

Protokollauszug

aus der
74. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
vom 13.11.2018

öffentlich

Top 4.9 Konkretisierung der Ziele für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld 1. Lesung

18/SVV/0735 vertagt

Herr Kube (Stadtteilkoordinator Bornstedt) bittet gemeinsam zu überlegen, wo ein Bürgertreff Sinn macht, bevor die Planungsgrundlage geschaffen wird. Dies müsse im Dialog mit den Leuten, die diesen nutzen werden, erfolgen und lädt zu einem Gespräch ein.

Herr Goetzmann informiert, dass heute eine erste Lesung durchgeführt werden soll. Wichtig sei es, die unterschiedlichen Aspekte, die sich aus den verschiedenen Fachausschüssen ergeben, zusammenzubringen. Die maßgebliche Entscheidung zu den Zielen für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld muss dringend getroffen werden.

Frau Rabbe (Entwicklungsträger Bornstedter Feld) erinnert anhand einer Präsentation (wird der Niederschrift als Anlage beigelegt) an den umfangreichen Prüfauftrag mit dem Schwerpunkt Infrastruktur. Frau Rabbe benennt die Eckdaten der untersuchten Standorte und berichtet, welche Standorte im Ergebnis der Untersuchungen zur Umsetzung empfohlen bzw. nicht empfohlen werden sollen. Ferner geht sie auf die Nutzungsszenarien sowie deren finanzielle Auswirkungen ein und schlägt zusammenfassend die Priorisierung vor.

Herr Eichert bringt folgenden Änderungsantrag der Fraktion CDU/ANW ein:

„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“)~~
- 1. Das Baufeld MI im B-Plan Nr. 80.2 „Rote Kaserne West, nördlich Esplanade“ wird für geförderten Wohnungsbau angeboten.**
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. **oder das nördlich angrenzende Baufeld (WA1.1 oder WA1.2) für eine Kindertagesstätte und Jugendfreizeitstätte vorzusehen.**

Das andere Baufeld wird solange für den Bau eines Kiezbades reserviert, bis eine Alternative dafür gesichert ist.

Wird es nicht für ein Kiezbad benötigt ist dort geförderter Wohnungsbau, vorzugsweise für Studenten 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: **entsprechend geänderter** Lageplan)“

Herr Jäkel bittet bis zur Behandlung in der 2. Lesung den Lageplan der Verwaltung zu vervollständigen und den von der Fraktion CDU/ANW angedachten Lageplan in ein vergleichbares Format zu bringen, um das Verständnis zu erleichtern.

Verschiedene Ausschussmitglieder bestätigen den vorhandenen Handlungsdruck und stellen fest, dass an einigen Stellen noch Klärungsbedarfe bestehen und kündigen gegebenenfalls zur nächsten Lesung Änderungsvorschläge an.

Herr Goetzmann bittet um Verständigung, dass spontane Bewertungen nicht möglich sind. Von daher wäre es gut, wenn etwaige Änderungsvorschläge rechtzeitig an die Verwaltung übermittelt werden.

Im Hinblick auf den von Herrn Eichert eingebrachten Änderungsantrag macht Herr Goetzmann auf eine Widersprüchlichkeit in der Formulierung aufmerksam.

Es wird in Vorbereitung der nächsten Lesung eine Verständigung zwischen Antragsteller und Verwaltung dazu geben.

Die Vorlage wird zurückgestellt und im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr erneut aufgerufen, wenn die Voten der anderen Fachausschüsse vorliegen.



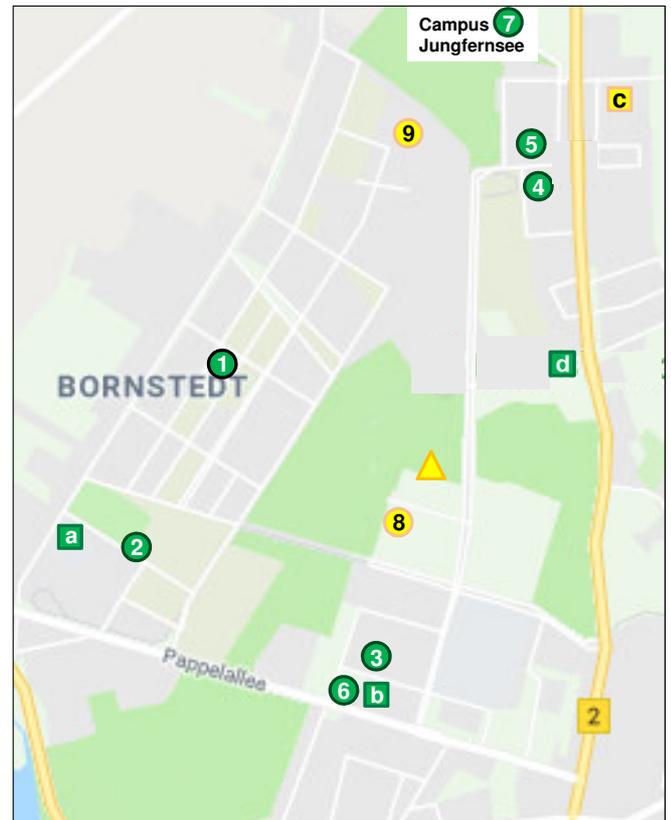
Konkretisierung der Ziele für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr 13.11.2018



