

Protokollauszug

aus der
83. öffentliche/ nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
vom 09.04.2019

öffentlich

Top 4.17 Räume für Kulturschaffende und Kreative - Ergebnis der Machbarkeitsstudie zum KreativQuartier³ 19/SVV/0342 geändert beschlossen

Herr Carsten Linke nimmt im Namen des Sprecher/innenrates der Nutzerinnen des Kunst- und Kreativhaus Rechenzentrum das Rederecht wahr. Er macht aufmerksam, dass bei der Machbarkeitsstudie der Standort Rechenzentrum nicht berücksichtigt worden ist und plädiert für einen Verbleib im Rechenzentrum. Auch eine Erhöhung der Mieten hält er für nicht vertretbar.

Herr Kümmel (Büro für integrierte städtische Planungen und Projekte) stellt anhand einer Präsentation (wird der Niederschrift als Anlage beigefügt) das Ergebnis der Machbarkeitsstudie zum KreativQuartier³ vor und geht im Einzelnen auf die Inhalte ein:

- Potentialanalyse
- Städtebau
- Betreiberschaft
- Wirtschaftlichkeit
- Grundstücksvergabe/Anhandgabeverfahren
- Werkstatt- und Dialogverfahren

Zielstellung ist die Umsetzung des KreativQuartiers³ bis Ende 2023 (Ende der temporären Nutzungsduldung für das Verwaltungsgebäude des Rechenzentrums).

Herr Kümmel ergänzt, dass die Verwaltung versucht hat, aus den beiden vorliegenden Änderungsanträgen die umsetzungsfähigen Punkte in die Verwaltungsvorlage zu integrieren und schlägt folgende Ergänzungen vor:

Grundstücksvergabe/-verfahren

- Die Grundstücksvergabe erfolgt als Konzeptvergabe zum Festpreis mit anschließender Anhandgabe (Anlage 1) entsprechend den Erläuterungen zu den Eckpunkten. ***Dabei sind im Anhandgabeverfahren insbesondere die genannten Anfangsmieten für die kleinteilige KKW und der vorgesehene Nutzungsmix sicherzustellen.*** Sowohl ein Verkauf als auch eine Vergabe in Erbbaupacht (bei unmittelbarem finanziellen Ausgleich des Treuhändervermögens) 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.
- **Der Umgang mit dem denkmalgeschützten Mosaik ist zu klären mit dem Ziel, das Kunstwerk am Standort zu platzieren.**

4) Ziel des weiteren Verfahrens ist, dass das Rechenzentrum so lange in Betrieb gehalten wird, bis zum 31.12.2023 eine funktionierende Alternative vorhanden ist. Mit einer Machbarkeitsstudie ist bis Ende 2019 zu untersuchen, welche Folgen eine dauerhafte Nutzung des Rechenzentrums mit Begrenzung auf das städtische Grundstück hätte. Im Ergebnis der Studie soll entschieden werden, ob das Grundstück Ecke Breite Straße/Dortustraße als hochwertige Immobilie im Stadtzentrum u.U. mit dem weiterentwickelten Rechenzentrum dauerhaft für eine städtische Nutzung vorgehalten werden kann.

5) Das weitere Vorgehen ist in enger Kommunikation mit den Vertreterinnen und Vertretern des Rechenzentrums und den Fraktionen zu führen.

6) Um eine möglichst große Fläche über 4.300 m² für die kleinteilige KKW mit einer Anfangsmiete von 9 Euro netto kalt zu ermöglichen, sind alle Möglichkeiten zur Beantragung von Fördermitteln zu berücksichtigen. Im Rahmen der Prüfung eines Atelierprogramms sind Existenzförderprogramme des Landes bzw. der ILB in die Betrachtung mit einzubeziehen.

Frau Hüneke bringt den folgenden Änderungsantrag für die Fraktion B90/Die Grünen ein:

„Die Stadtverordnetenversammlung möge ergänzend zur Vorlage 19/SVV/0342 beschließen:

Ergänzung zu Punkt 1) der Vorlage Grundstücksvergabe/-verfahren:

Die Grundstücksvergabe erfolgt als Konzeptvergabe zum Festpreis mit anschließender Anhandgabe (Anlage 1) **entsprechend den Erläuterungen zu den Eckpunkten. Dabei sind insbesondere folgende Vorgaben sicherzustellen:**

- **Sicherstellung der genannten Anfangsmieten**
- **eine Mietpreisbindung von 5 bis 10 Jahren**
- **ein Mieterbestandschutz von 5 bis 10 Jahren**
- **die Sicherstellung des vorgesehenen Mischnutzungskonzepts**

Sowohl ein Verkauf als auch eine Vergabe in Erbbaupacht (bei unmittelbarem finanziellem Ausgleich des Treuhandvermögens) sind möglich.

