

Protokollauszug

aus der
76. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen
und Verkehr
vom 11.12.2018

öffentlich

Top 5.4 Konkretisierung der Ziele für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld

18/SVV/0735 vertagt

Herr Dr. Spitz ergreift im Namen der Stadtteil Initiative Bornstedt e.V. das Rederecht und gibt die Sicht der Initiative auf ihren Stadtteil Bornstedter Feld wieder. Wichtig sei vor allem den Bürger-treff zentral einzuordnen.

Herr Theobald (ProPotsdam GmbH) geht anhand einer Präsentation (Protokollanlage) bewertend auf den Änderungsantrag der Fraktion CDU/ANW ein.

Herr Eichert bringt folgenden konkretisierten Änderungsantrag für die Fraktion CDU/ANW ein:

„Der Änderungsantrag zu „**18/SVV/0735 Konkretisierung der Ziele für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld**“ wird wie folgt konkretisiert:

1. Auf dem nördlichen Teil der Fläche zwischen der Georg-Herrmann-Allee und der Leonardo-Da Vinci-Schule ~~werden als jeweils getrennte Einrichtungen eine Kindertagesstätte mit 120 Plätzen und eine Jugendfreizeitstätte mit 105 Plätzen~~ werden Gebäude für **sozialen Wohnungsbau** 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“).~~
Im B-Plan 80.3 westl. der Georg-Herrmann-Allee ist die Bebauung wie folgt vorzusehen

B-Plan 80.3 westl. Georg-Herrmann-Allee bestehend aus:

- WA 1.1 **Kita** gesetzt wie im Vorschlag der Verwaltung
 - WA 1.2
 - WA 4.2, 4.1
 - WA 6.2, 6.1
 - WA 8.2, 8.1
- **Kita/Jugendfreizeit** statt auf 80.2 MI auf eines der Baufelder westl. der Georg-Herrmann-Allee entweder auf WA1.2 oder WA4.2/WA4.1 oder WA6.2/WA6.1 oder WA8.2/WA8.1
- **Kita** auf eines der Baufelder westl. der Georg-Herrmann-Allee entweder auf WA1.2 oder WA4.2/WA4.1 oder WA6.2/WA6.1 oder WA8.2/WA8.1

- **Flächensicherung für Kiezbad** auf eines der Baufelder westl. der Georg-Herrmann-Allee entweder auf WA1.2 oder WA4.2/WA4.1 oder WA6.2/WA6.1 oder WA8.2/WA8.1
- **studentisches Wohnen** auf WA1.2, WA4.2, WA6.2, WA8.2 an der Parkgrenze
- als Ergänzung noch folgender Hinweis: Wohnungsbau entlang der Georg-Herrmann-Allee auf den FlächenWA4.1, WA6.1 und WA8.1 ist denkbar.“

Zu Rückfragen von Herrn Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) zur inhaltlichen Interpretation des Antrages, klärt Herr Eichert auf. Ziel des Antrages sei es, die soziale Infrastruktur von der östlichen Seite auf die westliche Seite zu verlegen (zum Park hin). Die von Herrn Theobald angesprochenen Mindereinnahmen durch diese Verlagerung sind nicht nachvollziehbar, da es sich nur um einen Flächentausch handelt. Mit dem Antragstext erfolgt keine Vorgabe von Flächenfeldern, sondern nur ein Vorschlag, wo die Unterbringung erfolgen könne. Dafür wurden alle Felder aufgezählt.

Herr Heuer hält ebenfalls eine Verlagerung der Infrastruktur an die Straße nicht für sinnvoll und verweist auf den klaren politischen Auftrag.

Für die Fraktion SPD beantragt Herr Heuer,

- Es ist zu prüfen, ob die Vorhaltefläche für das Kiezbad im Umfeld der Biosphäre eingeordnet werden kann.
- Es ist zu prüfen, ob der Bürgertreff/die Kita in die David-Gilly-Straße verlegt werden kann.

Hinsichtlich der Frage zu der von Herrn Theobald angesprochenen Defizitsituation gibt Herr Goetzmann Aufklärung. Das Defizit ergibt sich aus dem im CDU/ANW-Antrag vorgeschlagenen Wechsel im WA 4 und WA 6. Die Vorlage der Verwaltung schlägt hier freifinanzierten Wohnungsbau vor. Der Änderungsantrag der Fraktion CDU/ANW sieht an dieser Stelle die Konzeptvergabe Wohnen/Sonderwohnformen vor. Bei dieser Variante wird im Vergleich zur Veräußerung für freifinanzierten Wohnungsbau von Mindereinnahmen in Höhe von 4,1 Mio. € ausgegangen. Damit würde das kommunalrechtlich zulässige Defizit überschritten. Die weiteren Vorschläge aus dem Änderungsantrag der Fraktion CDU/ANW haben keine Auswirkungen auf das wirtschaftliche Gerüst.

Herr Dr. Bauer verweist auf eine im Geschäftsgang befindliche Kleine Anfrage seiner Fraktion und der Frage nach der Gesamtrechnung der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld.

Herr Kirsch bestätigt die Notwendigkeit eines Kiezbades. Jedoch sollte dies nicht für Bornstedt vorgesehen werden, sondern eher für Krampnitz. Der Ansatz den Bedarf an Kitaplätzen zu decken, ist aufgrund der wachsenden Bevölkerung der richtige Weg.

Herr Goetzmann bittet Herrn Eichert, den Änderungsantrag textlich zu überarbeiten, so dass er eindeutig formuliert ist.

Der Ausschussvorsitzende schlägt dem Antragsteller vor, den Antrag gemeinsam mit der Verwaltung zu überarbeiten und den alten und neuen Plan graphisch gegenüber zu stellen.

Herr Heuer ergänzt, dass es immer die Zielstellung gegeben hat, eine kostenneutrale Lösung herbeizuführen.

Herr Eichert übernimmt den aus zwei Prüfaufträgen bestehenden Antrag von Herrn Heuer.

Herr Jäkel schlägt vor, den entsprechend aufzubereitenden Textvorschlag und die graphische Darstellung 1½ Wochen vor der nächsten Befassung am 22.1.2019 den Ausschussmitgliedern zur Verfügung zu stellen.

Herr Goetzmann erinnert, dass die Kombination von Kita- und Jugendfreizeiteinrichtung der Vorschlag der Verwaltung gewesen sei. Jedoch ist dieser von der Fachverwaltung, den Trägern der Jugendhilfe und dem Jugendhilfeausschuss ausdrücklich abgelehnt worden. Die Entscheidung könne nur die Stadtverordnetenversammlung auflösen.

Der Ausschussvorsitzende bittet die veränderte Form des Antrages bis 10.01.2019 an Frau Kropp per Email zu übermitteln, so dass die Weiterleitung an die Fraktionen und die Ausschussmitglieder bis 14.1.2019 gesichert wird.

Die erneute Behandlung der Vorlage 18/SVV/0735 erfolgt in der Sitzung am 22.1.2019.



ENTWICKLUNGSTRÄGER
ProPotsdam

Konkretisierung der Ziele für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr 11.12.2018

