



25/SVV/0798

Beschlussvorlage
öffentlich

Potsdamer Mitte – Anpassung der Sanierungsziele, Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ 2. Änderung, Teilbereich Rechenzentrum

<i>Geschäftsbereich:</i> Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung	<i>Datum</i> 03.09.2025
---	----------------------------

<i>geplante Sitzungstermine</i> 24.09.2025	<i>Gremium</i> Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	<i>Zuständigkeit</i> Entscheidung
---	---	--------------------------------------

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ nach § 2 Abs. 1 BauGB gemäß Anlagen 1 bis 2 zu ändern. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“, Teilbereich Rechenzentrum, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Erhalt des Verwaltungsgebäudes des ehemaligen Rechenzentrums (Dortustraße 46) auf dem Grundstück im Eigentum der Landeshauptstadt geschaffen werden. Der Teil des Gebäudes des ehemaligen Rechenzentrums, welcher auf den Grundstücken im Eigentum der Stiftung Garnisonkirche steht, soll so lange planungsrechtlich gesichert werden, bis die Stiftung Garnisonkirche Baufreiheit für den Bau des Kirchenschiffs der Garnisonkirche benötigt.
2. Grundlage für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für das Rechenzentrum bildet ein durch die Nutzenden des Rechenzentrums zu erarbeitendes tragfähiges und gemäß DS 25/SVV/0676 extern zu prüfendes Betriebs-/Sanierungskonzept.
3. Vor dem Abschluss des Änderungsverfahrens sind die im DS 25/SVV/0676 formulierten Fragen abschließend zu klären. Die Änderung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte soll erst mit Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“, Teilbereich Rechenzentrum, in Kraft treten.
4. Die abschließende Änderung des Bebauungsplans steht unter dem Vorbehalt, dass sowohl Sanierung und Teilrückbau als auch der Komplettückbau des Rechenzentrums finanziell abgesichert ist.

Begründung:

Zu 1.

Die Diskussion um die künftige Entwicklung des Areals mit den Gebäuden Garnisonkirche/Rechenzentrum an der Plantage läuft bereits seit mehreren Jahren. Das zwischenzeitliche Ziel der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für die Umsetzungen eines Forums an der Plantage, welche eine durch alle Akteure getragene Idee für die weitere Entwicklung des Areals bilden sollte, wird nicht weiterverfolgt. Stattdessen haben sich die Akteure im Begleitkreis der Machbarkeitsstudie am 30.06.2025 darauf verständigt, sich auf einen Erhalt/Teilerhalt des Rechenzentrums und damit einem Nebeneinander von Garnisonkirche und Rechenzentrum zu konzentrieren. In der Folge wurden mit der DS 25/SVV/0676 Beschlüsse zur Erarbeitung der Machbarkeitsstudie für das Forum an der Plantage aufgehoben und die Verwaltung aufgefordert, einen Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ im September 2025 in die SVV einzubringen.

Derzeit sieht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 vor, das Gebäude des Rechenzentrums rückzubauen und an dessen Stelle eine Grünfläche, einen Stadtplatz und das Kirchenschiff der Garnisonkirche zu errichten.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“, Teilbereich Rechenzentrum, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den weitgehenden Erhalt des seit 2015 als Kultur- und Kreativhaus genutzten Teils des ehemaligen Rechenzentrums geschaffen werden.

Der Teil des Gebäudes des ehemaligen Rechenzentrums, welcher auf den Grundstücken im Eigentum der Stiftung Garnisonkirche steht, soll so lange planungsrechtlich gesichert werden, bis die Stiftung Garnisonkirche Baufreiheit für den Bau des Kirchenschiffs der Garnisonkirche benötigt. Dieses soll durch die Festsetzung eines bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erfolgen. Mit Eintritt der Bedingung sollen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans für die Umsetzung des Kirchenschiffs gelten. Durch das bedingte Baurecht bleiben die Rechte der Stiftung Garnisonkirche gewahrt.

Das Gebäude des Rechenzentrums auf dem im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befindlichen Grundstück soll durch entsprechende Festsetzungen dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden. Neben einem Mindestabstand von 5m zwischen den Gebäuden Rechenzentrum und Garnisonkirche zur Sicherung des Brandschutzes sind die Themen Belüftung und Belichtung zu beachten.

