



26/SVV/0598-002

Antrag
öffentlich

Änderungsantrag: Befristete Weiternutzung Rechenzentrum – Konkretisierung der Beschlüsse 25/SVV/0798 und DS 25/SVV/0676

<i>Einreicher:</i> Fraktionen Die Linke, DIE aNDERE	<i>Datum</i> 01.07.2026	
<i>geplante Sitzungstermine</i> 01.07.2026	<i>Gremium</i> Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	<i>Zuständigkeit</i> Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:
Beschlussvorlage „Befristete Weiternutzung Rechenzentrum Konkretisierung der Beschlüsse 25/SVV/0798 und DS 25/SVV/0676“ wird wie folgt geändert:

(1) Punkt 7 der Beschlussvorlage wird nach dem ersten Satz mit folgendem Satz ergänzt:
Für den Fall, dass die Stiftung Garnisonkirche den 2. Nachtrag des Grundstücksübertragungsvertrags in der von der SVV beschlossenen Form nicht unterzeichnet, wird die Landeshauptstadt Potsdam die Zustimmung der Stiftung Garnisonkirche Potsdam gemäß § 5 Absatz 4 des Übertragungsvertrag vom 25.10.2010 einholen.

(2) Der Entwurf zum 2. Nachtrag des Grundstücksübertragungsvertrags vom 25.02.2010 (gemäß Anlage 5) wird wie folgt geändert:

(a)

In der Präambel wird die Formulierung:

„Die Stiftung hat den Turm der Garnisonkirche Potsdam im Jahr 2024 errichtet. Damit ist die in § 3 des Übertragungsvertrages sowie im 1. Nachtrag geregelte Bauverpflichtung erfüllt, sodass ein Rückübertragungsanspruch der Landeshauptstadt nach § 3 Abs. 2 des Übertragungsvertrages vom 25. Februar 2010 nicht mehr besteht.“

ersetzt durch die Formulierung:

"Die Stiftung hat den Turm der Garnisonkirche Potsdam im Jahr 2024 errichtet. Damit ist die Wiederaufbauverpflichtung teilweise aber zu einem wesentlichen Teil im Sinne des § 3 Abs. 2 des Übertragungsvertrages vom 25. Februar 2010 erfüllt. Insoweit ist der Rückübertragungsanspruch der Landeshauptstadt Potsdam erloschen."

(b)

§ 1, Absatz 3 wird gestrichen oder alternativ wie folgt um den Zusatz „für die Dauer des gemäß diesem Vertrag geduldeten Konzessionsvertrages“ ergänzt:

„Über Absatz 1 hinausgehende Erweiterungen, wesentliche bauliche Veränderungen oder Nutzungsänderungen der bestehenden Bebauung (Rechenzentrum) bedürfen für die Dauer des gemäß diesem Vertrag geduldeten Konzessionsvertrages der erneuten vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stiftung.“

(c)

In § 1, Absatz 5, erster Satz wird das Wort „Stiftung“ ersetzt durch das Wort „Vertragspartner“.

(d)

In § 4 wird nach Absatz 1 folgender neuer Absatz eingefügt:

(2) Die Stiftung stimmt der Eintragung einer bis zum 31.3.2033 befristeten Vereinigungsbauast für die Flurstücke 1656 und 1704 in das Grundbuch zu.

Begründung:

Nachdem absehbar wurde, dass das Ziel der Entwicklung eines Forums an der Plantage zu keinem gemeinsam getragenen Ergebnis führen würde, wird seit Mai 2025 gemeinsam mit den Nutzenden des Rechenzentrums, dem Vorstand der Stiftung Garnisonkirche und den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung über die weitere Entwicklung des Rechenzentrums im dem durch die SVV eingesetzten Begleitkreis beraten und diskutiert.

Im Ergebnis wurde am 02.07.2025 zunächst der Beschluss DS 25/SVV/0676 „eine Zukunft für das Rechenzentrum“ gefasst. Neben der Aufhebung der Beschlüsse zur Erarbeitung Machbarkeitsstudie für das Forum an der Plantage wurde die Verwaltung mit diesem Beschluss auch beauftragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiternutzung des Rechenzentrums über den 31.01.2026 hinaus vorzubereiten. Dabei sollen die Rechte der Stiftung Garnisonkirche nicht berührt werden.

Mit DS 25/SVV/0798 wurde schließlich der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 am 24.09.2025 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, unter dem Vorbehalt das die in DS 25/SVV/0676 formulierten offenen Punkte und Fragen geklärt werden. Die Grundlage für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sollte ein von den Nutzenden des Rechenzentrums erarbeitetes tragfähiges Betriebs-/Sanierungskonzept bilden. Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß Beschluss DS 25/SVV/0798 ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Erhalt des ehemaligen Rechenzentrums auf dem Grundstück im Eigentum der Landeshauptstadt zu schaffen und den Teil des Gebäudes, welcher auf den Grundstücken im Eigentum der Stiftung Garnisonkirche steht, so lange planungsrechtlich zu sichern, bis die Stiftung Garnisonkirche Baufreiheit für den Bau des Kirchenschiffs der Garnisonkirche benötigt.

