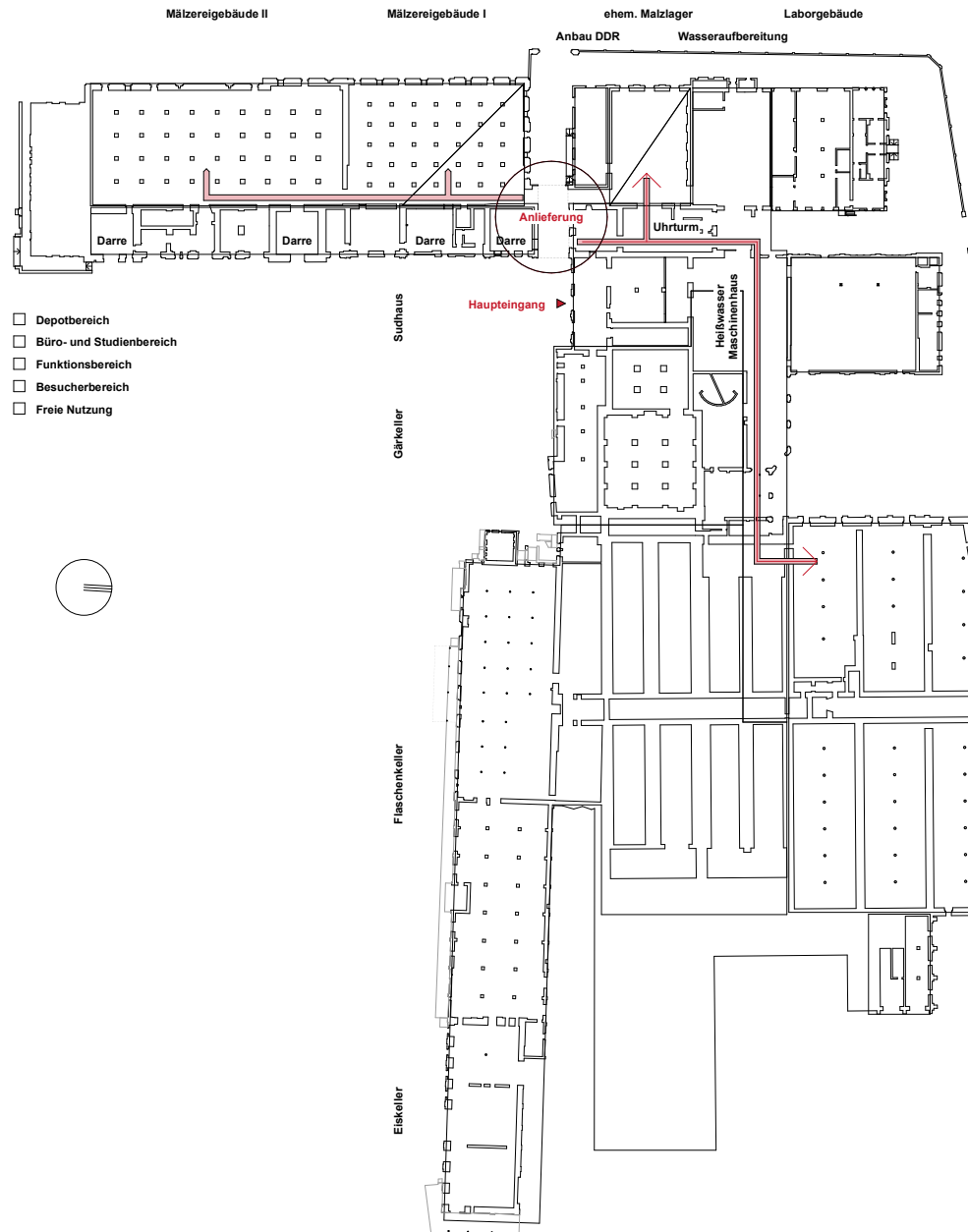


Bild 16:
Darstellung der Umnutzung der Schulheiss-Brauerei als Sammlungszentrum, die Einzelnachweise zu einer möglichen Verortung des ermittelten Raumprogramms in den jeweiligen Geschossen sind nicht Gegenstand dieser Machbarkeitsstudie.

