

Protokollauszug

aus der
11. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Hauptausschusses
vom 15.01.2020

öffentlich

Top 3.5 Räume für Kulturschaffende und Kreative - Beschluss zur Anhandgabe Grundstück ehem. Feuerwache/Langer Stall sowie Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage" 19/SVV/1275 geändert beschlossen

Eingangs erläutert Herr Kümmel, Planungsbüro des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt, an Hand einer Powerpointpräsentation (dem Ratsinformationssystem als Anlage beigefügt) die Fragen

- der vertraglichen Sicherung,
- der beschränkten Dienstbarkeit über 20 Jahre,
- zur Vertragsstrafe mit selbstschuldnerischer Bürgschaft (Sicherheitsleistung);
- zum Wiederkaufsrecht des Verkäufers
- zur Berichtspflicht und
- zur Rechtsnachfolge.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes hat der Vorlage mehrheitlich zugestimmt. Der Ausschuss für Kultur hat mit einer Ergänzung ebenfalls mehrheitlich zugestimmt.

Diese Ergänzung wird ersetzt durch den vorliegenden Ergänzungsantrag der Fraktionen DIE LINKE, Bündnis 90/Die Grünen und SPD, der vom Stadtverordneten Dr. Scharfenberg eingebracht wird und folgenden Wortlaut hat:

Ergänzungsantrag:

- 3) *Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dafür Sorge zu tragen, dass das durch die Glockenweiß GmbH angebotene Nutzungskonzept rechtlich gesichert wird:*
- *18.434 m² Nutzung durch Kultur- und Kreativwirtschaft, davon eine Nutzfläche von 8.073 m² zu einer durchschnittlichen Anfangsmiete von 9,00 EUR/m² mit Mietzinsanpassung (Erhöhung/Herabsetzung) nach gesamtdeutschem Verbraucherindex;*
 - *Bindungsfrist und Nachweispflicht 20 Jahre ab Fertigstellung der Gebäude;*
 - *Sicherung der Nutzungsvorgaben durch Vertragsstrafen;*
 - *Sicherung der Nutzungsvorgaben durch dingliche Sicherung im Grundbuch;*
- 4) *Der Oberbürgermeister berichtet der Stadtverordnetenversammlung nach dem ersten Jahr der Vermietung jährlich über die Vermietungssituation und über den Anteil der mietpreislich gebundenen Nutzung unter Angabe der konkreten Flächen. Diese Berichterstattung ist nach Ablauf der zwanzigjährigen Bindungsfrist fortzuführen.*

Mi diesen Ergänzungen, so Herr Dr. Scharfenberg, gehe es zum einen um die rechtliche Sicherung und zum anderen um die Berichtspflicht, die Bestandteil des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung werden sollen.

Herr Friederich merkt dazu an, dass die Inhalte des Punktes 3 bereits rechtlich gesichert seien und die Berichtspflicht im Punkt 4 aus datenschutzrechtlichen Gründen problematisch sei. Außerdem gebe es aus seiner Sicht ein rechtliches Problem, wenn Forderungen „draufgesetzt“ werden,

die über die Ausschreibung hinausgehen. Herr Teuteberg fragt nach, ob die Inhalte des Punktes 4 im Ausschreibungstext enthalten waren oder es Abweichungen gebe.

Frau Hüneke entgegnet, dass es einen besonderen öffentlichen Informationsbedarf gebe; dieses entspreche dem Ausschreibungstext. Alles was darüber hinaus gehe entspreche dem Angebot des Bieters. Sie verweist auf die Begründung des Ergänzungsantrags, in der steht, dass, die, in dem über die Grundlage der Ausschreibung hinausgehenden, im Angebot der Firma Glockenweiss GmbH enthaltenen Miet- und Nutzungsbedingungen, Bestandteil des Zuschlages und des Vertrages zur Anhandgabe sind, eine grundbuchliche Sicherung ist bereits vorgesehen. Da diese Bedingungen für die öffentliche Wahrnehmung aber wichtig sind, sollen sie darüber hinaus Bestandteil des Stadtverordnetenbeschlusses werden.

