



**Betreff:** öffentlich  
**Untersuchung zu den Folgen einer dauerhaften Nutzung des Rechenzentrums**

**bezüglich**  
**DS Nr.:** 19/SVV/0342

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	21.11.2019
	Eingang 502:	28.11.2019

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
04.12.2019	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

**Inhalt der Mitteilung:**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Mit dem Beschluss 19/SVV/0342 wurde der Oberbürgermeister beauftragt zu untersuchen, welche Folgen eine dauerhafte Nutzung des Rechenzentrums mit Begrenzung auf das städtische Grundstück hätte.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden mit der Vorlage mitgeteilt.

**Rahmenbedingungen**

Folgende Rahmenbedingungen waren im Rahmen der Untersuchung zu beachten.

Bestehende Sanierungsziele

Für das Areal des Rechenzentrums ist als Sanierungsziel eine städtebauliche Neuordnung orientiert am historischen Stadtgrundriss beschlossen.

Die Sanierungsziele sind planungsrechtlich im B-Plan Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage" gesichert. Konkret trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Auf dem Grundstück des Gebäudes ist im Westen eine Straßenverkehrsfläche vorgesehen, mit der auch eine Wiederherstellung des historischen Verlaufs der Dortustraße und des Stadtkanals möglich wird.
- Im Bereich des Nordflügels des Gebäudes ist der Bau der neuen Plantage als öffentliche Parkanlage vorgesehen, wovon der 1. Bauabschnitt bereits umgesetzt ist.
- Im Bereich des Ostflügels steht das Gebäude auf dem für das Kirchenschiff der Garnisonkirche vorgesehenen Baufeld mit der Zweckbestimmung "Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke".
- Im südlichen Bereich des Gebäudes ist zwischen Plantage und Breiter Straße die Anlage eines Stadtplatzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen.



## **Fortsetzung der Mitteilung:**

Die Sanierungsziele sind bereits in Teilen umgesetzt. Die ehemalige Kantine sowie das Produktionsgebäude des Rechenzentrums sind rückgebaut, der 1. Bauabschnitt der Plantage ist fertiggestellt. Die Umsetzung des 2. Bauabschnitts der Plantage wird derzeit vorbereitet.

### **Bauordnungsrecht**

Das Bauvorhaben zur Wiedererrichtung des Kirchturms der Garnisonkirche hat eine gültige Baugenehmigung. Da Abstandsflächen und Brandschutzabstände zwischen dem Turm und dem Verwaltungsgebäude des Rechenzentrums nicht eingehalten werden, wurde eine befristete bauordnungsrechtliche Duldung des Parallelbetriebs durch die Untere Bauaufsicht bis 31.12.2023 ausgesprochen. Eine Verlängerung ist nicht möglich.

Die temporäre Zwischennutzung des Verwaltungsgebäudes des Rechenzentrums ist ebenfalls bauordnungsrechtlich geduldet. Nutzungen über die als Büro- und Verwaltungsgebäude hinaus sind nicht zulässig. Brandschutztechnische Maßnahmen am Gebäude, die im Zuge der Verlängerung der Zwischennutzung derzeit umgesetzt werden, umfassen lediglich die Mindestanforderungen, die für eine temporäre Nutzung bis Ende 2023 erforderlich sind.

Eine dauerhafte Weiternutzung des Gebäudes würde eine grundlegende Sanierung des Gebäudes erfordern.

### **Rechte der Stiftung Garnisonkirche**

Die Stiftung Garnisonkirche ist berechtigt, den Rückbau des Verwaltungsgebäudes des Rechenzentrums in dem Umfang zu verlangen, welcher zur Realisierung eines konkreten Bauabschnitts beim Wiederaufbau der Garnisonkirche erforderlich ist. In diesem Fall könnte die Stiftung bereits den Abschluss oder die Verlängerung von Mietverträgen im Verwaltungsgebäude des Rechenzentrums verweigern. Die Stiftung hat einer befristeten Nutzung bis 31.12.2023 zugestimmt und verzichtet bis zu diesem Zeitpunkt auf ein Rückbauverlangen.

### **Finanzierung Treuhandvermögen**

Das Grundstück des Rechenzentrums wurde vom Sanierungsträger im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Potsdamer Mitte erworben und ist Bestandteil des Treuhandvermögens.

Die Grundstücke des Treuhandvermögens sind im Sinne der Sanierungsziele einzusetzen. D.h. bebaubare, wirtschaftlich verwertbar Grundstücke sind zu veräußern. Grundstücke auf denen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme öffentliche Freiflächen und Grünflächen hergestellt wurden, werden nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme auf die Landeshauptstadt übertragen.

Bei einem Erhalt des Verwaltungsgebäudes des Rechenzentrums wäre das Grundstück, entgegen der bisherigen Sanierungsziele, wirtschaftlich verwertbar und demzufolge zu veräußern.

Bei einem Verkauf wäre der sanierungsbedingte Neuordnungswert für das Grundstück zu zahlen. Der Neuordnungswert wäre in einem Wertgutachten zu ermitteln.

Bei einer Übertragung bzw. Veräußerung an die Landeshauptstadt wäre ebenfalls ein Ausgleich des Treuhandvermögens erforderlich. Die Höhe des Ausgleichs entspricht dem dann gültigen Bodenwert unter Berücksichtigung von Bindungen für das Grundstück.

## **Herangehensweise**

Im Sinne des Prüfauftrags wurden in einer gutachterlichen Machbarkeitsuntersuchung (Anlage 1) zwei städtebauliche Varianten und deren Wirtschaftlichkeit untersucht, die einen Teilerhalt des Gebäudes unter eigentumsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Aspekten berücksichtigen.

Variante 1 berücksichtigt den Teilrückbau, der erforderlich wäre, um einen Neubau eines Kirchenschiffs in den historischen Abmessungen zu ermöglichen und die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen einzuhalten.

