



Betreff:

öffentlich

**Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte", Konkretisierung des Integrierten Leitbautenkonzepts, Vergabeverfahren für den Block IV**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	08.05.2020
	Eingang 502:	08.05.2020
	10/SVV/0412	

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
03.06.2020		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:** Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Zur weiteren Konkretisierung der Beschlüsse 10/SVV/0412 („Integriertes Leitbautenkonzept“) und 16/SVV/0269 („Konkretisierung des Leitbautenkonzeptes für die Blöcke III und IV“) soll die Entwicklung des Blockes IV entsprechend des in **Anlage 1** dargestellten Blockkonzeptes sowie unter Beachtung der angepassten Ziele und Leitlinien gemäß **Anlage 2** erfolgen.
2. Bestandteil der Ausschreibung der im Treuhandvermögen befindlichen Grundstücke in Block IV sind die parzellenbezogenen konkretisierenden Vorgaben zu Gestaltung und Nutzung in den Gebäudepässen gemäß **Anlage 3**.
3. Für die Ausschreibung/Vergabe der im Treuhandvermögen befindlichen Grundstücke des Blockes IV mit 4 Losen laut Losplan gemäß **Anlage 4**, sind die Verfahrensgrundsätze gemäß **Anlage 5** anzuwenden. Für alle Lose ist zur Umsetzung der Gestaltanforderungen ein wettbewerbliches Verfahren durchzuführen.
4. Das Los 1 wird zum gutachterlich ermittelten Neuordnungswert direkt an die ProPotsdam GmbH vergeben. Das direkt an das Bildungsforum angrenzende Gebäude soll vorrangig der Nutzung öffentlich/gewerblicher Nutzungsinteressenten aus dem Bildungsforum dienen. Die entsprechend der Gebäudepässe für das Los 1 definierten Geschossflächen für Wohnen sind mit gefördertem und gebundenem Wohnraum herzustellen.
5. Das Los 2 wird zum gutachterlich ermittelten Neuordnungswert direkt an das Land Brandenburg oder einen geeigneten Partner vergeben, um studentisches Wohnen zu errichten.
6. Für die Lose 3 und 4 wird ein Vergabeverfahren gemäß **Anlage 5** durchgeführt. Die Grundstücksvergabe erfolgt zum gutachterlich ermittelten Neuordnungswert durch Anhandgabe an die im Verfahren ausgewählten Bestbieter oder bei Absage an dessen Nachrücker.

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 Finanzierung der vorbereiteten Vergabeverfahren, der beiden Bebauungsplanverfahren sowie aller damit vorbereiteten Ordnungsmaßnahmen sowie die Neuerrichtung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt aus dem Treuhandvermögen "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>
1	0	2	1	1	<b>110</b>	<b>große</b>

### Begründung:

Die Beschlussfassung reiht sich in die unter Beschlusspunkt 1 benannten Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur weiteren Konkretisierung des „Integrierten Leitbautenkonzepts“ ein.

Das Integrierte Leitbautenkonzept ist Ergebnis eines intensiven Planungs-, Diskussions- und Entscheidungsprozesses, der 1990 mit dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Potsdam zur behutsamen Wiederannäherung an das charakteristische, historisch gewachsene Stadtbild eingeleitet wurde. Das Integrierte Leitbautenkonzept formuliert die grundlegenden Gestaltungs-, Nutzungs-, Vermarktungs- und Verkehrsanforderungen für den zentralen Bereich der Potsdamer Mitte um den Alten Markt. Diese Anforderungen wurden für das Vergabeverfahren zum Block III mit dem Beschluss 16/SVV/0269 fortgeschrieben.

### Ziele:

Auf der Grundlage gemachter Erfahrungen in vorangegangenen Vergabeverfahren in der „Potsdamer Mitte“ sowie deren Umsetzung (vom Entwurf, über den Genehmigungsprozess bis hin zur Realisierung) werden mit der vorliegenden Beschlussvorlage weitere Details in Bezug auf die Vergabe der Grundstücke im Block IV geschärft und aktualisiert. Dies dient der Erreichung und Sicherung insbesondere folgender Ziele:

- Stärkung der innerstädtischen Wohnnutzung
- Entwicklung eines innerstädtisch gemischt genutzten Quartiers
- Deutliche Erhöhung des Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum für definierte berechnete Einkommensgruppen in einer Mischung aus
  - gefördertem Wohnungsbau gemäß MietwohnungsbauförderR des Landes Brandenburg und
  - gebundener mietpreisgedämpfter Wohnungsbau (sinngemäße Anwendung im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ gemäß DS 20/SVV/0081 – Baulandmodell, Pkt. 3.5.3.)
- Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum
- Stärkung der Funktion innerstädtischen Wohnens für Studierende
- Verlängerung der Lauf-/Bindungszeiten für den mietpreisgedämpften Wohnungsbau über einen Mindestzeitraum von 20 Jahren hinaus (bis zu 30 Jahre)
- Sicherung von architektonischen und städtebaulichen Qualitäten der zukünftigen Bebauung
- Sicherung einer vielschichtigen Bauherrenschaft

Die Entwicklung des Blocks IV erfolgt auf Grundlage des fortgeschriebenen Blockkonzeptes (gemäß Anlage 1).

Die Ziele und Leitlinien (Anlage 2) und die Gebäudepässe (Anlage 3) wurden in Details geschärft, um im Vergabeverfahren Klarheit über in vorangegangenen Verfahren behandelte Fragestellungen – insbesondere gestalterischer Art – zu schaffen. Die Ziele und Leitlinien sind insofern als 2. Fortschreibung zu verstehen. (Ursprüngliche Fassung zum Integrierten Leitbautenkonzept und die Grundstücksvergabe in den Blöcken I und II (10/SVV/0412), 1. Fortschreibung zum Vergabeverfahren Block III (16/SVV/0269 mit 16/SVV/0776)).

### Bildung von Bieterlosen

Gegenüber Block III werden die zu vergebenden Parzellen in sogenannte „Bieterlose“ zusammengefasst (Anlage 4). Eine Vergabe straßenseitig benachbarter Lose an einen Bieter ist nicht zulässig.

Die Bildung von 4 Bieterlosen dient vor allem dazu, bautechnische, bauphysikalische und wirtschaftliche Synergien zu ermöglichen. Grundlegender Bezug sowohl der Gestaltung als auch der Nutzung der künftigen Gebäude bleibt jedoch die zwingend herzustellende gestalterische Ablesbarkeit der einzelnen Parzellen (13 Stück).

### **Bildung von Architektenlosen**

Um auch unterschiedliche architektonische Gestaltsprachen für die einzelnen Häuser auf den 13 Parzellen entstehen zu lassen, erfolgt neben der Einteilung in die sogenannten „Bieterlose“ eine weitere Unterteilung in sogenannte „Architektenlose“ (Anlage 5b). Diese Unterteilung orientiert sich an den Gebäudekategorien des Integrierten Leitbautenkonzeptes. Dadurch wird sichergestellt, dass die entstehenden Fassaden der im Block überwiegenden Gebäudekategorie 5 (insgesamt 10 Gebäude) durch unterschiedliche architektonisch-gestalterische „Handschriften“ gekennzeichnet sind.

Die ProPotsdam GmbH stellt laut Gebäudepässen (Anlage 3) im Los 1 neben den Erweiterungsflächen für das Bildungsforum verpflichtend ausschließlich gebundenen Wohnraum her. Hier sollen Mittel des Landes Brandenburg gemäß der MietwohnungsbauförderR zum Einsatz kommen.

Die Bieter auf die Lose 3 und 4 können freiwillig Angebote an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum machen. Sie konkurrieren in der ersten Stufe des Auswahlverfahrens um das Nutzungskonzept und den Flächenanteil an gebundenem Wohnraum. Welches Angebot gemacht wird und ob geförderter oder preisgedämpfter Wohnraum angeboten wird, ist freigestellt. Zudem sollen im preisgedämpften Bereich zeitliche Bindungen über 20 Jahre hinaus angeboten werden (bis zu 30 Jahre).

Die ProPotsdam GmbH ist als öffentlicher Auftraggeber zur Durchführung eines vergaberechtskonformen Vergabeverfahrens verpflichtet. Um bei dem verpflichtenden Moment der Herstellung geförderten Wohnraums auch die Wirtschaftlichkeit nicht außer Acht zu lassen, soll im Gegensatz zu den Losen 3 und 4 nur ein Architektenlos gebildet werden. Schon bei der Durchführung von zwei Wettbewerben gemäß RPW und unter Berücksichtigung der zusätzlichen Planungskosten bei Beauftragung von unterschiedlichen Planungsbüros für zwei Lose, würde sich eine Kostensteigerung von ca. 20 % ergeben. Das Ziel, geförderten Wohnraum für den Bestand der ProPotsdam GmbH zu schaffen, könnte dadurch wirtschaftlich und damit fördertechisch stark unter Druck geraten.