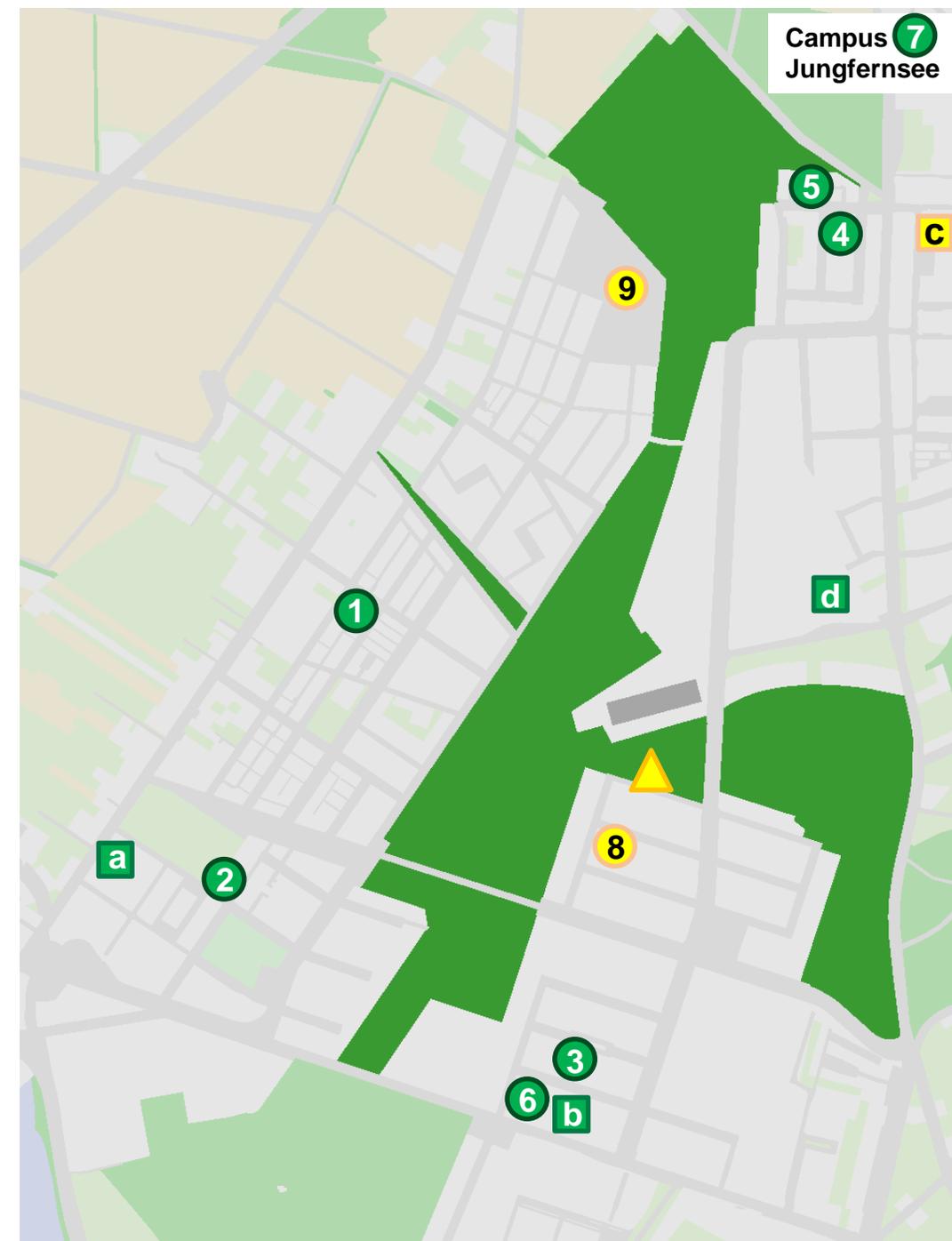
Jugendhilfeausschuss 13.12.2018

Ausschuss für Gesundheit, Soziales und Inklusion 15.01.2019



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 „Firlefanf“, 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 Pflingstberg 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

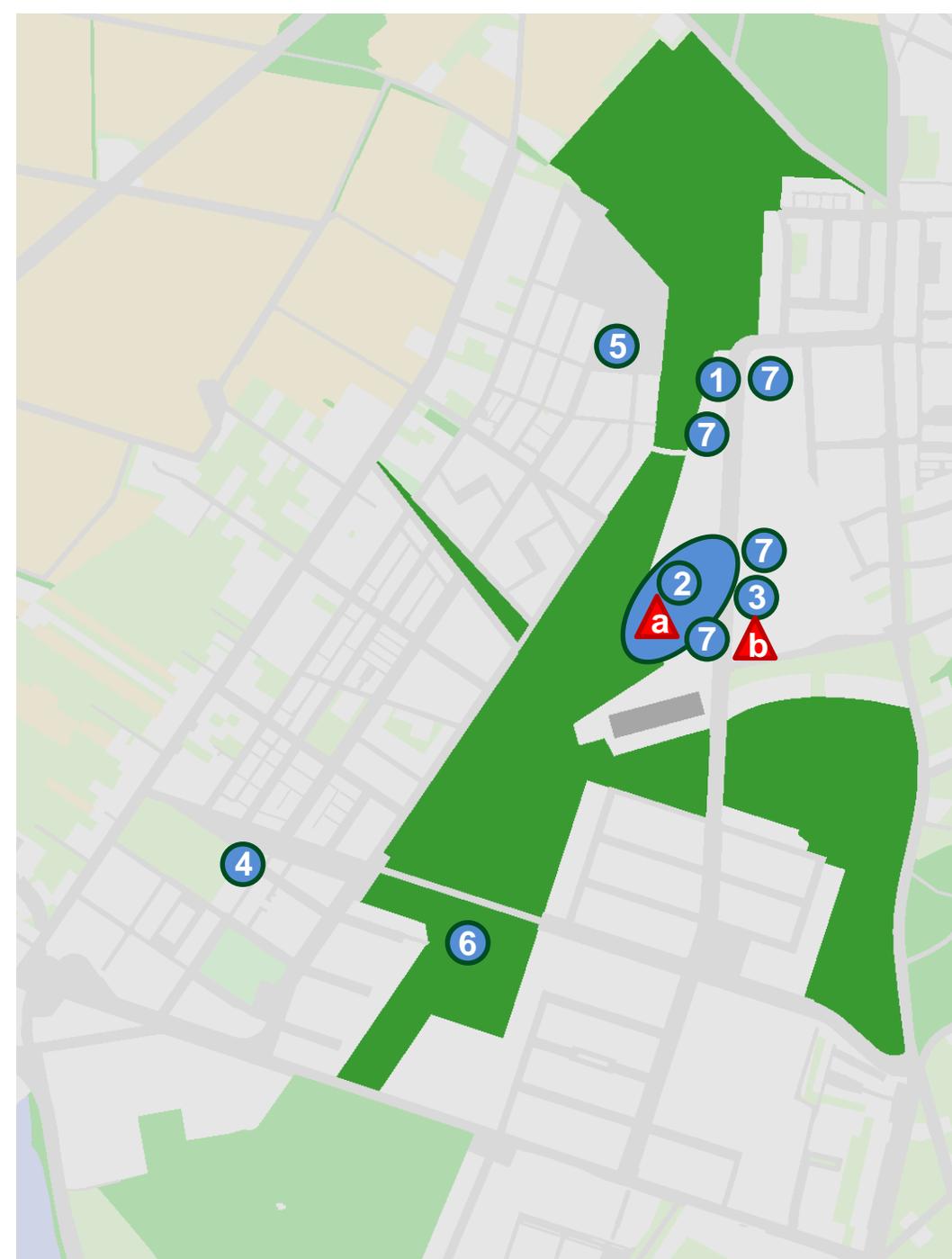
→ Klärung der Standorte

Einrichtung	Gesamtbedarf	IST im Bau / Planung	Planungs- beginn nach Standortfest- legung
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



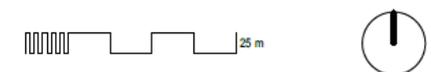
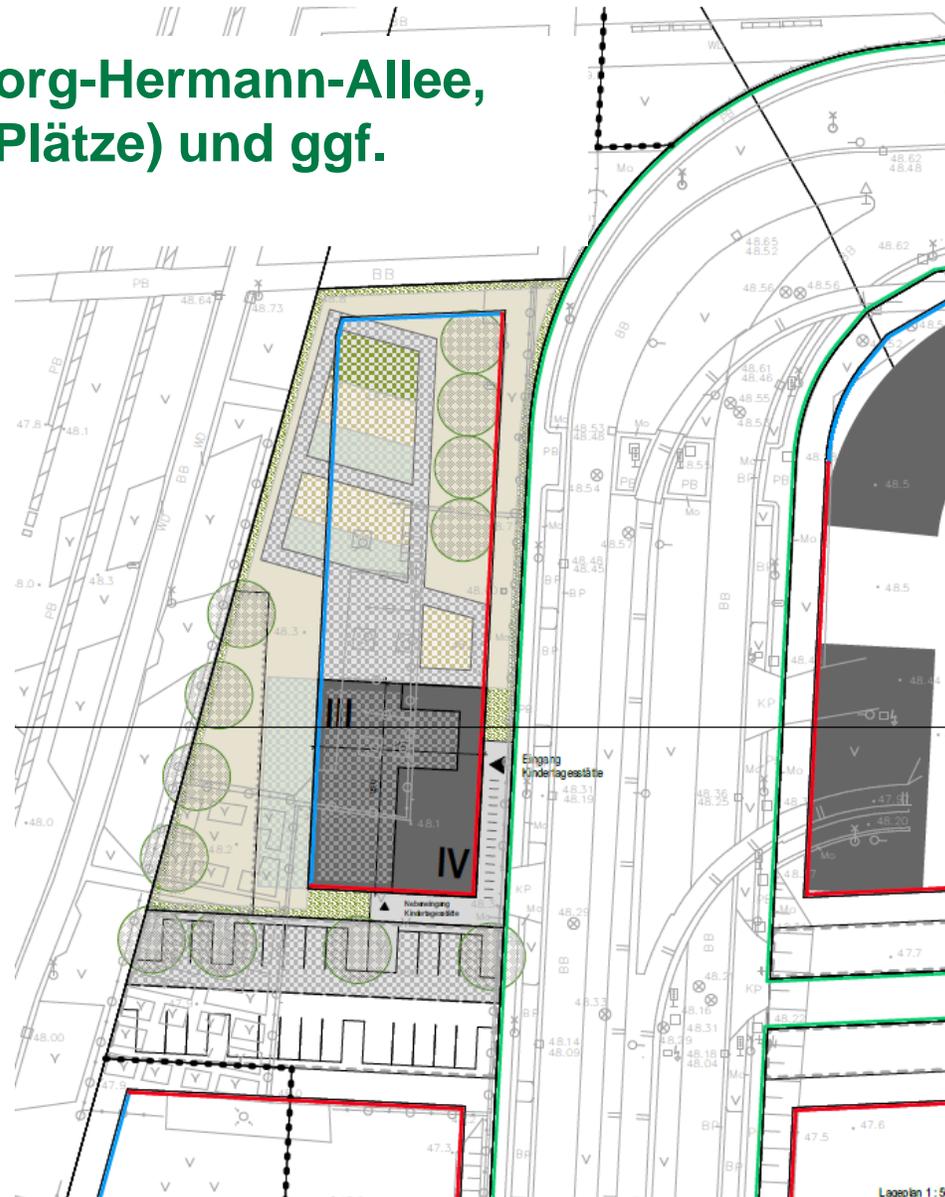


Rote Kaserne West, westlich Georg-Hermann-Allee, Baufeld WA 1.1, Variante B (150 Plätze) und ggf. Bürgertreff

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

Fazit:
Umsetzung der Standortvariante wird empfohlen.