Status quo 2018 realisiert / im Bau

1	Kita „Entdeckerland“, Südliche Gartenstadt	102
2	Kita „Tönemaler“, Quartier Kirschallee	89
3	Kita „Sinnesgarten“, Quartier Pappelallee	110
4	Kita „Farbenspiel“, Rote Kaserne West	119
5	Kita „Firlefanze“, Rote Kaserne West	54
6	Hort Quartier Pappelallee	16
7	Kita Campus am Jungferensee	92
8	Kita Quartier Pappelallee / Am Schragen	92
9	Kita Nördliche Gartenstadt	92
	Kita-Plätze gesamt	766
a	Karl-Foerster-Grundschule mit Hort	2 Züge
b	Grundschule im Bornstedter Feld mit Hort	3 Züge
c	Grundschule Am Pfingstberg mit Hort	2 Züge
d	Leonardo-Da-Vinci-Gesamtschule	5/3 Züge
▲	Jugendfreizeitstätte Montelino	40





Ergebnisse der „Studie zur Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld“ (Stand Mai 2018)

Bedarfsanalyse

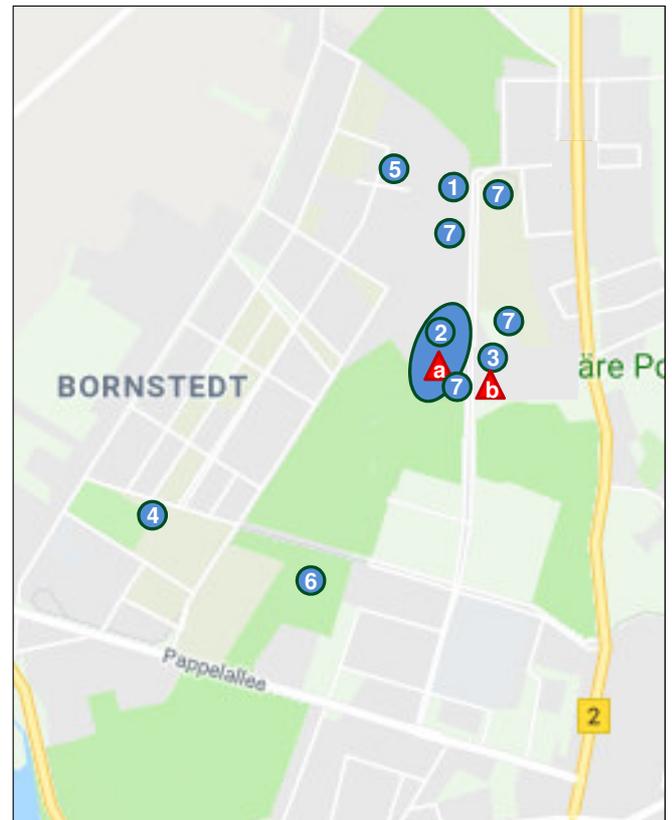
- Bevölkerungsprognose Juni 2021
ca. 14.500 Einwohnern
das sind 2.000 Einwohner mehr als die
Prognose 2016
 - Alterspyramide Bornstedter Feld
überproportional viele Kinder und junge
Familien
- zusätzlicher Bedarf von 468 Kita-
Plätzen ab 2021/22
- Klärung der Standorte

Einrichtung	Gesamtbedarf	IST im Bau / Planung	Planungsbeginn nach Standortfestlegung
Kindertagesstätten	1.234 Plätze	766 Plätze	468 Plätze
Grundschule	7 Züge	7 Züge	--
weiterführende Schule Sek I / Sek II	7/3 Züge	7/3 Züge	--
Sekundarstufe 2	3 Züge	3 Züge	--
Kinder- und Jugendfreizeitstätten	145 Plätze	40 Plätze	105 Plätze



untersuchte Standorte

Standort	Plätze
1 Kita Rote Kaserne West, westlich Georg-Hermann-Allee, Baufeld WA 1.1	120 – 150
2 Kita Rote Kaserne West, westlich Georg-Hermann-Allee, z. B. Baufeld WA 8	90
3 Kita Rote Kaserne West, östlich Georg-Hermann-Allee, Baufeld MI	90 – 180
4 Kita Quartier Kirschallee, David-Gilly-Straße	90
5 Kita Nördliche Gartenstadt, Hermann-Mattern-Promenade, Baufeld WA 24	90
6 Kleinspielfeld, geplant	968 m ²
7 geförderter Wohnungsbau/studentisches Wohnen	ca. 433 von 832 WE
a Jugendfreizeitstätte Rote Kaserne West, westlich Georg-Hermann-Allee, Baufeld WA 8 mit Bürgertreff	105
b Jugendfreizeitstätte Rote Kaserne West, östlich Georg-Hermann-Allee, Baufeld MI mit Bürgertreff	105