In Variante 2 ist neben dem Teilrückbau zugunsten des möglichen Kirchenschiffs auch ein Rückbau zur Umsetzung bzw. Wiederherstellung des Querschnitts der Dortustraße gemäß den

Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage" einschließlich des Raumes des Stadtkanals berücksichtigt.

Losgelöst von den Rahmenbedingungen und damit als theoretische Annahme, wurde auch ein vollständiger Erhalt des Verwaltungsgebäudes des Rechenzentrums im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zum Vergleich betrachtet. Nicht berücksichtigt wurden in diesem Zusammenhang etwaige bei einem Kompletterhalt bauordnungsrechtlich notwendige Maßnahmen (u.a. Belichtung, mögliche bauliche Verbindung Kirchturm und Rechenzentrum).

Für die Varianten wurden die wesentlichen notwendigen Maßnahmen und deren Kosten ermittelt.

Grundlage für die Ermittlung der Wirtschaftlichkeit aller Varianten ist eine Sanierung des Gebäudes bzw. der zu erhaltenden Teile.

Die finanziellen Auswirkungen des möglichen Grundstückserwerbs auf die Wirtschaftlichkeit / Mietpreisentwicklung in den Varianten wurde nicht berücksichtigt und sind nachträglich mit einzurechnen, da weder eine Grundstücksgröße noch Bindungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt verbindlich zu benennen sind.

Vertiefende städtebauliche Untersuchungen wurden im Rahmen der Untersuchung nicht erarbeitet.

### **Ergebnisse der Wirtschaftlichkeit/Mietpreisentwicklung**

Aufgrund der Sanierungskosten und der mit einem Teilrückbau verbundenen notwendigen Maßnahmen sowie Verschlechterung der Gebäudeeffizienz ergeben sich für die Variante 1 und Variante 2 folgende Baukosten je qm Nutzfläche. Aufgrund etwaiger Unwägbarkeiten wurde auch eine Spreizung der Baukosten um 20% vorgenommen.

Variante 1: 2.617 €/qm (2.147 €/qm bei -20% Minderkosten, 3.087 €/qm bei +20% Mehrkosten)

Variante 2: 4.142 €/qm (3.387 €/qm bei -20% Minderkosten, 4.897 €/qm bei +20% Mehrkosten)

Selbst bei angenommenen Minderkosten in Höhe von 20% sind die Baukosten aufgrund der Verschlechterung der Gebäudeeffizienz wirtschaftlich nicht tragfähig.

Durch die Baukosten, den erforderlichen Teilrückbau und die damit verbundene Reduzierung der Nutzfläche (1.930 qm bei Variante 1, 3.700 qm bei Variante 2) ergibt sich folgende kalkulatorische durchschnittliche Nettokaltmiete je qm Nutzfläche.

Variante 1: 15,26 €/qm (12,38 €/qm bei -20% Minderkosten, 18,13 €/qm bei +20% Mehrkosten)

Variante 2: 24,29 €/qm (19,68 €/qm bei -20% Minderkosten, 28,90 €/qm bei +20% Mehrkosten)

Die nach Umsetzung einer der Varianten durchschnittliche Nettokaltmieten würde damit über den Anfangsnettokaltmieten von durchschnittlich 9 €/qm für die kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft gesicherten Flächen im geplanten KreativQuartier liegen.

Im Fall des theoretischen Erhalts des gesamten Gebäudes würden sich Baukosten je qm Nutzfläche in Höhe von 1.931 € ergeben. Die durchschnittliche Nettokaltmiete läge bei 12,63 €/qm Nutzfläche. Auch unter der Annahme von -20% Minderkosten lägen die Nettokaltmiete mit 10,27 €/qm 1,27 € über der Anfangsnettokaltmiete im geplanten KreativQuartier.

### **Konsequenzen zu den Varianten und weitergehende Erfordernisse**

Konsequenzen bei Umsetzung Variante 1:

- Steigerung der Nettokaltmieten im Rechenzentrum auf 15,26 €/qm (12,38 €/qm bei -20% Minderkosten, 18,13 €/qm bei +20% Mehrkosten)
- Die Umsetzung der Plantage in voller Größe entsprechend dem Ergebnis des landschaftsplanerischen Wettbewerbs wäre nicht möglich
- Die Wiederherstellung der historischen Breite der Dortustraße und damit des historischen Stadtgrundrisses mit Stadtkanal wäre nicht möglich
- Die Fläche des Stadtplatzes zwischen Breiter Straße und Plantage würde sich verringern, die Funktion als verbindender Stadtplatz zur Grünfläche Plantage wäre nicht mehr gegeben

- Verkauf des Grundstücks oder bei Übertragung an LHP mit finanziellem Ausgleich im Treuhandvermögen

Folgende Schritte wären für eine Umsetzung der Variante 1 notwendig:

- Beschluss zur Anpassung der Sanierungsziele
- Anpassung des Entwurfs 2. und 3. Bauabschnitt Plantage
- Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage"
- Städtebaulicher Wettbewerb zur Gestaltung des Vorplatzes zwischen Rechenzentrum und Breiter Straße
- Berücksichtigung des Rechenzentrums im Rahmen der Sanierung der Dortustraße und der Wiedersichtbarmachung des Stadtkanals
- Entscheidung zum Verkauf oder Verbleib im kommunalen Eigentum – ggf. Grundstücksvergabeverfahren oder finanzieller Ausgleich im Treuhandvermögen
- Vertiefende Studien und Gutachten

Die Umsetzung der Variante 2 hätte folgende Konsequenzen:

- Steigerung der Nettokaltmiete im Rechenzentrum auf 24,29 €/qm (19,68 €/qm bei -20% Minderkosten, 28,90 €/qm bei +20% Mehrkosten)
- Die Umsetzung der Plantage in voller Größe entsprechend dem Ergebnis des landschaftsplanerischen Wettbewerbs wäre nicht möglich
- Die Fläche des Stadtplatzes zwischen Breiter Straße und Plantage würde sich verringern, die Funktion als verbindender Stadtplatz zur Grünfläche Plantage wäre nicht mehr gegeben
- Verkauf des Grundstücks oder bei Übertragung an LHP mit finanziellem Ausgleich im Treuhandvermögen

Folgende Schritte wären für eine Umsetzung der Variante 2 notwendig:

- Beschluss zur Anpassung der Sanierungsziele
- Anpassung des Entwurfs 2. und 3. Bauabschnitt Plantage
- Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage"
- Städtebaulicher Wettbewerb zur Gestaltung des Vorplatzes zwischen Rechenzentrum und Breiter Straße
- Entscheidung zum Verkauf oder Verbleib im kommunalen Eigentum – ggf. Grundstücksvergabeverfahren oder finanzieller Ausgleich im Treuhandvermögen
- Vertiefende Studien und Gutachten

# Machbarkeitsuntersuchung zur Wirtschaftlichkeit einer dauerhaften Nutzung des Rechenzentrums



# Inhalt

Ausgangssituation und Herangehensweise	S. 3
Grundlagen des Prüfungsauftrags	S. 5
Untersuchte Varianten	S. 6
Kalkulationsgrundlagen	S. 8
Kosten und Mieten im Vergleich	S. 10
Vergleichsgröße Kompletterhalt	S. 12
Weitere ergebnisbeeinflussende Faktoren	S. 13
Abschließende Anmerkungen	S. 14
Zusammenfassung der Ergebnisse	S. 15

# Ausgangssituation

Das zunehmend knapper und teurer werdende Angebot an Arbeitsräumen für Kunst-, Kultur- und Kreativschaffende im Potsdamer Stadtgebiet hat in den vergangenen Jahren und Monaten dafür gesorgt, dass der Erhalt von Kreativräumen zu einem wichtigen stadtpolitischen Thema wurde. Unabhängig von der politischen Beschlusslage bringen Bürger\*innen und Vertreter\*innen einiger Fraktionen immer wieder auch den Erhalt bzw. Teilabriss des bis Ende 2023 als Kreativstandort befristet zur Verfügung stehenden ehemaligen Rechenzentrums ins Gespräch. In diesem Zusammenhang haben die Potsdamer Stadtverordneten am 8. Mai 2019 beschlossen, dass eine Machbarkeitsuntersuchung Auskunft darüber geben soll, welche Nettokaltmieten auf die zukünftigen Nutzer\*innen theoretisch zukämen, würde die Stadt das Rechenzentrum in Teilen erhalten.

Der würfelförmige Verwaltungstrakt des vor rund 50 Jahren erbauten Rechenzentrums steht auf geschichtsträchtigem Boden und „schneidet“ sowohl den historischen Grundriss der Garnisonkirche als auch die Dortustraße in ihrer historischen Lage inklusive Stadtkanal, dessen Wiederherstellung ebenfalls ein Sanierungsziel der Landeshauptstadt ist. Ganz unabhängig von den Plänen zur Wiederherstellung der historischen Potsdamer Mitte verlangt das Gebäude – sollte es dauerhaft in Teilen in Betrieb bleiben – dringend nach einer Sanierung, da mit Blick auf den beschlossenen Rückbau des Rechenzentrums kaum etwas in seine Substanz und Modernisierung investiert wurde.



# Herangehensweise

Auf Basis des aktuellen Baurechts, der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der Sanierungsziele der Stadt Potsdam ergeben sich für das Rechenzentrum maßgeblich zwei zentrale Varianten des Teilerhalts:

- Variante 1: Teilrückbau des Rechenzentrums an seiner südöstlichen Ecke zur Wahrung der Eigentumsverhältnisse und vertraglicher Vereinbarungen mit der Stiftung Garnisonkirche inkl. Abstandsflächen zum geplanten Kirchenschiff.
- Variante 2: Erweiterter Teilrückbau des Rechenzentrums entlang der Dortustraße, um die geplante Wiederherstellung des historischen Stadtkanals zu ermöglichen.

Zusätzlich zu diesen nach derzeitiger Beschlusslage notwendigen Szenarien wird auch der nur theoretisch vollständige Erhalt des Rechenzentrums betrachtet, um entlang des Beschlusses der Stadtverordneten-

versammlung die kalkulatorischen Effekte als Vergleichsgröße sichtbar zu machen.

Auftragsgemäß und mit Hinweis auf die politische Beschlusslage liegt der Schwerpunkt dieser Machbarkeitsuntersuchung auf den wirtschaftlichen Effekten des Teilrückbaus. Da mit dem Teilrückbau Eingriffe in die Infrastruktur des Gebäudes, dessen innere Erschließung und auch in das Stadtbild verbunden sind, haben wir zur Veranschaulichung der Betrachtungen vereinfachte Visualisierungen erstellt.

