

Protokollauszug

aus der
67. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen
und Verkehr
vom 24.04.2018

öffentlich

**Top 5.7 Weisung an den Gesellschafter der SWP
18/SVV/0191
abgelehnt**

Herr Jäkel bringt den Antrag ein.

Frau Katja Melan nimmt das erteilte Rederecht wahr. Sie informiert, dass sie Mitunterzeichnerin des Offenen Briefs "Eine Perspektive für das Minsk" sei und Vizepräsidentin der Brandenburgischen Architektenkammer. Sie bittet zu beachten, dass der Denkmalwert zunehmend erkannt wird und dieser sich an der Geschichte misst. Bei dem Brauhausberg handelt es sich um eine exponierte Stelle, so dass sie bittet sich zu vergegenwärtigen, dass eine lebendige Stadt verschiedene Epochen nachbilden sollte, um sie erlebbar zu machen. Die bestmögliche Bebauung sei die, die auch auf den Bestand Rücksicht nimmt.

Frau Hüneke greift die Intention des Antrages der Fraktion DIE LINKE zum Erhalt des Minsk auf und bringt folgende neue Fassung des Änderungsantrages der Fraktion Bündnis90/Die Grünen ein:

„Der Oberbürgermeister wird beauftragt, folgende Umsetzungsvorschläge auf den Weg zu bringen.

1. Änderung des B-Plans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.
Herausnahme der Option ohne Minsk einschließlich der unterhalb davor angeordneten beiden Baukörper.
Da in den B-Plan die Option mit Minsk aufgenommen wurde und bis zum Satzungsbeschluss enthalten blieb, besteht kein Widerspruch zum Städtebaulichen Wettbewerb. Außerdem gehört ein Städtebaulicher Wettbewerb nicht zu den Ausschlussgründen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.
2. Einholung neuer Kaufangebote:
Herausnahme des Gesamtgrundstückes vom Minsk, Neuausschreibung der restlichen Lose als Einzellose in Konzeptvergabe mit einer Mietobergrenze von 12 Euro/m².
Die Erhaltung des Minsk ist ein wichtiges stadtpolitisches Anliegen, ebenso die Verhinderung einer extremen Wohnkostentwicklung in den übrigen Bereichen.

Alternativ:

Neuzuschnitt der Lose durch Zusammenlegung vom Los des Minsk mit dem benachbarten Los.

3. *Finanzkonzept*

Über die für das Bad erforderlichen Einnahmen hinaus, sind Mehreinnahmen sowie die Mittel aus der Baulandrichtlinie für den Erhalt des Minsk einzusetzen.“

Frau Hüneke hat für die heutige Sitzung 5 Handlungsvarianten vorbereitet, welche die aus ihrer Sicht mögliche Maßnahme, deren Vor- und Nachteile und eine Bewertung berücksichtigt und stellt diese mittels einer Präsentation vor. Sie bittet die Variantenabwägung Brauhausberg zu prüfen und konstruktiv nach einer Lösung zu suchen.

Herr Rubelt nimmt Bezug auf die neue Fassung des Änderungsantrages und bittet zu beachten, dass hier die Grundzüge der Planung berührt werden, so dass kein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB möglich wäre. Zudem gebe es Handlungsdruck zur Refinanzierung aufgrund der Befristung der Bürgschaftserklärungen bis 31.5.2018.

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) bringt in Erinnerung, dass sowohl im städtebaulichen Wettbewerb als auch in dem darauf fußenden Bebauungsplanverfahren nicht die Vorgabe gemacht worden ist, das Minsk auf jeden Fall zu erhalten, sondern es war die Vorlage gelegt eine Lösung zu finden, die den Erhalt des Minsk nicht unmöglich macht. In der Bilanzbetrachtung würden, wenn man über den Erhalt des Minsk nachdenkt, 2½ Tm² Geschossfläche fehlen. Ebenso verweist Herr Goetzmann darauf, dass der Erhalt der Sichtbezüge Planungsziel war und bestätigt die Aussage von Herrn Rubelt, dass die Erzwingung des Erhaltes des Gebäudes Minsk keine Frage der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sein könne. Im Hinblick auf den Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen bittet Herr Goetzmann zu beachten, dass eine Finanzierung aus Mitteln der Baulandrichtlinie nicht möglich ist, da die Voraussetzungen dafür nicht gegeben sind.

Herr Eichert äußert, dass es unglaublich sei, wenn man das Gebäude 25 Jahre verfallen lässt und jetzt auf den Erhalt drängt. Die Entscheidung ist für das Bad „Blu“ gefallen und er könne dem jetzigen Zustand und dem bebauten Umfeld nichts abgewinnen. Zudem verweist Herr Eichert auf die Finanzierung.

Herr Tomczak bittet alle Möglichkeiten zum Erhalt des Minsk offen zu lassen und verweist auf das Minsk als städtebauliches Ensemble und die Wahrnehmung für die Öffentlichkeit.

Auf die Nachfrage von Frau Hüneke zur Nutzungsdichte auf dem Minsk-Grundstück geht Herr Goetzmann ein. Auftrag im Wettbewerb war es eine städtebaulich optimale Lösung zu finden. Die höhere Dichte am Abschluss ist das Ergebnis der städtebaulichen Optimierung, die von den Wettbewerbsteilnehmern gefordert worden ist.

Frau Hüneke ergänzt, dass bei einem Erhalt des Minsk der Rest aus dem städtebaulichen Entwurf nicht verändert werden sollte.

Herr Berlin äußert sich dankbar, dass es die Anstrengungen zum Erhalt des Minsk gibt und hält ein Nachdenken über eine Veränderung der Baumassen für erforderlich. Es spricht vieles dafür das Minsk als Baudenkmal zu erhalten.

