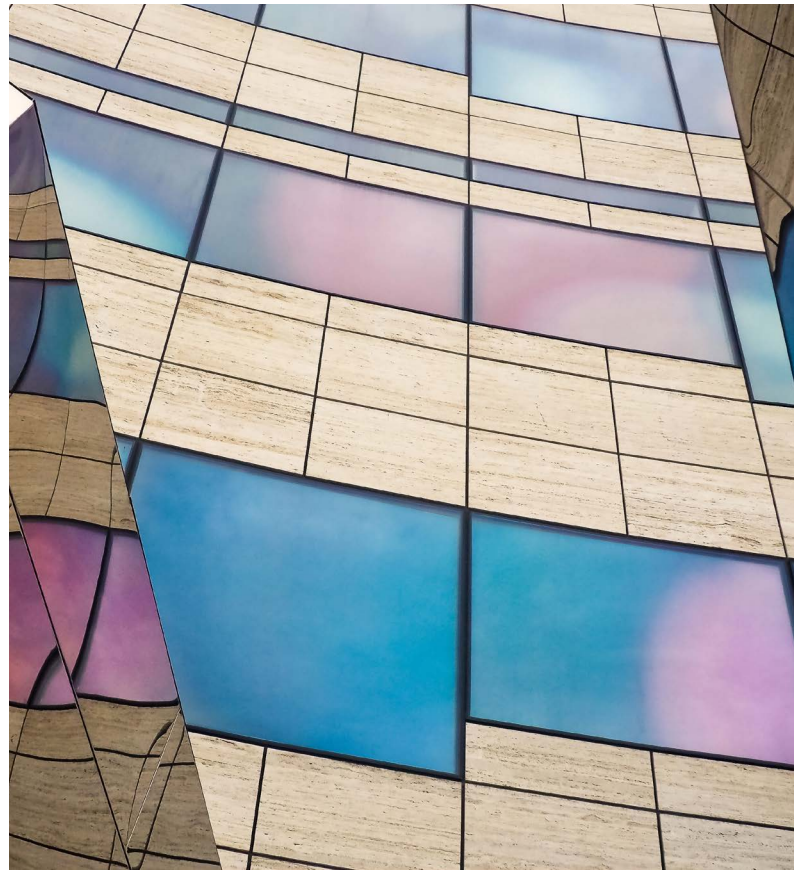
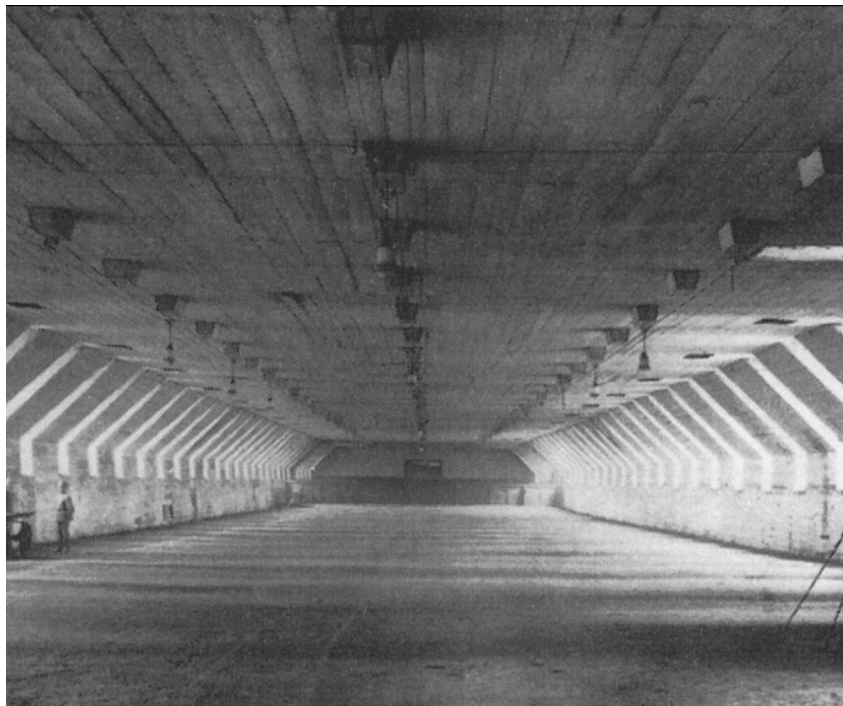


# Machbarkeitsstudie Kreativ Quartier<sup>3</sup> Potsdam



# Inhalt

Zusammenfassung – Ergebnisse	S. 3
1. Ausgangssituation	S. 4
2. Potenziale und Bedarfe der Potsdamer Kultur- und Kreativwirtschaft	S. 6
3. Standortprofil Kreativ Quartier <sup>3</sup>	S. 14
4. Städtebauliche Analyse	S. 16
5. Räumliche Umsetzungen & Best Practice	S. 20
6. Betreiberschaft	S. 26
7. Projektkalkulation	S. 28
8. Grundstücksvergabe	S. 32
9. Konzeptvergabe & Werkstattverfahren	S. 37
10. Projektstruktur und Teilnehmer*innen	S. 39
Impressum	S. 40

# Zusammenfassung – Ergebnisse

Die wesentlichen Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sind:

1. Potenzial und Raumbedarf der Potsdamer Kultur- und Kreativwirtschaft sind mit rund 18.000 qm sehr groß.
2. Kostengünstige Flächen für die „kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft“ können in einem Neubau mittels Querfinanzierung bereitgestellt werden.
3. Eine zeitliche Umsetzung des 1. Bauabschnitt für die Kultur- und Kreativwirtschaft bis 2023 auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans scheint realistisch.
4. Städtebauliche Untersuchungen zeigen, dass Nachverdichtungsoptionen in weiterem Bauabschnitt bestehen.
5. Zur Realisierung kostengünstiger Mieten für die „kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft“ scheinen teilweise einfache Bauweisen notwendig.
6. Der Betrieb der Kultur- und Kreativwirtschaft-Flächen sollte vorzugsweise durch eine Nutzer\*innengesellschaft erfolgen.
7. Unter den Gesichtspunkten des Standortes, weiterhin anziehender Mieten und den getroffenen Annahmen erscheint das Vorhaben wirtschaftlich machbar.
8. Aufgrund der finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Sanierungsmaßnahme „Potsdamer Mitte“ ist der Grundstücksverkauf vorteilhafter im Vergleich zum Abschluss eines Erbbaurechtes.
9. Beim Grundstücksverkauf kann die Nutzungsbindung mittels Unterlassungsdienstbarkeit i. V. m. einem städtebaulichen Vertrag hinreichend abgesichert werden. Unter Abwägung der rechtlichen Möglichkeiten und der Hinweise potenzieller Investoren wird dem Verkauf des Grundstücks der Vorzug gegeben.
10. Die Vergabe des Grundstücks zum Festpreis (sanierungsbedingter Neuordnungswert) mittels Konzeptverfahren mit integriertem Werkstatt- und Dialogverfahren wird empfohlen.

# 1. Ausgangssituation

Die kreative Klasse war ab dem Anfang der Zweitausender Jahre europaweit in aller Munde. Sie galt als Lösungsangebot für die darbende Wirtschaft („Old Economy“), war die Hoffnungsträgerin einer Erneuerung der Arbeitskultur und einer kleinteilig-agilen Gründer\*innengemeinschaft mit potentiell hoher individueller Wertschöpfung; öfters auch verzahnt mit Künstlerinnen und Künstlern und nicht zuletzt neben finanziell auskömmlichem Ertrag auch angenommenermaßen sinnstiftend.

Und nicht nur das: Diese Akteure waren dazu aufgerufen, die Aneignung, Gestaltung und Nutzung von Räumen neu zu definieren und damit einen Beitrag zu einer wertigen und werteorientierten, dabei nutzerzentrierten Stadtentwicklung zu leisten. Starke und spannende Orte sollten entstehen.

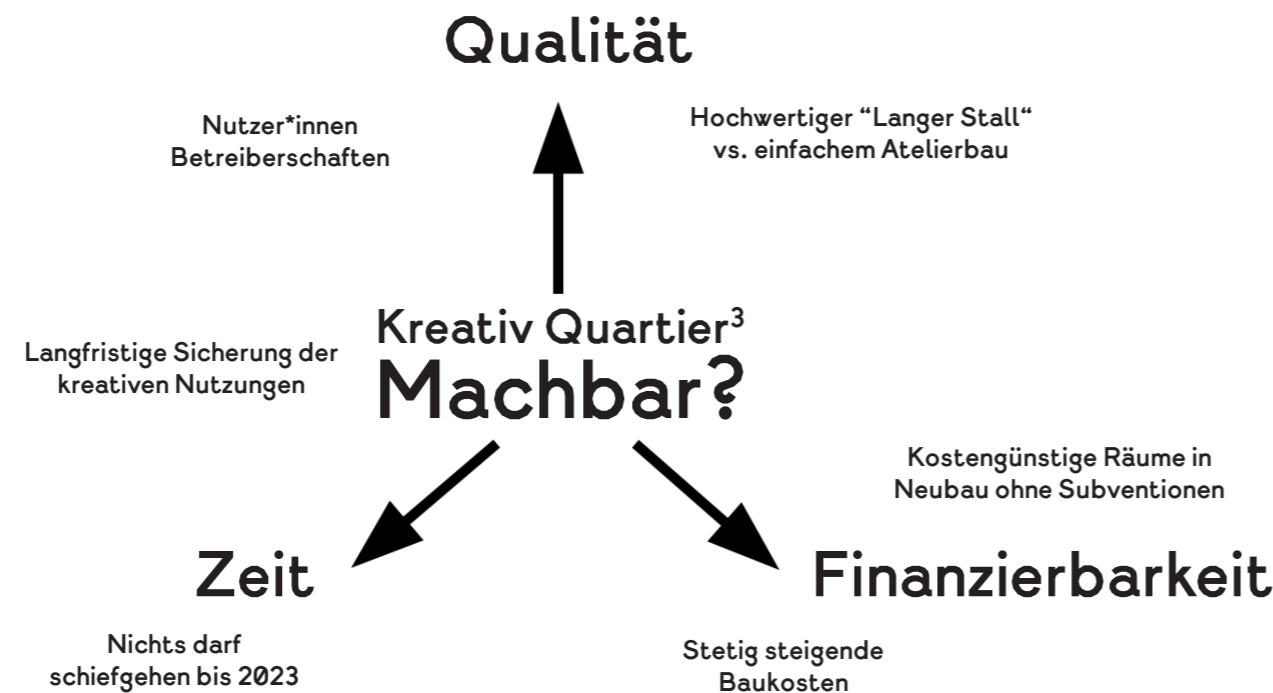
Wie sieht es nun rückblickend, aber vor allem in der Vorausschau aus?

Wir können unschwer zu dem Schluss kommen: Nicht alle Erwartungen erfüllten sich: Offene Raum- und Arbeitsstrukturen, Zugänglichkeit für Viele und der allgemeine Aufschwung vieler Genres der Kreativwirtschaft und angrenzender – vor allem digitaler und technischer – Arbeitsprofile und Gründungen scheinen zumindest im Flächenwettbewerb starke Auswirkungen zu haben. Heute blicken wir immer häufiger ernüchtert auf unkontrollierte Gentrifizierungstendenzen, Mitnahmeeffekte der wirtschaftlich starken Teilnehmer\*innen und zu wenig Gemeinsinn.

Die "Kultur- und Kreativwirtschaft", wie sie amtlich vereinfachend seitdem genannt wird, hat in Potsdam nun möglicherweise einen anderen Weg vor sich. Zumindest auf dem Areal Langer Stall/ehemalige Feuerwache wird der Versuch unternommen,

Kunst, Kultur, Kreative, Gründer\*innen und sie flankierende Gewerke an einem Ort mit moderaten Kostenstrukturen zusammenzuführen.

Die folgende Machbarkeitsstudie will dazu einen Beitrag leisten und geht im Detail die Bausteine, Argumente, Chancen, Risiken und Kosten durch, um der Stadtpolitik, der Verwaltung, den künftigen Nutzer\*innen sowie den Potsdamer\*innen ein Angebot für eine neues, tragfähiges, von vielen Schultern getragenes Kreativ Quartier zu eröffnen.



## 1.1. Ausgangslage Potsdam

Potsdam, als Medienballungszentrum in Brandenburg, verfügt mit seinen Landschaften und Freiräumen sowie mit noch relativ günstigen Raum- und Wohnangeboten (im Vgl. zu anderen Metropolregionen) über gute Voraussetzungen zumindest für einen gewissen Teil der Kultur- und Kreativwirtschaft (Design, Film, Medien).

Gleichzeitig bewirkt die derzeitige Entwicklung in Potsdam sowie generell in der Metropolregion Berlin-Brandenburg eine Verschärfung verschiedener Aspekte. Dazu zählen eine Steigerung von Preisen sowie eine Verknappung von mietbaren Büro-raumoptionen und kreativen Arbeitsräumen in der Innenstadt Potsdams.

Die allgemeine Verknappung und Verteuerung des innerstädtischen Raums hat 2015 dazu geführt, dass die Potsdamer Stadtverwaltung den Kultur- und Kreativschaffenden das Verwaltungsgebäude des ehemaligen Rechenzentrums mit ca. 5.000 qm Fläche als Zwischenlösung zur Verfügung gestellt hat.

Potsdams Kultur- und Kreativschaffende nahmen das Angebot gerne an und innerhalb kürzester Zeit entwickelte sich das ehemalige Rechenzentrum zu dem Ort für Begegnung, Produktion und Aktion in der Stadt.

Dieses Potenzial der Potsdamer Kultur- und Kreativwirtschaft (KKW) soll auch zukünftig die Landeshauptstadt prägen, weshalb die Stadtverordnetenversammlung Mitte 2018 die vertraglichen und finanziellen Voraussetzungen für eine Verlängerung der Zwischennutzung bis 2023 positiv votierte. Und auch darüber hinaus soll die KKW in Potsdam gesichert werden: Auf dem Areal Langer Stall/ehemalige Feuerwache soll ein Potsdamer Kreativ Quartier entstehen.

## 1.2. Ziel- und Aufgabenstellung

Mit Hilfe eines kooperativen Szenarioprozesses ermittelten Vertreter\*innen aus Politik, Verwaltung, der Stiftung Garnisonkirche (als Grundstücksteileigentümer des Rechenzentrums) sowie Vertreter\*innen der Potsdamer Kultur- und Kreativwirtschaft Ideen und Absichten für einen neuen Ort für die KKW (\*siehe Dokumentation Strategieentwicklung für die Kultur- und Kreativwirtschaft in Potsdams Mitte, kurz „Dokumentation 2018“).

Als Ergebnis des Szenarioprozesses wurde das Szenario 4: Kreativ Quartier<sup>3</sup> ausgewählt, das...

- mit einem spitzen Profil eine über die Landeshauptstadt Potsdam hinausreichende Strahlkraft entfaltet
- die KKW als bedeutender Wirtschaftsfaktor Potsdams sowie als wichtigen gesellschaftlichen Faktor sichtbar und spürbar macht
- den Standort mit einem Mix aus lebendigem Quartier und starkem Produktionsstandort prägt und durch die neue Achse "Alter Markt – Neuer Markt – Plantage" 24/7 belebt
- überwiegend professionellen und erwerbsorientierten Nutzer\*innen Raum bietet
- ein definiertes Raumkonzept hat, aber auch einen Anteil hochflexibler Nutzungsmöglichkeiten bietet

In seiner Organisationsstruktur wird ein Modell angestrebt, bei dem...

- Stiftung(en) oder andere gemeinwohlorientierte Immobilienentwickler die Investor(en)rolle übernehmen
- der Betrieb über eine selbstorganisierte Nutzerstruktur gesichert wird

Im Prozess ist darüber hinaus wichtig, dass kontinuierlich alle Stakeholder in einen Entwicklungsdialog eingebunden werden.

# 2. Potenziale und Bedarfe der Potsdamer Kultur- und Kreativwirtschaft

## 2.1 Zur Methode

Ermittlung von 74 Kultur- und Kreativorten in Potsdam (keine Museen, Bibliotheken, Galerien und Konzerträumlichkeiten, aber ebenso Gründungsräume, Coworking Spaces, Universitätsräume etc.pp.)