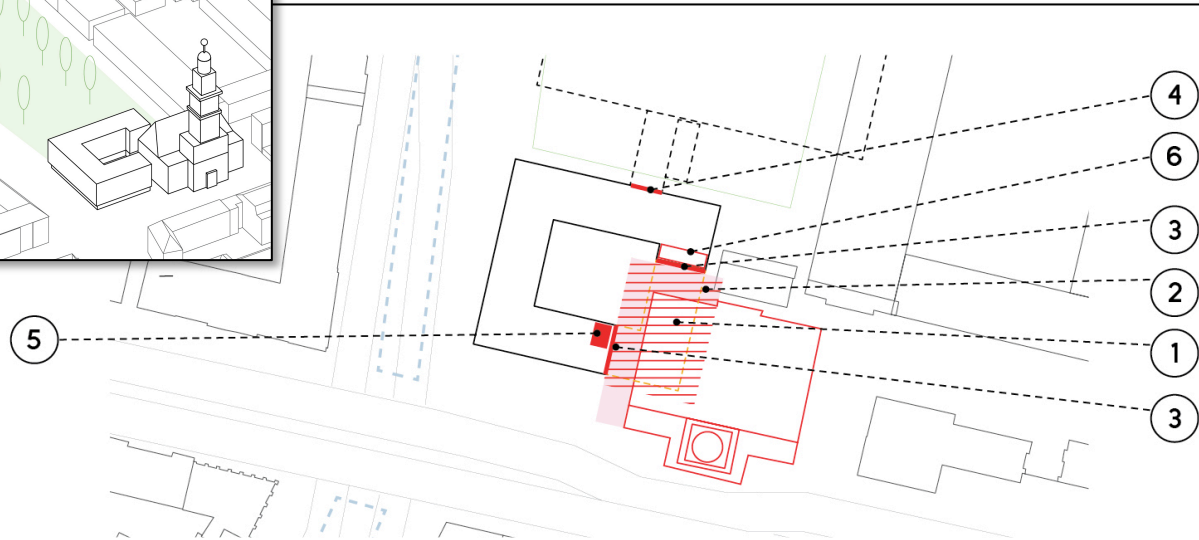
Im letzten Kapitel schließt die Machbarkeitsuntersuchung mit der Darstellung der kalkulatorischen Mieten der jeweiligen Maßnahmen. Die Machbarkeitsstudie zum Potsdamer Kreativ Quartier<sup>3</sup> aus dem Frühjahr 2019 bildet die Grundlage bei den Kalkulationsannahmen.

# Grundlagen des Prüfungsauftrags

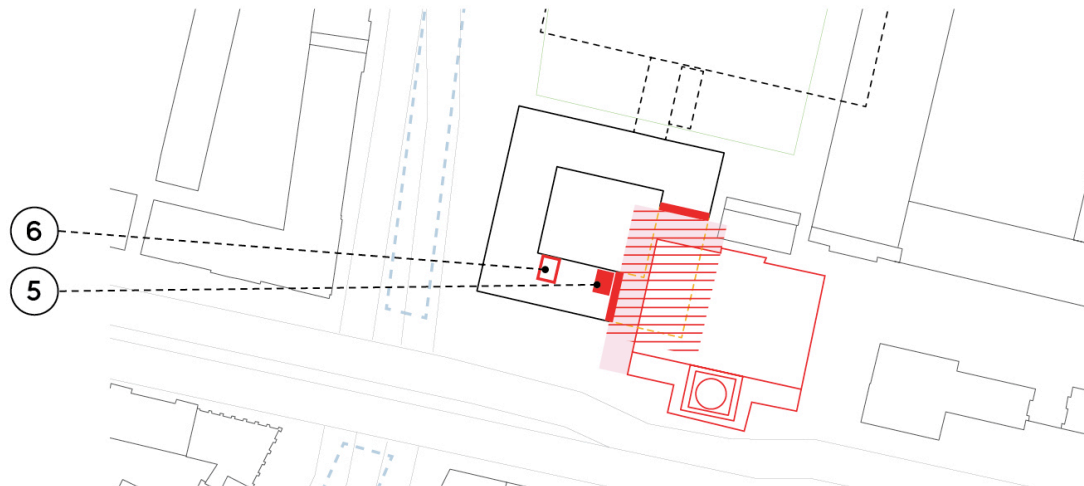
- Mit Hinweis auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 8. Mai 2019 sind die angestellten Betrachtungen rein bautechnischer-kalkulatorischer Natur. Städtebauliche Untersuchungen wurden nicht angestellt.
- Zum Brandschutz des Bestandsgebäudes lag ein Gutachten vor, das zugrunde gelegt wurde. Weitere Gutachten lagen nicht vor bzw. wurden nicht erstellt.
- Die zugrunde gelegte Kostenschätzung ist das Ergebnis einer fachtechnischen Untersuchung des Rechenzentrums durch den Sanierungsträger. Sie wurde stichprobenartig in Bezug auf einzelne Kostengruppen auf Plausibilität geprüft und als bestätigte Grundlage herangezogen.
- Da die Kostenschätzung aus dem Jahre 2016 stammt, erfolgte auf Basis des BKI I/2019 eine pauschale Erhöhung um 12,1 %.
- Für bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit dem teilweisen Rückbau des Rechenzentrums wurden auf Basis des BKI I/2019 grobe Kostenschätzungen angestellt.
- Grundlage für die Massenannahmen hinsichtlich des zu untersuchenden teilweisen Rückbaus des Rechenzentrums waren Bestandspläne des Auftraggebers, die das Raumkonzept sowie die Gebäudeinfrastruktur hinreichend abbilden.



# Variante 1



ERDGESCHOSS



REGELGESCHOSS

## Gebäude-Eckdaten

Bruttogeschossfläche	ca. 6.600 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 3.700 m <sup>2</sup>

