

Protokollauszug

aus der
88. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Hauptausschusses
vom 23.01.2019

öffentlich

Top 3.4 Konkretisierung der Ziele für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld

18/SVV/0735 geändert beschlossen

Der Oberbürgermeister verweist eingangs auf die vorliegenden Voten der Fachausschüsse und die Beschlussempfehlung des federführenden Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr.

Anschließend erläutert Herr Goetzmann, Fachbereichsleiter Stadtplanung und Stadterneuerung, die in der gestrigen Ausschusssitzung empfohlenen Änderungen und beantwortet die Fragen der Mitglieder des Hauptausschusses.

Die vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr empfohlene Fassung wird anschließend zur Abstimmung gestellt:

Der Hauptausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, wie folgt zu 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 (Baufeld MI im B-Plan Nr. 80.2 „Rote Kaserne West, nördlich Esplanade“) ist geförderter Wohnungsbau vorzusehen.**
~~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. Auf dem Gemeinbedarfsstandort an der David-Gilly-Straße sind in baulicher Kombination mit der Kita und ggf. mit Sportfunktionsräumen Räume für einen Bürgertreff vorzusehen.**

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 Betriebs-
hof des Volksparks angrenzt (Baufeld WA 8 im B-Plan Nr. 80.3 „Rote Kaserne
West“), für Wohnungsbau genutzt. Dabei sind auch Wohnheime für Studierende
und andere Sonderwohnformen zu berücksichtigen. 50% der entstehenden
Wohnungsbauflächen sind für geförderten Wohnungsbau vorzusehen. In räum-
licher Orientierung zum Volkspark sind baulich integriert in die Wohnbebauung
eine Kita und eine Jugendfreizeitstätte vorzusehen. Im Rahmen des geltenden
Baurechts wird eine Umsetzungsstudie in Abstimmung mit den Fachbehörden
erarbeitet.**

~~Westlich der Georg-Hermann-Allee wird das Baufeld, das an den neuen Betriebs-
hof des Volksparks angrenzt, für geförderten Wohnungsbau (möglich sind dabei auch
Wohnheime für Studierende) angeboten (Baufeld WA 8 im B-Plan Nr. 80.3 „Rote Ka-
serne 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 vorge-
sehen.~~

7. **Die Baufelder WA 1.2, WA 4 und WA 6 sind jeweils zu 50% mit gefördertem Woh-
nungsbau und mit zum Volkspark orientiertem freifinanzierten Wohnungsbau zu
entwickeln. Die Veräußerung der Grundstücke für den freifinanzierten Woh-
nungsbau soll über Konzeptvergaben erfolgen, um bevorzugt mit dem Park ver-
trägliche Wohnformen anzusiedeln.**

- 7.8. 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)

**Als Vorhaltefläche für ein Kiezbad im Potsdamer Norden werden der in der Mittei-
lungsvorlage DS 17/SVV/0336 untersuchte Standort im südwestlichen Umfeld der
Biosphäre sowie alternativ ein Standort in Krampnitz weiterverfolgt.**

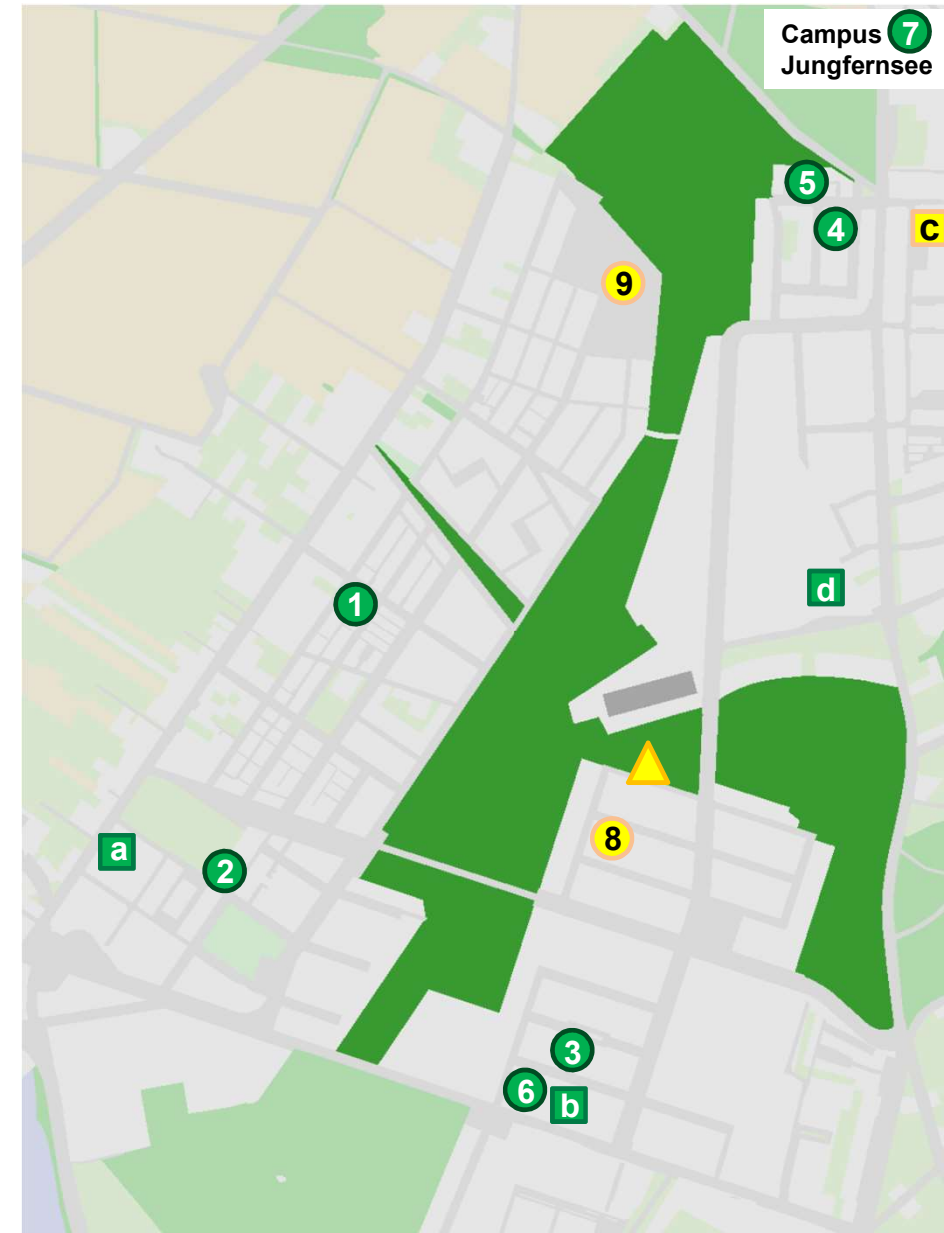
Konkretisierung der Ziele für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld

Ausschuss für Gesundheit, Soziales und Inklusion 15.01.2019
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr 22.01.2019
Hauptausschuss 23.01.2019



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 „Firlefanž“, Rote Kaserne West	54
6	Hort Quartier Pappelallee	16
7	Kita Campus am Jungfernsee	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

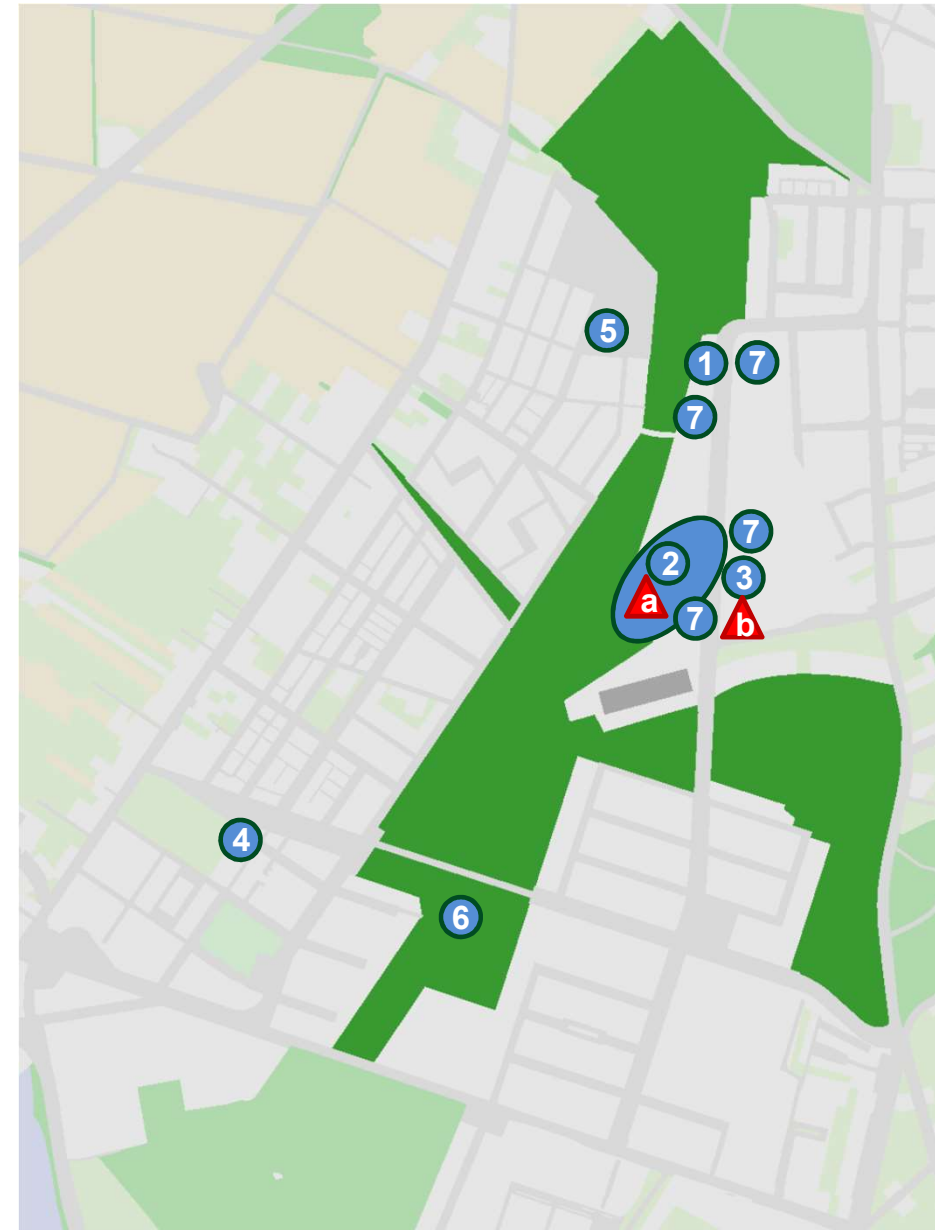
- Bevölkerungsprognose Juni 2021
ca. 14.500 Einwohnern
das sind 2.000 Einwohner mehr als die
Prognose 2016
 - Alterspyramide Bornstedter Feld
überproportional viele Kinder und junge
Familien
- zusätzlicher Bedarf von 468 Kita-
Plätzen ab 2021/22
- Klärung der Standorte