Anmerkung:
Im 4. OG befindet sich die Verwaltung.



Baumassenmodell
Kindertagesstätte (150 Plätze)

Allgemeines Wohngebiet WA1
Bebauungsplan Nr. 80.3
Rote Kaserne West

Lageplan

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

Freiflächen		1.780 m ²
Kindertagesstätte		

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

Fahrradstellplätze		15 St (3 je 30 Plätze)
Kindertagesstätte		



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

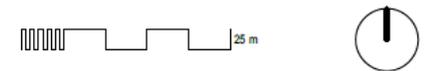
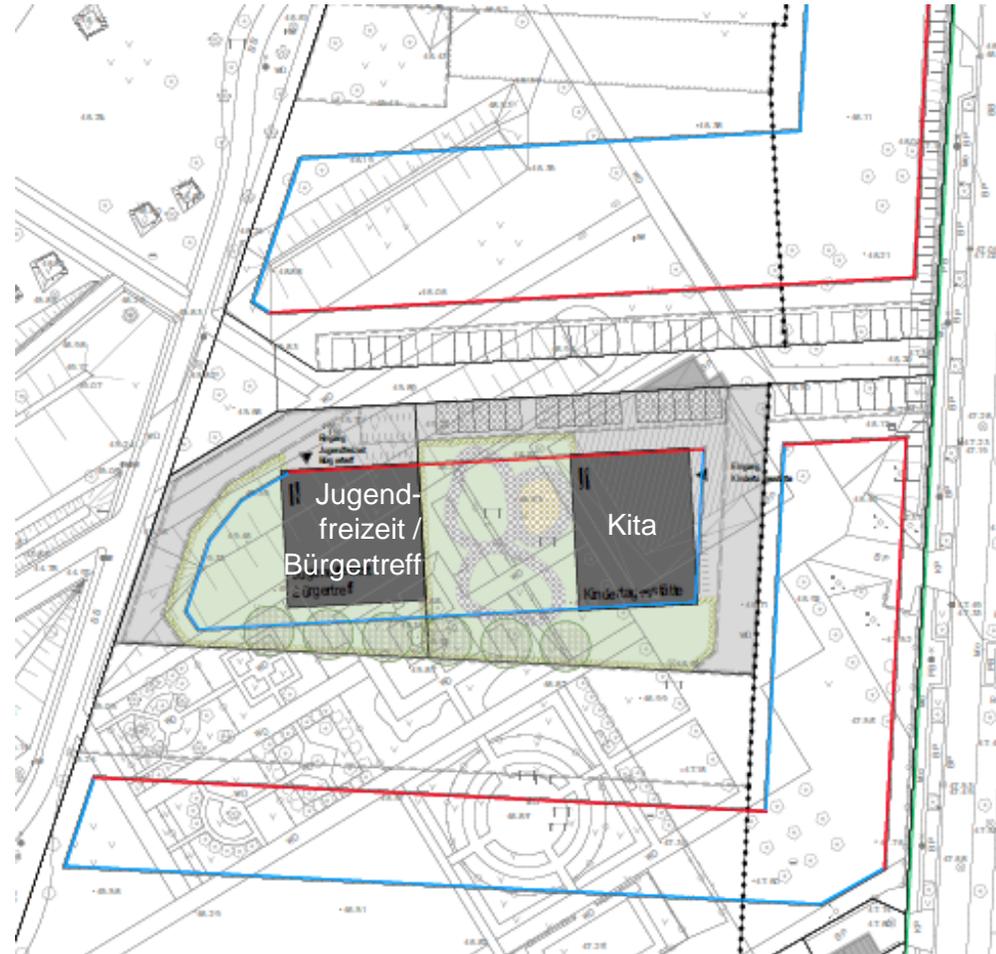
Lärmimmissionen durch Jugendfreizeitstätte

geringe Freiflächenpotentiale (schließt auch ergänzendes 3. und 4. Vollgeschoss aus)

verkehrlich gut angebunden

Fazit:

Umsetzung der Standortvariante wird nicht empfohlen.



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

Allgemeines Wohngebiet WA8
Bebauungsplan Nr. 80.3
Rote Kaserne West

Lageplan

Grundstück		3.950 m ²
Hauptanlage	Gebäude	959 m ²
	Stellplätze, Zufahrten	203 m ²
Summe		1.162 m ²
GRZ		0,29
zulässige GRZ		0,30

Freiflächen		973 m ²
Kindertagesstätte		
Jugendfreizeiteinrichtung		533 m ²

Kfz-Stellplätze (ohne Bürgertreff)		
Kindertagesstätte		3 St (1 je 30 Plätze)
Jugendfreizeiteinrichtung		5 St (1 je 20 Plätze)
Summe		8 St (davon 2 barrierefrei)

Fahrradstellplätze (ohne Bürgertreff)		
Kindertagesstätte		9 St (3 je 30 Plätze)
Jugendfreizeit		32 St (6 je 20 Plätze)
		41 St

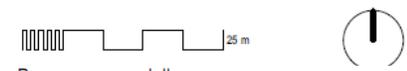
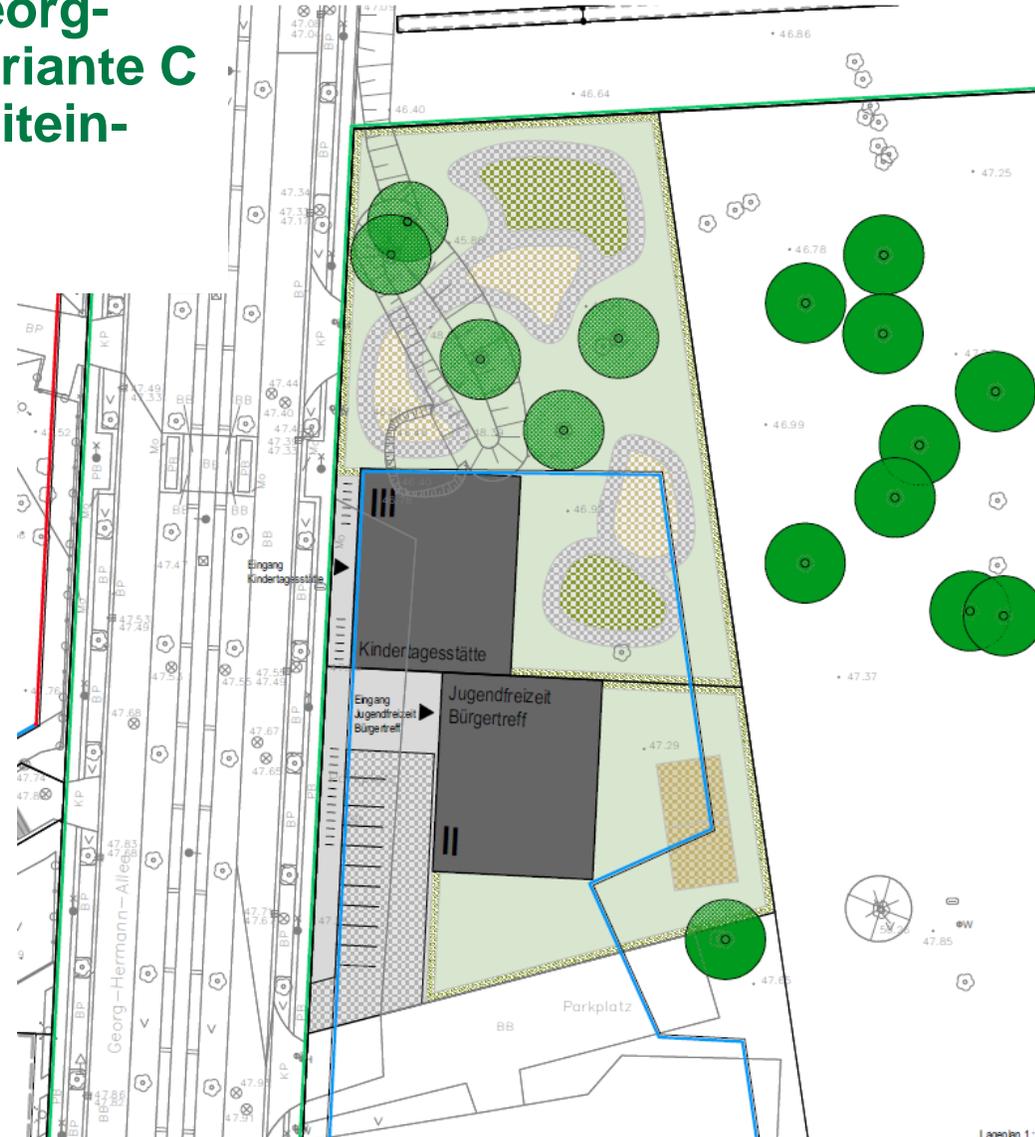


Rote Kaserne West, östlich Georg-Hermann-Allee, Baufeld MI, Variante C Kita (150 Plätze), Jugendfreizeiteinrichtung (105 Plätze) und ggf. Bürgertreff

- 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.



