

Auszüge aus der Präsentation der Ergebnisse zur Machbarkeitsstudie

Zusammenfassung der Ergebnisse

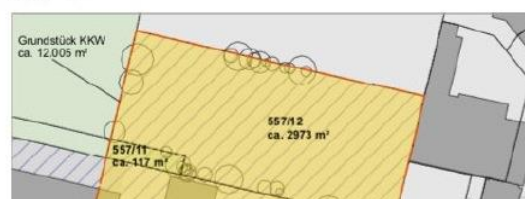
- 1) Potenzial und Raumbedarf der Potsdamer KKW ist sehr groß
- 2) Bezahlbare Flächen für die „kleine KKW“ können in einem Neubau nur mittels Querfinanzierung bereit gestellt werden
- 3) Städtebaulichen Untersuchungen zeigen, dass eine Bebauung von rund 23.000qm BGF möglich ist
- 4) Zeitliche Umsetzung des 1. BA für KKW bis 2023 auf der Grundlage des bestehenden B-Plans scheint realistisch
- 5) Zur Realisierung bezahlbarer Mieten für „kleine KKW“ sind teilw. einfache Bauweisen notwendig
- 6) Für den Betrieb der KKW-Flächen raten wir zur Gründung einer Nutzer*innengesellschaft
- 7) Unter den Gesichtspunkten des Standortes, einer weiterhin anziehenden Mietpreisentwicklung und den getroffenen Annahmen erscheint das Vorhaben wirtschaftlich machbar
- 8) Seitens möglicher Investoren besteht ein grundsätzliches Interesse. Rahmenbedingungen sind zu konkretisieren
- 9) Eine Absicherung der Nutzungsbindung wäre am besten mittels Vergabe eines Erbbaurechts möglich (Einschränkung: Vorfinanzierung aus städtischem Haushalt). Option Verkauf mit Unterlassungsdienstbarkeiten risikobehaftet
- 10) Die Vergabe des Grundstücks mittels Konzeptverfahren mit integriertem Dialogverfahren wird empfohlen

Fazit aus der Projektkalkulation

- Unter den Gesichtspunkten des Standortes, einer weiterhin anziehenden Mietpreisentwicklung und den getroffenen Annahmen erscheint das Vorhaben wirtschaftlich machbar
- Bei angenommenen Nebenkosten von 3 EUR beträgt die durchschnittliche Warmmiete für bezahlbare Atelierräume 12 EUR/qm und Monat und ist damit im Vergleich zum Rechenzentrum rund 2 EUR höher
- Eine weitere Reduzierung der Miete für die bezahlbaren Atelierräume und/ oder Erweiterung dieses Nutzungsbereiches reduziert das Querfinanzierungspotenzial
- Die erhöhten Finanzierungskosten beim Grundstückserwerb sowie die damit zusammenhängenden Kosten der Zwischenfinanzierung führen zu einem höheren Mietpreis im Vergleich zum Erbbaurecht.
- Zur Bereitstellung bezahlbarer Räume für die „Kleine Kreativwirtschaft“ bietet das Erbbaurecht mittels des Erbbauzinses gegenüber dem Kauf zusätzliche Steuerungsmöglichkeiten
- Angabegemäß würde der Abschluss eines Erbbaurechtes eine fiskalischen Ausgleich erfordern

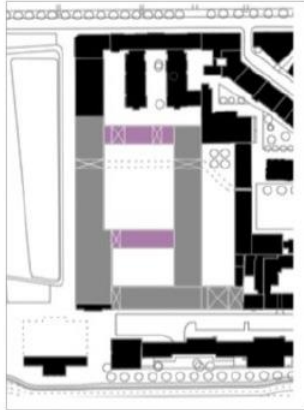
Grundlagen der Investitionsrechnung (2)

- Bruttogeschossfläche (BGF): 23.500 qm
- Angesetzte Baukosten
 - 2.300 EUR/m² mittlerer Standard
 - 1.800 EUR/m² bezahlbare Atelierräume
 - 15% ohne Vorsteuerabzugsberechtigung
- Nutzflächenfaktor: 85%

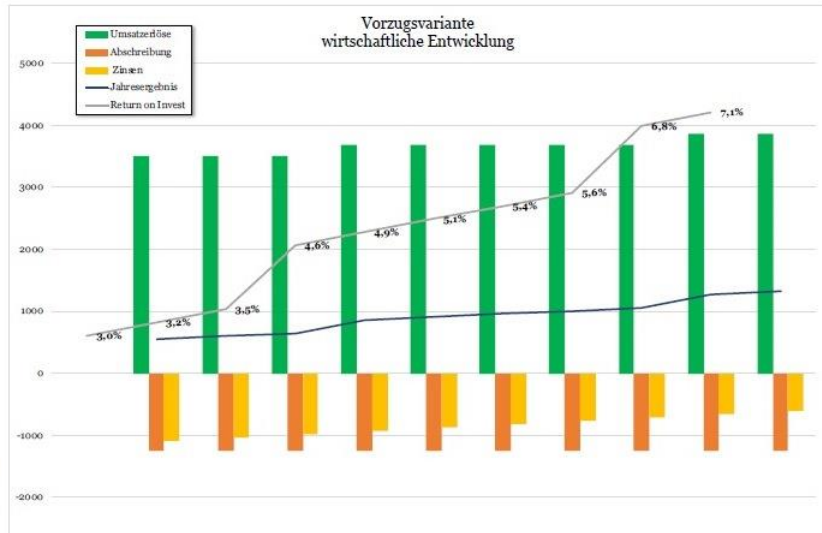


Durchschnittsmieten (siehe Tabelle unten links) um 15 € kalt trotz geringer spezifischer Baukosten (siehe Grundlagen der Investitionsrechnung, oben)

Vorzugsvariante



Gewerbe	Erbbaurecht	Kauf
Nutzfläche bezahlbare Ateliers	4.300 m ²	4.300 m ²
Verbleibende Nutzflächen	14.171 m ²	14.171 m ²
Gesamte Nutzfläche	18.471 m ²	18.471 m ²
Durchschnittsmiete	14,37 €	15,57 €
Zielmiete bezahlbare Ateliers	9,00 €	9,00 €
Dollmiete verbleibende Flächen	10,00 €	17,50 €



Vergleichsmieten, welche auf Grund des hohen Niveaus die beabsichtigte Quersubventionierung erheblich erschwert.

Ausgewählte Vergleichsmieten in Potsdam