8.6 Denkmalschutz

Das Gebäude Schultheiss-Brauerei steht seit dem Erfassungsdatum 13.02.1995 unter Denkmalschutz. Die Erfassungsnummer lautet: 094 40207 000 000 000 000

Die Ausweisungsmerkmale sind geschichtlich, kulturell-künstlerisch, technisch-wirtschaftlich und städtebaulich.

Die dazu ausgeführte Denkmalbegründung ist wie folgt dargelegt.

Denkmalbegründung: „Hervorragendes bauliches Zeugnis einer Großbrauerei, erbaut 1896-1899 durch die Berliner Schultheiß-Brauerei. Der Einstieg in Dessau erfolgte 1877 mit Kauf der Schwendyschen Dampfbrauerei durch den Berliner Unternehmer Richard Roesicke, dessen Verdienst auch der Ausbau der Dessauer Niederlassung zur Abteilung III des weltweit agierenden Unternehmens war; einer romantisierenden Haltung der Jahrhundertwende folgend in burgenähnlicher monumentalisierender Backsteinarchitektur durch den Berliner Architekten Carl Teichen errichtet. 1929 Teilmodernisierung in expressiven Formen, vermutlich durch Kurt Elster. Die Anlage ist durch ihre Größe und Ausdehnung von hohem stadtbildprägendem Charakter, von denkmalpflegerischem Interesse aller zum historischen Brauereikomplex gehörenden Gebäude einschließlich des eigens für den Betrieb geschaffenen Gleisanschlusses, im Gebäude sind zahlreiche für den Brauprozess notwendige bauliche Details erhalten, darunter die bemerkenswerten Kelleranlagen mit Tonnengewölben in Hallendimension.“

8.7 Denkmalschutz - Festlegung von „internen Entwurfsvorgaben“ für den weiteren Umgang mit dem bestehenden Baudenkmal.

Für eine Umnutzung des Gebäudes als Sammlungszentrum wurden Vorgespräche mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt geführt. Die wesentlichen Aspekte zur Aufrechterhaltung der Denkmalpflegerischen Forderungen sind im Folgenden aufgeführt und müssen umgesetzt werden.

Die Gebäudehülle der jeweiligen Gebäudeteile sollen erhalten werden.

Die Dachstruktur mit allen kleinteiligen Gesimsen, Schildwände usw. soll erhalten werden.

Die Fassaden/Fensterstruktur soll erhalten werden.

Die Zwischendecken sollen möglichst erhalten werden, können aber den Nutzungen angepasst werden oder erneuert werden.

Die Treppenhäuser sollen möglichst erhalten werden, können aber für die Nutzungen angepasst oder erneuert werden.

Notwendige Aufzugsanlagen (Lasten- und Personenaufzüge) können in die Struktur eingefügt werden.

Diese „internen Entwurfsvorgaben“ wurden von den zuständigen Denkmalschutzbehörden begrüßt.

8.8 Empfehlung Gebäudeerhalt

Aus architektonischer Sicht eignet sich die ehemalige Schultheiss-Brauerei für eine Umnutzung zu einem Sammlungszentrum. Der weitere Verfall des Denkmals sollte dafür jedoch kurzfristig gestoppt werden. Dafür wird es notwendig ein Konzept zur Gebäudesicherung zu erarbeiten und umzusetzen.

Um eine sinnvolle „Sicherungsplanung“ mit Untersuchung und Bewertung der Bauteile beginnen zu können, wird es zuerst notwendig, für die Bearbeiter ein sicheres Arbeitsumfeld zu schaffen. Erst dann können die tatsächlichen Schäden ermittelt und dokumentiert werden. Diese Ergebnisse bilden dann die Grundlage für eine zielgerichtete Planung und Umsetzung von Notmaßnahmen.