Die Zustimmung der Stiftung Garnisonkirche – als Grundstückseigentümerin einer Teilfläche – zu einer Änderung des Bebauungsplans ist von großer Bedeutung für den erfolgreichen Abschluss des Verfahrens. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes kommt ohne diese Zustimmung nicht in Betracht.

Zu 2.

Grundlage für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan bildet ein tragfähiges durch die Nutzenden des Rechenzentrums erarbeitetes Betriebs-/Sanierungskonzept. Nur auf dessen Grundlage ist eine konkrete Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung möglich. Die Festsetzung der Nutzung bestimmt auch den Wert von Grundstück und Gebäude und bildet daher die Basis für ein Wertgutachten und die Konditionen der Überlassung von Grundstück und Gebäude, z.B. im Rahmen eines Erbbaurechtes.

Für die konkrete Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 ist eine externe Vergabe der Planungsleistung vorgesehen. Eine Beauftragung ist jedoch erst sinnvoll, wenn

die Umsetzung der Ziele, welche der Bebauungsplan planungsrechtlich sichern soll, rechtlich und finanziell abgesichert ist. Diese Einschätzung ist erst nach der externen Prüfung des Betriebs-/Sanierungskonzeptes möglich.

Zu 3. und 4.

Gemäß Beschluss DS 25/SVV/0676 sind folgende Prüfungen beabsichtigt:

1. Externe Prüfung zur Umsetzbarkeit des Betriebs-/Sanierungskonzeptes
2. Rechtliche Prüfung zur Verwendung von ca. 400 TEUR Instandhaltungsrücklagen
3. Finanzielle Absicherung für den Eintrittsfall, in dem die Stiftung Garnisonkirche den Teilabriss durch Einreichung eines Bauantrages einfordern kann (Teilabriss, Sanierung bei Teilabriss)
4. Finanzielle Absicherung für den Eintrittsfall von Heimfall bzw. Komplettabriss

Die Prüfung der Punkte 1 und 2 soll durch den Sanierungsträger bzw. externe Auftragnehmer erfolgen. Die Punkte 3 und 4 sollen Bestandteil des Betriebs-/Sanierungskonzeptes werden.

Konkretisierend sind folgende Prüfschritte erforderlich:

5. Prüfung und Bewertung der unterschiedlichen Modelle zum Umgang mit dem städtischen Grundstück, Vorschlag einer Vorzugsvariante
6. Konkretisierung der Festsetzung für ein Sondergebiet Rechenzentrum auf Grundlage des Betriebs-/Sanierungskonzeptes
7. Auf dieser Basis: Beauftragung eines Wertgutachtens für das Grundstück und Gebäude des Rechenzentrums
8. Konkretisierung der Konditionen der Grundstücksüberlassung, z.B. durch Erbbaurecht, aufbauend auf dem Wertgutachten und einem tragfähigen Betriebs- und Sanierungskonzept für den Weiterbetrieb des Rechenzentrums

Der erforderliche Teilrückbau mit Eintritt der im Bebauungsplan festgesetzten Bedingung einschließlich der damit verbundenen notwendigen Sanierung des restlichen Gebäudeteiles des Rechenzentrums, ist bereits vor Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage unabhängig vom Zeitraum des Eintritts der im Bebauungsplan festzusetzenden Bedingung finanziell abzusichern, um eine tatsächliche Umsetzbarkeit zu gewährleisten. Diese Absicherung ist elementarer Bestandteil des noch zu konkretisierenden Betriebs-/Sanierungskonzeptes.

Ohne die Zustimmung der Stiftung Garnisonkirche, ein tragfähiges Betriebs-/Sanierungskonzeptes und die Klärung der Absicherung möglicher finanzieller Risiken, mindestens jedoch die finanzielle und rechtliche Absicherung des Komplettrückbaus, kann deshalb die Änderung des Bebauungsplans und damit die Änderung der Sanierungsziele nicht abgeschlossen werden. Auch der Abschluss eines möglichen Erbbaupachtvertrages (oder anderer Formen der Grundstücksüberlassung) kann nur unter dem Vorbehalt eines tragfähigen Betriebs-/Sanierungskonzeptes erfolgen.

