

**Stadt Brandenburg an der Havel
Die Oberbürgermeisterin**

Eigenbetrieb Gebäude- und
Liegenschaftsmanagement

Fachbereich u. Dienststelle

Vorlagen Nr.: **260/2016**

Datum:

zur Behandlung in
öffentlicher Sitzung

Beschlussvorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Betreff: Entwicklung des Packhofgeländes

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
13.09.2016	Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften
14.09.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung
19.09.2016	Hauptausschuss
28.09.2016	Stadtverordnetenversammlung

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Stadtverwaltung entsprechend der Empfehlung des von der SVV eingesetzten Auswahlgremiums zur Bewerberauswahl für die Entwicklung des Packhofgeländes mit der *premero Immobilien GmbH* auf Basis des am 31.08.2016 vorgestellten Entwurfes
 - a) die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens vorzubereiten und der SVV schnellstmöglich einen Aufstellungsbeschluss vorzulegen,
 - b) die Bedingungen einer Grundstückskaufoption, eines Ordnungsmaßnahmen-vertrages sowie aller noch erforderlichen Verträge bzw. Vereinbarungen auszuhandeln.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung soll regelmäßig über den jeweiligen Sachstand informiert werden.

Eingangs- und Sichtvermerke

Entwurfsverfasser/-in Frau Köhler Tel 58 29 00	Beginn des Umlaufs _____
Fachbereichsleiter/-in Frau Köhler Tel 58 29 00	
Datum / Unterschrift	

Beteiligung

Ortsvorsteher/in

Ortsbeirat von

Ortsteil

Geschäftsbereich Oberbürgermeisterin	Geschäftsbereich Bürgermeister / Kämmerer	Geschäftsbereich Beigeordneter für Kultur / Jugend, Soziales und Gesundheit	Geschäftsbereich Beigeordneter für Ordnung und Sicherheit / Stadtplanung / Bauen und Umwelt
Oberbürgermeisterin _____	Bürgermeister / Kämmerer _____	Beigeordneter _____	Beigeordneter _____
Datum / Unterschrift	Datum / Unterschrift	Datum / Unterschrift	Datum / Unterschrift
Stabsbereich OBM _____	Stabsbereich BM / Fachbereich _____ _____	Fachbereich _____ _____	Fachbereich _____ _____
Datum / Unterschrift	Datum / Unterschrift	Datum / Unterschrift	Datum / Unterschrift
Fachgruppe _____ _____	Fachgruppe _____ _____	Fachgruppe _____ _____	Fachgruppe _____ _____
Datum / Unterschrift	Datum / Unterschrift	Datum / Unterschrift	Datum / Unterschrift

Oberbürgermeisterin _____	Fachgruppe <u>Rechtsamt</u> / Büro SVV _____	Fachgruppe <u>Rechtsamt</u> / Büro SVV _____
Datum / Unterschrift	Datum / Unterschrift	Datum / Unterschrift

Begründung:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Die SVV hat am 16.12.2015 mit Beschluss-Nr. 328/2015 die Ausschreibung des Packhofgeländes zum Verkauf und zur Entwicklung und Bebauung mit einer geschlossenen Wohnbebauung sowie einem Hotel beschlossen.

Zur Sichtung und Wertung der bis zum 31.05.2016 eingehenden Bewerbungen wurde aufgrund des SVV-Beschlusses-Nr.112/2016 vom 27.04.2016 ein Auswahlgremium gebildet, das aus externen Vertretern der Brandenburgischen Architektenkammer, des Denkmal- und Sanierungsbeirates, der Tourismusmarketing Brandenburg GmbH sowie aus Vertretern der SVV und der Verwaltung bestand.

Dieses Auswahlgremium trat am 13.06.2016 zu seiner ersten, konstituierenden Sitzung zusammen, in welcher der Präsident der Brandenburgischen Architektenkammer, Herr Bernhard Schuster, zum Vorsitzenden bestimmt und das weitere Verfahren der Arbeit des Auswahlgremiums festgelegt wurde.

Man einigte sich auf ein diskursives Verfahren, welches darüber hinaus transparent und öffentlich sein sollte, obwohl die ursprüngliche Beschlussfassung der SVV grundsätzlich die Nicht-Öffentlichkeit des Auswahlverfahrens vorsah.

