



**Machbarkeitsstudie für ein digitales Gründer- und Innovationszentrum
in der Medienstadt Babelsberg**

Endbericht -AUSZUG-

November 2020

1.2 Ziele und Herangehensweise

formökonomien erheblich Zentralisierung sowie Dezentralisierungsprozesse erwirken, v.a. hinsichtlich der Erreichbarkeit und der Verfügbarkeit von kreativen Gütern und ihren sozialen Umfeldern im Stadt-Land-Verhältnis.

Die Konzentration von Technologie- und Kreativunternehmen z. B. im Silicon Valley in den USA aber auch in europäischen Metropolen bringen es mit sich, dass auch Großstädte wie Potsdam neue Orte für Gründungsprozesse anbieten müssen. Sie können durch adäquate Gründungsräume der Abwanderung von Kreativpotentialen Vorschub leisten.

1 Analyse

- Bestandsaufnahme und Standortanalyse
- Angebot und Nachfrage in Potsdam
- Beurteilung der spezifischen Marktlage
- Potenzialanalyse

2 Ideen entwickeln

- Nutzungskonzept und Raumprogramm
- Standortuntersuchungen
- Bauliche Varianten
- Kostenschätzung

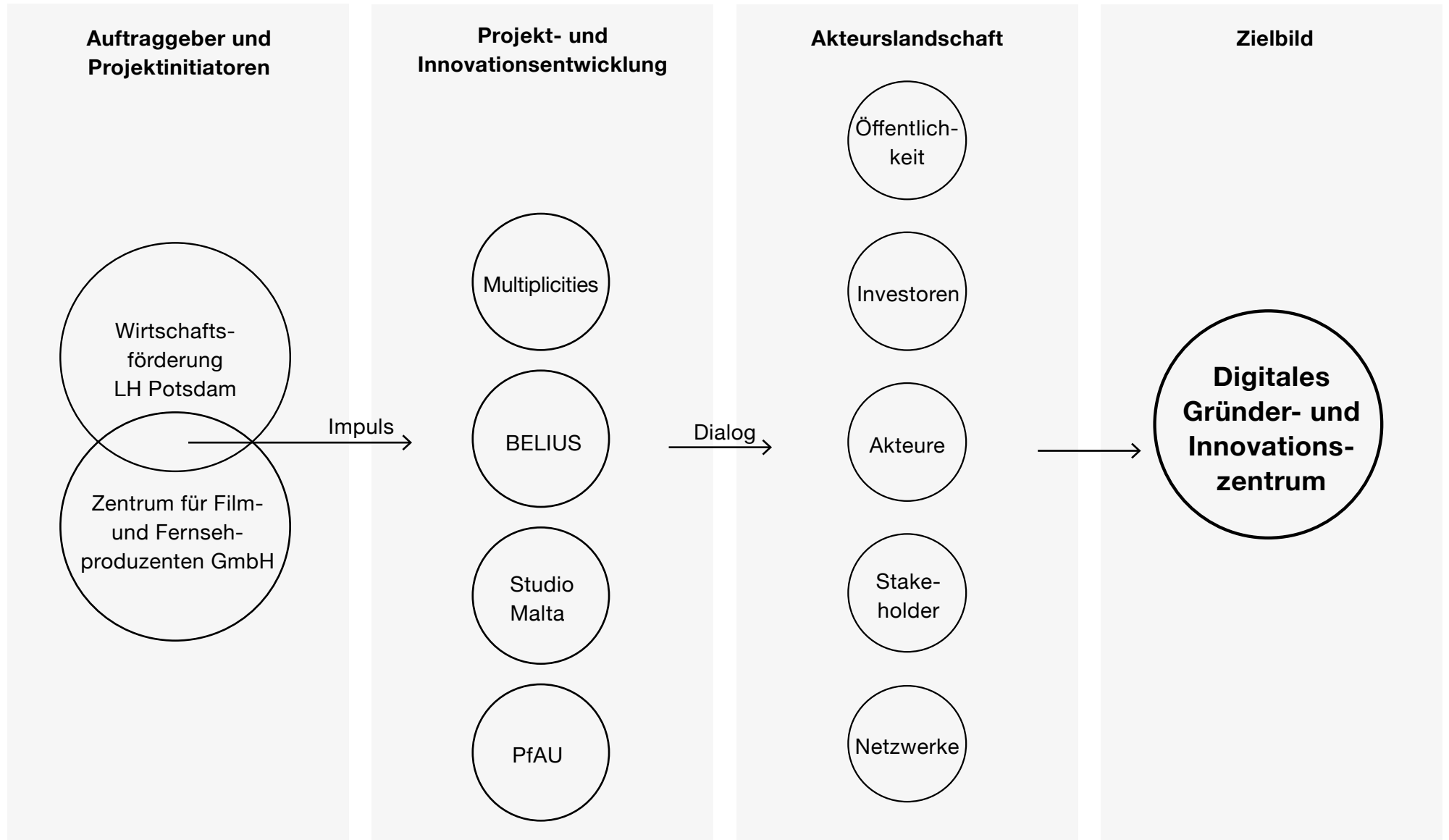
3 Machbarkeit prüfen

- Projektkalkulation
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (MiFri)
- Benchmarking
- Betreibermodelle