Der Oberbürgermeister betont, dass sich der Punkt 4 an ihn richte und der Punkt 3 auf das angebotene Nutzungskonzept Bezug nehme, deren Annahme hier noch einmal festgeschrieben werde.

Herr Zeller merkt an, dass die Fraktion DIE aNDERE dem kritisch gegenüberstehe; hier werden alle Gestaltungsspielräume aus der Hand gegeben, die mit einem Erbbaurecht gegeben wären. Frau Hüneke merkt dazu an, dass man dieser Möglichkeit „nachtrauern“ könne, aber ein Erbbaurecht nun einmal nicht Gegenstand der Ausschreibung gewesen sei. Herr Dr. Scharfenberg betont, dass er die rechtlichen Bedenken nicht teile; mit dieser Ergänzung gehe die Stadt sicher und das in Übereinstimmung mit dem Investor.

Anschließend wird der o. g. Ergänzungsantrag zur Abstimmung gestellt:

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	10
Ablehnung:	5
Stimmenthaltung:	2

Anschließend wird die so ergänzte Vorlage zur Abstimmung gestellt:

Fördermittelproblematik, Gebäude Rechenzentrum, Dortustraße 46

Anschließend verweist der Oberbürgermeister auf die in der letzten Hauptausschusssitzung gestellte Frage der Fördermittelrückzahlung.

Hierzu informiert Herr Kümmel per Powerpointpräsentation (dem Ratsinformationssystem als Anlage beigefügt) über die zeitlichen Vorgänge und die telefonische Nachfrage beim Landesamt für Bauen und Verkehr im Dezember 2019 sowie die Antwort, dass eine Änderung der Sanierungsziele **fördermittelunschädlich** sei.

Das bedeute für das weitere Verfahren:

Variante 1 (Umsetzung der Sanierungsziele, Abriss des gesamten Rechenzentrums):

- Fördermittelproblematik stellt sich nicht
- kein Wertausgleich in das Treuhandvermögen durch Landeshauptstadt Potsdam

Variante 2 (Änderung der Sanierungsziele, Teilabriss, Verkauf des Restkörpers)

- Verständigung mit dem Fördermittelgeber über den Umgang mit den bisherigen Förderzwecken und/oder der Höhe einer Fördermittelrückzahlung
- Verkaufserlös für das Treuhandvermögen

Variante 3 (Änderung der Sanierungsziele, Teilabriss, Übernahme des Restkörpers in das Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam zur Erfüllung nicht-förderfähiger kommunaler Aufgaben)

- Verständigung mit dem Fördermittelgeber über den Umgang mit den bisherigen Förderzwecken und/oder der Höhe einer Fördermittelrückzahlung

oder: Wertausgleich in das Treuhandvermögen durch die Landeshauptstadt Potsdam

Da die erteilte Auskunft telefonisch erfolgte, werde die **Fördermittelproblematik im weiteren Verfahren abschließend zu klären** sein, habe aber keinen Einfluss auf die „Machbarkeitsuntersuchung zur Wirtschaftlichkeit einer dauerhaften Nutzung des Rechenzentrums“ (19/SVV/1326).

Der Hauptausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, wie folgt zu 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.

- 3) **Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dafür Sorge zu tragen, dass das durch die Glockenweiß GmbH angebotene Nutzungskonzept rechtlich gesichert wird:**
 - **18.434 m² Nutzung durch Kultur- und Kreativwirtschaft, davon eine Nutzfläche von 8.073 m² zu einer durchschnittlichen Anfangsmiete von 9,00 EUR/m² mit Mietzinsanpassung (Erhöhung/Herabsetzung) nach gesamtdeutschem Verbraucherindex;**
 - **Bindungsfrist und Nachweispflicht 20 Jahre ab Fertigstellung der Gebäude;**
 - **Sicherung der Nutzungsvorgaben durch Vertragsstrafen;**
 - **Sicherung der Nutzungsvorgaben durch dingliche Sicherung im Grundbuch;**
- 4) **Der Oberbürgermeister berichtet der Stadtverordnetenversammlung nach dem ersten Jahr der Vermietung jährlich über die Vermietungssituation und über den Anteil der mietpreislich gebundenen Nutzung unter Angabe der konkreten Flächen. Diese Berichterstattung ist nach Ablauf der zwanzigjährigen Bindungsfrist fortzuführen.**



