



Betreff:

nichtöffentlich

Raumprogramm, Planung und Mittelbeantragung für das Zentrum für Kunst und Soziokultur (ZKS) am integrierten Kultur- und Wirtschaftsstandort Schiffbauergasse

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege	Erstellungsdatum	03.02.2003
	Eingang 02:	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.03.2003	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Die STVV möge beschließen:

1. Auf der Grundlage der im 3. Workshop am 23.01.03 erzielten Ergebnisse die Haushaltsunterlage Bau (HU-Bau) für die Errichtung des Zentrums für Kunst und Soziokultur (ZKS) zu erstellen.
2. Die zur Beantragung der Fördermittel für das ZKS und bauliche Hülle für ergänzendes, kulturverträgliches Gewerbe notwendigen Planungsleistungen zu beauftragen.
3. Auf der Grundlage der HU-Bau bis Juli 2003 für die Baumaßnahme ZKS einen qualifizierten Antrag auf Förderung aus dem Kommunalen KulturInvestitionsProgram (KKIP) in Höhe von bis zu 4,3 Mio € zu stellen und für die Finanzierung der baulichen Außenhülle Mittel der Städtebauförderung zu beantragen.
4. Auf der Grundlage der dann vorliegenden HU-Bau soll eine Folgekostenberechnung erstellt werden, die alle relevanten Kostenarten erfasst und den dann voraussichtlichen Zuschussbedarf für die Dauer der Zweckbindung ermittelt. Für die STVV ist für den Herbst 2003 eine Beschlussvorlage vorzubereiten, die darstellt, wie der erforderliche kommunale Eigenanteil für die investive Förderung geleistet werden kann und die Folgekosten in den Folgejahren finanziert werden sollen.
5. Parallel zur Erstellung der HU-Bau ist ein optimiertes Betriebskonzept für das ZKS zu erarbeiten,

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

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.)

Die Erstellung der Haushaltsunterlage Bau (HU Bau) für das Zentrum für Kunst und Soziokultur und die bauliche Außenhülle für das ergänzende, kulturverträgliche Gewerbe wird im Rahmen der Mittel der vorliegenden Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) für das Sanierungsgebiet Schiffbauergasse finanziert.
 Dabei wird die bereits für die Bauteile A-Waschhaus und B-Maschinenhalle erstellte, zu 50% aus Bundesmitteln finanzierte Genehmigungsplanung einbezogen und weiter bearbeitet.

Für den Verwaltungshaushalt der Stadt Potsdam ergeben sich somit aus diesem Beschluss zunächst keinerlei Auswirkungen. Konkrete Festlegungen können erst dann getroffen werden, wenn eine genaue Folgekostenberechnung vorliegt.

Die Entscheidung zur Ausfinanzierung der Investition und zur langfristigen Sicherung der Zweckbindung soll erst mit der Antragstellung auf die KKIP-Förderung nach weiterer Überprüfung der finanziellen Auswirkungen erfolgen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich I

Geschäftsbereich II

Geschäftsbereich III

Geschäftsbereich IV

Begründung:

Begründung:

1. Entwicklungs- und Beschlussgrundlagen

Seit 1992 bespielen freie Kulturträger das brachliegende Industrie- und Militärareal an der Schiffbauergasse. Insbesondere die Träger Waschhaus e.V. und fabrik e.V. leisten mit ihren vielfältigen Angeboten und künstlerischen Produktionen unverzichtbare Beiträge zum kulturellen Leben Potsdams und der gesamten Region. Mit schon jetzt rd. 160.000 Besuchern p.a. wird ein breites, verschiedenste Zielgruppen umfassendes Publikum angesprochen und ein wesentlicher Teil der Ausstrahlung der Landeshauptstadt Potsdam bis in die internationale Wahrnehmung gestaltet.

Vor dem Hintergrund des dringenden Neubaus für das Hans Otto Theater hat die StVV am 5. Mai 1999 den Grundsatzbeschluss zur Errichtung eines „Integrierten Kulturstandortes“ (**DS 99 / 0415**) gefasst, der zugleich auf die „Stabilisierung der freien Träger und Ansiedlung zuträglicher Gewerbe“ zielte. Dies wurde durch die **DS 99/0820** und **99/0821** zum B-Plan Nr. 23 – Schiffbauergasse weiter untersetzt. Damit konnten auch über das MWFK des Landes Brandenburg 409 T€ (800 TDM) aus dem „Aufbauprogramm Kultur“ der Bundesregierung zur weiteren konzeptionellen Durcharbeitung, für Planung und baulich-technische Sofortmaßnahmen eingeworben werden. Die StVV hat mit dem Haushaltsbeschluss 2001 den Eigenanteil in gleicher Höhe bereitgestellt. Der Oberbürgermeister informierte mit der **DS 00/0965** zum Fortgang.