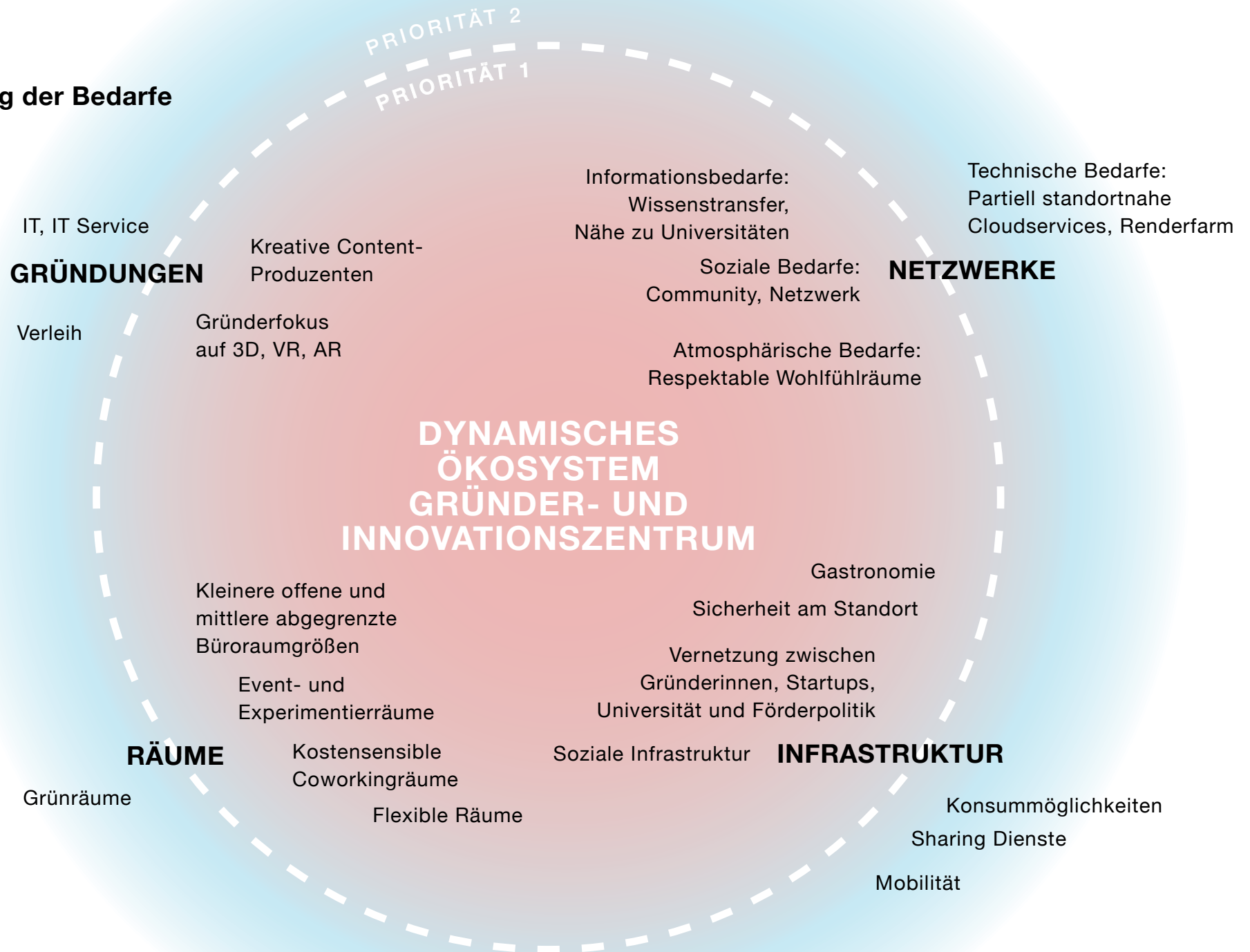
Digitales Gründer- und Innovationszentrum in der Medienstadt Babelsberg

Kommunikation mit den Stakeholdern

1.3 Projektinitiatoren und Akteurslandschaft



Priorisierung der Bedarfe



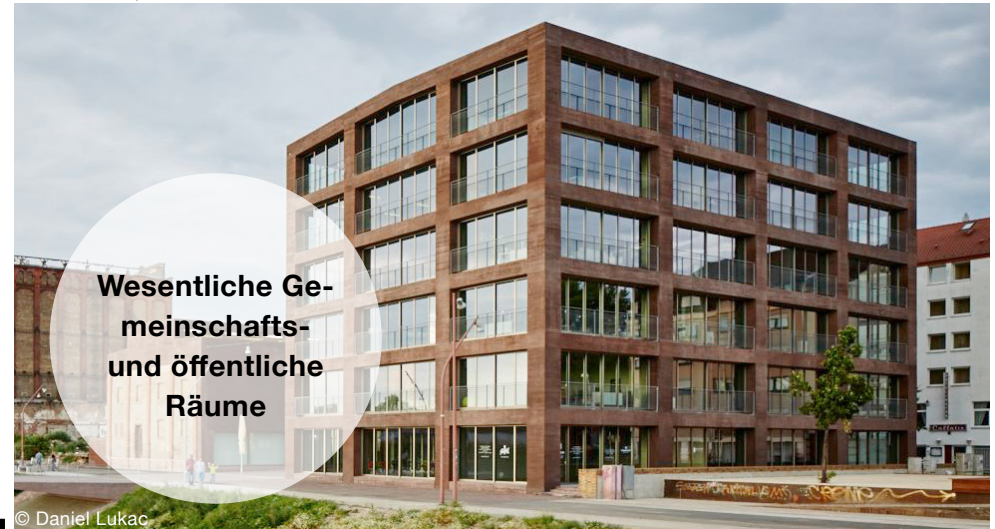
2. Konzept für ein digitales Gründer- und Innovationszentrum

2.1 Best Practice Beispiele (Auswahl)

Rakete, Basel 2013, BGF=1.500 qm



C-Hub, Mannheim 2015, BGF=4.300 qm



Factory, Berlin 2014, BGF=7.500 qm



Steamhouse, Birmingham 2018, BGF=2.000 qm

2.2 Raumkonzept

Basierend auf den Ergebnissen der Bedarfsanalyse und auf der Analyse von Referenzbeispielen (s. Annex B) wurde ein standortunabhängiges Raumpogramm entwickelt.

Die Räume werden in einer organischen Reihenfolge von einer öffentlichen zu einer privaten Nutzung konzipiert, um die Austauschräume und Transferorte in den Fokus zu rücken, ohne auf Ruhe und konzentriertes Arbeiten verzichten zu müssen.

Durch neue Angebote kann die kritische Masse an Unternehmen und Akteuren gesteigert werden.

Das Gründer- und Innovationszentrum als Transferort und Öffnungsprojekt

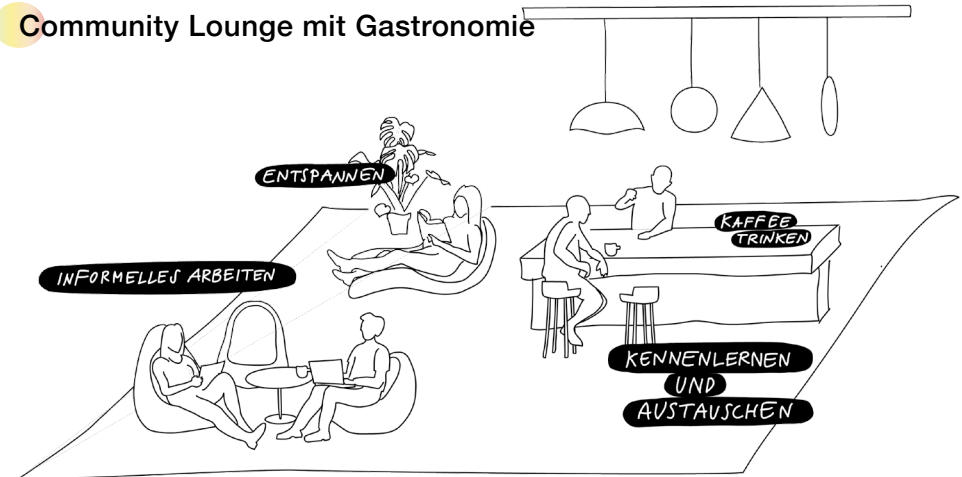
Gemeinsam Ideen entwickeln

Die zeitliche und räumliche Überschneidung von Arbeits-, Gemeinschafts- und öffentlichen Räumen ermöglicht die Vernetzung der Nutzer*innen miteinander und mit Besucher*innen. Hier wird der informelle Austausch, und somit der Aufbau eines agilen Netzwerks und einer soliden Community gefördert.

