



Betreff: öffentlich
Bebauungsplan Nr. 78 "Französische Straße/Quartier Français", 1. Änderung, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße - Aufstellungsbeschluss, Beschlusspunkt 4 - Erhalt des Kunsthauses "sans titre"

bezüglich
DS Nr.: 17/SVV/0239

Erstellungsdatum	26.02.2018
Eingang 922:	27.02.2018

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
-------------------	---------

11.04.2018 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Mit dem Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 "Französische Straße/Quartier Français, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße hat die Stadtverordnetenversammlung in Beschlusspunkt 4 den Oberbürgermeister beauftragt, mit dem Grundstückseigentümer eine dauerhafte Nutzung des Kunsthauses "sans titre" als Kulturstandort zu verhandeln.

Die Verwaltung kann zum aktuellen Sachstand folgende Informationen geben:

Im Ergebnis der erfolgten Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin, der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1954 eG (PWG) verfolgt diese weiterhin das Ziel einer Erhaltung des Kunsthauses - es besteht jedoch noch erheblicher Prüfungsbedarf hinsichtlich der Verkoppelung mit einer Neubebauung an der Französischen Straße. Diesem Prüfungsbedarf soll in der nächsten Zeit auf dem Wege weiterer Abstimmungen Rechnung getragen werden.

Zu der Frage, unter welchen Bedingungen der PWG als Wohnungsbaugenossenschaft eine dauerhafte Nutzung des Kunsthauses "sans titre" möglich ist, liegt der Verwaltung zwischenzeitlich ein Schreiben vor (siehe Anlage).

Aus Sicht der Verwaltung sind daher weitere Abstimmungen nicht nur zum Bauvorhaben der PWG, sondern auch zur dauerhaften Sicherung des Kunsthauses "sans titre" durch die Wohnungsbaugenossenschaft erforderlich, dies unter Berücksichtigung der angesprochenen wirtschaftlichen Bedingungen.



Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG
Zeppelinstraße 152, 14471 Potsdam

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich verbindliche Bauleitplanung
[REDACTED]
14461 Potsdam

Geschäftsstelle Telefon: 03 31/ 97 165-20/-30
Telefax: 03 31/ 97 165-55
Internet: www.pwg1956.de
E-mail: info@pwg1956.de
Sprechzeit: Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr
und 13.00 - 18.00 Uhr

Vermietung Telefon: 03 31/ 97 165-40/-60
Telefax: 03 31/ 97 165-76
Sprechzeit: Montag 8.00 - 12.00 Uhr
Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr
und 13.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag 13.00 - 16.00 Uhr

Spareinrichtung Telefon: 03 31/ 97 924-0
Telefax: 03 31/ 97 924-75
Sprechzeit: Montag 9.00 - 12.00 Uhr
und 13.00 - 15.00 Uhr
Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr
und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch 9.00 - 13.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr
und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag 9.00 - 12.00 Uhr

Potsdam, 02.02.2018

Bebauungsplan Nr.78, Französisches Viertel/Quartier Francais
1. Änderung
Ihre E-Mails/Schreiben 09.01.2017/29.01.2018

Sehr [REDACTED]
sehr [REDACTED]
sehr geehrte Damen und Herren,

in oben bezeichneter Sache möchten wir für die bessere Plausibilität die Entwicklungsgeschichte einbeziehen und zunächst kurz rekapitulieren.

Als wir vor knapp neun Jahren mit [REDACTED] einen Nutzungsvertrag für die Liegenschaft Französische Straße 18 abgeschlossen haben, sind wir trotz des von vorherein befristeten Vertrages mit jährlichen bzw. individuellen Optionen zu Vertragsverlängerungen von einem langfristigen Miteinander ausgegangen. Darüber hinaus hatten wir die Nutzer schon in den ersten Gesprächen über unsere Absicht zur künftigen Entwicklung aufgeklärt, zu diesem Zeitpunkt primär den Neubau von Wohnungen.

Erste konkrete Entwicklungsideen für eine Nutzung des Grundstücks im genossenschaftlichen Sinne mit Wohnungen, Flächen für Praxen und Büros sowie Flächen geeignet für Kinderbetreuung und nunmehr mit Räumlichkeiten für das Kunsthaus „sans titre“ entstanden dann 2010, übrigens erstmals im Beisein der Künstler teilöffentlich vorgestellt im November 2010.

Aus unternehmensinternen Aspekten wurde dieser Planungsansatz dann erst drei Jahre später dem zuständigen Fachbereich der Landeshauptstadt präsentiert. Der augenblickliche Planungsstand resultiert aus Abstimmungen und Weiterentwicklungen der letzten vier Jahre.

Der zwischenzeitlich entstandene politische Wille zum Erhalt des Kunsthauses ist ja an sich zu begrüßen, die Art und Weise des Umgangs zwischen Politik, Hauptmieter und uns als Eigentümer des Grundstücks in Teilen aber kritikwürdig, da die Vorstellungen objekt- und nicht wie eigentlich empfehlenswert, mieterfokussiert sind.

