



Landeshauptstadt
Potsdam



Garnisonkirche | Rechenzentrum Plantage

Rahmenbedingungen



Landeshauptstadt
Potsdam

- 1 Sanierungsziele und Bauleitplanung
- 2 Förderrechtlicher Rahmen
- 3 Eigentumsverhältnisse
- 4 Wiederaufbau der Garnisonkirche
- 5 temporäre Nutzung des Rechenzentrums und Schaffung des Kreativquartiers
- 6 Bauordnungsrecht
- 7 Machbarkeitsuntersuchung zur dauerhaften Nutzung des Gebäudes des RZ

Sanierungsziele und Bauleitplanung



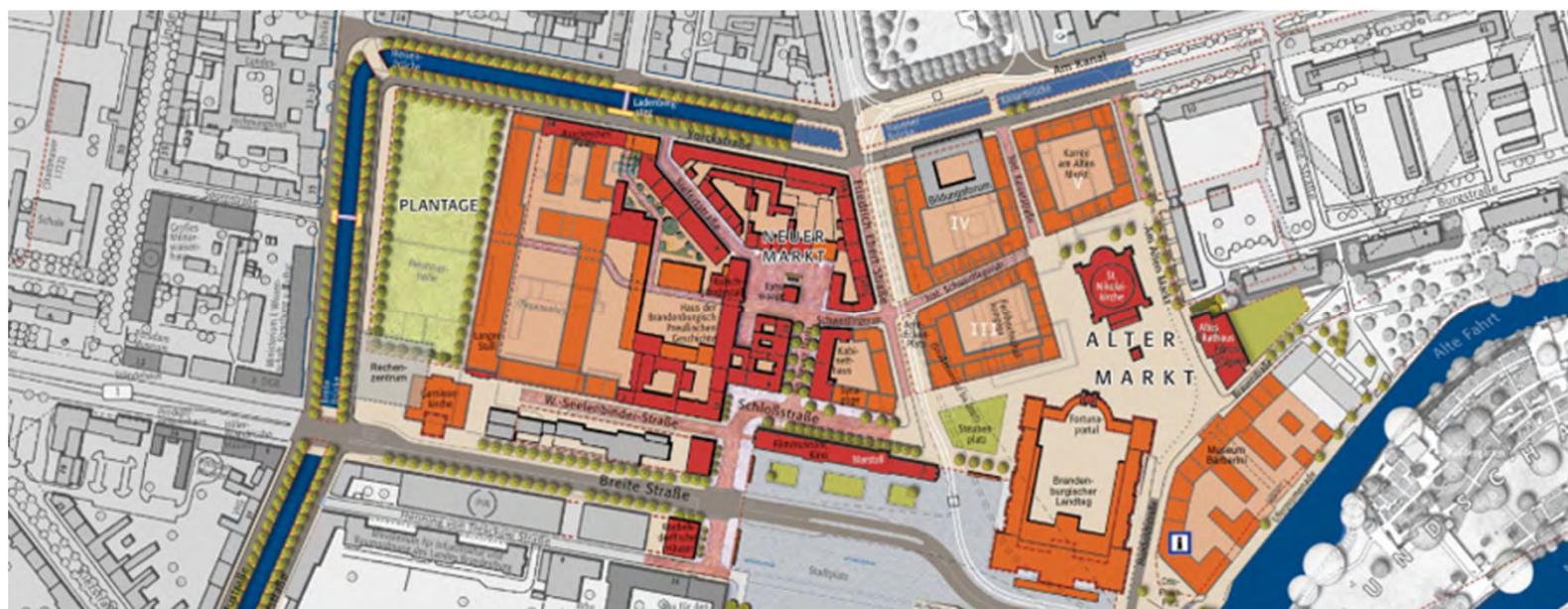
Landeshauptstadt
Potsdam

- **Oktober 1990:** Grundsatzbeschluss zur „behutsamen Wiederannäherung an das charakteristische, gewachsene historische Stadtbild“
- **Dezember 1990:** Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“
- **November 1999:** Beschluss der Sanierungssatzung
- **Sanierungsziele:** Wiederaufbau der Garnisonkirche, Wiederherstellung des Stadtplatzes der Plantage und Widersichtbarmachung des Stadtkanals

