



**Betreff:**

öffentlich

**Räume für Kulturschaffende und Kreative - Beschluss zur Anhandgabe Grundstück ehem. Feuerwache/Langer Stall sowie Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage"**

**Stand:**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum <b>19.11.2019</b>
	Eingang 502: _____

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
04.12.2019		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- 1) Für das Grundstück ehem. Feuerwache/Langer Stall erfolgt die Anhandgabe entsprechend der Empfehlung des Auswahlgremiums vom 14.11.2019 an die Glockenweiß GmbH.

Sofern der Bieter von seinem Angebot zurücktreten sollte, sollen Verhandlungen mit dem von der Auswahlkommission bestimmten Nachrücker Euroboden GmbH aufgenommen werden.

- 2) Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des KreativQuartiers zu schaffen, wird der Oberbürgermeister beauftragt den Bebauungsplan Nr.1 "Neuer Markt/Plantage" für den Bereich des künftigen Kreativquartiers zu ändern.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage" erfolgt nach § 13a BauGB.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?**

Nein

Ja

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

**Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Die Vorlage hat keine Auswirkungen auf die laufende und mittelfristige Haushaltsplanung, sondern bezieht sich auf das Treuhandvermögen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme "Potsdamer Mitte".

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

**Berechnungstabelle Demografieprüfung:**

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
					<b>0</b>	<b>keine</b>

**Begründung:**

Zu 1)

Gemäß Beschluss 19/SVV/0342 vom 08.05.2019 erfolgt das Verfahren zur Vergabe des Grundstücks ehem. Feuerwehr/Langer Stall in der Potsdamer Mitte als Konzeptvergabe.

Folgende wesentliche Rahmenbedingungen wurden den Bietern u.a. vorgegeben.

- Erarbeitung eines variablen auf die Ziele des KreativQuartiers orientiertes Nutzungs- und Raumkonzeptes
- Durchführung eines Werkstatt- und Dialogverfahrens zur Qualifizierung des Bau- und Nutzungskonzeptes sowie eines Interessenbekundungsverfahrens zum Betrieb der Flächen der kleinteiligen KKW im Rahmen des Anhandgabezeitraums
- Errichtung von 10.000 qm Geschossfläche für die 11 definierten Branchen der Kultur- und Kreativwirtschaft (KKW); davon mind. 4.300 qm Nutzfläche mietpreisgebunden (durchschnittlich 9 € nettokalt Mietanfangswert mit Wertsicherungsklausel) für die kleinteilige KKW
- Fertigstellung der 4.300 qm Nutzfläche für die kleinteilige KKW bis Oktober 2023, auf der Grundlage des in Kraft gesetzten Bebauungsplans Nr. 1
- Zustimmung zur Eintragung einer Unterlassungsdienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung zur langfristigen Sicherung der kleinteiligen Kultur- und Kreativwirtschaft)
- Kauf zum gutachterlich festgestellten sanierungsbedingten Neuordnungswert oder Vergabe in Erbbaupacht über eine Laufzeit von 50 Jahren mit einem Erbbauzins von 3,5 %
- Nachzahlung zum Festpreis bei Realisierung von zusätzlicher Geschossfläche, die über die Festsetzungen im rechtskräftigen B-Plan Nr. 1 hinausgehen

Die Begleitung des Vergabeverfahrens erfolgt durch ein Auswahlgremium, welches sich aus VertreterInnen der Stadtpolitik, der Verwaltung, der Kultur- und Kreativwirtschaft und des Sanierungsträgers sowie ExpertInnen für Städtebau zusammensetzt.

In der Sitzung des Auswahlgremiums am 14.11.2019 erfolgte die abschließende Bewertung der eingegangenen Angebote auf Basis folgender Kriterien und Gewichtung.

- |  |         |
|--|---------|
| 3) Durchführungssicherheit             | 13,33 % |
| 4) Referenzen                          | 10 %    |
| 5) Nutzungskonzept                     | 35 %    |
| 6) Raumkonzept                         | 15 %    |
| 7) Mobilitätskonzept                   | 5 %     |
| 8) Energie- und Nachhaltigkeitskonzept | 5 %     |
| 9) Schlüssigkeit der Gesamtkonzeption  | 16,66 % |

Im Ergebnis empfiehlt das Auswahlgremium die Vergabe an die Glockenweiß GmbH.

Der ausgewählte Bieter überzeugte das Auswahlgremium mit seinem innovativen Raum- und Gebäudekonzept (Anlage 1 und 2). Mit 18.400 qm Geschossfläche für die KKW, davon 6.950 qm Nutzfläche für die kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft zu einer Anfangsmiete von 9 Euro nettokalt, werden mehr Flächen geschaffen als in der Ausschreibung vorgegeben.

Als Nachrücker empfiehlt das Auswahlgremium die Euroboden GmbH.

Mit der Entscheidung zur Grundstücksvergabe erfolgt der Zuschlag in Form einer 6-monatigen Anhandgabe. Die Anhandgabephase endet mit der Unterzeichnung des Kaufvertrags, sobald die Entwurfsplanung als Ergebnis des Werkstatt- und Dialogverfahrens feststeht.

Zu 2)

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Landeshauptstadt Potsdam. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.03.2015 den Bebauungsplan Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage" als Satzung beschlossen.

Auf dem Areal ehem. Feuerwache/Langer Stall soll gemäß den Beschlüssen 17/SVV/0720 und 19/SVV/0342 ein KreativQuartier errichtet werden, welches auch Ersatz für die temporär durch Kreative und Kulturschaffende genutzten Flächen im Rechenzentrum bieten soll.

Mit dem Beschluss 19/SVV/0342 wurde den Bietern auch eine behutsame Nachverdichtung des Areals und Erhöhung der Geschossfläche durch zusätzliche Baufelder im Hof und eine Erhöhung der Geschossigkeit der Hofbebauung von 3 auf 4 Geschosse in Aussicht gestellt, vorbehaltlich einer Änderung des Bebauungsplans Nr.1 "Neuer Markt/Plantage".

Zur Umsetzung des Bau- und Nutzungskonzeptes sowohl des Bestbieters als auch des Nachrückers im Grundstückvergabeverfahren ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage" erforderlich.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Bau- und Nutzungskonzeptes des vorgesehenen KreativQuartiers, nach der Qualifizierung im Rahmen des Werkstatt- und Dialogverfahrens.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB, als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Anlagen:

Anlage 1 Kurzkonzept KreativQuartier<sup>3</sup> Glockenweiß GmbH (5 Seiten)

Anlage 2 Auszüge aus dem Konzept Glockenweiß GmbH (9 Seiten)