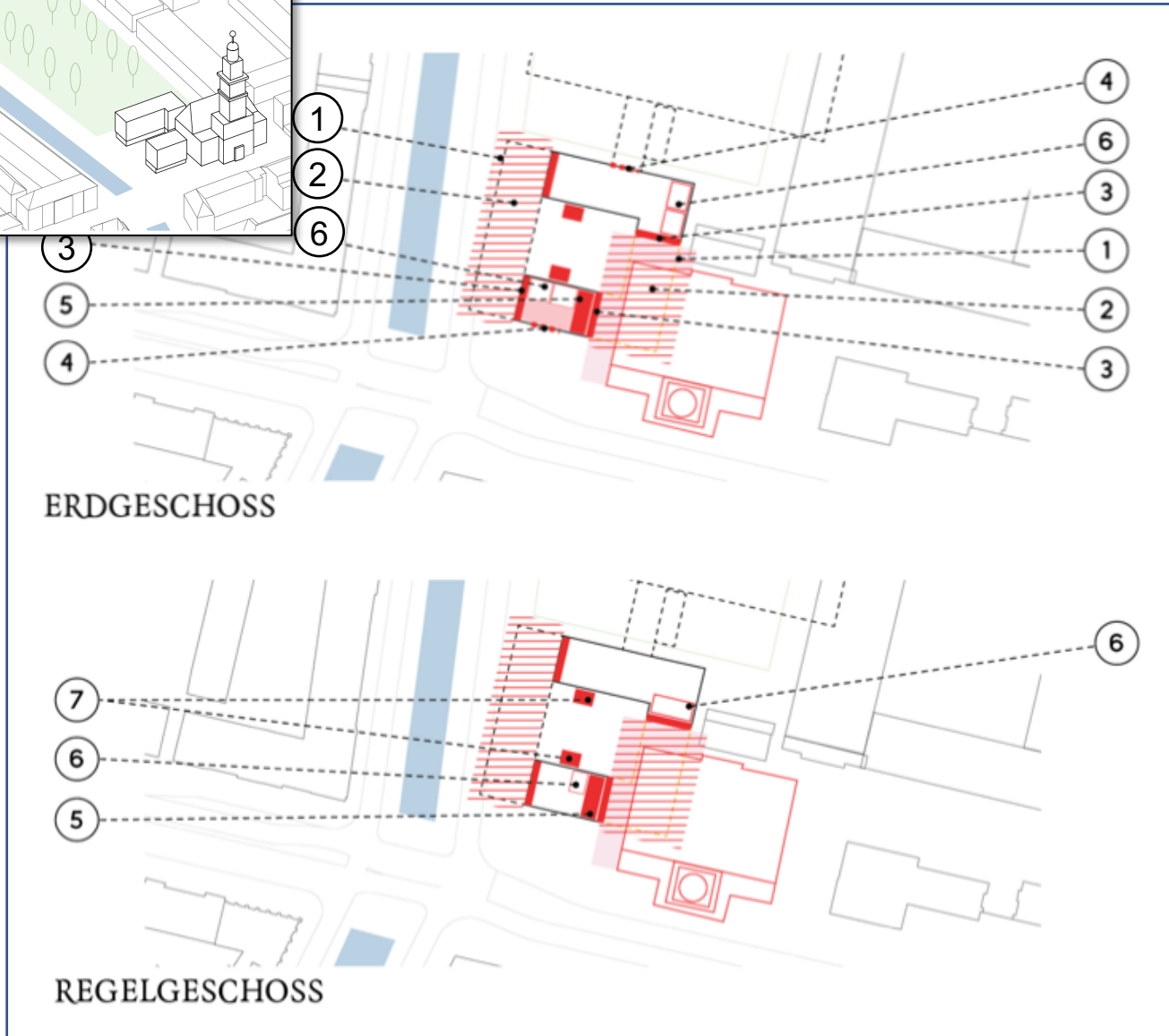
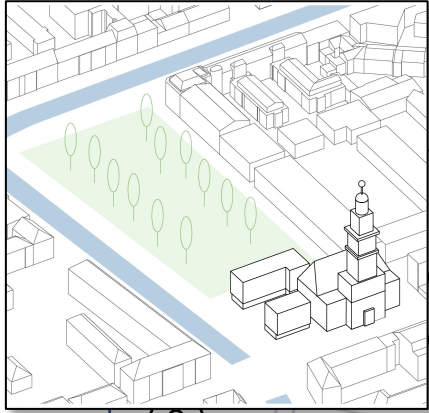
## Wesentliche Maßnahmen

1. Abbruch Südostecke
2. Erdarbeiten zur Geländeangleichung
3. Gebäudeabschluss (Betonmauerwerk)
4. Anpassung des Nordeingangs
5. Neuer Treppen Kern im Südtrakt
6. Neue Sanitäreanlagen (EG und RG)
7. Sonstiges
  - Komplette Erneuerung der TGA
  - Neue Fenster und Fassadenverkleidung
  - Neue Abdichtung und Verblechung Dach
  - Sanierung des Mosaiks

## Umbau- und Sanierungskosten

ca. 8,7 Mio. €

# Variante 2



## Gebäude-Eckdaten

Bruttogeschossfläche	ca. 3.830 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 1.930 m <sup>2</sup>

## Wesentliche Maßnahmen

1. Abbruch Südstecke und Westtrakt
2. Erdarbeiten zur Geländeangleichung
3. Gebäudeabschluss (Betonmauerwerk)
4. Neue Haupteingänge
5. Südtrakt: Neuer Treppen Kern und Aufzug
6. Neue Sanitäreanlagen (EG und RG)
7. Zwei freistehende Rettungstreppen außen
8. Sonstiges
  - Komplette Erneuerung der TGA in zwei Gebäuden
  - Neue Fenster und Fassadenverkleidung
  - Neue Abdichtung und Verblechung der Dächer
  - Sanierung des Mosaiks

## Umbau- und Sanierungskosten

ca. 7,3 Mio. €

# Kalkulationsgrundlagen

- Die Kalkulationsannahmen decken sich mit denen der Machbarkeitsstudie Kreativ Quartier<sup>3</sup> aus dem Frühjahr 2019
  - Eigenkapitalverzinsung: 2,5 %
  - Instandhaltung/ Verwaltung: 1,0 %
  - Fremdfinanzierungsanteil: 70 %
- Lediglich bei der Abschreibung erfolgte eine Korrektur. Da das Rechenzentrum seit fast 50 Jahren in Nutzung ist, wurde eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren angenommen.
- Aufgrund des Gebäudealters wäre eine Anpassung bei den Instandhaltungskosten (Machbarkeitsstudie: 0,5 % der Baukosten) begründbar. Mit Blick auf die umfassende Sanierung des Gebäudes wurde davon jedoch abgesehen.

