



Betreff:

öffentlich

Räume für Kulturschaffende und Kreative - Ergebnis der Machbarkeitsstudie zum KreativQuartier³

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	19.03.2019
	Eingang 922:	19.03.2019

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
03.04.2019		X
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- 1) Der Oberbürgermeister wird beauftragt, folgende im Rahmen der Machbarkeitsstudie erarbeiteten Eckpunkte zur weiteren Entwicklung eines Kreativ-Quartiers am Standort Langer Stall/ehem. Feuerwache umzusetzen:

Profil

- Das im Szenarioworkshop 2018 erarbeitete Profil des Zielszenarios für das Kreativ-Quartier wird dahingehend konkretisiert, dass es den Fokus auf die kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft (Künstler, Kreative, Initiativen, Künstlergruppen, Freelancer, KMU/Start-Ups), eine Nutzungsmischung und auf Sharingmodelle legt.
- Von den für die Kultur- und Kreativwirtschaft vorgesehenen Flächen (mindestens 10.000qm Geschossfläche) sollen mindestens 4.300qm Nutzfläche zu Anfangsmieten von durchschnittlich 9 Euro (netto kalt) realisiert werden.

Grundstücksvergabe/-verfahren

- Die Grundstücksvergabe erfolgt als Konzeptvergabe zum Festpreis mit anschließender Anhandgabe (Anlage 1). Sowohl ein Verkauf als auch eine Vergabe in Erbbaupacht (bei unmittelbarem finanziellen Ausgleich des Treuhandvermögens) sind möglich.

Städtebau

- Die Grundlage für die Planung des Areals bildet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“.
- Um einen Ersatz der Flächen des Rechenzentrums bis Ende 2023 zu sichern, muss der 1. Bauabschnitt im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans realisiert werden.
- Eine behutsame Nachverdichtung des Areals und Erhöhung der Geschossfläche durch zusätzliche Baufelder im Hof und eine Erhöhung der Geschossigkeit der Hofbebauung von 3 auf 4 Vollgeschosse ist denkbar, vorbehaltlich der Änderung des Bebauungsplans.
- Der Investor wird mit der Vergabe zur Durchführung und Finanzierung eines Werkstattverfahrens (Anlage 2) zur Konkretisierung der architektonischen und städtebaulichen Umsetzung und des ggf. von ihm beabsichtigten Umfangs der Nachverdichtung verpflichtet.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

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

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Mit dem Beschluss entstehen Kosten durch folgende Maßnahmen:

- Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“
- Durchführung Grundstücksvergabeverfahren/Konzeptvergabe
- Vermessungsleistungen
- Regieleistungen des Sanierungsträgers
- Kosten Öffentlichkeitsarbeit des Sanierungsträgers

Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgt aus dem Treuhandvermögen der Sanierungsmaßnahme Potsdamer Mitte.

Die Finanzierung des Werkstattverfahrens erfolgt durch den Investor.

Bei einer Grundstücksvergabe in Erbbaupacht ist ein Ausgleich des Treuhandvermögens erforderlich.

Die erwarteten Grundstückseinnahmen im Rahmen des Verkaufs sind in der Gesamtfinanzierung der Gesamtmaßnahme eingeplant, um die noch ausstehenden Maßnahmen gemäß den Sanierungszielen im Sanierungsgebiet finanzieren und umsetzen zu können. Ohne einen Ausgleich ist die weitere Durchführung der Sanierungsmaßnahme Potsdamer Mitte gefährdet. Ein Ausgleich des Treuhandvermögens kann nur durch eine freiwillige vorzeitige Ablösung des Erbbauzinses durch den Erbbaurechtsnehmer erfolgen.

Das Projekt ist ohne Zuschüsse aus dem laufenden Haushalt geplant.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Fortsetzung Beschlussvorschlag:

- 2) Sofern nach Abschluss des Werkstattverfahrens zur Realisierung des Projektes Änderungen am Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ erforderlich sind, bspw. Im Zuge einer behutsamen Nachverdichtung, wird der Oberbürgermeister beauftragt, den Bebauungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.
- 3) Der Standort des Kreativquartiers soll aus dem räumlichen Geltungsbereich der Stellplatzsatzung herausgenommen werden. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, diese Zielstellung im Zuge der anstehenden Überarbeitung der Stellplatzsatzung umzusetzen.