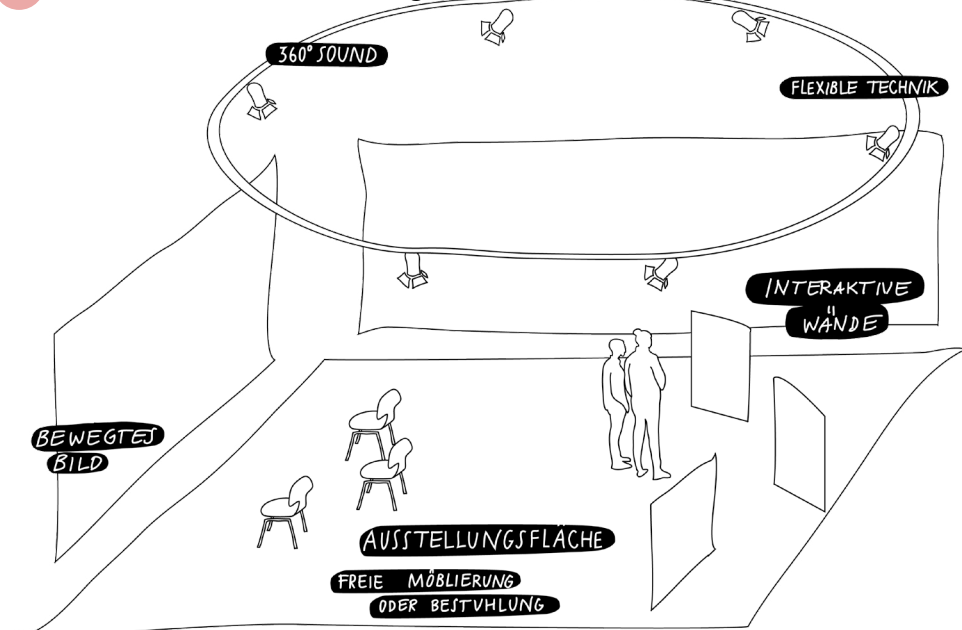
... und nach außen zeigen

Mit flexiblen Veranstaltungs-, Ausstellungs-, Seminar- und Workshopräumen kann das neue Gründer- und Innovationszentrum ein Schaufenster in das digitale Gründungsgeschehen und somit ein Treffpunkt und Austauschort für Themeninteressierte werden.

Community Lounge mit Gastronomie



Multifunktionaler Ausstellungs- und Veranstaltungsraum



Werkstätten als Experimentierfeld

Die Werkstätten sind das pulsierende Herz des neuen digitalen Gründer- und Innovationszentrums. Sie stehen allen Mieter*innen und Mitgliedern des Co-Working Space zur Verfügung und können nach Absprache von Drittnutzern gemietet werden.

AR / VR / Media Lab

Das AR / VR Lab ist ein Raum für die Erforschung modernster immersiver Technologien, damit Nutzer*innen aus unterschiedlichsten Branchen experimentieren und Innovationen entwickeln können. Das Angebot wird durch Ausstattung für die Foto- und Videoproduktion ergänzt.

Prototyping Lab

Das Prototyping Lab ist für Hardware-Startups gedacht. Es ist mit 3D-Bearbeitungswerkzeugen und Elektronik-Werkbänken ausgestattet.

Filmmakers Werkstatt

Für das Handwerkliche hinter der Film-/Foto- und Videoproduktion und die Herstellung von Mock-Ups von Requisiten und -Kulissen.

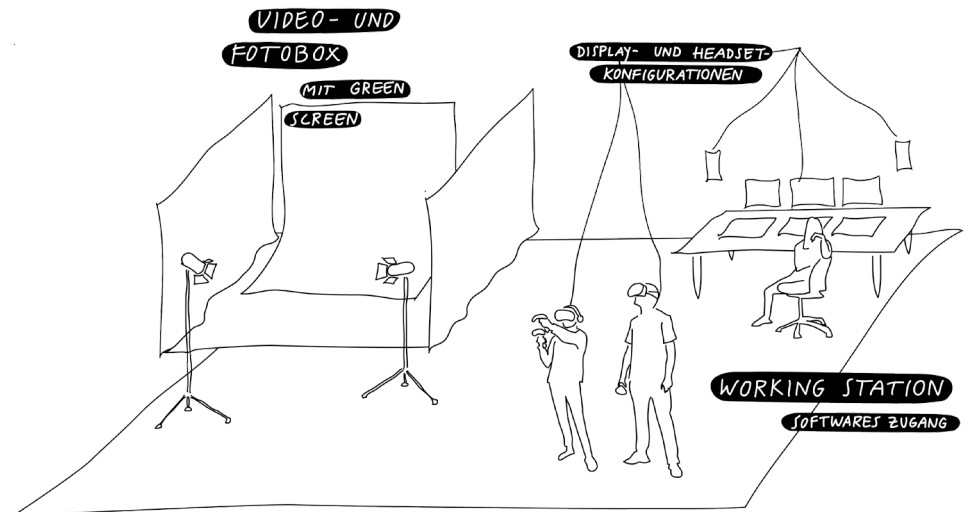
Fluides Arbeiten

Eine modulare und flexible Grundrissgestaltung ermöglicht fluides Arbeiten: Von den kleinsten, klassischen Arbeitsräumen (ab 15 qm), bis hin zu offenen, gemeinschaftlichen Arbeitswelten.

