



Betreff: öffentlich
Fortsetzung des jugend- und soziokulturellen Zentrums "freiLand"

bezüglich
DS Nr.: 18/SVV/0337

Erstellungsdatum	21.02.2019
Eingang 922:	21.02.2019

Einreicher: Fachbereich Bildung, Jugend und Sport

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
06.03.2019	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Sachstand zur Umsetzung des Beschlusses 18/SVV/0337 – Fortsetzung freiLand Potsdam – der Stadtverordnetenversammlung am 06.06.2018.

1. Verlängerung des Pachtvertrags zwischen SWP und Cultus UG zunächst um ein Jahr, bis 30.09.2020
2. Erarbeitung eines Lösungsvorschlags zur bruchlosen und langfristigen Weiterführung des „freiLand“ am gegenwärtigen Standort

Die Stadtwerke Potsdam GmbH (SWP), als Eigentümerin des Geländes Friedrich-Engels-Straße 22, kündigten im Jahr 2017 an, den Pachtvertrag mit dem Betreiber des jugend- und soziokulturellen Zentrums „freiLand“, der CULTUS UG (haftungsbeschränkt) ab dem 01.10.2018 nicht zu verlängern. Damit drohte die Schließung der seit seiner Eröffnung erfolgreich arbeitenden Einrichtung in der Landeshauptstadt Potsdam (LHP).

Die Stadtverordneten der Landeshauptstadt Potsdam fassten in ihrer Sitzung am 06.06.2018 den Beschluss, den Oberbürgermeister als Gesellschaftsvertreter der SWP zu beauftragen, die SWP anzuweisen, den Pachtvertrag zunächst um ein Jahr zu verlängern und einen Lösungsvorschlag zur bruchlosen und langfristigen Weiterführung des „freiLand“ am gegenwärtigen Standort zu erarbeiten.

Dabei sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung aller bisherigen sowie der geplanten Nutzungen gesichert werden. An der Erarbeitung des Lösungsvorschlages sollen der Betreiber, Vertreter der Nutzenden, der Fraktionen und die SWP beteiligt werden.

Fortsetzung der Mitteilung Seite 3

Fortsetzung der Mitteilung:

Umsetzung des Beschlusses

Verlängerung des Pachtvertrages

Am 27. September 2018 konnte der Nachtrag zum Pachtvertrag vom 29.11.2013 zwischen den SWP und der CULTUS UG (haftungsbeschränkt) abgeschlossen werden. Dadurch verlängert sich die Pachtzeit bis zum 30.09.2019.

Der Nachtrag zum Pachtvertrag konnte nur abgeschlossen werden, nachdem sich die LHP zur Finanzierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (§ 4 des Nachtrags) verpflichtet hatte. Aus diesem Grunde wurde zwischen SWP und der LHP ein Sideletter zum Pachtvertrag freiLand abgeschlossen. Darin verpflichtet sich die LHP ein Budget für unaufschiebbare Havariemaßnahmen in Höhe von 10.000 Euro zur Verfügung zu stellen, welche in der Zeit der Vertragsverlängerung anfallen. Die Kosten jeder weiteren, nicht auf die Zeit nach Ablauf des neuerlich verabredeten Zeitraums verschiebbaren, Instandhaltung- und Instandsetzungsmaßnahmen werden von der SWP getragen.

Erarbeitung eines Lösungsvorschlages zur bruchlosen und langfristigen Weiterführung des „freiLand“ am gegenwärtigen Standort

Neben der regelmäßig tagenden „Arbeitsgruppe freiLand“ (SWP, Cultus UG, GBL 2, FB24) wurde durch die Beigeordnete für Bildung, Kultur, Jugend und Sport entsprechend des Beschlusses der Stadtverordneten ein „Begleitgremium freiLand“ berufen. Je ein Vertreter der SWP, des Betreibers, des Nutzer*innen-Plenums, des Hauptausschusses, des Jugendhilfeausschusses, des Ausschusses für Kultur und Wissenschaft und der beteiligten Fachbereiche der Verwaltung berieten gemeinsam wie das o.a. Ziel erreicht werden könnte. In diesem Kontext wurden alle denkbaren Szenarien auf ihre Realisierbarkeit hin geprüft. Nach Abwägung der jeweiligen Vor- und Nachteile wurden mehrere Szenarien verworfen und es erfolgte die gemeinsame Festlegung auf zwei denkbare Varianten, welche vertieft zu prüfen seien.

Variante 1: Das Grundstück geht in das Eigentum der LHP über und wird durch den KIS immobilienwirtschaftlich betreut.

Variante 2: Das Grundstück geht in das Eigentum einer städtischen Tochter über, welche noch zu bestimmen ist.

Die Betreuung des jugend- und soziokulturellen Zentrums soll in jedem Fall in der Verantwortung des CULTUS UG verbleiben. Entsprechende langfristige Verträge sollen nach Klärung der Eigentumsverhältnisse abgeschlossen werden.

