

Protokoll

Projekt	Machbarkeitsstudie Kreativ Quartier Potsdam
Thema	Lenkungsgruppe
Ort	Rathaus Potsdam
Datum	28. Februar 2019
Teilnehmer	Siehe Teilnehmerliste

1. Begrüßung

Der Oberbürgermeister Mike Schubert begrüßt die Anwesenden zur Lenkungsrunde.

2. Vorstellung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Die Büros Belius, Multiplicities und raumlaborberlin stellen die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie Kreativ Quartier³ vor. (Präsentation siehe Anlage)

Der Austausch bzw. die Diskussion erfolgte jeweils im Anschluss an die einzelnen Themen mit folgenden Inhalten/Ergebnissen:

Städtebauliche Varianten | Räumliche Umsetzung

Die dargestellten städtebaulichen Varianten sind als Rahmen und Optionen für die weitere Konzeptionierung zu verstehen. Es erfolgt keine Bestimmung und Festlegung auf eine Vorzugsvariante – da diese nur aus dem konkreten Nutzungskonzept und der Nutzungszuweisung entwickelt werden kann. Das städtebauliche Konzept wird im Kontext des Werkstattverfahrens konkretisiert.

Auf die Frage was identitätsstiftend ist, führt raumlaborberlin aus, dass sich dies unterschiedlich bei den einzelnen Varianten darstellt und auf den gesamten Bereich mit Langem Stall und den Hofbereich(en) zu beziehen ist. Vor allem ist die Schaffung eines lebendigen Hofbereiches durch öffentlich orientierte und zugängliche Nutzungen im Erdgeschoss wichtig. In diesem Zusammenhang wird auch die gestalterische Integration der Mosaik an dem Standort als identifikationsstiftendes Element angeregt.

Betreiberschaft | Projektkalkulation | Grundstücksvergabe

Die Ausführungen werden in Teilen als Plädoyer für das Erbbaurecht verstanden, da somit eine langfristige Sicherung der Nutzungen möglich scheint. Dies wird in der weiteren Diskussion jedoch relativiert.

Beim Verkauf kann ebenfalls langfristig die Nutzung über einen städtebaulichen Vertrag (bis zu 30 Jahren) vereinbart werden. In diesem Zusammenhang wird auf das Kopplungsverbot in Bezug auf einen städtebaulichen Vertrag bei bestehenden Baurecht hingewiesen. Die Nutzungssicherung kann beim Verkauf zusätzlich zum städtebaulichen Vertrag durch eine zeitlich unbefristete Unterlassungsdienstbarkeit gesichert werden. Eine Unterlassungsdienstbarkeit ist dauerhaft gültig. Unterlassungsdienstbarkeiten dürfen jedoch nicht zum „positiven Tun“ verpflichtet. Mit einer Unterlassungsdienstbarkeit

können sämtliche, nicht im bezuschlagtem Konzept benannten Nutzungen, ausgeschlossen werden. Aus juristischer Sicht wird dabei das Risiko der Anfechtbarkeit als gering angesehen.

Es ist zu beachten, dass auch beim Erbbaurecht die Nutzung nicht starr und unabänderlich auf Dauer festgelegt ist. Sofern sich die Rahmenbedingungen für den Erbbaurechtsgeber und den Erbbaurechtsnehmer verändern, können einvernehmlich abweichende bzw. neue Vereinbarungen getroffen werden.

In die Diskussion der langfristigen Nutzungssicherung wird außerdem der Einwand eingebracht, dass es generell als schwierig erachtet wird, Nutzungen über einen Zeitraum von mehr als 30 Jahren festzuschreiben. Die Entwicklung der KKW ist nicht für einen Zeitraum von 30 Jahren und darüber hinaus prognostizierbar. Es muss für künftige Nutzer und Betreiber die Möglichkeit erhalten bleiben, Veränderungen vorzunehmen.

Des Weiteren ist in Bezug auf das Erbbaurecht zu berücksichtigen, dass für die Umsetzung der Sanierungsziele, die Einnahmen aus den Grundstücksveräußerungen benötigt werden. Die Einnahmen könnten einerseits durch den städtischen Haushalt kompensiert werden. Das würde bedeuten, dass im Doppelhaushalt 2020/2021 der LH Potsdam diese in einer Höhe von rd. 10 Mio € eingeplant werden müssten. Eine Genehmigung einer Kreditaufnahme durch die Kommunalaufsicht ist unter den derzeit bestehenden Rahmenbedingungen sehr unwahrscheinlich. Andererseits könnten im Rahmen der Grundstücksvergabe die sofortige Ablöse für die Bauherren vorgegeben werden – damit wäre der Vorteil der geringeren Anfangsinvestition gegenüber einem Kauf jedoch nicht mehr gegeben.

Abschließend wird noch einmal betont, dass die Marktlage weiter geprüft wird, jedoch haben sich die bisher angesprochenen Investoren eindeutig für den Kauf ausgesprochen.

Konzeptverfahren

Die Themen Nachhaltigkeit und ökologisch sinnvolle Lösungen fließen in die Bewertung unter dem Punkt Energiekonzept mit ein. Da diese Themen als sehr wichtig erachtet werden, wird die Frage gestellt, ob das Energiekonzept mit einer höheren Prozentzahl bewertet werden sollte. Generell wird empfohlen mit ganzen Prozentzahlen zu arbeiten.

