



Betreff:

öffentlich

Konkretisierung der Ziele für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	15.10.2018
	Eingang 922:	15.10.2018

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
07.11.2018		
Stadtratsversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Ziele für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld werden für die Restlaufzeit der Maßnahme wie folgt konkretisiert:

1. Auf dem nördlichen Teil der Fläche zwischen der Georg-Hermann-Allee und der Leonardo-Da Vinci-Schule werden als jeweils getrennte Einrichtungen eine Kindertagesstätte mit 120 Plätzen und eine Jugendfreizeitstätte mit 105 Plätzen errichtet. (Baufeld MI im B-Plan Nr. 80.2 „Rote Kaserne West, nördlich Esplanade“)
2. Im Quartier nördliche Gartenstadt wird zusätzlich zu der im Bau befindlichen Einrichtung eine Kindertagesstätte mit 90 Plätzen errichtet (Baufeld WA 24 im B-Plan Nr. 66B „Nördliche Gartenstadt“, 1. Änderung „Nordbereich“).
3. Im Quartier Rote Kaserne West wird westlich der Georg-Hermann-Allee auf dem nördlichsten Baufeld eine Kindertagesstätte mit 150 Plätzen errichtet (Baufeld WA 1.1 im B-Plan Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“).
4. Auf dem Grundstück an der David-Gilly-Straße, das temporär durch eine Gemeinschaftsunterkunft genutzt wird, wird nach Aufgabe der derzeitigen Nutzung eine Kindertagesstätte mit je nach Bedarf 90 bis 120 Plätzen errichtet (Baufeld C im B-Plan Nr. 40 „Kaserne Kirschallee“).
5. Räume für einen Bürgertreff werden entweder in Kombination mit der Jugendfreizeiteinrichtung (s. Ziel 1) oder in Kombination mit der Kita Georg-Hermann-Allee (s. Ziel 3) geschaffen.
6. Westlich der Georg-Hermann-Allee wird das Baufeld, das an den neuen Betriebshof des Volksparks angrenzt, für geförderten Wohnungsbau (möglich sind dabei auch Wohnheime für Studierende) angeboten (Baufeld WA 8 im B-Plan Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“). Darüber hinaus wird die südlich an die gemäß obiger Ziffer 3 für eine Kindertagesstätte vorgesehene Fläche (WA 1.1) angrenzende Baufläche (Baufeld WA 1.2 im B-Plan Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“) für geförderten Wohnungsneubau vorgesehen.
7. Im Kleinen Wiesenpark wird zur Erweiterung der Möglichkeiten für den Freizeitsport ein Kleinspielfeld hergestellt.

Die Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH ist in ihrer Funktion als Treuhänderin der Landeshauptstadt Potsdam mit den Planungen und der Durchführung der vorgenannten Maßnahmen zu beauftragen. (Anlage: Lageplan)

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte: Ja Nein

Ja, in folgende OBR:

- Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf
- zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Die Finanzierung der durchzuführenden Maßnahmen erfolgt über das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Ausgehend von dem geplanten Abschluss der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld zum Jahresende 2020 und den anstehenden Überlegungen zu den potentiellen Nachnutzungsmöglichkeiten der Biosphäre im Hinblick auf Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (DS 17 / SVV / 0370) hat die Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH in Abstimmung mit dem Bereich Stadterneuerung und den Fachbereichen 21 (Schule und Sport) und 35 (Kinder, Jugend und Familie) im September 2017 eine Studie in Auftrag gegeben, um die noch ausstehenden Bedarfe an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu ermitteln. Die Entwicklungen im Planungsraum 201, in dem der Entwicklungsbereich Bornstedter Feld liegt, sind dabei berücksichtigt worden. Die „Studie zur Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld unter Berücksichtigung des Planungsraumes 201“ (wird im Folgenden nur Studie genannt) liegt mit Stand Mai 2018 vor.

Im Ergebnis der Studie wird für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld im Kindergarten- und Krippenbereich ein entwicklungsbedingter weiterer Bedarf von insgesamt 468 Kindergarten- und Krippenplätzen prognostiziert (davon 292 Kita und 176 Krippe). Im Bildungsbereich und in der Jugendbetreuung wird der entwicklungsbedingte Bedarf durch die fertiggestellten, die im Bau befindlichen und beschlossenen Einrichtungen und Maßnahmen gedeckt, so dass der Fokus auf dem Krippen- und Kindergartenbereich liegt.