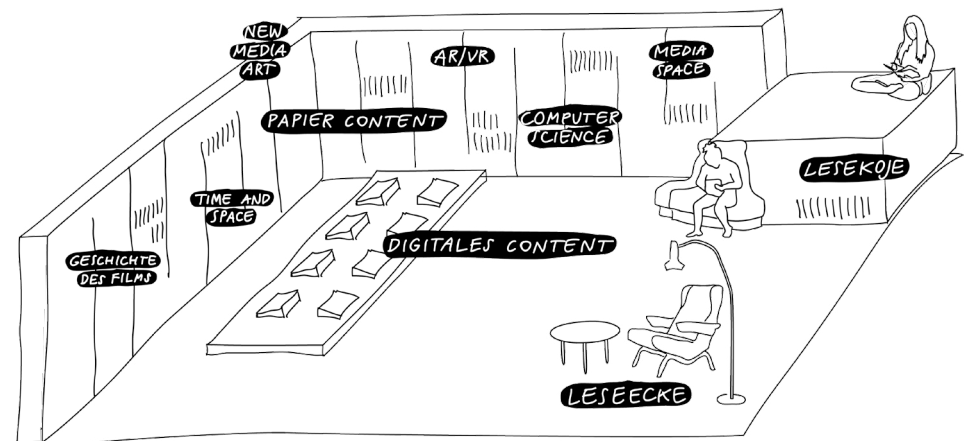
Ruheoasen

Kleinteilige Ruheoasen wie Telefonzellen oder Schlaf- und Lesekojen bieten Rückzugsmöglichkeiten für Denkpausen und individuelle Momente.

digitale und analoge Werkstätten

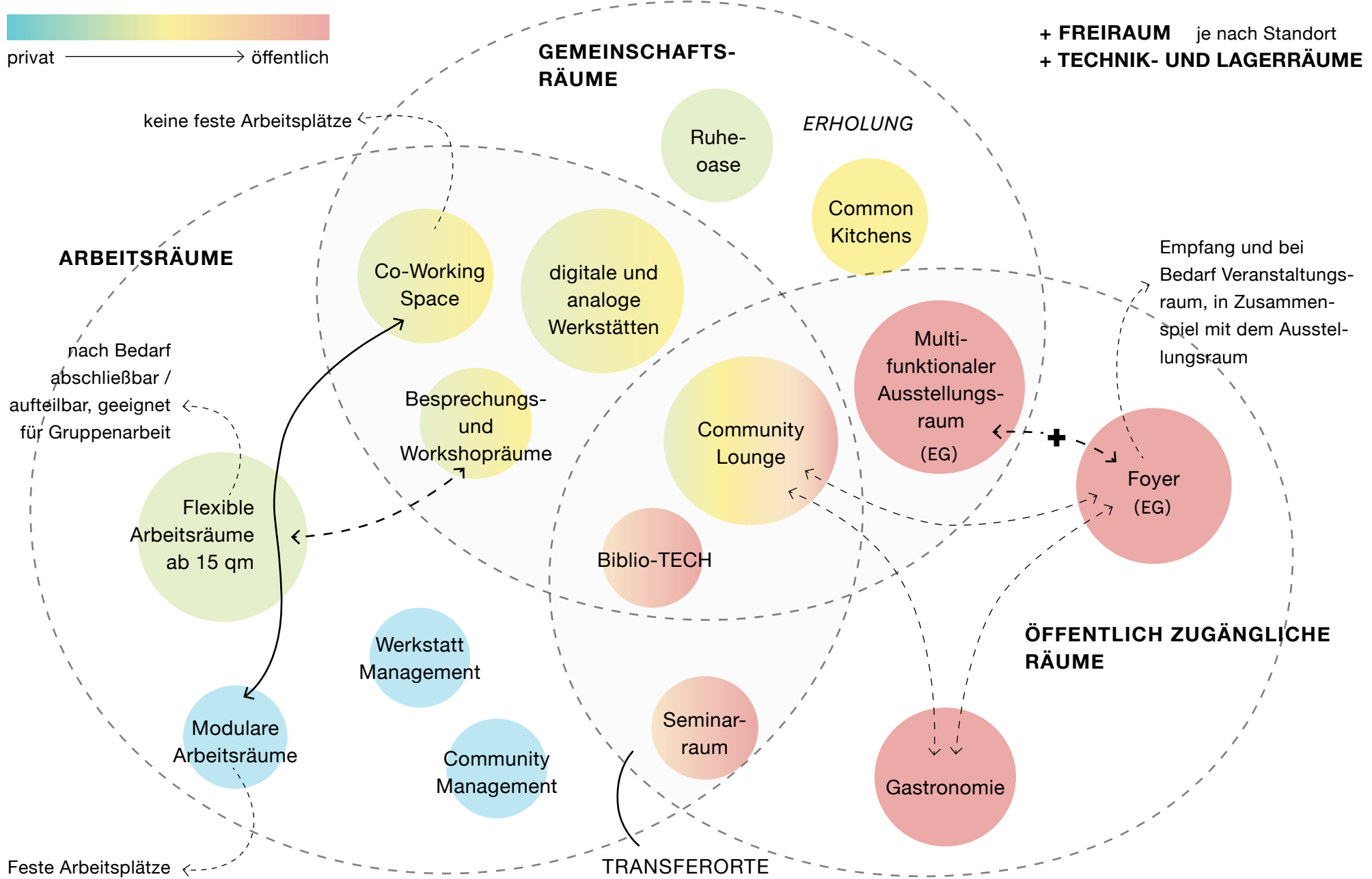


Biblio-TECH: Ermöglicht den Zugriff auf fachspezifischem Wissen



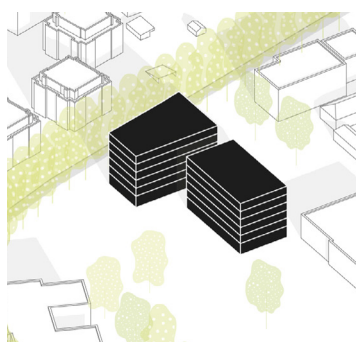
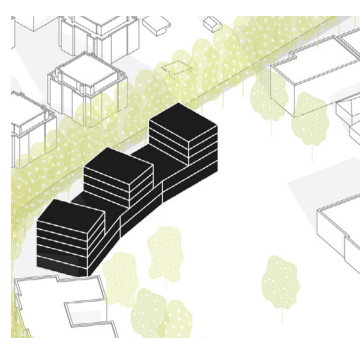
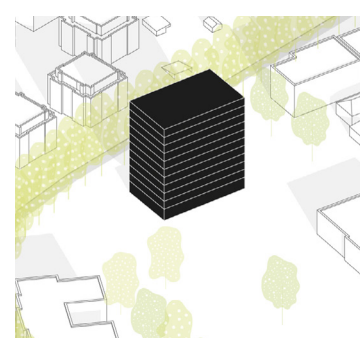
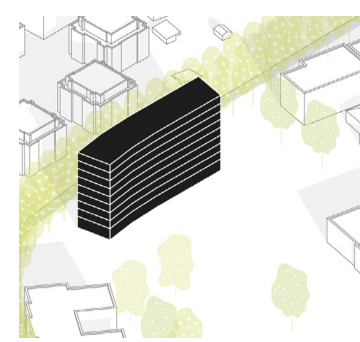
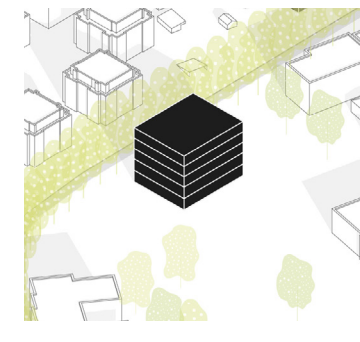


