

## Protokollauszug aus der 24. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Hauptausschusses vom 12.08.2020

---

öffentlich

### **Top 3.3 Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte", Konkretisierung des Integrierten Leit- bautenkonzepts, Vergabeverfahren für den Block IV**

**20/SVV/0476  
ungeändert beschlossen**

Der Beigeordnete für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt, Herr Rubelt, verweist auf die ausführliche Diskussion dieser Vorlage im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes. Der Ausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung mehrheitlich, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Anschließend erläutert Herr Nicke, Geschäftsführer Pro Potsdam, an Hand einer Powerpoint-Präsentation (dem Ratsinformationssystem als Anlage zum Tagesordnungspunkt beigelegt) das Vergabeverfahren Block IV, einschließlich der Ziele für die Gesamtentwicklung und die Verfahrensgrundsätze.

Los 1 werde mit der Bindung für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau und Nutzung für Erweiterung Bibliothek sowie öffentliche medien-, bibliotheks- und kulturaffine Nutzungen an die ProPotsdam vergeben; Los 2 mit der Bindung für studentisches Wohnen an das Land Brandenburg oder einen geeigneten Partner. Die Konzeptvergabeverfahren Los 3 und 4 erfolgten auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes (Flächenanteil privilegierter Nutzungen und Dauer der Bindung) und die Auswahl nach Bestbieter und mit Anhandgabe und Auswahl von Nachrückern. Im Weiteren erläutert Herr Nicke die Erarbeitung der Baukonzepte und die wettbewerblichen Gutachterverfahren sowie die geplante Zeitschiene.

Herr Dr. Scharfenberg betont in der anschließenden Diskussion, dass die Zielstellung ja darin bestehe, möglichst viel und dauerhaften bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Voraussetzung für den Zuschlag seien u.a. die Nutzungsprivilegien, wie z.B. die Anzahl von Wohnungen mit fünf und mehr Räumen. Er fragt nach der Sinnhaftigkeit dieser Vorgabe, weil sich dadurch die Anzahl der Wohnungen verringere und beantragt in der Anlage 5a „Verfahrensgrundsätze“ unter dem Punkt „Nutzungsprivilegien“ den 3. Anstrich zu streichen, der den Wortlaut hat:

- *Anzahl der Wohnungen mit mindestens 5 oder mehr Räumen in gebundenem, mietpreisgedämpften Wohnungsbau*

Herr Boede spricht sich gegen den Änderungsantrag aus, da in der Stadt gerade solche Wohnungen fehlen.

Herr Dr. Niekisch stimmt dem zu; die Fraktion CDU stehe dem Beschlussvorschlag offen und aufgeschlossen gegenüber. Aber es gebe noch einige Kritikpunkte, wie z.B. die Größe der Lose. Die Fraktion meint, dies schade der Vielfalt der Architektur; favorisiert werde ein kleinteiliges Bauherrenmodell. Deshalb werden er und Frau Lüdcke sich heute der Stimme enthalten. Herr Rubelt betont, dass die befürchtete Monotonie im Rahmen der Juryarbeit zu berücksichtigen sei.

Herr Heuer betont, dass das Argument von Herrn Dr. Scharfenberg nicht von der Hand zu weisen sei. Die Zielsetzung, große Wohnungen zu schaffen, aber in den nächsten Baufeldern umgesetzt werden müsse. Wenn dies in den Änderungsantrag mit aufgenommen werde, könne er seine

Zustimmung geben. Herr Dr. Scharfenberg stimmt dem zu und wird bis zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung einen geeigneten Vorschlag unterbreiten.

Bezug nehmend auf die Nachfrage von Frau Armbruster nach dem Stand der Verhandlungen mit dem Land und dem Studentenwerk bezüglich der Kreditaufnahme führt Herr Rubelt aus, dass man sich im Gespräch befinde, aber noch kein Ergebnis vorliege. Übereinstimmung gebe es zur Zielstellung studentisches Wohnen zu schaffen, aber der Weg sei noch nicht klar.

Die Nutzungsprivilegien, so Herr Rubelt, halte er für wichtig, da sich daraus Gestaltungsmöglichkeiten ergeben und Anreize geschaffen werden. Der Bedarf, z.B. an großen Wohnungen sei da; werde dies in andere Baufelder verschoben, verschiebe sich auch das vorzuhaltende Angebot.

Nach der Beantwortung weiterer Nachfragen und einer umfassenden Diskussion einigen sich die Hauptausschussmitglieder darauf, dass der Änderungsantrag in modifizierter Form in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 19.08.2020 vorgelegt und abgestimmt werden soll.

