



Betreff:

öffentlich

Räume für Kulturschaffende und Kreative - Temporäre Weiternutzung des Rechenzentrums und Schritte zur Umsetzung des Zielbildes KREATIV QUARTIER³

Einreicher: Büro des Oberbürgermeisters	Erstellungsdatum	05.06.2018
	Eingang 922:	05.06.2018

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
30.05.2018	Hauptausschuss	X	
06.06.2018	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das Zielbild KREATIV QUARTIER³ des Szenario-Workshops zur „Strategieentwicklung für die Kultur- und Kreativwirtschaft in Potsdams Mitte“ gemäß Anlage 1 wird bestätigt.
2. Die Vereinbarung mit der Stiftung Garnisonkirche zur weiteren temporären Nutzungsduldung bis 31.12.2023 für das Verwaltungsgebäude des Rechenzentrums, Dortustraße 46, gemäß Anlage 2 wird genehmigt.
3. Zur Verlängerung der temporären Nutzung des Verwaltungsgebäudes des Rechenzentrums als Kunst- und Kreativhaus bis 31.12.2023 trägt die Landeshauptstadt Potsdam den zusätzlich daraus resultierenden notwendigen Mehraufwand, der sowohl am Verwaltungsgebäude als auch bei der Stiftung Garnisonkirche entsteht. Die dafür notwendigen finanziellen Mittel werden über überplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen im Produkt „Kultursteuerung“ (2840202) im Haushaltsjahr 2018 finanziert. Zusätzlich zum Beschluss 17/SVV/0720 werden weitere bis zu 200.000 Euro für notwendige Brandschutzmaßnahmen zur Verfügung gestellt. Diese überplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen werden genehmigt. Die Deckung des Mehrbedarfs erfolgt aus Minderaufwendungen im Produkt „2180009.5231500“ Gesamtschule Stern (29) – Mieten an KIS des Geschäftsbereichs 2.
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für den Standort Langer Stall/Feuerwache zur Umsetzung des Zielbildes mit folgenden Teilaspekten in Auftrag zu geben:
 - a) Potentialanalyse für die Kultur- und Kreativwirtschaft in Potsdams Mitte mit Ableitung eines Profils des Standortes einschließlich Raumanforderungen;
 - b) städtebauliche Baumassenstudie abgeleitet aus dem Profil in Varianten einschließlich Baukostenschätzung;
 - c) Prüfung von Rechtsformen für eine Bauherrenschaft und ein Betreibermodell;
 - d) Prüfung von Verfahren der Grundstücksvergabe und für die bauliche Realisierung;
 - e) Erarbeitung konkreter Zeit- und Maßnahmenplanungen.

Die Machbarkeitsstudie wird in Zusammenarbeit mit Vertreterinnen und Vertretern der Kultur- und Kreativwirtschaft ermittelt.
Fortsetzung auf Seite 3

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Zur Sicherstellung des Betriebs des Kunst- und Kreativhauses Rechenzentrum, Dortustraße 46, bis 31.12.2023 sind zusätzliche Brandschutzmaßnahmen erforderlich. Diese erhöhen den im Beschluss 17/SVV/0720 bereits genehmigten Bedarf von 460.000 Euro um bis zu 200.000 Euro. Die Deckung des Mehrbedarfs wird aus Minderaufwendungen im Produkt „2180009.5231500“ Gesamtschule Stern (29) – Mieten an KIS des Geschäftsbereichs 2 finanziert.

Für die zu beauftragende Machbarkeitsstudie werden finanzielle Aufwendungen von rund 60.000 Euro erwartet. Diese sollen aus der Sanierungsmaßnahme Potsdamer Mitte finanziert werden. Die Förderfähigkeit wird derzeit mit dem MIL erörtert.

Durch einen Verzicht auf eine Höchstgebotsausschreibung der in Rede stehenden Grundstücke der Plantage und der ehem. Feuerwache ist mit einer geringeren Einnahme im Treuhandvermögen der Sanierungsmaßnahme Potsdamer Mitte zu rechnen.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Fortsetzung Beschlussvorschlag:

Die Stadt ermöglicht eine Beteiligung der Nutzenden und Engagierten sowie der Vertreter der Fraktionen an der Entwicklung des Quartiers für eine nachhaltige, hohe Akzeptanz der städtischen Entwicklung.

5. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, nach Abschluss der **mit den Beteiligten abgestimmten** Machbarkeitsstudie die präferierte städtebauliche Vorzugsvariante einschließlich Profil des Standortes sowie mögliche Änderungen am Bebauungsplan Nr. 1 zur Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen.

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
20	10	5	0	0	800	sehr hoch

Begründung:

Von Januar bis Februar 2018 wurde gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 8. November 2017 (17/SVV/0720) ein Szenario-Workshop zur „Strategieentwicklung für die Kultur- und Kreativwirtschaft in Potsdams Mitte“ durchgeführt. Am Workshop waren neben der Stadtverwaltung und dem Sanierungsträger Potsdam Vertreterinnen und Vertreter der Kultur- und Kreativwirtschaft, der Stiftung Garnisonkirche und der Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung aktiv beteiligt. Es wurde ein gemeinsames Zielbild aus dem präferierten Szenario „KREATIV QUARTIER³“ erarbeitet. Zum Verfahren des Workshops und seine Dokumentation wird auf die Mitteilungsvorlage 18/SVV/0229 verwiesen.

