

HOCHWASSERSANIERUNG MMZ HALLE

Situation

Durch das Junihochwasser 2013 wurden die Untergeschosse des Gebäudes überflutet. In diesem Bereich des Gebäudes befanden sich die Zentralen der technischen Anlagen, Studios für die Bearbeitung von Kino- und Fernsehfilmen, Büroräume und Tiefgaragenstellplätze.

Ziele des Sanierungskonzeptes sind, neben der einfachen Schadensbeseitigung, die Herstellung einer höheren Sicherheit gegen Überflutung und die Minimierung von künftigen Überflutungsschäden.

Dazu sollen alle für die Gebäudeversorgung notwendigen technischen Anlagen aus dem potentiellen Überflutungsbereich der unteren Geschosse nach oben bzw. auf das Dach verlegt werden, um einen Weiterbetrieb der Obergeschosse bei Hochwasser sicher zu gewährleisten. Die technik- und kostenintensiven Studiokomplexe sollen ebenfalls in das Erdgeschoss verlegt werden. Für die freiwerdenden Flächen sind Nutzungsmöglichkeiten zu formulieren.

Damit sind Umbauten auch außerhalb der geschädigten Geschosse und Veränderungen der Nutzung der freiwerdenden Souterrainebene erforderlich. Da das Gebäude oberirdisch ab Mitte September wieder in Betrieb geht, muss auch von erschwerten Umbaubedingungen und Beeinträchtigungen der Nutzer der Obergeschosse beim Umbau ausgegangen werden.

Diese Situation und der gegenseitige Flächentausch erfordern ein abschnittsweises Vorgehen. Die Bauabschnitte müssen jeweils separat planbar und realisierbar sein, um eine schnelle Nutzung durch die Medienschaffenden zu erreichen. Die Nutzbarmachung der Tiefgarage und die Wiederherstellung der Studios stehen dabei an erster, die Nachnutzung der freiwerdenden Flächen an zweiter Stelle.

Realisierungskonzept

Es ist geplant, die Flächen der Tagungsbereiche im Erdgeschoss mit den Studioflächen im Souterrain zu tauschen. Für eine Tagungsnutzung ist im Wesentlichen loses Mobiliar erforderlich, das im Gefahrfall schnell berräumbar ist. Veranstaltungstechnik lässt sich an der Decke befestigen. Für die Studios dagegen sind aufwendige Akustikmaßnahmen und fest eingebaute Technik erforderlich. Eine Wiederherstellung der Studios im Untergeschoss ist aufgrund der Gefährdungssituation nicht sinnvoll.

Das große Studio für die Kinotonmischung soll im jetzigen Kinosaal untergebracht werden. Dieser ist räumlich geeignet und muss nur akustisch und technisch angepasst werden. In der Nähe sind zugehörige Backoffice-Flächen im ehemaligen Foyer möglich. Die Fassade kann entsprechend angepasst werden.

Die beiden kleineren Studios für die Fernsehproduktion und die Bildbearbeitung sind im großen Tagungssaal eingeordnet. Dazu sind Ersatzflächen für die Verwaltung oder zentrale Versorgungsaufgaben im kleinen Tagungsraum möglich. Gleichzeitig kann in räumlicher Nähe die Küche des Bistros an die veränderte Versorgungsaufgabe und Raumkonzeption (ggf.neue Technikflächen im bisherigen Bistro) angepasst werden.

Weitere Studios für die Postproduktion von Kino- und Fernsehfilmen (z. B. für die Firma Metrix Media GmbH) lassen sich auf der weitläufigen Dachfläche des Souterraingeschosses unterbringen. Der eingeschossige Ersatzneubau lässt sich als Leichtbaukonstruktion schnell und kostengünstig sowie nach Nutzervorstellungen frei konzipieren. Baurechtliche und statische Bedenken bestehen derzeit nicht, sind aber im weiteren Planungsprozess abzuklären.

Mit den Ersatzflächen vor Ort bleibt die räumliche Verbindung zum Gründerzentrum erhalten. Das bietet viele Vorteile für die Nutzer und die Verwaltung.

Für die Nachnutzung im Souterraingeschoss wurden folgende Ideen entwickelt:

Zur Saalseite soll der neue Tagungsbereich entstehen. Drei koppelbare Tagungsräume einschließlich Meeting- und Cateringflächen sind möglich. Der Ausgang zur Saale ist attraktiv. Gleichzeitig müssen in diesem Bereich Lagerflächen für den mobilen Hochwasserschutz geschaffen werden, um kurze Wege für die Aufstellung mit eigenen Kräften zu ermöglichen.

