

Prof. Philipp Oswald  
Apostel-Paulus-Str. 5  
10823 Berlin

Frauke Roeth  
Friedrich-Ebert-Str.99  
14467 Potsdam

Bernd Rubelt, Beigeordneter für Stadtentwicklung,  
Bauen, Wirtschaft und Umwelt  
der Landeshauptstadt Potsdam  
Friedrich-Ebert-Straße 79/81  
14469 Potsdam

Berlin/ Potsdam, den 17. August 2021

Betreff: Garnisonkirche – Rechenzentrum- Plantage

Sehr geehrter Beigeordneter Bernd Rubelt,

hiermit legen wir Beschwerde ein gegen die Darstellung der Rahmenbedingungen „Garnisonkirche – Rechenzentrum- Plantage“ wie sie vom Büro für integrierte städtische Planungen und Projekte bzw. Harald Kümmel, Leiter der Geschäftsstelle Bauen und Projekte, am 24. September 2020 in der 68. Sitzung des Stadtforum (siehe etwa <https://www.youtube.com/watch?v=fjBmlkCOacs>) mündlich vorgestellt und Anfang März 2021 im Rahmen des 4-Phasen-Prozess schriftlich vorgelegt wurde.

In der Arbeitsbesprechung mit Vertretern der Stadt, der Stiftung Garnisonkirche und des Rechenzentrums am 11. März 2021 wiesen wir Herrn Kümmel auf die Fehlstellen und Fehler seiner Darstellung hin, eine Korrektur dieser erfolgte aber nicht. Diese Darstellung ist aber maßgeblich für die politische Meinungsbildung und beeinflusst wesentlich die anstehenden Beschlussfassungen. Für die politischen Entscheidungsträger\*innen wie auch die Öffentlichkeit ist es daher von großem Belang, in diesen Fragen korrekt und vollständig unterrichtet zu werden. Die Art der Fehlstellen und Fehler sind ausgesprochen einseitig und kommen ausnahmslos den Interessen der Stiftung Garnisonkirche auf Kosten der Interessen des Kunst- und Kreativhaus Rechenzentrum entgegen. Es entsteht daher der Eindruck, dass diese nicht aus Unwissenheit, sondern bewusst und gezielt erfolgt sind, um den politischen Entscheidungsprozess zu beeinflussen, d.h. zu manipulieren.

### **Folgendes ist fehlerhaft an der Darstellung:**

Die Präsentation hat den Anspruch, die planerischen und baurechtlichen Rahmenbedingungen für den Bereich Rechenzentrum/ Garnisonkirche darzustellen. Sie tut dies aber unvollständig. Es fehlen die Themen Denkmalschutz und Grundbuchlasten.

#### **1. Denkmalschutz**

Das Dokument erhält keine Informationen zum Denkmalschutz. 1991 aber wurde das Mosaik des Rechenzentrums unter Denkmalschutz gestellt. 2020 hat die Wüstenrot Stiftung zudem angeboten, bei Erhalt des Mosaiks am Gebäude über mindestens 20 Jahre die Restaurierung des Denkmals und Kosten dafür übernehmen.

## 2. Grundbuchlasten

Das Dokument erhält keine Informationen zu Grundbuchlasten auf den Grundstücken der Stiftung Garnisonkirche. Hierzu ist ergänzen:

1. Grundbuchlast in Folge des Kredits der EKBO: Ins Grundbuch eingetragener Vorbehalt der EKBO gegen einen originalgetreuen Wiederaufbau des Kirchenschiffs
2. Grundbuchlast für Flurstück Nordostecke ehemaliges Rechenzentrum (Flurstück 1656): Die Stiftung ist zudem berechtigt, die Duldung der Überbauung des Flurstücks nach dem 31.12.2013 zu beenden und vom Sanierungsträger den Abriss des ehemaligen Verwaltungsgebäudes Rechenzentrum in dem Umfang zu verlangen, der zur Realisierung eines konkret anstehenden Bauabschnitts zum Wiederaufbau der Garnisonkirche erforderlich ist. (Siehe 16/SVV/0830) Umgekehrt bedeutet dies: so lange keine konkrete Baumaßnahme ansteht, die geplant und finanziert ist, hat die Stiftung keinen Anspruch auf Baufreiheit.
3. Evtl. weitere relevante, der Öffentlichkeit aber bislang unbekannte Grundbuchlasten, etwa seitens des Bundes als Fördergeber.