Baumassenmodell
Kindertagesstätte (150 Plätze) mit
Jugendfreizeiteinrichtung (105 Plätze) und
Bürgertreff

Mischgebiet Bebauungsplan Nr. 80.2
Rote Kaserne West / nördlich Esplanade

Lageplan

Grundstück		5.180 m ²
Hauptanlage	Gebäude	1.000 m ²
	Stellplätze, Zufahrten	383 m ²
Summe		1.383 m ²
GRZ		0,27
zulässige GRZ		0,60

Freiflächen		2.370 m ²
Kindertagesstätte		810 m ²
Jugendfreizeiteinrichtung		

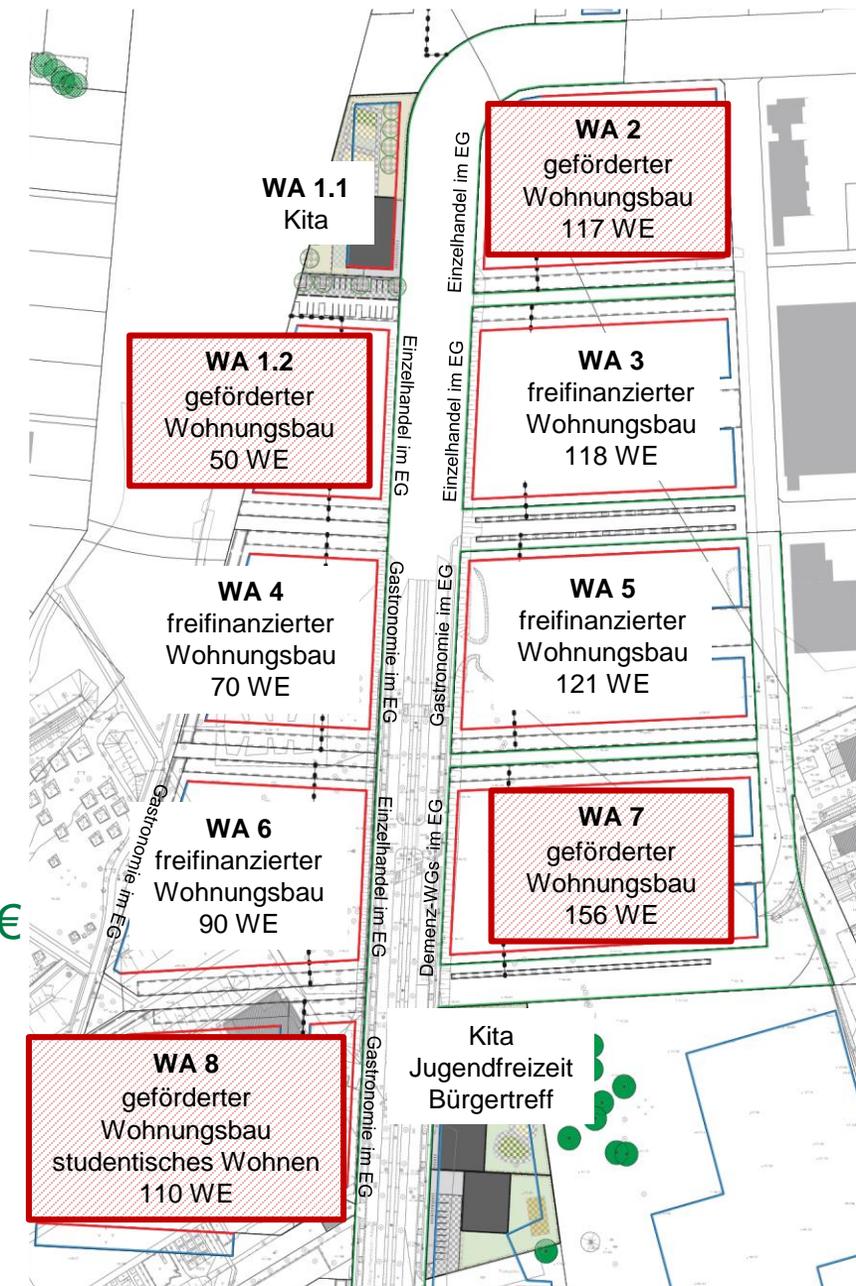
Kfz-Stellplätze (ohne Bürgertreff)		
Kindertagesstätte	5 St (1 je 30 Plätze)	
Jugendfreizeiteinrichtung	5 St (1 je 20 Plätze)	
Summe	10 St (davon 2 barrierefrei)	

Fahrradstellplätze (ohne Bürgertreff)		
Kindertagesstätte	15 St (3 je 30 Plätze)	
Jugendfreizeiteinrichtung	32 St (6 je 20 Plätze)	
Summe	47 St	



Endergebnis Entwicklungsmaßnahmen Bornstedter Feld Nutzungsszenarien und finanzielle Auswirkungen

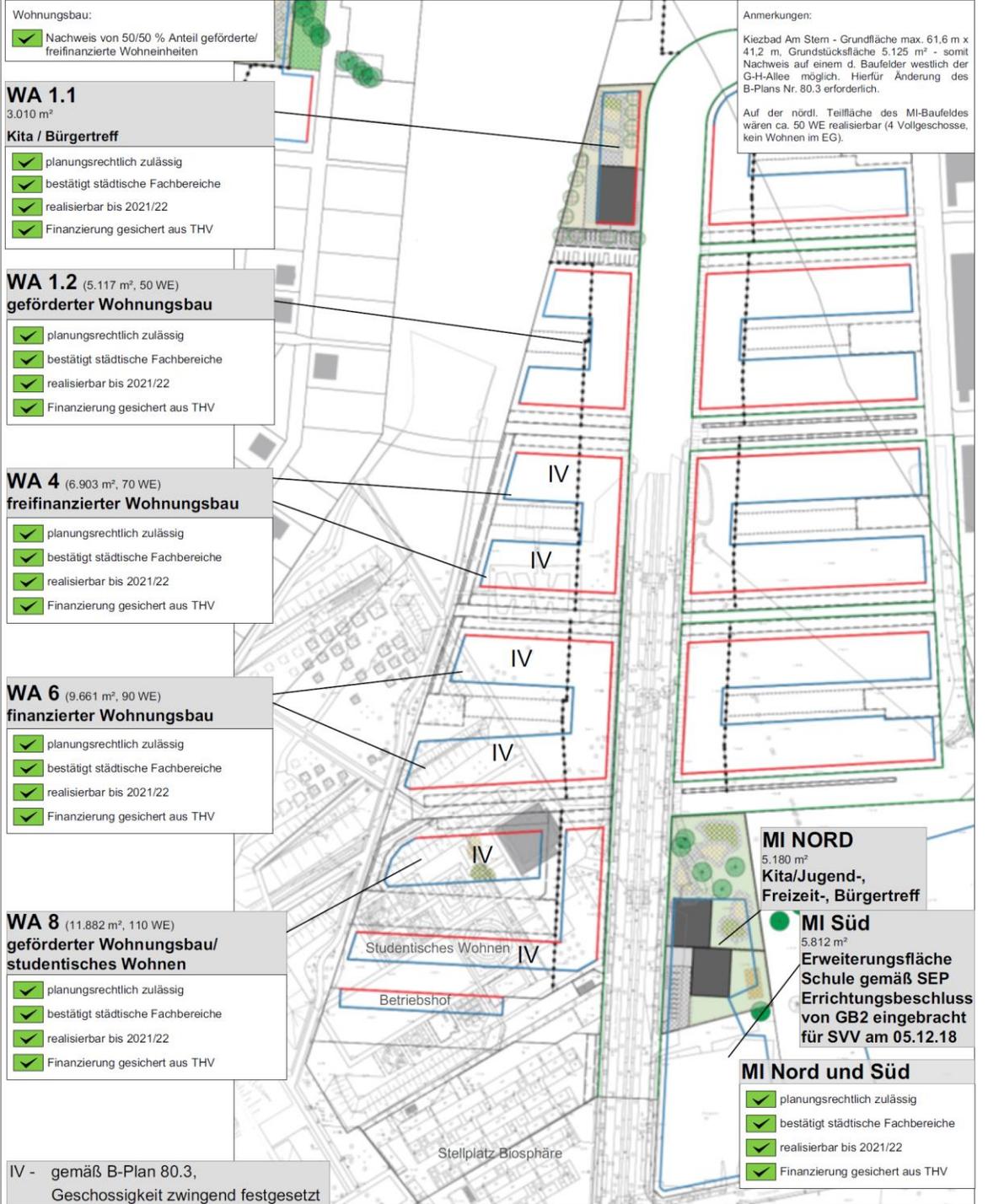
1. Verzicht auf Bebauung westlich der Georg-Hermann-Allee → Defizit ca. 24 Mio. €
2. Nutzung gemäß vorgeschlagenem Nutzungsmix* → Defizit ca. 4 Mio. €
3. Nutzung für freifinanzierten Wohnungsbau aller Baufelder (ohne WA 1.1) → Überschuss ca. 1 Mio. €