- Befragung per Mail, bezgl. Raumsituation in qm, Anzahl der Mieter\*innen, Anzahl Personen auf Wartelisten sowie Erwartungen und Bedarfe an zukünftige Raumfunktionen
- Rücklauf: ca. 30 Kreativorte unterschiedlichster Größe / Verfasstheit (auch Gründerbedarfe!) -> Additive Ermittlung der Potentialfläche in qm sowie Anzahl N Akteure als pot. Nutzer\*innen
- Vergleichsermittlungen: Die Auswertung von 178 Akteursbefragungen nach ihrem Raumbedarf im Juli 2017 ergab eine potentielle Fläche von ca. 19.650 qm (max.) für Kultur, Kreative, Veranstaltung und Bildung in Potsdam (Akteurssicht) (Quelle: Stadtmitte für Alle, 2017)
- Eine Raumbedarfsabfrage im Rechenzentrum 2018 ergab ca. 11.300 qm Flächenbedarf (akt. Nutzer\*innen)
- Ergebnisse der Branchengespräche der Wirtschaftsförderung der Stadt Potsdam zur räumlichen und wirtschaftlichen Situation der Kreativwirtschaft zwischen Dezember 2018 und Februar 2019

Experten- und Gruppeninterviews sowie Dialogforen und Workshops mit Kultur- und Kreativakteuren

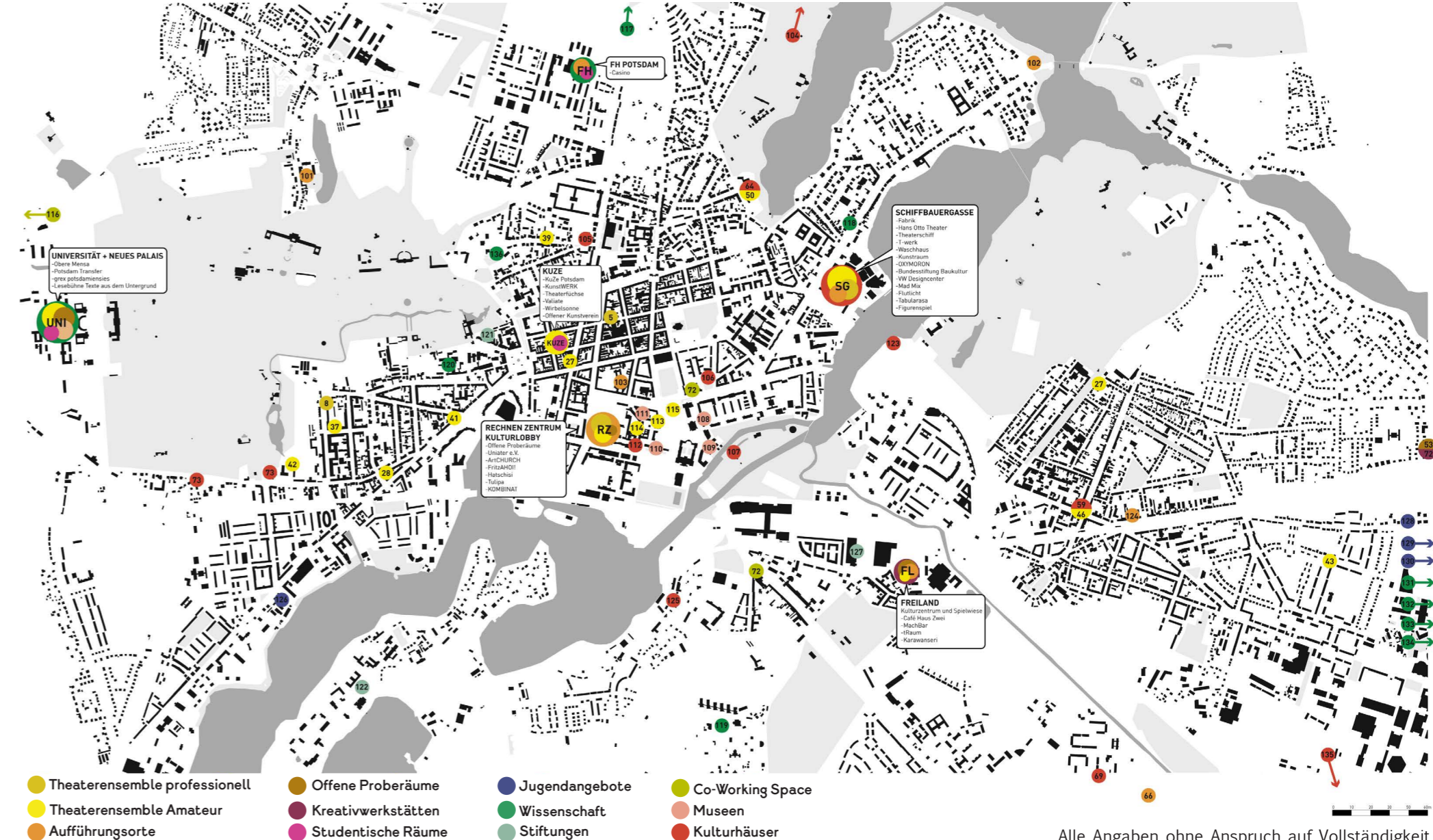
- 25-30 Kulturexperten in Interviews, Dialogforen und Workshops (Herbst / Winter 2018/19)

## 2.2 Ermittelte Potenziale

Potentiale der kultur- und kreativwirtschaftlichen Branchen sind:

1. Kultur- und Kreativwirtschaft hat für Potsdam ebenso wie für die gesamte Metropolregion Berlin-Brandenburg eine wichtige Funktion – sowohl im Hinblick auf die Schaffung hochwertiger Arbeitsplätze als auch im Hinblick auf die Rolle als Innovationsgeber für andere Branchen (siehe SEK 2013 und folgende Jahre). Zum Bereich Kulturwirtschaft gehören die Medienwirtschaft wie auch der Kunstmarkt, Design und Architektur. Letztgenannte Bereiche werden hier in Abgrenzung zur Medienwirtschaft unter „Kreativwirtschaft“ zusammengefasst.
2. In Potsdam sind im Jahr 2018 rund 750 Unternehmen und mehr als 5.000 Beschäftigte in der ITK-Branche ansässig (siehe Silicon Sanssouci 2018). Auch der Bereich Medien profitiert von einem großen Fachkräftepotential in Potsdam.
3. Im Bereich Kreativwirtschaft spielt am Standort Potsdam der Bereich Gestaltung (Architektur und Design, auch Interfacedesign) eine wichtige Rolle. Besonders mit der School of Design Thinking des Hasso-Plattner-Instituts existiert am Standort ein international hervorragend vernetzter Wissenschaftspartner, der zukünftig stärker eine Brücke zwischen IKT und KKW schlagen kann und damit auch schon begonnen hat.

## Akteurslandschaft Potsdam



Alle Angaben ohne Anspruch auf Vollständigkeit

4. Zukünftig steht die Frage im Raum, wie die drei Bereiche des Clusters „IKT, Medien und Kreativwirtschaft“, die in der Landeshauptstadt Potsdam räumlich unterschiedlich ausgeprägt sind, parallel gut weiterentwickelt werden können. Aufgrund der Dominanz von Medien und IKT droht die Kultur- und Kreativwirtschaft (sowie einzelne Teilbereiche wie Kunst, Musik u. a. Bereiche wie die Freie Szene) in Potsdam an den Rand (Verdrängung an den städtischen Rand oder durch Wegzug ins Umland oder nach Berlin) gedrängt zu werden.
5. Im Bereich IKT, der sich auf das gesamte Stadtgebiet verteilt, wird daran gearbeitet, diesen regionalen Wachstumskern mit seinen zum Teil weltweit tätigen Unternehmen weiter zu profilieren. Die langfristige Unterstützung und Stärkung durch brancheneigene vorhandene Initiativen (in erster Linie SiliconSanssouci) zeigen dabei positive Wirksamkeit.
6. Im Bereich Kreativwirtschaft, wo insbesondere die Potsdamer Kompetenzen wie Film, Medien und Kunst gegenüber denen der gesamten Hauptstadtregion betrachtet werden müssen, lässt sich am Standort Potsdam besonders das hochschulbasierte Segment Gestaltung (Architektur und (Interface-)Design) hervorheben.
7. Aufgrund der hohen Attraktivität des Standorts Potsdam für Unternehmen im Bereich Kultur- und Kreativwirtschaft zeigt sich, dass die Flächennachfrage (insbesondere nach Büroflächen zur Miete) zurzeit das vorliegende Angebot eindeutig übersteigt.
8. Wenn Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft in Potsdam expandieren, dann geht dies in vielen Fällen mit einem Umzug ins Umland

einher. Um der Kultur- und Kreativwirtschafts-Branche am Standort weitere Wachstumsperspektiven zu eröffnen, ist die Sicherung von Flächen in der Landeshauptstadt dringend notwendig.

9. Dieses Entwicklungsziel ist für die Standorte Medienstadt Babelsberg und Golm besonders relevant. Dabei geht es nicht nur um Bauflächen, sondern insbesondere auch um Büroflächen, die durch die zunehmende Digitalisierung der ortsansässigen Branche immer stärker nachgefragt werden. Diesbezüglich ist insbesondere die Frage zu klären, was für junge Unternehmen nach dem Gründerphase kommt und wo entsprechende Raumangebote in Potsdam für diese zukunftsrelevanten Akteure vorhanden sind.

#### **Tendenzen des Gründungsgeschehen sind:**

- Die Förderung von Existenzgründungen und Unterstützung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben haben eine zentrale Bedeutung und sind seit 2013 im Standortentwicklungskonzept (Drucksache Nr. 13/SVV/0514) als zentrales Handlungsfeld festgeschrieben. Im Leitbild der Landeshauptstadt Potsdam wird die Förderung von Gründungen, insbesondere aus der Wissenschaft, als wichtiges Ziel für Potsdam definiert.
- 13.300 Unternehmen in Potsdam 2017 (2016:12.976/2015: 12.734), die Zahl der Gewerbebetriebe wächst und viele Unternehmen verweisen auf eine dynamische Entwicklung. Es zeigt sich ein positives Saldo an Gewerbeanmeldungen sowie seit 2008 eine rückläufige Zahl der Gewerbeabmeldungen.
- Hochschulen zeigen ein hohes Ausgründungspotenzial: Spitzenplätze der Potsdamer Hochschulen beim bundesweiten Gründungsradar 2016:

Filmuniversität Babelsberg auf Platz 4 aller kleinen Hochschulen bundesweit, Gründerhochschule Uni Potsdam auf Platz 3.

- Bei High-Tech-Gründungen weist Potsdam bundesweit Platz 10 auf.
- Es gibt in der Landeshauptstadt Potsdam 5 branchenorientierte Gründerzentren mit insg. 20.000 qm Gewerbeflächen.
- Der Wissenschaftspark Potsdam-Golm hat Raum für Ansiedlungen, Innovation und High-Tech-Ausgründungen.
- Der MediaTech Hub Potsdam mit dem Fokus Medientechnologie ist einer der ersten von 12 bundesweiten Digital Hubs.
- Es liegt ein kooperativer Zusammenschluss der Potsdamer Gründungsförderer im Netzwerk „Gründerforum Potsdam“ mit 24 themen- und branchenspezialisierter Partner (Kammern, Hochschulen, Arbeitsverwaltung, Haus- und Förderbanken, Wirtschaftsförderungen des Landes und der Stadt sowie verschiedene, auch innovationsorientierte Beratungsprojekte) vor. Die Wirtschaftsförderung koordiniert die Aktivitäten.
- Es zeigen sich zahlreiche Veranstaltungen unter dem Dach des Gründerforums wie bspw. der Potsdamer GründerTag, der GründerTreff Potsdam, GründerInfo, der Wegweiser „Gründen in Potsdam“ sowie die Website [www.gruenden-in-potsdam.de](http://www.gruenden-in-potsdam.de)
- Es liegt ein regionaler Lotsendienst für Existenzgründer\*innen vor, angesiedelt bei der Wirtschaftsförderung, der kostenlose individuelle Qualifizierung und Coachingmaßnahmen anbietet.

#### **Zwischenfazit:**

1. Es zeigen sich seit 3 Jahren positive Gründungssalden. D. h. Gewerbeanmeldungen überwiegen die Abmeldungen. Es gibt aus universitären Gründungsstrukturen „Potsdam Transfer“ seit 3 Jahren steigende Gründerzahlen (ca. 20 pro Jahr) aus dem Wissenschaftsbereich.
2. Potsdam weist seit einigen Jahren eine wachsende Zahl von speziellen „Räumen für Gründer\*innen“ auf. Das sind Coworking Spaces beim HPI sowie vergleichbare Räume bei „Potsdam Transfer“, die beide speziell Gründungsaktivitäten fördern. Die starken Stützungsstrukturen für Entrepreneurship (HPI), Gründung (z. B. Potsdam Transfer) mit breitem Personalbestand, hohen Finanzaufwendungen und Raumangeboten haben jedoch ihr Potential noch nicht vollends ausgeschöpft.
3. Insbesondere kultur- und kreativwirtschaftliche Akteure aus dem Bereich Kunst, Design, Bildenden Künsten, Architektur sowie vor allem nicht-technologische Kreativbranchen sind noch nicht im strategischen Fokus des Gründungsgeschehens.
4. Für das geplante Kreativquartier bedeutet dies, dass keine weiteren klassischen expliziten Gründerunterstützungsstrukturen Bestandteil eines neuen Ortes, wie dem des geplanten Kreativquartiers, sein müssen. Gleichwohl muss darüber befunden werden, wie mehr Gründungen, Entrepreneurship und Start-up-Aktivitäten aus den nicht-technologischen Kreativbereichen, vor allem im Bereich der Freien Künste, Tanz, Theater, Musik etc. erwächst.

## 2.3 Raumsituation der Akteure in der Kultur- und Kreativwirtschaft

Mit Blick auf die Frage nach den Potentialen ergibt sich auf der Basis der Abfrage insbesondere in der Freien und Off-Szene, den gründungsrelevanten Institutionen sowie besonderen neuen freien oder institutionellen Kreativorten (Coworking Spaces) folgende Situation:

In Potsdam waren Stand Ende November 2018 ca. 18.000 qm Arbeits- und Büroarbeitsflächen für ca. 600 Akteure aus der Kultur- und Kreativwirtschaft vermietet. Diese Ergebnisse stellen sich auf der Basis der Abfrage von ca. 30 Kultur- und Kreativorten in Potsdam Stand 05.12.2018 dar.

Diese Zahl korreliert mit den beispielweise seitens der Fachhochschule Potsdam im Jahr 2017 ermittelten Potentialspektrum von ca. 500-1000 potentiell mietinteressierten Akteuren aus der Kultur- und Kreativwirtschaft. Dabei sind bis zu knapp 20.000 qm Arbeits- und Bürofläche ermittelt worden, die potentiell für Akteure aus der Kultur- und Kreativwirtschaft aus der Stadt Potsdam vermietbar sind.

Die Zahlen hinsichtlich der Raum- sowie Mietpreisspanne ergeben sich aus der stichprobenartigen Abfrage bei Einzelvertreter\*innen der jeweiligen Nutzertypen, der Abfrage in der Freien und Off-Szene, den gründungsrelevanten Institutionen sowie besonderen neuen freien oder institutionellen Kreativorten (Coworking Spaces), der Betrachtung durchschnittlicher Gewerbemieten in der Stadt Potsdam und jüngeren Vergleichsstudien.

### Sich abzeichnende Typen und Bedarfe hinsichtlich benötigter Funktionen und Raumbedarfe für die Akteure aus der Kultur- und Kreativwirtschaft Potsdam

Auf Basis der im Oktober und November 2018 durchgeführten Interviews, Feldbeobachtungen und Workshops mit Vertreterinnen und Vertretern der Kultur- und Kreativwirtschaft kann das enorm heterogene Feld der Potsdamer Kultur- und Kreativszene für den Prozess der Machbarkeitsstudie unter folgenden Nutzertypen zusammengefasst werden:

- Künstler\*innen im Bereich Teilzeit- und Nebenerwerb
- Kreative mit geteilten Raumbedarfen, Gemeinschaftswerkstattbetreiber mit Ausrichtung auf Kreativ-, Kunst-, Tüftler- Erfinder- und Gründerszenen.
- Vereine, Initiativgruppen, Gründer\*innen der ‚Sozialen Innovationen‘
- Künstlergruppen mit variablen Raumnutzungen,
- Kleinstunternehmer, Start-ups,
- Unternehmer, KMU