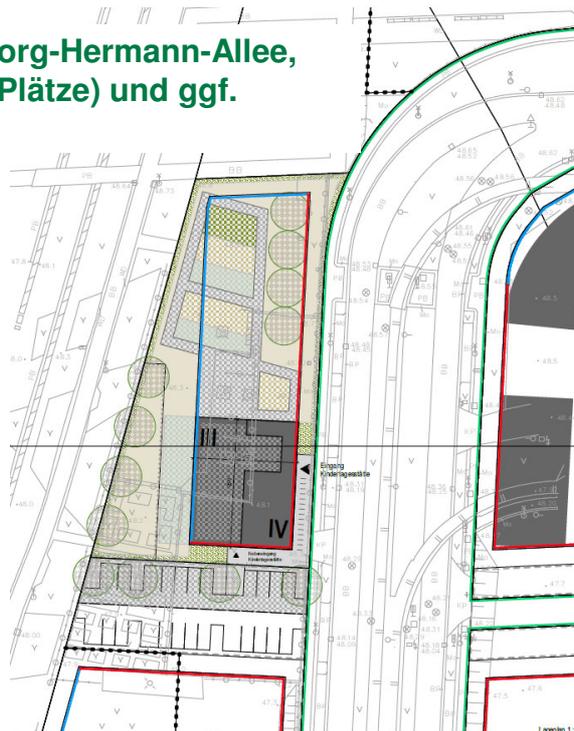


**Rote Kaserne West, westlich Georg-Hermann-Allee,
Baufeld WA 1.1, Variante B (150 Plätze) und ggf.
Bürgertreff**

- sofort umsetzbar ✓
- städtebauliche Einbindung ✓
- planungsrechtlich zulässig ✓
- verkehrlich gut angebunden ✓

Fazit:
Umsetzung der Standortvariante wird empfohlen.

Anmerkung:
Im 4. OG befindet sich die Verwaltung.



25 m

Baumassenmodell
Kindertagesstätte (150 Plätze)

Allgemeines Wohngebiet WA1
Bebauungsplan Nr. 80.3
Rote Kaserne West

Lageplan

Grundstück	Gebäude	3.010 m ²
Hauptanlage	500 m ²	
Summe	Stellplätze, Zufahrten	280 m ²
GRZ		780 m ²
zulässige GRZ		0,26
		0,30

Freiflächen
Kindertagesstätte 1.780 m²

Kfz-Stellplätze
Kindertagesstätte 5 St (1 je 30 Plätze)

Fahrradstellplätze
Kindertagesstätte 15 St (3 je 30 Plätze)

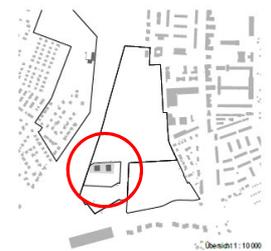
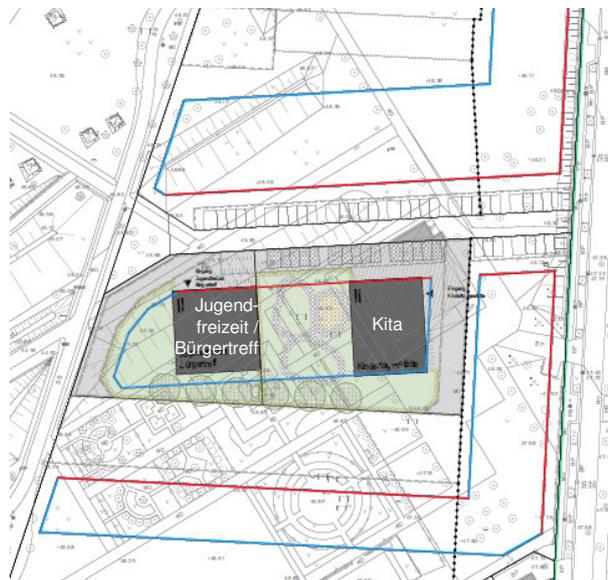
PROPOTSDAM
Wohnen | Bauen | Entwickeln Team 10/800 / MHE / 25.07.2018



**Rote Kaserne West, westlich Georg-Hermann-Allee, z. B. Baufeld WA 8,
Kita (90 Plätze), Jugendfreizeiteinrichtung (105 Plätze) und ggf.
Bürgertreff**

- Zwei- bzw. Dreigeschossigkeit unzulässig, da nach B-Plan 4 Vollgeschosse zwingend -
- Lärmimmissionen durch Jugendfreizeiteinrichtung -
- geringe Freiflächenpotentiale (schließt auch ergänzendes 3. und 4. Vollgeschoss aus) -
- verkehrlich gut angebunden ✓

Fazit:
Umsetzung der Standortvariante wird nicht empfohlen.



25 m

Baumassenmodell
Kindertagesstätte (90 Plätze)
Jugendfreizeiteinrichtung (105 Plätze) und Bürgertreff

Allgemeines Wohngebiet WA8
Bebauungsplan Nr. 80.3
Rote Kaserne West

Lageplan

Grundstück	Gebäude	3.990 m ²
Hauptanlage	550 m ²	
Summe	Stellplätze, Zufahrten	200 m ²
GRZ		1.160 m ²
zulässige GRZ		0,29
		0,30

Freiflächen
Kindertagesstätte 973 m²
Jugendfreizeiteinrichtung 533 m²

Kfz-Stellplätze (ohne Bürgertreff)
Kindertagesstätte 3 St (1 je 30 Plätze)
Jugendfreizeiteinrichtung 5 St (1 je 30 Plätze)
Summe 8 St (davon 2 barrierefrei)

Fahrradstellplätze (ohne Bürgertreff)
Kindertagesstätte 9 St (3 je 30 Plätze)
Jugendfreizeiteinrichtung 32 St (8 je 20 Plätze)
41 St