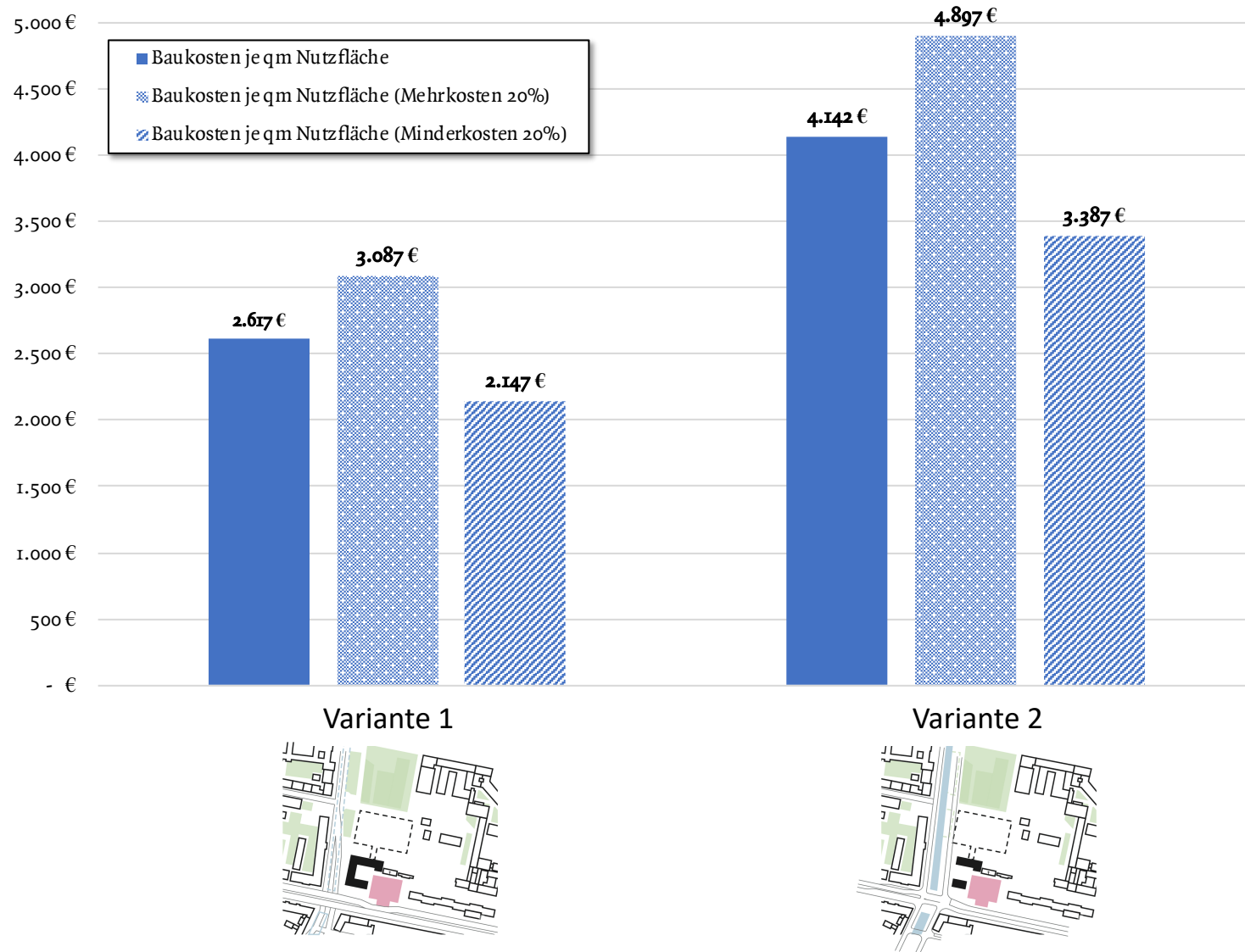
- Grundlage der Kalkulation ist die fachtechnisch erstellte Kostenschätzung <sup>1</sup>(2016) des Sanierungsträgers, die plausibilisiert auf Basis des BKI I/2019 um 12,1 % erhöht wurde. Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Teilrückbau basieren auf Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten.

<sup>1</sup> Die Kostenschätzung bildet die Bausubstanz erhaltende Basissanierung ab – Umbauten im Sinne einer funktionalen, gestalterischen und ausstattungsbezogenen besonderen Erneuerung, unter Berücksichtigung von Wünschen und/oder Erfordernissen für die KKW sind darin nicht enthalten.