Gemäß Beschluss der SVV DS 25/SVV/0676 sollen die Sanierungsziele für das Areal Rechenzentrum Garnisonkirche an der Plantage im Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte geändert werden.

Solange die o.g. offenen Fragen zur weiteren Entwicklung des Rechenzentrums nicht geklärt sind, insbesondere die finanzielle Absicherung eines ggf. bedingten Teilrückbaus oder Rückbaus, werden die Sanierungsziele noch nicht abschließend geändert.

Mit Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“, Teilbereich Rechenzentrum sollen schließlich die neuen Sanierungsziele mit dem Ziel des

Erhalts/Teilerhalts des Rechenzentrums und damit einem Nebeneinander von
Garnisonkirche und Rechenzentrum abschließend in Kraft treten.

Anlagen:

- | | | |
|---|--------------------------------|------------|
| 1 | Pflichtige Zusatzinformationen | öffentlich |
| 2 | Aufstellungsbeschluss | öffentlich |
| 3 | Geltungsbereich | öffentlich |

Pflichtige Zusatzinformationen zur Vorlage

Betreff:

Potsdamer Mitte – Anpassung der Sanierungsziele, Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ 2. Änderung, Teilbereich Rechenzentrum

öffentlich nicht öffentlich

► **Berücksichtigung Gesamtstädtischer Ziele** ja nein

<input type="checkbox"/> Digitales Potsdam	<input type="checkbox"/> Wachstum mit Klimaschutz und hoher Lebensqualität	<input checked="" type="checkbox"/> Vorausschauendes Flächenmanagement
<input type="checkbox"/> Bedarfsorientierte und zukunftsfähige Bildungsinfrastruktur	<input type="checkbox"/> Umweltgerechte Mobilität	<input type="checkbox"/> Bürgerschaftliches Engagement
<input type="checkbox"/> Investitionsorientierter Haushalt	<input checked="" type="checkbox"/> Vielseitiges Unternehmertum	<input type="checkbox"/> Bezahlbares Wohnen und nachhaltige Quartiersentwicklung

Bezug zum Strategischen Projekt (falls möglich):

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

► **Finanzielle Auswirkungen** ja nein

Das Formular „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage beizufügen!

Fazit der finanziellen Auswirkungen:

Kurze Zusammenfassung der Pflichtanlage (keine Wiederholung)

Die Planungs- und Verfahrenskosten werden aus Mitteln des THV der Gesamtmaßnahme Potsdamer Mitte gedeckt.

Die mittelbaren Realisierungs- und Folgekosten sind im aktuellen Haushalt nicht gedeckt. Sie sollen im zu erstellenden Betriebs-/Sanierungskonzept dargestellt werden.

► **Berechnungstabelle Demografieprüfung**

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
2	2				80	mittlere

► **Klimaauswirkungen** positiv negativ keine

Fazit der Klimaauswirkungen:

Erhalt eines vorhandenen und genutzten Gebäudes. Konkretere Aussagen können aktuell noch nicht erfolgen.

Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage", 2. Änderung, Teilbereich Rechenzentrum

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 140 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.1 "Neuer Markt/Plantage", 2. Änderung, Teilbereich Rechenzentrum als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2.

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage", 2. Änderung, Teilbereich Rechenzentrum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage", 2. Änderung, Teilbereich Rechenzentrum mit einer Fläche von ca. 7.800 qm umfasst folgende Grenzen.

Im Norden: Die nördliche Grenze bildet die gedachte Linie von der südlichen Ecke des Mittelrisalits des ehemaligen Militärwaisenhauses zur nordwestlichen Ecke des Flurstücks 1823. Von dort verläuft die Grenze weiter nach Osten entlang Grenze des Flurstücks 1823 bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 1707, weiter entlang der Grenze des Flurstücks 1707 bis zur Grenze des Flurstücks 1708 und weiter bis zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks 1708.

Im Osten: Die östliche Grenze bildet die östliche Grenze des Flurstücks 1708.