PROPOTSDAM
Wohnen | Bauen | Entwickeln Team 10/800 / MHE / 25.07.2018



ENTWICKLUNGSTRÄGER

ProPotsdam

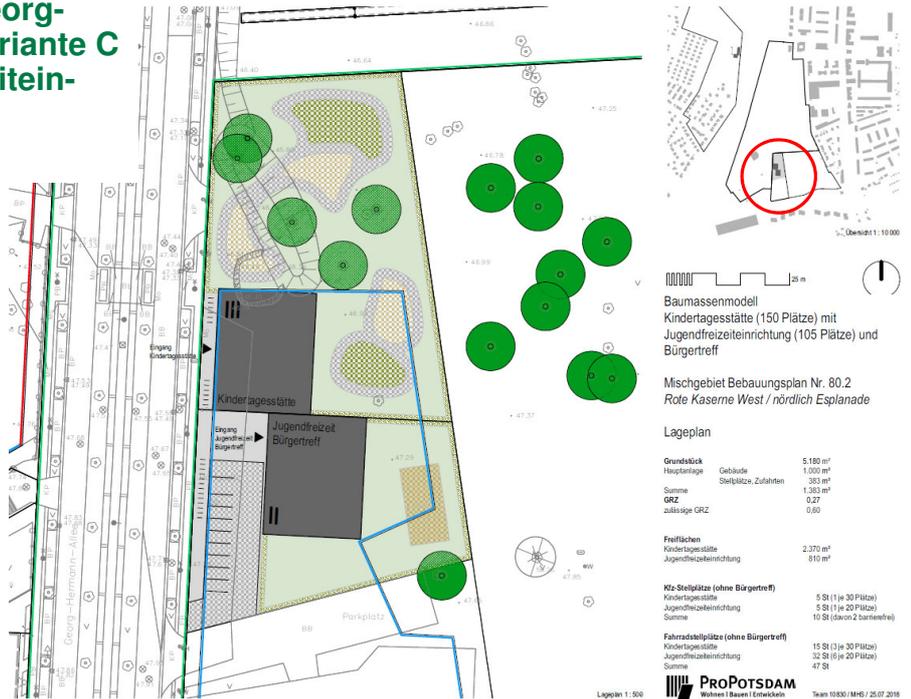
Rote Kaserne West, östlich Georg-Hermann-Allee, Baufeld MI, Variante C Kita (150 Plätze), Jugendfreizeiteinrichtung (105 Plätze) und ggf. Bürgertreff

- sofort umsetzbar ✓
- planungsrechtlich zulässig ✓
- verkehrlich gut angebunden ✓
- städtebauliche Einbindung ±

Fazit:

Umsetzung der Standortvariante wird empfohlen.

Zur Entwicklung des Baukonzeptes (gestalterische und funktionale Gesamtbetrachtung) wird die Durchführung eines Workshops vorgeschlagen.

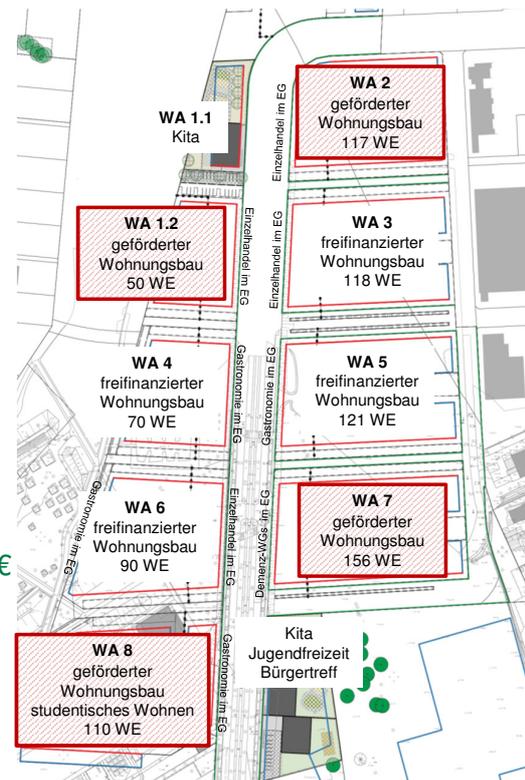


ENTWICKLUNGSTRÄGER

ProPotsdam

Endergebnis Entwicklungsmaßnahmen Bornstedter Feld Nutzungsszenarien und finanzielle Auswirkungen

1. Verzicht auf Bebauung westlich der Georg-Hermann-Allee → Defizit ca. 24 Mio. €
2. Nutzung gemäß vorgeschlagenem Nutzungsmix* → Defizit ca. 4 Mio. €
3. Nutzung für freifinanzierten Wohnungsbau aller Baufelder (ohne WA 1.1) → Überschuss ca. 1 Mio. €



*vorgeschlagener Nutzungsmix



ENTWICKLUNGSTRÄGER
ProPotsdam

Blick von der Georg-Hermann-Allee



ENTWICKLUNGSTRÄGER
ProPotsdam

Blick vom Volkspark





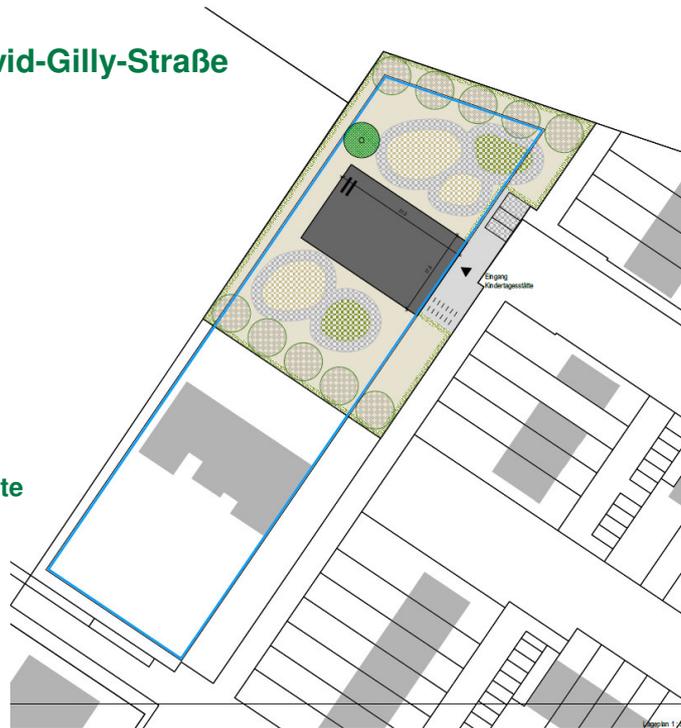
**Quartier Kirschallee, David-Gilly-Straße
(90 Plätze)**