*vorgeschlagener Nutzungsmix



Beschlussvorlage der Verwaltung DS 18/SVV/0735 „Konkretisierung der Ziele für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld“





Änderungsantrag der Fraktion CDU/ANW zur DS 18/SVV/0735 „Konkretisierung der Ziele für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld“

WA 1.1
3.010 m²
Kita / Bürgertreff

- ✓ planungsrechtlich zulässig
- ✓ bestätigt städtische Fachbereiche
- ✓ realisierbar bis 2021/22
- ✓ Finanzierung gesichert aus THV

WA 1.2 (5.117 m², 50 WE)
**Kiezbad Vorhaltefläche
"Moratorium"**

- ✗ planungsrechtlich nicht zulässig
- ✗ nicht bestätigt städtische FB
- ✗ keine Pflichtaufgabe aus THV,
- Finanzierung nicht gesichert:
Grundstück und Baukosten
- Wertausgleich für Grundstückskosten in
das THV aus d. städtischen Haushalt
erforderlich
- ✗ geförderter Wohnanteil um 50 WE entfällt

WA 4 (6.903 m², 70 WE)
**Konzeptvergabe Wohnen/
Sonderwohnformen**

Wohnen, da keine weiteren Infrastrukturbedarfe erforderlich

- ✓ planungsrechtlich zulässig
- ✓ realisierbar bis 2021/22
- ✗ Mindereinnahme von 1,7 Mio.

WA 6 (9.661 m², 90 WE)
**Konzeptvergabe Wohnen/
Sonderwohnformen**

Wohnen, da keine weiteren Infrastrukturbedarfe erforderlich

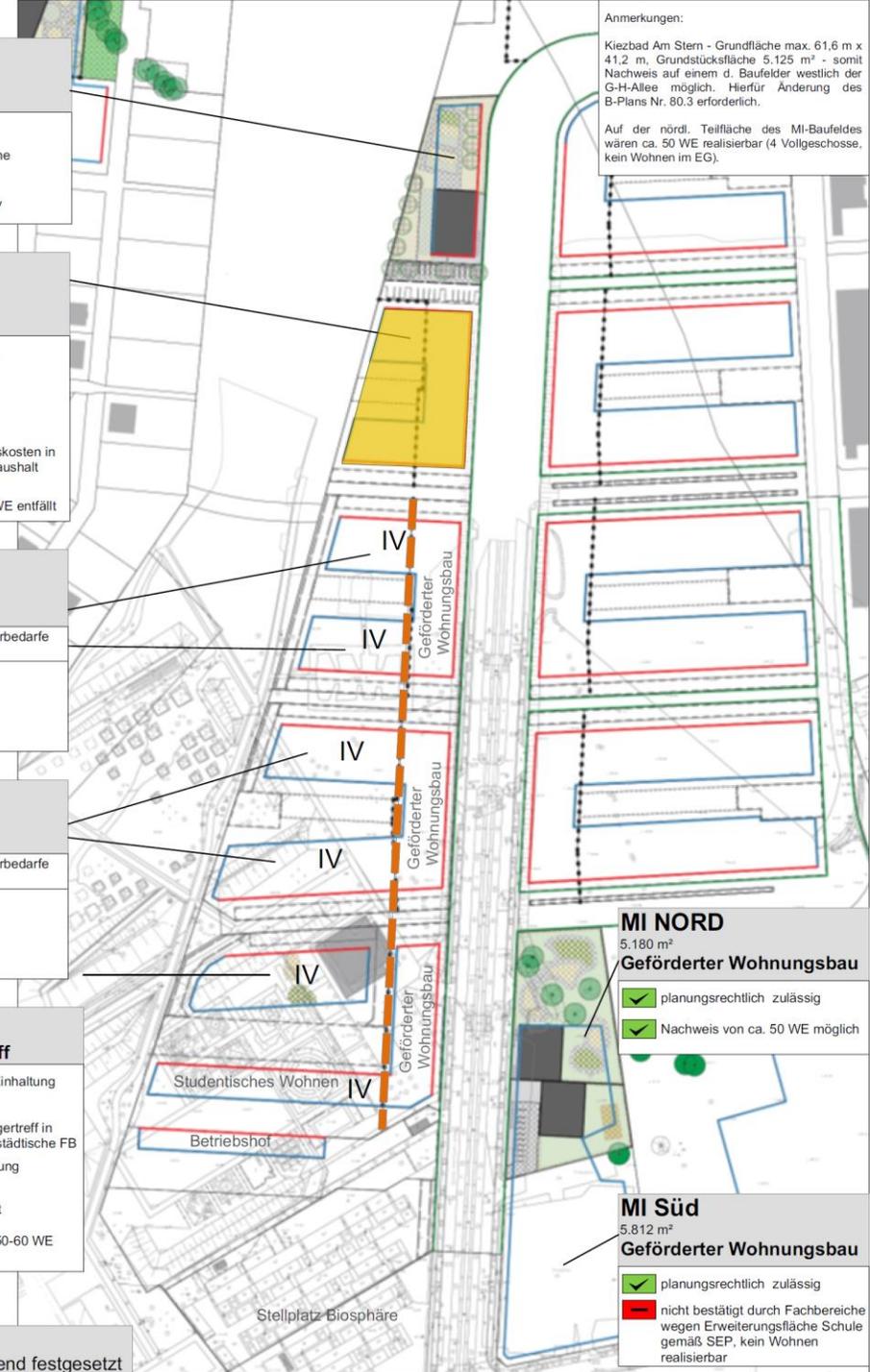
- ✓ planungsrechtlich zulässig
- ✓ realisierbar bis 2021/22
- ✗ Mindereinnahme von 2,4 Mio.

WA 8 (11.882 m², 110 WE)
Kita, Jugend- u. Bürgertreff

- ✓ planungsrechtlich zulässig bei Einhaltung IV Geschossigkeit
- ✗ Kombination von Kita, JFZ, Bürgertreff in einem Gebäude nicht bestätigt städtische FB
- ✓ Realisierung 2022 - Voraussetzung Bestätigung städtischer FB
- ✓ Finanzierung aus THV gesichert
- ✗ geförderter Wohnanteil um ca. 50-60 WE entfällt

IV - gemäß B-Plan 80.3, Geschossigkeit zwingend festgesetzt

Anmerkungen:
Kiezbad Am Stern - Grundfläche max. 61,6 m x 41,2 m. Grundstücksfläche 5.125 m² - somit Nachweis auf einem d. Baufelder westlich der G-H-Allee möglich. Hierfür Änderung des B-Plans Nr. 80.3 erforderlich.
Auf der nördl. Teilfläche des MI-Baufeldes wären ca. 50 WE realisierbar (4 Vollgeschosse, kein Wohnen im EG).