## Nutzer-Typen: Funktioneller, Raum-Bedarf, Anzahl der Nutzer\*innen und Mietpreisspanne (Nettokalt)

<p><b>Künstler (Theater, Tanz, Malerei, Performance)</b> Gleiche Anteile Teilzeit- und Nebenerwerb sowie Vollerwerb</p> <p><b>Funktioneller Bedarf</b> Atelier-, Werkstatt-, Präsentations- und Gemeinschaftsräume</p> <p><b>Ermittelter Raumbedarf</b> 2000-4000 qm</p> <p><b>Anzahl Nutzer*innen</b> 100-200</p> <p><b>Raumgröße (Durchschnitt)</b> 15-20 qm</p> <p><b>aktuelle Mietpreisspanne (netto/kalt)</b> 7,00-9,00 €/qm</p>	<p><b>Kreative (Gestaltung, Musik, Design, Medien)</b> Gleiche Anteile Teilzeit- und Nebenerwerb sowie Vollerwerb</p> <p><b>Funktioneller Bedarf</b> Atelier-, Medien-, Präsentations-, Gemeinschafts- und Proberäume</p> <p><b>Ermittelter Raumbedarf</b> 2000-4000 qm</p> <p><b>Anzahl Nutzer*innen</b> 100-200</p> <p><b>Raumgröße (Durchschnitt)</b> 15-20 qm</p> <p><b>aktuelle Mietpreisspanne (netto/kalt)</b> 7,00-11,00 €/qm</p>	<p><b>Initiativen/Wissenschaft, soziale Unternehmen</b> Teilnutzung von bestimmten Räumen für kollektive Nutzung</p> <p><b>Funktioneller Bedarf</b> Atelier-, Werkstatt-, Seminar- und Besprechungsräume</p> <p><b>Ermittelter Raumbedarf</b> 250-500 qm</p> <p><b>Anzahl Nutzer*innen</b> (ca. 5-10 Gruppen/pot. Mieter)</p> <p><b>Raumgröße (Durchschnitt)</b> 50-100 qm</p> <p><b>aktuelle Mietpreisspanne (netto/kalt)</b> 10,00-12,00 €/qm</p>	<p><b>Künstlergruppen</b> Überwiegend hohe Anteile im Teilzeit- und Nebenerwerb, selten Vollerwerb</p> <p><b>Funktioneller Bedarf</b> Tanz-, Performance-, Werkstatt-, Präsentations- und Gemeinschaftsräume</p> <p><b>Raumbedarf</b> 1000 - 2000 qm</p> <p><b>Anzahl Nutzer / Gruppen</b> 50 / 5</p> <p><b>Raumgröße (Durchschnitt)</b> Nutzer: 30-50 qm / Gruppen: 100 qm</p> <p><b>aktuelle Mietpreisspanne (netto/kalt)</b> 8,00-12,00 €/qm</p>	<p><b>Freelancer / GbR</b> Hohe Anteile im Vollerwerb, selten Teilzeit- und Nebenerwerb</p> <p><b>Funktioneller Bedarf</b> Coworking Spaces, Büroräume, Besprechung, Café, Werkstatt</p> <p><b>Raumbedarf</b> Nutzer 1500 qm / GbR 1500 qm</p> <p><b>Anzahl Nutzer*innen / GbR</b> 100 / 20</p> <p><b>Raumgröße (Durchschnitt)</b> Nutzer: 10-20 qm / GbR: 50-100 qm</p> <p><b>aktuelle Mietpreisspanne (netto/kalt)</b> 12,00-13,00 €/qm</p>	<p><b>KMU/StartUps</b> Mehrheitlich Vollzeit und Angestelltenverhältnisse</p> <p><b>Funktioneller Bedarf</b> Coworking Spaces, Büroräume, Besprechung, Café, Werkstatt</p> <p><b>Raumbedarf</b> KMU 2500 qm / StartUps 2500 qm</p> <p><b>Anzahl KMU / StartUps</b> 25 / 25</p> <p><b>Raumgröße (Durchschnitt)</b> KMU 100 qm / StartUps 100 qm</p> <p><b>aktuelle Mietpreisspanne (netto/kalt)</b> 10,00-15,00 €/qm</p>	<p><b>Soziale Räume</b> Entré, Ausstellung, Gemeinschaft, Werkstätten, Probe, Konferenzraum, Gastro</p> <p><b>Funktioneller Bedarf</b> Interaktion, Kommunikation, Präsentation</p> <p><b>Raumbedarf</b> -</p> <p><b>Raumgröße</b> - qm</p> <p><b>aktuelle Mietpreisspanne (netto/kalt)</b></p>
---	---	---	---	---	---	---

## 2.4 Ergebnisse aus einem Workshop mit Kultur- und Kreativakteuren sind:

- Aktuell wird die Raumsituation für die Akteure aus der Kultur- und Kreativwirtschaft als fragil und instabil wahrgenommen. Potentielle Vermietungen, besondere Raumnutzungen (Werkstätten) sind mit enormen bürokratischen und baurechtlichen Hindernissen verbunden.
- Es braucht ein Mehr an Experimentierräumen, Freiräumen, Räumen für Jugendliche.
- Es braucht bau- und planungsrechtlich abgestimmte Regularien bzgl. Emissionswerte, dass Kreativorte aktuell und vor allem zukünftig „auch mal laut“ sein dürfen und Werkstattcharakter einnehmen können.
- Sharing von kulturellen Ressourcen, Werkstätten, Fab-Technologien und multifunktionalen Räumen wird als essentiell angesehen, um kostengünstige Rahmenbedingungen für Experimente, Prototypenbau und 3-dimensionalen Visualisierungen zu sichern.
- Ein stärkerer Austausch mit Hochschulen, Fachhochschule, Uni, HPI, Filmhochschule, mit der Bundesstiftung Baukultur, mit Bürgerhäusern, dem Lindenpark, „Guten Stiftern“, Stiftung Preußische Schlösser und Gärten / „Mitte Schön“ / Potsdamer Mitte Neu Denken soll angestrebt werden, um das geplante Kreativquartier auf breitere und mehrere Schultern zu verteilen.

## 2.5 Best Practice Kreativquartier heute: inhaltliches Konzept

### Steamhouse

Ort: Birmingham (UK)  
Nutzung: Coworking, Seminar, Künstliche-Intelligenz-Lab, VR-Lab, Konferenz, Siebdruck, Metall  
Größe: 9.000 qm  
Zeitraum: seit 2018

- > Prototypenbau für regionale Cross Innovation
- > Matchmaking: Kreative + KMU + Universität
- > Urbanes Gelenk, wertet altindustrielles Areal auf

### Baltan Laboratories

Ort: Eindhoven, Holland  
Nutzung: Technologie, Kunst und Kultur vermischen sich in experimentellen Projekten. “Seed”-funded  
Zeitraum: seit 2008

- > Experimente in vernetzter regionaler Partnerschaft
- > L'art pour technology!

### Synthese aus Fachdiskursen sowie dieser und anderer europäischer urbaner Kreativstandorte:

Kreative Quartiere entstehen, wenn...

- ...vielfältige und variantenreiche Raum- und Kommunikationsangebote vorhanden sind,
- ...Räume variabel sind, mehrfach genutzt, Funktionen/Ressourcen geteilt werden können,
- ...”Standbein-Spielbein“-Verhältnisse (klein/groß; Ökonomie/Soziales; Analog/Digital) gegeben sind
- ...gemischte Raumfunktionen (Werkstätten, Büros, Ateliers, Probe, Showcases, FabLab) gegeben sind,
- ... gemischte disziplinäre Genres und Branchen das Quartier prägen.



Steamhouse, Birmingham



Steamhouse, Birmingham

## Wesentliche Erkenntnisse der Potenzialanalyse

- Die Potsdamer Kultur- und Kreativwirtschaft hat aktuell 18.000 qm Nutzfläche Raumbedarf.
- Für die “kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft” Potsdams liegt die Einstiegsrente bei durchschnittlich 9 € je qm Nettokalt.
- Die Potsdamer Kultur- und Kreativwirtschaft fragt ein variantenreiches Raumangebot nach und liegt damit im europäischen Trend bei der Entwicklung von Kreativquartieren (“Mischung ist das neue Spitz!”).
- Die Potsdamer Kultur- und Kreativwirtschaft wünscht sich eine stärkere Interaktion mit der Umgebung/dem öffentlichen Raum der Stadt.

### 3. Standortprofil Kreativ Quartier<sup>3</sup>

Grundlage für das Standortprofil bilden die Ergebnisse aus dem der Machbarkeitsstudie vorangegangenen Szenarioworkshop, d. h. mind. 20.000 qm Geschossfläche (GF) und davon mind. 10.000 qm GF für die Kultur und Kreativwirtschaft sollen entstehen. Des Weiteren müssen davon mind. 4.300 qm Nutzfläche (5.400 qm GF) kostengünstig für die "kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft", also Mieter\*innen aus dem ehemaligen Rechenzentrum sowie anderen Kultur- und Kreativschaffenden bereitgestellt werden, bei einem durchschnittlich Mietpreis von 9 Euro je qm Nettokalt.

Eine zusammenfassende Synthese dieser Anforderungen und den Ergebnissen der Potenzialanalyse sowie den Erkenntnissen aus dem internationalen Fachdiskurs und Beispielquartieren sprechen sich für ein Mischungsprofil für den Standort aus: Dabei wird der Raumbedarf aus dem Rechenzentrum in das zukünftige Nutzungsspektrum aufgenommen und durch ein breiteres und flexibles Raumangebot ergänzt. Hierbei werden sowohl in Bezug auf die Raumtypologie als auch auf die Nutzungsdauer eine große Varianz angeboten. So werden zukünftige Nutzer\*innen ihrem Profil und ihren finanziellen Möglichkeiten entsprechende Raumangebote vorfinden.

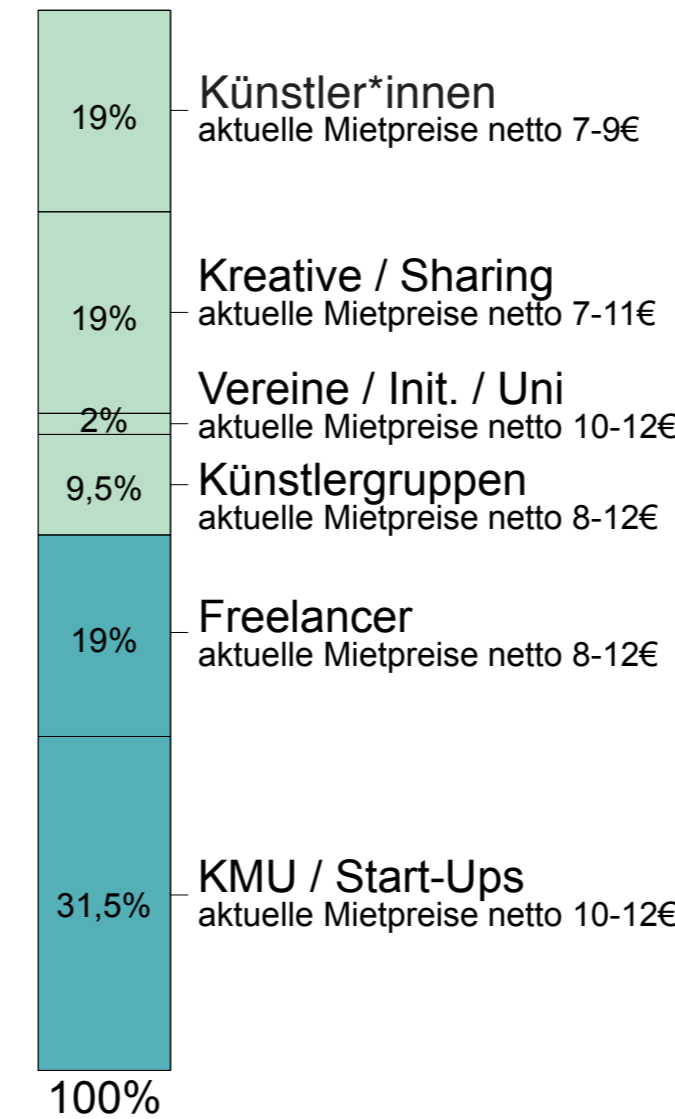
Der deutlich verringerte Wohnanteil im Projekt gegenüber dem im Szenarioprozess beschriebenen Modell, ist auf den hohen ermittelten Bedarf an Räumen für die Kultur- und Kreativwirtschaft zurückzuführen sowie die dadurch möglich werdende inhaltlichen und finanzielle Synergieeffekte zwischen der "kleinteiligen Kultur- und Kreativwirtschaft" mit weiteren kreativwirtschaftlichen Nutzer\*innen/Firmen.

Darüber hinaus ermöglichen nutzungsspezifische Sharing-Angebote den Nutzer\*innen des Hauses Zugang zu weiterführenden Technologien und gesonderten Raumressourcen. Durch Vermietung dieser Raumangebote an Externe können gleichzeitig zusätzliche Einnahmen generiert werden.

Weitere Kultur- und Kreativwirtschaft-affine Nutzungen sind wünschenswert, wie z. B. Ankermieter aus dem Universitätsspektrum, Künstlerbedarfsangebote und z.B. Gastronomieangebote mit Arbeitsmöglichkeiten. Sie erhöhen die Qualität des Standorts und tragen zu einem langfristigen Erfolg bei.

Bei der Grundstücksvergabe sollten zusätzliche Angebote insbesondere für die "kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft" honoriert werden. Die Kriterien zur Auswahl der Nutzer\*innen der subventionierten Flächen müssen noch festgelegt werden.

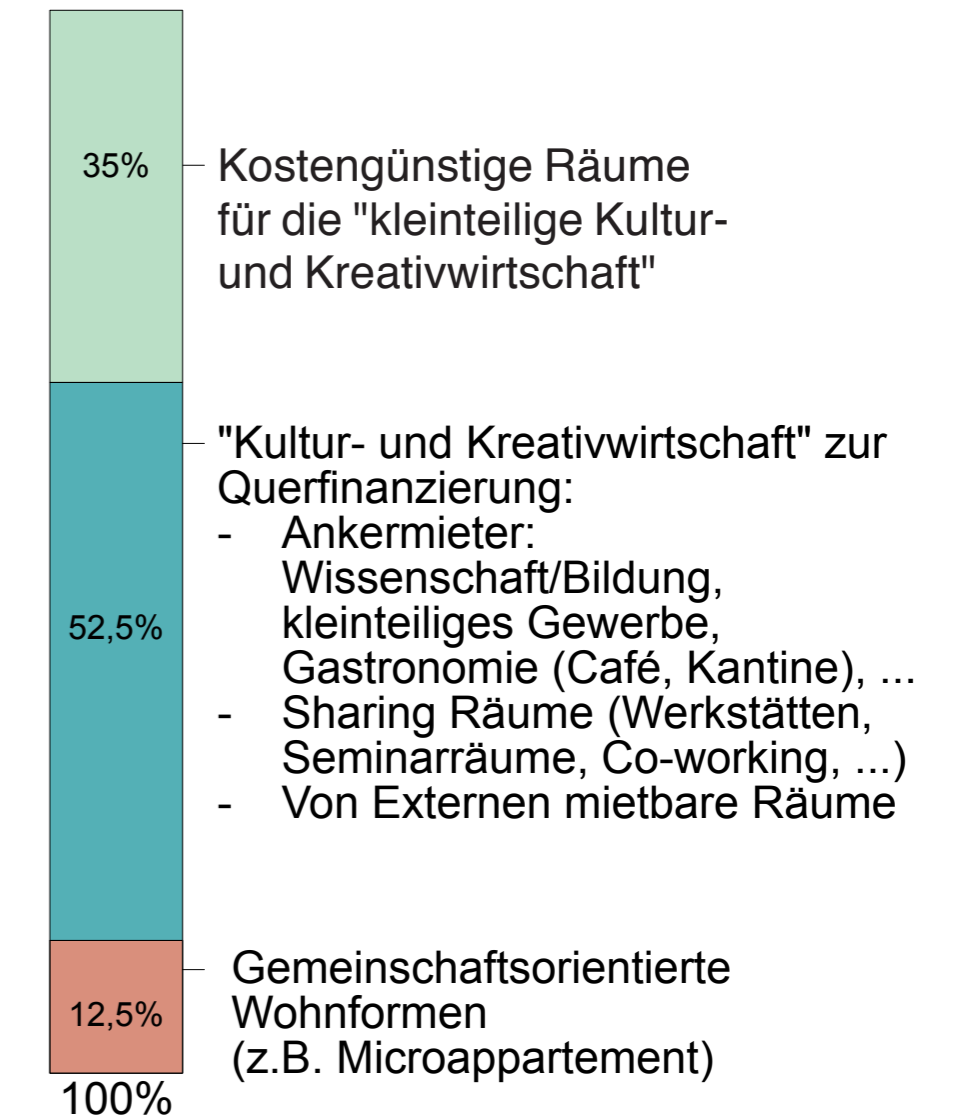
#### Aufteilung Kultur- und Kreativwirtschaft entsprechend der Bedarfe



durchschnittlich möglicher Mietpreis (netto): ca. 9€



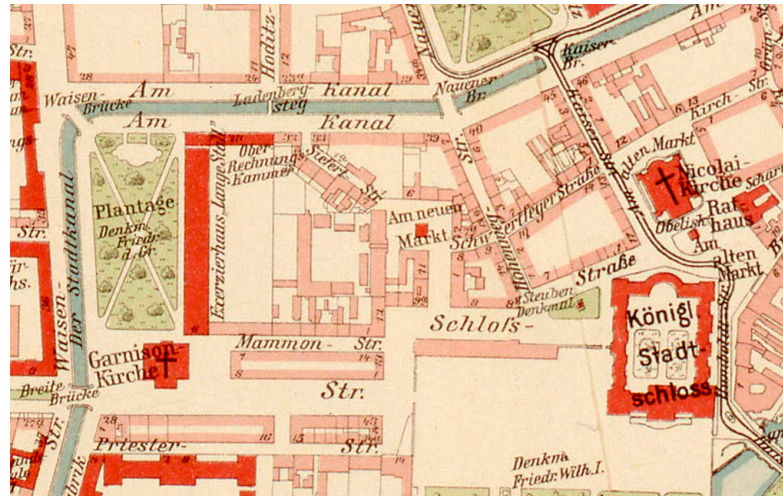
#### Empfehlung zur Aufteilung für das Kreativ Quartier<sup>3</sup>