Realisierungsfähigkeit steht unter dem Vorbehalt der Nutzungsfreigabe für Gemeinschaftseinrichtung -

- städtebauliche Einbindung ✓
- planungsrechtlich zulässig ✓
- verkehrlich gut angebunden ✓

Fazit:
Umsetzung der Standortvariante wird empfohlen.

Genehmigung für die Gemeinschaftsunterkunft ist bis zum 30.03.2020 befristet, d.h. bis Ende 2018 ist eine Festlegung erforderlich, dass **keine** Verlängerung des Mietvertrages erfolgt.



Baumassenmodell
Kindertagesstätte (90 Plätze)

Gemeinbedarfsfläche C
Bebauungsplan Nr. 40
Kaserne Kirschallee

Lageplan

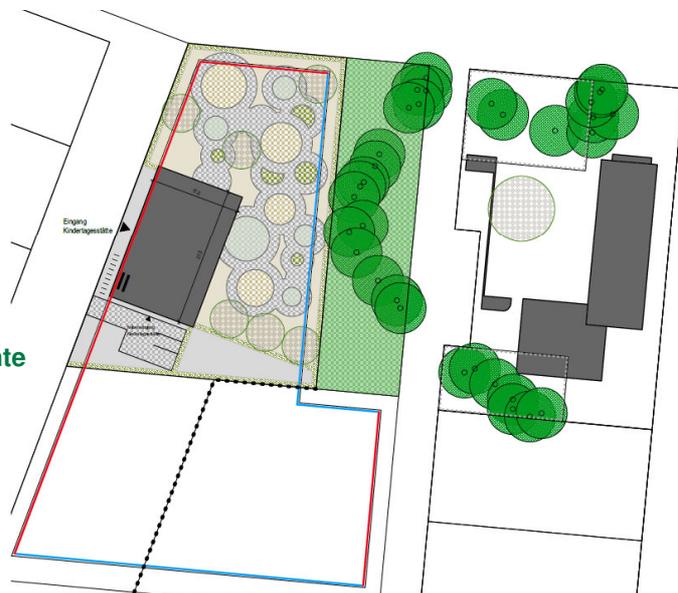
Grundstück		2.890 m ²
Hauptanlage	Gebäude	481 m ²
	Stellplätze, Zufahrten	43 m ²
Summe		524 m ²
GRZ		0,18
zulässige GRZ		-
Freiflächen		
Kindertagesstätte		2.000 m ²
Kfz-Stellplätze		3 St (1 je 30 Plätze)
Fahrradstellplätze		9 St (3 je 30 Plätze)



**Nördliche Gartenstadt, Hermann-Mattern-Promenade, Baufeld WA 24,
(90 Plätze)**

- sofort umsetzbar ✓
- städtebauliche Einbindung ✓
- planungsrechtlich zulässig ✓
- verkehrlich gut angebunden ✓

Fazit:
Umsetzung der Standortvariante wird empfohlen.



Baumassenmodell
Kindertagesstätte (90 Plätze)

Allgemeines Wohngebiet WA24
Bebauungsplan Nr. 66 B - 1. Änderung
Nördliche Gartenstadt

Lageplan

Grundstück		2.620 m ²
Hauptanlage	Gebäude	481 m ²
	Stellplätze, Zufahrten	133 m ²
Summe		609 m ²
GRZ		0,23
zulässige GRZ		0,35
Freiflächen		
Kindertagesstätte		1.480 m ²
Kfz-Stellplätze		3 St (1 je 30 Plätze)
Fahrradstellplätze		9 St (3 je 30 Plätze)



Zusammenfassung und Priorisierung

Priorität	Standort	Plätze für Kita	Plätze Jugendfreizeiteinrichtungen	Bürger-treff ^{*1}	Fertigstellung
1	Zelpunkt Montelino		40		2019/2020
1	Rote Kaserne West, östlich Georg-Hermann-Allee, Baufeld MI, Variante C	150	105	x	2021
2	Nördliche Gartenstadt, Hermann-Mattern-Promenade, Baufeld WA 24	90			2021
2	Rote Kaserne West, westlich Georg-Hermann-Allee, Baufeld WA 1.1, Variante B	150		x	2022
3	Quartier Kirschallee, David-Gilly-Straße	90			2022* ₂
	Bedarfsprognose 06/2021 gem. Infrastrukturstudie 468: nachgewiesen	480	145		
1	Kleinspielfeld Kleiner Wiesenpark	968 m ²			2019
1	geförderter Wohnungsbau/studentisches Wohnen 50 %-Anteil Rote Kaserne West auf den Baufeldern WA 1.2, WA 2, WA 7, WA 8	ca. 433 von 832 WE			2020-2023

*1 Umsetzung in 1. oder 2. Priorität in Abhängigkeit von Standortentscheidung
*2 bei Nutzungsfreigabe Gemeinschaftsunterkunft Ende 03/2020



Anlage



Matrix zur Bewertung von 4 Standorten für Kindertagesstätten

(die Standorte Rote Kaserne West Baufeld MI und Baufeld WA 8 sind alternativ)

Die dargestellten Schriftfarben entsprechen einem Ampelsystem.

