



Betreff:

öffentlich

Rahmenvertrag Campus Am Jungfernsee

Erstellungsdatum 14.11.2007

Eingang 902: _____

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege

4/49

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.12.2007	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Rahmenvertrag über die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Nedlitzer Kasernen im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld zwischen der Landeshauptstadt Potsdam, der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH und der Objektgesellschaft Campus Am Jungfernsee GmbH & Co. KG.

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium: _____

Sitzung am: _____

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

In der Anlage legen wir den überarbeiteten städtebaulichen Rahmenvertrag zwischen dem Investor der Objektgesellschaft Campus am Jungfernsee GmbH & Co. KG und der Landeshauptstadt Potsdam bzgl. der Entwicklung des Geländes der ehemaligen Kasernen vor.

Hintergrund der Beschlussvorlage ist der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 3. Mai 2006 06/SVV/0188. Dort heißt es im Wesentlichen wie folgt:

„Der Oberbürgermeister wird beauftragt, auf der Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes

- die Anpassung des städtebaulichen Rahmenvertrages mit dem Investor der Objektgesellschaft Campus am Jungfernsee GmbH & Co. KG der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen,
- auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes und des angepassten Vertrages den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 „Nedlitzer Kasernen“ zu überarbeiten.
Dabei ist sicherzustellen, dass die mit Änderung der städtebaulichen Planung verbundenen Änderungen der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme nicht zu einer Reduzierung des der bisherigen Planung und dem bestehenden städtebaulichen Rahmenvertrag zugrunde gelegten Endwerts i.S.d. § 169 Abs. 1 Nr. 7 i.V.m. § 154 Abs. 2 BauGB führen.“

Der Auftrag wird mit dieser Beschlussvorlage umgesetzt.

Sowohl die Änderung des derzeitigen Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 83 als auch der überarbeitete Rahmenvertrag sieht keine Reduzierung des Endwertes vor.

Vielmehr soll der Investor das Areal der Nedlitzer Kasernen laut 11.1 des Rahmenvertrages (entsprechend wird auch die Änderung des derzeitigen Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 83 angepasst) wie folgt bebauen:

- a) mit baulichen Anlagen zur Wohnnutzung zwischen 2008 und 2013 mit einer Geschossfläche von mindestens 71.000 m² (statt 37.800 m² im alten Vertrag)
- b) mit baulichen Anlagen zur Gewerbenutzung zwischen 2009 und 2017 mit einer Geschossfläche von mindestens 93.000 m² (statt 100.200 m² im alten Vertrag).

Unabhängig davon, dass es zu keiner Reduzierung des Maßes der Nutzung kommt, hat sich die Stadt vertraglich abgesichert, dass sie im Fall einer Änderung des Bebauungsplanes bzw. einer Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung nicht zur Rückzahlung des Ausgleichsbetrages herangezogen werden kann.

Im vorgelegten Entwurf des Rahmenvertrages wird vereinbart, dass die zunächst als Vorauszahlungsbestandteil geleistete Zahlung des Investors aufgrund des Vorauszahlungsvertrages vom 26. Oktober 2000 als abschließende Ausgleichsbetragszahlung i.S.d. § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB anzusehen ist und durch Änderungen der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Maßnahme nicht berührt wird. Um dies sicherzustellen, sind folgende Formulierungen in den Vertrag aufgenommen worden:

2. Absatz Vorbemerkungen

„Der Investor und die Landeshauptstadt Potsdam haben mit Datum vom 14. September 2003/31. August 2000 eine Vereinbarung über die Entwicklung der Nedlitzer Kasernen geschlossen, die der Abstimmung der Ziele und des weiteren Verfahrens dient.

Am 26. Oktober 2000 wurde zwischen der Landeshauptstadt Potsdam, dem Investor und dem Entwicklungsträger ein Vertrag über die Entrichtung einer Vorauszahlung für das Grundstück der ehemaligen Nedlitzer Kasernen geschlossen.

Der Vorauszahlungsvertrag ist vor Übergang des Eigentums auf den Investor geschlossen worden. Die Vorauszahlung ist erbracht worden.

Im Hinblick darauf, dass der Erwerb durch den Investor erfolgt ist, ist nunmehr der in dem Vorauszahlungsvertrag enthaltene Ausgleichsbetragsanteil, wie in § 3 Abs. 1 S. 2 des Vorauszahlungsvertrags festgelegt, gemäß § 154 Abs. 3 S. 2 BauGB im Ganzen vorzeitig abgelöst.“

Auch in 3.1. letzter Satz wird noch einmal darauf verwiesen.
Dort heißt es:

Die zunächst als Vorauszahlungsbestandteil geleistete Zahlung des Investors ist seit dem Eigentumserwerb des Investors an den von der Voreigentümerin BBG gekauften Flächen des Vertragsgebiets als abschließende Ausgleichsbetragsleistung i.S.d. § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB anzusehen und wird durch Änderungen der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Maßnahme gegenüber den Annahmen des Vorauszahlungsvertrages nicht berührt.

Des weiteren enthält der Vertrag noch folgende Regelung 5.2. über kampfmitteltechnische Beräumungen.

Weiterhin wird der Investor veranlassen, dass zu den vorgenannten Beräumungen eine kampfmitteltechnische Baubegleitung durch die BBG erfolgt.

Hintergrund ist folgender:

Grundsätzlich müssen Freilegungsarbeiten zur Beräumung durchgeführt werden.
Dabei kann es dazu kommen, dass Kampfmittel gefunden werden. Die Klausel stellt sicher, dass baulegistisch die Freilegungsarbeiten mit den Munitionsfreimessungen koordiniert sind.

Im Übrigen soll noch auf folgende Hintergrundfakten zum Entwurf des Rahmenvertrages eingegangen werden:

Die Vertragsparteien beabsichtigen, gemeinsam das Gelände der ehemaligen Nedlitzer Kasernen städtebaulich zu entwickeln. Das Grundstück steht im Eigentum des Investors. Das Gelände ist im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 83 „Nedlitzer Kasernen“ gelegen.

Der Aufstellungsbeschluss ist bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 10 vom 22. Oktober 1998. Die Landeshauptstadt Potsdam beabsichtigt, das Gelände der Nedlitzer Kasernen in einem Bebauungsplanverfahren unter Änderung des derzeitigen Entwurfs des Bebauungsplanes mit dem seit dem 17. September 2002 bestehenden Verfahrensstand nach § 33 Abs. 1 BauGB zu überplanen. Die bauliche Durchführung soll bei Bestehen eines Baurechts (Baurecht auf Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB) zum 3. Quartal 2008 bis zum Jahr 2017 erfolgt sein.

Anlagen:

- Rahmenvertrag – 15 Seiten
- Anlage 1 – Entwicklung der Nedlitzer Kasernen – 6 Seiten
- Anlage 2 – Vertrag über die Entrichtung einer Vorauszahlung – 7 Seiten
- Anlage 4 - Plan – 1 Seite
- Anlage 3 – Plan – 1 Seite
- Anlage 5 – Plan – 1 Seite