Herr Jäkel erinnert ebenfalls an das Ensemble Minsk und Schwimmhalle. Aus seiner Sicht erscheint der Erhalt mit einer öffentlich zugänglichen Nutzung lohnend. Das den Ausschussmitgliedern als Tischvorlage ausgereichte Rechtsgutachten der Stadtwerke Potsdam GmbH bittet Herr Jäkel durchzuarbeiten.

Frau Reimers bestätigt, dass das Minsk Teil eines Ensembles am Brauhausberg war. Jedoch gebe es jetzt nur noch das Minsk, so dass es die Idee - die einmal dahinter stand - nicht mehr gibt. Jetzt ist nur noch ein Rohbau übrig. Die Chance das Minsk mit einer öffentlichen Nutzung zu erhalten, sieht Frau Reimers nicht. In diesem Zusammenhang verweist sie auf die Presseinformationen, dass ein Investor/Bieter den Ausbau als Wohnhaus plant. Abschließend verweist Frau Reimers darauf, dass der Bebauungsplan durch alle Instanzen beschlossen worden sei.

Herr Kirsch schließt sich seiner Vorrednerin an. Eine Vertagung des Antrages auf die nächste Sitzung sei nicht erforderlich; es könne heute abgestimmt werden.

Frau Hüneke bittet nochmals die von ihr erarbeitete Variantenabwägung Brauhausberg anzusehen und das Rechtsgutachten zur Kenntnis zu nehmen.

Herr Jäkel stellt den Geschäftsordnungsantrag die abschließende Befassung auf die nächste Sitzung zu vertagen.

Dafür spricht Herr Berlin, um die Gelegenheit zu haben die Variantenabwägung und das Rechtsgutachten durchzuarbeiten.

Dagegen spricht Herr Eichert, da die Diskussion bereits umfassend erfolgt ist.

Abstimmung des Geschäftsordnungsantrages auf Vertagung: 3/3/1 (damit abgelehnt).

Der Ausschussvorsitzende stellt den Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen – neue Fassung vom 16.4.18 – zur Abstimmung: 3/4/0

Im Anschluss wird der ungeänderte Antrag 17/SVV/0191 zur Abstimmung gestellt:

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird in seiner Eigenschaft als Gesellschaftervertreter der Stadt für die Stadtwerke Potsdam GmbH angewiesen, die Vergabe des Grundstücks am Brauhausberg oberhalb der Max-Planck-Straße in Form von Einzellosen vorzunehmen.

Dabei soll gesichert werden, dass mit der Vergabe des Loses 2 das Gebäude des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“ erhalten und mit seiner Fassade und in Teilen einer öffentlichen Nutzung erlebbar bleibt.

Dazu sind Gespräche mit den Anbietern für den Erhalt des „Minsk“ zu führen.

Mit dem Gesamterlös aus dem Verkauf der drei Einzelgrundstücke ist in jedem Fall zu sichern, dass die ursprünglich geplanten 6 Millionen Euro sowie die seit 2014 entstandenen Mehrkosten für das Sport- und Freizeitbad refinanziert werden.



- Änderungsantrag
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

18/SVV/0191

öffentlich

Einreicher: Bündnis 90/Die Grünen

Betreff: Weisung an den Gesellschafter der SWP

Erstellungsdatum 16.04.2018

Eingang 922:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
18.04.2018	Hauptausschuss		X
24.04.2018	SBV		X

Neue Fassung des Änderungsvorschlags:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, folgende Umsetzungsvorschläge auf den Weg zu bringen.

- 1. Änderung des B-Plans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB:**
Herausnahme der Option ohne Minsk einschließlich der unterhalb davor angeordneten beiden Baukörper.
Da in den B-Plan die Option mit Minsk aufgenommen wurde und bis zum Satzungsbeschluss enthalten blieb, besteht kein Widerspruch zum Städtebaulichen Wettbewerb. Außerdem gehört ein Städtebaulicher Wettbewerb nicht zu den Ausschlussgründen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.
- 2. Einholung neuer Kaufangebote:**
Herausnahme des Gesamtgrundstückes vom Minsk, Neuausschreibung der restlichen Lose als Einzellose in Konzeptvergabe mit einer Mietobergrenze von 12 Euro/m².
Die Erhaltung des Minsk ist ein wichtiges stadtpolitisches Anliegen, ebenso die Verhinderung einer extremen Wohnkostentwicklung in den übrigen Bereichen.

Alternativ:

Neuzuschnitt der Lose durch Zusammenlegung vom Los des Minsk mit dem benachbarten Los.

3. Finanzkonzept:

Über die für das Bad erforderlichen Einnahmen hinaus, sind Mehreinnahmen sowie die Mittel aus der Baulandrichtlinie für den Erhalt des Minsk einzusetzen.

Begründung:

Das Minsk ist architektonisch wertvoll und die Beibehaltung städtebaulich sinnvoll. Sein Erhalt wird von vielen Potsdamern und Potsdamerinnen gewünscht.

Zur Refinanzierung des Bades werden 17 Mio. Euro benötigt. Sowohl die städtebauliche Ausgestaltung im bestehenden B-Plan als auch die Ausschreibung haben keine vergleichbare Bewerbersituation geschaffen.

Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob die Annahme extrem hoher Angebote nicht wesentlich zur Steigerung von Immobilienpreisen und Wohnkosten beiträgt, so dass die zunächst positiv scheinende hohe Einnahme wohnungspolitisch fragwürdig erscheint.

Unterschrift gez. Janny Armbruster