Standort	Flächen- größe	Plätze	städtetypische Einordnung	verkehrliche Erschließung	Verkehrs- organisation	Freiflächen- versorgung	Umweltaus- wirkungen	Lärmschutz	Planungsrecht	Öffentliche Ju- gendhilfe-Anfor- derungen	finanzielle Aus- wirkungen	zeitliche Auswirkungen	Fazit
Hermann-Mat- tern-Promenade, Baufeld WA 24 Nr. 50B „Nördliche Gartenstadt“, 1. Änderung	ca. 2.630 m ²	90	Kita-Gebäude würde sich funk- tional und städte- baulich in Kombi- nation mit vorhan- dener Kita in die Struktur einfügen	Tram-Haltestelle Vierseckkreise im 500 m-Radius	Elternvorfahrt möglich bei Inan- spruchnahme öf- fentlicher Besu- cherstellplätze	Freiflächen kön- nen auf dem Grundstück nach- gewiesen werden, Volkspark über Fußweg in 80 m Entfernung. Die Freiflächen grenzen an die öf- fentliche Grünflä- che des Eichen- hains an – gute Einbindung in das öffentliche Frei- raumkonzept	Eingriffe in Natur- und Artenschutz im B-Plan bereits bewältigt	„Jünderlärmschutz“ Auswirkungen von Verkehrslärm auf das Grundstück sind im B-Plan be- rücksichtigt, es er- geben sich keine zusätzlichen An- forderungen	WA GRZ 0,35 3 Vollgeschosse, das Oberste als Staffelgeschoss, offene Bauweise, Gestaltfestsetzungen	1. Priorität in der Umsetzung nach der Entscheidung StVU im November 2018	Minderentnahme von 1.052 Mio. € (400 €/m ²) gem. KoFi BF	Inanspruchnahme kurzfristig möglich	Vorzugsvariante, insbesondere auf- grund der städte- baulichen Lage (Nähe zu den Be- darfen) und auf- grund der sofortigen Umsetzbar- keit innerhalb der existierenden Laufzeit der Entwicklungs- maßnahme. Die Minderentnahme ist in der KoFi dar- stellbar (erhöhte Grundstücksein- nahmen, keine Überschreitung des genehmigten Defizits).
David-Gilly- Straße, Baufeld C Nr. 40 „Kaserne Kirschallee“	ca. 2.840 m ²	90 120	Kita-Gebäude würde sich funk- tional und städte- baulich in Kombi- nation mit vorhan- dener Kita in die Struktur einfügen	Tram-Haltestelle Hannes-Meyer- Straße im 250 m- Radius	Erschließung über die Konrad- Wachsmann oder David-Gilly-Straße mit Haltemöglich- keiten/Elternvor- fahrt auf dem Ab- schnitt des ver- kehrsbefähigten Bereichs	Freiflächen kön- nen auf dem Grundstück nach- gewiesen werden, Volkspark über „Parkfinger“ in 300 m Entfernung. Sportplatz grenzt unmittelbar an das Grundstück an	Eingriffe in Natur- und Artenschutz im B-Plan bereits bewältigt	„Jünderlärmschutz“ Auswirkungen von Verkehrslärm auf das Grundstück sind im B-Plan be- rücksichtigt, es er- geben sich keine zusätzlichen An- forderungen	Fläche für Ge- meindenbedarf	Hannes-Meyer- Straße	Keine Minderent- nahmen, da als Infrastrukturstand- ort festgesetzt, Finanzierung vor- behaltlich der Laufzeit der Ent- wicklungsmaß- nahme	Verfügbarkeit auf- grund der derzeitigen Nutzung durch eine Ge- meinschaftsunter- kunft nicht vor 2020 möglich (Ge- nehmigung für die Flüchtlingsunter- kunft ist befristet bis 30.03.2020). Bei Realisierung ab 2020 wäre bis Ende 2018 eine vorübergehende Frei- legung seitens der LHP erforderlich, dass KEINE Ver- längerung des Mietvertrages für die Gemein- schaftsunterkunft erfolgt. Bei Ab- schluss der Ent- wicklungsmaß- nahme in 2019 und Bauen ab 2020 (wertliche Bin- dungen der Bau- leistungen)	Der Standort ist in Bezug auf alle Be- wertungskriterien für die Umsetzung einer über- oder 120er-Kita gut ge- eignet, steht je- doch zeitlich unter dem Vorbehalt der weiteren Nutzung durch die Gemein- schaftsunterkunft des Grundstücks. Für die Umset- zung innerhalb des Zeitraums der Entwicklungsmaß- nahme wäre eine atschließend/ver- bindliche Ent- scheidung bis Ende 2018 erfor- derlich, keine Ver- längerung des Mietvertrages über 2019 hinaus, Plan- nung in 2019 und Bauen ab 2020 (wertliche Bin- dungen der Bau- leistungen)
Variante A													
Variante B													Die Variante B ist die Vorzugsvariante, da 120 Plätze umsetzbar sind.