Das MWFK stellte zudem bereits seit Mitte 1999 in Aussicht, angesichts der besonderen Bedeutung des Projekts Mittel aus dem Kommunalen Kulturinvestitionsprogramm (**KKIP**) in Höhe von bis zu 4,3 Mio. € bereitzustellen, wenn es gelänge, ein den Kriterien des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) entsprechendes Konzept planfertig, prüfbar und durchfinanziert vorzulegen.

Die planerischen Ermittlungen ergaben, dass Waschhaus, Maschinenhalle und Offizze nur mit durchgreifenden Sanierungs- und Umbaumaßnahmen dauerhaft nutzbar sind und zudem durch baurechtlich und technisch zwingende Vorgaben erhebliche, programmbestimmende Funktionsflächen verlieren. Da auch das als Tanzstudio genutzte „fischhaus“ dauerhaft nicht erhalten werden kann, sind solche Nutzungen in andere Bauten auszugliedern, um die inhaltlichen und wirtschaftlichen Grundlagen der freien Kulturarbeit vor Ort zu sichern.

Diese Sachlage und die Notwendigkeit, weitere durch Wegfall bisheriger Räumlichkeiten bedrohte freie Kulturgruppen mit regionaler Bedeutung (z.B. T-Werk) zu sichern, waren Anlass für die Erarbeitung einer ersten bauplanerischen Machbarkeitsstudie für das „Zentrum für Kunst und Soziokultur“, die aus den genannten Bundesmitteln kofinanziert und auf mehreren Workshops im Jahre 2001 diskutiert wurde.

Nach dem Ausscheiden der LEG übernahm die Landeshauptstadt Potsdam mit der **DS 02/SVV/0459** vom 5.6.2002 zur Festlegung der Schiffbauergasse als Sanierungsgebiet „mit den Sanierungszielen der Entwicklung eines integrierten Kulturstandortes mit Theaterneubau und freien Kulturträgern sowie der Ansiedlung zukunftsweisender Gewerbe“ die Verantwortung. Damit ergab sich die Notwendigkeit, den von der LEG anders verplanten „Schirrhof“ mit in die kulturellen Nutzungen einzubeziehen und im Rahmen einer treuhänderischen Gesamtentwicklung durch den Sanierungsträger Potsdam GmbH die kulturellen Belange mit den gewerblichen Nutzungen abzustimmen und zu verzahnen. Unterstützt durch die schnellen Entscheidungen zur Ansiedlung von „Oracle“ und des VW-Design-Centers konnten in wenigen Monaten Durchbrüche bei der Grundstücksverfügbarkeit, der technischen Erschließung und der Finanzierung erreicht werden.

Dies machte zugleich eine Überarbeitung des bisherigen Konzepts für das „Zentrum für Kunst und Soziokultur“ notwendig und erfolgversprechend. Wiederum finanziert mit Hilfe des Aufbauprogramms Kultur der Bundesregierung, wurde eine zweite Stufe der bauplanerischen Machbarkeitsstudie zur Nutzung des denkmalgeschützten „Schirrhofs“ entwickelt und dazu eine Folgekosten- bzw. Zuschussbedarfsanalyse erarbeitet.

2. Aktueller Planungsstand und Entscheidungsnotwendigkeit

Diese 2. Stufe der bauplanerischen Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Zentrums für Kunst und Soziokultur (ZKS) wurde am 30.08. und 10.10.2002 bei zwei weiteren Workshops zwischen den Trägern und Nutzern der Freien Kulturszene, den beauftragten Planern und Gutachtern sowie

Vertretern der einbezogenen Ministerien sowie der Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung ausführlich diskutiert.

Die beiden zum 2. Workshop vorgelegten Planungsvarianten wurden abschließend von den beauftragten Architekturbüros zu einer gemeinsamen Variante zusammengeführt. Diese wurde durch das beauftragte Ingenieurbüro BAL AG hinsichtlich des zu erwartenden investiven Kostenrahmens gutachterlich untersucht. Hierbei wurden die Ergebnisse für die Bauteile Waschhaus und Maschinenhalle berücksichtigt. Die Baukosten-schätzung für die anderen Bauteile beruht auf dem Detaillierungsgrad der Machbarkeitsstudien.

Bei den Baukosten wurden keine Freiflächenaufwendungen und Bausubstanzuntersuchungen berücksichtigt. Ebenso konnten keine Aussagen zu Altlasten oder denkmalpflegerischen Mehraufwendungen getroffen werden, da vertiefende Untersuchungen bisher nicht beauftragt wurden. Eine Detaillierung der Baukosten wird jedoch im Ergebnis der baufachlichen Prüfung (HU Bau) erreicht.

Die vorgenannten Planungen und Gutachten wurden im Rahmen eines 3. Workshops am 23.01.2003 mit allen Beteiligten nochmals ausführlich diskutiert und überprüft.

In der Diskussion wurde deutlich, dass die Realisierung dieser Variante im Hinblick auf die zu beantragenden Fördermittel des KKIP sowie ergänzende Mittel der Städtebauförderung nicht gewährleistet ist. Auch im Hinblick auf zu erwartende hohe Folgekosten bzw. den resultierenden kommunalen Förderbedarf war eine Reduzierung des Raumprogramms dringend geboten.