+ FREIRAUM je nach Standort
 + TECHNIK- UND LAGERRÄUME

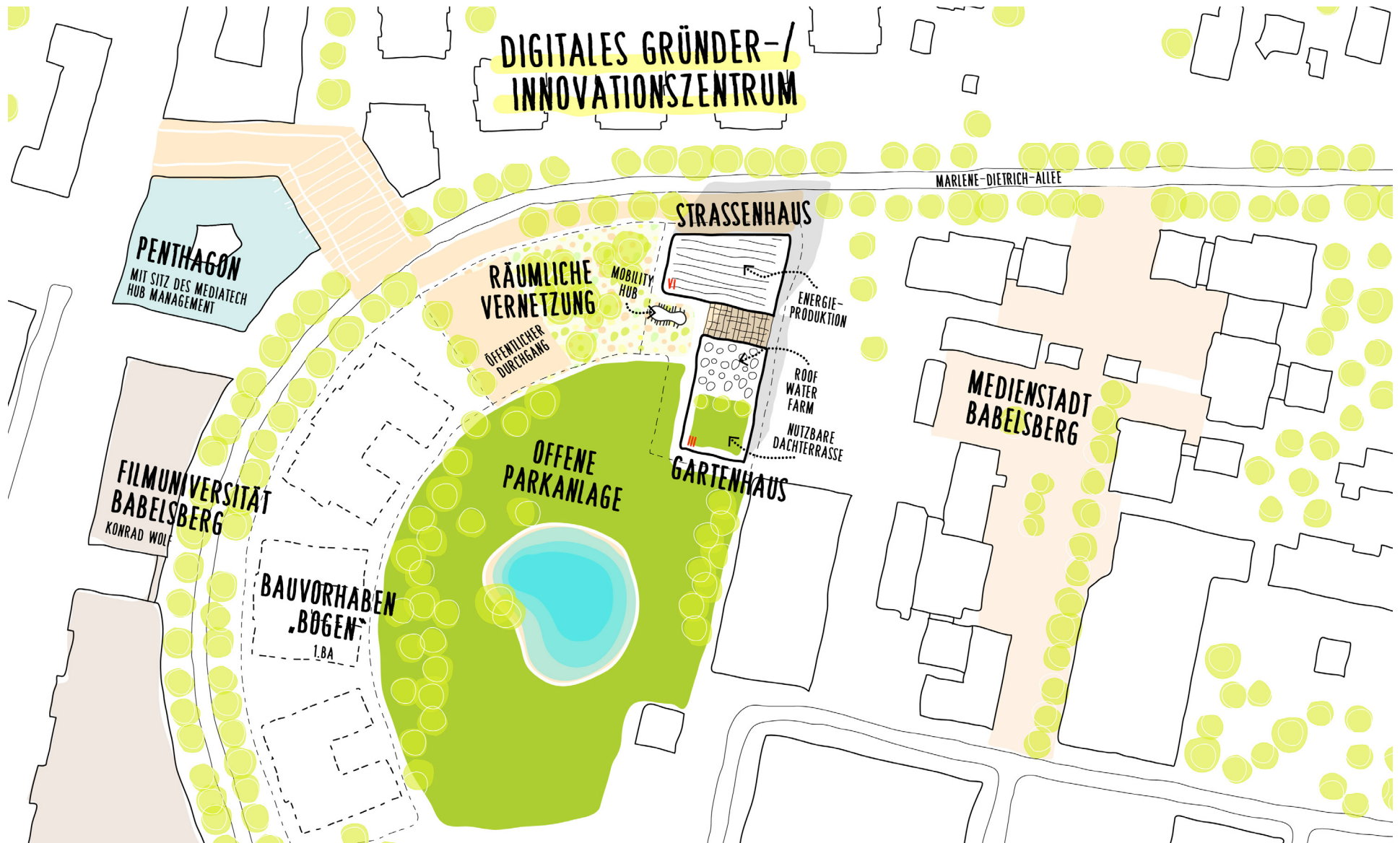


4.3 Volumenstudien

Unter Berücksichtigung planungsrechtlicher Parameter wurden Baumassenstudien zur Ausnutzung des Grundstücks, der möglichen max. BGF und möglicher Volumen als Grundlage einer vertieften Untersuchung für den nördlichen Teil des Bogengrundstücks entlang der Marlene-Dietrich-Alle angefertigt.

CAMPUS	VILLENBAND	SOLITÄR	STRABENBEGLEITEND	VILLA
 <p>Bebaute Fläche: 1.450 m² BGF: 6.500 m² Etagenzahl: max. 6 NUF: 3.939 – 4.611 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> + Erweiterbarkeit + Teilbarkeit + Sub-Adressen + Keine Rückeseite 	 <p>Bebaute Fläche: 1.730 m² BGF: 6.160 m² Etagenzahl: max. 5 NUF: 5.151 – 5.984 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> + Großzügiges EG + Sub-Adressen – Planungsrecht müsste angepasst werden* 	 <p>Bebaute Fläche: 760 m² BGF: 8.360 m² Etagenzahl: max. 11 NUF: 5.065 – 5.885 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> + Kompaktheit + Sichtbarkeit 	 <p>Bebaute Fläche: 860 m² BGF: 7.700 m² Etagenzahl: max. 9 NUF: 4.666 – 5.420 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> + Flexibilität + Modularität 	 <p>Bebaute Fläche: 750 m² BGF: 3.750 m² Etagenzahl: max. 5 NUF: 2.250 – 2.625 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> + Schnell umsetzbar + Erweiterbar durch 2 Villa
<p>↓</p> <p>VORZUGSVARIANTE</p>	<p>* Nach aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans 119 darf die Länge des Baukörpers max. 35 m betragen.</p>			