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
					0	keine

Begründung:

Mit der Beschlussvorlage 18/SVV/0371 wurde das Zielbild Kreativ Quartier³ des Anfang 2018 durchgeführten Szenarioworkshops zur Zukunft der Kultur- und Kreativwirtschaft in der Potsdamer Mitte durch die Stadtverordnetenversammlung bestätigt und der Oberbürgermeister beauftragt, die Umsetzung dieses Zielbilds anhand einer Machbarkeitsstudie in Zusammenarbeit mit VertreterInnen der Kultur- und Kreativwirtschaft zu untersuchen und zu vertiefen.

Die Machbarkeitsstudie wurde zwischen Oktober 2018 und März 2019 erarbeitet und Empfehlungen und Eckpunkte der weiteren Entwicklung aus ihr abgeleitet. Die Mitglieder der Lenkungsgruppe haben am 28.02.2019 die Eckpunkte der weiteren Entwicklung des Kreativ-Quartiers und das weitere Verfahren bestätigt. Mit der vorliegenden Beschlussvorlage soll nun eine Bestätigung der Eckpunkte durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgen.

Im Zuge des Szenario-Workshops haben sich über 20 VertreterInnen aller Bereiche der Kultur- und Kreativwirtschaft in einer regelmäßig tagenden Projektgruppe zusammengefunden. Einige diese AkteurInnen unterschiedlicher Potsdamer Institutionen begleiten seither den Prozess der Entwicklung des Kreativ-Quartiers in der Potsdamer Mitte und liefern über ihre breit aufgestellten Expertisen wesentliche Hintergrundinformationen und Fakten.

Die Beteiligung der AkteurInnen im Rahmen der Machbarkeitsstudie erfolgte wie folgt:

- Auswahl der Gutachter mit VertreterInnen der Kultur- und Kreativwirtschaft im August
- Im Rahmen der Potentialanalyse wurden in zwei Workshops im Rechenzentrum die Grundlagen, Bedarfe und Ausrichtung des künftigen Profils des Kreativ-Quartiers ermittelt
- In drei Steuerungsgruppen- und zwei Lenkungsgruppenterminen wurden unter Einbezug der VertreterInnen der Kultur- und Kreativwirtschaft, der Fraktionen, betroffenen Akteure sowie betroffenen Bereiche der Verwaltung in regelmäßigen Abständen aktuelle Arbeitsstände vorgestellt.

Erläuterungen zu den Eckpunkten der Entwicklung des Kreativ-Quartiers

Profil

Das im Szenarioworkshop 2018 gemeinsam mit den betroffenen AkteurInnen erarbeitete Zielszenario legt den Fokus auf ein spezifisches, spitzes Profil, mit einer Konzentration auf bestimmte Branchen sowie professionelle und erwerbsorientierte Nutzungen.

Im Ergebnis der Potentialanalyse der Machbarkeitsstudie hat sich gezeigt, dass die drei großen Teilbranchen IKT, Design und Film in Potsdam dominieren. Jedoch wächst die „kleinteilige“ Kultur- und Kreativwirtschaft (Freelancer, Gründer, Selbstständige, Kreative, Künstler, KMU/Start-Ups) und gewinnt an Bedeutung. Sie schafft Kulturformate und Brücken zwischen Teilbranchen (Musik, Bildende Kunst, Gestaltung, Performance, Bildung, Literatur, Fotografie u.a.), Räumen sowie Institutionen auf Quartiers- und Stadtebene. Hier besteht in Potsdam ein hoher Bedarf (rund 18.000qm) an Flächen (Werkstätten, Büros, Ateliers, Proberäume, Showcases) sowie variablen Experimentier- und Freiräumen.

Durch das Bearbeiterteam der Machbarkeitsstudie wird empfohlen, das Profil auf die „kleinteilige“ Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Sharing-Modelle bei der Nutzung der Flächen und Infrastruktur und eine nachhaltige Entwicklung und Belebung des Quartiers zu lenken.

