



Freundliche Übernahme  
**RECHENZENTRUM e.V.**



Potsdam, 28. Mai 2021

## **Kreativquartier am ehemaligen Langer Stall / Feuerwache – nicht bezahlbar, nicht gestaltbar, nicht lokal?**

### **Vom Szenarioworkshop für die Potsdamer „Kultur- und Kreativwirtschaft“ zum Investorenfonds**

#### Betreiberschaft macht Investor selbst

Im Mai 2021 endete die Suche nach einem Betreiber für die 4.300 bis 8.000 m<sup>2</sup> mietpreisgebundenen Flächen für die sogenannte kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft in den Neubauten des Kreativquartiers am Areal ehemaliger Langer Stall und Feuerwache. Keiner der Bewerberinnen/Interessenten, davon einige mit breiten Potsdamer Bezügen, passenden Erfahrungen und Zugehörigkeit zur zukünftigen Nutzer:innenschaft, hat den Zuschlag bekommen, obwohl festgelegt war, dass Bewerbende aus der Kreativszene Potsdams bei gleicher Eignung zu bevorzugen sind. Der Investor *Glockenweiß* plant, die Betreiberschaft selbst zu übernehmen.

Angetreten war die Stadt in Zusammenarbeit mit den Vertreterinnen der KKW 2018/2019 für eine „gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung“, wobei die „Besitzer des Standortes ...private Dritte wie Stiftungen“ sein sollten und die „Nutzenden selbst den Betrieb und die operative Koordination übernehmen“. Eine „selbstorganisierte Nutzerstruktur“ sollte laut Machbarkeitsstudie gesichert werden.

#### 24 €/ m<sup>2</sup> Kaltmiete

Am 19.5. berichtete die MAZ von einem Angebot der *GW Kreativquartier GmbH und Co. KG* an die Stadt für eine Miet-Dependance des Potsdam Museums im Neubau des Langen Stalls: Für 24 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete zuzüglich 10 €/m<sup>2</sup> Nebenkosten könne das städtische Museum hier über 1.700 m<sup>2</sup> anmieten zzgl der 2 % bzw. 1,5 % jährlicher Preissteigerung der Kosten. Ein Startpreis liegt hier also bei 34 € /m<sup>2</sup> Warmmiete.

#### Verkauf an internationalen Investmentfonds?

In Ausschreibungsunterlagen, die im Frühjahr 2021 an Design-Agenturen gingen, die aktuell um die Namensgebung und das visuelle Erscheinungsbild des Quartiers pitchten, findet sich der Hinweis, „das Quartier wird zukünftig im Eigentum eines nach den ESG-Kriterien bemessenen Nachhaltigkeitsfonds stehen.“ Die *GW Kreativquartier GmbH und Co KG*. plant, wie im Kulturausschuss vom 27.05. bestätigt, das Grundstück, das sie kostensparend von der Stadt erwarb, an einen beteiligten Investitionsfonds, eine Versicherungsgesellschaft weiterzugeben. Bereits heute sprechen Vertreter dieses Fonds bei strategischen Entwicklungen und inhaltlicher Ausrichtung des Quartiers mit. Sie nehmen zum Beispiel an den Pitches zu Namensgebung und Corporate Design teil.

#### Runder Tisch – Information statt Mitgestaltung

Seit dem Spätsommer 2020 tauschten sich einige Kultur- und Kreativschaffende Potsdams in von *KVL* (Projektplanungsbüro beauftragt von *Glockenweiß*) organisierten „Runden Tischen“ über verschiedene Aspekte der räumlichen Ausgestaltung, Flächenbedarfe und -belegungen der Neubauten aus. Durch das Mitwirken der Kultur- und Kreativschaffenden in der Detailplanung von *Michels Architekten*, konnten ca 900 m<sup>2</sup> Fläche für Band-Proberäume in die Planung mit aufgenommen werden. Weitere Punkte wie Außenraumplanung, der Vorhaltung von Aneignungsflächen oder die Ausgestaltung des Langen Stalls wurden diskutiert. Allerdings nahmen zahlreiche spätere Entscheidungen Impulse und Hinweise dieser mit hohem ehrenamtlichem

Engagement begleiteten Runden Tische aus der KKW nicht auf. Derzeit werden die Akteure aus der KKW lediglich über getroffene Entscheidungen informiert. Eine Beteiligung an den Entscheidungen findet nicht statt.

Letztlich sind die Befugnisse, Verbindlichkeiten sowie Zusammensetzung der Runden Tische nicht klar definiert. Es gibt aktuell kein verbindlich kontinuierlich arbeitendes Gremium, welches die Entwicklung begleitet.

