



Betreff: öffentlich
Prüfung von Einzelfragen zum Verkauf von Grundstücken am Brauhausberg

bezüglich
DS Nr.: 18/SVV/0191

| | |
|------------------|------------|
| Erstellungsdatum | 20.08.2018 |
| Eingang 922: | 20.08.2018 |

Einreicher: Büro des Oberbürgermeisters

Beratungsfolge:

| Datum der Sitzung | Gremium |
|-------------------|---------|
|-------------------|---------|

| | |
|------------|----------------|
| 29.08.2018 | Hauptausschuss |
|------------|----------------|

Inhalt der Mitteilung:

Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 6. Juni 2018 beschlossen (18/SVV/0191), dass unterschiedliche Einzelfragen zum Verkauf von Grundstücken am Brauhausberg zu prüfen sind, bevor der Gesellschafter der Stadtwerke Potsdam GmbH dazu eine Entscheidung trifft.

Der Prüfauftrag wurde in einzelnen Fragenkomplexen formuliert, weshalb diese Fragen einzeln beantwortet werden (siehe Anlage).

In welchem Umfang und in welcher Form kann Geschossfläche vom Baufeld „Minsk“ (Einzellos 2) auf die anderen Baufelder (Einzellos 1 und 3) verlagert werden?

Um die Frage nachvollziehbar beantworten zu können, muss zunächst auf einige Rahmendaten aufmerksam gemacht werden, die der Einfachheit halber als Schätzgrößen eingehen:

1.

Ausgangspunkt für die Festsetzungen des B-Plans war der Anspruch, damit rechtlich sowohl die Realisierung des Wettbewerbsergebnisses als auch den Erhalt des Minsk zu ermöglichen. Dieser Anspruch kann nur erfüllt werden, wenn in jeder Beziehung jeweils der größere Bedarf rechtlich abgesichert werden kann. Daraus ergeben sich aus dem rechtskräftigen B-Plan zwangsläufig erhebliche Ausnutzungsdifferenzen zwischen den beiden Optionen.

Es wäre eine im B-Plan ausgewiesene Neubaugesamtfläche von 7.200 qm GF zu betrachten.

2.

Der Hauptbaukörper des Minsk hat eine Grundfläche (GR) von ca. 800 qm; die unter der Terrasse liegende Bunkeranlage wird realistisch nicht mit betrachtet. Ausgehend von einer zweigeschossigen Nutzbarkeit liegt die wirksame Geschossfläche (GF) damit bei 1.600 qm GF.

Das städtebauliche Wettbewerbsergebnis sieht auf dem Grundstücksanteil Minsk zwei Einzelkörper sowie an der Flanke Brauhausberg eine Zeile vor. Die Einzelkörper haben jeweils eine GR von 485 qm bzw. eine GF von 1.700 qm. Für die Zeile ergibt sich zurückgerechnet aus den festgesetzten Zulässigkeitsrahmen eine GR von 1.030 qm und eine GF von 3.800 qm. Es ergibt sich somit durch Verlagerung auf die Lose 1+3 eine zu kompensierende Geschossfläche von 5.600 qm, wenn das solitäre Minsk mit 1.600 qm GF als auf Los 2 verbleibend angerechnet wird.

Die städtebaulich einzig konsequente Reaktion auf die solitäre Bauform des Minsk ist dessen Freistellung. Die sich ergebende Minderausnutzung gegenüber dem Zulässigkeitsrahmen bzw. der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses von ca. 5.600 qm Geschossfläche müsste auf die Lose 1+3 umverteilt werden.

Durch Aufstockung aller Baufelder in den Losen 1+3 um ein Geschoss ist die notwendige Kompensation nicht zu erzielen. Würde durchgängig durch Einzellos 1 und 3 auf allen Baufeldern planungsrechtlich ein weiteres Geschoss zugelassen, d.h. nach B-Plan-Änderung, so ließe sich damit eine zusätzliche Geschossfläche von ca. 3.000 qm schaffen. (siehe Skizze „Variante plus 1“) Dabei ist im Hinblick auf deren Wertigkeit zu berücksichtigen, dass durch die Vergrößerung der baulichen Einheiten der wirtschaftliche Wert der einzelnen Geschossfläche nicht steigt, sondern tendenziell eher verringert wird. Das bedeutet, Investoren dürften nicht bereit sein, ihre Angebote für Los 1 + 3 um den für Los 2 gebotenen und bei Erhalt des Minsk nicht erzielbaren Kaufpreis zu erhöhen.



skizzenhafte Vogelperspektive „Variante plus 1“, Baurechte in Los 1 und 3 ein Geschoss mehr als B-Plan