Im Süden: Die südliche Grenze bilden, beginnend an der südöstlichen Ecke des Flurstücks 1700, die südlichen Grenzen der Flurstücke 1700, 1703, 1762 und 488.

Im Westen: Die westliche Grenze bildet die westliche Grenze des Flurstücks 488 beginnend an der südwestlichen Ecke des Flurstücks 488 nach Norden folgend bis zur südlichen Ecke des Mittelrisalits des ehemaligen Militärwaisenhauses.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage", 2. Änderung, Teilbereich Rechenzentrum umfasst die Flurstücke 1564, 1651, 1654, 1655, 1656, 1700, 1702, 1703, 1704, 1706, 1707, 1708, 1823 der Flur 25, Gemarkung Potsdam vollständig und die Flurstücke 488, 1762 der Flur 25, Gemarkung Potsdam teilweise.

Die Lage des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage", 2. Änderung, Teilbereich Rechenzentrum ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 2).

Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt, im Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte. Die Sanierungsziele wurden durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“, zuletzt durch dessen 1. Änderung, konkretisiert und planungsrechtlich gesichert.

Die Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage", 2. Änderung, Teilbereich Rechenzentrum werden im rechtskräftigen Bebauungsplan als Anlagen für kulturelle und religiöse Zwecke (Garnisonkirche) sowie öffentliche Grünfläche, Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Stadtplatz) dargestellt.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam als Gemischte Baufläche M1 (GFZ 0,8-1,6) und Wasserfläche (Stadtkanal) dargestellt.

Derzeit sind die Flächen jeweils teilweise durch das Verwaltungsgebäude des ehemaligen Rechenzentrums als Bestandsgebäude überbaut. Weitere Gebäudeteile des ehemaligen Rechenzentrums wurden bereits in den letzten Jahren rückgebaut.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung ist der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (DS 25/SVV/0676) das Verwaltungsgebäude des ehemaligen Rechenzentrums, welches derzeit als Kunst- und Kreativhaus genutzt wird und für welches im rechtskräftigen Bauungsplan keine Baurechte vorgesehen sind, dauerhaft zu erhalten bzw. mindestens so weit zu erhalten, wie dies auch bei einem Teilrückbau zur Realisierung des Kirchenschiffs der Garnisonkirche möglich ist.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur planungsrechtlichen Sicherung des (Teil-)Erhalts des Gebäudes Rechenzentrums und seiner Nutzung ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage", 2. Änderung, Teilbereich Rechenzentrum entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung des weitgehenden Erhalts des Verwaltungsgebäudes des ehemaligen Rechenzentrums auf dem Grundstück im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Der Teil des Gebäudes des ehemaligen Rechenzentrums, welcher auf den Grundstücken im Eigentum der Stiftung Garnisonkirche steht, soll temporär so lange weiter genutzt werden, bis die Stiftung Garnisonkirche Baufreiheit für den Bau des Kirchenschiffs der Garnisonkirche benötigt. Dies soll über eine voraussichtlich bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Durch die planungsrechtliche Sicherung des (Teil-)Erhalts des Rechenzentrums sind Festsetzungen und Regelungen im rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend anzupassen. Dies betrifft zeichnerische Festsetzungen zu Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Stadtplatz) im Umfeld des Gebäudes des Rechenzentrums.

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für das Rechenzentrum sollen als Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die soziokreative, kulturelle und gemeinnützige Nutzung des Gebäudes sichern. Grundlage bildet ein tragfähiges zu erarbeitendes Betriebskonzept für das Rechenzentrum.

Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage", 2. Änderung, Teilbereich Rechenzentrum gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor. Die Planverfahren sind mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Der Bebauungsplan entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.

Anlage 1

Die Änderung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte soll erst mit Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“, Teilbereich Rechenzentrum, in Kraft treten.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Nutzung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Es wird zunächst angenommen, dass das Planverfahren die Voraussetzungen für die in § 13 a BauGB normierten Verfahrenserleichterungen und für das beschleunigte Aufstellungsverfahren erfüllt, vorbehaltlich des Prüfergebnisses einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage", Teilbereich Rechenzentrum