Im Hinblick auf das Ergebnis des Workshops hat die Stadtverordnetenversammlung am 11.04.2018 beschlossen, dass die nächsten konkreten Arbeitsschritte hin zu einem neuen Kunst- und Kreativquartier vorzulegen sind. Parallel hat die Stadtverwaltung auftragsgemäß die Gespräche zur weiteren temporären Nutzung des Verwaltungsgebäudes des Rechenzentrums bis zum Ende der bauordnungsrechtlichen Duldung am 31.12.2023 mit der Stiftung SPI als Konzessionsnehmer und der Stiftung Garnisonkirche fortgesetzt.

zu 1)

Das gemeinsam verabschiedete Zielbild KREATIV QUARTIER³ soll Richtschnur bei der Erarbeitung einer dauerhaften Lösung für einen Standort der Kultur- und Kreativwirtschaft in der Potsdamer Mitte sein. Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird das Zielbild als weitere Handlungsgrundlage bestätigt.

zu 2)

Mit der Stiftung Garnisonkirche wurde auf der Grundlage der bestehenden rechtlichen Vereinbarungen, vor allem dem Grundstücksübertragungsvertrag vom 25.02.2010, über eine weitere Nutzungsduldung des im Eigentum der Stiftung stehenden Grundstücksteils des Rechenzentrums verhandelt. Um eine 5jährige Verlängerung bis 31.12.2023 zu erwirken, die eine unterbrechungsfreie Nutzung garantiert, verzichtet die Stiftung Garnisonkirche auf die Möglichkeit, ihre Zustimmung zur Verlängerung oder zum Neuabschluss von Mietverträgen zu verweigern, wenn dies für einen konkret anstehenden Bauabschnitt der Garnisonkirche erforderlich wäre. Im Gegenzug sagt die Landeshauptstadt Potsdam zu, dass die Nutzung des Verwaltungsgebäudes des Rechenzentrums zum 31.12.2023 spätestens endet. Damit wird sowohl den Interessen der Kultur- und Kreativschaffenden, die Planungssicherheit bis 31.12.2023 wünschen, als auch den Sanierungszielen im Bereich Plantage Rechnung getragen. Die Stiftung Garnisonkirche verzichtet auf ihr Recht, in den nächsten 5 Jahren mit dem Bau des Kirchenschiffs zu beginnen.

zu 3)

Um den Betrieb des Verwaltungsgebäudes des Rechenzentrums bis 31.12.2023 zu sichern, sind weitere Brandschutzmaßnahmen notwendig, die über die im Beschluss 17/SVV/0720 beschriebenen Maßnahmen hinausgehen. Gemäß Gutachten einer beauftragten Ingenieurgesellschaft sind auf der Grundlage einer Gefährdungsbeurteilung brandschutztechnische Ertüchtigungen im Gebäude erforderlich. Es handelt sich um Maßnahmen des baulichen, des anlagentechnischen, des organisatorischen und des abwehrenden Brandschutzes. Dazu zählen die Abtrennung der Treppenhäuser durch Brandschutztüren, das Herstellen feuerbeständiger Leitungsabschottungen oder die Schaffung eines zweiten Fluchtweges im Mehrzweckraum. Darüber hinaus müssen Brandmeldeanlage und Sicherheitsbeleuchtung erweitert sowie die Brandschutzorganisation angepasst werden. Dies erzeugt zusammen einen geschätzten Aufwand von bis zu 200.000 Euro. Die Abstimmungen mit der Bauaufsicht sind noch nicht abgeschlossen. Daher kann auch zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Aussage zu einem möglichen Mehrbedarf getroffen werden. Diese Mehraufwendungen sollen im Sinne des Beschlusses 17/SVV/0720 durch die Landeshauptstadt Potsdam getragen werden. Damit wird einer Anforderung der Stiftung SPI als Konzessionsnehmer entsprochen. Außerdem werden damit Räume für die Kreativwirtschaft im Rechenzentrum im Sinne des Zielbildes des Szenario-Workshops und der Fortschreibung der Kulturpolitischen Konzepte (17/SVV/0691) weiterhin bereitgestellt.

zu 4)

Um einen dauerhaften Standort der Kultur- und Kreativwirtschaft im Sinne des Zielbildes an der Plantage zu planen, soll eine Machbarkeitsstudie durch den Sanierungsträger Potsdam in Auftrag gegeben werden. Die Machbarkeitsstudie soll unterschiedliche konkrete Fragestellungen, die sich aus dem Zielszenario ergeben, beantworten.

