

Protokollauszug

aus der
44. öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Kultur und Wissenschaft
vom 28.03.2019

öffentlich

**Top 10.2 Räume für Kulturschaffende und Kreative - Ergebnis der Machbarkeitsstudie zum KreativQuartier³
19/SVV/0342**

Herr Kümmel präsentiert das Ergebnis der Machbarkeitsstudie zum KreativQuartier. Die Rahmenbedingungen wurden durch Qualität, Finanzierbarkeit und Zeit definiert. Die Potentialanalyse hat Bedarfe von 18.000qm Nutzfläche mit unterschiedlichem funktionellen Bedarf, weshalb mind. 4.300 qm Nutzfläche für die kleinteilige Kreativwirtschaft im neuen KreativQuartier vorgesehen sind. Die möglichen Mietpreisspannen bei den Akteuren der Kreativwirtschaft betragen 7€/qm bis 15€/qm kalt. Es wurden Prämissen und mögliche Verdichtungspotentiale für den neuen Standort präsentiert, sowie die Bedingungen für die Wirtschaftlichkeit sowie Varianten der Grundstückvergabe erläutert.

Frau Bungard stellt als Nutzerin des Rechenzentrums und Teilnehmerin des Szenarioworkshops die Position des Rechenzentrums vor. Sie sieht bei dem Projekt sehr viele Vorteile für die Stadt. Sie berichtet, dass das Büro im Rechenzentrum, die kurzen Wege und vor Ort zu sein, die Zusammenarbeit erleichtert und das Netzwerke ausgebaut werden. Sie informiert, dass die Kreativen ein wachsendes Segment sind, viele sind Freiberuflich tätig. Sie merkt an, dass die geplanten 4.300 qm weniger seien, als die Fläche die zurzeit zur Verfügung steht. Des Weiteren ist die vorgesehene Kaltmiete von durchschnittlich 9€ sehr hoch, was jetzt schon für Unruhe bei den vor Ort ansässigen Kreativen sorgt.

In der sich anschließenden Diskussion wird das Projekt grundsätzlich begrüßt und auf die wirtschaftlichen Risiken für die Investoren verwiesen.

Herr Dr. Scharfenberg weist darauf hin, dass es sich hier um ein historisch wertvolles Grundstück handelt.

Frau Dr. Schröter äußert sich zu den entstehenden Miethöhen und betont, dass man sich bei der Preisbildung an den jetzigen Preisverhältnissen ca. 10€/qm warm orientieren muss. Zudem merkt sie an, noch mal zu überdenken, ob so ein wertvolles Grundstück nicht im Besitz der Stadt bleiben soll.

Frau Armbruster fügt hinzu, dass sichergestellt werden muss, dass die Künstler bei dem Vorhaben miteinbezogen werden.

Herr Kümmel erwidert, dass die Kreativen selber entscheiden sollen, ob sie Mieter oder Betreiber werden. Es besteht Vertragsfreiheit. Die Kreativen müssten für sich entscheiden, ob sie zusätzliche Verantwortung als Generalmieter oder Betreiber übernehmen. Er informiert, dass die geplanten Baukosten sich auf ca. 50 Mio. € + Grundstückserwerb belaufen. Man müsse aber auch bei den Mietpreisen beachten, dass in dem Neubau die Räume bedarfsgerechter und hochwertiger ausgestattet werden.

Herr Joffe merkt an, dass zunächst die Kernfrage beantwortet werden muss, ob es sich bei dem KreativQuartier um ein Wirtschafts- oder Förderprogramm handelt.

Der Ausschuss für Kultur und Wissenschaft trifft keine Entscheidung zur Beschlussvorlage, entsprechende Änderungsanträge werden in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung eingereicht.

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 Erbbau-pacht (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.
- 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.