



Betreff:
Garde-Husaren-Kaserne

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 16/SVV/0322

Erstellungsdatum	01.12.2016
Eingang 922:	01.12.2016

Einreicher: FB Kommunikation, Wirtschaft und Beteiligung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
07.12.2016	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung: Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Der Oberbürgermeister war mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.04.2014 beauftragt, die erforderlichen Grundlagen für eine mögliche Nutzung/Teilnutzung des Gebäudes der „Husarenkaserne“ an der Schiffbauergasse für kulturelle Zwecke und die Kreativwirtschaft zu erkunden und entsprechende Vorgespräche zu führen.

Am 17.09.2014 hat der Oberbürgermeister die Stadtverordnetenversammlung informiert, dass zur gezielten Stärkung des Standortes Schiffbauergasse die Eignung des Objektes auf Basis einer immobilienwirtschaftlichen Studie geprüft werden soll. Diese sollte vor dem Hintergrund eines Nutzungs-Mix aus Büroflächenangeboten für am Standort bereits ansässige Unternehmen und Neuansiedlungen, Räume für z.B. Coworking-Space, Räume für Kulturschaffende sowie für soziale Zwecke und Gastronomie geprüft werden.

Da die Immobilie im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) ist, konnten die Erarbeitung einer Leistungsbeschreibung und die Beauftragung einer Studie erst nach Absprache und Zustimmung der Eigentümerin erfolgen. Die zu beachtenden notwendigen Fristen bei einer öffentlichen Auftragsvergabe und die Einholung der notwendigen Begehungserlaubnisse aufgrund der aktuellen sensiblen Gebäudenutzung (Bundespolizei und Truppendienstgericht) sind ursächlich dafür, dass die Studie erst jetzt vorliegt und über die Ergebnisse berichtet werden kann.

Die immobilienwirtschaftliche Betrachtung der Garde-Husaren-Kaserne gliedert sich in:

1. Bestandsaufnahme des Gebäudes inkl. Grundstück und Erschließung, des Mikrostandortes Schiffbauergasse, des Planungsrechtes und daraus abgeleiteten Potenzialen des Gebäudes in Form von Raumkonzepten
2. Analyse der vorhabenrelevanten Marktdaten

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als **Pflichtanlage** beizufügen.

Fazit finanzielle Auswirkungen:

Mit dieser Mitteilungsvorlage sind keine finanziellen Auswirkungen verbunden.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

- 3.
4. Erarbeitung und Ableitung von Nutzungsideen, Umsetzungsvarianten und Raumkonzepten auf der Grundlage von Expertengesprächen (Gewerbetreibende, Flächenanbieter, Verwaltung und Künstler)
5. Prognose Ertragsrahmen und Baukosten für die Umsetzungsvarianten

Untersuchungsergebnis:

Die Immobilie hat eine sehr gute Verkehrsanbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz sowie an den ÖPNV. Sehr positiv ist die Lage und Einbindung in den Kultur- und Gewerbestandort Schiffbauergasse mit einer Vielzahl von Gewerbebetrieben und Kultureinrichtungen zu bewerten. Dem Objekt selbst wird ein altersgemäß guter baulicher Zustand attestiert, der offensichtlich keine umfangreiche Gebäudesanierung erforderlich macht.

Nachteilig ist der historische Gebäudegrundriss (überwiegend einhüftig, d.h. einseitige Flurführung) mit Restriktionen aufgrund des Denkmalschutzes zu bewerten, wodurch sich ein ungünstiges Verhältnis von tatsächlichen Nutzflächen zu Verkehrsflächen (im Bestand ca. 47 %) ergibt.

Aus der Befragung potenzieller Nutzer und den geführten Expertengesprächen sind folgende Nutzungsideen abgeleitet worden:

1. Kreativhaus mit Räumen und Ateliers für bildende und darstellende Künstler, Proberäume für Bands sowie Lager- und Archivflächen
2. Coworking-Spaces als temporär anmietbare Gruppenarbeitsplätze, Seminar- und Meetingräume mit Breitbandanschluss, Drucker, Scanner, Telefon und Fax
3. Gewerbe in Form von Büro und Gewerberäumen sowie Lager- und Archivflächen
4. Gastronomie als Café/Bistro, Kantine und Restaurant
5. Bildung als Seminar und Ausstellungsräume für Hochschulen und Vereine

Die herausgearbeiteten Nutzungsideen waren die Grundlage für die Entwicklung von drei unterschiedlichen Umsetzungsvarianten:

Variante A – Kreativhaus: Schwerpunktangebot von Flächen für die Kunst- und Kreativszene, ergänzt um Angebote für Gastronomie, Bildung und Coworking-Space

Variante B – Nutzungsmix: Flächenangebote für alle abgeleiteten Nutzungsideen

Variante C – Gewerbehaus: Schwerpunktangebot von Gewerbeflächen ergänzt um Gastronomie

Bei einer abschließenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, in welche die relevanten Daten des Marktes für Kultur- und Kreativwirtschaft, des Büroimmobilienmarktes und die prognostizierten, notwendigen Baukosten für die drei oben genannten Umsetzungsvarianten eingeflossen sind, konnte die Variante B – Nutzungsmix als die tragfähigste Variante mit der im Vergleich geringsten Amortisationsdauer ermittelt werden.

