



**Betreff:**  
Grundstücksverträge mit der Stiftung Garnisonkirche Potsdam

öffentlich

bezüglich  
DS Nr.:

Einreicher: Geschäftsstelle Bauen	Erstellungsdatum	11.01.2022
	Eingang 502:	11.01.2022

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
19.01.2022	Hauptausschuss
26.01.2022	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

**Inhalt der Mitteilung:** Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Gemäß der Verständigung im Hauptausschuss am 05.01.2022 und mit Genehmigung der Stiftung Garnisonkirche Potsdam werden die Grundstücksverträge aus den Jahren 2010 und 2013 und die Vereinbarung aus dem Jahr 2018 hiermit bekanntgegeben.

Zum Grundstücksübertragungsvertrag vom 25.02.2010 (Anlage 1):

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.05.2008 trat die Landeshauptstadt Potsdam der Stiftung Garnisonkirche Potsdam als Mitstifter bei und entsendete ein Mitglied in das Kuratorium (08/SVV/0325). Damit verbunden war der Beschluss zur Einbringung folgender Vermögenswerte in das Stiftungsvermögen:

- den vertraglichen Anspruch auf Übertragung eines Grundstücksteiles von circa 900 qm aus dem notariellen Kaufvertrag mit der ARAG Liegenschafts- und Beratungs-GmbH & Co. Immobilien KG;
- die Grundstücksfläche, die für den Wiederaufbau der Garnisonkirche erforderlich ist und als Verkehrsfläche diene.

Mit der Einbringung der genannten Vermögenswerte sollten die Sanierungsziele in der Potsdamer Mitte befördert und Verpflichtungen des Sanierungsträgers aus dem Grundstückskaufvertrag mit der ARAG Liegenschafts- und Beratungs-GmbH & Co. Immobilien KG erfüllt werden (siehe unten).

Die Sanierungsträger Potsdam GmbH, die Landeshauptstadt Potsdam und die Stiftung Garnisonkirche Potsdam schlossen daher am 25.02.2010 einen Übertragungsvertrag. Darin übertrug die Sanierungsträger Potsdam GmbH die neu gebildeten Flurstücke 1654 und 1656 (Gemarkung Potsdam, Flur 25) und die Landeshauptstadt Potsdam die Flurstücke 1651 und 1564 (Gemarkung Potsdam, Flur 25) an die Stiftung Garnisonkirche Potsdam.



Aufgrund der zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorgenommenen und erst im Rahmen der Umsetzung der Sanierungsziele bzw. der Tätigkeit der Stiftung geplanten städtebaulichen Neuordnung der entsprechenden Grundstücksflächen wurden Vertragsklauseln zum Umgang mit den aufstehenden Gebäuden und für den Zeitpunkt der Realisierung des Wiederaufbaus der Garnisonkirche vereinbart.

Im Sinne der Verpflichtung der Sanierungsträger Potsdam GmbH aus dem Grundstückskaufvertrag mit der ARAG Liegenschafts- und Beratungs-GmbH & Co. Immobilien KG (Garnisonkirchenklausel) und im Sinne der Sanierungsziele der Landeshauptstadt Potsdam wurde in § 3 des Übertragungsvertrages eine Bauverpflichtung der Stiftung Garnisonkirche aufgenommen (Bauverpflichtungsklausel). Sollte der Stiftung der Wiederaufbau der Garnisonkirche endgültig nicht gelingen, so ist sie auf Antrag der Landeshauptstadt verpflichtet, die gegenständlichen Grundstücke nach Wahl der Landeshauptstadt auf eine von dieser benannten Institution oder auf die Landeshauptstadt selbst zu übertragen. Ein endgültiges Scheitern ist anzunehmen, wenn bis zum 31.12.2030 nicht wesentliche Teile der Garnisonkirche wiedererrichtet sind und die Finanzierung des Wiederaufbaus zu diesem Zeitpunkt nicht konkret absehbar ist.

Für die Flurstücke des Gebäudeteils B (Verwaltungsgebäude des Rechenzentrums) und des Gebäudeteils A (ehem. Kantine des Rechenzentrums) wurden spezifische Regelungen zu Überbauungsduldungen, Vermietung und Abriss vereinbart. Der Gebäudeteil A wurde inzwischen zurückgebaut, da er der Realisierung des 1. Bauabschnitts der Garnisonkirche im Weg stand.

Zum Gebäudeteil B (Verwaltungsgebäude des Rechenzentrums) auf dem Flurstück 1656 wurde vereinbart, dass

- die Stiftung Garnisonkirche die Überbauung duldet und auf eine Überbaurente verzichtet (Duldungsklausel),
- Mietverträge über den 31.12.2013 hinaus der Zustimmung der Stiftung bedürfen und die Zustimmung verweigert werden kann, wenn dies zur Realisierung eines konkret anstehenden Bauabschnitts der Garnisonkirche erforderlich ist,
- die Stiftung nach dem 31.12.2013 den Abriss des Gebäudeteils B in dem Umfang verlangen kann, der zum Wiederaufbau der Garnisonkirche bzw. zur Realisierung eines konkret anstehenden Bauabschnitts beim Wiederaufbau erforderlich ist (Baufreiheitsklausel).