MI NORD
5.180 m²
Geförderter Wohnungsbau

- ✓ planungsrechtlich zulässig
- ✓ Nachweis von ca. 50 WE möglich

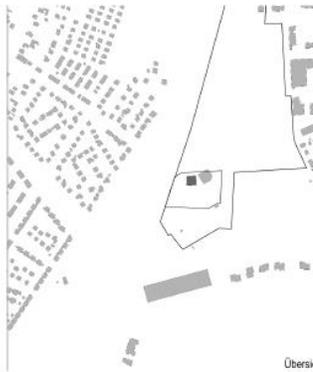
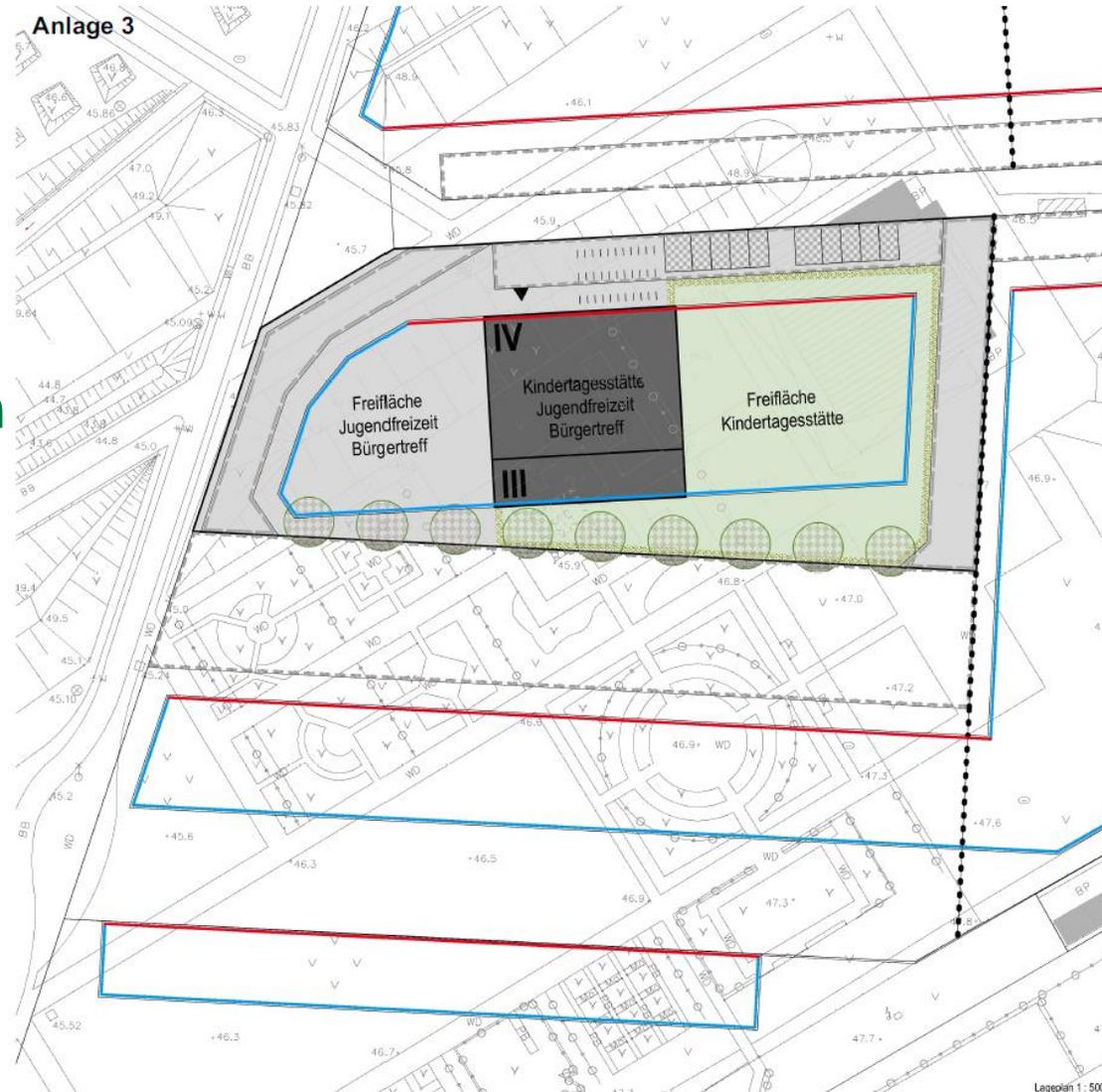
MI Süd
5.812 m²
Geförderter Wohnungsbau

- ✓ planungsrechtlich zulässig
- ✗ nicht bestätigt durch Fachbereiche wegen Erweiterungsfläche Schule gemäß SEP, kein Wohnen realisierbar



Änderungsantrag der Fraktion CDU/ANW zur DS 18/SVV/0735 „Konkretisierung der Ziele für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld“

WA 8 für Kita/Jugendfreizeitstandort



25 m

Baumassenmodell
Kindertagesstätte (120 Plätze)
Jugendfreizeiteinrichtung (105 Plätze) und
Bürgertreff

Allgemeines Wohngebiet WA8
Bebauungsplan Nr. 80.3
Rote Kaserne West

Lageplan

Grundstück		3.950 m ²
Hauptanlage	Gebäude	625 m ²
	Stellplätze, Zufahrten	135 m ²
Summe		755 m ²
GRZ		0,19
zulässige GRZ		0,30

Freiflächen
Kindertagesstätte
Jugendfreizeiteinrichtung

	1.270 m ²
	560 m ²
Kfz-Stellplätze (ohne Bürgertreff)	3 St (1 je 30 Plätze)
Kindertagesstätte	5 St (1 je 20 Plätze)
Jugendfreizeiteinrichtung	8 St (davon 2 barrierefrei)
Summe	

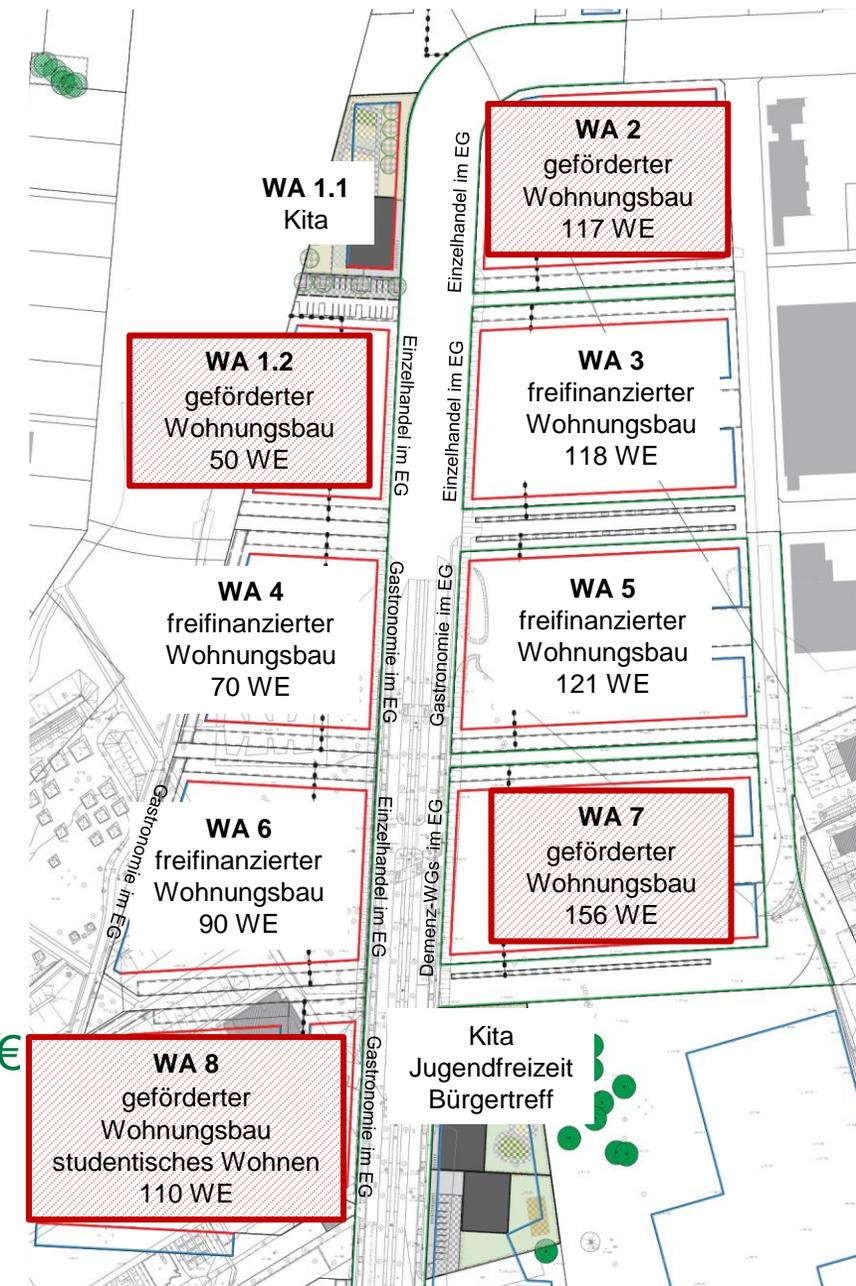
Fahrradstellplätze (ohne Bürgertreff)

Kindertagesstätte	9 St (3 je 30 Plätze)
Jugendfreizeit	32 St (6 je 20 Plätze)
	41 St



Endergebnis Entwicklungsmaßnahmen Bornstedter Feld Nutzungsszenarien und finanzielle Auswirkungen

1. Verzicht auf Bebauung westlich der Georg-Hermann-Allee → Defizit ca. 24,3 Mio. €
2. Nutzung gemäß vorgeschlagenem Nutzungsmix* → Defizit ca. 4,2 Mio. €
3. CDU-Änderungsantrag → Defizit ca. 8,3 Mio. €
4. Nutzung für freifinanzierten Wohnungsbau aller Baufelder (ohne WA 1.1) → Überschuss ca. 1 Mio. €



*vorgeschlagener Nutzungsmix



Finanzielle Auswirkungen CDU-Antrag im Treuhandvermögen

Der Berechnung der finanziellen Auswirkungen des CDU-Änderungsantrages in Höhe von ca. 4,14 Mio. € liegen folgende Annahmen zugrunde:

- „Kiezbad“ WA 1.2: Keine Auswirkungen, da ein vollständiger Wertausgleich aus städtischen Haushaltsmitteln in das Treuhandvermögen erfolgen muss.
- Konzeptvergabe Wohnen/Sonderwohnformen WA 4+6: bei dieser Variante wird im Vergleich zur Veräußerung für freifinanzierten Wohnungsbau von Mindereinnahmen von ca. 250 €/m² Grundstücksfläche ausgegangen (Gesamtfläche 16.564 m² x 250 €/m² = 4.141.000 € Mindereinnahmen)
- WA 8: Keine Auswirkungen, soweit die in Anspruch genommene Fläche für soziale Infrastruktur der dann freiwerdenden MI-Fläche entspricht.