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



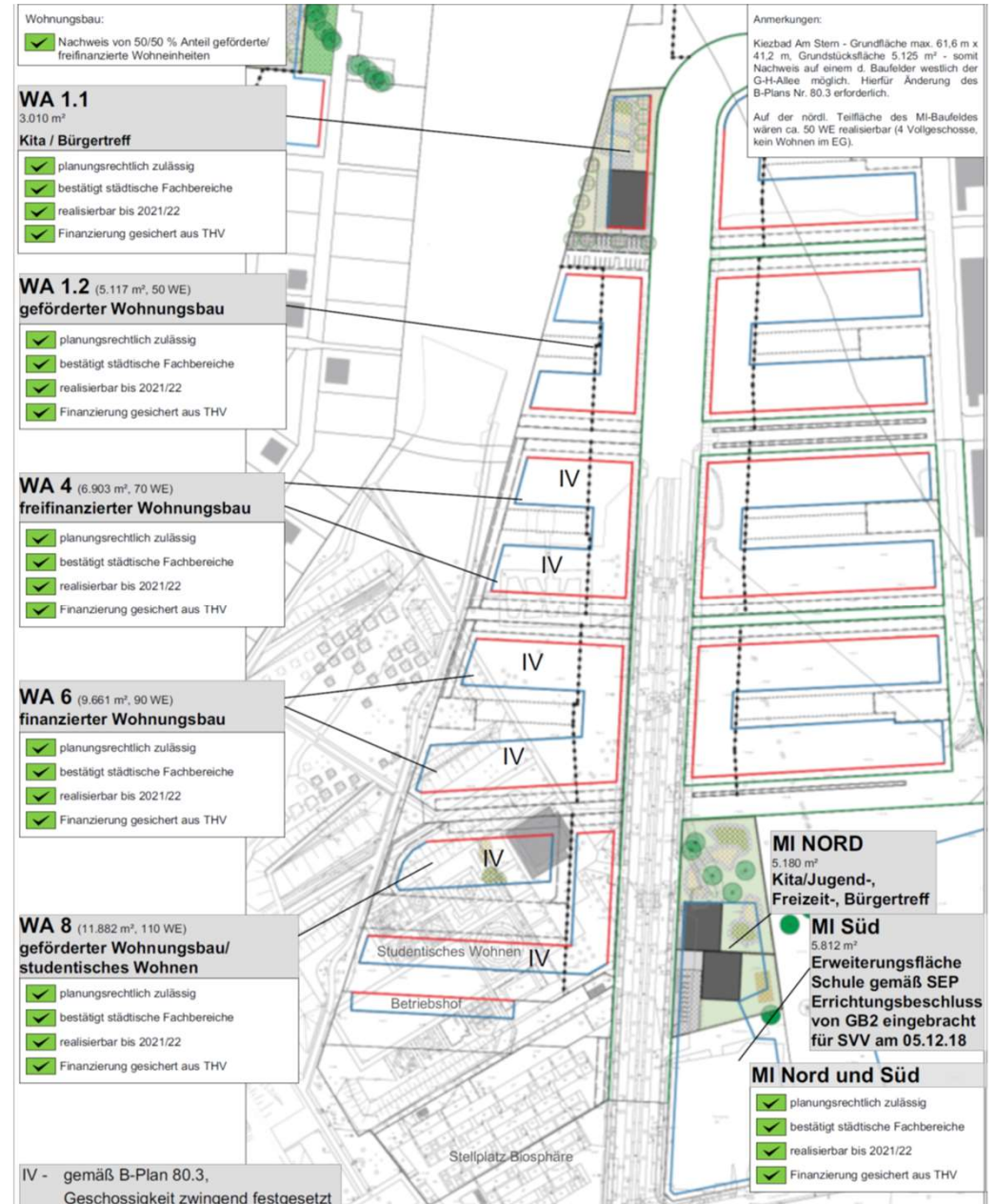
untersuchte Standorte

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





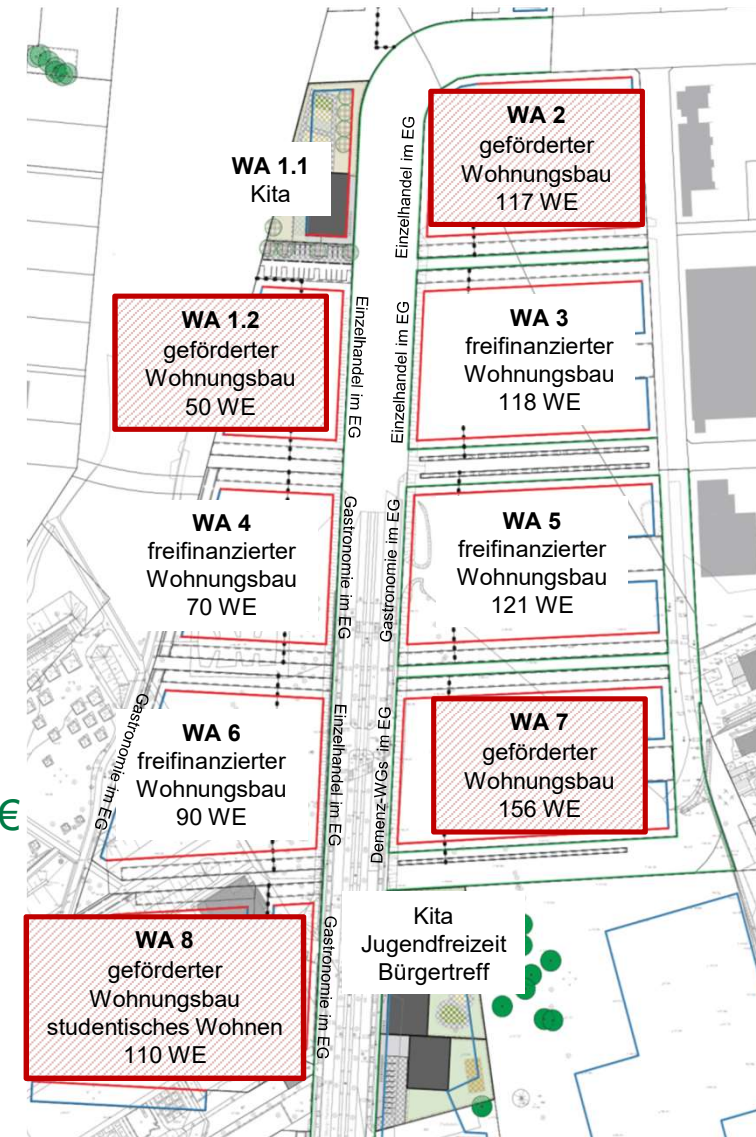
Beschlussvorlage der Verwaltung DS 18/SVV/0735 „Konkretisierung der Ziele für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld“





Endergebnis Entwicklungsmaßnahmen Bornstedter Feld Nutzungsszenarien und finanzielle Auswirkungen