Sanierungszeile und Bauleitplanung



Landeshauptstadt
Potsdam

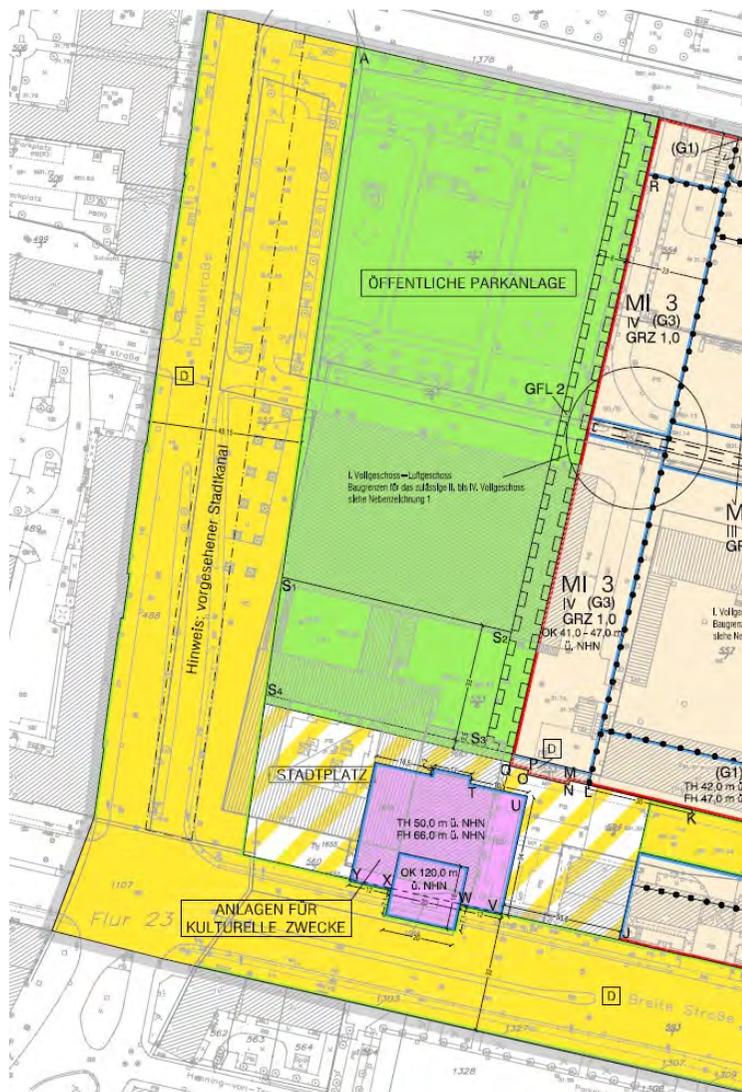


Neuordnungskonzept des Sanierungsgebietes 2018

Sanierungsziele und Bauleitplanung



Landeshauptstadt
Potsdam



März 2015: Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“

Konkretisierung und planungsrechtliche Sicherung der Sanierungsziele:

- Definition der Platz- und Straßenräume
- Wiederherstellung Plantage in hist. Dimension
- Rückbau des Rechenzentrums
- Ersatzbau für Langen Stall und Garnisonkirche

Beschluss zur Änderung der Sanierungsziele und Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Förderrechtlicher Rahmen



Landeshauptstadt
Potsdam

2005: Einzelbestätigung Ordnungsmaßnahme Erwerbsnebenkosten für Dortustr. 46 über 300.000 Euro – Inaussichtstellung der Förderfähigkeit des gesamten Grunderwerbs bei Weiterverfolgung der Sanierungsziele

2009: Einzelbestätigung Ordnungsmaßnahme Erwerbskosten für Dortustr. 46 über 4,9 Mio. Euro – zur Begleichung der Kaufsumme

Dezember 2019: telefonische Nachfrage beim LBV – Änderung der Sanierungsziele fördermittelunschädlich → **schriftliche Bestätigung steht aus**

Bislang ist Rückbau des RZ in städtebaulicher Zielplanung und im Umsetzungsplan seitens des Fördermittelgebers (LBV) bestätigt.

- Risiko von Auswirkungen auf die Gesamtfinanzierung der Sanierungsmaßnahme (keine Rückbaukosten wie geplant, nicht erwartete Einnahmen durch Wertausgleich bei Verbleib im Eigentum der Stadt oder Verkauf)
- Grundsätzliches Risiko der Rückforderung gezahlter Fördermittel
- oder: Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde, da Flächen entgegen der Privatisierungspflicht nicht an Private veräußert werden (abhängig von der tatsächlichen späteren Nutzung)

Dringend schriftliche, verbindliche Verständigung mit dem LBV notwendig.

Eigentumsverhältnisse



Landeshauptstadt
Potsdam



grün:
LHP

rot:
Land Brandenburg

Blau/blau schraffiert:
Treuhandvermögen der
Sanierungsmaßnahme

weiß/grau:
privat

schwarz umrandet:
privat (seit Abschluss des
Anhandgabezeitraums)

Wiederaufbau der Garnisonkirche



Landeshauptstadt
Potsdam

- **April 1991:** Übergabe des Glockenspiels auf der Plantage an die Landeshauptstadt durch den „Traditionsgemeinschaft Potsdamer Glockenspiel e.V.“
- **2004:** „Ruf aus Potsdam“ unter der Schirmherrschaft von Bischof Huber, Ministerpräsident Platzeck und Innenminister Schönbohm
- **2005:** Ankauf des Grundstücks der Garnisonkirche und des Rechenzentrums durch den Sanierungsträger mit der so genannten „Garnisonkirchenklausel“
- **Mai 2008:** Beschluss zum Beitritt der Landeshauptstadt zur Stiftung Garnisonkirche mit der Verpflichtung zur Übertragung des Grundstücks
- **Februar 2010:** Übertragung des Grundstücks mit „Bauverpflichtungsklausel“, „Duldungsklausel“ und „Baufreiheitsklausel“
- **Juli 2013:** Baugenehmigung für den 1. Bauabschnitt