Auch hier können Synergieeffekte genutzt werden, wenn diese, ebenfalls denkmalrelevante, Planung parallel zur „Projektentwicklung des Sammlungsentrum“ erfolgt.

9 Betrieb und Umsetzung

9.1 Erfolgsfaktoren für ein Gelingen aus städtebaulicher, denkmalpflegerischer und ökonomischer Sicht

Ökonomisch: Die Anzahl von nutzlos gewordenen Denkmälern der Industrie und Technik nimmt stetig zu, während die finanzielle Unterstützung für Denkmäler durch den Staat abnimmt. Deshalb braucht es für die Erhaltung von Industriedenkmalern in Zukunft selbsttragende oder sogar rentable Lösungen. Besonders bei Revitalisierungsprojekten treffen viele verschiedene Erwartungen aufeinander. Durch die Forderung nach mehr Wirtschaftlichkeit kann das Konfliktpotenzial zwischen den verschiedenen Interessenvertretern zunehmen.

Denkmalpflegerisch: Im Diskurs mit den Denkmalbehörden ist Bedeutung der Denkmalpflege und die Erhaltung des architektonischen Kulturguts vergegenwärtigt. Auch die Notwendigkeit eines Abgleichs zwischen den Ansprüchen des Denkmals, der Nutzung und der Rentabilität ist besprochen worden.

Städtebaulich: Die städtebauliche Bewertung der Schultheiss Brauerei basiert auf einer Brauhausstudie aus dem Jahr 2003 (Seite 21-23). Diese Studie enthält einen ausgearbeiteten Bebauungsplan, der als Grundlage für alle erforderlichen Genehmigungen verwendet werden kann.

Standort: Dessau-Roßlau ist als Oberzentrum mit mehreren Kultureinrichtungen von zentraler Bedeutung ausgestattet (z. B. Anhaltisches Theater, Anhaltische Landesbibliothek Dessau-Roßlau, Anhaltische Gemäldegalerie, Museum für Naturkunde und Vorgeschichte und Museum für Stadtgeschichte) und somit ein wesentlicher Teil der abwechslungsreichen und einzigartigen Kulturlandschaft der gesamten Region Anhalt. Die Stiftung Bauhaus Dessau und die Kulturstiftung Dessau-Wörlitz gelten als die größten Imageträger Dessau-Roßlaus.

9.2 Perspektivworkshop

Der Perspektivworkshop "Sammlungszentrum Dessau-Roßlau Schultheiss-Brauerei" brachte Vertreter aller Nutzer und Partner zusammen, um die Entwicklungsmöglichkeiten für das Sammlungszentrum zu erörtern. Die Diskussionen konzentrierten sich auf die Identifizierung von Nutzungsperspektiven, die nicht nur die Sammlungsversorgung gewährleisten, sondern auch eine bessere Auslastung und Flächennutzung ermöglichen.

Die Bedeutung von Image und Öffentlichkeitsarbeit, insbesondere im Kontext des Kulturtourismus, wurde hervorgehoben. Es wurde betont, dass das Marketing sich nicht nur auf äußere Qualitäten des Gebäudes konzentrieren sollte, sondern auch den Denkmalwert in den Vordergrund stellen muss. Die Diskussion über die Namensgebung führte zum vorläufigen Arbeitstitel "Zentrum Kulturgutschutz Dessau (ZKD)", der noch weiterentwickelt werden muss.

Die Akzeptanzbildung wurde als wichtiger Schritt für Industriebranchen angesehen. Die Bedeutung der öffentlichen Meinung und Wahrnehmung von Industriebranchen wurde erörtert, da sie oft durch negative Schlagzeilen belastet sind. Es wurde betont, dass positive Erfahrungen und Berichte die Akzeptanz vor Ort erhöhen. Eine Fortführung der Zwischennutzung wie sie unter anderem der BrauArt Verein praktizierte könnte auch in der Umbauphase stattfinden, da eine persönliche Erfahrungen ermöglicht wird die negative Aspekte relativiert.