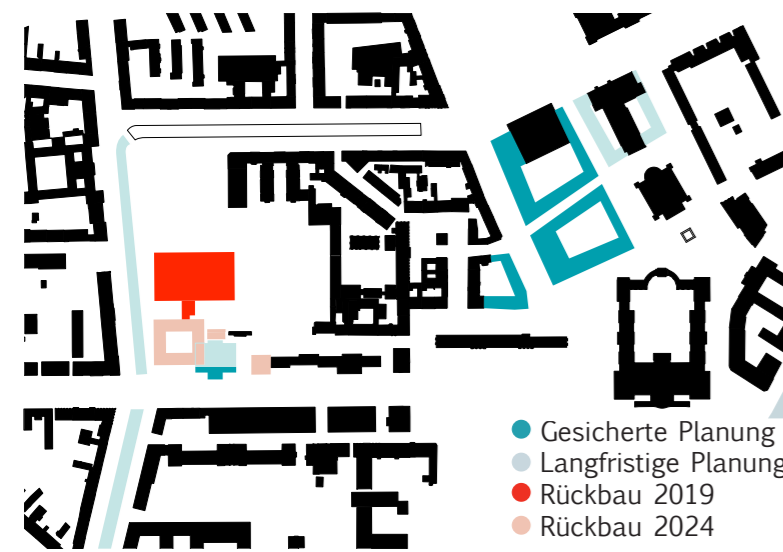


# 4. Städtebauliche Analyse

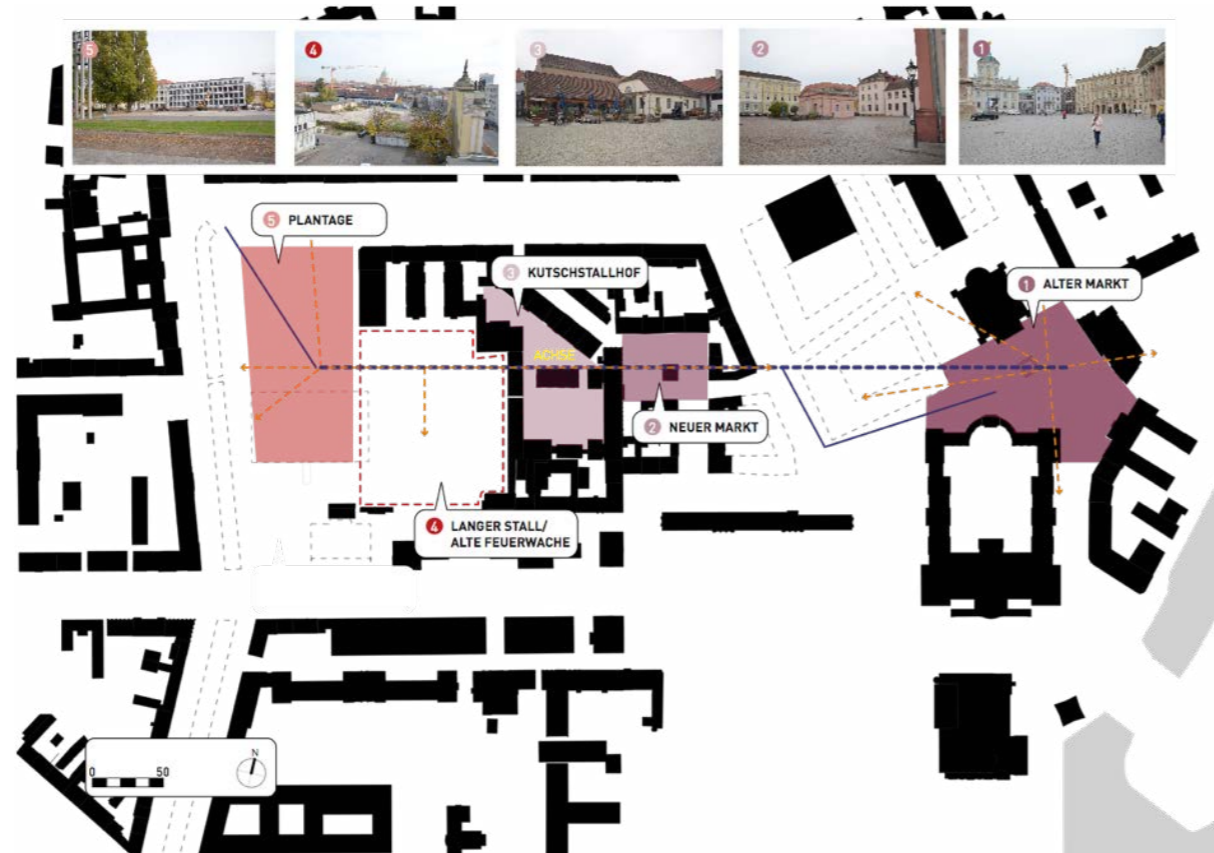
## 4.1 Grundlagen



Plan der Residenzstadt Potsdam - 1912



Planungen aktuell



Das Gefüge von öffentlichen Plätzen am Standort

### Ausgangssituation Bebauungsplan

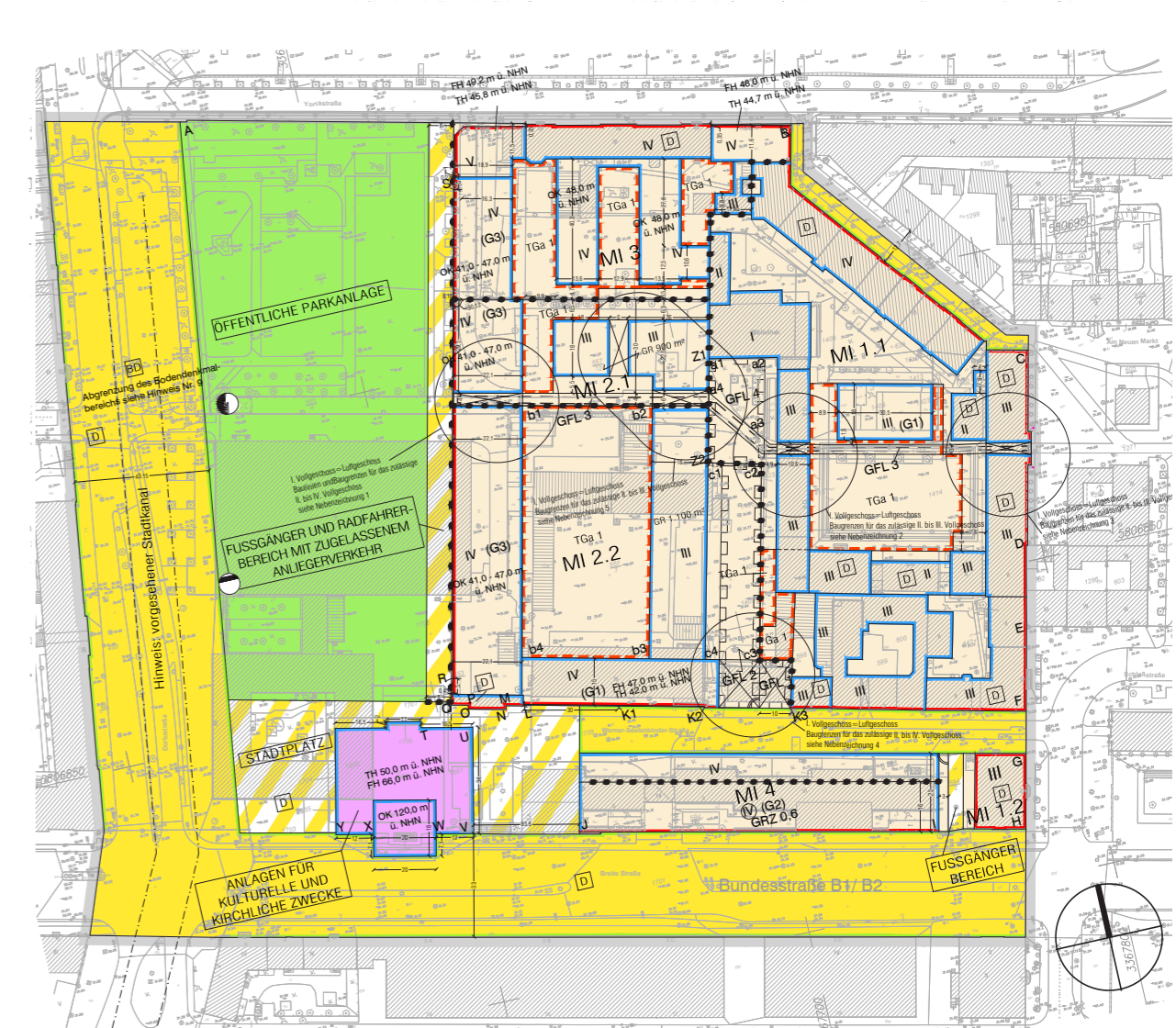
- Das bestehende Baurecht lässt eine Baumasse von 21.320 qm GF zu
- Im 1. Bauabschnitt müssen bis Ende 2023 rund 5.400 qm GF für die kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft für durchschnittlich 9€ je qm Nutzfläche zur Verfügung stehen
- Für Kultur- und Kreativwirtschaft werden insgesamt mindestens 10.000 qm GF erwartet
- Für ergänzende Nutzungen stehen weitere 12.000 qm GF zur Verfügung

### Prämissen des Städtebaus

- Mischgenutztes Gebiet, derzeit überwiegend Wohnen (überproportional hoher Anteil an Gewerbe ist dadurch planungsrechtlich auf dem Areal möglich)
- Orientierung am bestehenden Bebauungsplan und dessen städtebauliches Konzept mit durchgehendem Langer Stall als Annäherung an den historischen Stadtgrundriss
- Realisierungsfähigkeit in Bauabschnitten – Realisierung des 1. Bauabschnitts für Kultur- und Kreativwirtschaft bis 2023

### Ziele des Städtebaus

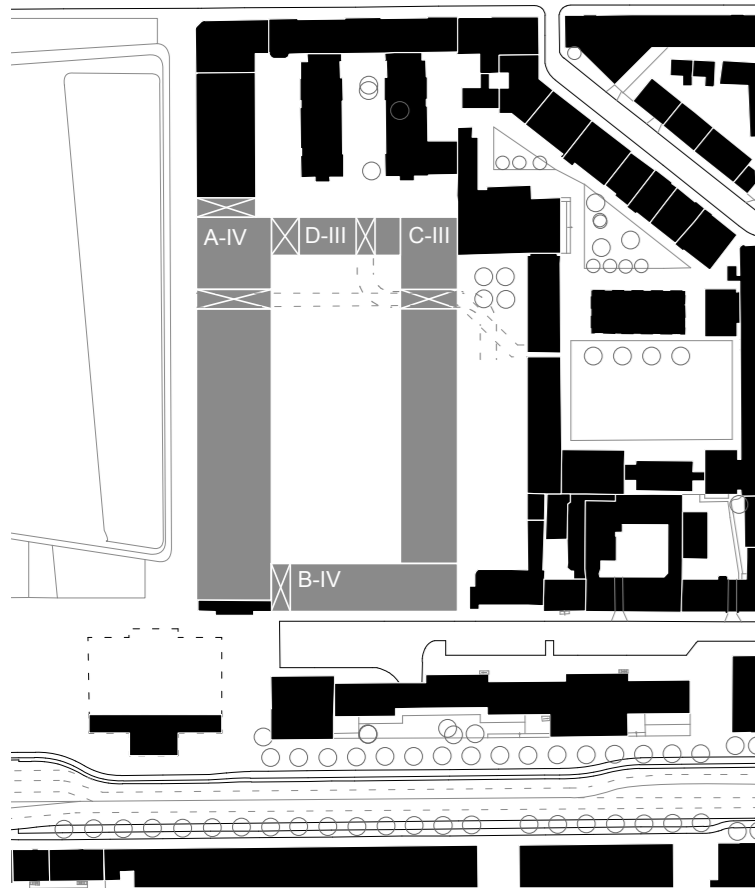
- Öffnung und Belebung der Erdgeschosszone. Starke Verknüpfung der Erdgeschosse mit dem angrenzenden, öffentlichen Raum
- Belebung und Verlängerung der Wegeführung: Plantage – Neuer Markt – Alter Markt
- Identitätsstiftendes Ensemble mit ablesbarer Funktionsmischung für einen innovativen neuen Standort in Potsdam



Bebauungsplan Nr. 1, "Neuer Markt/Plantage" (in Kraft gesetzt)

## 4.2 Städtebauliche Varianten

### V.1 Großer Hof



#### V1:

Gebäude A - 11.439 qm  
Gebäude B - 3.418 qm  
Gebäude C - 5.761 qm  
Gebäude D - 1.280 qm

Gesamt bis zu 21.898 qm  
Geschossfläche

#### V2:

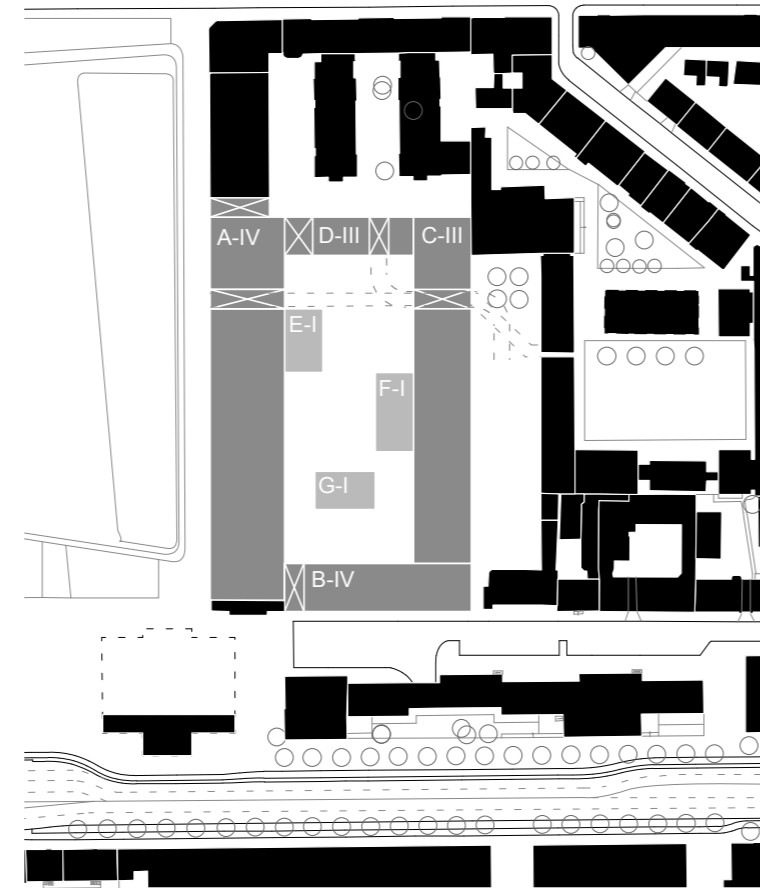
Gebäude A - 11.697 qm  
Gebäude B - 3.418 qm  
Gebäude C - 5.761 qm  
Gebäude D - 1.280 qm  
Gebäude E - 240 qm  
Gebäude F - 300 qm  
Gebäude G - 227 qm

Gesamt bis zu 22.923 qm  
Geschossfläche

#### Erkenntnis:

Die Variante wirkt mit ihrer klar lesbaren Raumsituation identitätsbildend, andererseits aber auch großmaßstäblich. Die große Hoffläche kann als Treffpunkt, Experimentierhof, etc. fungieren, birgt aber auch Konfliktpotenzial.

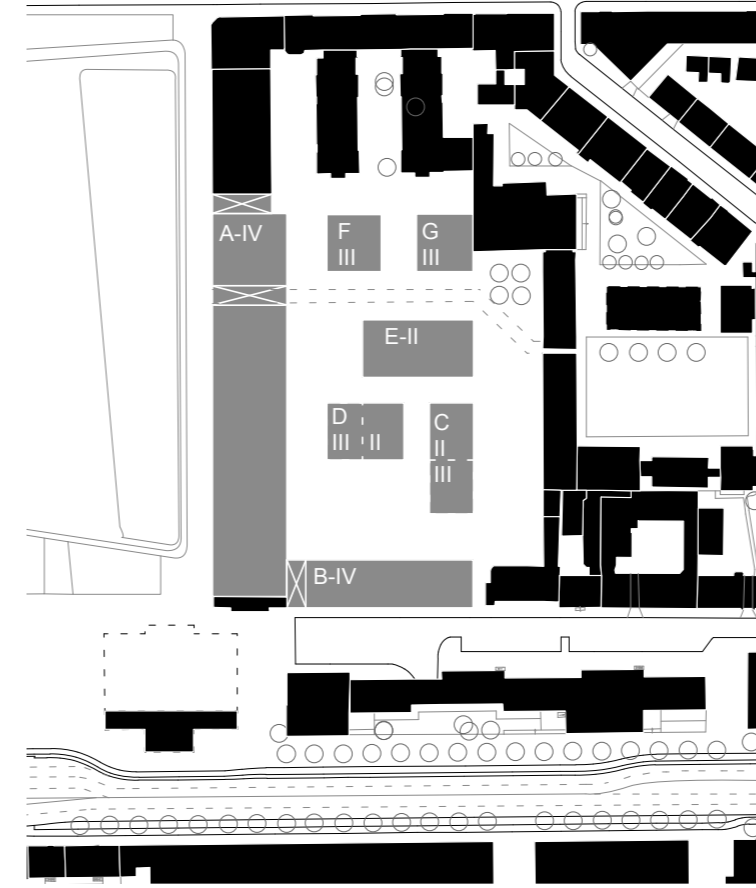
### V.2 Großer Hof mit Nachverdichtung



#### Erkenntnis:

Die Variante zeigt Nachverdichtungspotenzial mit Pavillonstrukturen zur Nutzungsdifferenzierung in den öffentlichen Hofflächen sowie der Realisierung unterschiedlicher Ausbaustandards auf.