temporäre Nutzung des Rechenzentrums und Schaffung des Kreativquartiers



Landeshauptstadt
Potsdam

- **seit September 2015:** Zwischennutzung des Rechenzentrums als Kunst- und Kreativhaus
- **Anfang 2018:** Durchführung Szenario-Workshop zur Strategieentwicklung für die KKW in Potsdams Mitte
- **Juni 2018:** Beschluss über die temporäre Weiternutzung des Rechenzentrums
 - Verständigung mit der Stiftung Garnisonkirche über Aussetzen der „Baufreiheitsklausel“ bis 31.12.2023
 - Beauftragung einer Machbarkeitsstudie für ein neues Kreativquartier
- **Mai 2019:** Beschluss über das Ergebnis der Machbarkeitsstudie und Einleitung eines Grundstücksvergabeverfahrens



**Sicherung des temporären
Betriebs des Rechenzentrums**

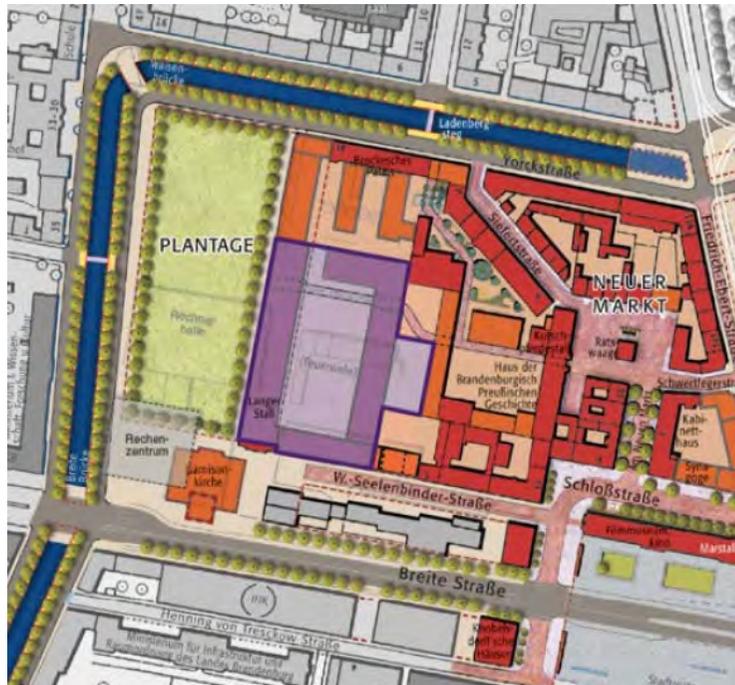


**Anhandgabe des Grundstücks
Langer Stall/Feuerwache**

temporäre Nutzung des Rechenzentrums und Schaffung des Kreativquartiers



Landeshauptstadt
Potsdam

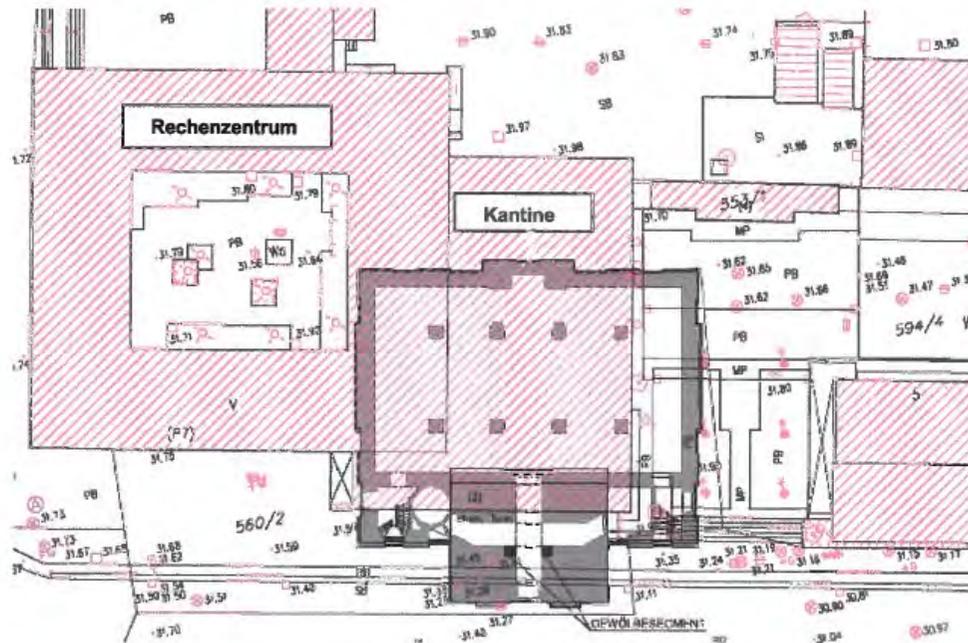


Kreativ Quartier Potsdam

POLA Landschaftsarchitekten GmbH
Michels Architekturbüro GmbH
GW Kreativquartier GmbH & Co.KG

