

## Protokollauszug aus der

### 15. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes vom 11.08.2020

---

öffentlich

#### **Top 5.4 Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte", Konkretisierung des Integrierten Leit- bautenkonzepts, Vergabeverfahren für den Block IV**

##### **20/SVV/0476 ungeändert beschlossen**

Frau Rabbe (Sanierungsträger Potsdam) bringt die Vorlage ein. Mit dem vorliegenden Beschlussvorschlag werden die bestehenden Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zum Leitbautenkonzept für den Block IV weiter konkretisiert. Die Anpassungen gegenüber dem Vergabeverfahren Block III wurden am 18.12.2019 gemeinsam in der interfraktionellen Arbeitsgruppe erörtert. Anregungen und Hinweise wurden bei der folgenden Erarbeitung des Beschlussvorschlags nebst Anlagen berücksichtigt.

Grundlegende Ziele bleiben auch im Vergabeverfahren Block IV die folgenden:

- Stärkung der innerstädtischen Wohnnutzung
- Entwicklung eines innerstädtisch gemischt genutzten Quartiers
- Stärkung der Funktion innerstädtischen Wohnens für Studierende
- Sicherung von architektonischen und städtebaulichen Qualitäten
- Sicherung einer vielschichtigen Bauherrenschaft

Darüber hinaus werden folgende Ziele für den Block IV konkreter formuliert und ausgeweitet:

- Deutliche Erhöhung des Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum (Mischung aus gefördertem und mietpreisgedämpftem Wohnungsbau)
- Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum (Wohnungsgrößen)
- Verlängerung der Lauf-/Bindungszeiten für den mietpreisgedämpften Wohnungsbau über einen Mindestzeitraum von 20 Jahren hinaus (bis zu 30 Jahre)

Zudem wesentliche Anpassungen gegenüber der bestehenden Beschlussfassung zum Vergabeverfahren Block III sind:

- Anwendung von zwei Verfahrensansätzen:
  - o Direktvergabe von zwei Losen (Lose 1 und 2)
    - Los 1 an die ProPotsdam GmbH (mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum, öffentlich/gewerbliche Nutzungen – insb. Erweiterungsflächen für das Bildungsforum)
    - Los 2 an das Land Brandenburg oder einen geeigneten Partner zur Errichtung eines Studierendenwohnheims (Umsetzung des Beschlusses 16/SVV/0195 „Studentisches Leben im historischen Stadtzentrum sichern“)
  - o Bieter-Architekten-Verfahren in zwei Stufen (Lose 3 und 4)
- Größere „Bieterlose“ bei gleichzeitiger Wahrung des Parzellenbezugs
- Bewertung der „Bindungsdauer“ im preisgedämpften Wohnungsbau (Lose 3 und 4)
- Bewertung der Wohnungsgröße (Anzahl der Räume)
- Erweiterungsmöglichkeit für Nutzungen aus dem Bildungsforum im direkt westlich an das Bildungsforum anschließenden Gebäude

Herr Jäkel informiert, dass in seiner Fraktion gegenwärtig noch zwei Änderungspunkte diskutiert werden, welche er hier ankündigt:

- Anlage 5a – Verfahrensgrundsätze  
Auf Seite 1 von 5 ... über einen Mindestzeitraum von 20 Jahren hinaus (bis zu 30 Jahre)  
– Austausch **gegen 20 bis 50 Jahre**  
und Seite 2 von 5 ... von 20 **bis 30 Jahren**

(hier die Gewichtung mehr im Interesse der Potsdamer Wohnungsgenossenschaften)

- Anlage 5a Seite 2 von 5 - Anzahl von Wohnungen mit mindestens 5 oder mehr Räumen“  
im gebundenen mietpreisgedämpften Wohnungsbau.  
Herrn Jäkel regt an: hier durchaus mittlere oder kleinere Wohnungen vorzusehen.

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) macht hinsichtlich der angekündigten Änderungsanträge aufmerksam, dass die Durchsetzung einer noch längeren Bindungsfrist aufgrund der grundrechtlich geschützten Eigentumsbindung rechtlich problematisch sei und verweist darauf, dass gerade diese Thematik sehr lange und intensiv mit dem Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration erörtert worden ist. In der Vorlage ist man der Empfehlung aus dem Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration gefolgt.

Bezüglich des zweiten Änderungswunsches klärt Herr Goetzmann auf, dass es sich bei den angegebenen Wohnungen mit 5 und mehr Räumen (Küche und Bad sind hier nicht mitgezählt) um Wohnungen für Großfamilien oder für Mehr-Generationen-Wohnen handelt. Es gehe hier nicht um Wohlstandswohnungen mit entsprechender Größe.

Er bittet dringend nochmals über die Änderungsanträge hinsichtlich der sozialen Anforderungen nachzudenken.

Im Laufe der Diskussion wird von verschiedenen Ausschussmitgliedern betont, dass hier eine gute Lösung für die Potsdamer Mitte gefunden worden ist.

Frau Hüneke stellt noch einmal aus ihrer Sicht fest, dass kleine Lose auch für den Aufbau des Blocks IV besser gewesen wäre.

Auch Herr Dr. Niekisch äußerte die Kritik, dass die Lose zu groß, zwei wesentliche davon ohne Ausschreibung vergeben werden sollen und vor allem nach der vereinfachten Konzeptvergabe gegenüber dem Block III hier erst danach über die Architektur entschieden werde. Dabei bestehe die Gefahr monotoner Fassaden.

Herr Heuer gibt demgegenüber zu bedenken, dass der große Schritt, der hier zur weiteren Bebauung der Potsdamer Mitte gegangen werde, nicht aus den Augen verloren gehen dürfe.

Auf einzelne Nachfragen geht Frau Rabbe ein.

Herr Pahnhenrich stellt fest, dass die Gebäudepässe die fehlende Gestaltungssatzung ersetzen sollen und fragt nach, wie es mit der Nachhaltigkeit bestellt ist. Gelten die Gebäudepässe nur für den Erstinvestor oder binden diese auch spätere Investoren hinsichtlich Gestaltung und Nutzung der Gebäude?

Frau Rabbe betonte, dass die Gestaltungs- und Nutzungselemente der einzelnen Gebäude nicht nur in den Gebäudepässen, sondern auch im B-Plan festgeschrieben sind und dadurch und dadurch Nachhaltigkeit aufweisen.

Herr Heuer unterbreitet den Verfahrensvorschlag, im Ausschuss ein klares Votum abzugeben und nicht im Nachgang noch Änderungsanträge zu stellen.

Der Ausschussvorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, wie folgt zu 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.

**Abstimmungsergebnis:**

|                  |          |
|------------------|----------|
| Zustimmung:      | <b>7</b> |
| Ablehnung:       | <b>0</b> |
| Stimmenthaltung: | <b>1</b> |