Ursachen für den zusätzlichen Bedarf sind eine verstärkte Inanspruchnahme von ursprünglich für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Flächen für den Wohnungsbau, eine allgemein zunehmende Belegungsdichte, zudem eine Verringerung der durchschnittlichen Wohnungsgrößen bei gleichbleibender Belegung und eine Erhöhung der bisher angenommenen Jahrgangsstärken. Unter Beachtung dessen werden im Jahr 2021 im Bornstedter Feld ca. 14.500 Menschen leben; das sind 2.000 mehr als bisher angenommen. Dabei werden die Altersgruppen der 0 bis 9-jährigen und der 30 bis 44-jährigen überproportional vertreten sein, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bedarfe an sozialer Infrastruktur.

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage wird einerseits auf Grundlage der Studie eine Konkretisierung der Entwicklungsziele für die Restlaufzeit der Maßnahme bis zum Jahr 2023 empfohlen und andererseits auf folgende Prüf- und Arbeitsaufträge aus der Stadtverordnetenversammlung an die Verwaltung reagiert:

Zur DS 18/SVV/0402 „Freizeitsport im Volkspark“

Aufgrund des vorgenannten Bewohnerzuwachses im Bornstedter Feld entsteht auch ein leicht erhöhter entwicklungsbedingter Bedarf nach Sportanlagen. Mit **Entwicklungsziel Nr. 7** dieser Vorlage soll im kleinen Wiesenpark ein Kleinspielfeld mit den Maßen 44 x 22m (968 qm) für Ballsportarten, vorrangig zum Fußballspielen errichtet werden. Die Ausstattung des Standortes mit ergänzenden Einrichtungen, wie Umkleiden, Flutlicht, WC-Anlage etc. ist nicht vorgesehen. Der Prüfauftrag aus DS 18/SVV/0402 „Freizeitsport im Volkspark“ wird somit erfüllt.

Zur DS 17/SVV/0966 „Geförderter Wohnungsbau im Bornstedter Feld“

Mit **Entwicklungsziel Nr. 6** wird sichergestellt, dass die beiden Baufelder WA 8 und WA 1.2 im B-Plan Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“ für geförderten Wohnungsbau gesichert werden. Mit dem neuen Landeswohnungsbaugesetz sind auch Wohnheime für Studierende förderfähig. Im Quartier Rote Kaserne West erhöht sich damit die Fläche für den geförderten Wohnungsbau auf 49,9 %. Die Forderung aus dem Beschluss **DS 17/SVV/0966** nachdem bei der Grundstücksvergabe im Bornstedter Feld mind. 50 % für geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden soll, wird in der Roten Kaserne West somit nahezu erreicht.

Zur DS 17/SVV/0370 „Dauerhafte Nachnutzung der Biosphäre“

Im Rahmen der Studie wurde die Entscheidung der interfraktionellen Steuerungsgruppe am 27.04.2018 berücksichtigt, dass soziale Infrastruktureinrichtungen in der Biosphäre nicht vorzusehen sind, da diese an anderer Stelle nachgewiesen werden können. Entsprechend ist dies auch die Grundlage für die weitere Arbeit im Workshop-Verfahren zur dauerhaften Nachnutzung der Biosphäre (DS 17/SVV/0370).

**Zu DS 18/SVV/0023 „Entwicklung Bornstedter Feld und umliegende Gebiete“ und
Zu DS 18/SVV/0260 „Moratorium BUGA-Volkspark“.**

Mit den beiden Beschlussvorlagen DS 18/SVV/0023 „Entwicklung BF und umliegende Gebiete“ und DS 18/SVV/0260 „Moratorium BUGA-Volkspark“ wurden an die Verwaltung fast inhaltsgleiche Prüfaufträge mit den Schwerpunkten Evaluierung des Infrastrukturbedarfes und Alternativen zur Wohnbebauung am BUGA-Volkspark und deren Finanzierbarkeit erteilt. Mit der Studie liegen nun aktualisierte Bedarfszahlen für zusätzliche Infrastruktureinrichtungen vor. Nach Prüfung und Auswertung der Studie wurden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden folgende vier Standorte für soziale Infrastruktureinrichtungen (Entwicklungsziele Nr. 1 bis Nr. 4) ausgewählt:

Auf einer ca. 5.200 m² großen Teilfläche im Mischgebiet des B-Plans Nr. 80.2 - nördlich der Fläche, die derzeit als Interims-Standort der Grundschule genutzt wird - soll mit **Entwicklungsziel Nr. 1** eine Kindertagesstätte mit 120 Plätzen und eine Jugendfreizeiteinrichtung mit 105 Plätzen errichtet werden.