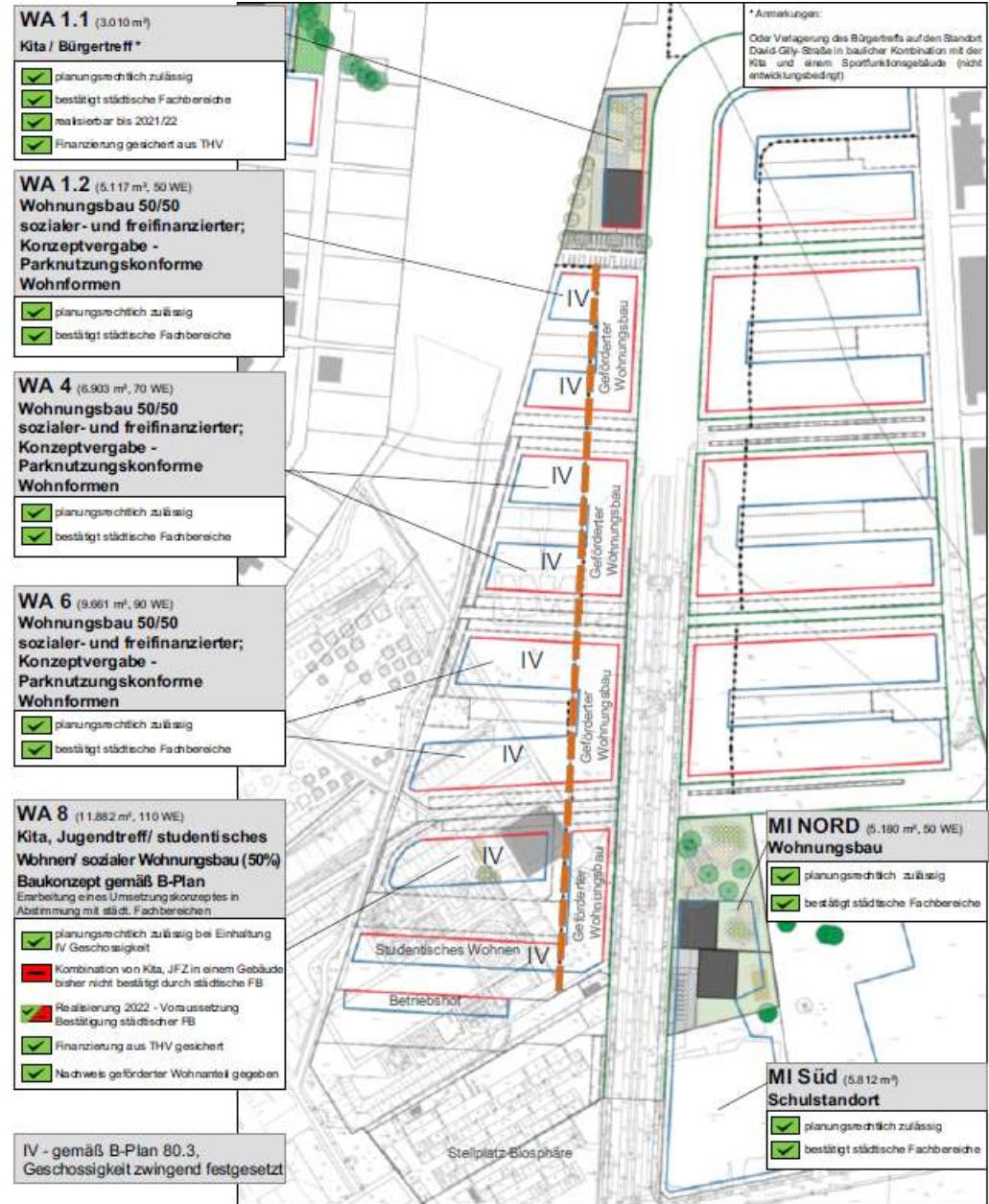
1. Verzicht auf Bebauung westlich der Georg-Hermann-Allee → Defizit ca. 24 Mio. €
2. Nutzung gemäß vorgeschlagenem Nutzungsmix* → Defizit ca. 4 Mio. €
3. Nutzung für freifinanzierten Wohnungsbau aller Baufelder (ohne WA 1.1) → Überschuss ca. 1 Mio. €