Im August 2025 wurde die Stiftung Garnisonkirche durch die Verwaltung gebeten, die Planungsziele zu bestätigen und die bestehende Überbauung ihres Grundstücks durch das Rechenzentrum während des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 weiter zu dulden. Dies führte zu Fragen bei der Stiftung Garnisonkirche, worauf diese ein Gutachten zu ihren Rechten in Bezug auf die geplante Änderung des Bebauungsplans durch die Kanzlei Gaßner, Groth, Siederer & Coll. erarbeiten ließ.

Nach der Auswertung des Gutachtens hat die Stiftung Garnisonkirche mit Schreiben vom 08.04.2026 ihre Position mitgeteilt und für weitere Gespräche geworben. Die Stiftung Garnisonkirche ist demnach bei allen bisherigen Zusagen davon ausgegangen, dass ein Nebeneinander von Rechenzentrum und Garnisonkirche zeitlich klar begrenzt erfolgt und aufgrund bereitstehender Fördermittel der Rückbau des Rechenzentrums jederzeit abgesichert ist. Ausschlaggebend für eine Zustimmung zur weiteren Nutzung des Rechenzentrums ist für die Stiftung, dass die Landeshauptstadt den Rückbau finanziell

absichert und dies gegenüber der Stiftung Garnisonkirche rechtsverbindlich erklärt, die Rechte der Stiftung gewahrt bleiben und die Möglichkeit des Aufbaus des Garnisonkirchenschiffs gewährleistet ist.

Zudem hat das Rechenzentrum aufgrund erheblicher bauordnungsrechtlicher Abweichungen, u.a. fehlender Abstandsflächen keinen Bestandsschutz und keine gültige Baugenehmigung. Die Nutzung des Rechenzentrums wird ausschließlich mit dem Sachbezug „bis zur Fertigstellung und Inbetriebnahme des Ersatzstandortes im Kreativquartier“ (auf dem Areal der ehemaligen Feuerwache) bis 31.07.2026 geduldet. Lediglich der Parallelbetrieb von Rechenzentrum und Garnisonkirche wurde brandschutztechnisch – mit Auflagen - genehmigt. Mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme des Kreativquartiers entfällt der Sachbezug und damit die weitere Duldung der Nutzung des Rechenzentrums.

Um eine befristete Weiternutzung unter der Voraussetzung der Zustimmung der Stiftung Garnisonkirche zu ermöglichen, gab es in den letzten Wochen und Monaten intensive Gespräche mit allen Beteiligten. Im Ergebnis konnten sich die Landeshauptstadt Potsdam, die Sanierungsträger Potsdam GmbH (STP) als Grundstückseigentümerin, die Stiftung SPI als Konzessionsnehmerin sowie Vertreterinnen und Vertreter der Nutzerinnen und Nutzer des Rechenzentrums auf einen befristeten Weiterbetrieb des Rechenzentrums bis 31.07.2033 verständigen.

Grundlage hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“, wonach der Erhalt des gesamten Gebäudes des Rechenzentrums befristet bis 31.07.2033 planungsrechtlich gesichert werden soll. Mit Ende der Befristung gelten die Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ fort. Eine Änderung der Sanierungsziele erfolgt nicht. Die bestehenden Sanierungsziele „Rückbau Rechenzentrum und Herstellung Stadtplatz“ bleiben durch das 2. Änderungsverfahren unberührt. Die Umsetzung der Sanierungsziele erfolgt mit Städtebaufördermitteln.

Um das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 1 rechts- und abwägungssicher zu ermöglichen, ist die vorherige verbindliche Zustimmung der Stiftung Garnisonkirche zu den Planungszielen und einem konkreten Zeitraum des Nebeneinanders beider Gebäude notwendig. Diese Zustimmung ist Bestandteil des gemeinsam mit der Stiftung Garnisonkirche erarbeiteten Entwurfes für den 2. Nachtrag zum Grundstücksübertragungsvertrag vom 25.02.2010, welcher als Anlage 5 dieser Beschlussvorlage anliegt.