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

-

✓

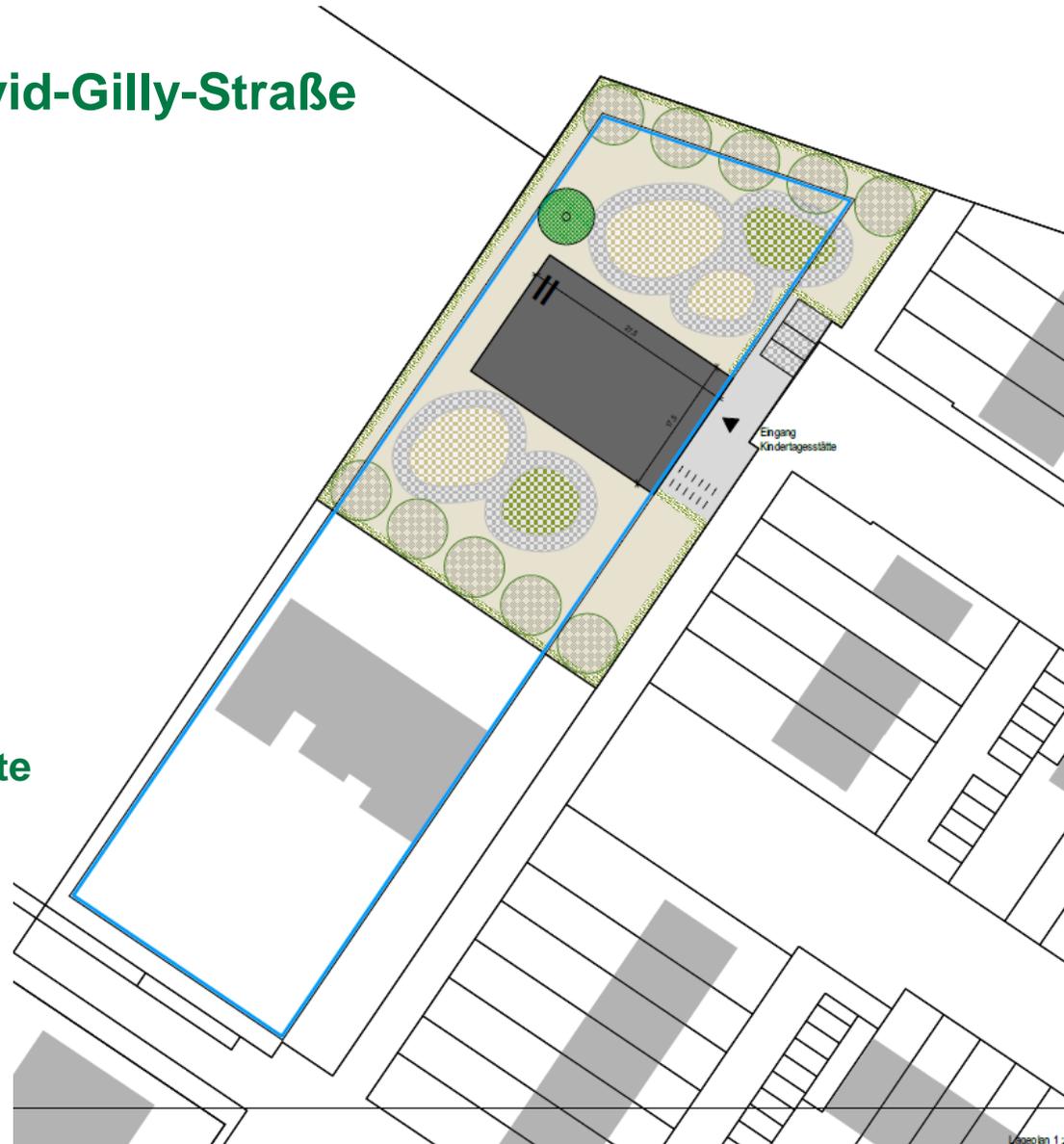
✓

✓

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.



Übersicht 1:10'000



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		2.000 m ²
Kindertagesstätte		

Kfz-Stellplätze		3 St (1 je 30 Plätze)
Kindertagesstätte		

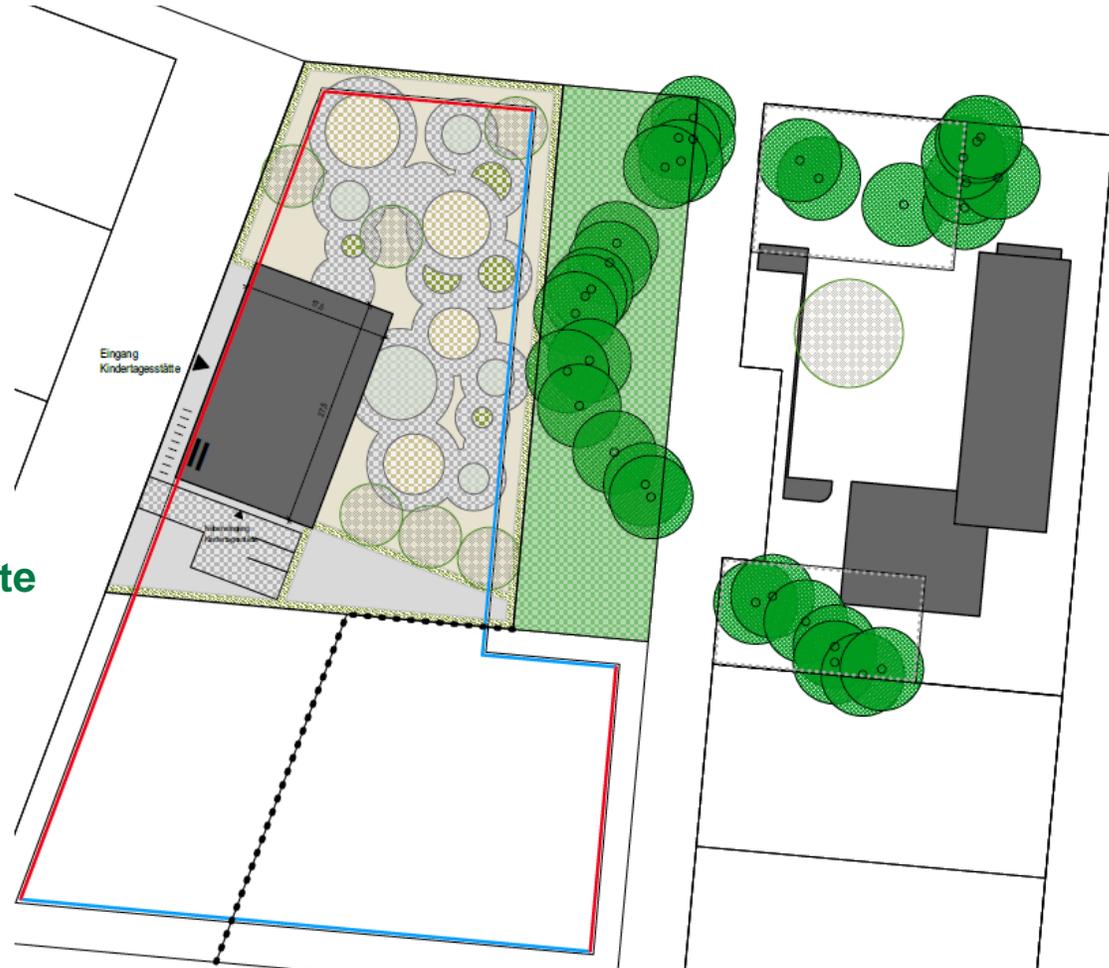
Fahrradstellplätze		9 St (3 je 30 Plätze)
Kindertagesstätte		



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.



Übersicht 1:10 000



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	128 m ²
Summe		609 m ²
GRZ		0,23
zulässige GRZ		0,35
Freiflächen		
Kindertagesstätte		1.480 m ²
Kfz-Stellplätze		
Kindertagesstätte		3 St (1 je 30 Plätze)
Fahrradstellplätze		
Kindertagesstätte		9 St (3 je 30 Plätze)



Zusammenfassung und Priorisierung

Priorität	Standort	Plätze für Kita	Plätze Jugendfreizeiteinrichtungen	Bürger-treff * ₁	Fertigstellung
1	Zeltpunkt 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



ENTWICKLUNGSTRÄGER
ProPotsdam

Anlage



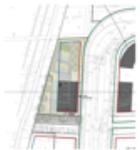
Matrix zur Bewertung von 4 Standorten für Kindertagesstätten

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

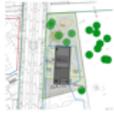
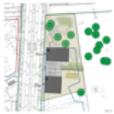
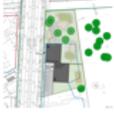
Die dargestellten Schriftfarben entsprechen einem Ampelsystem.