*vorgeschlagener Nutzungsmix

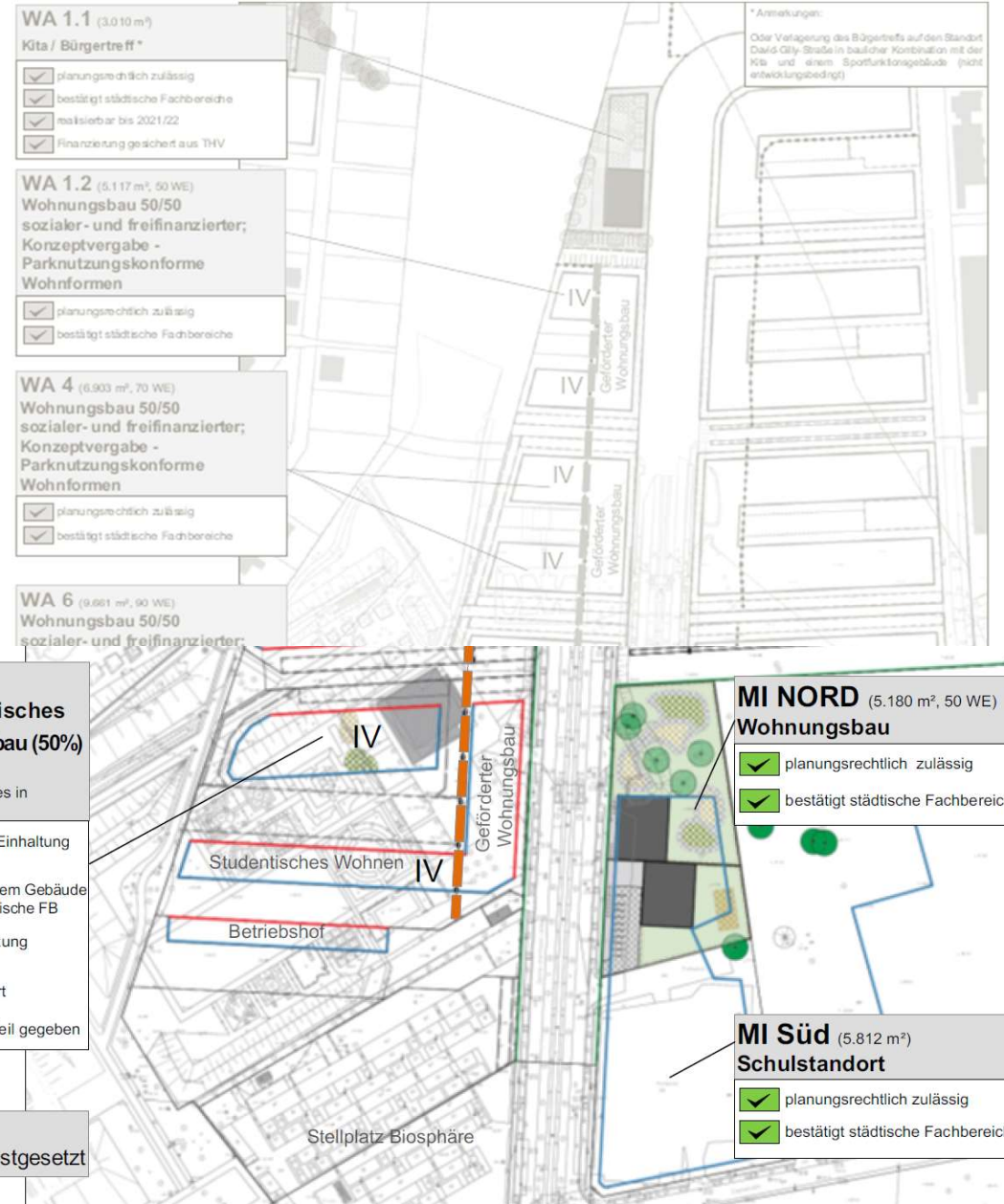


Änderungsantrag der Fraktionen CDU/ANW und SPD zur DS 18/SVV/0735 „Konkretisierung der Ziele für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld“ vom 09.01.2019 nach erfolgter Abstimmung





Änderungsantrag der Fraktionen CDU/ANW und SPD zur DS 18/SVV/0735 „Konkretisierung der Ziele für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld“ vom 09.01.2019 nach erfolgter Abstimmung





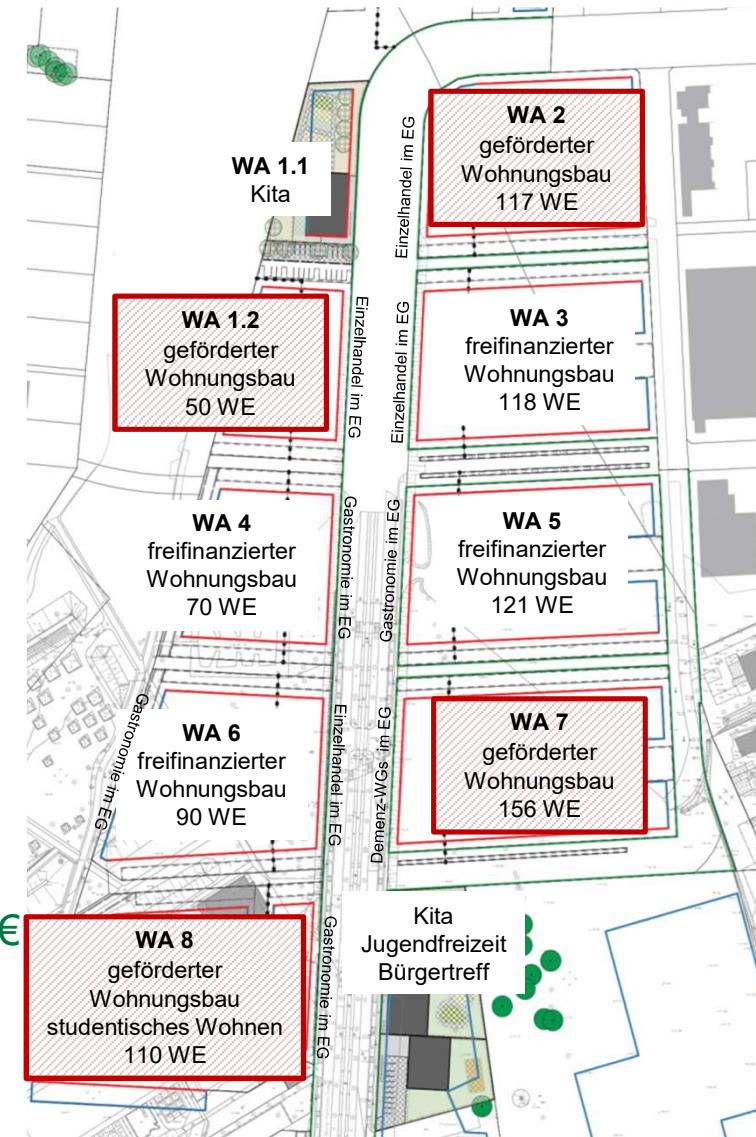
ENTWICKLUNGSTRÄGER
ProPotsdam





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. 6-7 Mio. €*
4. Nutzung für freifinanzierten Wohnungsbau aller Baufelder (ohne WA 1.1) → Überschuss ca. 1 Mio. €



* (Mindereinnahmen aufgrund Konzeptvergabe von ca. 16.000 m² Baugrundstücke)

*vorgeschlagener Nutzungsmix



ENTWICKLUNGSTRÄGER
ProPotsdam





ENTWICKLUNGSTRÄGER
ProPotsdam

Blick von der Georg-Hermann-Allee





ENTWICKLUNGSTRÄGER
ProPotsdam

Blick vom Volkspark





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

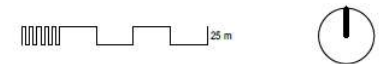
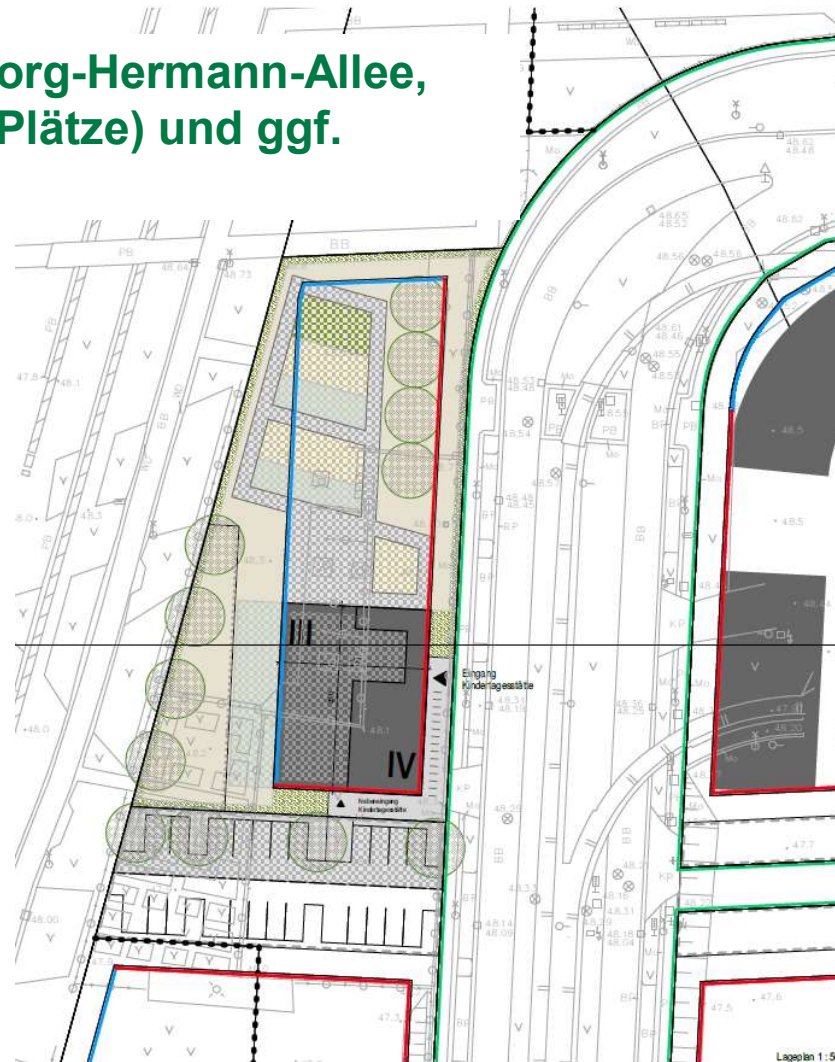