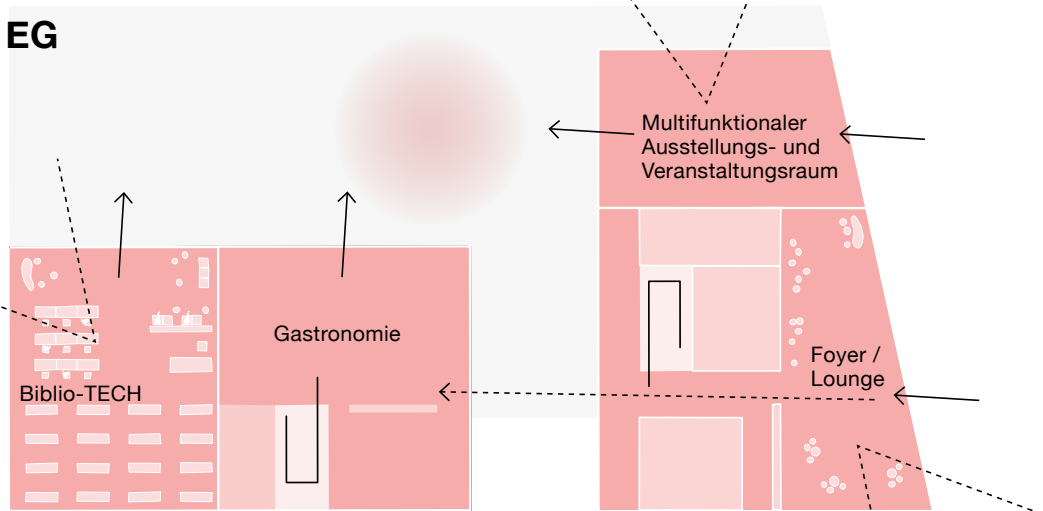
4.4 Schematischer Lageplan Vorzugsvariante "Campus"



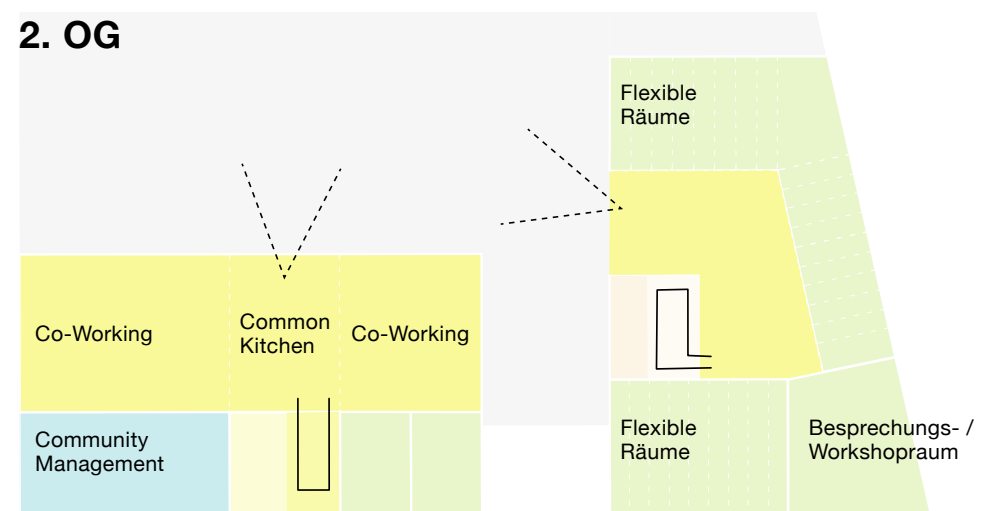
4.5 Exemplarische Belegung Vorzugsvariante "Campus"