Standort	Flächen- größe	Plätze	städttebauliche 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. 66B „Nördliche Gartenstadt“, 1. Änderung 	ca. 2.630 m²	90	Kita-Gebäude würde sich funktio- nal und städte- baulich in Kombi- nation mit vorhan- dener Kita in die Struktur einfügen	Tram-Haltestelle Viereckremise 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 Eichenhais an – gute Einbindung in das öffentliche Frei- raumkonzept	Eingriffe in Natur- und Artenschutz im B-Plan bereits bewältigt	„Kinderlärm ist Soziallärm“ 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, Gestaltfestsetzun- gen	1. Priorität in der Umsetzung nach der Entscheidung SVV im November 2018	Mindereinnahme von 1,052 Mio. € (400 €/m²) gem. KoFi BF	Inanspruchnahme kurzfristig möglich	Vorzugsvariante, insbesondere auf- grund der stadt- räumlichen Lage (Nähe zu den Be- darfen) und auf- grund der sofortigen Umsetzbarkeit innerhalb der avisierten Laufzeit der Entwicklungs- maßnahme. Die Mindereinnahme ist in der KoFi dar- stellbar (erhöhte Grundstücksein- nahmen: keine Überschreitung des genehmigten Defizits).
David-Gilly- Straße, Baufeld C Nr. 40 „Kaserne Kirschallee“ Variante A  Variante B 	ca. 2.940 m²	90 120	Kita-Gebäude würde sich funktio- nal 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- kehrsberuhigten 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	„Kinderlärm ist Soziallärm“ Auswirkungen von Verkehrslärm auf das Grundstück sind im B-Plan be- rücksichtigt, es er- geben sich keine zusätzlichen An- forderungen	Fläche für Ge- meinbedarf		Keine Minderein- nahmen, da als Infrastrukturstand- ort festgesetzt, Finanzierung vor- behaltlich der Laufzeit der Ent- wicklungsmaß- nahme	Verfügbarkeit auf- grund der derzeiti- gen 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 verbindliche Fest- legung seitens der LHP erforderlich, dass KEINE Ver- längerung des Mietvertrages für die Gemein- schaftsunterkunft erfolgt. Option: Bei Ab- schluss der Ent- wicklungsmaß- nahme in 2020 ist die Möglichkeit auf Verlängerung der Satzung für diesen Teilbereich zu prüfen	Der Standort ist in Bezug auf alle Be- wertungskriterien für die Umsetzung einer 90er- 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 abschließend/ver- bindliche Ent- scheidung bis Ende 2018 erfor- derlich: keine Ver- längerung des Mietvertrags über 2019 hinaus: Pla- nung in 2019 und Bauen ab 2020 (vertragliche Bin- dungen der Bau- leistungen) Die Variante B ist die Vorzugsvari- ante, da 120 Plätze umsetzbar sind.



Standort	Flächen- größe	Plätze	städtebauliche Einordnung	verkehrliche Erschließung	Verkehrs- organisation	Freiflächen- versorgung	Umweltaus- wirkungen	Lärmschutz	Planungsrecht	Öffentliche Jugendhilfe-Anforderungen	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 Viereckremise 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	„Kinderlärm ist Soziallärm“ 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 abweichende Bauweise (15 – 30 m Gebäude- länge zur Straße) TF zur Fassaden- gliederung Gestaltfestsetzun- gen		Mindereinnahme von 1,341 Mio. € (450 €/m ²) gem. KoFi BF		Die finanziellen Auswirkungen sind aufgrund der erhöhten Grund- stückseinnahmen in der KoFi dar- stellbar – ohne Er- höhung des ge- nehmigten Defizits
Variante A 		120	Widerspruch zu den Festsetzun- gen des B-Plans und dem bisheri- gen städtebaulichen Konzept auf der Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs						Planungsrechtlich nicht zulässig, da nur 2 Vollge- schosse			Umsetzungsfähig- keit zurzeit auf der Grundlage des B- Plans nicht gegeben. 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, Pla- nungsrecht nicht vor 1. Quartal 2020
Variante B 		150	Das 3-geschos- sige Kita-Gebäude mit Aus- trittsbauwerk würde sich funkti- onal und räumlich vertretbar auf- grund der Rand- lage im Über- gangsbereich zum Park einfügen.						4-geschossig; Das 4. Geschoss ist als Austrittsbau- werk >12 m ² (Voll- geschoss) auszu- bilden, entspricht dann der Mindest- geschossigkeit gem. B-Plan	3-geschossige Kita wird als Ge- nehmigungsfähig bestätigt, soweit im 3. OG aus- schließlich Funkti- onräume, wie Verwaltungs- räume, Küche, Büros, Erzieh- 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



Standort	Flächen- größe	Plätze	städtebauliche 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 Kaserne West / Nördlich Espenade“ Der Bürgertreff wird ausschließlich in Kombination mit Jugendclub nachgewiesen	insgesamt ca. 5.180 m²		Standort eignet sich gut für die Kombination von Kita, Jugendclub und Bürgertreff in Verbindung auch mit der Da Vinci-Schule (nachbarschaftliche Synergieeffekte)	Tram-Haltestelle Biosphäre im 100 m-Radius	Elternvorfahrt möglich bei Inanspruchnahme öffentlicher Besucherstellplätze	Freiflächen können auf dem Grundstück nachgewiesen werden, zum Erreichen des Volksparks ist die Georg-Hermann-Allee zu überqueren	Eingriffe in Natur- und Artenschutz im B-Plan bereits bewältigt. Berücksichtigung von Alt- und Freiraumkonzept erforderlich	„Kinderlärm ist Soziallärm“ Auswirkungen von Verkehrslärm auf das Grundstück sind im B-Plan berücksichtigt, es ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen	MI GRZ 0,6 OK 15 m		Keine Minderein-nahmen, da keine Position für Ein-nahmen aus Grundstücks-veräußerung ein-gestellt	Inanspruchnahme kurzfristig möglich	Grundsätzlich ist der Standort des MI sehr gut als kompakter Infra-strukturstandort geeignet, wobei in Abwägung der städtebaulichen und pädagogi-schen Aspekte die Variante C als konsensfähig be-wertet wird
Variante A – Kompakt 		180	Das stadträumlich prägnante Bauwerk im Gegenüber zur Biosphäre und als bauliche Fassung entlang der Georg-Hermann-Allee fügt sich als südlicher Auftakt zum Quartier Rote Kaserne West städtebaulich gut ein.							Die kompakte Variante wird seitens des GB 3 und des Jugendhilfeaus-schusses aus pädagogischen Gründen abge-lehnt. Des Weiteren sollen ent-sprechend der Festlegung zum Entwicklungsbe-reich Kramnitz keine Kitas mit mehr als 150 Plätzen neu ent-stehen. Gefordert wird eine eindeu-tige Abgrenzung der beiden Ein-richtungen in Bezug auf Nutzung und Betreibung			Variante ist im Sinne einer nach-haltigen Standort-entwicklung bau-lich und räumlich ressourcenscho-nend umzusetzen (geringe Flächen-versiegelung, kompakte Bau-weise, hoher Anteil von nutzbaren Freiflächen, hohe energetische Effi-zienz) flexible Gebäu-destruktur in Bezug auf künftige und sich wan-delnde Nutzungs-anforderungen
Variante B – 2 Gebäude 		150	Aus städtebaulichen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten bietet diese Variante die ungünstigsten Rahmenbedingungen.										Die Schaffung von gänzlich entkop-pelten Einrichtungen schafft keinerlei Synergieeffekte in Nutzung, Flexi-bilität und bauli-cher Umsetzung
Variante C – Rücken an Rücken 		150	Aus städtebaulichen Gründen fügt sich die kompaktere Bauform mit bis zu III Geschossen im Gegenüber der Biosphäre 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 anzuordnen			Die kompaktere Form fügt sich im stadträumlich be-dingt ein, eröffnet auch für einen späteren Zeit-punkt Verbindungs-möglichkeiten der Gebäude und Freiflächen und schafft damit potenzielle Syner-gieeffekte

ODER



Standort	Flächen- größe	Plätze	städtebauliche Einordnung	verkehrliche Erschließung	Verkehrs- organisation	Freiflächen- versorgung	Umweltaus- wirkungen	Lärmschutz	Planungsrecht	Öffentliche Ju- gendhilfe/Anfor- derungen	finanzielle Aus- wirkungen	zeitliche Auswirkungen	Fazit
<p>Rote Kaserne West Süd, Bau- feld WA 8 Nr. 80.3 „Rote Ka- serne West“</p> <p>Der Bürgertreff wird ausschließ- lich in Kombina- tion mit Jugend- club nachgewie- sen</p> 	ca. 2.980 m ²	max.90 Plätze für Kita umsetz- bar	Standort für Kita, JFZ und Bürger- treff würde sich funktional und städtebaulich auf- grund der unmittelbaren Nachbar- schaft 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 90 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 90er-Kita funktional nicht sinnvoll auf 3 nutzbare Vollge- schosse aufgeteilt werden kann. Dies gilt für einen Jugendclub gleichermaßen.		Mindereinnahme von 1,341 Mio. € (450 €/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 Än- derungsverfahren 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.