Die Diskussion betonte die Notwendigkeit einer nachhaltigen, flexiblen Haupt- und Nebennutzung. Es wurde erkannt, dass eine erfolgreiche Umnutzung eine Abstimmung zwischen den Interessen des Denkmals, der Nutzung und der Finanzierungspartner erfordert. Dabei wurde drei verschiedene Szenarien diskutiert.

Die favorisierte Lösung, die Einrichtung eines Zentrums für die Erhaltung, Bewahrung und Erforschung von Kulturgütern (ZKD) in der Schultheiss-Brauerei Dessau, bietet eine Vielzahl von Vorteilen:

Kernleistung der Sammlungs-Lagerung: Das ZKD wird in erster Linie ein Ort sein, an dem wertvolle Kulturgüter sicher und professionell gelagert werden können. Dies ist von großer Bedeutung für Museen, Archive und Sammlungen, die oft begrenzte Ressourcen für die Lagerung haben. Die Brauerei bietet ausreichend Platz und die Möglichkeit, die Sammlungen unter optimalen Bedingungen aufzubewahren.

Erweiterung durch Services: Neben der Lagerung bietet das ZKD eine breite Palette von Dienstleistungen. Diese reichen von der Konservierung und Restaurierung von Artefakten bis zur Digitalisierung und Bewertung von Sammlungsstücken. Dies bedeutet, dass die Nutzer nicht nur einen sicheren Ort für ihre Sammlungen haben, sondern auch Zugang zu Fachleuten und Ressourcen, die ihnen bei der Pflege und Dokumentation ihrer Bestände helfen.

Nutzensynergien: Durch die Einrichtung von Werkstätten und Laboratorien im ZKD können die Nutzer Synergien nutzen. Zum Beispiel könnten mehrere Institutionen

gemeinsam restauratorische Ressourcen teilen oder Forschungseinrichtungen gemeinsame Labors nutzen. Dies kann zu erheblichen Kosteneinsparungen führen und die Effizienz steigern.

Integration von Forschung und Lehre: Das ZKD bietet die Möglichkeit, Forschung und Lehre in die Einrichtung zu integrieren. Dies könnte bedeuten, dass Studierende in den Werkstätten arbeiten oder dass Forschungsprojekte im Zusammenhang mit den Sammlungen durchgeführt werden. Dies schafft nicht nur eine lebendige Lernumgebung, sondern trägt auch zur Erweiterung des Wissens über die Sammlungen bei.

Standortvorteile: Die Lage in der Schultheiss-Brauerei Dessau-Roßlau bietet zudem Standortvorteile. Das historische Ambiente des Gebäudes eignet sich für Ausstellungen, Veranstaltungen oder Schauplätze.

10 Politische Rahmenbedingungen

10.1 Land Sachsen Anhalt

Die Position der Landespolitik in Sachsen-Anhalt betont die Bedeutung des Kulturschutzes und der Denkmalpflege. Dies wird im Artikel 36 der Landesverfassung von Sachsen-Anhalt deutlich, der Kultur als Staatsziel festlegt. Dabei liegt es in der Verantwortung des Landes, unterstützt von den Kommunen, den Schutz und die Pflege von Kultur- und Naturdenkmalen sicherzustellen.

In diesem Kontext hat der Landesgesetzgeber konkrete Maßnahmen ergriffen, um die Kulturförderung und den Denkmalschutz gesetzlich zu regeln. Dies schließt auch institutionelle Fördermaßnahmen ein, wie sie im Denkmalschutzgesetz vom 21. Oktober 1991 und im Landesarchivgesetz vom 28. Juni 1995 verankert sind.

Besonders relevant für das Sammlungszentrum in der "Alten Brauerei" in Dessau-Roßlau ist die Erkenntnis, dass moderne Depots zur Sicherung der Kulturschätze in Sachsen-Anhalt dringend erforderlich sind. Dies ist im Koalitionsvertrag ausführlich festgehalten. Die Depots sollen dazu dienen, die prekäre Depotsituation, die derzeit in der "Alten Brauerei" besteht, zu lösen. Zudem sollen sie die ausgeschöpften Lagerkapazitäten entlasten.

