

Protokollauszug

aus der
43. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen
und Verkehr
vom 17.01.2017

öffentlich

Top 4.9 Potsdamer Mitte, Anpassung der DS 16/SVV/0269 - Konkretisierung des Leitbautenkonzepts für die Blöcke III und IV - Änderung der Verfahrensgrundsätze

**16/SVV/0776
geändert beschlossen**

Herr Goetzmann verweist auf das Schreiben des Oberbürgermeisters vom 12.01.2017, welches den Ausschussmitgliedern übermittelt worden ist. Er informiert, dass die vorgeschlagenen Anpassungen im Leitbautenkonzept im Einzelnen in der interfraktionellen Arbeitsgruppe beraten worden sind. Im Ergebnis sind Veränderungen im Beschlussvorschlag erforderlich, die in der ebenfalls zur Verfügung gestellten Neufassung des beschlussrelevanten Teils der Vorlage enthalten sind.

Es wurde Einvernehmen erzielt

- die mögliche Bündelung von Losen noch deutlich restriktiver zu regeln,
- auf eine Zusammenfassung der Lose 1 und 2 zu verzichten
- die bislang relativ offene Regelung zur Geschossigkeit in Richtung der Blockinnenbereiche noch einmal dahingehend zu überprüfen, dass Beeinträchtigungen des städtebaulichen Bildes durch unmaßstäbliche Giebel vermieden werden,
- die vorliegenden Plandokumente und Grundstückspässe systematisch und umfassend an die veränderte Ausrichtung anzupassen.

Herr Goetzmann geht anhand einer Präsentation ausführlich darauf ein.

Herr Jäkel stellt folgenden Änderungsantrag:

Die neue Fassung 1 d) ist wie folgt zu ändern:

- d) Punkt 6., Sätze 1 und 2: „Die Grundstücksvergabe erfolgt in Losen. Die Vergabe von ~~mehreren~~ **mehr als zwei** straßenseitig benachbarten Losen an einen Bieter ist ausgeschlossen. Ein Bieter darf maximal 3 Lose erwerben. [...]“

Er begründet dies damit, dass einige Lose, z. B das Los 2, sehr klein sind. Die beantragte Änderung ermöglicht Synergien für günstigere Baulogistik, geringere Baukosten und in der Folge geringere Wohnkosten.

Herr Tomczak erkundigt sich nach dem Ergebnis der Prüfung für den Staudenhof (siehe Beschluss der STVV 12/SVV/0386). Der Nachweis des wirtschaftlichen und wohnungspolitischen Vorteils gegenüber einer Sanierung sei noch nicht erbracht worden. Weiterhin bittet Herr Tomczak um Auskunft, wie eine räumliche und technische Anbindung des Staudenhof-Wohnhauses

nach Abbruch der Fachhochschule (FH) erfolgen soll und wann eine visuelle Darstellung kommt. Herr Tomczak bittet in der Niederschrift festzuhalten, dass aus seiner Sicht das gesamte Konzept aus stadtentwicklungspolitischer Sicht und Gründen der Nachhaltigkeit (Umgang mit öffentlichen Ressourcen – öffentliche Gebäude, -Böden und Finanzmittel) abzulehnen sei. Die interfraktionelle Arbeitsgruppe am 15.12.2016 habe gezeigt, dass der Wunsch nach sozialer Mischung deutlicher wird, man jedoch auch weiterhin nur 15% Bindungen verbindlich einfordern kann. Für die anderen Privilegien müssen sich auch erstmal Bieter finden. Auch zeigte sich in der Arbeitsgruppe das Dilemma, dass ein dichtes, urbanes Quartier entstehen kann, hierfür jedoch nur ein kleinstädtischer Maßstab zur Verfügung steht. Seines Erachtens können die zwei Blöcke in der Mitte das Wohnraumproblem ohnehin nicht lösen. Er verweist hier auf die Preisvorstellungen der Genossenschaften um 12 Euro pro m² kalt. Herr Tomczak vertritt die Auffassung, dass auch das Vergabeverfahren abzulehnen sei, weil der Prüfauftrag zur Vergabe in Erbbaupacht unzureichend beantwortet worden ist.

Frau Reimers bestätigt die Ausführungen von Herrn Goetzmann zur Beratung in der interfraktionellen Arbeitsgruppe. Das heute vorgestellte Ergebnis ist das Ergebnis der gemeinsamen Arbeit und von allen Fraktionen befürwortet worden. Der Änderungsantrag von Herrn Jäkel würde ihrer Meinung nach zu weit führen und wäre eher als kontraproduktiv einzuschätzen.