# Kalkulationsgrundlagen

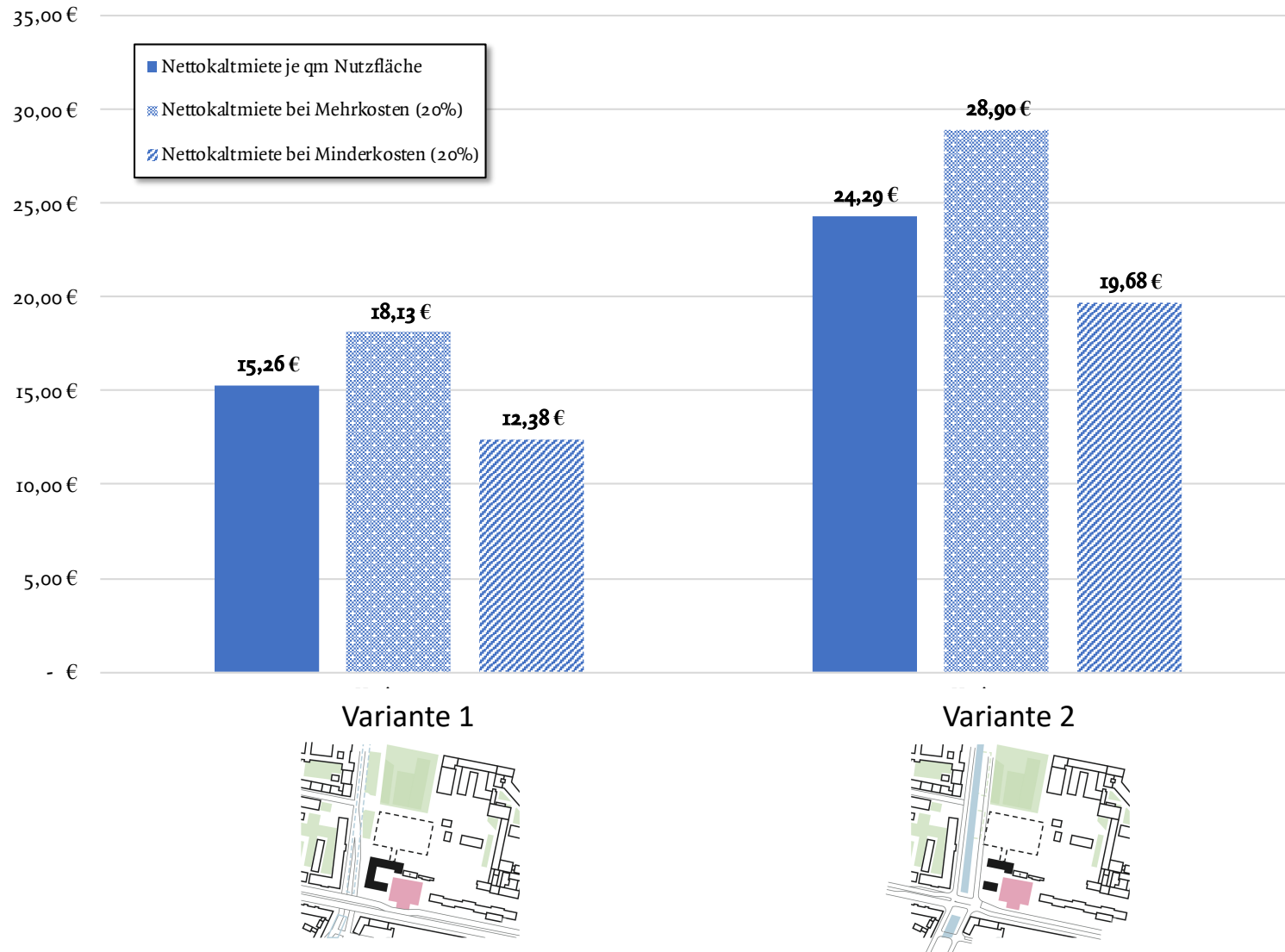
- Da konkrete Planungen für einen Teilrückbau des Rechenzentrums sowie damit verbundene Abstimmungen (Städtebau, Behörden, Nutzer\*innen) nicht vorliegen, ist von Unwägbarkeiten bei der Kostenschätzung auszugehen. Vor diesem Hintergrund wurde eine Spreizung der Baukosten vorgenommen:
  - Baukosten je qm Nutzfläche (NF) unter Zugrundelegung der getroffenen Annahmen,
  - Baukosten je qm NF bei Berücksichtigung von Mehrkosten in Höhe von 20% (erhöhte Anforderungen an den Städtebau, die Statik oder den Brandschutz, Einsatz höherwertigere Baustoffe, Sanierung im laufenden Betrieb, Qualitätssteigerung im Innenausbau, überhitzte Marktlage),
  - Baukosten je qm NF bei Berücksichtigung von Minderkosten in Höhe von 20% (geringere Anforderungen an den Städtebau, einfache Baumaterialien, preiswerter Innenausbau).
- Demgemäß ergibt sich auch eine Spreizung bei der Miete.

# Kalkulatorische Baukosten



- Unter Zugrundelegung der Kostenschätzungen liegen die Baukosten bei einem Teilrückbau zwischen 2.617 € (Variante 1) bzw. 4.142 € (Variante 2) je Quadratmeter Nutzfläche.
- Selbst bei angenommenen Minderkosten in Höhe von 20 % sind die Baukosten aufgrund der Verschlechterung der Gebäudeeffizienz wirtschaftlich nicht tragfähig.

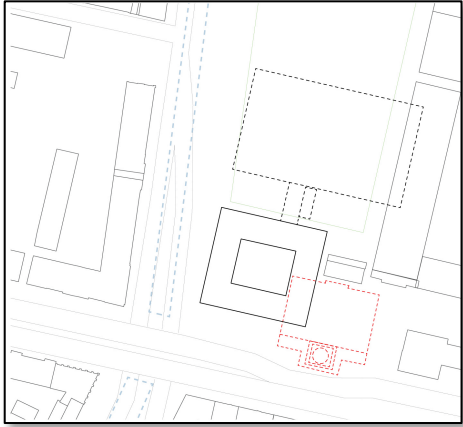
# Kalkulatorische Nettokaltmiete



- Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei beiden Varianten oberhalb der preisgedeckelten Miete für den Anteil der künftigen Kultur- und Kreativwirtschaft im Neubau an der Plantage (9€/qm Nutzfläche nettokalt).
- Selbst bei unterstellten Minderkosten von 20 % liegt die kalkulatorische Nettokaltmiete in Höhe von 12,38 € (Variante 1) bzw. 19,68 € (Variante 2) mehr als deutlich über der preisgedeckelten Nettokaltmiete des Neubaus.
- Beim Teilrückbau sinken die Nutzflächen, so dass sich auch die kalkulatorische Nettokaltmiete erhöht. Im Bestandsgebäude wird 63 % der Gesamtgeschossfläche als Nutzfläche genutzt. Bei Variante 1 sind es noch 56 %, bei Variante 2 nur noch 50 %.