#### Zum Grundstückskaufvertrag vom 23.04.2013 (Anlage 2):

Die Grundstücksbildung aus dem Jahr 2009, die Grundlage des Übertragungsvertrages vom 25.02.2010 war, erfolgte auf der Grundlage errechneter Eckpunktkoordinaten und den Erkenntnissen aus der Errichtung des Gewölbebogens vor Ort. Im Rahmen der Planungen für den Wiederaufbau der Garnisonkirche fanden jedoch Suchschachtungen im Jahr 2011 statt, die erst die ursprüngliche Lage und den Grundriss der Kirche umfänglich bekannt machten. Demnach war das der Stiftung bereits übertragene Grundstück geringfügig zu klein, um die Garnisonkirche am historischen Standort wiederaufbauen zu können. Die damalige Grundstücksgrenze verlief in weiten Teilen innerhalb der Gebäudeaußenmauern, so dass einzelne Bauwerksteile außerhalb der Grundstücksgrenze gelegen hätten. Dies traf unterirdisch ebenfalls für die alten Fundamente zu.

Daher kaufte die Stiftung Garnisonkirche von der Sanierungsträger Potsdam GmbH und der Landeshauptstadt Potsdam mit Vertrag vom 23.04.2013 zweckmäßige Ergänzungsflächen für insgesamt ca. 2.600 Euro. Damit wird das geringfügige Vortreten einzelner Bauwerksteile über die Grundstücksgrenze vermieden, werden moderne bauordnungsrechtliche Standards (z.B. Nachweis von Fahrradstellplätzen) ermöglicht und werden verschiedene untergeordnete technische und bauliche Anlagen (Unterflurkollektoren, Gerüstfundamente für Wartungsarbeiten, unterirdische Müllboxen usw.) auf dem eigenen Grundstück realisierbar. Dies war auch im Interesse der Landeshauptstadt, um in Zukunft aufwendige Sondernutzungsgenehmigungsverfahren zu vermeiden.

Die Bauverpflichtung mit bedingtem Rückübertragungsanspruch aus dem Grundstücksübertragungsvertrag vom 25.02.2010 gilt für die mit Kaufvertrag vom 23.04.2013 erworbenen Flurstücksflächen entsprechend.

Der Vertrag wurde mit Entscheidung des Oberbürgermeisters genehmigt, da auch dieses Grundstücksgeschäft den Sanierungszielen diene, auch dieses Grundstücksgeschäft dem Wesen

des Beitritts zur Stiftung Garnisonkirche Potsdam entsprach und die Stadtverordnetenversammlung die Auslegung des Baubauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ mit den entsprechenden bauplanungsrechtlichen Bestimmungen am 06.10.2010 beschlossen hatte.

#### Zur Vereinbarung vom 16.07.2018 (Anlage 3):

Am 29.07.2013 wurde der Stiftung Garnisonkirche Potsdam die Baugenehmigung zur Errichtung des 1. Bauabschnitts der Garnisonkirche (Turm mit Seitenflügeln) erteilt. Im Rahmen dieser Baugenehmigung waren die Behörden davon ausgegangen, dass der Gebäudeteil B des Rechenzentrums (Verwaltungsgebäude) vor Beginn des Baus zurückgebaut wird.

Zum 01.09.2015 wurde das Verwaltungsgebäude des Rechenzentrums jedoch vom Sanierungsträger der Stiftung SPI im Rahmen eines Konzessionsvertrages zur temporären Zwischennutzung für Künstler, Kreative und kleine Gewerbetreibende überlassen, da verschiedene zwischengenutzte Liegenschaften privater Eigentümer im Stadtgebiet zu dieser Zeit aufgegeben werden mussten und erheblicher Raumbedarf vorhanden war. Die Zwischennutzung war bis zum 31.12.2018 befristet.

Da zum 31.12.2018 der Abriss des Rechenzentrums zum Zweck der Errichtung eines konkret anstehenden Bauabschnitts der Garnisonkirche nicht notwendig und nicht zu verlangen war, wurde mit der Stiftung Garnisonkirche über die Verlängerung der temporären Zwischennutzung verhandelt. Ziel dieser Verhandlung war es, bis zur Realisierung eines alternativen räumlichen Angebots für die Kreativwirtschaft in der Potsdamer Mitte die Baufreiheitsklausel auszusetzen.