Wesentliche Inhalte des Nachtrages sind:

- eine verbindliche Restnutzungsdauer für die Mieter des Rechenzentrums bis zum 31.07.2033
- für den Zeitraum bis 31.07.2033 Zustimmung der Stiftung zur Fortsetzung des Konzessionsvertrages mit SPI
- für den Zeitraum vom 31.07.2033 bis 31.12.2034 Duldung des Überbaus (Rechenzentrum) auf dem Grundstück der Stiftung
- Nutzungsentschädigung für die Stiftung in Höhe von 46.108 Euro pro Jahr, beginnend am 01.08.2026 und endend mit Ablauf des Monats, in dem die Nutzung des Rechenzentrums durch die Mieter des Rechenzentrums vollständig beendet ist
- Zustimmung der Stiftung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ zur befristeten Nutzung des Rechenzentrums bis 31.07.2033
- Klarstellung, dass der Rückfallanspruch seit 2024 nicht mehr besteht

Auf die noch im Eckpunktepapier benannten möglichen Sicherungsinstrumente (dingliche Sicherung über eine Reallast, Rückbaubaulast, Zwangsvollstreckungsunterwerfung) wird durch die Vertragspartner verzichtet. Darüber hinaus bleiben die Rahmenbedingungen für den Rückbauanspruch der Stiftung Garnisonkirche unverändert.

Nach Unterzeichnung dieses abgestimmten Entwurfes sind wesentliche Voraussetzungen

geschaffen, um die befristete Weiternutzung des Rechenzentrums bis zum 31.07.2033 zu sichern.

Darüber hinaus soll auch der Konzessionsvertrag mit der Stiftung SPI um weitere 7 Jahre verlängert werden. SPI ist dabei bewusst, dass Kosten für die Erarbeitung der Baugenehmigung, Kosten, die für Auflagen aus der Baugenehmigung hervorgehen sowie die Nutzungsentschädigung an die Stiftung Garnisonkirche durch die Konzessionsnehmerin zu tragen sind. Da insbesondere die finanziellen Auswirkungen der noch nicht bekannten Auflagen aus der Baugenehmigung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht geschätzt und solide beziffert werden können, wird im Konzessionsvertrag klargestellt, dass ein Sonderkündigungsrecht auch für den Fall besteht, dass wirtschaftlich nicht zumutbare Auflagen aus der Baugenehmigung hervorgehen.

Es wird anerkannt, dass die Nutzungen im Rechenzentrum, insbesondere im soziokreativen Kontext als kreativer, freier und offener Ort einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, die Innenstadt zu beleben und kulturelle Vielfalt zu fördern. Auch langfristig sollten solche Nutzungen und Akteure einen Ort in innenstadtnähe haben. Dieses Ziel verfolgend, soll ein Format entwickelt werden, das Potentiale der sozio-kulturellen, künstlerischen und kreativwirtschaftlichen Bedarfe und Nutzungen in der Innenstadt untersucht.

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage sollen die Beschlüsse DS 25/SVV/0798 und DS 25/SVV/0676 konkretisiert, die Planungsziele für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ angepasst (gemäß Anlage 3 und Anlage 4) sowie der Rückbau des Rechenzentrums und die anschließende Herstellung eines Stadtplatzes auf dem Areal als Sanierungsziel im Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte bestätigt werden. Zudem soll die Oberbürgermeisterin beauftragt werden, den mit der Stiftung Garnisonkirche ausgearbeiteten Entwurf zum 2. Nachtrag des Grundstücksübertragungsvertrags vom 25.02.2010 (gemäß Anlage 5) im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam zu unterzeichnen.

Für einen Beschluss dieser Vorlage spricht:

- Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – befristetes Baurecht - kann schnell und risikoarm durchgeführt werden.
- Die Stiftung Garnisonkirche bestätigt das Planungsziel einer befristeten Nutzung bis 31.07.2033.
- Eine rechtssichere Duldungsverlängerung während der laufenden Erarbeitung des Bebauungsplans bzw. bis zur Inkraftsetzung der B-Plan-Änderung (neuer Sachgrund – Schaffung eines befristeten Baurechts und der Erteilung einer befristeten Baugenehmigung) ist gewährleistet.
- Die Konzession kann auf der Grundlage einer rein kostendeckenden Umlage weitergeführt werden. Der Verzicht auf die rechtlich verpflichtete Einnahme marktüblicher Mieten lässt sich durch die Befristung sachlich begründen.
- Bei der Erteilung der Baugenehmigung eröffnen sich aufgrund der definierten Befristung Spielräume für Befreiungen und Abweichungen von bauordnungsrechtlichen und energetischen Anforderungen.
- Die Rechte der Stiftung bleiben gewahrt.
- Die beschlossenen Sanierungsziele bleiben unberührt.
- Potentiale der sozio-kulturellen, künstlerischen und kreativwirtschaftlichen Bedarfe und Nutzungen werden untersucht.

Ohne einen Beschluss zur Weiterführung der Nutzung läuft die Duldung des Rechenzentrums zum 31.07.2026 aus und es besteht kein Sachgrund für eine weitere Duldung. Die Nutzung des Rechenzentrums wäre dann ab dem 01.08.2026 nicht mehr zulässig.

Um eine Weiternutzung des Rechenzentrums zu ermöglichen, ist die Bestätigung des vorliegenden Beschlussvorschlages und des darauf aufbauenden Vertragsentwurfes erforderlich.

