



Betreff:

öffentlich

Räume für Kulturschaffende und Kreative - Szenarien für eine verlängerte Nutzungsdauer des "Kreativhaus Rechenzentrum"

bezüglich

DS Nr.: 16/SVV/0322

Erstellungsdatum 01.12.2016

Eingang 922: 02.12.2016

Einreicher: Büro des Oberbürgermeisters

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

07.12.2016 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

### Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

#### I. Ausgangslage

Das betreffende Grundstück befindet sich im Treuhandvermögen des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ konkretisieren die Sanierungsziele für den Bereich der ehem. Plantage zwischen der Yorckstraße im Norden, der Breiten Straße im Süden und dem Verlauf des ehem. Stadtkanals in der Dortustraße im Westen. Um die Sanierungsziele in dieser Form erreichen zu können, bedarf es des Abrisses des Rechenzentrums (Dortustraße 46) mit allen Gebäudeteilen.

Anfang 2015 eröffnete der Oberbürgermeister das Angebot an Kunst- und Kulturschaffende, das Verwaltungsgebäude des Rechenzentrums temporär bis zu drei Jahre zu nutzen.

Zum Betrieb des Rechenzentrums wurde seitens des Sanierungsträgers Potsdam ein befristeter Konzessionsvertrag mit dem aktuellen Betreiber Stiftung SPI abgeschlossen. Dieser endet am 31.08.2018. Dazu bedarf es einer Kündigung (Frist 3 Monate). Ansonsten verlängert sich der Vertrag automatisch um jeweils 1 Jahr.

Gemäß Grundstücksübertragungsvertrag vom 25.02.2010 zwischen der Landeshauptstadt und der Stiftung Garnisonkirche besitzt die Stiftung zur Wahrung ihrer Interessen als Grundstückseigentümer u.a. folgende Rechte:

- Die Stiftung duldet die Überbauung unter Verzicht auf eine Überbaurente
- Eine Verlängerung der bestehenden Mietverträge über den 31.12.2013 hinaus sowie der Neuabschluss von Mietverträgen über das Rechenzentrum (Überbau) für die Zeit nach dem 31.12.2013 sind nur mit der Zustimmung der Stiftung zulässig.

Fortsetzung der Mitteilung Seite 3



## **Fortsetzung der Mitteilung:**

- Die Stiftung ist zudem berechtigt, die Duldung der Überbauung des Flurstücks 1656 nach dem 31.12.2013 zu beenden und vom Sanierungsträger den Abriss des Gebäudeteils B (Verwaltungsgebäude Rechenzentrum) in dem Umfang zu verlangen, der zur Realisierung eines konkret anstehenden Bauabschnitts zum Wiederaufbau der Garnisonkirche erforderlich ist.

Daraus folgt, dass die Stiftung Garnisonkirche den (Teil-)Rückbau des Rechenzentrums verlangen kann und Konzessions- oder Nutzungsverträge nur abgeschlossen werden können, wenn die Stiftung Garnisonkirche zustimmt. Entsprechende Regelungen sind in der Präambel des Konzessionsvertrags ebenfalls fixiert. Darüber hinaus regelt der Konzessionsvertrag, dass alle notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen für das Gebäude durch den aktuellen Betreiber resp. die Nutzer zu tragen sind.

Die Landeshauptstadt Potsdam (LHP), die Sanierungsträger Potsdam GmbH (STP), die Stiftung Garnisonkirche sowie die Stiftung SPI Sozialpädagogisches Institut Berlin „Walter May“ (Stiftung SPI) sind die vier wesentlichen Akteure, welche die organisatorischen Rahmenbedingungen rund um das Verwaltungsgebäude des Rechenzentrums bilden. Zu dem bisherigen Verfahren wird auf die Berichterstattung in der Mitteilungsvorlage 15/SVV/0500 verwiesen.

Seit Nutzungsbeginn am 01.09.2015 werden mit dem sukzessiven Auszug der Verwaltung des brandenburgischen IT-Dienstleisters aus dem Gebäude die Flächen an Kulturschaffende und Kreative vermietet.