Januar 2020: Beschluss Grundstücksvergabe an den Investor Glockenweiß GmbH:

- Werkstatt- und Dialogverfahren
- Fertigstellung 1. BA bis Herbst 2023
- mietpreisgedämpfte Flächen für KKW mit Nutzungsbindung



Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden (§3 BbgBO)

Ein dauerhaftes Nebeneinander von Garnisonkirche und Rechenzentrum ist bauordnungsrechtlich unzulässig.

keine Einhaltung der Abstandsflächen nach §6 BbgBO:

- Verletzung der Belange der Belichtung, Belüftung und Besonnung
- Missachtung der Brandschutzanforderungen

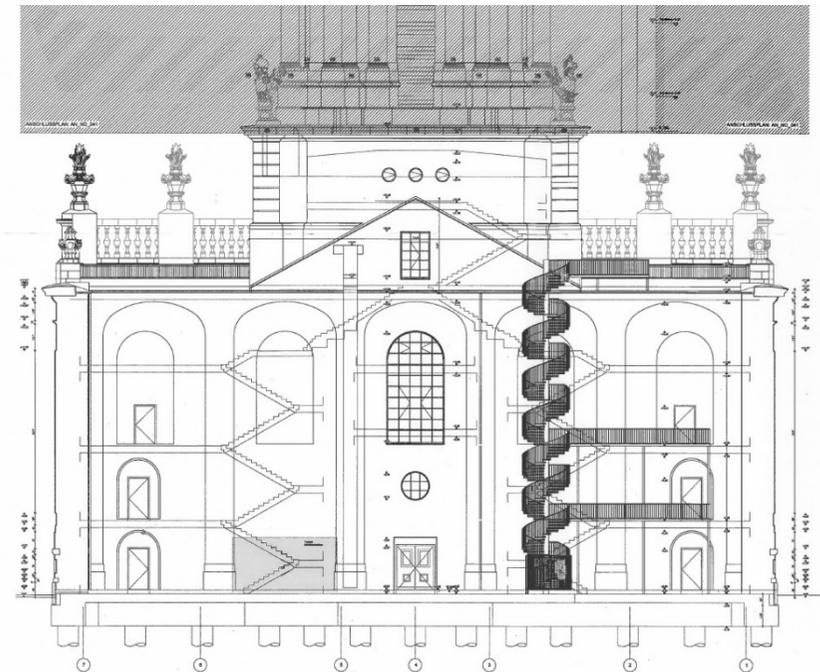
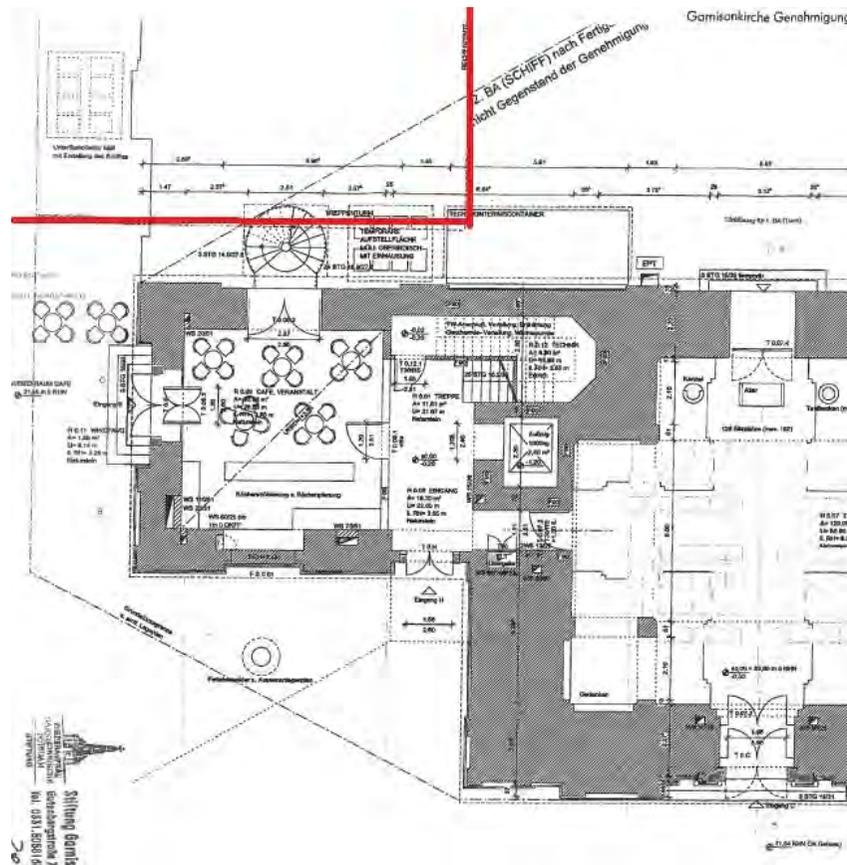
→ befristete Duldung bis 31.12.2023