Um aber den im gesamten Block geltenden gestalterisch wichtigen Aspekt des Parzellenbezuges zu betonen, wird es im Wettbewerbsverfahren zum Los 1 ein zusätzliches Bewertungskriterium geben, welches die klare Ablesbarkeit unterschiedlicher Entwürfe der vier Hausfassaden auf der Grundlage der parzellenbezogenen Gebäudepässe besonders berücksichtigt.

### **Verfahrensgrundsätze**

Die Verfahrensgrundsätze sind in der Anlage 5 zusammengefasst dargestellt. Im Folgenden werden wesentliche Punkte hierzu erläutert:

Die Vergabe erfolgt grundsätzlich als Konzeptvergabe. Das heißt, kein Los wird ohne Vorgaben veräußert. Die Vorgaben bilden sich aus den dieser Beschlussvorlage angefügten Anlagen.

In allen Losen ist verpflichtend ein wettbewerbliches Verfahren zur Gestaltung der Gebäude und zur Konkretisierung der jeweiligen Nutzungskonzepte durchzuführen. Die Auswahl der Konzepte wird durch eine Auswahlkommission vorgenommen, die analog des Vergabeverfahrens im Block III besetzt sein soll.

Die Lose 1 und 2 werden wie oben ausgeführt direkt vergeben. Bei den Losen 3 und 4 erfolgt eine Auswahl geeigneter Bieter über ein Interessenbekundungsverfahren einschließlich einer Bewertung der Nutzungskonzepte.

Die künftigen Bauherren der Lose 1 und 2 müssen in Eigenverantwortung ein wettbewerbliches Verfahren zum Baukonzept (Gestaltung) mit Konkretisierung der Nutzung durchführen. Aus diesem Verfahren schlagen sie dem Sanierungsträger, zuständig für das Grundstücksvergabeverfahren und der Auswahlkommission mindestens 3 Entwürfe für ihr Los gemäß Vorgabe aus den parzellenbezogenen Gebäudepässen vor.

Die künftigen Bauherren der Lose 3 und 4 müssen ebenfalls in Eigenverantwortung ein wettbewerbliches Verfahren zum Baukonzept (Gestaltung) mit Konkretisierung der Nutzung

durchführen. Auch diese unterbreiten dem Sanierungsträger und der Auswahlkommission mindestens 3 Entwürfe je Architektenlos vor.

Aus den Baukonzepten für die Architektenlose wird dann die Auswahlkommission anhand zuvor festgelegter Kriterien über die Grundstücke im gesamten Block eine Auswahl treffen. Der je Architektenlos ausgewählte Entwurf ist dann durch die künftigen Bauherren verpflichtend umzusetzen.

### **Vergabe der Grundstücke**

Um die mit der Grundstücksvergabe verfolgten wohnungspolitischen Ziele zu sichern, erfolgt die Vergabe des Loses 1 direkt an die ProPotsdam GmbH. In diesem Los werden alle für Wohnzwecke geplanten Flächen als mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen hergestellt.

Ferner soll im westlich an das Bildungsforum angrenzenden Gebäude die Möglichkeit geschaffen werden, dringend benötigte Erweiterungsflächen aus dem Bildungsforum unterzubringen – zum Beispiel für die Volkshochschule (VHS). Das Erdgeschoss kann parzellenübergreifend mit dem Nachbargebäude sowie einer eingeschossigen Hofbebauung gedacht werden. Dies ist insbesondere für eine vorgesehene Erweiterung der Kinderbibliothek und ein ebenerdiges Wissenschaftsfenster der derzeit im oberen Geschoss des Bildungsforums befindlichen Wissenschaftsetage erforderlich. Im wettbewerblichen Verfahren ist eine direkte Verbindung des Neubaus mit dem Bildungsforum zu prüfen.

Die Vergabe des Loses 2 soll an das Land Brandenburg oder einen geeigneten Partner erfolgen. Aus Sicht der Landeshauptstadt Potsdam würde der Betrieb eines Studierendenwohnheims durch das Studentenwerk Potsdam das Ziel „bezahlbaren“ Wohnraums für Studierende sichern, da das Studentenwerk aufgrund seiner Funktion und Satzung an die BaföG-Sätze der Mieten gebunden ist. Dies dient auch der Umsetzung des Beschlusses 16/SVV/0195 („Studentisches Leben im historischen Stadtzentrum sichern“).