Der zu entwickelnde Bereich soll aus der Stellplatzsatzung herausgenommen werden, da es eine hohe finanzielle Belastung darstellen würde, die benötigten Stellplätze in einer Tiefgarage herzustellen oder die Stellplatzablöse zu zahlen. Vielmehr wird ein innovatives Mobilitätskonzept gewünscht, das der zentralen Lage des künftigen KKW Standortes gerecht wird. Im Rahmen der Konzeptvergabe ist ein Mobilitätskonzept mit darzustellen.

Zeitplan Konzept- und Werkstattverfahren

Es wird noch einmal auf den engen Planungs- und Umsetzungszeitraum hingewiesen. Um den Zeitplan der Fertigstellung/Bezugsfähigkeit bis Ende 2013 einzuhalten, sind zeitliche Verschiebungen im Verfahren nicht mehr kompensierbar.

3. Beschlussvorlage für die SVV

Herr Ohst stellt den Entwurf der Beschlussvorlage „Räume für Kulturschaffende und Kreative – Ergebnis der Machbarkeitsstudie zum KreativQuartier³“ vor. Diese wurde vorab mit Akteuren aus dem Rechenzentrum abgestimmt und dabei z.T. angepasst. Es wird angemerkt, dass beim Punkt Profil zweiter Anstrich „bezahlbare“ zu streichen ist und da auf die Miete bezuggenommen wird, die Nutzfläche (4.300 m²) anzugeben ist.

Die Beschlussvorlage wird von der Mehrheit der Anwesenden zur Kenntnis genommen.

Seitens einzelner Vertreter/innen der KKW wird ausgeführt, dass sie der Beschlussvorlage nicht zustimmen können. Grund ist der dargestellte Mietpreis. Es wird angemerkt, dass sich einige Gewerke den kalkulierten Mietpreis nicht leisten können. Außerdem wird in der Szene weiterhin diskutiert, dass der Erhalt des Rechenzentrums in den Untersuchungen nicht berücksichtigt wurde. Der Oberbürgermeister weist darauf hin, dass im Rechenzentrum die jetzigen Mietpreise nicht auf Dauer gehalten werden könnten. Es muss davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen die Mietpreise zukünftig steigen lassen würde.

Kritisch angemerkt wird seitens der Vertreter/innen der KKW außerdem, dass aufgrund der Projektrealisierung in mehreren Bauabschnitten die zukünftigen Mieter, die Ende 2023 in das/die neue/n Gebäude einziehen in den Folgemonaten/-jahren mit Beeinträchtigungen durch Baulärm zu rechnen haben. Seitens der Stadtverwaltung wird angemerkt, dass in der Kalkulation ein Gleichgewicht herrschen muss, d.h. die Relation zwischen niedrigeren und höheren Mieten muss stimmen. Niedrigere Mieten in Teilbereichen müssen durch höhere Mieten in den anderen Bereichen gegenfinanziert werden. Die Untersuchungen der Machbarkeitsstudie haben gezeigt, dass noch geringere Mieten mit gleichbleibenden Flächenanteilen finanziell nicht tragbar sind. Die Reduzierung der durchschnittlichen 9 € (netto kalt) Einstiegsmietes für die kleinteilige KKW kann bspw. nur erreicht werden, wenn gleichzeitig der Flächengröße reduziert würde und damit der Flächenanteil für die Flächen, die zur Gegenfinanzierung dienen, erhöht würde. Es bleibt dem Betreiber vorbehalten bestimmten Nutzergruppen auch Kaltmieten unter 9 € anzubieten, wenn durch die restliche Vermietung der Durchschnittswert wieder erreicht wird.

Die Ausgestaltung der Querfinanzierung innerhalb der Flächen der KKW könnte die Aufgabe bzw. Herausforderung eines möglichen Generalmieters sein.

In diesem Zusammenhang wird noch seitens einzelner Vertreter der KKW verdeutlicht, dass für den FÜR e.V. zur Zeit keine Sicherheit besteht, dass er Generalmieter wird.

Hierzu kann es vorab keine verpflichtende Bindung geben, jedoch werden Vorgaben gemacht zur Verhandlung mit einer Vertretung der KKW.

Es wird außerdem angemerkt, dass es jetzt die Aufgabe/Verantwortung der Politik ist, nach Wegen zu suchen, wie die kleinteilige Kreativwirtschaft am Ort gehalten werden kann. Es ist bspw. das Auflegen von Förderprogramme für die Kreativwirtschaft, Ausgründungsprogramme oder Atelierprogramme zu prüfen.

Zum Abschluss bedankt sich Bernd Rubelt für den bisherigen Prozess. Gemeinsam ist viel auf den Weg gebracht worden. An dieser Stelle ist ein politischer Beschluss im Mai 2019 zur Realisierung des neuen Standortes bis 2023 unerlässlich. Mit dem vorgelegten Dokument besteht eine diskutabile Beschlussvorlage und Grundlage für das aufgezeigte Grundstücksvergabe- und Werkstattverfahren.