Bauordnungsrecht



Landeshauptstadt
Potsdam

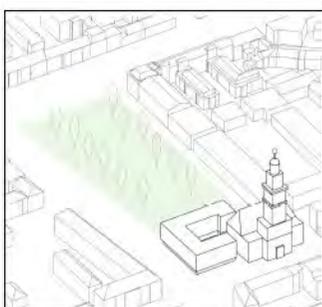
- **2017:** *neue* Baugenehmigung für den 1. Bauabschnitt unter Beachtung der weiteren geduldeten Nutzung des Rechenzentrums
- **2018:** Verlängerung der Nutzung des RZ nur mit Brandschutzmaßnahmen



Machbarkeitsuntersuchung zur weiteren Nutzung des Gebäudes des RZ



Landeshauptstadt
Potsdam



Variante 1



Gebäude-Eckdaten

Bruttogeschossfläche	ca. 6.600 m ²
Nutzfläche	ca. 3.700 m ²

Wesentliche Maßnahmen

1. Abbruch Südostecke
2. Erdarbeiten zur Geländeangleichung
3. Gebäudeabschluss (Betonmauerwerk)
4. Anpassung des Nordeingangs
5. Neuer Treppen Kern im Südtrakt
6. Neue Sanitäranlagen (EG und RG)
7. Sonstiges
 - Komplette Erneuerung der TGA
 - Neue Fenster und Fassadenverkleidung
 - Neue Abdichtung und Verblechung Dach
 - Sanierung des Mosaiks

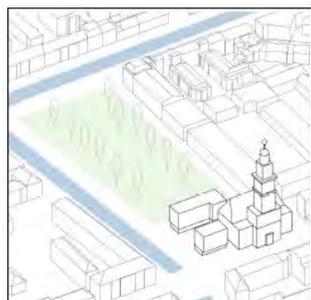
Umbau- und Sanierungskosten

ca. 8,7 Mio. €

Machbarkeitsuntersuchung zur weiteren Nutzung des Gebäudes des RZ



Landeshauptstadt
Potsdam



Variante 2



Gebäude-Eckdaten

Bruttogeschossfläche	ca. 3.830 m ²
Nutzfläche	ca. 1.930 m ²

Wesentliche Maßnahmen

1. Abbruch Südostecke und Westtrakt
2. Erdarbeiten zur Geländeangleichung
3. Gebäudeabschluss (Betonmauerwerk)
4. Neue Haupteingänge
5. Südtrakt: Neuer Treppen Kern und Aufzug
6. Neue Sanitäranlagen (EG und RG)
7. Zwei freistehende Rettungstreppen außen
8. Sonstiges
 - Komplette Erneuerung der TGA in zwei Gebäuden
 - Neue Fenster und Fassadenverkleidung
 - Neue Abdichtung und Verblechung der Dächer
 - Sanierung des Mosaiks