Die Mitglieder des Auswahlgremiums hatten daher entschieden, die interessierten Bürger der Stadt einzuladen, um ihnen die Möglichkeit einzuräumen, das Verfahren zu beobachten.

In der zweiten Sitzung des Auswahlgremiums am 22.06.2016 wurde (zunächst noch nicht-öffentlich) die Bewertungsmatrix erarbeitet und festgelegt, dass die beiden Bewerber ihre jeweiligen Konzepte im Rahmen der dritten Sitzung des Gremiums am 07.07.2016 öffentlich im Rolandsaal des Rathauses vorstellen sollten und das Gremium daran anschließend, nach einem oder mehreren Bewertungsrundgängen eine Auswahl trifft und eine Empfehlung zur Bewerberauswahl ausspricht.

Im Ergebnis dieser dritten Sitzung des Auswahlgremiums haben sich die Mitglieder des Gremiums mehrheitlich für die Bewerbung der premero Immobilien GmbH (nachfolgend Premero) in Verbindung mit der RIMC-Gruppe als Hotelbetreiber ausgesprochen. Es kam darüber hinaus aber dennoch zu einigen Nachfragen an den Bewerber Premero mit folgender Zielstellung:

- 1) Verkleinerung des Hotelbaukörpers möglich?
- 2) Verkleinerung des Wellness-Bereiches möglich mit alternativem Bebauungsvorschlag auf der Fläche?
- 3) Bereitschaft zur Einbindung lokaler Wohnungsunternehmen
- 4) konkretere Aussagen zur Freiflächengestaltung
- 5) Vorlage eines Finanzierungsplanes/Finanzierungsnachweises

Am 31.08.2016 tagte das Auswahlgremium zum vierten Mal und wieder öffentlich. Die Premero präsentierte – auch als Reaktion und Antwort auf die vorgenannten Fragen – das nun weiterentwickelte Angebot und die angepassten Projektentwürfe.

Die Fragen vom 07.07.2016 wurden soweit diese sich im jetzigen Verfahrensstand schon konkret klären ließen, auch zur vollen Zufriedenheit der großen Mehrheit der Mitglieder des Auswahlgremiums beantwortet. Das betraf insbesondere die Fragen zu Ziffer 1) und 2).

Hinsichtlich der weiteren Nachfragen wurden ebenfalls plausible Erklärungen abgegeben bzw. auf die konkreteren Planungsschritte nach Fassung einer grundsätzlichen Entscheidung zur weiteren Zusammenarbeit mit Premero verwiesen.

Mit einem Abstimmungsergebnis von 9 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen hat das Auswahlgremium daraufhin abschließend die Empfehlung an die Oberbürgermeisterin gegeben, dass diese der SVV vorschlagen solle, mit dem Bewerber Premero in die weiteren Verhandlungen zur Entwicklung, Beplanung und Bebauung des Packhofgeländes einzutreten.

Entsprechend des SVV-Auftrages hat die Oberbürgermeisterin für den 07.09.2016 zu einer Einwohnerversammlung eingeladen, um die Bürgerinnen und Bürgern vor der grundsätzlichen Entscheidung der SVV und zusätzlich zu den vorstehend bereits genannten Verfahrensschritten der Bewertungskommission zu beteiligen.

Wesentliche Entscheidungsgründe des Auswahlremiums für Premero:

Mit dem Exposé wurde eine Teilfläche von ca. 29.000 qm des Packhofes für eine Entwicklung ausgeschrieben, die sowohl eine wohnungswirtschaftliche als auch eine gewerblich/touristische Nutzung des Packhofes zum Ziel hat.

Die bereits aus öffentlichen Mitteln hergestellten Uferbereiche (Uferweg, Ufergestaltung und Spielplatz) sollen dabei erhalten bleiben.

Darüber hinaus wurde im Exposé gefordert: *„Entwicklungsziel des ausgeschriebenen Areals ist, Wohnen und Hotel als gleichberechtigte Nutzungen zu etablieren. Die Gleichberechtigung soll sich hier nicht nur auf die Bruttogeschosflächen (BGF) der Nutzung beziehen, sondern auch auf die Lagegunst. Das Hotel darf das Wohnen nicht in die zweite Reihe verdrängen.“*

Zusätzlich wurde eine hochwertige Begrünung des Quartiers gefordert. Die Sichtachse zwischen der Jahrtausendbrücke und dem Dom soll ebenso berücksichtigt werden. Bei den geplanten Baukörpern sollen zudem zur Niederhavel und zur Nätnewinde hin die Höhe der Bebauung und die Bebauungsdichte abnehmen.

