



**Betreff:**

öffentlich

**Verwaltungsvereinbarung zur Neuordnung von Grundstücksflächen im Babelsberger Park**

Einreicher: GB Bildung, Kultur, Jugend und Sport

Erstellungsdatum 14.01.2020

Eingang 502: 14.01.2020

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
29.01.2020		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Verwaltungsvereinbarung zur Neuordnung von Grundstücksflächen im Babelsberger Park zwischen der Landeshauptstadt Potsdam, der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten und der Stadtwerke Potsdam GmbH gemäß Anlage A wird genehmigt.
2. Der Oberbürgermeister wird als Gesellschaftervertreter der Stadtwerke Potsdam GmbH ermächtigt, dem Grundstückstauschvertrag zwischen der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten und der Stadtwerke Potsdam GmbH gemäß Anlage B zuzustimmen.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information



## 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	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
0	0	10	10	0	400	hoch

### Begründung:

Im Zuge der Vermögenszuordnung nach der deutschen Wiedervereinigung wurden durch Gerichtsurteil Flächen im Babelsberger Park sowohl der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) als auch der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten (SPSG) zugeordnet. Im Ergebnis betreibt die Stadtwerke Potsdam GmbH (SWP) im Auftrag der LHP das Strandbad Babelsberg auch auf Flächen, die im Eigentum der SPSG sind.

Benachbart zum Strandbad Babelsberg hat der Potsdamer Seesportclub e.V. (PSSC) seinen Vereinssitz in einem Gebäude im Eigentum der SPSG. Der Nutzungsvertrag zwischen dem PSSC und der SPSG ist seit dem 31.12.2017 ausgelaufen.

Der Hauptausschuss hat am 29.11.2017 den Oberbürgermeister beauftragt, den Grundstückstausch zu prüfen und die Ansiedlung des PSSC an einer anderen Stelle der Havel, konkret im Zentrum Ost, zu prüfen. Das Ziel sollte darin bestehen, zugleich dem Gartendenkmal Babelsberger Park zu entsprechen, die Erholungsnutzung durch das Schwimmbad zu qualifizieren und eine nachhaltige Lösung für die Jugendarbeit des Seesportclubs zu finden (17/SVV/0799). In gleicher Sitzung hat der Hauptausschuss den Oberbürgermeister beauftragt, mit der SPSG kurzfristig eine Verständigung anzustreben, dass bis zur Klärung des künftigen Standorts des Strandbades Babelsberg die Nutzung des Vereinsgeländes durch den Seesportclub weiter möglich wird. Es sei eine Lösung anzustreben, die sowohl dem Strandbad als auch dem Seesportclub einen dauerhaften Verbleib am Standort sichert. Nur in diesem Fall soll einem Grundstückstausch mit der SPSG im Babelsberger Park zugestimmt werden (17/SVV/0818).

In der Sitzung des Stiftungsrates der SPSG am 20.12.2017 unterzeichneten die LHP, das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Brandenburg sowie die SPSG eine Vereinbarung, mit der eine Arbeitsgruppe unter Leitung der LHP gegründet wurde, die Vorschläge zur Neugestaltung der in Rede stehenden Flächen im Babelsberger Park erarbeiten sollte. Im Gegenzug sicherte die SPSG dem PSSC zu, die Vertragslaufzeit befristet zu verlängern. Außerdem wurde bereits vereinbart, dass die Kosten des Abrisses der vom PSSC genutzten Gebäude die SPSG trägt und die Kosten der Strandbadverlagerung die Stadt trägt.

In sechs Sitzungen im Jahr 2018 unter Teilnahme des PSSC wurden die gegenseitigen Ziele und die Anforderungen an das Verfahren erörtert, die Bedarfe des Strandbades und des Vereins konkretisiert, die gartendenkmalpflegerischen Bedingungen erläutert sowie die Möglichkeiten zur Errichtung eines Neubaus für ein Funktionsgebäude des Strandbades diskutiert, das auch der Verein nutzen kann.

Nach einem Vor-Ort-Termin im Zentrum Ost und der Darlegung der dortigen räumlichen Gegebenheiten musste die Idee der Verlagerung des PSSC auf diese Flächen aufgegeben werden.

Die SPSG legte einen gartendenkmalpflegerischen Bindungsplan für den südlichen Babelsberger Park vor, der Baugrenzen für die Möglichkeit der Errichtung eines neuen Funktionsgebäudes definierte. Die SWP beauftragte in Folge ein Architekturbüro mit der Erstellung einer Projektstudie. Nach Stellungnahmen der SPSG und des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde die Projektstudie in mehreren Schritten angepasst, um die gartendenkmalpflegerischen Vorgaben bei Wahrung der Funktionsfähigkeit des Strandbades und des PSSC zu erfüllen. Die abgestimmte Projektstudie ist verbindliche Anlage der Verwaltungsvereinbarung und des Grundstückstauschvertrages.

Nach der grundsätzlichen Einigung über ein neues Bebauungskonzept, bestimmter Verfahrensgrundsätze und einer Grundidee zum Tausch der Grundstücksflächen nahmen die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten, die Stadtwerke Potsdam GmbH und die Landeshauptstadt Potsdam Verhandlungen zur Ausformulierung einer Verwaltungsvereinbarung und eines Grundstückstauschvertrages auf.

Parallel bemühte sich die LHP um die Klärung einer Zwischenlösung für den PSSC, da die SPSP beabsichtigt, das heute vom Verein genutzte Gebäude vollständig abzutragen bevor der Neubau eines Funktionsgebäudes errichtet wird. Im Rahmen der Definition der Anforderungen des Vereins an eine Zwischenlösung und der Klärung baurechtlicher Möglichkeiten wurde dem Verein durch die LHP und die SWP angeboten, Container auf dem Gelände des Strandbades für die Zeit der Abriss- und Bauphase zu errichten.