### V.3 Lange Halle mit Werkhof



#### V3:

Gebäude A - 11.697 qm  
Gebäude B - 3.418 qm  
Gebäude C - 1.218 qm  
Gebäude D - 1.072 qm  
Gebäude E - 1.260 qm  
Gebäude F - 921 qm  
Gebäude G - 960 qm

Gesamt bis zu 20.288 qm  
Geschossfläche

#### Erkenntnis:

Die Variante ist identitätsbildend: Die "Lange Halle" wird als eigenständiges großes, ablesbares Gebäude erkennbar, gleichzeitig bietet das Raumangebot im Hof flexible Entwicklungsmöglichkeiten (Innenraum und Freiflächen). Freiräume: die freistehenden Werkhofgebäude bilden zwei locker gefasste Höfe, welche einerseits Synergien der Nutzungen zulassen, sich andererseits aber nicht klar voneinander abgrenzen lassen (mögl. Nutzungskonflikt).

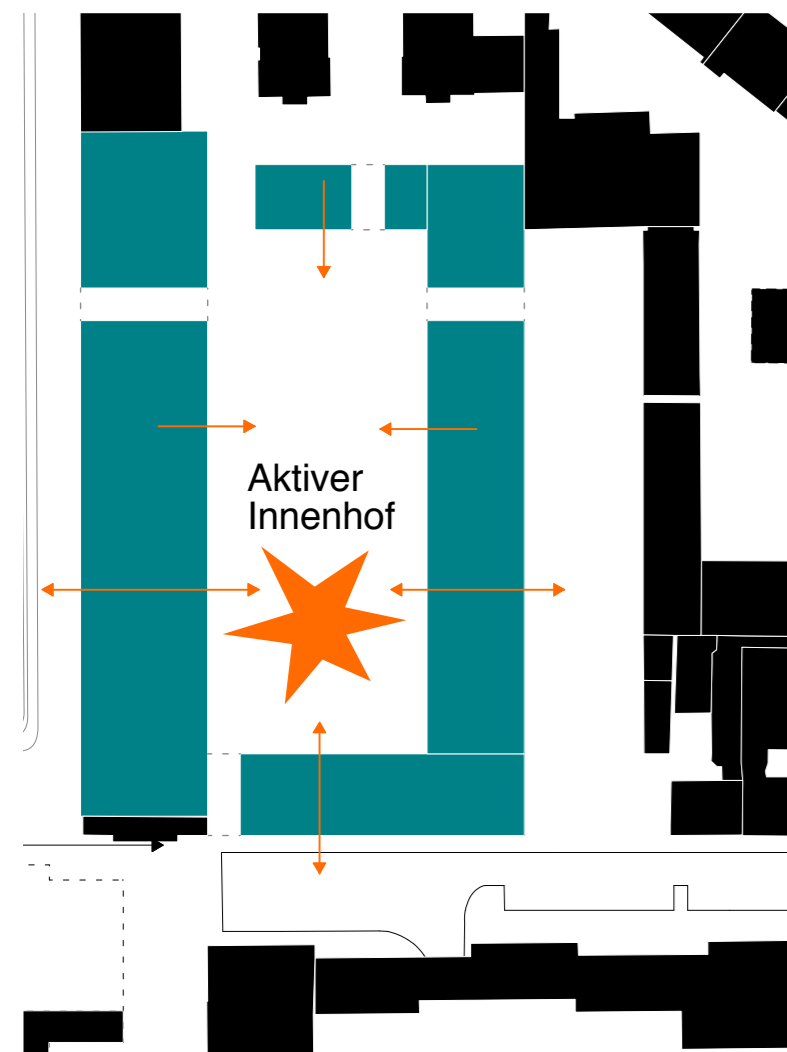
## Wesentliche Erkenntnisse der städtebaulichen Analyse

- Die empfohlenen Varianten lassen eine Geschossfläche von mindestens 20.000 qm zu. Eine Nachverdichtung auf insgesamt rund 23.000 qm durch zusätzliche Baufelder im Hof sowie Erhöhung der Geschossigkeit von 3 auf 4 ist in weiteren Bauabschnitten und nach Änderung des Bebauungsplans vorstellbar.
- Zur Errichtung des Kreativ Quartier<sup>3</sup> empfehlen wir eine klar lesbare und dadurch identitätsstiftende städtebauliche Figur. Außenraumqualitäten sind wichtig als Brücke zur Nachbarschaft.
- Alle empfohlenen Varianten machen eine Realisierung in zwei oder mehr Bauabschnitten möglich (und damit die Sicherung der Kultur- und Kreativwirtschaft bis 2023). Die abschnittsweise Entwicklung des Areals sollte auch als Chance verstanden werden, beobachtend und bedarfsorientiert den Standort zu erweitern.
- Eine detailliertere Ausarbeitung des Städtebaus sollte im Werkstatt- und Dialogverfahren aufbauend auf der Grundlage des Nutzungs- und Raumkonzeptes des Investors abgestimmt werden.

# 5. Räumliche Umsetzungen & Best Practice

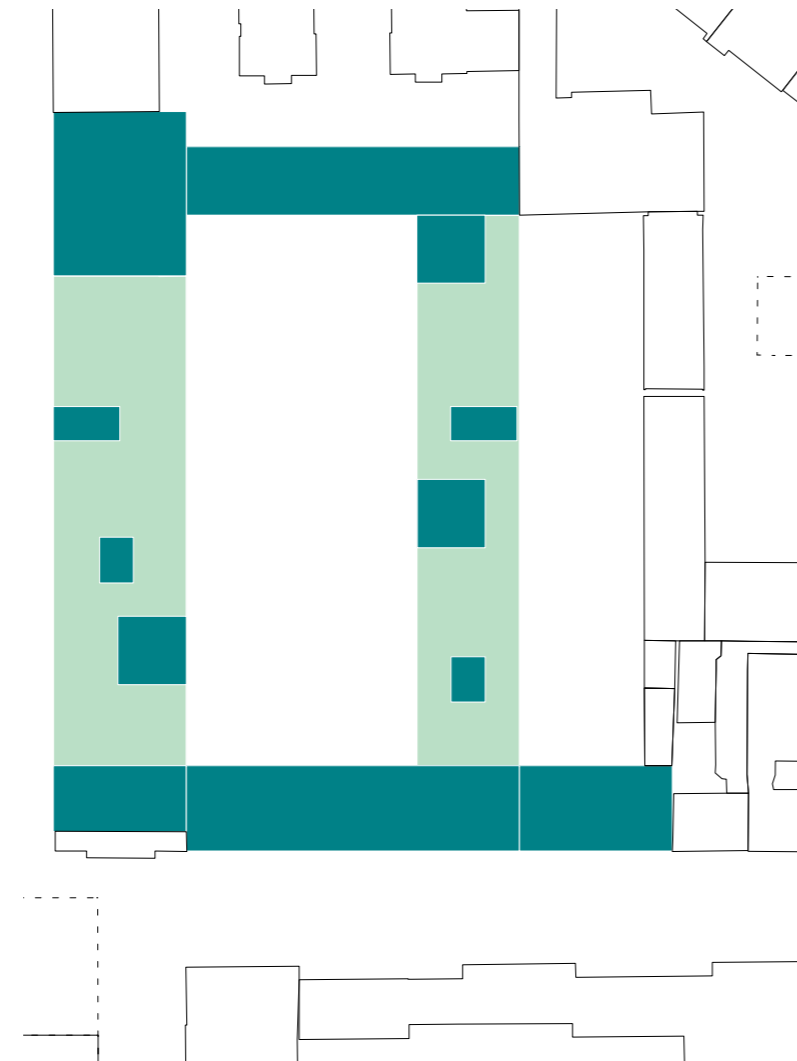
## 5.1 Lebendiges Quartier

Um das Ziel eines lebendigen Quartiers zu erreichen, empfiehlt es sich, die Erdgeschosszone mit mehreren Zugängen zum Hof sowie mit mehrheitlich öffentlich zugänglichen Nutzungen in der Erdgeschosszone zu gestalten.



## 5.2 Nutzersynergien

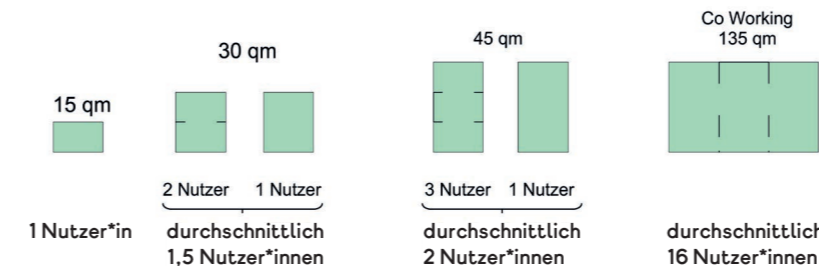
Um Synergien zwischen Nutzer\*innen/Firmen und die Lebendigkeit im Quartier zu fördern, empfehlen sich Mischnutzungen auch in den Obergeschossen.



## 5.3 Raumzuschnitte

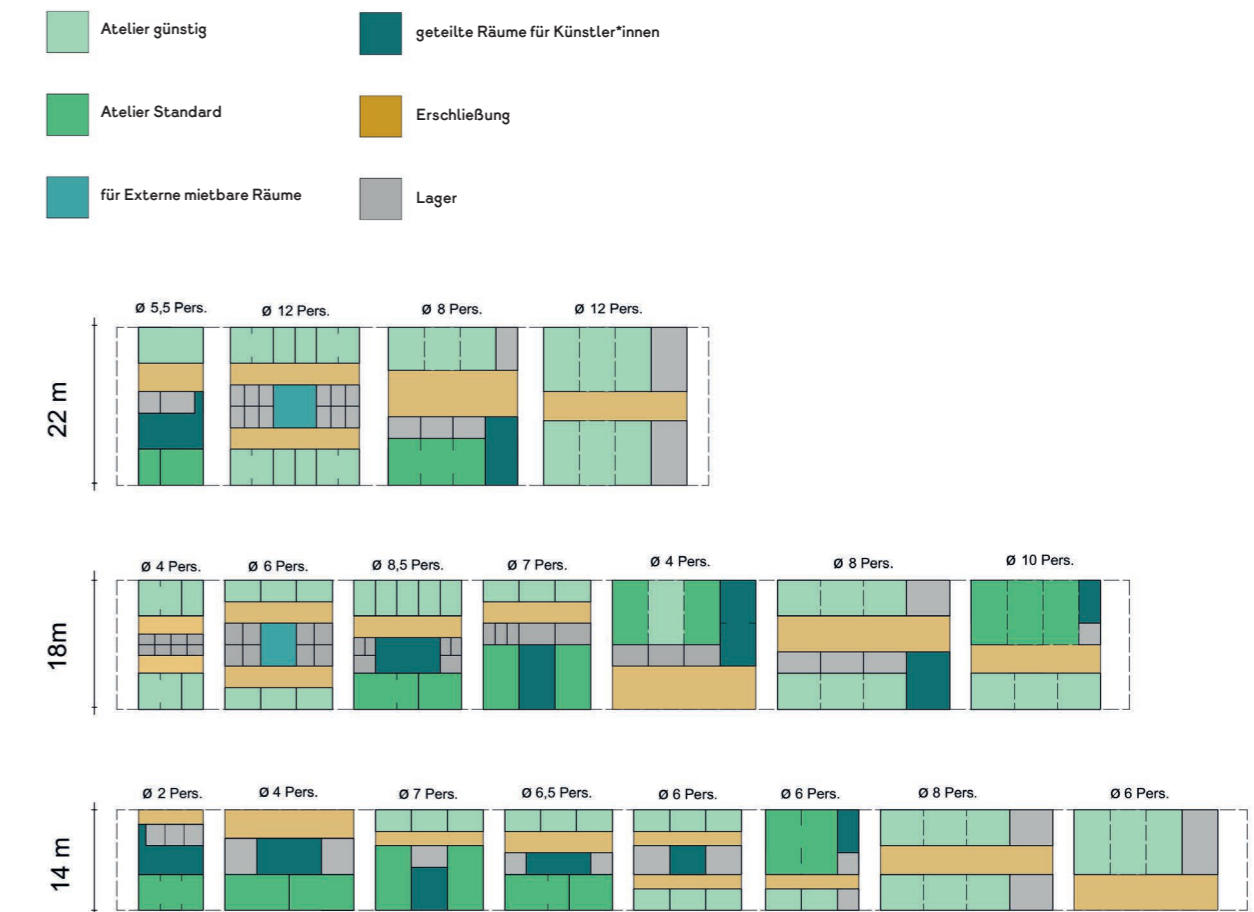
Der Bedarf an Quadratmetern variiert unter den kreativwirtschaftlichen Nutzer\*innen stark. Erkenntnisse zeigen (BBK Berlin Studie, 2015), dass die kleinste Studio/Atelier-Größe bei ca. 15 qm liegt und die größeren Studios/Ateliers bei ca. 45 qm anzusetzen sind. Ideal sind Räume, die bei Bedarf mit wenig Umbauaufwand zu größeren Einheiten verbunden werden können, um eine möglichst optimale und nachhaltige Ausnutzung des Gebäudes zu gewährleisten.

Auch Querfinanzierungspotenziale innerhalb der Kultur- und Kreativwirtschaft stecken in den Raumzuschnitten: Co-Working eignet sich besonders zur Querfinanzierung anderer Kreativbranchen, die mehr Raum benötigen.



## 5.4 Umgang mit Gebäudetiefe

Auf Basis des Bebauungsplans ergeben sich unterschiedliche Gebäudetiefen. Die Gebäudetiefe des ehemaligen "Langen Stalls" betrug 22 m, aber auch hier lassen sich Ateliers realisieren.



## 5.5 Best Practice Kreativquartier heute: Räumliches Konzept

### Exrotaprint, Berlin

Ort: Berlin  
Nutzung: Kunst, Kultur, Soziales, Gewerbe  
Größe: 10.000 qm Nutzfläche  
Zeitraum: seit 2007

- Heterogener Standort für Arbeit, Kunst und Soziales mit gemeinnützigen Zielen (je 1/3).
- Nutzungsmischung innerhalb des Gebäudes

### Media Evolution City, Malmö

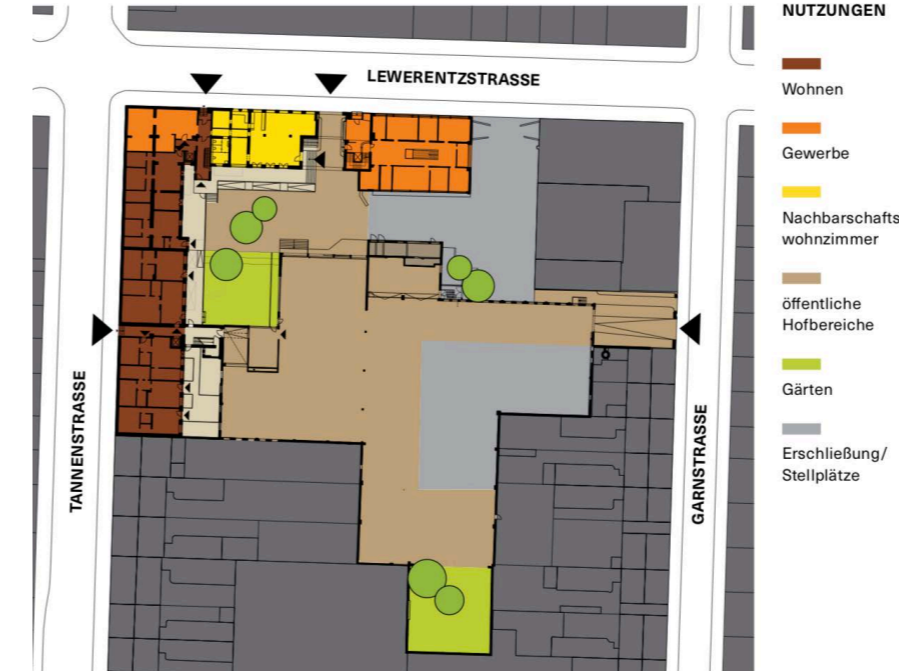
Ort: Malmö, Schweden  
Nutzung: Gewerbe, Kunst, Produktion, Bildung  
Größe: 10.000 qm Nutzfläche  
Zeitraum: seit 2008

- Räumliches Cluster schafft Synergien nach innen und außen
- „Pufferräume“ um Dynamik zu erhalten

### Samtweberei, Krefeld

Ort: Krefeld  
Nutzung: Mischnutzung  
Größe: 7.600 qm Nutzfläche  
Zeitraum: seit 2014

- Nachbarschaft wird in das Projekt einbezogen
- Möglichkeitsraum für Projekte durch im Innenhof
- Gründung einer gemeinnützigen Genossenschaft



## 5.6 Konstruktionsweisen & Architektursprache

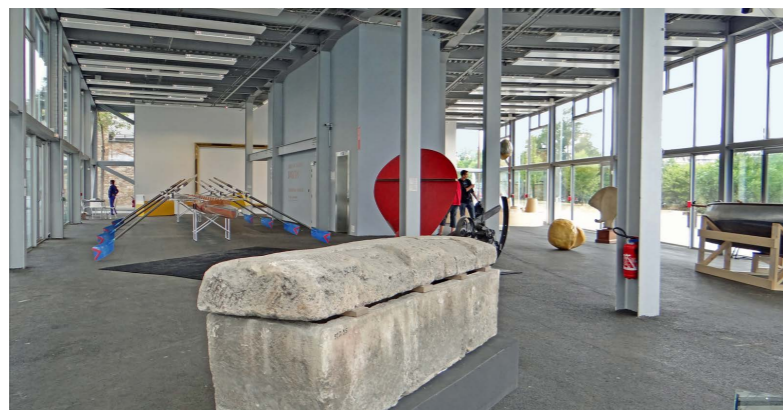
### Kaus Australis, Rotterdam

- Atelierwohnhaus bestehend aus industriellen Fertigteilen
- Stahlkonstruktion von außen bedeckt mit profilierten Metallplatten und semitransparentem Polyester
- Glasflächen am Dach ermöglichen Tageslicht
- Innenwände sind aus Holzrahmenkonstruktion



### Architekturschule, Nantes (Frankreich)

- Der Rohbau besteht aus Fertigteilen, Plattformen aus Stahlbeton bilden Grundgerüst
- Die Höhe ist durch eingestellte Stahlkonstruktion zweigeteilt. Eingeklinkte, doppelstöckige Einfacheinbauten für Büro und Ateliernutzung
- Frei bespielbare Zwischenräume schaffen Platz für zukünftige Expansion und Skalierbarkeit
- Durch Verzicht auf vorformulierte Identitäten entsteht Werkstattcharakter



### Wohnungsbau, Iquique (Chile)

- Typologie: zwei übereinander gelagerte Wohnungen, jeweils ca. 30 qm groß
- Rohbauten sind aus einfachen Baumaterialien gefertigt, zwischen ihnen bildet sich ein leerer Zwischenraum aus
- Mit geringem Aufwand sind die „Rohlinge“ im Eigenbau auf 72 qm erweiterbar



### Kombination historischer und moderner Architektur



Borneo, Amsterdam



Türkentor, München  
Architekten:  
Sauerbruch Hutton

### Fazit Raumprogramm

- Empfohlen wird eine Nutzungsmischung auf dem Gelände, ebenso wie im Gebäude. Ein exemplarisches realisiertes Projekt zur Besichtigung ist z. B. Exrotaprint in Berlin.
- Einfache oder alternative Bauweisen ermöglichen bezahlbare Räume oder zusätzliche frei bespielbare Flächen (zur Querfinanzierung oder für gemeinschaftliches Leben).
- Eine Kombination aus historischer und moderner Architektur erweitert die Architektursprache und verhindert vorformulierte Identitäten. Dies ermöglicht lebendige Flächen für soziale Interaktion.