# Vergleichsgröße Kompletterhalt



- Der Kompletterhalt ist eine rein theoretische Betrachtung als Vergleichsgröße zu den betrachteten Varianten und auch zum Neubauvorhaben.
- Allein die bestehenden Eigentumsverhältnisse und die Vereinbarungen mit der Stiftung Garnisonkirche Potsdam schließen eine tatsächliche Umsetzung des Kompletterhalts derzeit aus.
- Das Gebäude wäre einer vollständigen Sanierung zu unterziehen, vor allem in den Bereichen
  - Fassade,
  - Elektro,
  - Heizung, Lüftung, Sanitär (HLS),
  - Fußböden,
  - Metallbau- und Tischlerarbeiten,
  - Maler- und Lackierarbeiten,
  - Sanierung Mosaik
- Die Sanierungskosten betragen rund 10,65 Mio. €.
- Die durchschnittliche Nettokaltmiete läge bei 12,63€ je qm Nutzfläche. Selbst angenommene Minderkosten von 20% würden die durchschnittliche Nettokaltmiete nur auf 10,27€ reduzieren, womit sie noch immer 1,27€ über der durchschnittlichen Nettokaltmiete des Neubaus für die kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft läge.

# Weitere ergebnisbeeinflussende Faktoren

- Die Kostenschätzung verfolgt einen möglichst kostengünstigen Teilrückbau. Mit Blick auf die gewachsene Identität des Gebäudes wäre dieser Ansatz bei einer Weiterverfolgung des Teilerhalts zu hinterfragen.
- Üblicherweise ist die Kostenschätzung das Ergebnis der Leistungsphasen 1 und 2 der HOAI (Grundlagenermittlung, Vorplanung). Demgemäß bestehende Unsicherheiten (Kosten, Massen, Ausführungsqualität) wirken sich auch auf die Projektkalkulation aus.
- Bei Weiterverfolgung eines Teilrückbaus wären auch städtebauliche Überlegungen anzustellen.
- Gutachterliche Untersuchungen im Zusammenhang mit einem Teilrückbau liegen nicht vor. Diesbezügliche Ergebnisse könnten zu weiteren Kostensteigerungen führen.
- Zum Substanzwert des Gebäudes liegen keine Daten vor. Sofern dieser Wertansatz der Höhe nach von Bedeutung sein sollte, ergäbe sich eine Erhöhung der Projektkosten und damit auch der kalkulatorischen Miete.
- Mit Hinweis auf die Machbarkeitsstudie *Kreativ Quartier*<sup>3</sup> aus dem Frühjahr 2019 wären die Sanierungsmaßnahmen mit teilweiseem Rückbau des Rechenzentrums privat zu finanzieren. Der damit verbundene aufzubringende Eigenkapital liegt erfahrungsgemäß bei mindestens 30% des Investitionsvolumens und somit bei ca. 2,6 - 2,2 Mio. €.
- Die Sanierung im laufenden Betrieb dürfte zu temporären Mietausfällen führen, die die Finanzierung eines solchen Vorhabens zusätzlich belasten würden. Die kostensteigernden Zwischenlösungen wurden nicht kalkuliert.
- Unter der Annahme einer auch zukünftigen Nutzung des Gebäudes durch die kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft, ist eine Querfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen aufgrund fehlender Erweiterungsflächen durch eine anteilig höherwertige Vermietung auszuschließen.

# Abschließende Anmerkungen

- Für eine (über die kalkulatorische Abschätzung hinausgehende) valide Kalkulation, wäre eine konkrete Planung des Teilrückbaus in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und der zukünftigen Nutzerschaft erforderlich.
- Die angestellten Untersuchungen bilden die wirtschaftlichen Effekte eines Teilrückbaus ab. Eine Bewertung des zeitgeschichtlichen Umgangs mit dem Rechenzentrum (Architektursprache der DDR) wurde nicht angestellt.
- Sofern der Teilrückbau weiterverfolgt werden sollte, wären neben der sachlich fachlichen Bewertung des Rechenzentrums auch die gesellschaftlich-emotionale Wirkung des Umgangs mit einem die jüngere Geschichte Potsdams prägenden Gebäude zu betrachten.

# Zusammenfassung der Ergebnisse

- Bei einem angenommenen Teilrückbau des Rechenzentrums reduzieren sich die Nutzflächen auf 3.700 qm bzw. 1.930 qm.
- Die Kosten für die Sanierung und den Teilrückbau des Rechenzentrums liegen zwischen 8,7 Mio. € und 7,3 Mio. €.
- Bei weitgehender Zugrundelegung der Kalkulationsannahmen der Machbarkeitsstudie zum *Kreativ Quartier*<sup>3</sup> ergeben sich Nettokaltmieten zwischen 15,26 € und 24,29 € je qm Nutzfläche.
- Der theoretisch unterstellte Kompletterhalt des Rechenzentrums führt zu einer Nettokaltmiete von 12,63€ je qm und liegt damit deutlich über der im Konzeptverfahren „Langer Stall/ ehemalige Feuerwache“ geforderten Nettokaltmiete von 9€/je qm. Selbst bei einer unterstellten Minderung der geschätzten Baukosten in Höhe von 20 % beträgt die Nettokaltmiete immer noch 10,27€ je qm.
- Sofern ein Teilrückbau des Rechenzentrums weiter verfolgt werden sollte, wären konkrete Planungen (Städtebau, Gebäudeinfrastruktur, Nutzungskonzept, Bau- und Sanierungsmaßnahmen, Investitionsvolumen) anzustellen. Erfahrungsgemäß dürfte von einem nicht unerheblichen Einfluss auf die Nettokaltmiete auszugehen sein.

# Impressum

Herausgeberin:

Sanierungsträger Potsdam GmbH

Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam

Pappelallee 4

14469 Potsdam

Stand: 6. November 2019

Gutachter:

Belius GmbH

Große Hamburger Str. 28

10115 Berlin



In Kooperation mit:

Studio Malta

Forststraße 92

70176 Stuttgart