Die im Szenarioworkshop vereinbarten mindestens 10.000qm Geschossfläche für die Kultur- und Kreativwirtschaft sind als Vorgabe durch die potentiellen Investoren zu realisieren. Die Gutachter der Machbarkeitsstudie empfehlen, dass davon mindestens 4.300qm Nutzfläche für die kleinteilige Kreativwirtschaft zu durchschnittlich 9 Euro netto kalt als Einstiegsrente im Kreativ-Quartier bereitgestellt werden. Bei einer Annahme von 3 Euro Betriebskosten ergäbe sich eine Warmmiete von 12 Euro. Zum Vergleich: Mit Auslaufen der temporären Nutzung Ende 2023 werden im Rechenzentrum rund 10,50 Euro Warmmiete aufgerufen.

Die mindestens 4.300 qm Nutzfläche für die kleinteilige Kreativwirtschaft können von einem Betreiber mit durchschnittlich 9 Euro pro qm netto kalt vermietet werden. Durchschnittlich heißt, dass es dem Betreiberkonzept vorbehalten bleibt, bestimmten Nutzergruppen auch Kaltmieten unter 9 Euro anzubieten, wenn durch die restliche Vermietung der Durchschnittswert wieder erreicht wird. Das schafft ausreichend Flexibilität, um abhängig von den Zielen des Betreibers eine vielfältige Nutzungsmischung auch mit nicht-gewerblichen Mietern zu ermöglichen, solange diese Mieter die Räumlichkeiten im Rahmen der festgeschriebenen Zwecke nutzen.

Außerdem wird im Rahmen der Konzeptvergabe derjenige Bieter, der mehr als 4.300 qm Nutzfläche mit einer Anfangsmiete von durchschnittlich 9 Euro netto kalt pro qm bietet, bevorzugt.

Beide Vorgaben setzen das Ziel der Kulturpolitischen Konzepte der Landeshauptstadt Potsdam um, Räumlichkeiten für die Kultur- und Kreativwirtschaft zu schaffen und auf die Bezahlbarkeit zu achten.

Im Hinblick auf die Mietbelastung einzelner Künstlerinnen und Künstler prüft die Stadtverwaltung derzeit die Einrichtung eines Atelierprogramms zur individuellen Förderung mit bestimmten Kriterien, da für den künstlerischen Produktionsprozess das Vorhandensein einer adäquaten Arbeitsstätte von entscheidender Bedeutung ist. Die Förderung soll nach Kriterien der Professionalität der bildenden Künstlerinnen und Künstler sowie individuellem künstlerischem Entwicklungspotenzial und sozialer Dringlichkeit der Bewerbung vergeben werden. Antragsberechtigt sollen grundsätzlich Einzelpersonen und Gruppen mit Wohn- und Arbeitsplatz in Potsdam sein. Die Vergabeentscheidung könnte durch eine unabhängige, fachkundige Jury, die aus Kunstsachverständigen besteht, fallen. Das kreative und künstlerische Potenzial dieser Stadt ist ein wichtiger Standortfaktor und sollte durch die Sichtbarmachung und Stärkung der Bildenden Kunst in der Landeshauptstadt mittels eines entsprechenden Atelierförderprogramms intensiviert werden.

Grundstücksvergabe/-verfahren

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde sowohl der Verkauf als auch eine Vergabe in Erbbaupacht geprüft.

Für die Vergabe in Erbbaupacht spricht im Wesentlichen, dass die langfristige Absicherung der Nutzungsbindung am einfachsten gegeben ist und die Stadt Eigentümer des Grundstücks bleibt. Eine Vergabe in Erbbaupacht ist jedoch mit Risiken (finanzielles Risiko Heimfall) für den Erbbaurechtsgeber verbunden.