## 6. Betreiberschaft

Als ein zentrales Ergebnis des Szenarioworkshops vom Sommer 2018 wurde die Selbstorganisation der Nutzer\*innen formuliert. Mit dieser vorweggenommenen Verabredung kann erfahrungsgemäß der Grundstein für eine homogene und lebendige Nutzer\*innen-Landschaft der "kleinteiligen Kultur- und Kreativwirtschaft" im neuen Potsdamer Kreativquartier entlang eines gemeinsamen Leitbildes gelegt werden. Die Gemeinschaft formiert sich bewusst als Rechtssubjekt, um im Außenverhältnis als solche rechts- und handlungsfähig werden zu können. Die Rechtsform ist hierbei von besonderer Bedeutung, weshalb wir die aus unserer Sicht für ein solches Vorhaben gängigsten Typen in den wesentlichsten Ausprägungen verglichen und hinsichtlich unserer Erfahrungen bewertet haben. Im Mittelpunkt der Überlegungen für einen nachhaltigen Betrieb des zukünftigen Kreativquartiers stehen u. E. hierbei folgende Aspekte:

- Selbst- und mitbestimmt etwas gemeinsam auf den Weg bringen,
- Sicherstellung eines abgestimmten und homogenen Nutzungsmixes,
- Bündelung vieler Interessen auf wenige zentrale gemeinsame Nenner,
- Nicht Kapital- sondern Nutzungsinteressen stehen im Vordergrund,
- Sicherung der Interessen der Gemeinschaft gegenüber Dritten,
- Schaffung eines zentralen Ansprech-/ Verhandlungs-/ Vertragspartners (bspw. Generalmieter\*in),
- Schaffung eines Höchstmaßes an öffentlich sichtbarer Rechtssicherheit (Registerfähigkeit),
- Finanzierung gemeinschaftlicher Aufgaben,
- Herstellung der Förderfähigkeit.

### Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

- + Kein Mindestkapital
- + Hohe Flexibilität
- + Geringe Gründungskosten
- + Keine Beurkundung der Satzung
- ± I. d. R. lockerer geschäftlicher Zusammenschluss; keine jur. Person
- ± Mündlicher Vertragsabschluss möglich
- ± Organe sind nicht vorgeschrieben
- ± Keine Prüfungspflicht
- **Stimmrecht ggf. Einlageabhängig**
- **Nicht registerfähig**
- **Gesamtschuldnerische Haftung**
- **5 Jahre Nachhaftung bei Rückzahlung der Einlage**

### GmbH

- + **Mindestkapital: 25.000 EUR (Mindesteinlage: 12.500 EUR)**
- + Haftung mit dem Stammkapital
- + Eintragung ins Handelsregister
- ± Prüfungspflicht (mittelgroße und große GmbH)
- ± Publizitätspflicht
- ± Fremddorganschaft
- **Beurkundung der Satzung**
- Höhere Gründungskosten
- **Stimmrecht kapitalabhängig**
- Veräußerung des Kapitalanteils an Dritte möglich
- **Gewinnerzielungsabsicht**
- Nachschusspflicht möglich

### Verein

- + Kein Mindestkapital
- + Grundsätzlich Haftung mit dem Vereinsvermögen, sofern im Vereinsregister eingetragen
- + Kostendeckungsprinzip
- + Keine Beurkundung der Satzung
- + Geringe Gründungskosten
- + Austritt aus dem Verein möglich
- ± Jedes Mitglied ein Stimmrecht
- ± Keine Prüfungspflicht
- ± Nicht publizitätspflichtig
- ± Selbstorganschaft
- I. d. R. kein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb
- **Durchgriffshaftung bei Pflichtverletzung**

### Genossenschaft

- + Kein Mindestkapital
- + **Förderauftrag; Gemeinwohlorientierung**
- + Haftung mit Genossenschaftskapital
- + Eintragung ins Genossenschaftsregister
- + Kostendeckungsprinzip
- + Keine Beurkundung der Satzung
- + Geringe Gründungskosten
- + Austritt aus der Genossenschaft möglich
- ± Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat aus dem Kreis der Genossenschaftsmitglieder (Selbstorganschaft)
- ± Jedes Mitglied ein Stimmrecht (Ausnahme: Unternehmer-eG)
- Gründungsprüfung
- Nachschusspflicht möglich

Mit Hinweis auf ähnlich gelagerte Vorhaben in der Kreativwirtschaft dürfte die Genossenschaft den Rahmenbedingungen am ehesten gerecht werden. Der Förderauftrag, die Gemeinwohlorientierung und die kapitalunabhängige Mitbestimmung machen die Genossenschaft zu einem idealen Betreiberformat:

**„Was einer alleine nicht schafft, schaffen viele“  
(Friedrich Wilhelm Raiffeisen)**

### Empfehlung Betreiberschaft

- Für den gemeinschaftlichen Betrieb einer Immobilie sollten sich die zukünftigen Nutzer\*innen der kostengünstigen Altelierräume und Studios auf ein gemeinsames Betreiberformat verständigen.
- Dem Gedanken der Gemeinwohlorientierung wird die Genossenschaft am ehesten gerecht, gefolgt von einem eingetragenen Verein.
- Eine nutzer\*innen-getriebene Betriebsgesellschaft ist eine wesentliche Voraussetzung, um zukünftig als Generalmieter für die "kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft" fungieren zu können.
- Der mit einer Generalanmietung verbundene Skaleneffekt stärkt die Verhandlungsposition und wirkt sich üblicherweise positiv auf den Mietzins aus.

# 7. Projektkalkulation

Die wirtschaftliche Machbarkeit ist als eine wesentliche Voraussetzung zur Umsetzung des Vorhabens zu benennen. Sie wird maßgeblich von der Herausforderung beeinflusst, dass auf privatwirtschaftlichen Grundlagen den Nutzer\*innen des ehemaligen Rechenzentrums und ggf. weiteren Interessenten der "kleinteiligen Kultur- und Kreativwirtschaft" kostengünstigere Nutzflächen zur Verfügung gestellt werden sollen. Diesem Ansatz folgt die angestellte Projektkalkulation, die sowohl den Verkauf als auch den Abschluss eines Erbbaurechtes betrachtet.



Die Investitionsrechnung wurde auf der Basis nachfolgend genannter Annahmen durchgeführt:

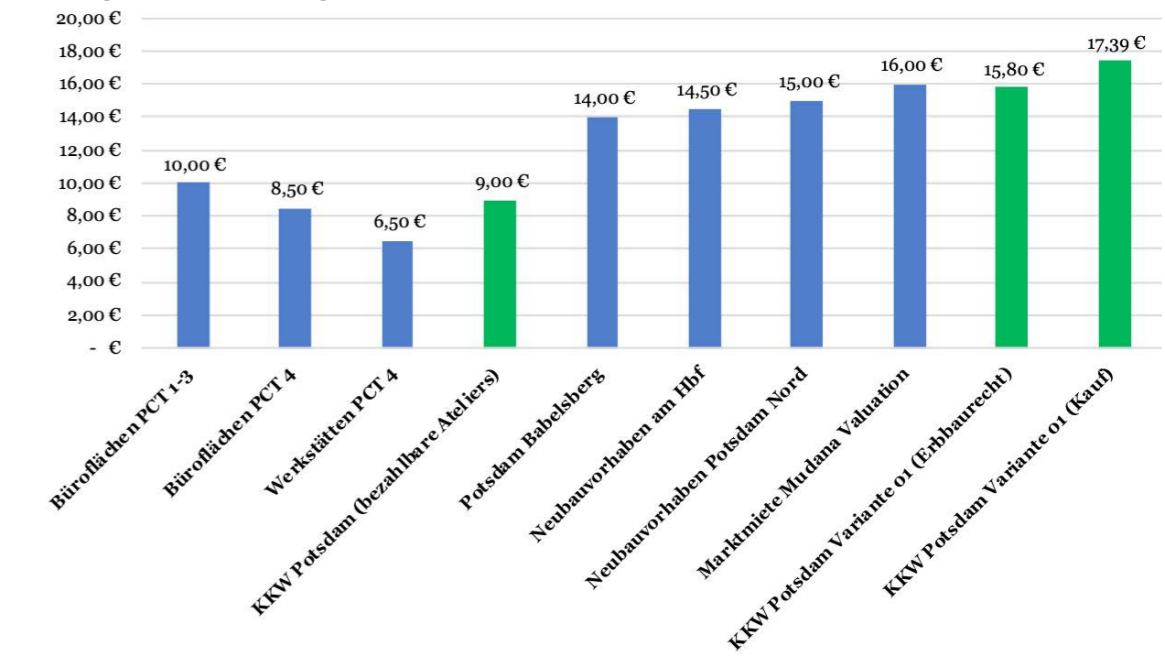
- Grundstücksgröße: 12.005 qm
- Grundstückspreis: gutachterlich ermittelbarer Verkehrswert
- Grundstücksübergabe bau- und mängelfrei
- keine Tiefgarage
- Das Areal wird vom zukünftigen Eigentümer im Bestand gehalten
  - Abwägung Verkauf oder Erbbaurecht
- Geschossfläche (GF): 22.000 qm
  - Kostengünstige Nutzfläche für die "kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft": mindestens 4.300 qm
- Anfängliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Nutzfläche für die "kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft": 9 EUR
- Anfänglicher Erbbauzins: 4 % p.a.
- Wesentliche Kalkulationsfaktoren
  - Eigenkapitalverzinsung: 2,50 %
  - Abschreibung: 2 %
  - Instandhaltung/Verwaltung: 1 %
- Fremdkapitalfinanzierung: 70 %
  - Anfängl. Fremdkapitalzins: 2,5% p.a.
- Angesetzte Baukosten (BKI 2019)
  - mittlerer Standard: 2.300 € / qm
  - einfache Atelierräume: 1.800 € / qm
- Nutzflächenfaktor
  - „Kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft“: 80%
  - Sonstige Flächen: 85%

Die nachfolgenden Übersichten zeigen, dass unter den zuvor genannten Parametern und bei der derzeitigen Marktlage sowohl beim Verkauf als auch beim Erbbaurecht eine auskömmliche Rentabilität des Vorhabens zu erwarten ist. Die Finanzierung des Grundstückserwerbs zuzüglich Nebenkosten beim Verkauf des Objektes führen im Vergleich zum Erbbaurecht zu einer anfänglich höheren Durchschnittsmiete. Die angenommene durchschnittliche Anfangsmiete in Höhe von 9 €/qm für die "kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft" erfordert jeweils höhere Einstiegsmietten für die restlichen Flächen (Querfinanzierung). Aufgrund der momentanen Entwicklung des Immobiliensektors, der Lage des Grundstücks und des angestrebten Nutzungsmixes können die kalkulatorisch ermittelten Mieten für die Restflächen als marktgängig angesehen werden.

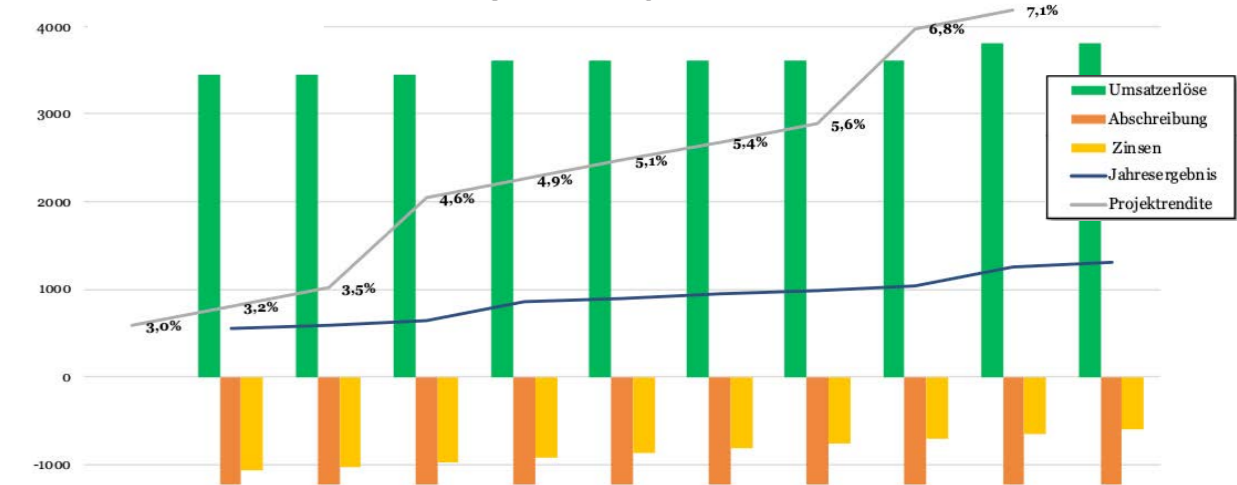
## Kalkulation am Beispiel der Variante 01

Gewerbe	BGF	Erbbaurecht	Kauf
		Nutzflächen	
Ateliers mit definierter Anfangsmiete	5.375 m²	4.300 m²	4.300 m²
Verbleibende Flächen	16.523 m²	14.045 m²	14.045 m²
Gesamte	21.898 m²	18.345 m²	18.345 m²
anfängliche Durchschnittsmiete		14,21 €	15,42 €
anfängliche Zielmiete "kleine KKW"		9,00 €	9,00 €
anfängliche Sollmiete Restflächen		15,80 €	17,39 €

## Ausgewählte Vergleichsmieten in Potsdam



## Wirtschaftliche Entwicklung am Beispiel der Variante 01

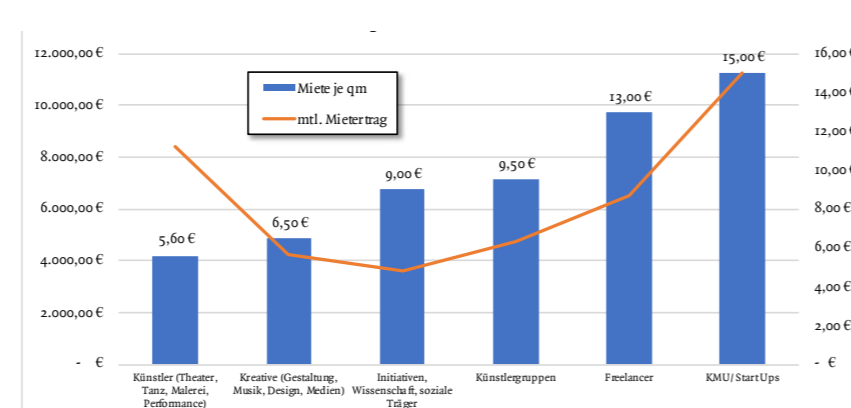


## Mietkalkulation mit beispielhaftem Mietermix auf Flächen der Kultur- und Kreativwirtschaft

Die drei beispielhaften Berechnungen verdeutlichen, dass im Bereich Kultur- und Kreativwirtschaft verschiedene Nutzungsmischverhältnisse möglich sind. Jedoch muss beispielsweise bei einer Flächenerweiterung der kostengünstigen Mietflächen zwangsläufig der Anteil an einträglicheren Mietflächen (für Freelancer, KMU/StartUps oder Veranstaltungsflächen) wachsen, um den Zielwert von insgesamt durchschnittlich 9€ / je qm und Monat zu erreichen.