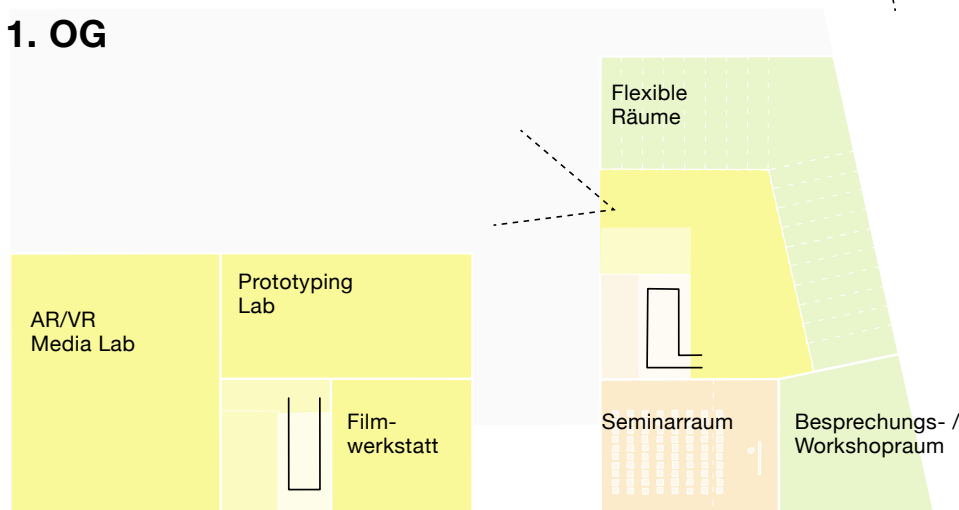
EG



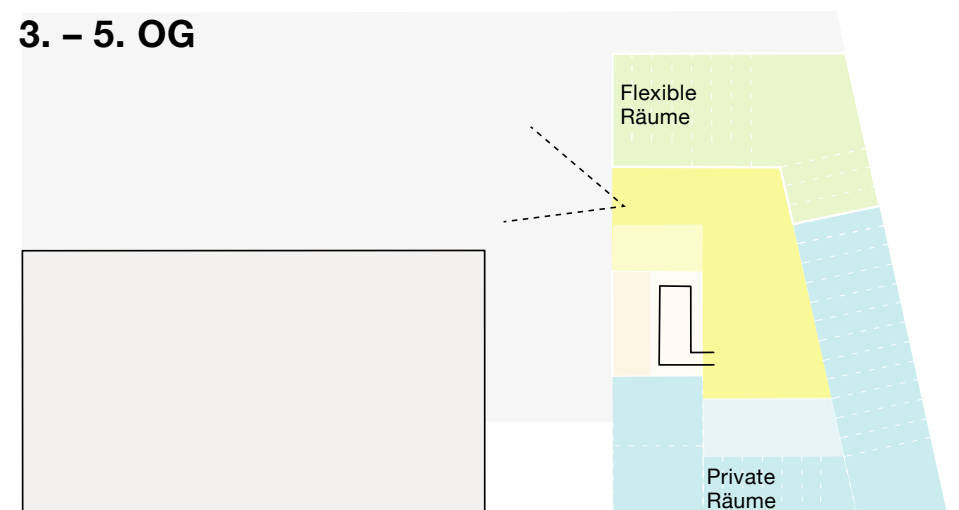
2. OG



1. OG



3. - 5. OG



5.5 Erträge je qm im Vergleich

Nutzung	Fläche	Miete/Beitrag je Monat	Erlös je Monat
Coworking (100 Mitglieder)	400 qm	220,10 € / Mitgliedschaft	22.010,00 €
Gastronomie	260 qm	14,90 € / qm	3.874,00 €
Büroflächen	1.571 qm	10,80 € / qm	16.967,00 €
Veranstaltungen (8/Monat)	500 qm	900,00 € / VA	7.200,00 €
Werkstätten / Labs	600 qm	6,70 € / qm	4.020,00 €
Lager	300 qm	5,00 € / qm	1.500,00 €
Sonstiges	600 qm	16,00 € / qm	9.600,00 €
Gesamt	4.231 qm		65.171,00 €

Fördermittel in Höhe von mindestens 30% bzw. 4,2 Mio. € sichern die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes.