Demzufolge stellt die stellvertretende Vorsitzende, Frau Armbruster die Beschlussvorlage in der vorliegenden Fassung zur Abstimmung:

Der Hauptausschuss 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.



**SANIERUNGSTRÄGER**  
ProPotsdam

# Potsdamer Mitte Grundstücksvergabeverfahren Block IV

Hauptausschuss am 12.08.2020

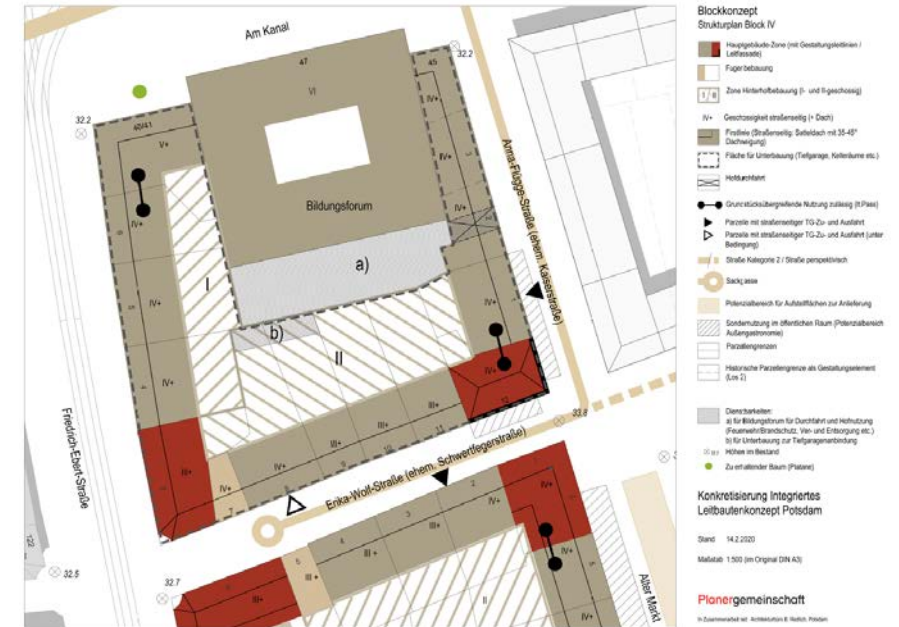


Ein Unternehmen  
der Landeshauptstadt  
Potsdam

# Vergabeverfahren Block IV

## Ziele für die Gesamtentwicklung des Blockes IV

- **Städtebauliche und architektonische Qualität** auf der Grundlage Leitbautenkonzept und Gebäudepässe
- **Stärkung der innerstädtischen Wohnnutzung** mit:
  - mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum
  - Gebundene mietpreisgedämpfte Wohnangebote/Nutzungsprivilegien
  - Wohnraumangeboten für Studierende
- **Verlängerung der Lauf-/Bindungszeiten** für die mietpreisgedämpften Wohnangebote
- Stärkung der **Nutzungsmischung**
- Begleitende Öffentlichkeitsarbeit/Bürgerinformation

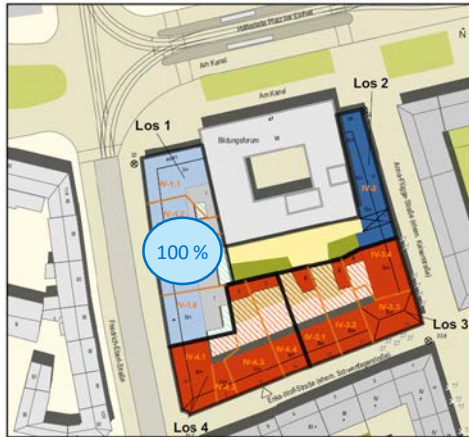


# Verfahrensgrundsätze

- Konzeptvergabeverfahren, Nutzungsvorgaben und Berücksichtigung Nutzungsprivilegien
- Festpreis – sanierungsbedingter Neuordnungswert
- Auswahl der Nutzungs- und Baukonzepte durch eine Auswahlkommission (Bestbieter + Nachrücker)
- Anhandgabe- und Kaufvertrag mit Konzeptbindung und Vertrag zur Qualitätssicherung
- Information der Öffentlichkeit über das Verfahren und Präsentation der Nutzungs- und Baukonzepte in der Öffentlichkeit (anonymisiert)