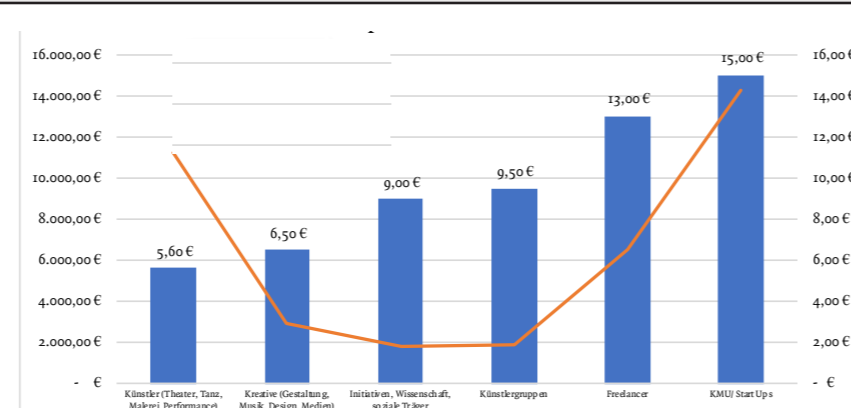
### Beispielhafter Mietermix – Variante 1

	Fläche	Miete je qm	mtl. Mietertrag
vermietbare Fläche	4.300 m <sup>2</sup>	9,00 €	38.700,00 €
Künstler (Theater, Tanz, Malerei, Performance)	1.500 m <sup>2</sup>	5,60 €	8.400,00 €
Kreative (Gestaltung, Musik, Design, Medien)	650 m <sup>2</sup>	6,50 €	4.225,00 €
Initiativen, Wissenschaft, soziale Träger	400 m <sup>2</sup>	9,00 €	3.600,00 €
Künstlergruppen	500 m <sup>2</sup>	9,50 €	4.750,00 €
Freelancer	500 m <sup>2</sup>	13,00 €	6.500,00 €
KMU/Start Ups	750 m <sup>2</sup>	15,00 €	11.250,00 €
	4.300 m <sup>2</sup>		38.725,00 €



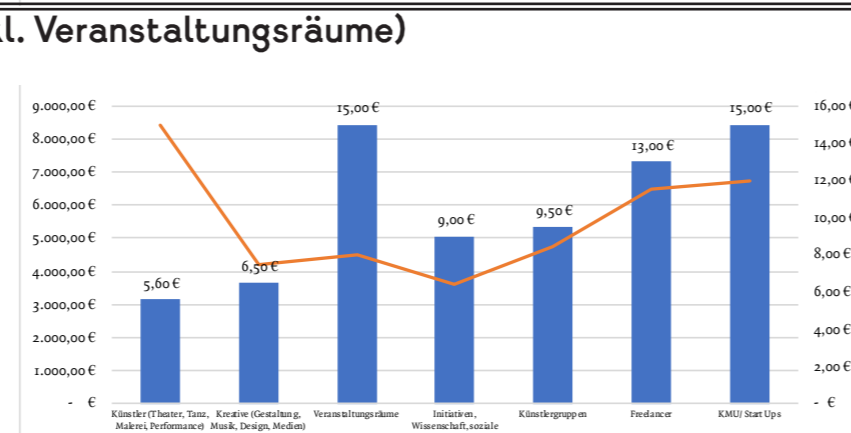
### Beispielhafter Mietermix – Variante 2

	Fläche	Miete je qm	mtl. Mietertrag
vermietbare Fläche	4.300 m <sup>2</sup>	9,00 €	38.700,00 €
Künstler (Theater, Tanz, Malerei, Performance)	2.000 m <sup>2</sup>	5,60 €	11.200,00 €
Kreative (Gestaltung, Musik, Design, Medien)	450 m <sup>2</sup>	6,50 €	2.925,00 €
Initiativen, Wissenschaft, soziale Träger	200 m <sup>2</sup>	9,00 €	1.800,00 €
Künstlergruppen	200 m <sup>2</sup>	9,50 €	1.900,00 €
Freelancer	500 m <sup>2</sup>	13,00 €	6.500,00 €
KMU/Start Ups	950 m <sup>2</sup>	15,00 €	14.250,00 €
	4.300 m <sup>2</sup>		38.575,00 €



### Beispielhafter Mietermix – Variante 3 (inkl. Veranstaltungsräume)

	Fläche	Miete je qm	mtl. Mietertrag
vermietbare Fläche	4.300 m <sup>2</sup>	9,00 €	38.700,00 €
Künstler (Theater, Tanz, Malerei, Performance)	1.500 m <sup>2</sup>	5,60 €	8.400,00 €
Kreative (Gestaltung, Musik, Design, Medien)	650 m <sup>2</sup>	6,50 €	4.225,00 €
Veranstaltungsräume	300 m <sup>2</sup>	15,00 €	4.500,00 €
Initiativen, Wissenschaft, soziale Träger	400 m <sup>2</sup>	9,00 €	3.600,00 €
Künstlergruppen	500 m <sup>2</sup>	9,50 €	4.750,00 €
Freelancer	500 m <sup>2</sup>	13,00 €	6.500,00 €
KMU/Start Ups	450 m <sup>2</sup>	15,00 €	6.750,00 €
	4.300 m <sup>2</sup>		38.725,00 €

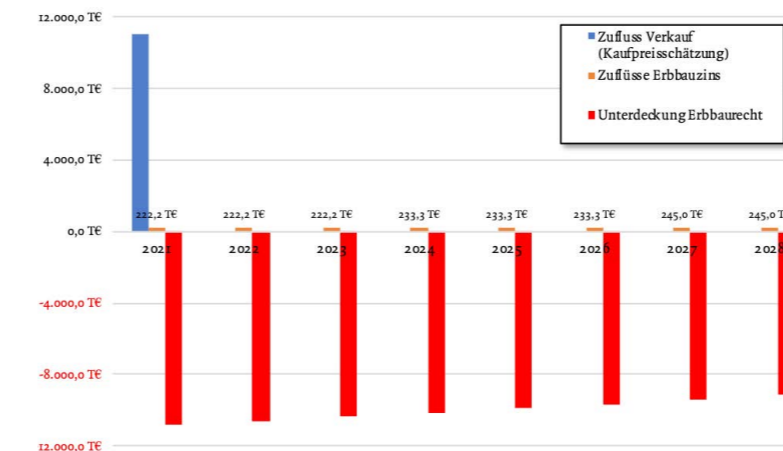


## Verkauf versus Erbbaurecht

Mit Blick auf die langfristige stadtentwicklungspolitische Wirkung kann das Erbbaurecht als eine ernstzunehmende Variante im Vergleich zum Verkauf verstanden werden; nähere Erläuterungen hierzu weiter unten.

Mit Hinweis auf die haushaltspolitischen Rahmenbedingungen wird der Abschluss eines Erbbaurechtes wohl bereits aus wirtschaftlichen Gründen schwer durchsetzbar sein:

Die Sanierungsmaßnahme „Potsdamer Mitte“ soll voraussichtlich im Jahre 2028 abgeschlossen werden. Sämtliche damit verbundenen Einzelmaßnahmen müssen somit bis dahin abgeschlossen und durchfinanziert sein. Die nachfolgende Übersicht zeigt auf, dass im Unterschied zum Verkauf beim Erbbaurecht aufgrund der inkongruenten Laufzeiten am Ende der Sanierungsmaßnahmen eine Liquiditätsunterdeckung von rund 9,2 Mio. € verbliebe, die über den Haushalt der Stadt Potsdam oder durch die Aufnahme von Fremdmitteln zu finanzieren wäre. Der Kaufpreiszufuss hingegen sichert die Finanzierung der geplanten Maßnahmen. Eine Alternative bildet auch die vorzeitige Ablösung des Erbbauzinses.



## Fazit aus der Projektkalkulation

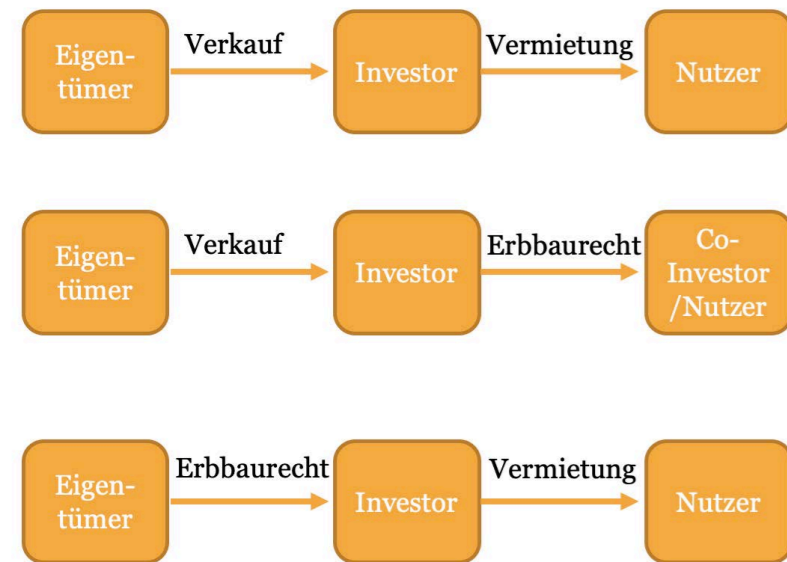
- Unter den Gesichtspunkten des Standortes, einer weiterhin anziehenden Mietpreisentwicklung und den getroffenen Annahmen erscheint das Vorhaben wirtschaftlich machbar
- Bei angenommenen Nebenkosten von 3 EUR beträgt die anfängliche durchschnittliche Warmmiete für die „kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft“ 12 EUR/qm und Monat (Preisbasis: 2019) und ist damit im Vergleich zum Rechenzentrum (2023 wird die Bruttomiete hier bei 10,50 EUR/qm liegen) rund 1,50 EUR höher.
- Eine weitere Reduzierung der Miete für die „kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft“ und/ oder Erweiterung dieses Nutzungsbereiches reduziert das Querfinanzierungspotenzial.
- Auch wenn das Erbbaurecht ein relevantes stadtentwicklungspolitisches Steuerungsinstrument darstellt, ist unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen der Sanierungsmaßnahme „Potsdamer Mitte“ und den damit verbundenen Finanzierungsnotwendigkeiten der Grundstücksverkauf dem Abschluss eines Erbbaurechtes vorzuziehen.
- Trotz der anfänglich erhöhten Finanzierungskosten ist der Grundstückserwerb für den Investor auf lange Sicht wirtschaftlich vorteilhafter im Vergleich zum Erbbaurecht.
- Angesichts des nicht unerheblichen Investitionsaufwands für den erforderlichen Nachweis von PKW-Stellplätzen, wird eine Herausnahme des Quartiers aus der Stellplatzsatzung empfohlen.



# 8. Grundstücksvergabe

Mit Hinweis auf die angestrebte Nutzungsbindung bezüglich der "kleinteiligen Kultur- und Kreativwirtschaft" kommt der Grundstücksvergabe eine besondere Bedeutung zu. Der Nutzungsmix in Verbindung mit einer "Preisgarantie" für die "kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft" schließen einen Verkauf des Areals über ein klassisches Bieter- bzw. Höchstpreisverfahren aus. In diesem Fall bietet sich vielmehr ein Konzeptverfahren mit Anhandgabe und angeschlossenem Werkstattverfahren an, um die Nutzungsziele und die gewünschten städtebaulichen und architektonischen Qualitäten erreichen zu können.

Wir haben in dieser Frage zunächst drei mögliche Vermarktungsszenarien betrachtet und die aus unserer Sicht jeweils wichtigsten Vor- und Nachteile aufgeführt.



Beim Verkauf wird das Grundstück der stadtentwicklungspolitischen Einflussnahme grundsätzlich auf Dauer entzogen.

Sofern Stiftungen als Erwerber auftreten, steigt in der Regel die Wahrscheinlichkeit eines gesicherten gemeinwohlorientierten Nutzungsmixes.

Das Erbbaurecht bietet erfahrungsgemäß den größten Spielraum, wenn es um die langfristige Sicherung der stadtentwicklungspolitischen Ziele geht.

In diesem Zusammenhang wurden auch Überlegungen angestellt, ob man mit Blick auf eine möglichst vielfältige und bunte Nutzungsmischung auf dem Areal eine Grundstücksvergabe an mehrere Investoren über mehrere Baufelder empfohlen werden könnte. Beispielhaft sei hier das Vorgehen auf dem ehemaligen Blumengroßmarkt in Berlin-Kreuzberg zu erwähnen. Angesichts der möglichen Baumassen (20.000 qm GF) und der mit annähernd 30 % nicht unerheblichen Flächenfestschreibung für die "kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft" erscheint diese Vorgehensweise nicht projektförderlich, da notwendige Querfinanzierungspotenziale damit deutlich eingeschränkt werden.

## 8.1 Verkauf versus Erbbaurecht

In der jüngsten Vergangenheit hat das Erbbaurecht national wie international an Bedeutung gewonnen. Der bislang von der öffentlichen Hand überwiegend favorisierte Verkauf von Grundstücken hat den hoheitlichen Einfluss auf die langfristige Abbildung von stadtentwicklungspolitischen Zielen deutlich reduziert. Diese Entwicklung hat zu einer Wiederentdeckung des Erbbaurechtes geführt. Somit galt es im Zusammenhang mit der Grundstücksvergabe die Vor- und Nachteile bzw. Chancen und Risiken von Grundstücksverkauf und Erbbaurecht gegenüberzustellen und abzuwägen:

### Erbbaurecht

- Stadt bleibt Eigentümerin des Grundstücks
- Entschädigung bei Heimfall oder Zeitablauf
- Veräußerung des Erbbaurechtes kann an Zustimmung des Eigentümers gebunden werden
- Geringere Anfangsinvestitionen des Erbbaurechtsnehmers
- **Verwendungszweck des Gebäudes kann über die gesamte Vertragsdauer festgelegt werden**
- Verwendungszweck des Grundstücks kann über den Heimfall verdinglicht werden
- Dienstbarkeit nicht möglich
- Staffelung des Erbbauzinses möglich
- Teilhabe des Grundstückseigentümers an der Wertentwicklung
- **Heimfall: wirtschaftliches Risiko für den Grundstückseigentümer**

### Verkauf

- Stadt verliert Eigentum am Grundstück
- Keine Entschädigung
- Grundsätzlich freier Weiterverkauf
- **Stadt kann sich über Vorkaufsrecht Erstzugriff sichern**
- Grundsätzlich gesamter Kaufpreis bei Fälligkeit zu zahlen
- **Verwendungszweck kann als Unterlassungsdienstbarkeit in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag langfristig festgelegt werden. Dienstbarkeit muss hinreichend bestimmt sein (z. B. betroffene Räume)**
- Wertschöpfung verbleibt beim Grundstückseigentümer

Insbesondere die Festschreibung der Nutzungsbindung über die gesamte Vertragslaufzeit macht das Erbbaurecht zu einem alternativen Vermarktungsinstrument. Der Umgang insbesondere mit Nutzungsänderungen muss demnach im Dialog zwischen den Vertragsparteien entschieden werden. Im Gegensatz zum Grundstücksverkauf sind Alleingänge des Eigentümers somit grundsätzlich ausgeschlossen. Mittels Unterlassungsdienstbarkeit ggf. in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag kann beim Grundstücksverkauf die Nutzungsbindung langfristig gesichert werden. Aufgrund der unter 7. beschriebenen fiskalischen Rahmenbedingungen ist der Abschluss eines Erbbaurechtes dennoch nicht empfehlenswert.

## 8.2 Marktgängigkeit des Vorhabens

Verbunden mit dem oben beschriebenen Nutzungsansatz haben wir ausgewählte Investoren angesprochen, um die Vermarktungsfähigkeit abzufragen. Die Grundlage bildete dabei eine Kurzbeschreibung des Projektes; siehe hierzu Anlage 2. Im Ergebnis können sich bereits 5 Investoren eine Beteiligung an einem konzeptorientierten Vergabeverfahren vorstellen, was mit entsprechenden Absichtserklärungen unterlegt wurde. In diesem Kontext haben die Investoren unisono erklärt, den Erwerb des Grundstückes dem Abschluss eines Erbbaurechtes vorzuziehen.

## 8.3 Kriterien der Grundstücksvergabe

Im Gegensatz zum klassischen Bieterverfahren beim Verkauf eines Grundstückes zeichnet sich das Konzeptverfahren durch seine ausgeprägte Dialogorientierung aus. Die bereits weiter oben genannten Rahmenbedingungen erfordern zudem einen transparenten Prozessverlauf, was ebenfalls für ein Konzeptverfahren spricht. Dreh- und Angelpunkte hierbei sind der Umgang mit dem Grundstückskaufpreis, die Benennung von Einstiegsanforderungen und die Formulierung von Bewertungskriterien.

Zunächst sollten monetäre Einflüsse auf die Vergabeentscheidung weitestgehend vermieden werden. Der Grundstückspreis sollte demnach mittels gutachterlich ermitteltem Neuordnungswert festgeschrieben werden (Festpreis) und somit nicht in den Bewertungsprozess einfließen.