In diesem Zusammenhang sind auch die Vorgaben des besonderen Städtebaurechts zu beachten. Der Sanierungsträger als Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt, das Grundstück zu veräußern. Eine Veräußerung ist dabei auch in Erbbaupacht möglich. Im Sanierungsgebiet fließen die Grundstückseinnahmen aus Verkäufen in das Treuhandvermögen, wo sie in der Gesamtfinanzierung der Sanierungsmaßnahme Potsdamer Mitte eingeplant und wie Fördermittel eingesetzt werden müssen. Die Dauer des Erbbaurechts übersteigt deutlich die Dauer der Sanierungsmaßnahme Potsdamer Mitte, so dass der wesentliche Teil des Erbbauzinses erst nach dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme vereinnahmt werden würde. Daher ist ein Ausgleich des Treuhandvermögens notwendig, um die noch ausstehenden Maßnahmen gemäß den Sanierungszielen im Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte umsetzen zu können. Dieser Ausgleich kann nur durch eine freiwillige vorzeitige Ablösung des Erbbauzinses durch den Erbbaurechtsnehmer erfolgen, da die Genehmigung einer Kreditaufnahme durch die Kommunalaufsicht unter den derzeit bestehenden Rahmenbedingungen sehr unwahrscheinlich ist.

Mit der Vergabe in Erbbaupacht wären zudem für die entstehenden Verwaltungsaufwendungen entsprechende Ressourcen in der Stadtverwaltung zu sichern.

Ein Verkauf ist das einfachere Verfahren. Eine Abfrage bei potentiellen Investoren hat ergeben, dass sie mehrheitlich einen Kauf bevorzugen. Bei einer Vergabe in Erbbaupacht würde sich der Kreis der potentiellen Investoren somit verringern. Gemäß der Kalkulation der Gutachter ist bei einem Grundstückskauf seitens des Investors ein höherer Mietpreis zur Refinanzierung seiner Aufwendungen erforderlich als bei einer Vergabe in Erbbaupacht.

Das Ziel einer Sicherung des Nutzungs- und Verwendungszwecks an dem Grundstück ist bei einem Verkauf über die Sicherung einer Unterlassungsdienstbarkeit, einen städtebaulichen Vertrag sowie ein Vorkaufsrecht im Grundbuch möglich. Durch die Festlegung von bauablauforientierten Vertragsstrafen wird die Durchführung gesichert.

Im Ergebnis wird der Verkauf des Grundstücks an einen Investor empfohlen. Eine Vergabe in Erbbaupacht wird als Option betrachtet, wenn ein Ausgleich der im Rahmen der Finanzierung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme Potsdamer Mitte eingeplanten Grundstückserlöse erfolgt.

Die Grundstücksvergabe soll als Konzeptvergabe mit anschließender Anhandgabe (Verfahren in Anlage 1) zum gutachterlich ermittelten Neuordnungswert (Festpreis) erfolgen. Durch die Konzeptvergabe soll ein möglichst breites Spektrum an Konzepten und Ideen zur Umsetzung des Kreativ-Quartiers ermöglicht werden.

Das Vergabeverfahren soll im Jahr 2019 erfolgen und durch ein Prüfungsgremium begleitet werden, in dem auch VertreterInnen der Kultur- und Kreativwirtschaft beteiligt werden.

Ziel ist die Einbringung der Beschlussvorlage zur Grundstücksvergabe in der Stadtverordnetenversammlung im Dezember 2019.

Städtebau

Das Konzept, auf dem der Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ beruht, soll auch weiterhin den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung auf dem Areal bilden. Dazu gehört eine geschlossene Bebauung des Langen Stalls und in der Werner-Seelenbinder-Straße.

Potentielle Investoren werden aufgefordert, mit ihrer Bewerbung ein städtebauliches Konzept vorzulegen, das die baulich-räumliche Umsetzung des Kreativ-Quartiers unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzungen und deren Verteilung darstellt. Dabei sind bereits bestehende, benachbarte Nutzungen zu berücksichtigen.

Um einen Ersatz der Flächen des Rechenzentrums bis Ende 2023 zu sichern, sind die städtebaulichen Konzepte der Bewerber dahingehend auszurichten, dass der 1. Bauabschnitt im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans realisiert werden kann.