## 3. förderrechtlicher Rahmen (pdf, S. 6):

Der förderrechtliche Rahmen ist irreführend dargestellt. Ein Verkauf der Fläche des RZ ist im Rahmen der Sanierungsmaßnahme nicht vorgesehen. Ein Risiko aus diesbezüglichen Einnahmeausfällen wegen evtl. Bauwerkserhalt RZ und nicht stattfindenden Verkauf besteht deswegen nicht.

Auch besteht kein "Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde, da Flächen entgegen der Privatisierungspflicht nicht an Private veräußert werden". Planerisch ist im B-Plan der Bereich Rechenzentrum als Stadtplatz ausgewiesen, und soll somit bei der öffentlichen Hand verbleiben. Insofern ist eine Privatisierung der Fläche ohnehin nicht vorgesehen.

Entfallende Rückbaukosten in Höhe von ca. 1 Mio. € können mit Änderung der Zielstellung für gewünschte Sanierungsmaßnahmen am Gebäude umgewidmet werden.

## 4. Bauordnungsrecht

Folgende Aussage zum Bauordnungsrecht (pdf S. 11) ist unzutreffend:

"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"

Dem entgegen ist festzustellen: Die Fragen des Brandschutzes und die Belange der Belichtung, Belüftung und Besonnung lassen sich baulich lösen, wie es ja für die Phase der Duldung ohnehin erforderlich ist bzw. bereits erfolgt ist. Als Brandschutz ist eine Brandschutzbarriere in F 90 erforderlich. Für diese Phase der Duldung ist die bereits realisiert. Der Plan auf S. 12 des pdf ist veraltet. Aktuell ist folgender Zustand, welcher den notwendigen Brandschutz vorsieht:



Quelle: Plan im Brandschutznachweis des Büro ZAUF, erstellt im Auftrag des Sanierungsträgers, Prüfverzeichnisnummer. 2018M696 S. 20

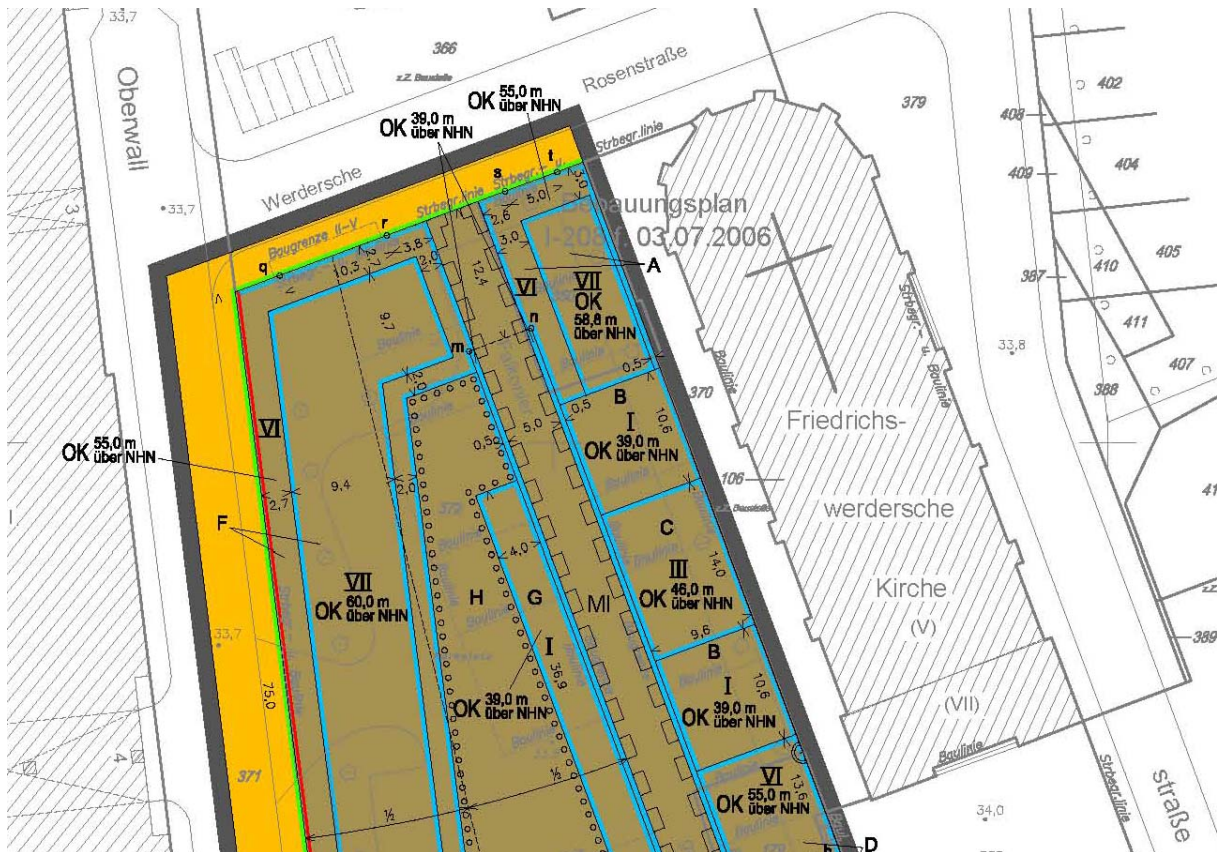
Soweit Räume nicht den Anforderungen für Belichtung, Belüftung und Besonnung genügen, die an Aufenthaltsräume gestellt werden, können sie anderweitig genutzt werden (Bsp. Lagerräume). Bereits aktuell werden die Räume an dieser Stelle auf allen Geschossen als Lagerräume vermietet.