Weiterhin soll ein Punkt 5) neu in die Beschlussvorlage aufgenommen werden:

Um eine zumindest befristete Mietpreisbindung sicherzustellen, wird die Stadtverwaltung beauftragt zu prüfen,

- inwieweit Existenzförderprogramme des Landes Brandenburg bzw. der ILB als Zuschuss für das Bauprojekt in Anspruch genommen werden können,
- inwieweit die Stadt selbst im Rahmen eines Atelierförderprogramms durch investive Zuschüsse verbunden mit einer entsprechenden Mietpreisbindung einen Beitrag zu dauerhaft bezahlbaren Ateliermieten leisten kann.“

Herr Berlin bringt den Ergänzungsantrag für die Fraktion DIE LINKE ein:

„Zu 1)

Punkt 2: Wird wie folgt geändert: ... zu durchschnittlichen „langfristig gesicherten Anfangsmieten von 7,50 Euro netto kalt“ realisiert werden.

Punkt 3: 2. Satz neu: „**Priorität soll eine Vergabe in Erbpacht (bei unmittelbarem finanziellem Ausgleich des Treuhandvermögens) haben. Ein Verkauf ist möglich.**“

Punkt 7: Ergänzung: „**Dabei sind alle Möglichkeiten zur Beantragung von Fördermitteln zu berücksichtigen.**“

Punkt 8: „Der Umgang mit dem denkmalgeschützten Mosaik am Rechenzentrum ist zu klären mit dem Ziel, das Kunstwerk am Standort zu platzieren.“

4) neu: „Das Rechenzentrum wird so lange in Betrieb gehalten, bis eine funktionierende Alternative vorhanden ist. Mit einer Machbarkeitsstudie ist bis Ende 2019 zu untersuchen, welche Folgen eine dauerhafte Nutzung des Rechenzentrums mit der Begrenzung auf das städtische Grundstück hätte. Im Ergebnis der Studie soll entschieden werden, ob das Grundstück Ecke Breie Straße/Dortustraße als hochwertige Immobilie im Stadtzentrum u.U. mit dem weiterentwickelten Rechenzentrum dauerhaft für eine städtische Nutzung vorgehalten werden kann.“

5) neu: „Das weitere Vorgehen ist in enger Kommunikation mit den Vertreterinnen und Vertretern des Rechenzentrums und den Fraktionen zu führen.“

Herr Kümmel beantwortet im Rahmen der anschließenden Diskussion zahlreiche Nachfragen der Ausschussmitglieder.

Frau Hüneke bittet den folgenden Satz aus dem Verwaltungsvorschlag zu streichen: „Im Ergebnis der Studie soll entschieden werden, ob das Grundstück Ecke Breite Straße/Dortustraße als hochwertige Immobilie im Stadtzentrum u.U. mit dem weiterentwickelten Rechenzentrum dauerhaft für eine städtische Nutzung vorgehalten werden kann.“

Verwaltungsseitig erfolgt Zustimmung.

Frau Hüneke erklärt den Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen für aufgegangen, so dass keine Abstimmung erforderlich ist.

Der Ausschussvorsitzende bittet um Abstimmung der noch offenen Punkte aus dem Ergänzungsantrag der Fraktion DIE LINKE:

„Zu 1)

Punkt 2: Wird wie folgt geändert: ... zu durchschnittlichen „**langfristig gesicherten Anfangsmieten von 7,50 Euro netto kalt**“ realisiert werden.

Abstimmungsergebnis: 1/4/2 – damit abgelehnt

Punkt 3: 2. Satz neu: „**Priorität soll eine Vergabe in Erbpacht (bei unmittelbarem finanziellen Ausgleich des Treuhandvermögens) haben. Ein Verkauf ist möglich.**“

Abstimmungsergebnis: 1/5/1 – damit abgelehnt

Der Ausschussvorsitzende stellt die geänderte Vorlage zur Abstimmung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu 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) entsprechend den Erläuterungen zu den Eckpunkten. **Dabei sind im Anhandgabeverfahren insbesondere die genannten Anfangsmieten für die kleinteilige KKW und der vorgesehene Nutzungsmix sicherzustellen.** 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.
- **Der Umgang mit dem denkmalgeschützten Mosaik ist zu klären mit dem Ziel, das Kunstwerk am Standort zu platzieren.**

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.

4) Ziel des weiteren Verfahrens ist, dass das Rechenzentrum so lange in Betrieb gehalten wird, bis zum 31.12.2023 eine funktionierende Alternative vorhanden ist. Mit einer Machbarkeitsstudie ist bis Ende 2019 zu untersuchen, welche Folgen eine dauerhafte Nutzung des Rechenzentrums mit Begrenzung auf das städtische Grundstück hätte.

5) Das weitere Vorgehen ist in enger Kommunikation mit den Vertreterinnen und Vertretern des Rechenzentrums und den Fraktionen zu führen.

6) Um eine möglichst große Fläche über 4.300 m² für die kleinteilige KKW mit einer Anfangsmiete von 9 Euro netto kalt zu ermöglichen, sind alle Möglichkeiten zur Beantragung von Fördermitteln zu berücksichtigen. Im Rahmen der Prüfung eines Atelierprogramms sind Existenzförderprogramme des Landes bzw. der ILB in die Betrachtung mit einzubeziehen.