

## FAKTENCHECK RECHENZENTRUM / KUNST- & KREATIVQUARTIER.

Immer wieder gibt es in Potsdam unterschiedliche [Vorschläge zum Erhalt des Rechenzentrums](#), obwohl dessen temporärer Nutzung für Künstler und Kreative nur bis längstens Ende 2023 von der [SVV 2017 beschlossen wurde](#) und in einem Vertrag zwischen der Stiftung Potsdamer Garnisonkirche und der Landeshauptstadt Potsdam vereinbart wurde.

Anstelle der Übergangslösung wurde gleichzeitig beschlossen, auf einem innerstädtischen Standort/Plantage, insbesondere auf dem Areal Langer Stall/Alte Feuerwache, ein Zentrum für die Kreativwirtschaft bezugsfertig zu errichten.

Inzwischen wurde das Vergabeverfahren für das innerstädtische Kunst- und Kreativ Quartier am Langer Stall planmäßig umgesetzt. Am 1.9.2020 konnte der beauftragte Investor die Firma Glockenweiß GmbH, Berlin den gelungenen [Siegerentwurf des Architekten Michels aus Berlin](#) vorstellen. Das Projekt bietet mit den beiden Gebäuden Langer Stall und Rack beinahe 60% mehr Nutzfläche als das Rechenzentrum. Beide Gebäude bilden den 1. Bauabschnitt und sollen bis Ende 2023 bezugsfertig sein. Der Investor wurde vertraglich verpflichtet, 4.300 m<sup>2</sup> Nutzfläche für die Künstler und Kreativen zu einer durchschnittlichen Kaltmiete von 9,00 €/m<sup>2</sup>Euro zu vergeben.

**Nach einer Abschätzung der Fakten sind wir zu folgendem Schluss gekommen:**

- **Der Erhalt und die notwendige Sanierung des Rechenzentrums kostet der Stadt mindesten 10,65 Mio. €.**
- **Der Neubau des Kunst- und Kreativ Quartiers mit Nutzung durch die Künstler und Kreativen, bringt der Stadt eine Einnahme von 10,35 Mio. €.**

### BEGRÜNDUNG MIT FAKTEN

#### TEIL I: RECHTLICHE PROBLEMATIK:

##### Bebauungsplan

Dem gesamten Quartier mit Plantage Garnisonkirche und ehemalige Feuerwehrrwache liegt der [Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“](#) aus 2014/2015 zugrunde.

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1 ist eine durchgreifende städtebaulich-nutzungsstrukturelle Neuordnung im Sinne der Wahrung und Wiedergewinnung des historischen Stadtgrundrisses im Planungsgebiet. Dementsprechend Abriss und Beseitigung des DDR-Rechenzentrums und Wiederaufbau der Garnisonkirche mit Turm und Kirchenschiff.

Somit sind Abweichung von den Festlegungen des Bebauungsplanes nach § 31 Bau-Gesetzbuch nicht möglich, weil ein wie auch immer gearteter Erhalt, selbst ein Teilerhalt des RZ, diesem Planungsziel entgegenstehen würde.

Es bliebe nur eine Änderung des Bebauungsplanes, über die es mit Sicherheit aufgrund von Einsprüchen und Einlegen von Rechtsmitteln der Nachbarn zu erheblichen Zeitverzögerungen der Neubebauung des gesamten Quartieres, nicht nur des Rechenzentrums, kommen würde.

## **Vereinbarung zur weiteren temporären Nutzungsduldung RZ**

Hinzu kommen die Verpflichtungen der Stadt aus der [Vereinbarung mit der Stiftung Garnisonkirche zur weiteren temporären Nutzungsduldung bis 31.12.2023](#) für das Verwaltungsgebäude des RZ aus 2018

Hier wurde nach langen und gründlichen Diskussionen in Potsdam parteiübergreifend der Kompromiss errungen, dass Künstler und Kreative das abbruchreife RZ für weitere 5 Jahre zum 31.12.2023 zu Sonderkonditionen als **Übergangsquartier** nutzen können.

Nicht zu vergessen die Subventionen von bisher knapp 1.000.000 € aus dem Haushalt der LHP, um das RZ bau- und brandschutztechnisch nur funktionserhaltend zu ertüchtigen. Das wird auch noch nicht das Ende bis 2023 sein!