Da die Probleme des Brandschutzes, Belichtung, Belüftung und Besonnung baulich lösbar sind, sieht der § 67 der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in Verbindung mit § 6, Absatz 11 auch die Möglichkeit vor, von den Vorgaben des §6 abzuweichen.

Die Aussage "Herstellung eines bauordnungsrechtlich zulässigen Zustandes kaum möglich" (Pdf S. 17) ist unzutreffend.

Zutreffend ist: Die dauerhafte Koexistenz von Kirchturm und Rechenzentrum ist planungsrechtlich möglich. Eine Änderung des Bebauungsplans ist im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum 4-Phasen Prozess (Drucksache 20/SVV/0295) als Phase 4 explizit ohnehin vorgesehen. Dazu heißt es: " 4. Phase: Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der konzeptionellen Entscheidungen bis Frühjahr 2023"

Im Land Berlin gibt es jüngst ein Beispiel für einen vergleichbaren Bebauungsplan, in dem eine mehrgeschossige Koexistenz von Neubau und Bestand auf sehr engem Raum bei deutlichen Unterschreiten der in der Bauordnung ansonsten geforderten Abstandsflächen durch die Festlegung des Bebauungsplans (B-Plan I-208) bauordnungsrechtlich ermöglicht und rechtlich abgesichert wurde. Es handelt sich um die westlich an die Friedrichswerdersche Kirche angrenzende 6- bzw. 7-geschossige Wohnbebauung:



Die Zulässigkeit der Koexistenz von Garnisonkirchturm und Rechenzentrum belegen auch die gutachterlichen Stellungnahmen von Christoph Conrad, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie Verwaltungsrecht, von der Kanzlei Leinemann & Partner Rechtsanwälte mbB Berlin und Helmuth Bachmann, Brandassessor und Prüfenieur für Brandschutz, Berlin für Architects for Future e.V. vom August 2021

## 5. Stadtkanal

Der Stadtkanal soll wieder hergestellt werden, wozu verschiedene Varianten erwogen und geprüft wurden. Die Auswahl der Vorzugsvariante (Folie 15) im Rahmen der Machbarkeitsstudie Breite Brücke erfolgte zu einem Zeitpunkt, als seitens der Stadt von einem Abriss des Rechenzentrums ausgegangen wurde. Inzwischen hat die Stadtverordnetenversammlung einen Beschluss gefasst, diese Annahme zu überdenken. Grundsätzlich ist der Erhalt des Rechenzentrums mit einer Wiederherstellung des Stadtkanals vereinbar (Siehe Folie 19). Daher sollte die Frage, in welcher Form eine Wiederherstellung des Stadtkanals erfolgen soll, ohne Vorfestlegungen in den Diskussionsprozess einbezogen werden.