Da bei Erteilung der Baugenehmigung vom 29.07.2013 davon ausgegangen wurde, dass das ehemalige Rechenzentrum spätestens zum Zeitpunkt namhafter Gründungs- und Hochbauarbeiten abgerissen sei, musste nicht der Frage nachgegangen werden, inwieweit das „Nebeneinander“ beider Gebäude in einem Abstand von weniger als 2 Metern aus baurechtlichen Gründen zulässig sei. Die nun verfolgte Absicht, davon abzuweichen, führte zur Neubewertung dieses Sachverhalts. Im Hinblick auf den Baubeginn des Turmes der Garnisonkirche teilte die Bauaufsicht mit Schreiben vom 16.10.2017 dem Sanierungsträger Potsdam daher mit, dass ein dauerhaftes Nebeneinander von Garnisonkirche und Rechenzentrum bauordnungs- und bauplanungsrechtlich unzulässig sei, weshalb für eine parallele Nutzung beider Gebäude nur eine einmalige befristete Duldung, allenfalls bis 31.12.2023, vertretbar sei. Bedingung dieser Duldung sei die brandschutztechnische Ertüchtigung des Rechenzentrums vor Beginn der Hochbaumaßnahmen am Garnisonkirchturm.

In den Verhandlungen um die Verlängerung der temporären Nutzung des Rechenzentrums beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 08.11.2017 (17/SVV/0720), dass

- bis 2023 auf einem innerstädtischen Standort/Plantage, insbesondere auf dem Areal Langer Stall/Alte Feuerwache, ein Zentrum für die Kreativwirtschaft bezugsfertig zu errichten ist;
- die Landeshauptstadt Potsdam den durch Weiternutzung und Verbleib des Rechenzentrums resultierenden notwendigen Mehraufwand sowohl am Verwaltungsgebäude als auch bei der Stiftung Garnisonkirche trägt und
- bei den Verhandlungen darauf zu achten ist, dass die bestehende Rechtsposition der Stiftung Garnisonkirche nicht geschmälert wird und die mit dem Beschluss zum Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ verfolgten Grundsätze zu den Sanierungszielen dabei zugrunde zu legen sind.

Um die notwendige Zeit zur Errichtung des neuen Quartiers für die Kultur- und Kreativwirtschaft am Standort Langer Stall/Alte Feuerwache zu gewinnen und den Beschluss vom 08.11.2017 umzusetzen haben die Stiftung Garnisonkirche, die Landeshauptstadt und der Sanierungsträger eine Vereinbarung vom 16.07.2018 geschlossen, nach der die Stiftung in Abweichung von § 5 Punkt 4 und 5 des Grundstücksübertragungsvertrages vom 25.02.2010 ein Sonderkündigungsrecht in Bezug auf die temporäre Nutzung des Rechenzentrums früher als zum 31.12.2023 nicht mehr zusteht. Darüber hinaus wurde vereinbart, dass die temporäre Nutzung des Rechenzentrums über den 31.12.2023 hinaus nicht erfolgt, wie es auch in der baurechtlichen Duldung vorgesehen ist.

Mit der Vereinbarung genehmigte die Stiftung Garnisonkirche auch die Verlängerung des Konzessionsvertrages zwischen dem Sanierungsträger Potsdam und der Stiftung SPI zur weiteren temporären Nutzung des Rechenzentrums bis Ende 2023.

Zum Grundstückskaufvertrag zwischen der Sanierungsträger Potsdam GmbH und der ARAG Liegenschafts- und Beratungs-GmbH & Co. Immobilien KG vom 09.08.2005:

Am 09.08.2005 kaufte die Sanierungsträger Potsdam GmbH für das Treuhandvermögen der Sanierungsmaßnahme Potsdamer Mitte das Rechenzentrum. In diesem Vertrag wurde Bezug genommen auf die so genannte „Garnisonkirchenklausel“. Diese sieht vor, dass für die unentgeltlich überlassenen Flurstücke zum Wiederaufbau der Garnisonkirche der Erwerber entweder selbst den Wiederaufbau betreibt oder die Flächen einer Institution auf Verlangen der Stadt oder des Landes Brandenburg zur Verfügung stellt, die sich zum Wiederaufbau verpflichtet. Außerdem erklärt sich der Erwerber mit dem Abriss der auf den Flächen befindlichen Gebäude zum Zwecke des Wiederaufbaus der Garnisonkirche einverstanden. Für die nicht zum Zweck der Errichtung der Garnisonkirche unentgeltlich überlassenen 900 qm wurde vom Sanierungsträger ein entsprechender Kaufpreis bezahlt.

Dieser Vertrag kann an dieser Stelle nicht veröffentlicht werden, da eine Genehmigung des damaligen Vertragspartners bzw. seines Rechtsnachfolgers in der Kürze der Zeit nicht eingeholt werden konnte.