Standort	Flächen- größe	Plätze	städtetypische Einordnung	verkehrliche Erschließung	Verkehrs- organisation	Freiflächen- versorgung	Umweltaus- wirkungen	Lärmschutz	Planungsrecht	Öffentliche Ju- gendhilfe-Anfor- derungen	finanzielle Aus- wirkungen	zeitliche Auswirkungen	Fazit
Rote Kaserne West Nord, Bau- feld WA 1.1 Nr. 80.3 „Rote Ka- serne West“	ca. 2.980 m ²			Tram-Haltestelle Vierseckkreise im 100 m-Radius	Elternvorfahrt bei Inanspruchnahme öffentlicher Besu- cherstellplätze oder auf der süd- lich angrenzenden Stellplatzanlage möglich	Freiflächen kön- nen auf dem Grundstück nach- gewiesen werden, Volkspark direkt an Grundstück an- grenzend	Eingriffe in Natur- und Artenschutz im B-Plan bereits bewältigt	„Jünderlärmschutz“ Auswirkungen von Verkehrslärm auf das Grundstück sind im B-Plan be- rücksichtigt, es er- geben sich keine zusätzlichen An- forderungen	WA GRZ 0,3 GFZ 1,2 4 Vollgeschosse zwingend OK 15 m abwweichende Bauweise (15 – 30 m Gebäude- länge zur Straße) TF zur Fassaden- gliederung Gestaltfestsetzungen		Minderentnahme von 1.341 Mio. € (450 €/m ²) gem. KoFi BF		Die finanziellen Auswirkungen sind aufgrund der erhöhten Grund- stückseinahmen in der KoFi dar- stellbar – ohne Er- höhung des ge- nehmigten Defizits
Variante A		120	Widerspruch zu den Festsetzungen des B-Plans und dem bisheri- gen städtebaulichen Konzept auf der Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs						Planungsrechtlich nicht zulässig, da nur 2 Vollge- schosse			Umsetzungsfähig zeitlich auf der Grundlage des B- Plans nicht gege- ben. Planung und Um- setzung steht in Abhängigkeit von der Schaffung der planungsrechtli- chen Vorausset- zungen	Kita im WA zuläs- sig. Geschossigkeit muss die Festset- zungen des B- Plans einhalten. Voraussetzung für die sofortige Um- setzungsfähigkeit im Rahmen der Laufzeit der Ent- wicklungsmaß- nahme ist die Ein- haltung der Fest- setzungen des Bebauungsplans. Bei einer Abwei- chung ist ein Än- derungsverfahren des B-Plans erfor- derlich – Dauer mind. 1 Jahr, Plan- nungsrecht nicht vor 1. Quartal 2020
Variante B		150	Das 3-geschos- sige Kita-Gebäude würde sich funk- tional und räumlich verfüllbar auf- grund der Rand- lage im Über- gangsbereich zum Park einfügen.						4-geschossig, Das 4. Geschoss ist als Ausstiegsbau- werk >12 m ² (Voll- geschoss) auszu- bilden, entspricht dann der Mindest- geschossigkeit gem. B-Plan	3-geschossige Kita wird als Ge- meinschaftsunter- kunft, soweit im 3. OG aus- schließlich Funkti- onräume, wie Verwaltungs- räume, Küche, Büros, Erzieher- zimmer etc. und die Gruppen- räume im EG so- wie 1. und 2. OG sind		Inanspruchnahme kurzfristig möglich	Sofortige Umsetz- barkeit im Rah- men der Laufzeit der Entwicklungs- maßnahme