Umbau- und Sanierungskosten

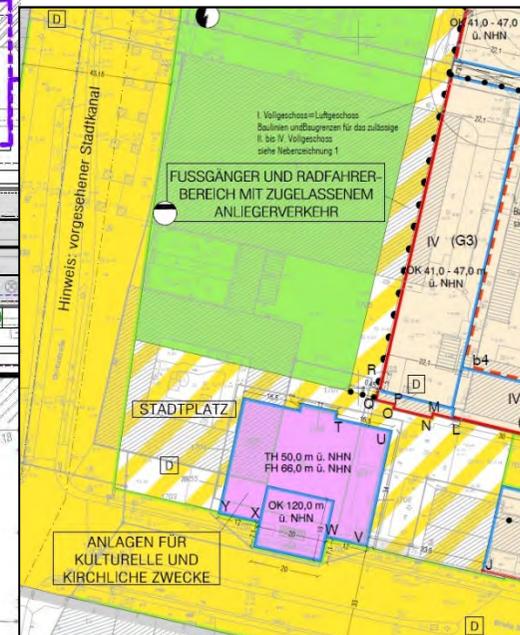
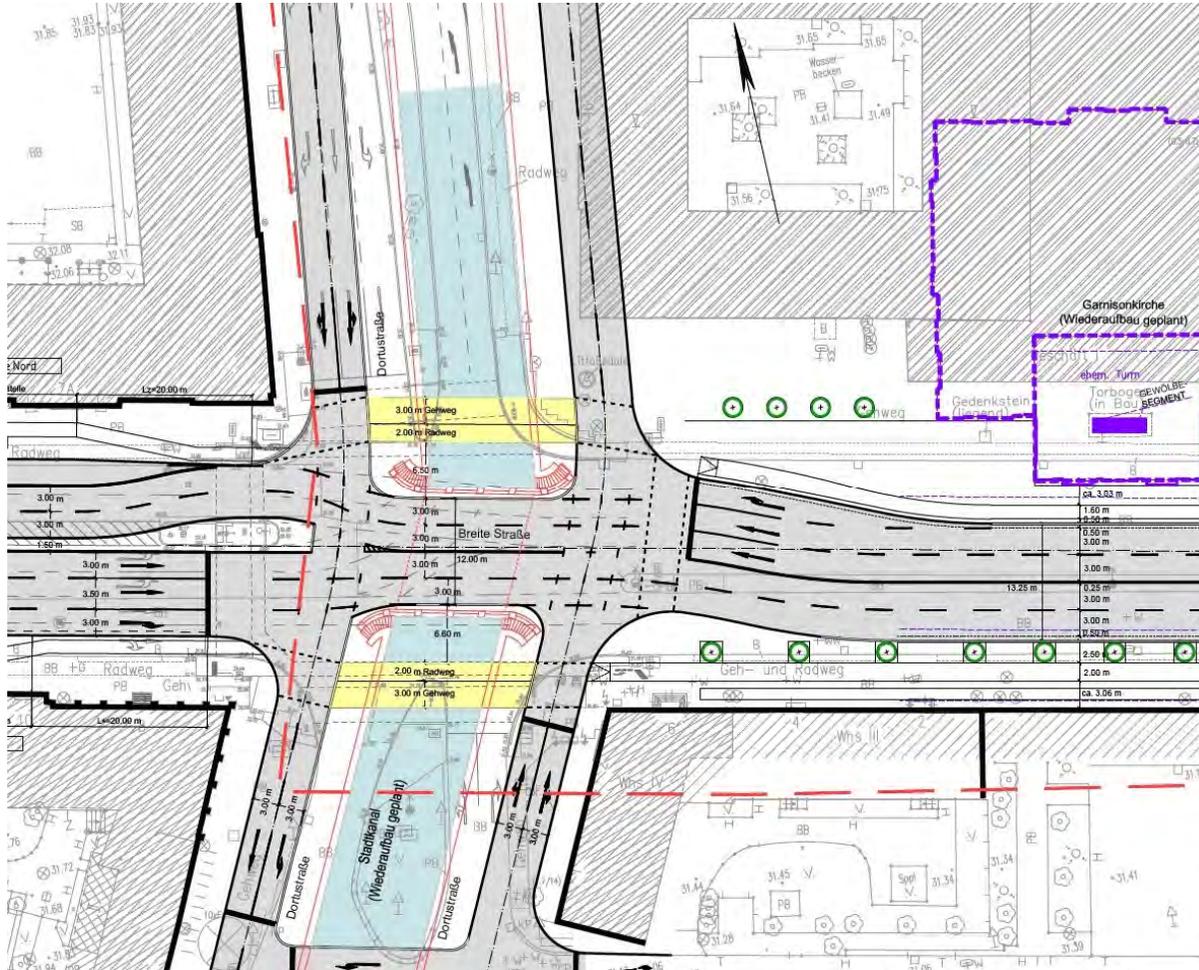
ca. 7,3 Mio. €

Machbarkeitsuntersuchung zur weiteren Nutzung des Gebäudes des RZ



Landeshauptstadt
Potsdam

Hintergrund: Variante 2



Breite Straße / Dortustraße (Machbarkeitsstudie Breite Brücke, Vorzugsvariante)