### Stadtentwicklung nicht im Sinne Potsdams und der lokalen Kultur- und Kreativszene

Als Potsdamer Kreativschaffende begleiten wir nicht nur den Entwicklungsprozess von Anfang an, sondern waren zum Teil auch Teilnehmer:innen am Szenarioworkshop 2018. Der Entwicklungsprozess dieses großen neuen innerstädtischen Quartiers ist nun an einem wichtigen Punkt angelangt und wir stellen fest, dass er schon lange nicht mehr im Sinne der im Szenarioworkshop formulierten Ziele läuft. Nicht im Sinne des Szenariowshops, nicht im Sinne vieler Kultur- und Kreativschaffenden der Stadt und auch nicht im Sinne eines innerstädtischen Quartiers für Potsdamerinnen und Potsdamer.

Wir appellieren an die Stadt, ihre Verantwortung für eine bedarfsorientierte Entwicklung wahrzunehmen.

Auf dem Weg hatten die Akteur:innen der lokalen Kultur- und Kreativwirtschaft und aus dem Rechenzentrum mehrfach konstruktiv gemahnt und kritisiert: in der Stadtverordnetenversammlung, in Ausschüssen, im Auswahlgremium und in der Presse. Die angemahnten Punkte bestätigten sich bisher alle:

- fehlende Gemeinwohlorientierung
- fehlende Teilhabe- und Mitgestaltungsmöglichkeiten für die Stadt und die zukünftigen Nutzenden
- eine historisierende Gestaltung des Langen Stalls abweichend von Ausgangsentwürfen
- fehlende Transparenz in der Vergabe der Flächen
- fehlende Anbindung an die und fehlende Akzeptanz durch die lokale Szene
- zu wenig Beachtung ökologischer Aspekte

Der Prozess zur Entwicklung des Kreativquartiers unter Beteiligung der Potsdamer KKW ist aus unserer Sicht gescheitert und damit ist eine große Chance für die Stadt vertan. Das Ergebnis entspricht nicht den von Stadt, Politik und KKW gemeinsam gesetzten Zielen. Wir haben den Prozess mit Kritik und Mahnen und Wohlwollen begleitet und sehen unsere wiederholt geäußerten Befürchtungen leider ungehört und nun bestätigt.

### Investoren-Entwicklung vs. gemeinnützige koproduktive Stadt-Akteurs-Entwicklung

Diese Entwicklung zeigt deutlich, dass die Entwicklung und Praxis eines privatisierten Grundstücks in Hand eines Investors eine gänzlich andere ist, als die bisherige im Rechenzentrum praktizierte und den Möglichkeiten, die ein kommunales und nutzer:innengetriebenes Projekt der Stadt geben.

Die Entwicklung des Rechenzentrums als lebendiger, identitätsstiftender, integrativer kreativer Ort, intensiv genutzt von Vielen hat auch und vor allem damit zu tun, dass es in kommunaler Hand also öffentlicher Mitbestimmung liegt, dass die Betreiberin eine gemeinnützige Stiftung ist, dass das Miteinander vor Ort von Nutzenden und Haus- und Kulturmanagement Entwicklungen gemeinsam verhandelt und immer weiter gestaltet wird.

Es wird wieder deutlich und immer deutlicher, dass die KQ Neubauten auf keinen Fall ein Ersatz für das RZ sind.

## Breiter Entwicklungsbeirat für das Neubauprojekt jetzt!

Aktuell gibt es kein verbindlich wirkendes und verlässlich kontinuierlich arbeitendes Gremium mit klaren Befugnissen und Transparenz, welches die Entwicklung des *Quartiers ehemaligen Langen Stall und Feuerwache* begleitet, lokal anbindet und verknüpft, sowie mit fachlicher und lokaler Kompetenz auch aus Bereichen wie Klima und Teilhabe berät. Es gibt bislang einen kleinen Beirat, der u.a. den Investor in der der Betreiberschaftsbewerbung beriet, besetzt mit Katja Dietrich-Kröck für die Kultur- und Kreativschaffenden, und Tim Renner, der ursprünglich mal als Kurator des ganzen Quartiers im Gespräch war. Auch hier sind die Befugnisse, Fragen der Transparenz nicht geklärt. Die Frage welches Gremium in Zukunft über die Mieter:innen der mietpreisgebundenen Flächen entscheidet, ist aktuell nicht beantwortet.

## Wir fragen uns und die Stadt

Wer ist das Korrektiv, das kontinuierlich und verlässlich schaut, dass die Vorgaben der Konzeptvergabe, die vom Gremium ausgewählten Entwürfe, die Ansprüchen an Mitbestimmung und Teilhabe umgesetzt werden?

Wie kann die Stadt Potsdam langfristig sicherstellen, dass die Entwicklung des Quartiers, auch die Anforderungen an die Konzeptvergabe mit dem günstigen Kaufpreis erfüllen?

Wie erklären sich 24 € /m<sup>2</sup> Kaltmiete, im Angebot *GW Kreativquartier GmbH und Co. KG* für die Miet-Dependance des Potsdam Museums bzw. wie hoch kann die Miete hier gesteigert werden, vor allem für städtische und öffentliche Nutzungen?