Die von den Patios belichteten Flächen sollen als All-Inclusive-Büros oder Co-Working-Space angeboten werden. "Coworking (auch Co-working, engl. „zusammen arbeiten“ bzw. kooperieren) ist ein seit einigen Jahren abzeichnender Trend im Bereich Neue Arbeitsformen. Freiberufler, Kreative, kleinere Startups oder digitale Noma-

“Coworking (auch Co-working, engl. „zusammen arbeiten“ bzw. koarbeiten) ist ein sich seit einigen Jahren abzeichnender Trend im Bereich Neue Arbeitsformen. Freiberufler, Kreative, kleinere Startups oder digitale Nomaden, die unabhängig voneinander agieren oder in unterschiedlichen Firmen und Projekten aktiv sind, arbeiten in meist größeren Räumen zusammen und können auf diese Weise voneinander profitieren. Coworking Spaces stellen Arbeitsplätze und Infrastruktur (Netzwerk, Drucker, Scanner, Fax, Telefon, Beamer, Besprechungsräume) auf Tages-, Wochen- oder Monatsbasis zur Verfügung und ermöglichen die Bildung einer Gemeinschaft („Community“), welche mittels gemeinsamer Veranstaltungen, Workshops und weiterer Aktivitäten gestärkt werden kann. Dabei bleibt die Nutzung jedoch stets unverbindlich und zeitlich flexibel.“ (Zitat Wikipedia)
Damit wird das Angebot des MMZ an Existenzgründer für die Frühphase der Gründung ergänzt und eine zeitliche Flexibilisierung für Projektarbeit erreicht.

Nicht belichtete Bereiche können mit einfachem Ausbaustandard als Probenräume oder Fotostudio genutzt werden.

Die Studiobereiche im 2. Untergeschoss sollen als Stellplätze hergerichtet werden. Hierfür besteht am Standort nach eigenen Erfahrungen ausreichend Nachfrage.

Die Technikbereiche, insbesondere die Heizungsanlage, Treppenhäuser, Aufzüge und die vorhandenen Tiefgaragenplätze müssen hergerichtet werden. Für einen provisorischen Hochwasserschutz, bis zur Klärung und Ausführung der endgültigen städtischen Lösung muss gesorgt werden.

Realisierungsablauf

Ausgehend von den Vorüberlegungen ergeben sich 7 Realisierungsabschnitte:

1. Weiterführung Abbrucharbeiten, Erneuerung Heizungsanlage, provisorischer Hochwasserschutz
2. Herrichtung Technikbereiche, Treppenhäuser und Aufzüge
3. Umbau Kino und Foyer Kubus für neue Kinomischung, sowie Nutzbarmachung Tiefgaragengeschosse
4. Umbau Tagungsbereich/Bistro Schwebekörper für Fernseh Mischung und Bildbearbeitung
5. Neu- bzw. Ersatzbau Tonstudios auf Hoffläche EG/Dach Souterrain
6. Einbau Tagungsbereich und Co-Working-Space im Souterrain (1. Untergeschoss)
7. Umbau alte Kinomischung im 2. Untergeschoss zu Stellplätzen

Einige Abschnitte sind bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtig. Es ist mit unterschiedlichen Planungs- und Genehmigungszeiten zu rechnen. Es wird vorgeschlagen, die Planungs- und Bauaufträge schrittweise auszulösen. Für die Fertigstellung ist ein Zeithorizont von mehreren Jahren zu erwarten. Voraussetzung für einen tatsächlich schnellen Baubeginn nach Klärung der Finanzierung bzw. Genehmigung der Zuwendungsantrages sind schnelle Entscheidungen über die Nutzungen und deren Anforderungen, sowie die Vergabemodalitäten der Aufträge. Hier ist das vorgesehene Vergabeverfahren für die Planungsleistungen im Gebäude- und im Technikbereich von Bedeutung. Ein formgebundenes Verfahren für Dienstleistungen über 200.000 EUR verschiebt den Planungsbeginn erheblich. Mit Einzelaufträgen über die genannten Planungsabschnitte könnte die genannte Schwelle unterschritten werden.

Dagegen sind einzelne Bauaufträge über 5 Millionen EUR nicht zu erwarten, so dass eine Vergabe hier deutlich vereinfacht ist.

Halle, den 29. August 2013



Peter Frießleben



Falk Zeitler