Erst durch Aufstockung aller Baufelder in den Losen 1+3 um zwei Geschosse gelingt eine Kompensation einer in Los 2 nicht zu realisierenden Fläche von 5.600 qm GF. Zur Veranschaulichung der Verlagerung von Flächen und Massen auf die Einzellose 1 und 3 ist in der Skizze „Variante plus 2“ vergleichend die Erhöhung in den übrigen Baufeldern um zwei Geschosse dargestellt. Bislang 3-geschossige Baurechte werden 5-geschossig ausgebildet bzw. 4-geschossige werden auf 6 Geschosse erhöht. Ungeachtet der Zuspitzung qualitativer Fragen ist darauf aufmerksam zu machen, dass diese Massenveränderung voraussichtlich bereits in den Bereich der bauordnungsrechtlich minimal geforderten Abstandsflächen münden würde.



skizzenhafte Vogelperspektive „Variante plus 2“, Baurechte in Los 1 und 3 zwei Geschosse mehr als B-Plan

Die Bautypologie, die dem städtebaulichen Wettbewerbsergebnis und damit dem Bebauungsplan zugrunde liegt, ist im WA 3 (Los 1) mit Abmessungen der Baufelder von 19 mal 27 m bereits ausgesprochen flächeneffizient; es kann nicht erwartet werden, dass ein grundlegend veränderter städtebaulicher Entwurf ein höheres Maß an entsprechend wertiger Geschossfläche liefern könnte. Überdies reicht die bauliche Dichte auf die gesamte Neubaufäche bezogen bereits sehr nah an die Regelhöchstwerte der Baunutzungsverordnung heran, was erneut die hohe Effizienz des Wettbewerbskonzeptes unterstreicht.

Welche konkreten Auswirkungen hat eine solche Verlagerung von Geschossflächen auf den Bebauungsplan? Inwieweit können Veränderungen innerhalb des gültigen B-Planes vorgenommen werden?

Die skizzierten Ansätze, durch eine Erhöhung der Baukörper in den Einzellosen 1 und 3 die Kompensation der Minderausnutzung im Los 2 zu erreichen, sind nicht im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 36-2 „Leipziger Str. / Brauhausberg“ umsetzbar; sie würden vielmehr eine Änderung des Bebauungsplanes im vollen förmlichen Verfahren voraussetzen.

Mit Blick auf diese, nicht zuletzt zeitlich schwerwiegende, Entscheidung muss jedoch deutlich darauf hingewiesen werden, dass die auftragsgemäß geprüfte, jedoch nicht zu empfehlende, Verlagerung von Geschossflächen grundlegend in die Zielvorgaben für dieses Bebauungsplanverfahren, ausdrücklich sogar in die Auslobungsbedingungen des vorlaufenden Wettbewerbs eingreifen würde:

Ein grundlegender Konsens für den Qualitätsanspruch der städtebaulichen Lösung in dieser bedeutenden zentralen Lage, die zugleich Begründung für das Erfordernis eines

städtebaulichen Wettbewerbes war, bestand in der Forderung, dass sowohl die Blickbezüge von der Stadt auf den Brauhausberg als auch die Aussichten vom Brauhausberg auf die Stadt durch die Neubebauung am Hangfuß nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dieses planerische Ziel war und ist zugleich denkmalrechtliche Forderung mit Blick auf die Sichtbezüge in der gestalteten Potsdamer Kulturlandschaft.

Der Bebauungsplan trägt diesem Anspruch – vor allem bezogen auf den sog. „Kaiser-Wilhelm-Blick“, den Aussichtspunkt an der Straße Am Havelblick (zwischen den Baugebieten WA 2 und WA 4) – dadurch Rechnung, dass die vorgegebene maximale Gebäudehöhe der davor (im WA 3, Los 1) liegenden Bebauung 3 m unter der Geländehöhe des Kaiser-Wilhelm-Blicks liegt und sich in Richtung Havel bzw. Stadtzentrum weiter abwärts staffelt. Damit wird gewährleistet, dass die gesamte Silhouette des Stadtzentrums von diesem Ausblick ohne Beeinträchtigung wahrnehmbar bleibt, wie die in der Wettbewerbsauslobung ausdrücklich geforderte Visualisierung zeigt:



Visualisierung Ausblick Kaiser Wilhelm-Blick - - „Nullvariante“
 Originalbild 1. Preis Wettbewerb