**Rote Kaserne West, westlich Georg-Hermann-Allee,
Baufeld WA 1.1, Variante B (150 Plätze) und ggf.
Bürgertreff**

- 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		
Kindertagesstätte		5 St (1 je 30 Plätze)

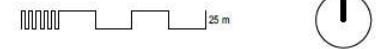
Fahrradstellplätze		
Kindertagesstätte		15 St (3 je 30 Plätze)



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	950 m ²
	Stellplätze, Zufahrten	203 m ²
Summe		1.162 m ²
GRZ		0,29
zulässige GRZ		0,30

Freiflächen		973 m ²
Kindertagesstätte		533 m ²
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)	
Summe	41 St	

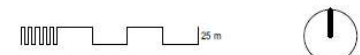
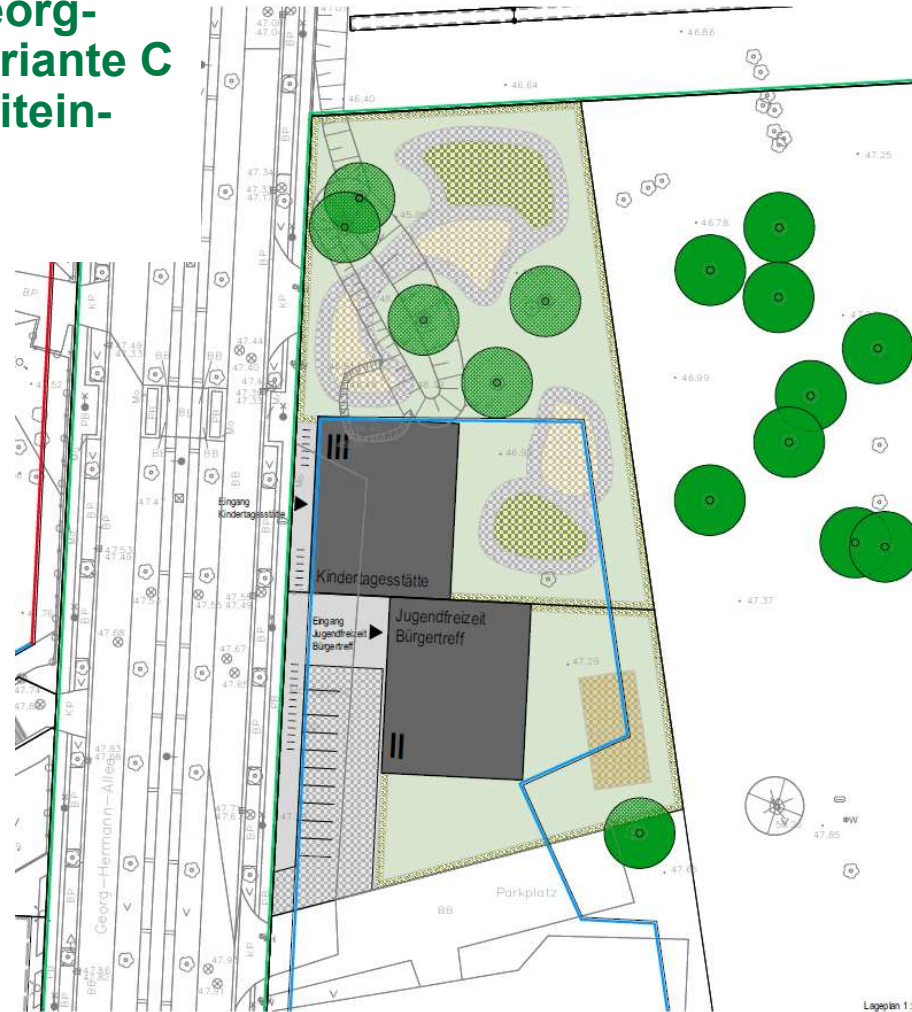


Rote Kaserne West, östlich Georg-Hermann-Allee, Baufeld MI, Variante C Kita (150 Plätze), Jugendfreizeiteinrichtung (105 Plätze) und ggf. Bürgertreff