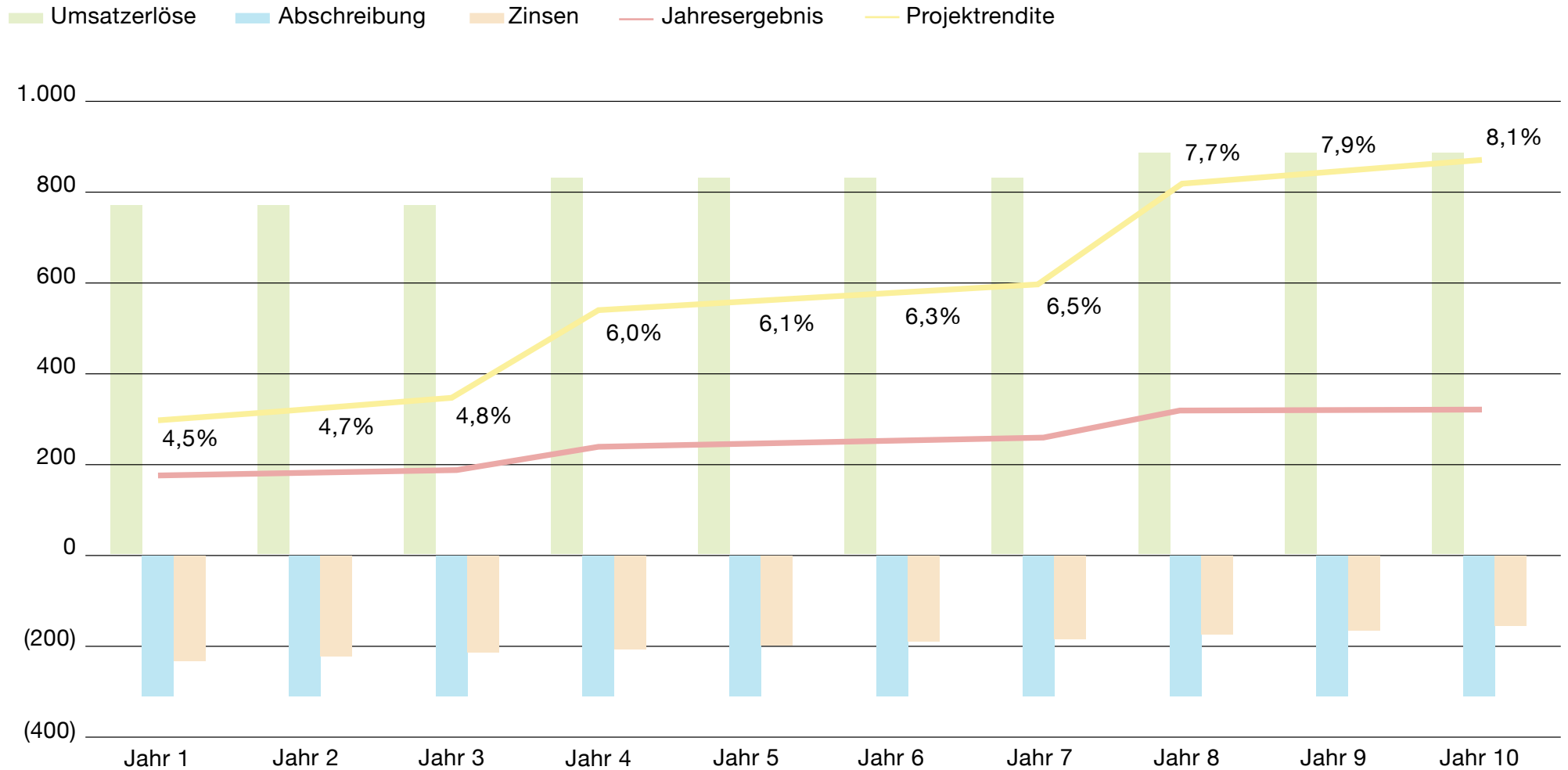
- ohne Fördermittel



- inkl. 30% Fördermittel



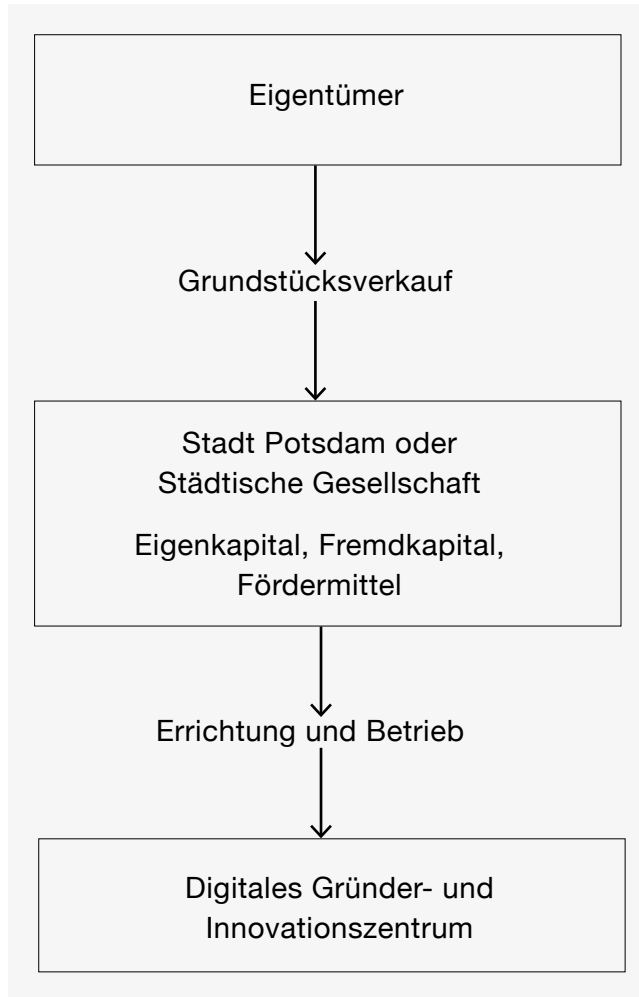
5.6 Wirtschaftliche Entwicklung inkl. Fördermittel



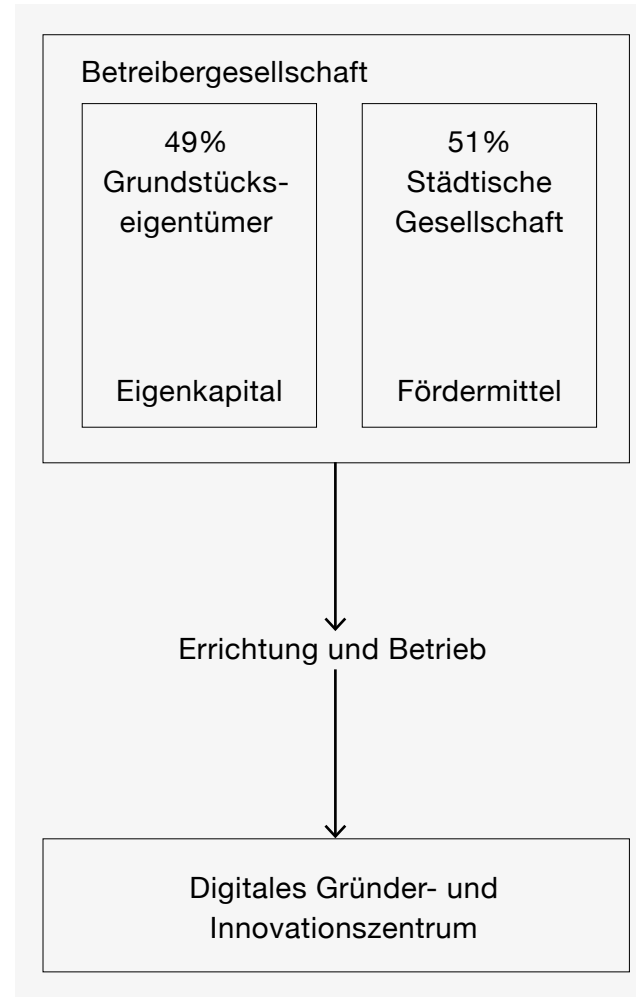
Mietpreisanpassungen sowie Tilgungsleistungen im Projektverlauf sorgen für eine steigende Rentabilitätsentwicklung

6. Betreibermodell und Eigentumsformen

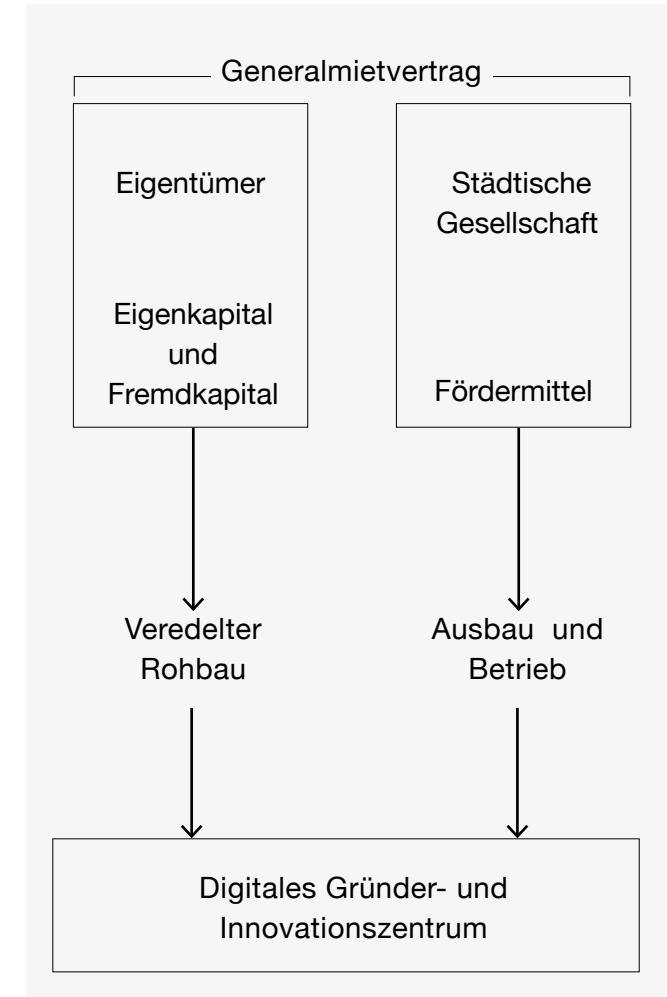
Public Ownership



Public-Private Partnership I



Public-Private Partnership II



- Das Eingehen einer Kooperation mit dem Grundstückseigentümer reduziert das Projektrisiko und sichert langfristig die Nutzungskonzeption.
- Im Rahmen eines Generalmietvertrags trägt der Eigentümer das Investitionsrisiko. Das Betreiberisiko aber auch die Nutzungshoheit übernimmt der Generalmieter.

Executive Summary

- **Die Nachfrage nach kleinteiligen und flexiblen Flächen ist ungebrochen**
- **Der Bedarf an diesen Flächen kann der Markt derzeit nicht abdecken**
- **Nationale und Internationale Referenzen verdeutlichen die Potenziale**
- **Die Marlene-Dietrich-Allee ist der bestmögliche Standort**
- **Auf ca. 4.300 m² können relevante Bedarfe abgebildet werden**
- **Das Investitionsvolumen beträgt rund 17,2 Mio. EUR**
- **Die Umsetzung des Projektes erfordert Fördermittel von mindestens 30%**