#### zu 1) Verwaltungsvereinbarung gemäß Anlage A

Die Verwaltungsvereinbarung zwischen der LHP, der SPSP und der SWP definiert die zwischen den Beteiligten abgestimmten Grundsätze zur Neuordnung der Flächen im Babelsberger Park. Sie beschreibt die notwendigen Vereinbarungen zur Zwischenlösung für den PSSC und das Strandbad, zum Neubau des Funktionsgebäudes und zum Betrieb des zukünftigen Strandbades sowie im Fall einer Aufgabe der Badestelle durch die LHP.

#### *§ 1 Flächentausch*

Es wird auf den Grundstückstauschvertrag verwiesen, der Anlage der Verwaltungsvereinbarung ist. Sollten sich hinsichtlich des Grundstückstausches Wertdifferenzen ergeben, soll der Wertausgleich vorrangig durch Grundstücksübertragungen zwischen Stadt und Stiftung erfolgen, erst nachrangig durch den vereinbarten Wertausgleich der Vertragspartner des Grundstückstauschvertrages.

#### *§ 2 Zwischenlösung*

Die Zwischenlösung soll die Funktionsfähigkeit des Strandbades und des PSSC vor Ort während der Abriss- und Bauarbeiten sicherstellen. Die SPSP wird dem PSSC eine Fläche im Vorgelände des Babelsberger Parks zur Ausübung des Sports zur Verfügung stellen und den Zugang zur Steganlage ermöglichen, solange ihr dafür keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Da die Mediierschließung des Strandbades über ein Leitungsnetz der SPSP erfolgt, werden Anschlusspunkte außerhalb der Abrissflächen durch die SPSP der SWP benannt. Der Fahrzeugverkehr während der Abriss- und Bauphase zum Strandbad wird geregelt.

#### *§ 3 Neubau eines Funktionsgebäudes*

Es wird auf die Projektstudie sowie den gartendenkmalpflegerischen Bindungsplan verwiesen, die Anlagen der Verwaltungsvereinbarung sind und damit Grundlage für die Errichtung des Neubaus. Als konkretisierende Vorgaben an die weitere Planung werden Höhe und Größe des Neubaus definiert. Die SWP verpflichtet sich zur Errichtung des Neubaus bis zum 30.04.2023. Ergänzend werden Vereinbarungen getroffen zur Abstimmung der äußeren Gestalt mit der SPSP, zur Umfriedung und Zuwegung.

#### *§ 4 Denkmalpflegerische Maßnahmen*

Die SPSP verpflichtet sich, nach Vollzug des Grundstückstauschs gartendenkmalpflegerische Maßnahmen im Umfeld des neu zugeschnittenen Strandbadgeländes vorzunehmen.

Außerdem ist verabredet, dass SPSP und LHP ab der Badesaison 2020 gemeinsame Anstrengungen unternehmen, um das wilde Baden im Park außerhalb des Strandbades zu unterbinden. Konkrete Maßnahmen bleiben weiteren Gesprächen vorbehalten.

### *§ 5 Betrieb des zukünftigen Strandbades*

Für den Zeitraum nach Inbetriebnahme des neuen Funktionsgebäudes wird vereinbart, dass die SWP die SPSG über die Absicht zu baulichen Veränderungen rechtzeitig informiert und Werbeanlagen, die in den Park hineinwirken, mit der SPSG abstimmt. Die Lagerung von Booten auf den Tauschflächen, die die SPSG an die SWP überträgt, wird ausgeschlossen.

### *§ 6 Aufgabe der Badestelle durch die LHP*

Sollte die LHP die Badestelle aufgeben, wird vereinbart, dass LHP und SPSG Verhandlungen über eine Übertragung der zuvor getauschten Grundstücke in das Eigentum der SPSG aufnehmen. Ziel ist es, diese Grundstücke dann wieder dem Park Babelsberg zuzuführen.

### *§ 7 Wirksamkeit der Vereinbarung*

Enthält die Zustimmungsvorbehalte der zuständigen Gremien.

### *§ 8 Anlagen*

Die aufgeführten Anlagen sind integraler Bestandteil der Verwaltungsvereinbarung.

### zu 2) Grundstückstauschvertrag gemäß Anlage B

Der Grundstückstauschvertrag zwischen der SPSG und der SWP überführt Regelungen der Verwaltungsvereinbarung in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis und regelt den konkreten Tausch der angegebenen Flurstücksflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Die SPSG überträgt an die SWP Teilflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 7.648 m<sup>2</sup>. Die SWP überträgt an die SPSG Teilflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 6.989 m<sup>2</sup>. Die Übertragung erfolgt frei von Grundbuchlasten.

Der Wert der Tauschgrundstücke wird durch einen gemeinsam bestellten Gutachter ermittelt. Wird der Ausgleich nicht durch §1 Abs. 2 der Verwaltungsvereinbarung erzielt, erhält diejenige Vertragspartei, deren Tauschgrundstücke einen niedrigeren Wert haben, einen Wertausgleich ausgezahlt.

Die Teilflächen werden übertragen, wenn die Bestandsgebäude zurückgebaut sind. Dazu gehen beide Vertragspartner eine Rückbauverpflichtung ein. Der Besitz- und Lastenübergang erfolgt für die heute im Eigentum der SPSG stehenden Flächen am Tag der Inbetriebnahme des neuen Funktionsgebäudes und für die heute im Eigentum der SWP stehenden Flächen nach Abschluss des Rückbaus der alten Strandbadgebäude.

### Allgemeiner Hinweis:

Auf die doppelte Ausreichung von Anlagen der Vertragstexte wird verzichtet.