## **II. Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Das Rechenzentrum befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“. Für den zu betrachtenden südlichen Teil des Gebäudekomplexes, im Folgenden Verwaltungsgebäude genannt, sind im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen (öffentliche Parkanlage), Verkehrsflächen (Stadtplatz), Gemeinbedarfsflächen (Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke) sowie Straßenverkehrsflächen (geplanter Verlauf Dortustraße) festgesetzt.

Für den 1. Bauabschnitt des Wiederaufbaus der Garnisonkirche Potsdam existiert eine gültige Baugenehmigung vom 29.07.2013. Gemäß § 69 BbgBO a.F. ist mit dem Bau bis zum 28.07.2019 zu beginnen und das Gebäude spätestens bis zum 28.07.2020 fertigzustellen.

## **III. Finanzielle Rahmenbedingungen**

### **Fördermittel**

Sämtliche bislang erfolgten Maßnahmen wurden aus Städtebaufördermitteln (Städtebaulicher Denkmalschutz) finanziert. Die Kosten teilen sich Bund (40%), Land (40%) und Stadt (20%).

Für den Ankauf des Grundstücks, Nebenkosten, Teilabriss (Kantinengebäude) und andere Abrisskosten sind bisher die nachfolgend aufgelisteten Kosten entstanden:

<b>Maßnahme</b>	<b>Betrag</b>	<b>Bemerkungen</b>
Grunderwerb Dortustr. 46	4.900.000,00	
Nebenkosten Grunderwerb	212.769,47	
Teilabriss (Kantinengeb.)	119.101,72	noch nicht beschieden
Abriss Gebäude, erste Kosten	3.908,00	weitere Kosten werden folgen
	<b>5.235.779,19</b>	

## **Mieteinnahmen Konzessionsvertrag**

Im Konzessionsvertrag ist eine Miet-Obergrenze von 7 Euro/m<sup>2</sup> (warm) festgesetzt. Dieses vergleichsweise niedrige Nutzungsentgelt kann nur deshalb gewährt werden, weil der Sanierungsträger das Gebäude derzeit entgeltfrei dem Konzessionsnehmer zur Verfügung stellt. Gleichermaßen sollen Investitionen in den Gebäudebestand bis zum Ablauf der Restnutzungsdauer am 31.08.2018 auf das Nötigste beschränkt werden. Die entgeltfreie Überlassung des zum Abriss vorgesehenen Rechenzentrums ist sanierungsrechtlich derzeit nur unter der Voraussetzung möglich, dass dem Sanierungsträger keine Kosten entstehen. Instandhaltung und Betriebskosten sind demnach aus dem laufenden Betrieb zu erwirtschaften.

Die letzten größeren Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude wurden in den 90er Jahren durch den Voreigentümer durchgeführt. Hierbei wurden die Fenster und das Dach sowie die WC-Anlagen erneuert. Seit diesem Zeitpunkt wurden Reparaturarbeiten nur nach Bedarf, wie z.B. an der Heizung und den Fahrstühlen durchgeführt. Da seit ca. 20 Jahren keine größere Instandsetzung der Gesamtanlage des Gebäudes stattfand, ist davon auszugehen, dass bei einer weiteren Nutzung in näherer Zeit Instandsetzungen zu erfolgen haben. Der Gesamt-sanierungsbedarf wird vom Sanierungsträger derzeit auf bis zu 8,8 Mio. Euro brutto (einschl. Brandwand für den Aufbau des Garnisonkirchenturms) geschätzt. Eine Teilsanierung (ohne Malerarbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Türen oder Fliesenarbeiten) verursacht rund 5,5 Mio. Euro brutto.

### **IV. Szenarien für eine verlängerte Nutzung des Verwaltungsgebäudes**

Nach heutigem Stand der Dinge wird der Bau der Garnisonkirche (1. BA – Turm) erfolgen, sodass dieser Umstand im Weiteren als gesetzt gilt. Bei jedweder Verlängerung der Nutzung ist zu prüfen, ob eine entgeltfreie Überlassung an den Betreiber aus sanierungsrechtlicher oder kommunalrechtlicher Sicht noch gerechtfertigt ist.