Herr Tomczak widerspricht den Äußerungen von Frau Reimers. Er informiert, dass er mit dem Mandat der Fraktion DIE aNDERE in der Arbeitsgruppe kritisch mitdiskutiert und sich bei der Abstimmung enthalten habe.

Herr Jablonowski (Genossenschaft Karl Marx) nimmt das Rederecht wahr. Er begrüßt die Kleinteiligkeit der Lose und verweist auf die Synergieeffekte. Man warte auf die Eröffnung des Interessenbekundungsverfahrens. Die Gebäudestrukturen werden beachtet und es werden Angebote unterbreitet. Seine Genossenschaft wird sich dem Wettbewerb stellen und sei froh über die heute gegenüber dem Beschluss vom 1.6.2016 vorgestellten Änderungen.

Herr Goetzmann geht auf die Nachfrage von Herrn Tomczak ein. Er teilt mit, dass dies auch Gegenstand einer Kleinen Anfrage sei. Er bittet den zeitlichen Rahmen zu beachten. Vor 2022 ist eine Inanspruchnahme dieses Hauses ausgeschlossen. Derzeit sei nicht bekannt, ob im Jahr 2022/23 Mittel des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung stehen bzw. wie die Förderbedingungen aussehen werden. Aus diesem Grunde könne jetzt noch keine Kalkulation für 2022/23 erbracht werden. Die Fragestellung ist jedoch als Merkposten notiert. Zur Erschließungssituation bestätigt Herr Goetzmann, dass die Freifläche sich verändern müsse. Dies ist in Arbeit. Aussagen können voraussichtlich im 2. Quartal 2017 gegeben werden. Hinsichtlich der Erbbaurechte äußert Herr Goetzmann, dass er glaubt, die wesentlichen Kerninformationen erklärt zu haben und unterbreitet das Angebot, dies bei Bedarf außerhalb des Ausschusses näher zu erläutern.

Der Änderungsantrag (Änderung im Beschlusspunkt 1 d) von Herrn Jäkel wird zur Abstimmung gestellt und mit 2/3/0 abgelehnt.

Der Ausschussvorsitzende stellt die neue Fassung zur DS 16/SVV/0776 zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende neue Fassung (siehe Schreiben OBM vom 12.01.2017) zur Beschlussfassung:

1. Die Anlage 3 „Allgemeine Verfahrensgrundsätze“ zur Beschlussvorlage 16/SVV/0269 wird in den folgenden Inhalten geändert:

- a) Zwischen den Punkten 3. und 4. wird eingefügt: „Die Grundstücke werden auf der Basis des gutachterlich festgestellten Neuordnungswertes zum Erwerb angeboten.“
- b) Punkt 5. b); Um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu befördern, werden die Auswahlkriterien im Bieterverfahren wie folgt geändert:

<u>Gewichtung</u>	<u>Kriterium</u>
50 %	Gestaltung
20 %	Nutzungsmischung
30 %	Nutzungsprivilegien

- c) Punkt 5., letzter Absatz, vorletzter Satz: „Die Ausloberin und abschließend die Stadtverordnetenversammlung können das Vergabeverfahren aufheben, wenn die Angebote nicht die geforderten Qualitäten bzw. ~~nicht akzeptable Kaufpreise~~ enthalten.“
- d) Punkt 6., Sätze 1 und 2: „Die Grundstücksvergabe erfolgt in Losen. Die Vergabe von mehreren straßenseitig benachbarten Losen an einen Bieter ist ausgeschlossen. Ein Bieter darf maximal 3 Lose erwerben. [...]“
2. Die innenliegenden Grundstücksgrenzen werden zugunsten einer für das Wohnen optimierten Innenhofbebauung verändert.
 3. Die bisher zulässige Bebauungstiefe der Blockrandbebauung wird von 13m auf 14m erweitert.
 4. Das Blockkonzept und der Plan mit Vorgaben zu Wohnanteilen mit Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß Förderrichtlinie des Landes Brandenburgs (Anlage 1.1 und 1.3 zu 16/SVV/0269), der Losplan (Anlage 3 zu 16/SVV/0269) sowie die Grundstückspässe (Anlage 4 zu 16/SVV/0269) sind entsprechend der vorgenannten Änderungen anzupassen.
 5. Bei der Anpassung der Grundstückspässe sind die Vorgaben bezüglich der hofseitigen Dachformen zu überprüfen. Die Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum darf nicht beeinträchtigt werden.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: **3**
 Ablehnung: **0**
 Stimmenthaltung: **2**

Vorsitzende der
Stadtverordnetenversammlung

Frau Birgit Müller

Beschlussvorlage 16/SVV/0776 Potsdamer Mitte – Anpassung Leitbautenkonzept

Sehr geehrte Frau Müller,

in der o.a. Drucksache hatte die Verwaltung bereits angekündigt, zur Entlastung der vor Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung notwendigen Erörterungen im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr die vorgeschlagenen Anpassungen im Leitbautenkonzept noch im Einzelnen in der zu diesem Zweck bereits gebildeten interfraktionellen Arbeitsgruppe zu beraten.