Bei der Variante 1 steht die Durchführung notwendiger Investitionen stets unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit investiver Mittel im Haushalt der LHP. Darüber hinaus gilt es bei beiden Varianten eine Vielzahl von betriebswirtschaftlichen, steuerrechtlichen und haftungsrechtlichen Fragen zu beantworten. Vor dem Hintergrund dieser Komplexität wurde die Entscheidung getroffen, diese Fragestellungen extern zu prüfen und auf dieser Grundlage eine fundierte und langfristig tragfähige Entscheidungsvorlage zu formulieren.

Da neben dem „freiLand“ noch für weitere sogenannte „Sonderimmobilien“ ähnliche Fragestellungen zu beantworten sind, wurde durch den Oberbürgermeister der externe Prüfauftrag zum Thema „Sonderimmobilien“ ausgelöst. Die Stadtverordneten wurden über dieses Vorgehen im Hauptausschuss am 27.02.19 informiert.

Das Ergebnis der Prüfung wird im Herbst 2019 erwartet. Das Ergebnis der Prüfung bildet dann die Grundlage für einen Beschlussvorschlag für die Stadtverordnetenversammlung im Nachgang. Eine Vollziehung der Neuordnung soll unmittelbar nach dem Beschluss erfolgen.

Um bis zu diesem Zeitpunkt die Betreuung des freiLandes abzusichern, wird der Oberbürgermeister in seiner Funktion als Gesellschafter der SWP diese anweisen, den Pachtvertrag um ein weiteres Jahr, bis zum 30.09.2020, zu verlängern.

Baurechtliche Voraussetzungen

Zur Sicherung der baurechtlichen Voraussetzungen aller bisherigen sowie der geplanten Nutzungen wurde in der „Arbeitsgruppe freiLand“ vereinbart, dass für die Baumaßnahmen entsprechende Bauanträge durch die CULTUS UG bei der LHP gestellt werden. Daher liegt die Verantwortung für die Umsetzung der Baumaßnahmen sowohl der aus der Vergangenheit durch die SWP nicht abgeschlossenen und der zukünftigen für die Betreuung des Zentrums notwendigen Maßnahmen, allein bei der CULTUS UG. Für diese Maßnahmen werden Kosten von insgesamt 831.119,00 Euro durch die Architektin des Betreibers veranschlagt. Dabei handelt es sich nach Einschätzung der Mitglieder der „Arbeitsgruppe freiLand“ um eine valide Berechnung.

Die Berechnung setzt sich wie folgt zusammen:

Eigenleistungen:	79.000 Euro
Zweckgebundene Spenden Bandprobenräume:	17.000 Euro
Zweckgebundene Mittel für Bandprobenräume im Haushalt der LHP:	100.000 Euro
Beantragte Drittmittel:	81.562 Euro
Vorhandene Mittel	277.562 Euro
 Benötigte Zuwendung:	 553.557 Euro

Durch die LHP konnten im Haushaltsjahr 2019 von den benötigten Mitteln 15.500 Euro bereitgestellt werden.

Weitere Mittel stehen im Haushalt derzeit nicht zur Verfügung.

Da bisher nur ein Teil der Kosten im Haushalt der LHP eingestellt ist, werden Möglichkeiten der zeitnahen Finanzierung für die Umsetzung der baurechtlich notwendigen Maßnahmen geprüft. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die zweckgebundenen Mittel für die Umsetzung der Bandprobenräume in Höhe von 100.000 Euro für die derzeit aus baurechtlicher Sicht dringend notwendigen Maßnahmen umzuwidmen. Dieses Vorgehen ist mit den Nutzern*Innen Vertretern und im Begleitgremium freiLand abgestimmt.

Durch die vielfältigen Verpflichtungen der LHP im investiven Bereich kann aktuell keine verbindliche Aussage getroffen werden, ob die Mittel dann in den Haushalt 2020/2021 erneut eingestellt werden können. Die LHP ist bestrebt, die benötigten Mittel im o.g. Haushalt bereitzustellen.

Die „Arbeitsgruppe freiLand“ und das Begleitgremium freiLand werden den anstehenden Prozess auch weiterhin gestalten und begleiten. Es gilt, die oben benannten Themen weiter zu konkretisieren und Lösungen zu erarbeiten. Die Stadtverordneten werden über den laufenden Prozess unterrichtet.

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Begründung

Das freiLand Potsdam ist gestützt auf eine breite politische Mehrheit gegründet worden und leistet seitdem eine inhaltlich wertvolle Arbeit im Bereich der Jugendsozial- und Jugendkulturarbeit. Das Schreiben der SWP vom 18.4.2018 mit der Ankündigung, den Pachtvertrag nicht zu verlängern, lässt kaum einen zeitlichen Handlungsspielraum zu. So müsste die CULTUS UG den Nutzerinnen und Nutzern und ihren Angestellten bis zum 30.06.2018 kündigen. Die Fortführung des Projekts freiLand wäre damit kaum noch möglich; die Klärung der Fragen zu Sanierungsbedarf und Mietbedingungen können so schnell nicht erfolgen. Deshalb ist eine Entscheidung zu einer Übergangslösung im Juni erforderlich, um einen Weiterbetrieb zu ermöglichen und Zeit für eine dauerhafte Regelung der offenen Fragen zu gewinnen.