Anlagen:

1	SVV Anl 1 Pflichtige Zusatzinformationen_Befristete Weiternutzung RZ	öffentlich
2	SVV Anl 2 Finanzielle Auswirkungen_Befristete Weiternutzung RZ	öffentlich
3	SVV Anl 3 Aufstellungsbeschluss BP1_2Aend_2026	öffentlich
4	SVV Anl 4 Geltungsbereich BP1_2Aend_2026	öffentlich
5	SVV Anl 5 Entwurf 2. Nachtrag Übertragungsvertrag	öffentlich

Pflichtige Zusatzinformationen zur Vorlage

Betreff:

Befristete Weiternutzung Rechenzentrum – Konkretisierung der Beschlüsse 25/SVV/0798 und DS 25/SVV/0676

öffentlich nicht öffentlich

► Berücksichtigung Gesamtstädtischer Ziele

ja nein

<input type="checkbox"/> Digitales Potsdam	<input type="checkbox"/> Wachstum mit Klimaschutz und hoher Lebensqualität	<input 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)

Kosten für die Erarbeitung der. 2. Änderung des B-Plans Nr. 1 werden aus dem städtischen Haushalt getragen.

Kosten für die Nutzungsentschädigung an die Stiftung Garnisonkirche, den Bauantrag zur weiteren befristeten Nutzung des Rechenzentrums sowie Auflagen aus der Baugenehmigung werden durch die Konzessionsinhaberin SPI getragen bzw. auf diese umgelegt.

► 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	0	0	0	80	mittlere

► **Klimaauswirkungen**

positiv

negativ

keine

Fazit der Klimaauswirkungen:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: Befristete Weiternutzung Rechenzentrum – Konkretisierung der Beschlüsse 25/SVV/0798 und DS 25/SVV/0676

- 1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen? Nein Ja
- 2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe? Nein Ja
- 3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten? Nein Ja Teilweise
- 4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 5110402 Bezeichnung: Stadtraum Mitte.

5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
Ertrag neu	0	0	0	0	0	0	0
Aufwand laut Plan	0	35.000	0	0	0	0	0
Aufwand neu	0	35.000	0	0	0	0	0
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Ergebnishaushalt neu	0	0	0	0	0	0	0
Abweichung zum Planansatz	0	0	0	0	0	0	0

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis in der Höhe von insgesamt Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
Investive Einzahlungen laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
Investive Einzahlungen neu	0	0	0	0	0	0	0	0
Investive Auszahlungen laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
Investive Auszahlungen neu	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Finanzhaushalt laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Finanzhaushalt neu	0	0	0	0	0	0	0	0
Abweichung zum Planansatz	0	0	0	0	0	0	0	0

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. Bezeichnung gedeckt.

- 8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan? Nein Ja
 Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von Vollzeiteinheiten verbunden.
 Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt? Nein Ja
- 9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt. Nein Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Für das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wird von Kosten in Höhe von rund 35.000 Euro ausgegangen. Die erforderlichen Planungsleistungen sollen durch ein externes Planungsbüro begleitet werden. Maßgeblich Teile der Erarbeitung können durch die Verwaltung selbst und den Sanierungsträger erbracht werden.

Die Mittel sind im Haushalt des Bereiches 413 Stadtraum-Mitte abgebildet. Grundlage hierfür bildet die am 04.03.2026 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Prioritätenliste für den Fachbereich Stadtplanung (DS 25/SVV/1228), in der die Änderung des Bebauungsplanes unter dem Titel „BP 1 Neuer Markt/Plantage, 2. Änderung, Teilbereich Rechenzentrum“ in der Priorität 1 enthalten ist.

Durch die befristete planungsrechtliche Sicherung des Rechenzentrums und die Beibehaltung der Sanierungsziele „Rückbau Rechenzentrum und Herstellung Stadtplatz“ ist gewährleistet, dass die Umsetzung der Sanierungsziele weiterhin mit Städtebaufördermitteln erfolgen kann.

Die Zahlung der Nutzungsentschädigung an die Stiftung Garnisonkirche in Höhe von 46.108 Euro jährlich erfolgt durch den Sanierungsträger an die Stiftung Garnisonkirche. Im Nachtrag zum Konzessionsvertrag mit der Stiftung SPI wird geregelt, dass die Nutzungsentschädigung vom Sanierungsträger an den Konzessionsnehmer (SPI) weiterberechnet wird. Die Kosten sind demnach aus Einnahmen im Rahmen der Gebäudebewirtschaftung des Rechenzentrums zu refinanzieren. Das Treuhandvermögen wird dadurch nicht belastet.

Der Kostenrahmen für den Bauantrag wird auf 200.000 bis 250.000 Euro geschätzt. Kosten für Auflagen aus einer Baugenehmigung sind zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht bezifferbar. Die Kosten für den Bauantrag wie auch Kosten für Auflagen aus der Baugenehmigung werden von der Konzessionsnehmerin SPI gezahlt (Tragung aller anfallenden Unkosten).

Anlagen:

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen
(Interne Pflichtanlage!)
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

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 3).