# 1. Stufe - Vergabeverfahren Block IV

## Bieterauswahl anhand Nutzungsvorgabe bzw. -konzept

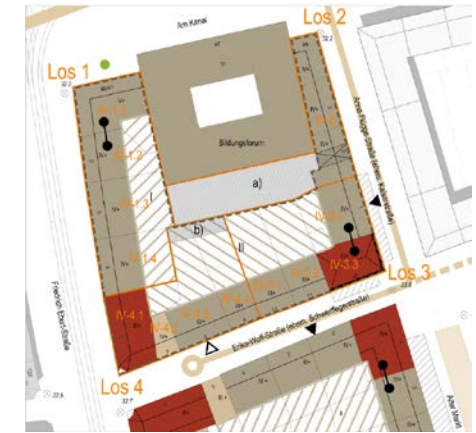


Losplan Stand 2020



Los 1 und 2  
Direktvergabe ProPotsdam – Land Brandenburg  
oder ein geeigneter Partner

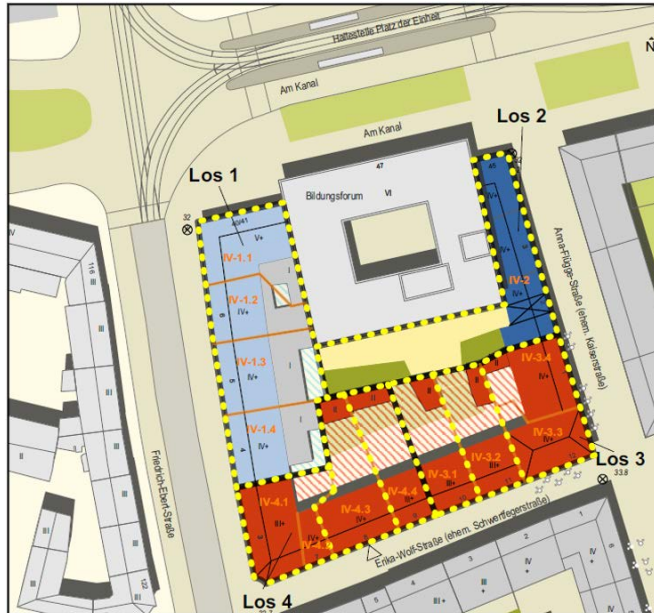
Los 3 und 4  
Bieter-Architekten-Verfahren/Nutzungskonzept



Blockkonzept Stand 2020

- Vergabe von Los 1 mit Bindung für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau und Nutzung für Erweiterung Bibliothek sowie öffentliche medien-, bibliotheks- und kulturräffine Nutzungen an die ProPotsdam
- Vergabe Los 2 mit Bindung studentisches Wohnen an das Land Brandenburg oder einen geeigneten Partner
- Konzeptvergabeverfahren Los 3 und 4 auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes (Flächenanteil privilegierter Nutzungen und Dauer der Bindung)
- Auswahl Bestbieter und mit Anhandgabe und Auswahl Nachrücker

## 2. Stufe – Erarbeitung der Baukonzepte wettbewerbliche Gutachterverfahren



Losplan Stand 2020

-  ProPotsdam GmbH
-  Konzeptvergabe mit Anhandgabe
-  Land Brandenburg mit öffentlichen Aufgaben oder Studentenwerk Potsdam für studentisches Wohnen
-  Los
-  Losgrenzen
-  Parzelle
-  Parzellengrenze
-  Abgrenzung Architektenlose für Teilnahmewettbewerb

Bieter für jeweiliges Los bekannt

Bildung von insgesamt 8 „Architektenlosen“ in den Bieterlosen

keine Bewerbung/Beauftragung eines Planers auf benachbarte Architektenlose

→ Ausschluss gleicher Architektursprachen benachbarter Gebäude

Vorlage von mindestens 3 qualifizierten Baukonzepten je Architektenlos (Bauherr)

Auswahl des besten Baukonzeptes durch die Auswahlkommission (LHP, STP, Experten, Fraktionsmitglieder, Bauherr) je Architektenlos



# Zeitplanung Verfahren/Termine



Abschluss Interfraktionelle Arbeitsgruppe

Januar 2020

Beschluss SVV Grundstücksvergabeverfahren

August 2020

Direktvergabe (Los 1 und Los 2)/Kaufvertrag

September/Oktober 2020

Konzeptvergabe (Los 3 und Los 4)

Januar 2021

Vorlage Baukonzepte/Auswahlkommission (Lose 1-4)

Oktober 2021

Entwurfsplanung und Baugenehmigung

Jan. 2022 – Juni 2023

Ausführungsplanung/Baubeginn

Juli 2023

Fertigstellung

II. Quartal 2026