Um Synergieeffekte zu erzielen, ist laut Koalitionsvertrag geplant, dass die Stiftung Bauhaus Dessau, die Kulturstiftung Dessau-Wörlitz und die Kulturstiftung Sachsen-Anhalt gemeinsam mit anderen Nutzern neue Depots betreiben. Die Landesregierung beabsichtigt, die erforderlichen finanziellen Mittel zusätzlich zum Kulturretat im Einzelplan 07 für Kultur bereitzustellen.

Diese klaren politischen Aussagen und finanziellen Zusagen stärken die Machbarkeit und den Wert des Sammlungszentrums in der "Alten Brauerei" und unterstreichen die Bedeutung des Projekts für den Kulturschutz und die Denkmalpflege in Sachsen-Anhalt

11 Trägerschaft

11.1 Kritische Reflexion zum aktuellen Träger Brauhaus-Verein e.V.

Durch den Brauhaus-Verein e.V. konnten die baurechtlichen Vorgaben nicht erfüllt werden, und der derzeitige Betrieb wird nur vorläufig geduldet, da er den baurechtlichen und brandschutztechnischen Anforderungen nicht entspricht.

Gespräche mit den Vorständen des Vereins in ihrer Rolle als Liquidatoren ergaben leider keine einheitliche Zielvorstellung.

Der Brauhaus-Verein e.V. ist seit März 2012 zahlungsunfähig und im April 2018 wurde ein weiteres Insolvenzverfahren über den Verein eröffnet. Im Jahr 2023 wurde die Schlussphase der Liquidation durchgeführt, und aufgrund fehlender finanzieller Mittel wurde das Insolvenzverfahren eingestellt.

11.2 Überlegungen für eine neue Trägerschaft

Eine Überlegung könnte die Gründung einer gemeinnützigen Organisation, einer Genossenschaft oder einer ÖPP sein, die das Gebäude besitzt und verwaltet. Diese Struktur könnte sowohl die Förderfähigkeit erhöhen als auch lokale Gemeinschaften stärker einbeziehen.

Eine Voraussetzung für eine kooperative Zusammenarbeit besteht darin, dass alle beteiligten Parteien frühzeitig ihre Ziele und konkreten Vorstellungen klar formulieren und diese zu Beginn des Prozesses gegenüber den anderen Beteiligten offenlegen. In diesem Zusammenhang muss der Eigentümer verbindlich darlegen, welche Interessen, Ziele und finanziellen Möglichkeiten er hat.

Der Eigentümer, aktuelle und zukünftige Mieter/Nutzer sowie private und institutionelle Geldgeber benötigen frühzeitig Planungssicherheit, um Mittel bereitzustellen und die notwendigen Erhaltungsmaßnahmen für das Gebäude zu planen und umzusetzen.

Angesichts dieser Tatsachen lässt sich schlussfolgern, dass die Bewertung des Brauereigebäudes, das sich im Besitz des Vereins befindet, nicht ausreicht, um die Verfahrenskosten und einen Insolvenzverwalter zu decken.

11.3 Aussagen hinsichtlich Rechts- und Trägerform

Die bisherigen Bemühungen von sowohl der Stadt Dessau-Roßlau als auch des Landes Sachsen-Anhalt zur Übernahme der stark beanspruchten Gesamtliegenschaft waren erfolglos. Dies liegt daran, dass die Übernahme erhebliche und schwer absehbare Risiken mit sich bringen könnte.

12 Schätzung Plankosten

12.1 Vergleich Sanierung gegenüber Neubau für eine Depotlösung nach dem Nutzerbedarf

Um die Rentabilität zu bewerten, wurde eine Geschäftsmodellrechnung durchgeführt. Diese basiert auf marktüblichen Werten, kann jedoch nicht die tatsächlichen Baukosten berücksichtigen. Die angenommenen Werte sind daher nicht ausreichend fundiert und dienen lediglich dazu, einen Kostenvergleich zwischen der Sanierung der Brauerei und einem Neubau auf "grüner Wiese" zu ermöglichen.