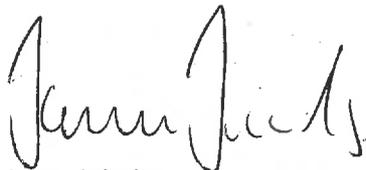
Im Ergebnis dieser Beratung, die sich schon vom zeitlichen Aufwand her als sehr nützlich erwiesen hat, sind Veränderungen im Beschlussvorschlag erforderlich, die ich Ihnen gern anliegend in einer Neufassung des beschlussrelevanten Teils der Vorlage zur Verfügung stellen will.

Maßgeblich sind die Änderungen dadurch veranlasst, dass in der Beratung Einvernehmen dazu erzielt worden ist,

- die mögliche Bündelung von Losen doch deutlich restriktiver zu regeln,
- auf eine Zusammenfassung der Lose 1 und 2 zu verzichten,
- die bislang relativ offene Regelung zur Geschossigkeit in Richtung der Blockinnenbereiche noch einmal dahingehend zu überprüfen, dass Beeinträchtigungen des städtebaulichen Bildes durch unmaßstäbliche Giebel vermieden werden, sowie
- die vorliegenden Plandokumente und Grundstückspässe systematisch und umfassend an die veränderte Ausrichtung anzupassen.

Die Verwaltung wird die Veränderungen selbstverständlich in den noch ausstehenden abschließenden Beratungen in den Ausschüssen im Einzelnen erläutern, deshalb soll der Übersichtlichkeit halber hier auch darauf verzichtet werden, noch einmal eine angepasste Fassung der Begründung zur Vorlage auszureichen.

Mit freundlichen Grüßen



Jann Jakobs



Betreff:

Potsdamer Mitte

Anpassung der DS 16/SVV/0269 – Konkretisierung des Leitbautenkonzepts für die Blöcke III und IV – Änderung der Verfahrensgrundsätze

NEUE FASSUNG

Erstellungsdatum 10.01.2017

Eingang 922:

Geschäftsbereich/FB: 4/46

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
25.01.2017	Stadtverordnetenversammlung		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Anlage 3 „Allgemeine Verfahrensgrundsätze“ zur Beschlussvorlage 16/SVV/0269 wird in den folgenden Inhalten geändert:

- a) Zwischen den Punkten 3. und 4. wird eingefügt: „Die Grundstücke werden auf der Basis des gutachterlich festgestellten Neuordnungswertes zum Erwerb angeboten.“
- b) Punkt 5. b); Um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu befördern, werden die Auswahlkriterien im Bieterverfahren wie folgt geändert:

<u>Gewichtung</u>	<u>Kriterium</u>
50 %	Gestaltung
20 %	Nutzungsmischung
30 %	Nutzungsprivilegien

- c) Punkt 5., letzter Absatz, vorletzter Satz: „Die Ausloberin und abschließend die Stadtverordnetenversammlung können das Vergabeverfahren aufheben, wenn die Angebote nicht die geforderten Qualitäten ~~bzw. nicht akzeptable Kaufpreise~~ enthalten.“
- d) Punkt 6., Sätze 1 und 2: „Die Grundstücksvergabe erfolgt in Losen. Die Vergabe von mehreren straßenseitig benachbarten Losen an einen Bieter ist ausgeschlossen. Ein Bieter darf maximal 3 Lose erwerben. [...]“

- 2. Die innenliegenden Grundstücksgrenzen werden zugunsten einer für das Wohnen optimierten Innenhofbebauung verändert.
- 3. Die bisher zulässige Bebauungstiefe der Blockrandbebauung wird von 13m auf 14m erweitert.

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung

4. Das Blockkonzept und der Plan mit Vorgaben zu Wohnanteilen mit Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß Förderrichtlinie des Landes Brandenburgs (Anlage 1.1 und 1.3 zu 16/SVV/0269), der Losplan (Anlage 3 zu 16/SVV/0269) sowie die Grundstückspässe (Anlage 4 zu 16/SVV/0269) sind entsprechend der vorgenannten Änderungen anzupassen.
5. Bei der Anpassung der Grundstückspässe sind die Vorgaben bezüglich der hofseitigen Dachformen zu überprüfen. Die Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum darf nicht beeinträchtigt werden.