## **Baugesetzliche Vorgaben**

Auch diese Idee, das Gebäude eines sanierten RZ auf den städtischen Grundstücksteil zu beschränken und das Grundstück der Stiftung gewissermaßen herauszuschneiden, ist immer wieder an die Stadt herangetragen worden – leider in Unkenntnis der Abstandsflächen bzw. der Feuerwehrumfahrten, die bauordnungsrechtlich hier zu beachten wären.

Selbst wenn man alle Änderungen zum Erhalt eine RZ durchbekommen würde, wäre

- wegen der Einhaltung von Abstandsflächen schon zum Turm nur eine Teilerhalt möglich,
- müsste das Teilgebäude dennoch saniert werden, indem ein Rückbau bis zur Betonkonstruktion und anschließender Wiederaufbau (Bildungsforum) sowie ein Auszug aller Nutzer des RZ für mindesten 2 Jahre erfolgen zwingend erforderlich wäre.

Ebenfalls tangiert selbst ein Teilerhalt des RZ den Stadtkanal, dessen Weiterbau der Teil des RZ an der Dortustraße im Wege steht.

## **TEIL II: WIRTSCHAFTLICHKEIT, VERSCHWENDUNG VON STEUERGELDERN**

Selbst wenn nach vielen Jahren der Bebauungsplan geändert würde, bleibt da noch die Frage der Wirtschaftlichkeit des Erhalts und der notwendigen Sanierung des RZ in Bezug auf das neue Kunst- und Kreativ Quartier.

Für beide Varianten gibt es inzwischen verlässliche Zahlen:

### **1. Teilerhalt RZ**

Das [Gutachten von der Berliner Belius GmbH](#) im Auftrag der Pro Potsdam GmbH, die für einen Kompletterhalt des RZ, der aus den obengenannten rechtlichen Gründen nur theoretisch möglich ist, **Sanierungskosten von 10,65 Mio. €** errechnet hat.

Sanierung würde auch immer bedeuten, dass man übergangsweise Räume für die Künstler und Kreativen benötigen würde, denn eine Sanierung des DDR-Baus bei laufendem Betrieb wäre bautechnisch nicht möglich.

Die Kaltmiete vor Ort würde bei einem theoretischen Kompletterhalt des RZ auf Werte zwischen 10,27 bis 12,63 Euro pro Quadratmeter steigen.

Ein teilweiser Rückbau würde je nach Variante zwischen 7,3 und 8,7 Mio. € Sanierung kosten, aber zur Deckung dieser geschätzten Kosten mit weniger vermietbarer Fläche eine deutliche **Steigerung der Nettokaltmiete auf 15 € bis 24 € pro Quadratmeter** bedeuten.

## **2. Neues Kunst- und KreativQuartier**

Bau des KKQ durch den privaten [Investor Glockenweiß GmbH](#), der am 29. Januar 2020 mit Mehrheitsbeschluss die Anhand Vergabe des Grundstückes für sein Angebot eines „Creative Villages“ als KKQ mit einer Nutzfläche für die Künstler und Kreativen **von 7.640 m<sup>2</sup> anstelle der heutigen 5.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche im RZ.**

Dafür muss Glockenweiß bei endgültigem Zuschlag ein Kaufpreis für das Grundstück von 10,35 Mio. € an die Stadt zahlen!

Dieser Grundstückspreis errechnet sich auf Grund eines Festpreises von 488 €/m<sup>2</sup> bebaubarer Geschossfläche von 21.200 m<sup>2</sup>.

Dieser Festpreis für das Grundstück ist vorgegeben und subventioniert die **Nettokaltmiete von 9,00 €/m<sup>2</sup>, die für 20 Jahre garantiert ist und die im Grundbuch abgesichert wird.**

Im Vergleich der beiden Varianten zeigt sich:

**Der Erhalt und die notwendige Sanierung des Rechenzentrums kostet der Stadt mindesten 10,65 Mio. €. Der Neubau eines Kunst- und Kreativ Quartiers bringt der Stadt eine Einnahme von 10,35 Mio. €.**

**Wir fragen:**

**Ist es politisch verantwortlich, immer wieder für den Teilerhalt des Rechenzentrums Steuergelder auszugeben, anstelle das Projekt Kunst- und KreativQuartier zu unterstützen, das einzigartig in Deutschland Künstlern und Kreativen eine zukunftssichere Bleibe in der Mitte unserer Stadt schafft?**

**Bürgerinitiative Mitteschön**