Sofern diese Vergabe – ggf. auch nachlaufend zu den übrigen Losen – nicht in absehbarer Zeit realisierbar sein sollte, kann die Vergabe analog der Vergabe zu den Losen 3 und 4 erfolgen. Erste Zielstellung bleibt trotzdem die in dem Gebäudepass verankerte Nutzung für studentisches Wohnen.

Die Vergabe der Lose 3 und 4 erfolgt in zwei Schritten.

Im ersten Schritt bewerben sich interessierte Bieter auf eines der beiden Lose. Voraussetzung sind die nachgewiesene Eignung (vergleichbare Referenzen, Finanzkraft). Die Auswahlkommission wählt dann losweise einen Bieter anhand des angebotenen Nutzungskonzepts und der angebotenen „Nutzungsprivilegien“. Diese sind:

- Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum gemäß MietwohnungsbauförderR des Landes Brandenburg
- Gebundener mietpreisgedämpfter Wohnungsbau zu 9,50 € Einstiegsmiet (nettokalt)
- Anzahl an Wohnungen mit mindestens 5 oder mehr Räumen im gebundenen mietpreisgedämpften Wohnungsbau
- Verlängerung der Laufzeit der Nutzungsbindung über die Mindestzeit von 20 Jahren hinaus im gebundenen mietpreisgedämpften Wohnungsbau (bis zu 30 Jahre)

Abweichend von den Vorgaben für das Los 1 ist das Angebot für gebundenen („bezahlbaren“) Wohnraum bei den Losen 3 und 4 nicht verpflichtend. Da die Grundstücke aber zum Festpreis vergeben werden, die Mindestwohnanteile je Gebäude verpflichtend über die Gebäudepässe fixiert sind und die Gestaltung erst nachlaufend bewertet wird, handelt es sich hierbei um das einzige und maßgebliche Bewertungskriterium, um das die Bieter konkurrieren. Bedeutet: je größer der Anteil an Nutzungsprivilegien („bezahlbares Wohnen“), umso höher die Zuschlagwahrscheinlichkeit.

Im zweiten Schritt führen die ausgewählten Bestbieter auf Grundlage des Plans „Architektenlose“ (Anlage 5b) eigenständig ein wettbewerbliches Verfahren zur Erarbeitung ihrer Baukonzepte unter Beachtung der Nutzungsvorgaben und der im ersten Schritt ausgewählten Nutzungskonzepte durch. Die Auswahl durch die Auswahlkommission erfolgt dann wie bereits weiter oben dargestellt.

### **Vertragswerke**

Aufgrund der guten Erfahrungen einer steuernden Funktion bekommen die künftigen Bauherren der Lose 3 und 4 die Grundstücke durch eine sogenannte Anhandgabe. Das bedeutet, sie agieren bereits wie Grundstückseigentümer, indem sie bspw. die Bauanträge stellen. Der Kaufvertrag und damit der Besitzübergang wird allerdings erst wirksam, wenn die formulierten Bedingungen gemäß Anhandgabevertrag erfüllt sind. Wesentliche Bedingungen werden sein:

- Vorlage einer Baugenehmigung auf der Grundlage des ausgewählten Baukonzeptes
- Gemeinsames Baulogistikkonzept
- Vereinbarung mit dem Bereich Wohnen der Landeshauptstadt Potsdam über das jeweilige Nutzungsprivileg

Gemeinsam mit dem Abschluss von sogenannten Bauherrenverträgen zur gestalterischen Qualitätssicherung, über welche gestalterische Anpassungswünsche und -notwendigkeiten im Stadium nach der Entscheidung der Auswahlkommission überwacht werden (Bau- und Qualitätssicherung), kommt so ein starkes vertragliches Kompendium zum Tragen, um die verfolgten Ziele der Konzeptvergabe (Nutzung und Gestaltung) gesichert umsetzen zu können.

Die Lose 1 und 2 werden ebenfalls über die Bauherrenverträge zur gestalterischen Qualitätssicherung in der Umsetzung begleitet.

#### Anlagen:

- Anlage 1 – Blockkonzept Block IV (2 Seiten)
- Anlage 2 – Ziele und Leitlinien für die Entwicklung des Blocks IV (9 Seiten)
- Anlage 3 – Gebäudepässe Block IV (99 Seiten)
- Anlage 4 – Losplan „Bieterlose“ (1 Seite)
- Anlage 5a – Verfahrensgrundsätze für die Vergabe der Grundstücke in Block IV (5 Seiten)
- Anlage 5b – Losplan „Architektenlose“ (1 Seite)