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 das Verwaltungsgebäude des ehemaligen Rechenzentrums, welches derzeit als Kunst- und Kreativhaus genutzt wird und für welches im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Baurechte vorgesehen sind.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur befristeten planungsrechtlichen Sicherung des Gebäudes und seiner Nutzung ist die Änderung 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 befristeten Erhalts des Verwaltungsgebäudes des ehemaligen Rechenzentrums (Dortustraße 46) auf dem Grundstück im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam und auf den Grundstücken im Eigentum der Stiftung Garnisonkirche. Dies soll über eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erfolgen. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB kann festgesetzt werden, dass bestimmte der in einem Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind. Die Sicherung des Gebäudes des Rechenzentrums und seiner Nutzung soll zeitlich befristet bis zum 31.07.2033 erfolgen. Mit Ende der Befristung sollen wieder die bestehenden Ziele des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ gelten.

Durch die planungsrechtliche Sicherung des befristeten Erhalts des Rechenzentrums sind Festsetzungen und Regelungen im rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

Festsetzungen zur befristeten Art der baulichen Nutzung für das Rechenzentrum nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als eingeschränkte gewerbliche Nutzung sollen das Gebäude als Geschäfts- und Bürogebäude sichern.

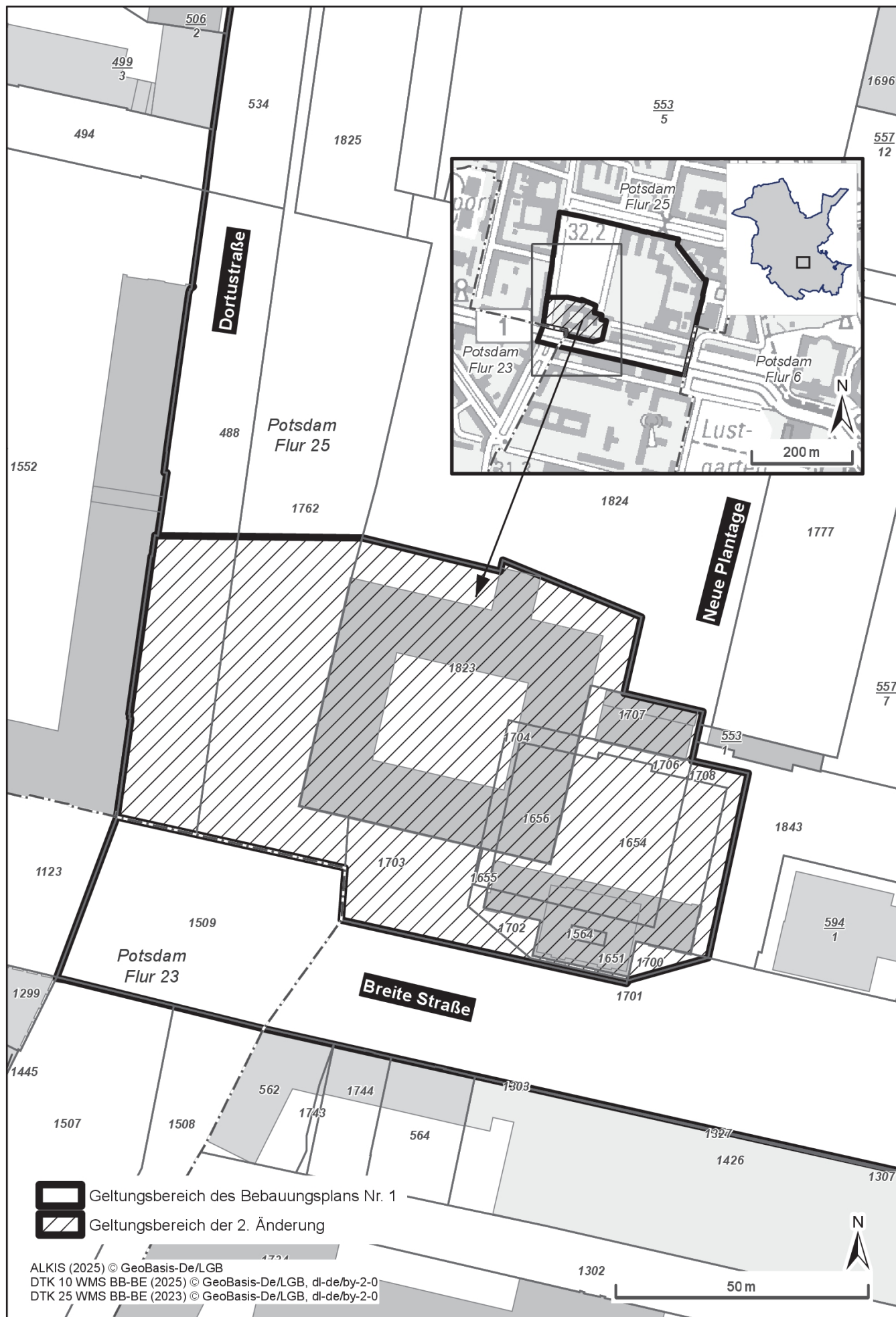
Rechtliche Voraussetzungen

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.