Sollte von Seiten der Landeshauptstadt das Ziel der Wiedererrichtung des Schiffs der Garnisonkirche gegen den Willen der Stiftung Garnisonkirche in den Sanierungszielen und/oder im B-Plan Nr. 1 aufgegeben werden, müsste man sich mit Entschädigungs- und Schadensersatzforderungen der Stiftung und mit möglichen Rückforderungsansprüchen hinsichtlich der zur Umsetzung der Sanierungsziele gewährten Städtebaufördermittel auseinandersetzen. Darüber hinaus würden vertragliche Pflichten aus dem Grundstücksübertragungsvertrag vom 25.02.2010 verletzt.

#### **Denkbare Szenarien**

- 1 ≤ 5 Jahre (2023)
- 2 ≤ 10 Jahre (2028)
- 3 ≥ 10 Jahre

#### **Szenario 1 – ≤ 5 Jahre (2023)**

Bei einer erneuten Befristung der Nutzung bis 2023 ließen sich die im Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ fixierten Sanierungsziele (vollständiger Abriss Rechenzentrum) voraussichtlich noch innerhalb der Laufzeit der Sanierungsmaßnahme „Potsdamer Mitte“ realisieren. Voraussetzung ist, dass die Stadtverordnetenversammlung einer Verlängerung der Sanierungsmaßnahme über das Jahr 2021 zustimmt (§ 235 i.V.m. § 142 BauGB).

Parallel sollte ein adäquater Ersatzstandort gefunden werden.

Dies bedingt:

- Verlängerung des bestehenden Konzessionsvertrages zwischen Sanierungsträger und Stiftung SPI
- Abstimmung mit dem Fördermittelgeber (LBV) über weitere Verschiebung der Ordnungsmaßnahme und Herstellung der Flächen im öffentlichen Raum
- Zustimmung Stiftung Garnisonkirche
- bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Weiterbetriebs des Rechenzentrums und des Parallelbetriebs des Kirchturms
- notwendige Definition von Instandsetzungsarbeiten, die aus dem laufendem Betrieb durch die Stiftung SPI finanziert werden müssen, da eine finanzielle Beteiligung durch den

Sanierungsträger aus förderrechtlicher Sicht ausgeschlossen ist. Nach derzeitigem Stand erwartet der Sanierungsträger bis zum Jahr 2023 Instandsetzungsbedarf u.a. für Dachabdichtung, Heizungsanlage oder Brandschutz (mit Brandwand für den Aufbau des Garnisonkirchenturms) von ca. 476.000 Euro brutto.

### **Szenario 2 – ≤ 10 Jahre (2028)**

Bei einer erneuten Befristung der Nutzung ließen sich die im Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ fixierten Sanierungsziele über das Ende der Sanierungsmaßnahme „Potsdamer Mitte“ hinaus durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und künftigen Betreiber und/oder Eigentümer regeln. Wie im Szenario 1 sollte dennoch parallel ein adäquater Ersatzstandort gefunden werden.

Dies bedingt:

- Herauslösen des Grundstücks aus dem Treuhandvermögen
  - o Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme wird das Treuhandvermögen „Potsdamer Mitte“ „aufgelöst“, das Grundstück geht in das Eigentum der LHP über. Die LHP muss den Ausgleichsbetrag (sanierungsbedingte Werterhöhung) entrichten. oder
  - o Bereits vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme gibt es eine Abgeschlossenheitsbescheinigung, Zahlung des Ausgleichsbetrages durch die LHP und Herauslösen aus dem Treuhandvermögen „Potsdamer Mitte“.
- Rückzahlung von bereits in Anspruch genommenen Fördermitteln für Ankauf und teilweise Ordnungsmaßnahmen (Abstimmung mit LBV über Höhe erforderlich)
- gesicherte Betreiberschaft (nicht LHP, Sanierungsträger oder ProPotsdam)
- notwendige Instandsetzungsarbeiten müssen durch künftigen Betreiber und/oder Eigentümer aus dem laufenden Betrieb finanziert werden
- Einigung mit Stiftung Garnisonkirche