Nicht belastbare Schätzung der Plankosten

Umnutzung Brauerei - Bauzeit ca. 4 Jahre		Neubau (4 Geschosse) - Bauzeit ca. 3 Jahre	
Sanierungsfläche	33.505 m ²	Nutzfläche	22.500 m ²
Baukosten m ²	3.000 €	Baukosten m ²	2.400 €
<u>Baukosten gesamt</u>	<u>100,5 Mio €</u>	Baukosten	54 Mio €
Abzüglich Bestand Bauhaus Archiv	- 6 Mio €	Baugrund	18.000 m ²
Förderziel 50 %	47,25 Mio €	Kauf Baugrund	1,5 Mio €
		<u>Baukosten gesamt</u>	<u>55,5 Mio €</u>

Tabelle 3:
Schätzung der Kosten

12.2 Rentabilitätsvorschau

Rentabilitätsvorschau vereinfachte nicht belastbare Schätzung			
50% der vermietbaren Fläche	15.513 m ²	Rendite IRR-Methode	20 Jahre
50% Baukosten	50,26 Mio EUR	Finanzierungszinsen	3,50 %
50% der jährlichen Mieteinnahme	2.15 Mio EUR	Rendite	ca. 4,19 %
Mietkosten	11,50 EUR/ m ²		
Mieteinnahmen ab dem 5. Jahr			

Tabelle 4:
Vorschau Rentabilität

13 Finanzierung

13.1 Mögliche Eignung für private und institutionelle Kapitalgeber

Die Umnutzung der ehemaligen Schultheiss-Brauerei verspricht eine erfolgsversprechende Investitionsmöglichkeit, die sich in vielerlei Hinsicht von herkömmlichen Immobilienprojekten unterscheidet.

Zunächst einmal bietet diese Initiative die Gewissheit langfristiger Mieteinnahmen durch die öffentliche Hand als Nutzer. Dies ist ein entscheidender Vorteil, da er eine solide und stabile Einnahmequelle darstellt, die in der Regel bei anderen Immobilieninvestitionen nicht in diesem Maße gegeben ist.

Die Tatsache, dass das Stiftung Bauhaus Dessau und die Kulturstiftung Dessau-Wörlitz bereits erfolgreich Teile dieser Immobilie als Depot nutzen, unterstreicht die Attraktivität und Umsetzbarkeit dieser Nutzung. Dies ist ein überzeugendes Beispiel dafür, wie eine anspruchsvolle Nutzung in diesem historischen Gebäude realisiert werden kann.

Die hohe Nachfrage nach Mietflächen von über 30.000 Quadratmetern zu marktüblichen Konditionen ermöglicht eine gesicherte Rendite. Dies ist ein überzeugendes finanzielles Argument, das besonders risikoaverse Investoren ansprechen dürfte.

Die Aussicht auf Fördermittel für die Sanierung der Immobilie ist ein weiteres Plus. Dies erhöht die Rentabilität und mindert finanzielle Risiken genauso wie die mögliche Beteiligung der öffentlichen Hand, sei es auf Stadt- oder Landesebene, an der neuen Trägergesellschaft.

Die Tatsache, dass die Immobilie als Depot genutzt werden kann, bedeutet, dass die Abnutzung und die damit verbundenen Instandhaltungskosten voraussichtlich

geringer ausfallen werden als üblich. Dies ist ein weiterer Faktor, der die Rentabilität für Investoren erhöht.

Die geplante Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt, Bürgermeistern und Bauämtern sowie die transparente Planung reduzieren die Risiken erheblich. Dies zeigt, dass die verschiedenen Interessengruppen bereits an einem Strang ziehen und eine reibungslose Umsetzung unterstützen.