- 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

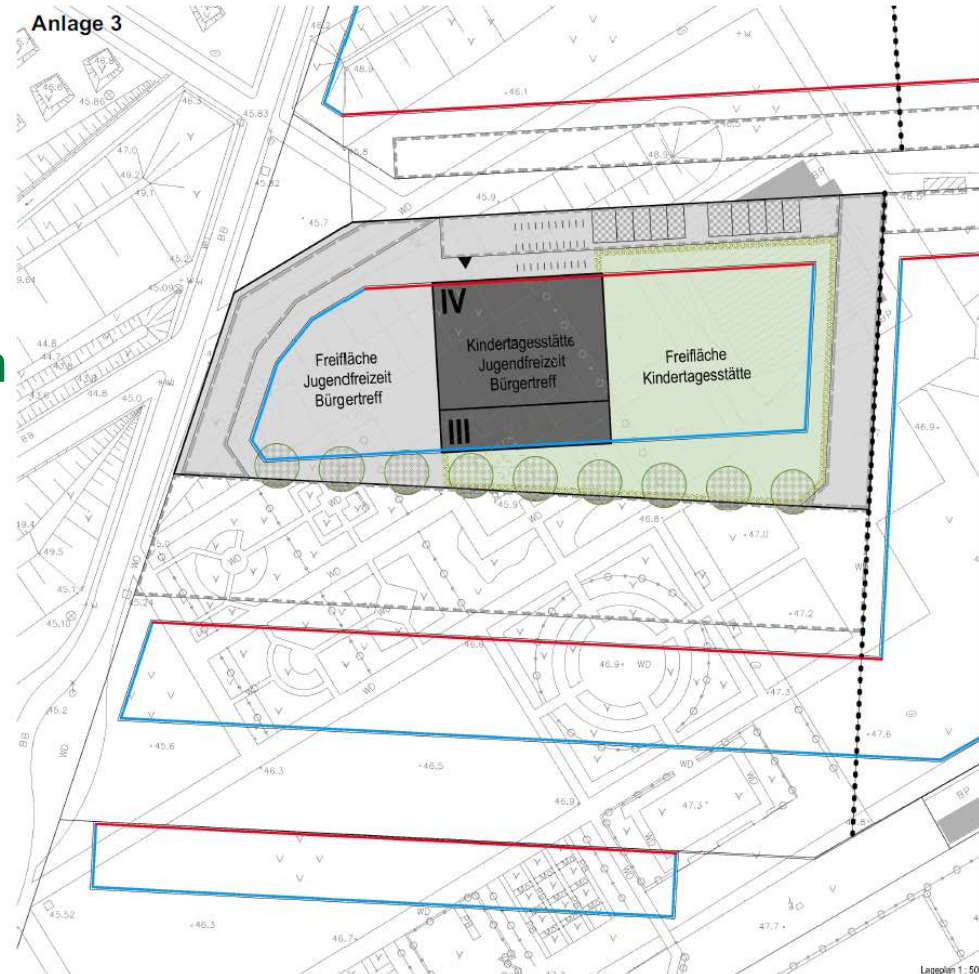
Lageplan

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		
Kindertagesstätte		2.370 m ²
Jugendfreizeiteinrichtung		810 m ²
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



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		1.270 m ²
Jugendfreizeiteinrichtung		560 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



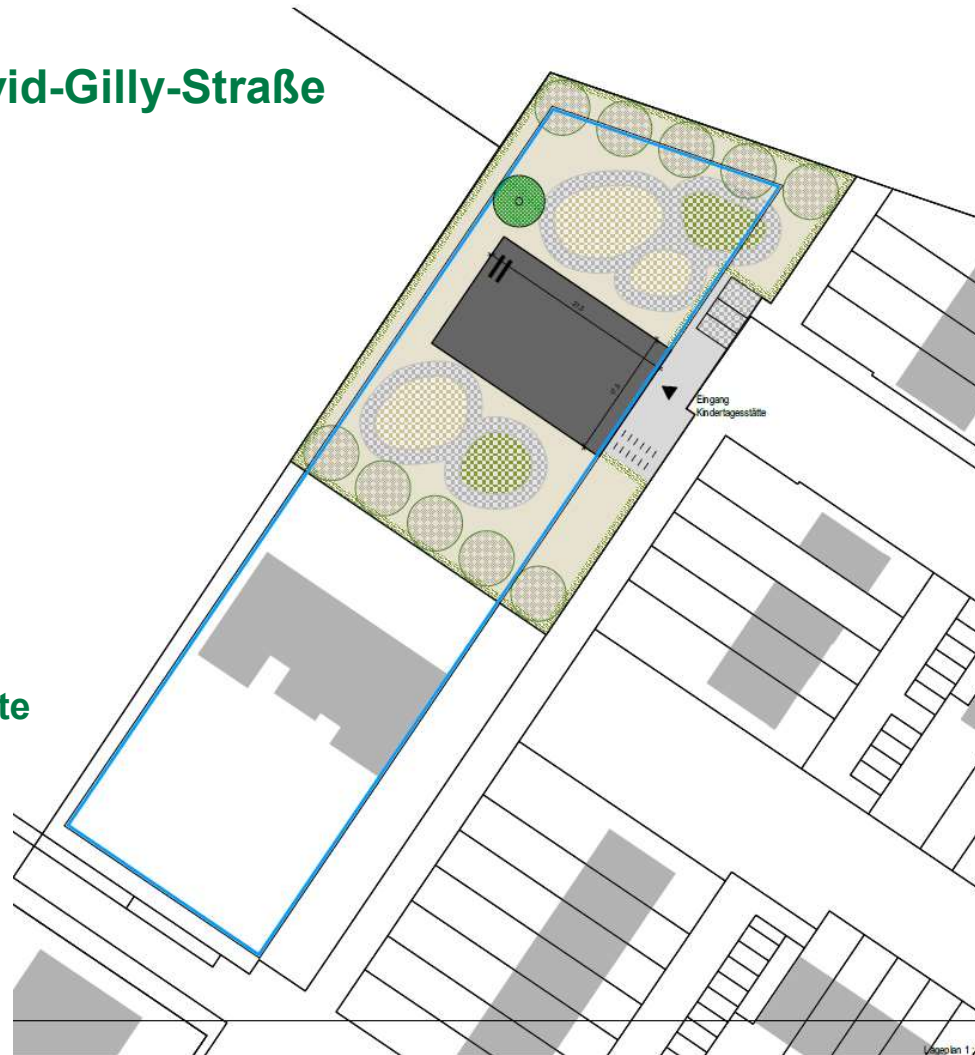
Quartier Kirschallee, David-Gilly-Straße (90 Plätze)

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 Gemeinschaftsun-
terkunft 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		2.000 m ²
Kindertagesstätte		