Das Zielbild sieht vor, dass der neue Standort an der Plantage rund 20.000 m² Geschossfläche umfasst. Davon soll mindestens die Hälfte für die Kultur- und Kreativwirtschaft zur Verfügung gestellt werden. Im Hinblick auf Bedarfsträger soll ein „spitzes Profil“ definiert werden, das auf bestimmte Branchen der Kultur- und Kreativwirtschaft fokussiert. Die Nutzerstruktur soll sich am Profil orientieren. Das Profil soll das Verhältnis von Produktion und Rezeption, von Gewerbe, „Hobby“ und geförderter Kunst sowie von etablierten und neu gegründeten Angeboten festlegen. Daher ist eine Potentialanalyse der Kultur- und Kreativwirtschaft am Standort in der Potsdamer Mitte notwendig, aus der das konkrete Profil abgeleitet und in Raumbedarfe umgesetzt wird. Diese gutachterliche Tätigkeit ist im engen Austausch mit Vertreterinnen und Vertretern der Kultur- und Kreativwirtschaft aus Potsdam denkbar.

Aus dem Profil und den damit verbundenen Raumbedarfen soll eine städtebauliche Baumassenstudie in Varianten entwickelt werden einschließlich Baukostenschätzung. Die Varianten der Baumassenstudie sollen die Bebauungsmöglichkeiten für die definierten Bedarfe auf dem in Rede stehenden Gelände klären. Die Entscheidung für die städtebauliche Vorzugsvariante ergibt, inwieweit Anpassungen am Bebauungsplan Nr. 1 notwendig sind.

Kostenschätzungen dienen der Vorarbeit für das Bauherrenmodell und die Betreiberstruktur. Zu prüfen ist eine sinnvolle Rechtsform für das Bau- und Betreibermodell sowie das Verfahren der Grundstücksvergabe. Schließlich soll ein konkreter und belastbarer Zeit- und Maßnahmenplan für die bauliche Umsetzung entwickelt werden.

zu 5)

Verbunden mit der Entscheidung für eine städtebauliche Variante sollen zugleich auch ggf. notwendige Beschlüsse zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ und der Sanierungsziele in der Potsdamer Mitte getroffen werden.

Arbeitsstruktur

Gemäß des Zielbildes KREATIV QUARTIER³ sollen alle relevanten Nutzenden und Beteiligte in einen kontinuierlichen Entwicklungsdialog treten. Daher ist eine Arbeitsstruktur zu etablieren, die dies sicherstellt. Im Sinne des Szenario-Workshops soll daher folgende Arbeitsstruktur etabliert werden:

Lenkungsgruppe:

- Oberbürgermeister
- Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
- Leitung des Büros des Oberbürgermeisters
- Geschäftsführung Sanierungsträger Potsdam
- Vorstand und Fördergesellschaft Stiftung Garnisonkirche
- Geschäftsführung Stiftung SPI
- SprecherInnenrat des Rechenzentrums
- Vertreterinnen und Vertreter der Kultur- und Kreativwirtschaft, vertreten durch das „Büro KOSMOS“

Aufgabe: Austausch über Ziele und zentrale Fragestellungen, Informationsaustausch

Steuerungsgruppe:

- Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
- Bereich Stadterneuerung
- Bereich Wirtschaftsförderung
- Sanierungsträger Potsdam
- Vertreterinnen und Vertreter der Kultur- und Kreativwirtschaft, vertreten durch das „Büro KOSMOS“
- beauftragter Gutachter der Machbarkeitsstudie

Aufgabe: Aufgabenverteilung bei der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie, Abstimmungen zum Arbeitsstand

Begleitkreis:

- ca. 10-15 Vertreterinnen und Vertreter der Nutzenden und relevanten Beteiligten (Nutzergruppen und Experten der KKW, Kulturförderung, Anlieger)

Aufgabe: Erarbeitung der wesentlichen Inhalte des Quartiers, Vertretung der Interessen der Nutzenden und relevanten Beteiligten, Mitwirkung bei der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie, Zuarbeiten zu den einzelnen beauftragten Fragestellungen

Die Vertreterinnen und Vertreter der Kultur- und Kreativwirtschaft haben das „Büro KOSMOS“ eingerichtet, was die Vertretung der Kultur- und Kreativwirtschaft organisiert. Es wird in die Erarbeitung der Aufgabenstellung und die Bearbeitung der Machbarkeitsstudie eingebunden.

weiteres Verfahren

Mit der Beauftragung der Machbarkeitsstudie wird nach Erstellung der Ausschreibung und dem Vergabeverfahren bis Juli 2018 gerechnet. Die Erstellung der Machbarkeitsstudie wird voraussichtlich im November 2018 abgeschlossen sein.

Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie werden die präferierte städtebauliche Variante einschließlich Profil des Standortes sowie mögliche Änderungen am Bebauungsplan zur Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt (Entwurf des Zeitplanes in Anlage 3).

Anlagen:

Anlage 1 – Gemeinsames Zielbild

Anlage 2 – Vereinbarung

Anlage 3 - Zeitplanung