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



2. Nachtrag zum Übertragungsvertrag vom 25. Februar 2010 - UR-Nr. 16 Wz/2010 des Notars Ewald Weitz in Berlin - in der Fassung des 1. Nachtrags vom 23. April 2013 - UR-Nr. P 426/2013 der Notarin Sabine Popp in Potsdam

zwischen

1. **Sanierungsträger Potsdam GmbH**, handelnd als Treuhänderin der Landeshauptstadt Potsdam, vertreten durch den Geschäftsführer Bert Nicke und die Geschäftsführerin Sigrun Rabbe,
- nachfolgend „**Sanierungsträger**“ -
2. **Landeshauptstadt Potsdam**, vertreten durch die Oberbürgermeisterin Noosha Aubel,
- nachfolgend „**Landeshauptstadt**“ -
3. **Stiftung Garnisonkirche Potsdam**, vertreten durch die Vorstandsmitglieder Peter Leinemann, Martin Vogel und Dr. Jan Kingreen,
- nachfolgend „**Stiftung**“ -

(Sanierungsträger, Landeshauptstadt und Stiftung nachfolgend gemeinsam auch die „**Vertragsparteien**“)

Präambel

Die Vertragsparteien haben am 25. Februar 2010 zur UR-Nr. 16 Wz/2010 des Notars Ewald Weitz in Berlin einen Übertragungsvertrag geschlossen (nachfolgend „**Übertragungsvertrag**“). Gegenstand dieses Übertragungsvertrages war die Übertragung von Grundstücksflächen in Potsdam, Gemarkung Potsdam, Flur 25, insbesondere der Flurstücke 1651, 1564, 1654 und 1656, auf die Stiftung. Der Übertragungsvertrag enthielt insbesondere Regelungen zur Bauverpflichtung der Stiftung, zur bedingten Rückübertragungsverpflichtung, zur Rückauflassungsvormerkung, zum Überbau auf dem Flurstück 1656 sowie zur Nutzung bestehender Gebäudeteile.

Die Vertragsparteien haben am 23. April 2013 zur UR-Nr. P 426/2013 der Notarin Sabine Popp in Potsdam einen 1. Nachtrag zum vorgenannten Übertragungsvertrag geschlossen (nachfolgend „**1. Nachtrag**“). Gegenstand dieses 1. Nachtrags war insbesondere der Erwerb weiterer Grundstücks- und Teilflächen in Potsdam, Gemarkung Potsdam, Flur 25, u.a. aus den Flurstücken 1653, 1652, 1650, 1658, 1657 sowie des Flurstücks 1655. Die in § 3 des Übertragungsvertrags übernommene Bauverpflichtung einschließlich der bedingten Rückübertragungsverpflichtung wurde auf den Kaufgegenstand des 1. Nachtrags erstreckt.

Der im Übertragungsvertrag und im 1. Nachtrag beurkundete Kaufvertrag ist zwischenzeitlich eigentumsrechtlich vollzogen. Die vertragsgegenständlichen Teilflächen sind nach Abschluss des 1.

Nachtrags neu vermessen worden. Der grundbuchliche Vollzug der Grundstücksübertragungen und Grundstücksvereinigungen ist erfolgt.

Im Eigentum der Stiftung stehen nun die Flurstücke 1564, 1651, 1654, 1655, 1656 sowie die im Nachgang zur Übertragung aus dem Jahr 2013 neu gebildeten Flurstücke 1700, 1702, 1704, 1706, 1707 und 1708.

Auf dem Flurstück 1656 sowie auf dem Flurstück 1704 befindet sich weiterhin eine bestehende Bebauung, der sogenannte Bauteil B des ehemaligen Rechenzentrums (nachfolgend „**Rechenzentrum**“). Die Überbauung betrifft die Flurstücke 1656 mit 247 m² und 1704 mit 122 m² und erfolgte auf der Grundlage des Übertragungsvertrages bisher unentgeltlich.

Das Rechenzentrum wird von der Stiftung SPI Sozialpädagogisches Institut Berlin „Walter May“ (nachfolgend „**SPI**“) als Zentrum der Kunst, Start-up und Kreativwirtschaft zwischengenutzt. SPI tritt dabei als Betreiber auf und vermietet rd. 210 Einzelräume an Einzelpersonen/Nutzergemeinschaften oder Unternehmen, die jeweils im weiteren Sinne dem Bereich Kultur-, Start-up- und Kreativwirtschaft angehören.

Auf vertraglicher Ebene wird diese Nutzung des Rechenzentrums seit 2018 über einen Konzessionsvertrag zwischen dem Sanierungsträger und SPI geregelt. Darin überträgt der Sanierungsträger SPI das Nutzungs- und Vermietungsrecht sowie die Verkehrssicherungspflicht und Grundstücksbewirtschaftung.