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

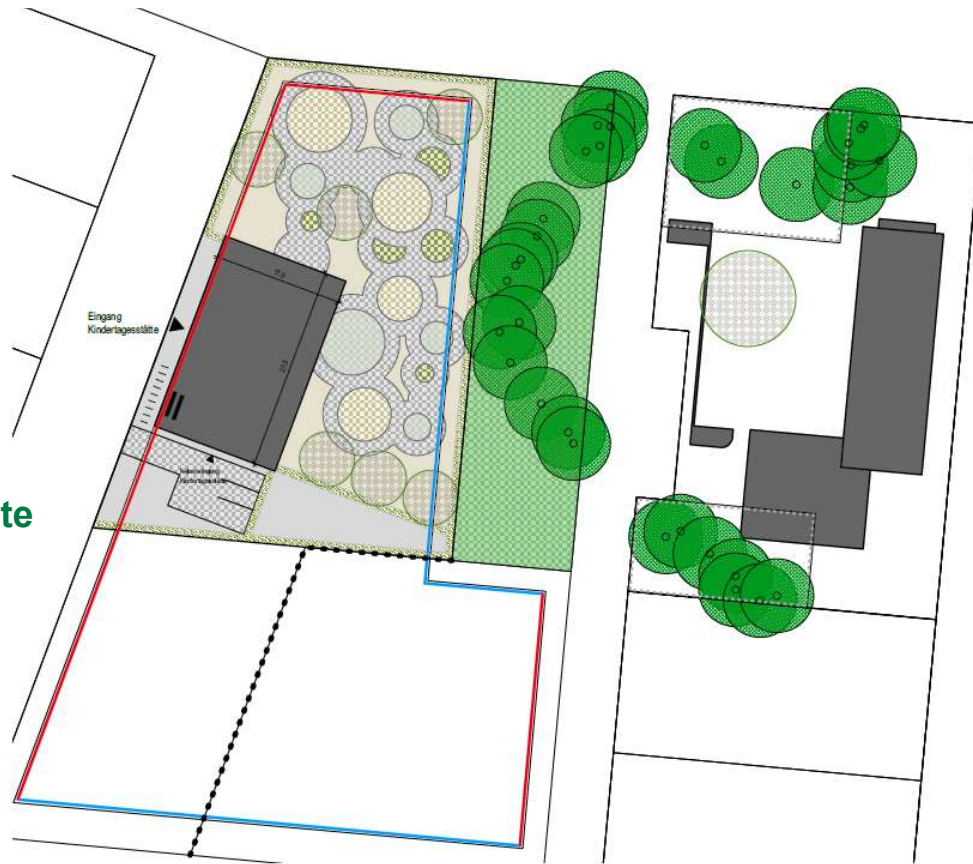
Fahrradstellplätze		9 St (3 je 30 Plätze)
Kindertagesstätte		



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		1.480 m ²
Kindertagesstätte		

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

Fahrradstellplätze		9 St (3 je 30 Plätze)
Kindertagesstätte		

Lageplan 1:500






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	städtebauliche 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 m ²	90	Kita-Gebäude würde sich funktio- nal und städte- baulich in Kombi- nation mit vorhan- dener Kita in die Struktur einfügen	Tram-Haltestelle Viereckkremise 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 Eichenhä- ins 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, Gestaltfestsetzungen	1. Priorität in der Umsetzung nach der Entscheidung SVV im November 2018	Minderenahme von 1.052 Mio. € (400 €/m ²) gem. KoFi BF	Inanspruchnahme kurzfristig möglich	Vorzugsvariante, insbesondere auf- grund der stadt- räumlichen Lage (Nähe zu den Ber- darten) und auf- grund der sofortigen Umsetzbarkeit innerhalb der svisierten Laufzeit der Entwicklungs- maßnahme. Die Minderenahme 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 m ²	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/Elternvorfahrt auf dem Ab- schnitt des ver- kehrsbenutzten 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 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 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 2018 hinaus; Pla- nung in 2019 und Bau 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 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“	cs. 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		Mindererinnahme 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 städtebauli- chen Konzept auf der Grundlage des städtebauli- chen Wettbe- werbs						Planungsrechtlich nicht zulässig, da nur 2 Vollge- schosse			Umsetzungsfähig- keit zurzeit 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, Pla- nungsrecht nicht vor 1. Quartal 2020
Variante B 		150	Das 3-geschos- sige Kita-Gebäude mit Aus- trittsbauwerk würde sich funktio- nal 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- onsräume, wie Verwaltungs- räume, Küche, Büros, Erziehungs- 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	städtetypische 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 Esplanade“ Der Bürgertreff wird ausschließlich in Kombination mit Jugendclub nachgewiesen	insgesamt ca. 180 m ²		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 bewährt, 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 Mindereinwirkungen, da keine Position für Einrichtungen aus Grundstücksveräußerung eingestellt	Inanspruchnahme kurzfristig möglich	Grundsätzlich ist der Standort des MI sehr gut als kompakter Infrastrukturstandort geeignet, wobei in Abwägung der städtebaulichen und pädagogischen Aspekte die Variante C als konsensfähig bewertet 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 Querschnitt der Rote Kaserne West städtebaulich gut ein.							Die kompakte Variante wird seitens des GS 3 und des Jugendhilfeausschusses aus pädagogischen Gründen abgelehnt . Des Weiteren sollen entsprechend der Festlegung zum Entwicklungsbereich Krampnitz keine Kitas mit mehr als 150 Plätzen neu entstehen. Gefordert wird eine eindeutige Abgrenzung der beiden Einrichtungen in Bezug auf Nutzung und Betreuung			Variante ist im Sinne einer nachhaltigen Standortentwicklung baulich und räumlich ressourcenschonend umzusetzen (geringe Flächenversiegelung, kompakte Bauweise, hoher Anteil von nutzbarer Freiflächen, hohe energetische Effizienz) flexible Gebäudestruktur in Bezug auf künftige und sich wandelnde Nutzungsanforderungen
Variante B – 2 Gebäude 		150	Aus städtebaulichen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten bietet diese Variante die ungünstigsten Rahmenbedingungen.										Die Schaffung von gänzlich entkoppelten Einrichtungen schafft keinerlei Synergieeffekte in Nutzung, Flexibilität und baulicher 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 GS 3 aufgrund der guten Freiflächenversorgung für Jugendclub und Kita sowie die mögliche Abgrenzung der Freiflächen zwischen Kita und Jugendclub präferiert . Zugang jeweils von Georg-Hermann-Allee anzuordnen			Die kompaktere Form fügt sich im stadträumlich bedingt ein, eröffnet auch für einen späteren Zeitpunkt Verbindungsmöglichkeiten der Gebäude und Freiflächen und schafft damit potenzielle Synergieeffekte

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 städtbaulich auf- grund der unmittelbaren Nachbar- schaft der zwin- gend viergeschos- sigen 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 bewätigt	„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- es gilt für einen Jugendclub gleichermaßen.		Mindererinnahme von 1,341 Mio. € (490 €/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.