## 6. Kosten möglicher Erhalt Rechenzentrum

Die Darstellung der Kosten Teilabriss sind unzutreffend. Zum einen fehlt hier eine konkrete Planung, die erst eine realistische Abschätzung der Kosten ermöglicht. Die Eingriffe in Baukonstruktion und Statik, Erschließung incl. Fluchtwege sowie Haustechnik sind massiv und haben erhebliche Folgekosten zur Konsequenz, die hier nicht hinreichend abgebildet sind. Gravierender aber ist, dass durch diese Eingriffe der Bestandsschutz verfällt und das Bauwerk den Anforderungen an einen heutigen Neubau zu erfüllen hat. Diese hat umfangreiche Mehrinvestitionen zu Folge. Im Fazit ist davon auszugehen, dass ein Teilerhalt teurer ist als ein Gesamterhalt des Gebäudes.

Zudem fehlt bei den Darstellungen der Investitionskosten eine Gegenüberstellung zu den Kosten einer "Null-Variante" (Totalabriss RZ/ Kein Erhalt): Zu den Kosten der Null-Variante gehören Kosten

Abriss Rechenzentrum, Translozierung und Sanierung Mosaik, Neugestaltung Stadtplatz. Auf Fördermittel der Wüstenroth Stiftung müsste hierbei verzichtet werden.

Aus den Investitionskosten lassen sich gegenwärtig keine zukünftigen Mietkosten ableiten, da unbekannt ist, inwieweit für die Kosten Finanzierungen als verlorener Zuschuss/ Förderung eingeworben werden können, welche dann nicht durch die Miete refinanziert werden müssen. Auch die Stiftung Garnisonkirche geht bei Ihrer Nutzung nicht von einer Kostenmiete aus. Unter solchen Konditionen wäre das Projekt völlig utopisch. Hier werden stillschweigend entgegengesetzte Beurteilungsmaßstäbe herangezogen.

Auch die Angabe „Miete liegt 1,27 € über der durchschnittlichen Miete des Neubaus“ ist irreführend. Richtig ist: Ein vergleichbarer Neubau ist nach heutigen Baupreisen (gemäß Baukostenindex BKI) ca. um 50% teurer als die Sanierung des Bestands. Die Preisbindung und Nutzungsbindung im hier gemeinten Neubau-Flächen im Kreativquartier enden nach 20 Jahren. Im sanierten RZ ist eine langfristige Preis- und Nutzungsbindung möglich.

## **7. Chronologie (pdf. S.8)**

In der Chronologie fehlt die Annahme des Bürgerbegehrens zur „Auflösung der Stiftung Garnisonkirche Potsdam“ durch die Stadtverordnetenversammlung im Jahr 2014, die eine wichtige Grundsatzentscheidung bzgl. der Rahmenbedingungen war.

Wir bitten Sie, den Sachverhalt zu prüfen und uns über das Ergebnis der Prüfung zu unterrichten. Für Rückfragen oder einen fachlichen Austausch stehen wir gerne zu Verfügung. Wir hoffen, dass es auf diesem Wege möglich ist, eine sachliche Klärung der strittigen Sachverhalte mit der Stadt Potsdam zu erreichen. Sollte dies nicht der Fall sein, behalten wir uns vor, uns mit einer Fachaufsichtsbeschwerde an die Oberste Bauaufsicht beim Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dipl.-Ing. Philipp Oswalt, Architekt, Dipl.-Ing.-Arch. (FH) Frauke Röth

Anlagen:

1. Gutachterliche Stellungnahme zum Planungsrecht/ Abstandsflächen von Leinemann & Partner
2. Gutachterliche Stellungnahme zum Brandschutz von Prüffingenieur Helmuth Bachmann
3. Gutachterliche Stellungnahme zu Wirtschaftlichkeit und ökologischer Folgewirkungen von Prof. Eike Roswag Klinge