

# Protokollauszug

aus der  
53. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes  
vom 11.10.2022

---

öffentlich

**Top 3.2    Satzung über die teilweise Aufhebung der Entwicklungssatzung für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld der Stadt Potsdam  
22/SVV/0827  
ungeändert beschlossen**

Frau Rabbe (Sanierungsträger Potsdam GmbH) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation, die diesem Protokoll als Anlage beigefügt ist, ein.

Frau Dr. Günther hat eine Verständnisfrage zum Produktkonto und zur Höhe der Grunderwerbssteuer.

Beides bietet Frau Stolzmann (Bereich Stadtraum Mitte) an nachzureichen.

Im Nachgang zur Sitzung teilt die Verwaltung mit:

Das Produktkonto lautet: 5110621.5441200 – Grunderwerbssteuer, es ist der Gesamtmaßnahme EG Kramnitz zugeordnet, es werden aber jegliche Grunderwerbssteuern der Sanierungs- und Entwicklungsgebiete für welche die Stadt Potsdam aufkommen muss daraus finanziert. Eine Änderung der Zuordnung des Produktkontos auf den Bereich Finanzen und Grundstücke ist geplant.

Folgende Mittel sind geplant: 2023 – 106.000,00 € und für die Jahre 2024 bis 2027 je 120.000,00 €.

Der Vorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.

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

1. Für die folgenden Bereiche im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld, für die die Entwicklungssatzung nicht aufgehoben wird, gelten die beschlossenen Entwicklungsziele einschließlich der erforderlichen Sanierung der Angermannstraße und des zweigleisigen Ausbaus der Tramtrasse und der Tramhaltestellen weiter. Dies betrifft
  - Quartier Rote Kaserne West
  - Nördliche Gartenstadt, Baufelder WA 13.1, WA 17.1 und WA 18 bis WA 25 sowie die Gemeinbedarfsfläche
  - Angermannsiedlung
  - Gemeinbedarfsfläche an der David-Gilly-Straße
  - Volkspark, Teilbereiche großer Wiesenpark, In den Wällen und Bugapark an der Biosphäre

- Verkehrsfläche der Kiepenheuerallee
  - Teilflächen der Georg-Hermann-Allee, der Nedlitzer Straße, der Viereckremise, der Fritz-von-der-Lancken-Str. und der Graf-von-Schwerin-Str., sowie die angrenzenden privaten Grundstücke (Gemarkung Nedlitz, Flur 1, Flurstücke 431, 433 und 452 und Gemarkung Potsdam, Flur 1, Flurstücke 480/1, 1305, 1306, 1048, 1049 und 767) für den zweigleisigen Ausbau der Tramtrasse.
2. Die Satzung über die teilweise Aufhebung der Entwicklungssatzung für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld der Stadt Potsdam wird gem. § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB i.V.m. § 169 Abs. 1 Nr. 8 BauGB beschlossen (gemäß Anlage 1).



# ENTWICKLUNGSTRÄGER

Bornstedter Feld – ProPotsdam



## Entwicklungsbereich Bornstedter Feld - Teilaufhebung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und ländliche Entwicklung  
am 11.10.2022



Ein Unternehmen  
der Landeshauptstadt  
Potsdam

## Der Entwicklungsbereich

- Das Bornstedter Feld wurde 1993 als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach dem **Besonderen Städtebaurecht des BauGB (§ 165ff BauGB)** förmlich festgelegt.
- Aufgabe ist die Konversion und zusammenhängende Entwicklung des Bornstedter Feldes mit seinen 8 ehemaligen Kasernen und dem dazugehörigen Übungsgelände zu einem neuen Stadtteil.
- Der Entwicklungsbereich hat eine Größe von 300 ha.



## Wesentliche Entwicklungsziele

- **Konversion und zusammenhängende Entwicklung** des 300 ha großen Bornstedter Feldes mit 8 ehemaligen Kasernen und dazugehörigem Übungsgelände zu einem neuen Stadtteil
- **Erhalt** der ortsprägenden **Kasernen-Ensembles**
- **Kompakter Städtebau** mit moderater Dichte
- **Urbane Mischung** von Nutzungen
- Angebot **sozialer Infrastruktur**
- Soziale Mischung durch **differenzierte Wohnungs- und Eigenheimangebote**
- Durchgehender Grünzug mit **Volksparkcharakter**
- **Ökologischer Städtebau**
- Ausbau öffentlicher Personennahverkehr sowie Radverkehr