Die immobilienwirtschaftliche Betrachtung der Husarenkaserne attestiert der Immobilie die Eignung als Kreativhaus, als Gewerbehaus oder in Form eines Nutzungsmix den Gewerbe- und Kulturstandort Schiffbauergasse zu ergänzen und zu bereichern und bestätigt nach Analyse der Marktdaten, Befragung potenzieller Nutzer und Expertengesprächen eine große Nachfrage.

Vor dem Hintergrund dieser positiven Ergebnisse der Untersuchung kann ein aktives Engagement der Landeshauptstadt für den Erwerb der Immobilie bekräftigt werden. Entsprechend des Auftrages aus der Stadtverordnetenversammlung und gestützt durch die Ergebnisse der Untersuchung hat es erste konstruktive Gespräche zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der BIMA gegeben.

In Auswertung der Studie und im Ergebnis erster Gespräche mit der Eigentümerin sind folgende Punkte als mit Risiko behaftet bzw. als Unbekannte zu nennen:

1. Nutzungsaufgabe, Freizugstermin und Verkaufsabsicht

Die Immobilie befindet sich im Eigentum der BIMA und wird derzeit durch die Bundespolizei und das Truppendienstgericht der Bundeswehr genutzt. Nach heutigem Stand ist die Nutzungsaufgabe durch die Bundespolizei im Jahr 2019/2020 geplant, wobei dieser Zeitpunkt maßgeblich vom Bau und dem Fertigstellungstermin des neuen Standortes an der Heinrich-Mann-Allee / Horstweg abhängt. Eine Nutzungsaufgabe der durch das Truppendienstgericht genutzten ca. 600 m² ist nicht geplant.

Aus heutiger Perspektive ist eine Veräußerung der Immobilie trotz der fortdauernden Nutzung durch das Truppendienstgericht, im Umfang von ca. 10 % an der Gesamtnutzfläche, für die BIMA denkbar. Die BIMA ist als Immobiliendienstleister für den Bund aber verpflichtet, anderweitigen Bundesbedarf an der Immobilie vor einer Veräußerung auszuschließen. Damit besteht für den gesamten Zeitraum bis zum tatsächlichen Verkauf ein Risiko, dass die Immobilie für den Bund nicht entbehrlich ist.

2. Unbekannter Verkaufspreis, Parameter der Wertermittlung und Kaufpreiserwartung

Es kann zum heutigen Tag kein seriöser Kaufpreis oder eine Kaufpreisspanne für die Immobilie benannt werden. Zu den dafür ursächlichen Punkten zählt neben dem nur ungenau bekannten Freizugsdatum eine ausstehende Wertermittlung durch die Eigentümerin, welche vor dem Verkauf aktuell durchzuführen ist. In diese Wertermittlung fließen neben dem Objektzustand, der Lage auch die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen und Restriktionen aufgrund des Denkmalschutzes ein.

Fazit:

Im Ergebnis der immobilienwirtschaftlichen Betrachtung der Garde-Husaren-Kaserne kann die grundsätzliche Eignung des Objektes für gewerbliche und kreative Zwecke bestätigt werden. Vorhandene Nachfragen nach Flächen für Gewerbe der Kultur- und Kreativszene könnten in der Immobilie realisiert werden. Eine Integration dieses Gebäudes und damit eine Ergänzung des Raumangebotes im Gesamtareal Schiffbauergasse scheinen überaus geeignet, den Standort zu stärken und zu bereichern.

In den parallel geführten Gesprächen mit der BIMA als Eigentümerin des Objektes, wurde die Verkaufsabsicht nach dem Freizug durch die Bundespolizei bestätigt und die Integration des Objektes in den Gewerbe- und Kulturstandort begrüßt. Diese Absichten stehen natürlich unter dem Vorbehalt, dass kein anderweitiger Platzbedarf einer Bundesbehörde zu erfüllen ist.

Vor dem Hintergrund dieser positiven Signale, wird die Landeshauptstadt mit der BIMA weiter im Gespräch bleiben. Ziel der weiteren Gespräche wird die Ermittlung und Annäherung an eine Kaufpreiserwartung der BIMA sein, um auf dieser Grundlage die Wirtschaftlichkeitsberechnung weiter zu qualifizieren und zu quantifizieren.

Im Ergebnis dieses weiteren Prozess wird der SVV über den Sachstand berichtet und die nötigen und erforderlichen Entscheidungsvorlagen für die Stadtverordneten vorbereitet.