Von unserer Seite aus wird seit geraumer Zeit ein Projekt entwickelt, welches neben Wohn- und Gewerbeflächen auch Platz hat für Künstler in angestammten Räumen, also Atelierflächen, und zudem Platz für die Präsentation von Kunstgegenständen, also Galerieflächen im Erdgeschoss des möglichen Neubaus unmittelbar vor dem Bestandsgebäude.

gut und sicher wohnen



Nach den gegenwärtigen Überlegungen ist es vorgesehen, den Industriebau aus den 60er Jahren faktisch zu erhalten und sofern möglich, den Instandsetzungsaufwand auf notwendige Leistungen an Dach, Fenster und Fassade zu beschränken. Inwieweit diese Verfahrensweise nachher tatsächlich umgesetzt werden kann, hängt in erster Linie von den umzusetzenden aktuellen baurechtlichen Bestimmungen ab und darüber hinaus von konstruktiven und statischen Details des Gebäudes.

Dahingehend hatten wir auch in einer Zusammenkunft im September 2017 mit Künstler, Vereinsvorstand, Vertreter der SPD-Fraktion und Kulturverantwortlichen der Stadt argumentiert und neben der Präsentation unserer ursprünglichen und noch immer aktuellen Idee wiederholt bekräftigt, dass die Genossenschaft nach Möglichkeit das Kunsthaus „sans titre“ am Standort erhalten möchte.

Gleichzeitig hatten wir darauf aufmerksam gemacht, dass aus den baulichen Veränderungen, hier so dann hauptsächlich aus der Instandsetzung der Gebäudehülle die monatliche Miete nicht mehr in der bisherigen moderaten Höhe beibehalten werden kann.

Da zwischenzeitlich die planungsrechtlichen Grundlagen zwischen Stadtplanung, Nachbarn und uns de facto schlüssig erarbeitet und abgestimmt wurden, gehen wir davon aus, dass in absehbarer Zeit hier eine reale Projektentwicklung beginnen könnte. Dass dabei unsere Hauptmieter in den weiteren Entwicklungsprozess einbezogen werden, ist selbstverständlich.

In diesem Zusammenhang möchten wir darauf aufmerksam machen, dass in dieser Sache das Problem weniger in der Baulichkeit liegt, dabei immer vorausgesetzt, dass zwischenzeitliche Abstimmungen und bau- sowie planungsrechtliche Ergebnisse zur B-Planänderung nicht wieder in Frage gestellt werden. Unserer Ansicht nach müsste hier eher die Nutzung als solches in den Fokus rücken, da die Genossenschaft weder in Lage noch vom Unternehmenszweck her legitimiert ist, die Nutzung durch das Kunsthaus „sans titre“ mit einer nicht kostendeckenden Miete zu gewährleisten. Dass aus diesem Objekt keine wesentlichen Überschüsse oder gar Gewinne erwirtschaftet werden, sichern der Unternehmenszweck und die Satzung der Genossenschaft.

Da dieser Aspekt allgemein bekannt ist, sollte damit allen klar sein, dass einer notwendigen Fürsorge gegenüber dem Kunsthaus eher die Aufmerksamkeit zu schenken ist als planungsrechtlichen Festsetzungen, die unter Umständen den genossenschaftlichen Grundgedanken für eine stimmige, sozial verantwortbare und wirtschaftliche Wohnraumversorgung hemmen könnten. Daher ist jetzt hier die Politik gefragt, im Bedarfsfall mit geeigneten Instrumenten die Künstler zu unterstützen, damit gewährleistet wird, dass die Künstler trotz finanziellen Mehraufwandes aus den baulichen Maßnahmen zum Erhalt des Gebäudes und der größeren Nutzungsflächen langfristig diesen kulturellen Kunststandort betreiben können.

Der guten Ordnung halber sei noch erwähnt, dass das Kunsthaus derzeit eine Fläche von knapp 700 qm umfasst. Nach Fertigstellung des Projektes wird sich die Nutzfläche auf etwa 1.000 qm vergrößern. Diese Vergrößerung der Nutzfläche bis unmittelbar an die Straßenfront, auf Wunsch der Künstler entwickelt, ermöglicht neben einem klassischen Entree auch die Nutzung als Präsentations-, Galerie oder Eventfläche.

Abschließend ist festzustellen, dass die Genossenschaft zu keinem Zeitpunkt das Kunsthaus in Frage gestellt hat und es auch in Zukunft nicht tun wird. Es ist es aber nicht möglich, die betriebswirtschaftliche Seite des Projektes solcherart zu gestalten, dass Wohnungsmieten das Kunsthaus „sans titre“ stützen, selbst dann, wenn es das genossenschaftliche Miteinander aus sozialen Aspekten abrundet.

Für Rückfragen wie auch weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
für den Vorstand

Wolfram Gay

Matthias Pludra