Eine Kindertragesstätte mit 90 Plätzen soll auf der ca. 2.600 m² großen Wohnbaufläche (Baufeld WA 24) im Geltungsbereich des B-Plan 66 B, 1. Änderung nach **Entwicklungsziel Nr. 2** errichtet werden.

Mit dem **Entwicklungsziel Nr. 3** wird eine ca. 3.000 m² große Wohnbaufläche auf dem Baufeld WA 1.1 im Bebauungsplan Nr. 80.3 für die Errichtung einer Kindertagesstätte mit 150 Plätzen genutzt.

Auf einer knapp 3.000 m² großen Fläche für Gemeinbedarf (Baufeld C) im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 40 kann nach **Entwicklungsziel Nr. 4** eine Kindertagesstätte mit je nach Bedarf 90 bis 120 Plätzen errichtet werden. Dieser Standort wird gegenwärtig noch als Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge genutzt, steht jedoch ab 2020 wieder für die ursprünglich geplante Nutzung zur Verfügung.

Räume für einen Bürgertreff (**Entwicklungsziel Nr. 5**) werden entweder in Kombination mit der Jugendfreizeiteinrichtung (Ziel 1) oder mit der Kindertagesstätte in der Georg-Hermann-Allee geschaffen. Zur Konkretisierung der Planung und Entscheidung über den Standort ist ein Werkstattverfahren geplant.

Die Prüfaufträge aus dem Beschluss DS 18/SVV/0023 „Entwicklung Bornstedter Feld und umliegende Gebiete“ und aus DS 18/SVV/0260 „Moratorium BUGA-Volkspark“ zum Nachweis des Bedarfes an sozialer Infrastruktureinrichtungen werden mit den vorgenannten Entwicklungszielen Nr. 1 bis Nr.4 erfüllt.

Gemäß der Beschlusspunktes 2. und 3. des Beschlusses zur DS 18/SVV/0023 wurde die Kosten- und Finanzierungsplanung für die Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld in Bezug auf den Umgang mit den Flächen westlich der Georg-Hermann-Allee in zwei Szenarien fortgeschrieben:

1. teilweise Aufgabe der geplanten Wohnnutzung zugunsten von Infrastruktureinrichtungen sowie Vergabe von Bauflächen für geförderten Wohnungsneubau (wie in dieser Vorlage dargestellt)
2. Verzicht auf eine bauliche Nutzung der Flächen

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass
die Variante 1. ein Defizit von ca. 4,2 Mio. € und
die Variante 2. ein Defizit von ca. 24,3 Mio. € erwirtschaften würde.

Das von der Kommunalaufsicht genehmigte Defizit beträgt 7,824 Mio. €, dieses würde in der Variante 2 sehr deutlich überschritten. Darüber hinaus würde auf Flächen für den Bau von dringend erforderlichen Geschosswohnungen, u.a. auch für geförderten Wohnungsbau (DS 17/SVV/0966), verzichtet.

Der Beschlussvorschlag reflektiert fachliche Belange ebenso wie die Forderungen aus der Öffentlichkeit und dem politischen Raum. Er ist das Ergebnis der Abwägung der unterschiedlichen Belange untereinander und leistet die im Antrag DS 18/SVV/0260 „Moratorium BUGA-Volkspark“ eingeforderte Evaluierung der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld und gleichzeitig die vom Gesetzgeber vorgesehene Konkretisierung der Entwicklungsziele.

Die Umsetzung des Beschlussvorschlags gewährleistet

- den Nachweis der entwicklungsbedingten sozialen Infrastruktur im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld,
- die Sicherung der Finanzierung der sozialen Infrastruktureinrichtungen,
- die Realisierung von gefördertem Geschosswohnungsbau und eine Diversifizierung des Wohnungsangebots für breite Schichten der Bevölkerung und
- bietet die Chance einer dauerhaften wirtschaftlichen Nachnutzung der Biosphäre.

Anlage: Lageplan