Das Rechenzentrum bzw. die rd. 210 Einzelräume des Rechenzentrums werden aktuell von rd. 300 Einzel-Mieterinnen und Mietern genutzt (nachfolgend „**Mieter des RZ**“). Die Nutzung des Rechenzentrums durch die Mieter des RZ ist aktuell bis 31. Juli 2026 befristet, soll aber für einen Übergangszeitraum von rd. sieben Jahren bis spätestens 31. Juli 2033 fortgeführt werden.

Hintergrund des 7-Jahreszeitraums ist, dass eine Finanzierung des Rückbaus des Rechenzentrums aus Städtebaufördermitteln nur dann möglich ist, wenn dieser Rückbau bis spätestens 31. Dezember 2034 vollzogen ist. Angesichts des notwendigen zeitlichen Vorlaufs einer solchen Rückbaumaßnahme muss das Gebäude zum 31. Juli 2033 leer gezogen sein. Der Zeitraum zwischen dem 01. August 2033 und dem 31. Dezember 2034 wird für die Vorbereitung und Durchführung des Rückbaus - inklusive Artenschutzmaßnahmen sowie denkmalgerechter Sicherung des Mosaiks und der Herstellung des Stadtplatzes - benötigt.

Zur Absicherung des 7-Jahreszeitraums bis zum 31. Juli 2033 wurde am 01. Juli 2026 ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit u.a. folgendem Inhalt gefasst (26/SVV/...):

- Befristete planungsrechtliche Sicherung des Erhalts des gesamten Gebäudes und der Nutzung des Rechenzentrums bis 31. Juli 2033 und entsprechende Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“
- Nach dem Ende der Befristung Fortgeltung der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans vor der 2. Änderung

- Fortgeltung der bestehenden Sanierungsziele „Rückbau Rechenzentrum und Herstellung Stadtplatz“ der Sanierungsmaßnahme „Potsdamer Mitte“

Die Stiftung hat den Turm der Garnisonkirche Potsdam im Jahr 2024 errichtet. Damit ist die in § 3 des Übertragungsvertrages sowie im 1. Nachtrag geregelte Bauverpflichtung erfüllt, sodass ein Rückübertragungsanspruch der Landeshauptstadt nach § 3 Abs. 2 des Übertragungsvertrages vom 25. Februar 2010 nicht mehr besteht.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragsparteien nachfolgenden 2. Nachtrag zum Übertragungsvertrag in der Fassung des 1. Nachtrags.

§ 1 Duldung der bestehenden Nutzung und Bebauung auf den Flurstücken 1656 und 1704

- (1) Die Stiftung duldet die auf den Flurstücken 1656 und 1704 ausgeübte Nutzung abweichend von § 5 Abs. 4 des Übertragungsvertrags und § 3 Abs. 3 des 1. Nachtrags bis zum Ablauf des 31. Juli 2033 bzw. bis zum Ende der Laufzeit des Konzessionsvertrags und die bestehende Bebauung (Rechenzentrum) abweichend von § 5 Abs. 5 des Übertragungsvertrags und § 3 Abs. 3 des 1. Nachtrags bis zum Ablauf des 31. Dezember 2034. Hinsichtlich der für den Überbau zukünftig zu zahlenden Nutzungsentschädigung wird auf § 3 dieses 2. Nachtrags verwiesen.
- (2) Die Duldung nach Abs. 1 umfasst nur den Fortbestand der bei Abschluss dieses 2. Nachtrags vorhandenen baulichen Anlagen in ihrem bestehenden baulichen Bestand und ihrer aktuellen Nutzung als Standort der Kultur-, Start-up- und Kreativwirtschaft und nach Maßgabe dieses 2. Nachtrags. Von der Duldung nach Abs. 1 sind auch bauliche Maßnahmen erfasst, die sich aus etwaigen Auflagen der zur nachträglichen Legalisierung des Rechenzentrums einzuholenden, befristeten Baugenehmigung ergeben oder die im Rahmen notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen ausgeführt werden.
- (3) Über Absatz 1 hinausgehende Erweiterungen, wesentliche bauliche Veränderungen oder Nutzungsänderungen der bestehenden Bebauung (Rechenzentrum) bedürfen der erneuten vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stiftung.
- (4) Die Duldung nach Abs. 1 endet mit Ablauf der in Absatz 1 genannten Fristen, ohne dass es einer gesonderten Erklärung bedarf.
- (5) Die Rechte der Stiftung aus dem Übertragungsvertrag, dem 1. Nachtrag und diesem 2. Nachtrag bleiben im Übrigen unberührt, soweit sie nicht durch die Duldung nach dieser Vorschrift ausdrücklich eingeschränkt werden.