### **Szenario 3 – ≥ 10 Jahre**

Aus planungs- und sanierungsrechtlicher Sicht müsste bei einer Entfristung der Nutzung nicht zwangsläufig eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ erfolgen, da es trotz einer umfassenden Sanierung nach wie vor Ziel der Gemeinde sein kann, langfristig an dieser Stelle keine Bebauung vorzusehen (vgl. Baufeld MI 4 Studentenwohnheim Breite Straße). Hier hat die Politik zu entscheiden, ob eine Anpassung des Planungsrechts erfolgen soll. In diesem Zusammenhang ist zu bedauern, dass der „Bürgerdialog Plantage-Rechenzentrum-Garnisonkirche“ abgebrochen wurde.

Eine Nutzungsdauer über 10 Jahre hinaus bedingt:

- Herauslösen des Grundstücks und Gebäudes aus dem Treuhandvermögen (Analog der Angaben im Szenario 2)
- Rückzahlung von bereits in Anspruch genommenen Fördermitteln (Abstimmung mit Land über Höhe erforderlich)
- gesicherte Betreiberschaft (nicht LHP, Sanierungsträger oder ProPotsdam)
- notwendige Instandsetzungsarbeiten müssen durch künftigen Betreiber und/oder Eigentümer aus dem laufenden Betrieb finanziert werden
- Grundsätzliche Einigung mit der Stiftung Garnisonkirche darüber, dass auf den Bau des Kirchenschiffes (gleich welcher Architektursprache) langfristig verzichtet wird
- Rückübertragung der nicht für den Bau des Kirchenschiffes benötigten Grundstücksflächen an die LHP bzw. an den neuen Eigentümer des Grundstückes des Rechenzentrums

## **V. Notwendige Anpassungsmaßnahmen**

Sollte die Nutzung des Verwaltungsgebäudes über den 31.08.2018 hinaus verlängert werden, so sind nach einer ersten Einschätzung folgende Maßnahmen notwendig:

### *a) Geplanter Bau Garnisonkirche*

- Anpassung des Brandschutzkonzepts für den 1. BA – Turm der Garnisonkirche

In der Folge:

- Anpassung des 2. Rettungsweges
- Anpassung eines Standorts Technikcontainer

*b) Rechenzentrum*

- Einschränkung der Nutzung in betroffenen Räumen, da Mindestbelichtung und Mindestabstand zu einem Nachbargebäude nicht mehr gegeben sind
- ggf. Antrag auf Nutzungsänderung für Rechenzentrum bei längerer Nutzung notwendig (bislang Bürogebäude – neue Nutzung Büro-, Atelier-, Kunsträume; Veranstaltungen, etc.)

*c) unter allen Beteiligten abgestimmte Bauablaufplanung für den 1. BA Garnisonkirche*

## **VI. Verantwortlichkeiten**

In einem Gespräch des Oberbürgermeisters mit der Stiftung Garnisonkirche wurde vereinbart, dass gemeinsam darüber nachgedacht wird, ob und wie man über den derzeit vertraglich festgeschriebenen Zeitraum bis 31.08.2018 hinaus die Zwischennutzung durchführen könnte. Es ist die Frage zu klären, ob und wie – also unter welchen Voraussetzungen – eine Weiternutzung durch Kreative möglich ist. Dazu sind die derzeitige Bauplanung und die vertraglichen Rahmenbedingungen heranzuziehen. Gegebenenfalls müssten Anpassungen als Entscheidungsgrundlage vorbereitet werden.

Nach Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde hat eine Festlegung der notwendigerweise durchzuführenden Anpassungen beim Bau des Turms der Garnisonkirche als auch am Rechenzentrum zu erfolgen. Danach ist zu klären, welcher der benannten maßgeblichen Beteiligten welche Maßnahmen zu veranlassen und zu finanzieren hat. Der Sanierungsträger kann dabei nur förderfähige, den Sanierungszielen entsprechende Maßnahmen finanzieren.

Die entsprechenden Gespräche zwischen der Stiftung Garnisonkirche, dem Sanierungsträger und der Stadtverwaltung werden dazu geführt. Die Verwaltung wird zu einem neuen Sachstand berichten, spätestens im Dezember 2017.