Bereits die Aufstockung der Baufelder im Los 1 um ein Geschoss, die die Oberkante der Bebauung auf die Geländehöhe des Kaiser-Wilhelm-Blicks anhebt, schneidet in den in Teilen abwärts gerichteten Sichtkegel ein, die Silhouette ist in Teilen (etwa am Ufer der Alten Fahrt) nicht mehr sichtbar:



Nachbearbeitete Visualisierung Ausblick Kaiser Wilhelm-Blick - - „Variante plus 1“
Bauhöhe ein Geschoss höher als Wettbewerb

Die für eine weitestgehend vollständige Kompensation der Minderausnutzung im Bereich des Minsk erforderliche Aufstockung der Baufelder um zwei Geschosse verdeckt sogar bereits die Dominanten in der Stadtsilhouette; es wird deutlich, dass ein solcher Ansatz mit der dargestellten zentralen Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes nichts mehr zu tun hat und zudem gravierende denkmalrechtliche Konflikte auslöst.



Nachbearbeitete Visualisierung Ausblick Kaiser Wilhelm-Blick - - „Variante plus 2“
Bauhöhe zwei Geschosse höher als Wettbewerb

Der Eingriff in das Wettbewerbsergebnis durch den Versuch einer kompensatorischen Verschiebung von Geschossflächen ist nach diesen Auswertungsergebnissen derart schwerwiegend, dass nicht nur eine Änderung des Bebauungsplanes zwingend erforderlich werden würde, sondern konsequent auch die planerische Grundlage auf der Basis einer Neubewertung der Aufgabenstellung grundlegend neu betrachtet werden müsste. Fachlich allein verantwortbare Folgerung könnte nur eine Neuauslobung des Städtebaulichen Wettbewerbs mit anschließender Neuaufstellung des Bebauungsplans sein.

Welche Möglichkeiten für Nachverhandlungen mit Bietern aus dem laufenden Ausschreibungsverfahren mit dem Ziel des Erhalts des Minsk werden gesehen (sowohl bei Vergabe des Gesamtgrundstückes als auch bei Vergabe des Einzelloses für das Grundstück Minsk)?

Eine Nachverhandlung fand im Juli 2018 durch schriftliche Abfrage von Angeboten in drei alternativen Varianten zu den bisherigen Angeboten statt. Grundlage für die Angebote der Höchstbietenden war bisher der Abriss aller Bestandsgebäude, also auch des Minsk. Den Erhalt des Minsk hatte demzufolge bisher keiner dieser Bieter in seinem Angebot eingepreist.

Auf schriftliche Nachfrage der SWP im Juli 2018 erklärten sich die Höchstbietenden nicht zum Erhalt des Minsk bereit.

Unter welchen Voraussetzungen und mit welchen Zielstellungen wäre eine Neuausschreibung der Grundstücke sinnvoll?

Die Vermarktung der Grundstücke durch die SWP wurde auftragsgemäß auf Basis des im Dezember 2017 beschlossenen Bebauungsplanes 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ mit der Maßgabe durchgeführt, unter Einhaltung der städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplanes, einen maximalen Verkaufserlös zur Refinanzierung der Investitionskosten

des Sport- und Freizeitbades zu erzielen. Diese sind aus der Beschlusslage der Gremien der SWP die Zielstellungen, die beim Verkauf des Grundstückes zu erreichen sind.

Aus Sicht der SWP ist eine Neuausschreibung des Grundstückes nicht sinnvoll, es sei denn das Ziel einer Neuausschreibung bestände in der Erzielung höherer Erlöse oder einer vom gültigen Bebauungsplan Nr. 36-2 abweichenden geänderten Nutzung nach Änderung des B-Planes.

Welche Möglichkeiten für eine öffentliche Nutzung des „Minsk“ werden unter Berücksichtigung des B-Planes und des öffentlichen Bedarfs in der Landeshauptstadt gesehen?

- **a) Wie steht der Oberbürgermeister zu einer Nutzung als Kunsthalle/Galerie in Verbindung mit Gastronomie und Veranstaltungsbetrieb?**
- **b) Welche Möglichkeiten gibt es, das „Minsk“ als Betriebs-Kita für Landesregierung/Landtag auszubauen?**

zu a)

Die fragliche Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 36-2 „Leipziger Str. / Brauhausberg“ als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Damit ist nach der planungsrechtlichen Systematik der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine wohngebiets-typische („der Versorgung des Gebietes dienende“) Gastronomie zulässig, gleichermaßen zumindest ausnahmsweise eine als nicht-störende gewerbliche Nutzung zu qualifizierende Galerie.