KreativQuartier

Sicherung der Pflichten des Käufers

Pflichten und Sicherung



- **vertragliche Sicherung:**
 - Durchführung des Werkstatt- und Dialogverfahrens
 - Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens für die mietpreisgebundenen Flächen
- **beschränkt persönliche Dienstbarkeit über 20 Jahre:**
 - Sicherung der Nutzungsverpflichtung über die Größe der Flächen für die KKW gemäß Angebot (18.434 m² Geschossfläche für KKW insgesamt, davon 8.073 m² Nutzfläche mietpreisgebunden)
 - durchschnittliche Anfangsmiete mietpreisgebunden mit Werterhaltungsklausel
- **Vertragsstrafe mit selbstschuldnerischer Bürgschaft (Sicherheitsleistung):**
- **Wiederkaufsrecht des Verkäufers:**
 - Investitionsverpflichtung
 - Nutzungsverpflichtung
- **Berichtspflicht:**
 - Vermietungsübersicht
- **Rechtsnachfolge:**
 - Weiterverkauf nur mit Übernahme sämtlicher Verpflichtungen



Fördermittelproblematik

Gebäude Rechenzentrum
Dortustraße 46

- **seit November 1999:** Satzung über das Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte – Definition der Sanierungsziele einschließlich der „behutsamen Wiederannäherung an das charakteristische, gewachsene historische Stadtbild“
- **2005:** Einzelbestätigung Ordnungsmaßnahme Erwerbsnebenkosten für Dortustraße 46 über 300.000 Euro – Inaussichtstellung der Förderfähigkeit des gesamten Grunderwerbs bei Weiterverfolgung der Sanierungsziele
- **2009:** Einzelbestätigung Ordnungsmaßnahme Erwerbskosten für Dortustraße 46 über 4,9 Mio. Euro – zur Begleichung der Kaufsumme
- **März 2015:** Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 1 „Alter Markt/Plantage“ – Änderung der Sanierungsziele bei abweichenden Ergebnissen des Bürgerdialogs (gescheitert)
- **2016:** Diskussion um Szenarien für die verlängerte Zwischennutzung: „Abstimmung mit dem Fördermittelgeber (LBV) notwendig“
- **Dezember 2019:** telefonische Nachfrage beim LBV – Änderung der Sanierungsziele fördermittelunschädlich

Variante 1 (Umsetzung der Sanierungsziele, Abriss des gesamten Rechenzentrums):

- Fördermittelproblematik stellt sich nicht
- kein Wertausgleich in das Treuhandvermögen durch LHP

Variante 2 (Änderung der Sanierungsziele, Teilabriss, Verkauf des Restkörpers)

- Verständigung mit dem Fördermittelgeber über den Umgang mit den bisherigen Förderzwecken und/oder der Höhe einer Fördermittelrückzahlung
- Verkaufserlös für das Treuhandvermögen

Variante 3 (Änderung der Sanierungsziele, Teilabriss, Übernahme des Restkörpers in das Eigentum der LHP zur Erfüllung nicht-förderfähiger kommunaler Aufgaben)

- Verständigung mit dem Fördermittelgeber über den Umgang mit den bisherigen Förderzwecken und/oder der Höhe einer Fördermittelrückzahlung
oder: Wertausgleich in das Treuhandvermögen durch die LHP

→ Fördermittelproblematik im weiteren Verfahren abschließend zu klären.

→ Fördermittelproblematik hat keinen Einfluss auf die „Machbarkeitsuntersuchung zur Wirtschaftlichkeit einer dauerhaften Nutzung des RZ“ (19/SVV/1326)