Mit den Trägern der freien Kulturarbeit wurde das Raumprogramm überarbeitet. Dies wurde durch die Gutachter unterstützt, die hierdurch eine Senkung des Zuschussbedarfs für möglich hielten und zugleich durch das veränderte Raumprogramm eine Vergrößerung der zusätzlich gewerblich nutzbaren Flächen für erreichbar halten.

Im Ergebnis des Workshops erfolgte eine nochmalige Bearbeitung der Flächenaufteilung zu einer Vorzugsvariante mit Umstrukturierung und Flächenkomprimierung der kulturellen Nutzungen. Dies betrifft nicht nur Nebenfunktionsflächen, sondern auch Hauptfunktionsflächen (T-Werk und Tanzstudios, KunstRaum). Die neue Etablierung von Tonstudio und Musikproberäumen wurde zurückgestellt. Der Anteil zusätzlich gewerblich nutzbarer Flächen kann damit im Bereich Schirrhof erheblich erhöht werden. Die Übersicht über die jetzt vorgesehenen Nutzungseinheiten des ZKS ist den in der - **Anlage 1** - beigefügten Plänen zu entnehmen.

Der für das Vorhaben errechnete Fördermittelbedarf (d.h. der aus allen Betriebs- und Programmkosten, Eigeneinnahmen und sonstigen Zuschüssen resultierende, verbleibende kommunale Förderanteil) für das Vorhaben betrug im Ergebnis des 2 Workshops rd. 900 T€ pro Jahr. Im Ergebnis des 3. Workshops konnte dieser Bedarf deutlich auf rd. 550 T€ pro Jahr reduziert werden. Dies liegt knapp unter dem ausgezahlten kommunalen Zuschuss des Jahres 2001 und soll durch Erarbeitung eines optimierten Betriebskonzepts weiter reduziert werden. Darin sind jedoch noch keine Gebäudeunterhaltungskosten enthalten, die derzeit mit ca. 150 T€ zu beziffern sind.

Wichtig ist der erreichte Konsens zu der geplanten Umsetzung eines gemeinschaftlichen Betriebskonzeptes und einer damit verknüpften integrierten Trägerstruktur bei Nutzung der Ressourcen und Potentiale am Gesamtstandort.

Die zeitliche Realisierung der KKIP-Antragstellung ist der beigefügten - **Anlage 2** – zu entnehmen.

Die nachfolgende Tabelle gibt Aufschluss über die Flächen der einzelnen Nutzungseinheiten, ihre Investitionskosten und die mögliche Finanzierung durch Fördermittel.

Nutzung	Flächen in m² ca.	Investitionskosten in Euro	Finanzierung durch Förderart
Waschhaus	1.750	2.700.000	Hülle Städtebauförderung, 50 % KKIP / HA
Fabrik (Maschinenhalle)	1.780	1.700.000	Hülle Städtebauförderung, 50 % KKIP / HA

Aktionshalle	833	1.350.000	Hülle Städtebauförderung, 50 % KKIP / HA
T – Werk/Theaterwerkstatt	1.008	2.200.000	Hülle Städtebauförderung, 50 % KKIP / HA
KunstRaum (anteilig)	300	550.000	Hülle Städtebauförderung, 50 % KKIP / HA
Tanzstudios	545	1.050.000	Hülle Städtebauförderung, 50 % KKIP / HA
Tonstudios/Musikproberäume	0	0	-
Zentrale Flächen	679	2.950.000	Hülle Städtebauförderung, 50 % KKIP / HA
Büros Kulturverbände	166	250.000	Hülle Städtebauförderung, 50 % KKIP / HA
Gesamt ZKS:	7.060	12.750.000	
Gastronomie	961	-	Hülle Städtebauförderung
Gewerbliche Zusatzflächen inkl. Schinkelhalle (und anteilige Flächen Quergebäude)	2.941	-	Hülle Städtebauförderung
Gesamt gewerblich:	3.900		

Die Gesamtkosten für das ZKS können erst nach Vorlage des Ergebnisses der baufachlichen Prüfung der HU Bau (voraussichtlich im Herbst 2003) ermittelt werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist ein Beschluss der StVV zur Beauftragung der Planungsunterlagen HU Bau unter Bestätigung des dargelegten Raumprogramms und damit zur Sicherung der Antragstellung auf die Fördermittel notwendig. Hierbei besteht Dringlichkeit, um die für die Beantragung der KKIP-Mittel und der zugleich einzusetzenden Städtebaufördermittel benötigten Grundlagen noch zeitgerecht sichern zu können, und die KKIP-Mittel nach Auskunft des MWFK ansonsten in diesem Jahr anders vergeben werden müssen.

Anlage 1: Planübersicht der Nutzungseinheiten
Anlage 2: Zeitschiene zur Beantragung der KKIP-Mittel

(siehe Originalvorlage)