# Aufgaben der Gemeinde zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme

- Mit der städtischen Entwicklungsmaßnahme nach § 165ff BauGB verfügt die Kommune über die zeitliche und finanzielle Steuerungshoheit zur Baulandentwicklung und Schaffung von Wohnungen für rund 15.500 Einwohner in einer wachsenden Kommune.
- Erforderlich sind dafür
  - die Schaffung von Planungsrecht (§ 166 Abs. 1 BauGB)
  - der Erwerb (§ 166 Abs. 3 BauGB) und die Veräußerung (§ 169 Abs. 5 – 8 BauGB) von Grundstücken
  - die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (§ 169 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 146, 147 BauGB)
  - die Herstellung von Erschließung und Grünflächen (§ 169 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 146, 147 BauGB)
  - die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen wie Schulen und Kitas (§ 169 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 146, 148 BauGB)

➔ **die Landeshauptstadt Potsdam als Gemeinde ist Herrin des Verfahrens und Entscheidungsträgerin zur Bauland- und Siedlungsentwicklung**

## Abschluss der Maßnahme und Aufhebung der Entwicklungssatzung

- Für den Abschluss der Entwicklungsmaßnahme und die Aufhebung der Entwicklungssatzung gelten die Vorschriften des § 169 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i.V.m. §§ 162 – 164 BauGB
- § 162 BauGB „Aufhebung der Sanierungssatzung“ lautet (auszugsweise):

*(1) Die Sanierungssatzung ist aufzuheben, wenn*

*1. die Sanierung durchgeführt ist oder*

*2. ...*

*3. ...*

*4. ...*

*Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.*

*(2) Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung. ...*

*(3) ...*

# Das Bornstedter Feld

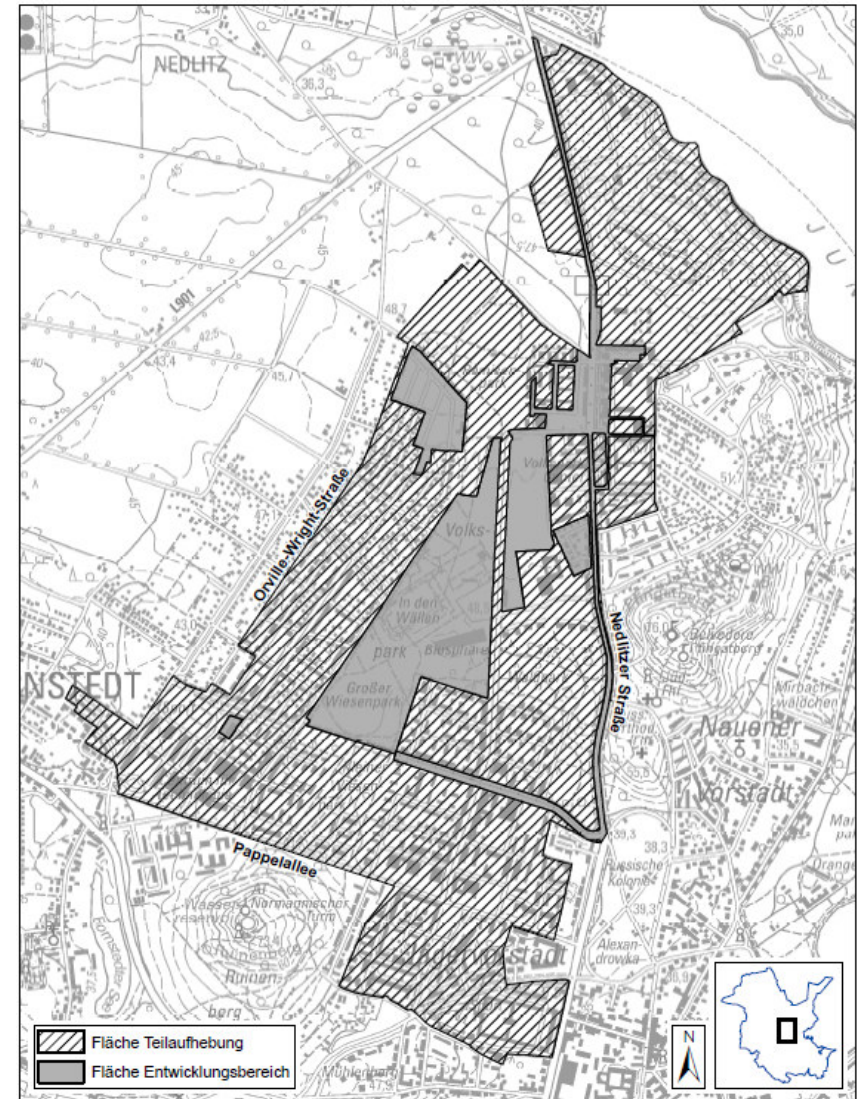






# Geltungsbereich der Satzung über die teilweise Aufhebung der Entwicklungssatzung für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld der Stadt Potsdam

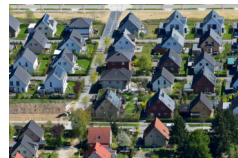
In den zur Aufhebung ausgewiesenen Bereichen sind die Ziele und Zwecke der Maßnahme abgeschlossen und vollumfänglich umgesetzt (§ 165 BauGB)