Machbarkeitsuntersuchung zur weiteren Nutzung des Gebäudes des RZ



Landeshauptstadt
Potsdam

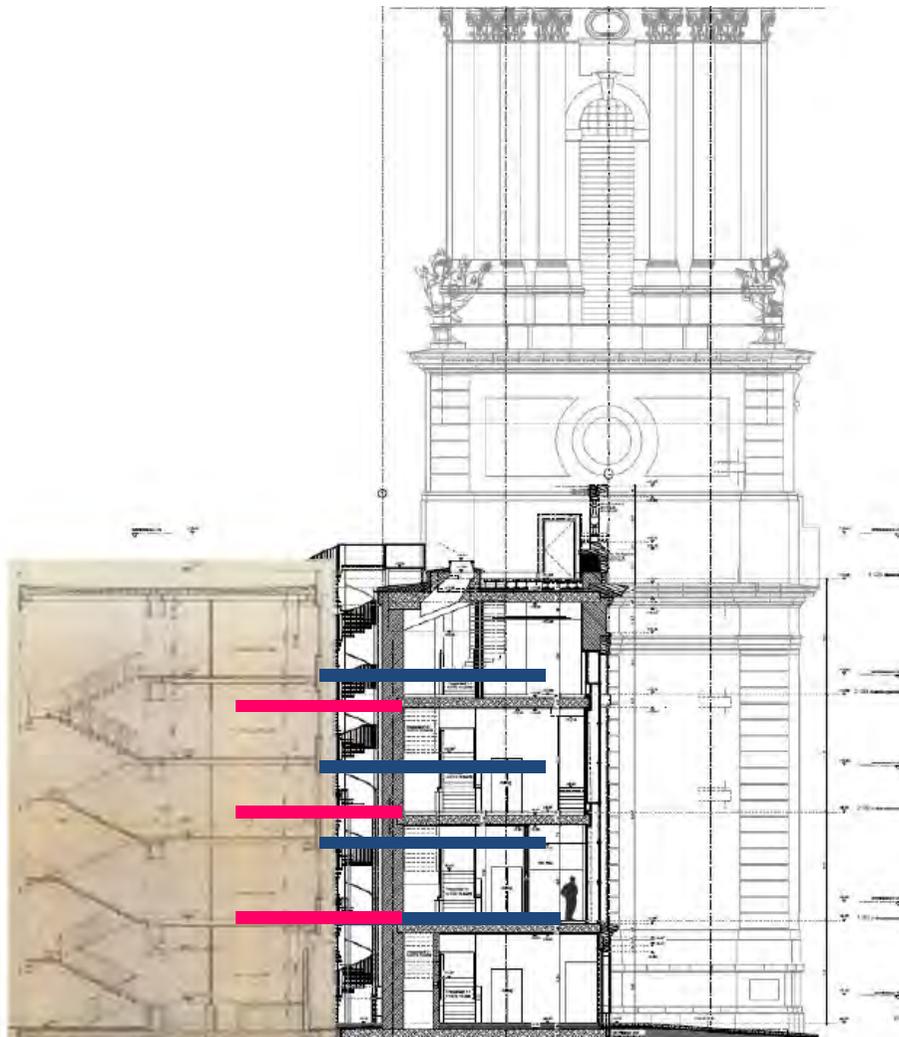


- Der Kompletterhalt ist eine rein theoretische Betrachtung als Vergleichsgröße zu den betrachteten Varianten und auch zum Neubauvorhaben.
- Allein die bestehenden Eigentumsverhältnisse und die Vereinbarungen mit der Stiftung Garnisonkirche Potsdam schließen eine tatsächliche Umsetzung des Kompletterhalts derzeit aus.
- Das Gebäude wäre einer vollständigen Sanierung zu unterziehen, vor allem in den Bereichen
 - Fassade,
 - Elektro,
 - Heizung, Lüftung, Sanitär (HLS),
 - Fußböden,
 - Metallbau- und Tischlerarbeiten,
 - Maler- und Lackierarbeiten,
 - Sanierung Mosaik
- Die Sanierungskosten betragen rund 10,65 Mio. €.
- Die durchschnittliche Nettokaltmiete läge bei 12,63€ je qm Nutzfläche. Selbst angenommene Minderkosten von 20% würden die durchschnittliche Nettokaltmiete nur auf 10,27€ reduzieren, womit sie noch immer 1,27€ über der durchschnittlichen Nettokaltmiete des Neubaus für die kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft läge.

Machbarkeitsuntersuchung zur weiteren Nutzung des Gebäudes des RZ



Landeshauptstadt
Potsdam



Hintergrund: Variante Kompletterhalt

- widerspricht den Verträgen mit der Stiftung Garnisonkirche
 - Herstellung eines bauordnungsrechtlich zulässigen Zustandes kaum möglich
- **neues städtebauliches Konzept mit gestalterischen Vorgaben gemäß Beschluss 20/SVV/0295**

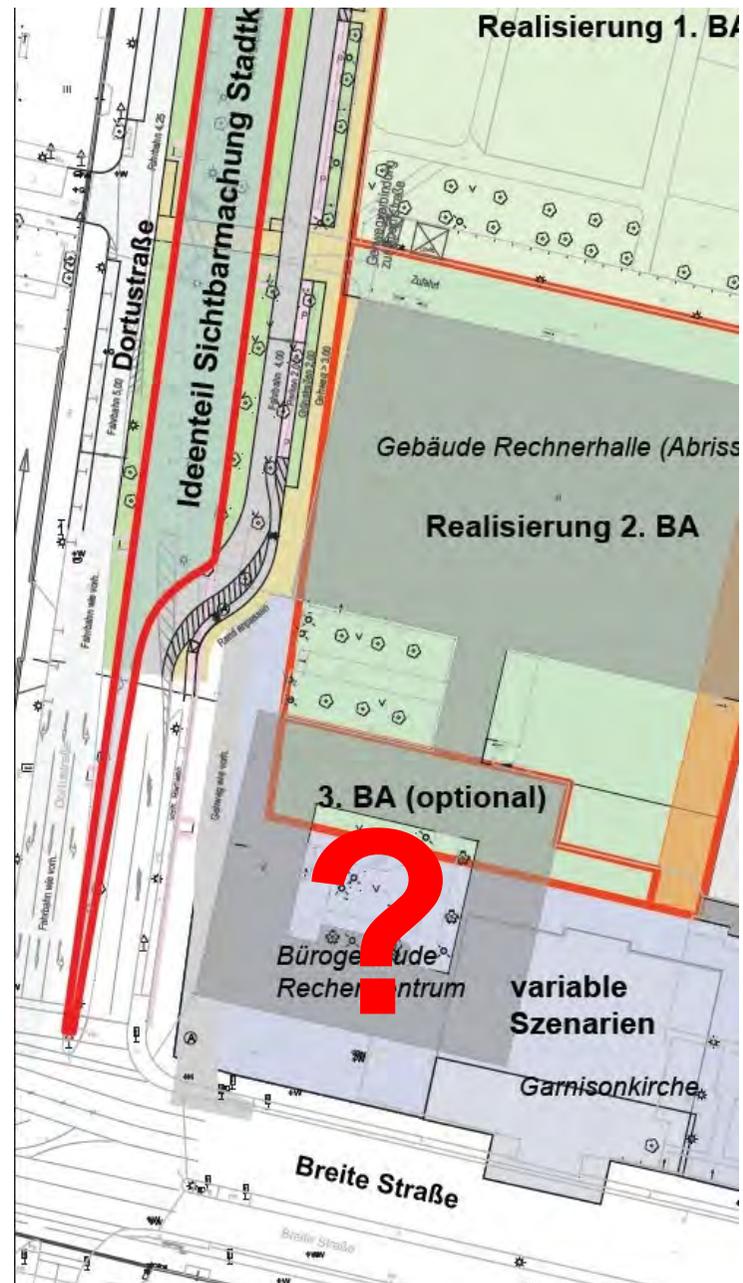
Machbarkeitsuntersuchung zur weiteren Nutzung des Gebäudes des RZ