Dem gegenüber wäre eine in ihrer Wirkung fraglos über die nähere Umgebung ausstrahlende Kunsthalle ebenso wenig zulässig wie eine auf einen Veranstaltungsbetrieb mit umfänglicherem Besucherstrom ausgelegte Gastronomie. Solche Nutzungen könnten nur durch eine Änderung des Bebauungsplans im förmlichen Verfahren ermöglicht werden, sie wären nach der auf eine Vermeidung von Nutzungskonflikten angelegten Gebietsstruktur der BauNVO denkbar zulässig in einem „Urbanen Gebiet“ nach § 6a BauNVO, ggf. in einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO oder im Extremfall in einem spezifisch auf das einzeln betrachtete Grundstück ausgerichteten Sondergebiet nach § 11 BauNVO, wenn eine anderweitige gebietstypische Zuordnung nicht in Betracht kommt.

Jeder etwaigen Festlegung zugrunde zu legen wäre jedoch der Nachweis, dass eine solche Nutzung das umgebende Wohnen, sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wie auch in den unbeplanten Bereichen etwa an der Albert-Einstein-Straße, nicht wesentlich stört. Andernfalls würde durch eine solche Änderung dem gesetzlichen Anspruch der Bauleitplanung nicht genügen, die betroffenen Belange „gerecht abzuwägen“.

zu b)

Für den Sozialraum VI mit den Gebieten am Hauptbahnhof, Brauhausberg, Templiner und Teltower Vorstadt Schlaatz, Waldstadt I, Industriegelände, Waldstadt II (Planungsräume: 601, 602, 603 und 604) wurde im Rahmen der Kita-Bedarfsplanung bereits eine umfangreiche Ausbauplanung betrieben. Derzeit sind 200 Krippen- und 246 Kindergartenplätze im Rahmen der Kita-Bedarfsplanung vorgesehen.

Eine zusätzliche Kindertagesstätte im Sozialraum VI ist nach derzeitigem Planungsstand des Jugendamtes nicht erforderlich, da hierfür kein langfristiger Bedarf besteht. Da für die in Potsdam ansässigen Landesbehörden auch zahlreiche Mitarbeiter aus anderen Gemeinden und Berlin tätig sind, ist die Landeshauptstadt Potsdam für diese Bedarfe örtlich nicht zuständig. Im Rahmen der Kita-Bedarfsplanung wird eine wohnortnahe Versorgung angestrebt, da auch das familiäre und soziale Umfeld eine wichtige Rolle im Rahmen der

Kindertagesbetreuung einnimmt. Zudem ist im KitaG festgelegt, dass eine Kita, die durch die Landeshauptstadt Potsdam finanziert wird, grundsätzlich allen Kindern offen stehen sollte.

Aufgrund der bereits bestehenden Ausbauplanung und der gesetzlichen Festlegungen besteht für die LHP keine Möglichkeit, eine Betriebskita selbst zu bauen, zumal im Rahmen einer Kreditfinanzierung die Notwendigkeit haushaltsrechtlich nicht nachweisbar wäre. Landtag und/oder Landesregierung müssten das Grundstück des Minsk daher selbst erwerben und für eine Betriebskita aus- und umbauen.

Weiterhin ist die Thematik der erforderlichen Außenflächen zu berücksichtigen. Die Außenflächen müssten bei der Planung der Gesamtfläche mit betrachtet werden. Der Fokus kann dann nicht nur auf das Gebäude selbst gerichtet werden.

Inwieweit und unter welchen Voraussetzungen ist es realistisch möglich, einen Teil der Wohnungen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung zu versehen? Zu welcher Kaufpreisminderung kommt es unter der Maßgabe, dass mindestens 20% der Wohnfläche für Sozial- oder Studentenwohnungen genutzt werden müssen?

Soll ein Teil der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen versehen werden, kommt eine Vereinbarung über Mietpreis- und Belegungsbindungen zwischen dem Erwerber und der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Wohnen, als Anlage zum Kaufvertrag in Betracht und die Sicherung der Dienstbarkeit im Grundbuch.

Die SWP haben die bestplatzierten Bieter sowie die Bieter, die Angebote zum Erhalt des Minsk abgegeben haben, um Kaufpreisangebote unter den genannten Bedingungen gebeten. Mehrere Bieter haben den SWP dazu ihre grundlegende Bereitschaft signalisiert. Das höchste Kaufpreisangebot unter diesen Voraussetzungen liegt bei 24.300.000 Euro für das Gesamtgrundstück Los 1-3. Das entspricht einer Kaufpreisminderung von ca. 2,7 Mio. Euro. Die Bieterin sieht gemäß ihrem Angebot vor, diese Wohnungen auf dem Los 2 (bei Abriss Minsk) und teilw. Los 1 zu errichten.