ENTWICKLUNGSTRÄGER

ProPotsdam

Standort	Flächen- größe	Plätze	städtetbauliche Einordnung	verkehrliche Erschließung	Verkehrs- organisation	Freiflächen- versorgung	Umweltaus- wirkungen	Lärmschutz	Planungsrecht	Öffentliche Ju- gendhilfe/Anfor- derungen	finanzielle Aus- wirkungen	zeitliche Auswirkungen	Fazit
Georg-Hermann- Allee, Baufeld MI Nr. 80.2 „Rote Ka- serne West / Nördlich Espla- nade“ Der Bürgertreff wird ausschließ- lich in Kombina- tion mit Jugend- club nachgewie- sen	insgesamt ca. 5.180 m ²		Standort eignet sich gut für die Kombination von Kita, Jugendclub und Bürgertreff in Verbindung auch mit der Da Vinci- Schule (nachbar- schaftliche Syner- gieeffekte)	Tram-Haltestelle Biosphäre im 100 m-Radius	Elternvorfahrt möglich bei Inan- spruchnahme öf- fentlicher Besu- cherstellplätze	Freiflächen kön- nen auf dem Grundstück nach- gewiesen werden, zum Erreichen des Volksparks ist die Georg-Her- mann-Allee zu überqueren	Eingriffe in Natur- und Artenschutz im B-Plan bereits bewältigt, Berück- sichtigung von Ab- weichten im Frei- raumkonzept er- forderlich	„Kinderlärm ist Soziallärm“ Auswirkungen von Verkehrslärm auf das Grundstück sind im B-Plan be- rückichtigt, es er- geben sich keine zusätzlichen An- forderungen	MI GRZ 0,6 OK 15 m		Keine Minderein- nahmen, da keine Position für Ein- nahmen aus Grundstücks- veränderung ein- gestellt	Inanspruchnahme kurzfristig möglich	Grundsätzlich ist der Standort des MI sehr gut als kompakter Infra- strukturstandort geeignet, wobei in Abwägung der städtetbaulichen und pädagogi- schen Aspekte die Variante C als korsensfähig be- wertet wird
Variante A – Kompakt		180	Das städtebaulich prägnante Bau- werk im Gegen- über zur Bio- sphäre und als bauliche Fassung erlangt der Georg-Hermann- Allee liegt sich als südlicher Aufstuf zum Quartier Rote Kaserne West städtetbaulich gut ein.							Die kompakte Va- riante wird seitens des GB 3 und des Jugendhilfeaus- schusses aus pä- dagogischen Gründen abge- lehnt. Das Wei- tern sollen ent- sprechend der Festlegung zum Entwicklungsbe- reich Kraantitz keine Kitas mit mehr als 100 Plät- zen neu entste- hen. Geleitet wird eine einstu- fige Abgrenzung der beiden Ein- richtungen in Be- zug auf Nutzung und Betriebung			Variante ist im Sinne einer nach- haltigen Standort- entwicklung bau- lich und räumlich ressourcensche- nend umzusetzen (geringe Flächen- versiegelung, kompakte Bau- weise, hoher An- teil von nutzbaren Freiflächen, hohe energetische Effi- zienz) flexible Gebäu- destruktur in Be- zug auf künftige und sich wand- elnde Nutzungs- anforderungen
Variante B – 2 Gebäude		150	Aus städtebauli- chen, ökologi- schen und wirt- schaftlichen As- pekten bietet diese Variante die ungünstigsten Rahmenbedingun- gen										Die Schaffung von günstig entkop- pelten Einrichtun- gen schafft kennel- hafte Synergieeffekte in Nutzung, Flexi- bilität und bau- licher Umsetzung
Variante C – Rücken an Rük- cken		150	Aus städtebauli- chen Gründen fügt sich die kom- pakte Bauform mit bis zu 11 Ge- schossen im Ge- genüber der Bio- sphäre und an der Georg-Hermann- Allee bedingt ein.							Variante wird von GB 3 aufgrund der guten Freiflächen- versorgung für Ju- gendclub und Kita sowie die mög- liche Abgrenzung der Freiflächen zwischen Kita und Jugendclub präfe- riert. Zugang je- weils von Georg- Hermann-Allee erzuchtbar			Die kompakte Form fügt sich im städtetbaulich be- dingt ein, eröffnet auch für einen späteren Zeit- punkt Verbind- ungsmöglichkei- ten der Gebäude und Freiflächen und schafft damit potenzielle Syner- gieeffekte

ODER



ENTWICKLUNGSTRÄGER

ProPotsdam

Standort	Flächen- größe	Plätze	städtetbauliche Einordnung	verkehrliche Erschließung	Verkehrs- organisation	Freiflächen- versorgung	Umweltaus- wirkungen	Lärmschutz	Planungsrecht	Öffentliche Ju- gendhilfe/Anfor- derungen	finanzielle Aus- wirkungen	zeitliche Auswirkungen	Fazit
Rote Kaserne West Süd, Bau- feld WA 9 Nr. 80.3 „Rote Ka- serne West“ Der Bürgertreff wird ausschließ- lich in Kombina- tion mit Jugend- club nachgewie- sen	ca. 2.980 m ²	max. 90 Plätze für Kitas umsetz- bar	Standort für Kita, JFZ und Bürgert- treff würde sich funktional und städtetbaulich auf- grund der unmittel- baren Nachbarschaft der zwin- gend viergeschossigen Bebauung nicht einfügen.	Tram-Haltestelle Biosphäre im 200- m Radius	Je nach Lage im Baufeld, Eltern- vorfahrt möglich, bei Inanspruch- nahme öffentlicher Besucherstell- plätze bzw. in Ver- bindung mit Fuß- weg	Freiflächen kön- nen auf dem Grundstück nach- gewiesen werden, Volkspark direkt an Baufeld WA 8 angrenzend Aufgrund der Frei- flächenanteile kann jedoch nur eine Kita mit 60 Plätzen nachge- wiesen werden.	Eingriffe in Natur- und Artenschutz im B-Plan bereits bewältigt	„Kinderlärm ist Soziallärm“ Auswirkungen von Verkehrslärm und vom Betriebshof auf das Grund- stück sind im B- Plan berücksich- tigt, es ergeben sich keine zusätz- lichen Anforderun- gen	WA GRZ 0,3 GFZ 1,2 4 Vollgeschosse zwingend OK 15 m abweichende Bauweise (15 – 30 m Gebäude- länge zur Straße) TF zur Fassaden- gliederung Gestaltfestsetzun- gen Eine Ausbildung der beiden Ge- bäude mit 4 Ge- schossen (analog zu WA 1.1) nicht umsetzbar, da eine 00er-Kita funktional nicht sinnvoll auf 3 nutzbare Vollge- schosse aufgeteilt werden kann. Dies gilt für einen Jugendclub gleichmaßen.	Mindereinnahme von 1.341 Mio. € (400 €/m ²) gem. KoFi BF	Inanspruchnahme kurzfristig möglich	Kita im WA zuläs- sig Geschossigkeit muss die Festset- zungen des B- Plans einhalten; Voraussetzung für die sofortige Um- setzungsfähigkeit im Rahmen der Laufzeit der Ent- wicklungsmaß- nahme ist die Ein- haltung der Fest- setzungen des B- Plans. Bei einer Abwei- chung ist ein An- ordnungsverfahren des B-Plans erfor- derlich – Dauer mindestens 1,5 Jahre, Planungs- recht nicht vor II. Quartal 2020 Fertigstellung nicht vor 2023/2024 Der Bürgertreff wird ausschließ- lich in Kombina- tion mit Jugend- club nachgewie- sen.	