Darüber hinaus ermöglichen die klaren Raum- und Nutzungsvorgaben aus der Machbarkeitsstudie eine erhebliche Zeitersparnis in der Planungs- und Bauphase. Dies beschleunigt das Projekt und führt zu einer schnelleren Rendite.

Insgesamt sind die Vorteile dieses Projekts in vielerlei Hinsicht beeindruckend und bieten eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Die geplante Umnutzung wird daher nicht nur kulturellen und historischen Wert schaffen und erhalten, sondern auch eine stabile Investition darstellen.

14 Fazit und Ausblick

Mit dem Mengengerüst und dem Nutzerbedarfsworkshop sowie den Umsetzungsskizzen für den Bedarf in dem Gebäudebestand sind erste wichtige Schritte der Grundlagenermittlung und Bedarfsplanung erfolgt. Die hier zusammengefassten Ergebnisse sind allerdings als Anfang eines iterativen Planungsprozesses zu verstehen, der systematisch und strukturiert weitergeführt werden sollte. Es ist wichtig, den Dialog mit den Nutzern aufrecht zu erhalten und bei der Umsetzung ihrer Bedarfe in eine realisierbare Lösung mit einzubeziehen. Dabei ist klar, dass nicht alle Wünsche der Nutzer vollumfänglich erfüllt werden können, aber es muss von allen Beteiligten die Bereitschaft bestehen, das Optimum für eine nachhaltige und höchst funktionale Depotlösung aus den gegebenen Rahmenbedingungen herauszuholen.

Für den Fortgang des Vorhabens sollten folgende Schritte erfolgen:

- Eine Projektgruppe aus Nutzern und Planern bilden, die die nächsten Umsetzungsschritte koordinieren können.
- Klärung der notwendigen Sicherungsmaßnahmen an den Gebäuden, um einen fortschreitenden Verfall zu verhindern:
 - Aufnahme von sichtbaren, äußeren Schäden an allen Gebäude des Areals (evtl. mit Hilfe von Drohnenaufnahmen)
 - Einteilung der Gebäude in eine grobes Schadenskataster
 - Festlegung von sinnvollen Sicherungsmaßnahmen je nach Schadensbild
 - Durchführung der jeweiligen Sicherungsmaßnahmen

- Bestandsaufnahme
 - Maßliche Bestandsaufnahme der heutigen Nutzung (alle Gebäude) des denkmalgeschützten Areals bezogen auf einen Höhenfixpunkt (Grundrisse, Schnitte, Ansichten gem. aktueller Situation)
 - Technische Bestandsaufnahme mit Bauteiluntersuchung/Schadenskataster
 - Einbindung von Fachplanern und Behörden
- Das Raumprogramm und das Funktionsschemas weiter auszuarbeiten und an das Gebäude / Areal anzupassen
- Erarbeitung eines Vorentwurfs auf Grundlage des präsentierten Vorschlags zur Verortung des ermittelten Raumprogramms.
- Feststellung der tatsächlichen, sinnvoll möglichen Flächenaufteilung in den Bestandsgebäuden. Erarbeiten einer Flächenübersicht im Vergleich von Einbindung der Flächen in das Denkmal Schultheiss-Brauerei zum „Bauen auf der grünen Wiese“.
- Erarbeitung eines Klima- und Energiekonzeptes, das sowohl die konservatorischen und hygienischen Anforderungen als auch die Ziele der Energieeinsparung erfüllt.
- Die Eigentümer / Bauherr Frage für die Schultheiss-Brauerei klären.
- Begleitung und ggfs. Mediation im Rahmen der Entwicklung einer neuen Trägerschaft.
- Mit ersten Überlegungen zum Betriebskonzept zu beginnen und dabei u.a. die Themen Hygiene, Sicherheit und Notfallmanagement in den Blick zu nehmen.
- Portfolioerstellung für potentielle Investoren (privaten und institutionellen Kapitalgebern), sowie Führung von Vorgesprächen.