

Protokollauszug

aus der
5. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Finanzen
vom 22.01.2020

öffentlich

**Top 4.7 Untersuchung zu den Folgen einer dauerhaften Nutzung des Rechenzentrums
19/SVV/1326
zur Kenntnis genommen**

Herr Dr. Wegewitz bittet Herrn Kümmel um seine Ausführungen.

Herr Kümmel stellt mit Hilfe einer Power-Point-Präsentation (s. Anlage) hinsichtlich der Machbarkeitsuntersuchung zur Wirtschaftlichkeit einer dauerhaften Nutzung des Rechenzentrums die Grundlagen und Herangehensweise, die Varianten 1 und 2, die kalkulatorischen Baukosten, die kalkulatorischen Nettokaltmieten (Variante 1 und 2) sowie das Ergebnis vor. Ergänzend informiert Herr Kümmel anschließend zur Fördermittelproblematik (s. Anlage).

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.

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