Mit den Einstiegsanforderungen werden Kriterien definiert, die insbesondere hinsichtlich der Beurteilung der Durchführungssicherheit zwingende Voraussetzungen zur Teilnahme am Verfahren sein müssen (Ausschlusskriterien):

- Sicherstellung 4.300 qm Nutzfläche für kostengünstige Räume für „kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft“ bis 31.12.2023 zu einer anfänglichen Durchschnittsmiete von 9 €/qm Nutzfläche Nettokalt
- Mindestumfang Gewerbeflächen: 10.000 qm Geschossfläche (einschließlich 5.400 qm „kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft“)
- Offenlegung der Projektkalkulation zur Plausibilisierung des Gesamtvorhabens
- Vorlage eines Finanzierungsnachweises zur Kaufpreisbelegung
- Absichtserklärung der Hausbank zur Finanzierung des Vorhabens
- Nachweise zum Unternehmen (bspw. Referenzprojekte, Umsatzvolumen, Personalstärke, Organisation)
- Bevorzugte Verhandlungsoption für eine legitimierte Vertretung für die „kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft“
- Durchführung des Werkstatt- und Dialogverfahrens

Nicht zuletzt ist die Bewertungsmatrix das zentrale Instrument zur Ermittlung des passenden Investors für das Vorhaben. Sie stellt die inhaltlichen Anforderungen und Schwerpunktsetzungen des Vorhabens dar. Entlang dieser Kriterien werden die Angebote der am Verfahren beteiligten Investoren bewertet. Das Nutzungskonzept und die Schlüssigkeit der Gesamtkonzeption sollten unseres Erachtens die zentralen Bewertungskriterien sein.

## Bewertungsmatrix (Empfehlung der Gutachtergemeinschaft)

Maximale Punktzahl	600
<b>Schlüssigkeit der Gesamtkonzeption</b>	<b>100</b>
<b>Durchführungssicherheit</b>	<b>80</b>
<b>Referenzen</b>	<b>50</b>
<b>Nutzungskonzept</b>	<b>190</b>
Bezahlbare Nutzflächen (kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft)	80
über 4.300 qm und bis zu 5.200 qm	50
über 5.200 qm	80
Kreativwirtschaft-affine Nutzflächen	80
über 6.000 qm un bis zu 7.500 qm	50
über 7.500 qm	80
Sonderpunkt	30
Kleinteiligkeit der Nutzung (Vielfalt in der Gebäudegestaltung/ -nutzung)	10
Attraktivität der Erdgeschossnutzung	10
Gemeinschaftsorientierte/ zum Quartier passende Wohnformen	10
<b>Raumkonzept</b>	<b>80</b>
städtebauliche Qualität / Einfügung in die Umgebung	30
Übersetzung des Nutzungskonzepts in eine räumliche Zuordnung	30
Qualität der Freiraum- und Außenflächen	20
<b>Mobilitätskonzept</b>	<b>60</b>
<b>Energiekonzept</b>	<b>40</b>

## Erforderliche Unterlagen

Zur Vorbereitung des Konzeptverfahrens bedarf es der Erstellung eines Exposé (u. A. Beschreibung der Ausgangslage, Projektziele, Projektbeschreibung, Termine, Prozesslandschaft, Bewertungskriterien) sowie der Bereitstellung von aussagefähigen Unterlagen, damit hinreichend präzise Angebote eingereicht werden können. Aus heutiger Sicht sollten den verfahrensbeteiligten Investoren folgende Unterlagen übergeben werden:

- Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ inklusive Begründung
- Grundbuchauszüge
- Lageplan
- Gutachten zur Bodenbeschaffenheit
- Altlastenkataster
- Stellungnahme zur Kampfmittelbelastung
- Dokumentation Szenario Workshop
- Machbarkeitsstudie
- Wichtige Beschlüsse der SVV zum Vorhaben/ Standort
- Entwurf des Anhandgabevertrages
- Entwurf des Kaufvertrages/ Erbbaurechtsvertrages

## Fazit und Empfehlungen zur Grundstücksvergabe

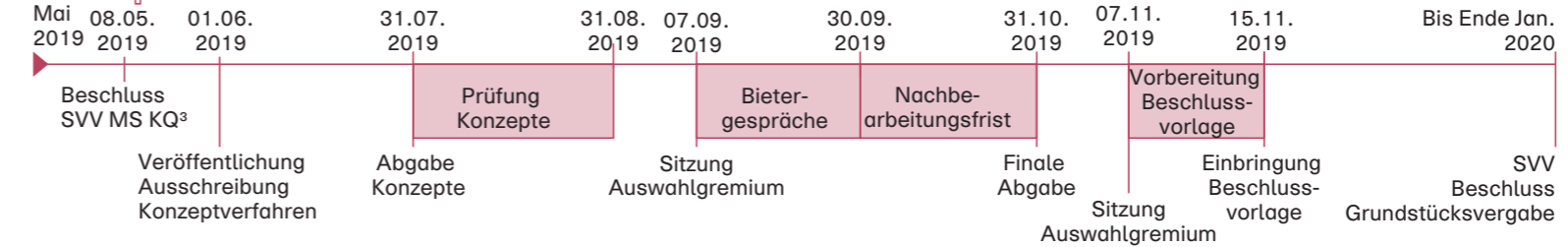
- Im Zusammenhang mit der Nutzungsfestschreibung von 4.300 qm Nutzfläche (5.400 qm GF) für kostengünstige Räume dürfte eine Vermarktung des Grundstücks in mehreren Baufeldern nicht projektdienlich sein.
- Eine langfristige Absicherung der Nutzungsbindung über eine Unterlassungsdienstbarkeit in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag beim Verkauf des Grundstücks ist möglich und annähernd gleichwertig zu den Möglichkeiten beim Erbbaurecht.
- Beim Erbbaurecht kann die Nutzungsbindung über die gesamte Vertragslaufzeit rechtssicher verankert werden. Das Sanierungsrecht lässt zwar die Vergabe eines Erbbaurechtes zu, allerdings wäre damit eine fiskalische Vorfinanzierung verbunden.
- Im Falle des Verkaufs wäre im Kontext der gewünschten Nutzungsbindung das Leitbild des Erwerbers von Bedeutung und sollte in die Gesamtbeurteilung einfließen.
- Insgesamt und verbunden mit den Hinweisen aus den Gesprächen mit potenziellen Investoren wird der Verkauf des Grundstücks empfohlen.
- Das Konzept- und Werkstattverfahren ist als Steuerungsinstrument der Liegenschaftspolitik zu verstehen, da insbesondere über die Vergabekriterien die Qualität des Vorhabens gesteigert werden kann (bspw. Baukultur, Nutzung, Ressourcen).
- Hinsichtlich der Einflussnahme des Kaufpreises auf die Vergabeentscheidung bietet sich das Festpreisverfahren an.
  - Der gutachterlich ermittelte sanierungsbedingte Neuordnungswert wird gesichert.
  - Das Vorhaben wird nicht zum Spekulationsobjekt.
  - Die Nutzung und damit verbundene Aspekte werden zu den zentralen Entscheidungskriterien.
- Zwingende Anforderungen an die Verfahrensteilnehmenden flankieren als Ausschlusskriterien die Bewertungsmatrix.

## 9. Konzeptvergabe & Werkstattverfahren

Die Grundstücksvergabe im Wege des Konzeptverfahrens ist ein erster wichtiger Meilenstein hin zur Umsetzung des Gesamtvorhabens. Das Angebot des ausgewählten Investors wird im weiteren Verlauf durch ein Anhandgabeverfahren präzisiert. Hierbei stehen die Weiterentwicklung des vom Investor geplanten Konzeptes, städtebaulich wie architektonisch, im Vordergrund, mit der Zielstellung, Einvernehmen zu den Grundsätzen des Bauvorhabens zu erreichen und

Abschlussfähigkeit beim Grundstückesverkauf. Der nachfolgenden Übersicht kann entnommen werden, dass wir auf der Grundlage des momentanen und geplanten Entscheidungsverlaufs die Durchführung des Konzeptverfahrens bis zum Jahresende 2019 für möglich halten. Mit Blick auf die notwendige Fertigstellung des 1. Bauabschnitts bis Ende 2023 sollte das sich daran anschließende Werkstatt- und Dialogverfahren bis Mitte 2020 abgeschlossen sein.

### Konzeptverfahren



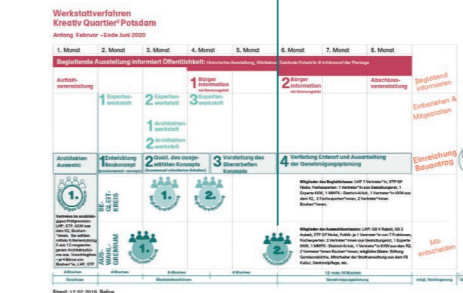
### Anhandgabe



### Werkstatt- und Dialogverfahren

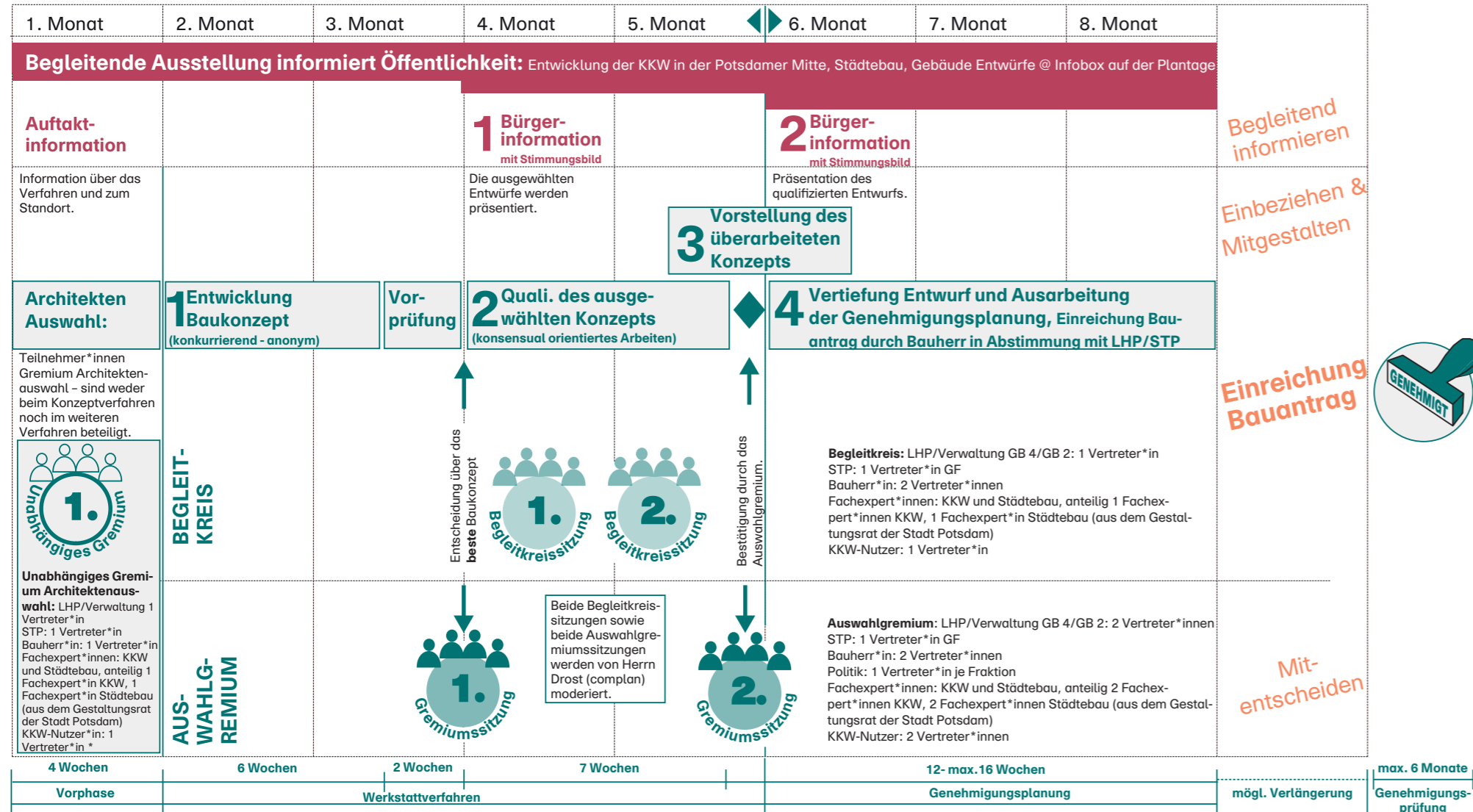


**Auswahlgremium**  
 LHP/Verwaltung GB 4/GB 2: 2 Vertreter\*innen  
 STP: 1 Vertreter\*in GF  
 Politik: 1 Vertreter\*in je Fraktion  
 Fachexperten: KKW und Städtebau, anteilig 2 Fachexpert\*innen KKW, 2 Fachexpert\*innen Städtebau (aus dem Gestaltungsrat der Stadt Potsdam)  
 KKW-Nutzer: 2 Vertreter\*innen  
 Gäste: Stiftung Garnisonkirche, Verwaltung LHP etc.



## Werkstatt- und Dialogverfahren Kreativ Quartier<sup>3</sup> Potsdam

Anfang Februar - Ende Juni 2020



## 10. Projektstruktur und Teilnehmer\*innen

Auf Basis des gesteckten Zielrahmens - der Fertigstellung der Flächen für die "kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft" bis 2023 - entstand auch die hier vorliegenden Machbarkeitsstudie unter hohem Zeitdruck; Zwischen Auftragsvergabe an die Gutachtergemeinschaft und dem Einbringen der Beschlussvorlage mit den Studienergebnissen in die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung lagen lediglich fünf Monate.

Gleichwohl blieb die Beteiligung am Erstellungsprozess durch regelmäßige Abstimmungstermine mit den für das Projekt zentralen Akteuren gewahrt. In Terminen wurden Aufgabenverteilung und Arbeitsstände erörtert und zentrale Eckpunkte auf dem Weg zu einem für alle Parteien stimmigen Gesamtkonzept bestimmt.

### Mitglieder Steuerungsgruppe:

- Baubeigeordneter & Stadterneuerung
- Wirtschaftsförderung
- Sanierungsträger Potsdam
- 2-3 Vertreter\*innen der Kultur- und Kreativwirtschaft
- Beauftragte Gutachtergemeinschaft

### Projektverlauf:

- 05.10.2018 Die Büros Belius, Raumlabor und Multiplicities werden mit der Erstellung der Machbarkeitsstudie Kreativ Quartier<sup>3</sup> beauftragt
- 07.11.2018 Steuerungsgruppe im Rechenzentrum: Die Gutachtergemeinschaft stellt sich und ihre Herangehensweise vor
- 23.11.2018 Steuerungsgruppe bei ProPotsdam: Die Gutachtergemeinschaft erörtert erste Ergebnisse der Potenzialanalyse mit den Beteiligten
- 13.12.2018 Lenkungsgruppe im Rathaus Potsdam: Die Gutachtergemeinschaft stellt die wesentlichen Ergebnisse der Potenzialanalyse vor sowie erste städtebauliche Ansätze und Varianten
- 13.02.2019 Steuerungsgruppe bei ProPotsdam: Die Gutachtergemeinschaft stellt erstmals die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie in Gänze vor und diskutiert sie
- 28.02.2019 Lenkungsgruppe im Rathaus Potsdam: Die Gutachtergemeinschaft stellt die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie vor und die Beschlussvorlage wird diskutiert
- 05.03.2019 Über Beschlussvorlage wird erstmals in der Potsdamer Stadtverordnetenversammlung abgestimmt

### Mitglieder Lenkungsgruppe:

- Oberbürgermeister
- Baubeigeordneter & Stadterneuerung
- Leitung des Büros des Oberbürgermeisters
- Sanierungsträger Potsdam
- Stiftung Garnisonskirche
- Geschäftsführung Stiftung SPI
- Vertreter\*innen der Kultur- und Kreativwirtschaft (bis zu 7)
- Vertreter\*innen Sprecher\*innenrat des Rechenzentrums
- Vertreter\*innen der Fraktionen
- Beauftragte Gutachtergemeinschaft

# Impressum

Herausgeber: Sanierungsträger Potsdam GmbH  
Treuhand der Landeshauptstadt Potsdam  
Pappelallee 4  
14469 Potsdam

Stand: April 2019

Gutachter: Belius GmbH  
Große Hamburger Str. 28  
10115 Berlin

Multiplicities Berlin  
Große Hamburger Str. 28  
10115 Berlin

Raumlabor Berlin  
Am Flutgraben 3  
12435 Berlin

Bildnachweise:

Titelseite: oben mittig: 1. Jahr Rechenzentrum, mit Erlaubnis des Autors Michael Lüder; Titelseite unten links: Innenansicht des hist. Langen Stalls, übernommen aus der von Bernd Albers erarbeiteten Präsentation zum städtebaulichen Ideenwettbewerb 2012, Autor unbekannt; Seite 13 beide Fotos Pressemitteilung der Birmingham City University; Seite 22: links: mit Erlaubnis von Exrotaprint, Autorin: Martin Eberle; Foto rechts: Mediaevolution City, mit Erlaubnis der Autorin Ida Åstrand; Seite 23: links: Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH, mit der Erlaubnis der Autoren Architekten Strauss & Fischer - Historische Bauwerke GbR, Krefeld; rechts: **XXX**; Seite 24: beide Fotos oben: Raumlaborberlin; mittig: Exposition Fabrica, CC-Lizenz, Autor: Rufus46; beide Bilder unten **XXX**; Seite 25: beide Fotos oben: Raumlaborberlin; unten: Türkentor München, CC-Lizenz, Autor: Jean-Pierre Dalbéra; alle sonstigen Bilder sind lizenzfrei und ohne Bildnachweis nutzbar.