Das Kreativ-Quartier soll sich ohne Zuschüsse selbst tragen können. Sollte durch die Vorgabe, 4.300qm Nutzfläche mit Anfangsmieten von durchschnittlich 9 Euro netto kalt realisieren zu müssen, für die Gesamtfinanzierung des Projektes eine höhere Geschossfläche als gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan möglich notwendig sein, wird empfohlen, eine behutsame Erhöhung der Geschossfläche durch zusätzliche Baufelder im Hof und eine Erhöhung der Geschossigkeit der Hofbebauung von 3 auf 4 Vollgeschosse, abweichend vom Bebauungsplan zu ermöglichen. Mögliche städtebauliche Varianten wurden in der Machbarkeitsstudie erarbeitet und können als Orientierung für Investoren dienen.

Das Einfügen in die Umgebung durch Gestaltung und Architektur ist in der exponierten Lage im Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte in Nachbarschaft zur neu gestalteten Plantage, der Garnisonkirche und dem Kutschstallhof von besonderer Bedeutung. Mit der Anhandgabe verpflichtet sich der Investor, ein Werkstattverfahren (Anlage 2) durchzuführen und zu finanzieren, in dem die städtebauliche und architektonische Gestaltung und der Umfang einer möglichen Nachverdichtung im Hof konkretisiert werden. Auch das Werkstattverfahren soll unter Beteiligung von VertreterInnen der Kultur- und Kreativwirtschaft erfolgen.

Betreiberformat

Für den nachhaltigen Betrieb des Teils der durch die kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft genutzten Flächen wird die Gründung einer Genossenschaft als Generalmieter durch die Gutachter der Machbarkeitsstudie empfohlen. Durch dieses Betreibermodell werden die Bündelung der Interessen, eine Gemeinwohlorientierung, ein abgestimmter Nutzungsmix, die Sicherung der Interessen der Gemeinschaft und die Funktion als möglicher Generalmieter am besten gesichert.

Der mit einer Generalanmietung verbundene Skaleneffekt wirkt sich üblicherweise positiv auf die Mieten aus.

Denkbar sind jedoch auch andere Organisationsformen wie e.V., GbR oder GmbH. Die Entscheidung bleibt den potentiellen NutzerInnen des Kreativ-Quartiers überlassen.

Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“

Sollte das städtebauliche Konzept des Investors nach Abschluss des Werkstattverfahrens nicht im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ umsetzbar sein, ist eine Änderung des Bebauungsplans in den Bauflächen MI 2.1 und MI 2.2 erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung zu schaffen.

Eine Änderung des Bebauungsplans steht jedoch unter dem Vorbehalt des durchzuführenden Beteiligungsverfahrens sowie Beschluss der Stadtverordnetenversammlung.

Um ein höheres Maß an baulicher Nutzung und Dichte zu ermöglichen, ist beabsichtigt, die Art der baulichen Nutzung von MI (Mischgebiet) auf MU (urbanes Gebiet) zu ändern. Des Weiteren ergibt sich durch eine Änderung auf urbanes Gebiet die Möglichkeit, Anteile der zulässigen Geschossflächen für Wohnungen und Gewerbe festzusetzen und die Lage von Wohnungen auf bestimmte Geschosse zu beschränken.

Anpassung der Stellplatzsatzung

Gemäß Stellplatzsatzung wird jedem Bauherrn die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen auferlegt. Die Planung und Errichtung einer Tiefgarage wäre mit hohen Kosten verbunden, die das Projekt vor dem Hintergrund des geplanten Profils und Vorgaben (4.300qm Nutzfläche zu durchschnittlich 9 Euro netto kalt) unwirtschaftlich machen. Auch eine Stellplatzablöse wäre eine hohe finanzielle Belastung. Eine Nutzung des öffentlichen Raums bzw. der Freiflächen im Kreativ-Quartier wäre durch die Schaffung der erforderlichen Stellplätze stark eingeschränkt.

Eine Herausnahme des Kreativ-Quartiers aus dem Geltungsbereich der Stellplatzsatzung ist somit erforderlich. Dies soll im Zuge der grundsätzlichen Überarbeitung der Stellplatzsatzung bis 2020 erfolgen.

Im Rahmen der Konzeptvergabe wird von den potentiellen Investoren die Auseinandersetzung bzw. Darstellung eines innovativen und nachhaltigen Mobilitätskonzeptes gefordert.

Anlagen

Anlage 1 - Konzept/Verfahren Grundstücksvergabe

Anlage 2 - Konzeption Werkstattverfahren