Landeshauptstadt
Potsdam

Notwendig für eine Neuordnung:

- Beschluss zur Anpassung der Sanierungsziele und Änderung des B-Plan Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“
- Anpassung des Entwurfs 3. Bauabschnitt Plantage sowie städtebaulicher Wettbewerb zur Gestaltung des Vorplatzes
- Berücksichtigung des Rechenzentrums im Rahmen der Sanierung der Dortustraße und der Wiedersichtbarmachung des Stadtkanals – verkehrstechnische Untersuchung über Auswirkungen auf das Verkehrsnetz
- Entscheidung zum Verkauf oder Verbleib im kommunalen Eigentum – ggf. Grundstücksvergabeverfahren oder finanzieller Ausgleich im Treuhandvermögen/Klärung der Fördermittelproblematik

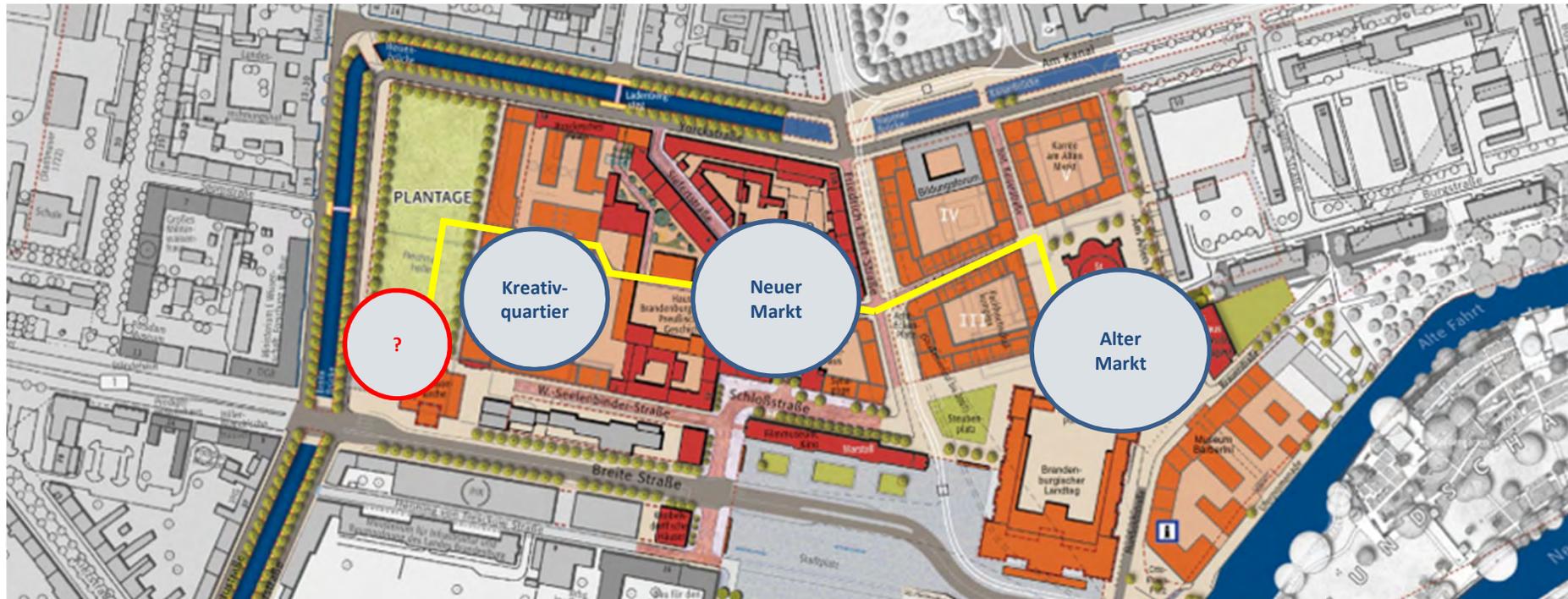


Inhaltliche Rahmenbedingung



Landeshauptstadt
Potsdam

Notwendige Auseinandersetzung mit der Funktionszuordnung in der Potsdamer Mitte



Was ergänzt die Achse Alter Markt – Neuer Markt – KreativQuartier?



Landeshauptstadt
Potsdam

**Vielen Dank für die
Aufmerksamkeit**