§ 2 Konzessionsvertrag mit der Stiftung SPI

- (1) Die Stiftung stimmt der Nutzung des Rechenzentrums durch SPI nach Maßgabe dieses 2. Nachtrags zu, soweit diese Nutzung sich im Rahmen des der Stiftung bekannten Konzessionsvertrags in der Fassung des 4. Nachtrags bewegt und die in diesem 2. Nachtrag vereinbarte Duldung (31. Juli 2033) nicht überschreitet.

- (2) Die Zustimmung nach Absatz 1 beinhaltet auch die Zustimmung zu den zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses 2. Nachtrags bestehenden Mietverträgen über Flächen im Rechenzentrum mit Mietern des RZ sowie etwaige Neuvermietungen bis zum Ablauf des 31. Juli 2033. Abweichend von § 5 Abs. 4 des Übertragungsvertrags und § 3 Abs. 3 des 1. Nachtrags sind keine jeweiligen Einzelzustimmungen für die Mietverträge erforderlich.
- (3) Der Konzessionsvertrag darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Stiftung keine Rechte begründen, die über die in diesem 2. Nachtrag geregelte Duldung hinausgehen. Insbesondere darf der Konzessionsvertrag ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Stiftung keine Verlängerung des Konzessionszeitraums über den 31. Juli 2033 hinaus und keine Fortsetzung bestehender Mietverträge über den 31. Juli 2033 hinaus sowie für den Zeitraum zwischen 01. August 2033 und 31. Dezember 2034 keine Nutzung des Rechenzentrums vorsehen.

§ 3 Nutzungsentschädigung

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Sanierungsträger der Stiftung abweichend von § 5 Abs. 2 des Übertragungsvertrags und § 3 Abs. 3 des 1. Nachtrags für die Duldung der Nutzung des Rechenzentrums bzw. des Überbaus ab dem 01. August 2026 eine jährliche Nutzungsentschädigung in Höhe von EUR 46.108,- brutto schuldet. In Jahren mit einer nur anteiligen Nutzung schuldet der Sanierungsträger auch nur den jeweils anteiligen Betrag.
- (2) Die Nutzungsentschädigung wird jährlich zum Jahresende in Höhe von jeweils EUR 46.108,- brutto durch den Sanierungsträger gezahlt werden, also erstmals zum 31. Dezember 2026.
- (3) Die Zahlung der Nutzungsentschädigung endet mit Ablauf des Monats, in dem die Nutzung des Rechenzentrums durch die Mieter des Rechenzentrums vollständig beendet ist.

§ 4 Kooperation der Vertragsparteien

- (1) Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle zur Durchführung dieses 2. Nachtrags erforderlichen Erklärungen abzugeben und etwa erforderliche Genehmigungen einzuholen oder an deren Einholung mitzuwirken.
- (2) Die Stiftung erklärt ihre grundsätzliche Zustimmung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt / Plantage“ zur befristeten planungsrechtlichen Sicherung des Rechenzentrums bis 31. Juli 2033. Im Übrigen wird klargestellt, dass seitens der Stiftung sonstige (also nicht die bis zum 31. Juli 2033 befristete planungsrechtliche Sicherung des Rechenzentrums betreffende) Einwendungen hinsichtlich solcher Festsetzungen, die sich nachteilhaft auf das Grundstück der Stiftung auswirken können, nicht ausgeschlossen sind.
- (3) Im Hinblick auf künftige Bau- oder Rückbaumaßnahmen auf dem Rechenzentrumsgrundstück werden Sanierungsträger und Stiftung zu gegebener Zeit eine Nachbarvereinbarung abschließen, in der insbesondere die Rücksichtnahme auf die Belange der Stiftung, eine

Beweissicherung, Betretungsrechte sowie gegenseitige Informations- und Rücksichtnahmepflichten geregelt werden.

§ 5 Fortgeltung des Übertragungsvertrages/des 1. Nachtrags

- (1) Der Übertragungsvertrag und der 1. Nachtrag bleiben im Übrigen unverändert bestehen, soweit sie nicht durch diesen 2. Nachtrag ausdrücklich geändert, ergänzt, aufgehoben oder klargestellt werden.
- (2) Bei Widersprüchen zwischen dem Übertragungsvertrag, dem 1. Nachtrag und diesem 2. Nachtrag gehen die Regelungen dieses 2. Nachtrags vor.

§ 6 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses 2. Nachtrags einschließlich der Aufhebung oder Änderung der Schriftformklausel selbst bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung oder eine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben ist.
- (2) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses 2. Nachtrags unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Eine unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist durch eine solche wirksame und durchführbare Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt für etwaige Regelungslücken.

Ort, Datum: _____

Sanierungsträger Potsdam GmbH

(Bert Nicke, Sigrun Rabbe)

Ort, Datum: _____

Landeshauptstadt Potsdam

(Noosha Aubel)

Ort, Datum: _____

Stiftung Garnisonkirche

(Peter Leinemann, Martin Vogel, Dr. Jan Kingreen)