# Zahlen – Fakten - Daten

## Wohnen

- ca. 14.150 von prognostizierten ca. 15.500 Einwohnern leben bereits im Bornstedter Feld (Stand 30.06.2022)
- ca. 7.520 von ca. 8.275 Wohneinheiten sind realisiert (rd. 91 %)
- ca. 445 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau befinden sich derzeit in der Umsetzung



## Arbeiten

- ca. 4.000 von erwarteten 5.000 Arbeitsplätzen wurden bisher geschaffen
- Betriebe in der GUK, KaPa, RoKa Ost und Campus Jungfernsee (u.a. Kassenärztliche Vereinigung, ProPotsdam, DKB, SAP, Druckerei Rüss, Miethke (Medizintechnik), FHP, pct, ATU, Handel, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur)



## Soziale Infrastruktur

- 10 Kitas mit ca. 930 Plätzen sind in Nutzung
- 3 Kitas mit ca. 330 Plätzen sind im Bau bzw. in der Planung
- 3 Grundschulen für rd. 1.135 Schüler (7 Züge entwicklungsbedingt) und rd. 765 Hortplätze sind realisiert
- Da Vinci-Gesamtschule für 860 Schüler (5/3 Züge) ist in Betrieb
- Jugendfreizeiteinrichtung Montelino mit rd. 40 Plätzen
- Oberstufenzentrum I Technik
- Fachhochschule Potsdam



## Einzelhandel

- Im Bornstedter Feld gibt es 2 Nahversorgungszentren:
- Quartier Kirschallee mit Rewe, Penny, Rossmann, Apotheke, Optiker und weiteren Läden
- Nedlitzer Straße mit Aldi, Rewe, BioCompany und dm



# Zahlen – Fakten - Daten

## Bodenordnung

- rd. 428.000 t Altlasten, Hausmüll, Asbest, Bodenverunreinigungen, Dachpappe etc. und 127 Tanks wurden fachgerecht entsorgt
- Munitionsfreimessung
- Abbruch nicht erhaltenswerter Bausubstanz
- Teilungsvermessung



## Baurecht und Vermarktung

- 25 von 26 Bebauungsplänen sind in Kraft gesetzt
- die Vermarktung von rd. 140 ha Bauland ist abgeschlossen
- insgesamt wurden bisher über 410 Mio. € vom Entwicklungsträger in die Entwicklung des Bornstedter Feldes investiert (Stand 30.06.2021)
- dadurch wurden Investitionen von über rd. 2,4 Mrd. € durch private Investoren generiert (Stand 30.06.2021)

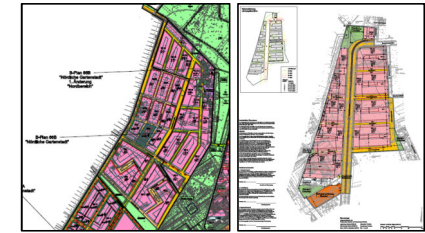


## Verkehr und Grün

- die Erschließung des Bornstedter Feldes ist abgeschlossen, rd. 46 km Straßen sind gebaut
- 2 Straßenbahnäste mit insgesamt 4,4 km Länge sind errichtet
- Volkspark mit ca. 63 ha ist grüne Mitte des neuen Stadtteils
- ca. 12 ha öffentliche Grünanlagen sind neu angelegt
- rd. 4.250 Bäume wurden bisher in den öffentlichen Grünanlagen und Straßen neu gepflanzt



# Bauvorhaben/Umsetzung Entwicklungsträger Bornstedter Feld



Kita Rote Kaserne West West, WA 1.1	im Bau
• III. Quartal 2021 – IV. Quartal 2022	
Kita Gartenstadt Nord II (Hermann-Mattern-Promenade)	im Bau
• III. Quartal 2020 – Oktober 2023	
WA 8 - Jugendfreizeiteinrichtung	in Planung
• ab 2023	
Infrastruktur David-Gilly-Straße (u. a. Sportfunktionsgebäude)	in Planung
Erneuerung Angermannstraße	in Planung
• 2023-2024	
Zweigleisiger Ausbau Tram Nordost	in Planung
Städtebauliche Qualifizierung Umfeld Biosphäre	in Planung

## Ausblick – Bausteine für die Aufhebung der Gesamtentwicklung

### Abschluss A-/E-Bilanz

- Ergebnis Grüne 0



### Baumbilanz

- Überhang - positives Ergebnis mit 723 Bäumen



### Haushaltsbefragung

- Veröffentlichung der Ergebnisse in 2023

### Evaluierung der Gesamtmaßnahme

- Ergebnis in 2023

### Formaler Abschluss Aufhebung der Satzung