Wieso werden die Teilhabe- und Mitgestaltungsmöglichkeiten seitens der Stadt und der Kultur- und Kreativschaffenden immer weniger?

Wieso reden Vertreter:innen eines internationalen Investmentsfonds bei der inhaltlichen Entwicklung dieses Quartiers inmitten Potsdams mit und nicht die lokalen Stadtverordneten, das Kulturamt, die Stadtgesellschaft, die Kultur- und Kreativschaffenden?

Darf der Investor Glockenweiß seine Rechte am Quartier, ähnlich eines Share Deals, an einen Fonds weitergeben, der mit Potsdam immer weniger zu tun hat außer, dass die Aussicht auf Gewinne hier sehr vielversprechend scheinen?

Statement vom Mai 2021 von

### **Sprecher:innen Rat RZ**

Frauke Röth  
Christian Morgenstern  
Leon Lenk

### **Kulturlobby Potsdam**

Anja Engel  
Elias Franke  
Kristina Tschesch  
Nora Stelter  
André Tomczak

### **Freundliche Übernahmen Rechenzentrum e.V.**

Hermann Voegen  
Ulrike Harder  
Robert Bernier

### **Vertreterin am Runden Tisch**

Annette Paul, Bildende Künstlerin  
Christian de la Motte, Zauberer, Comedy-Autor

### **weitere Vertreter:innen im Szenarioworkshop**

Jan Gabbert, Filmmacher

## **weitere Nutzer:innen und Unterstützer:innen**

Adalbert Fahrenhorst, Filmtransfer Ida  
Anna Meide, Studentin Interfacedesignerin FHP  
Ariane Fuechtner, Traumatherapie & Somatic Experiencing  
Dr. Brigitte Niedurny, Künstlerin  
Christian Stötzner, Bildender Künstler  
Daniel Krauß, Kommunikationsdesigner  
Dominique Raack, Künstlerin  
Eva Schönherr, Künstlerin, Autorin  
Kathrin Kiefer, Geschäftsführerin Da Vinci Communications  
Katrín Seifert, Bildende Künstlerin, Kunsttherapeutin  
Kulturt euch e.V., Bewegungs- und Bildungsprojekte  
Martin Breit, Musiker  
Matthias Illing, Musiker, Gitarrenlehrer  
Robert Saling, Architekt, Musiker  
Robert Segner, Kulturarbeiter  
Verena Postweiler, Kommunikationsdesignerin, Illustratorin

## Zur Erinnerung

### *Konzeptvergabe und Anhandgabe*

Der Investor hatte das ca. 11.000 m<sup>2</sup> große Grundstück mit Aussicht auf 20.000 m<sup>2</sup> BGF von der Stadt erworben und das Grundstück mit 11 Mio € deutlich unter Marktwert erwerben können aufgrund folgender Auflagen:

- \* mindestens 4.300 m<sup>2</sup> / NGF zu durchschnittlich 9 € netto kalt Anfangsmiete
- \* mindestens 20 Jahre Nutzungs- und Mietpreisbindung für die 4.300 m<sup>2</sup>
- \* Durchführung von Beteiligungsgremien und eines Auswahlverfahrens zum architektonischen Entwurf
- \* Ausschreibung der Generalmieterschaft/ Betreiberschaft und Auswahl derselben durch ein Gremium, unter Bevorzugung eines gemeinwohlorientierten Akteurs aus der Potsdamer KKW/RZ  
<https://www.potsdam.de/187-weitere-schritte-zur-schaffung-des-kreativquartiers3-der-potsdamer-mitte-konzeptvergabe-fuer>

Dem ging eine *Machbarkeitsstudie* voraus, Oktober 2018 bis Februar 2019.

Dieser ging der *Szenarioworkshop „Die Zukunft der Kultur- und Kreativwirtschaft in der Potsdamer Mitte“* Anfang 2018 voraus. Aus dem gemeinsamen Zielbild dieses Workshops:  
„Die Nutzenden können selbst den Betrieb und die operative Koordination übernehmen. Damit sind bedarfsspezifische, selbstbestimmte Spielregeln und eine langfristige, nachhaltige und erfolgreiche Entwicklung gegeben.“

„Alle relevanten Nutzenden und Beteiligte sind kontinuierlich im Entwicklungsdialog.“

„Es wird eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung geben, zum Beispiel mit einer Stiftung. Es wird eine Rechtsform gefunden, die die dauerhafte Sicherung des Standortes für die KKW garantiert.“

Siehe Dokumentation Szenarioworkshop: [https://www.potsdamermittle.de/fileadmin/user\\_upload/2018-Dokumentation\\_Szenario\\_Workshop\\_.pdf](https://www.potsdamermittle.de/fileadmin/user_upload/2018-Dokumentation_Szenario_Workshop_.pdf)