Hinsichtlich des geplanten Hotels sollte ein potentieller Betreiber und ein überzeugendes Betreiberkonzept präsentiert werden.

Das von Premero eingereichte Projekt (Stand 31.08.2016) wird den Anforderungen sowohl aus Sicht der Bewertungskommission als auch der Verwaltung gerecht. Bereits im ersten Entwurf waren die wesentlichen Punkte dieser Anforderungen am besten erfüllt. Mit dem aktuellen Projektentwurf wird den Anforderungen nun umfassend gerecht.

Premero hat die Fragen des Auswahlremiums aufgegriffen und in ein fortgeschriebenes Planungskonzept einfließen lassen. Auch die Kritikpunkte der BI „Packhof“ wurden bei der vorgestellten Veränderung der städtebaulichen Planung teilweise berücksichtigt.

Bernhard Schuster hat die Entscheidung des Auswahlremiums u.a. wie folgt begründet:

„Die städtebauliche Struktur des Hotelbaukörpers tritt stärker von den Uferkanten zurück und nimmt die strukturelle Ordnung des angrenzenden Stadtwerkestandortes mit einem Gebäudewinkel auf. Mit dem vorgestellten fortgeschriebenen Entwurf wurde die Baumasse des Hotels deutlich reduziert. Der ursprünglich vorgesehene große Wellnessbereich wurde erheblich verkleinert und entspricht somit noch den Anforderungen aus der geplanten 4-Sterne-Klassifizierung für das Hotel. Die Baumassen und Bauhöhen der geplanten Bebauung wurden mit dem umliegenden Baubestand vergleichend erläutert. Die vorgestellte Planung fügt sich in den Baumassen in das Umfeld ein. Die städtebauliche Struktur nimmt die der angrenzenden Stadtquartiere auf.“

Die Proportionen der Nutzung des Standortes werden mit dem Entwurf zugunsten der Wohnnutzung verschoben. In mehrgeschossigen Quartieren werden Wohnungen unterschiedlicher Größe vorgesehen. Alle Wohnungsangebote befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Der Anteil der Bruttogeschosflächen liegt für das Gewerbe bei 33% und die Wohnnutzung bei 67%.“

Das Projekt sieht die Errichtung von 173 neuen Wohnungseinheiten zwischen 70 qm und 120 qm vor. Das 4-Sterne-Hotel soll 122 Zimmer und einen Wellness-Bereich erhalten. Zudem werden auch Konferenzräume im Hotel geschaffen.

Als Hotelbetreiber hat sich die RIMC-Gruppe öffentlich vorgestellt. RIMC betreibt derzeit erfolgreich rund 50 Hotels in 11 Ländern.

Der ruhende Verkehr soll entsprechend der aktuellen Darstellung im Wesentlichen in einem 2-geschossigen, automatisierten Parkhaus (234 Stellplätze) organisiert werden. Zusätzlich sollen 14 Kurzzeitparkplätze entstehen.

Die Projektpräsentation von Premero (**Anlage**) dient einerseits zu Visualisierung und gibt auch die wesentlichen Daten und Kennzahlen wieder.

Die notwendigen Investitionskosten (Erwerb, Planung, Erschließung, Baukosten Gebäude und technische Anlagen u.ä.) gibt Premero mit ca. 85 Mio. EUR an.

Wie im Exposé gefordert, ist Premero auch bereit, die Investitionen in die Wohngebäude in Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren zu realisieren. Dazu steht Premero nach eigenen Angaben bereits mit einem lokalen Wohnungsbauunternehmen im Kontakt, was sich auch mit den Erkenntnissen der Verwaltung dazu deckt.

Bestandteil des Angebotes von Premero sind auch Angaben zu Finanzierungspartnern und zu Referenzen über bisher realisierte Projekte, die eine vergleichbare Komplexität und auch Größenordnung aufweisen und damit seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit plausibel darstellen.

Mit der fortgeschriebenen Präsentation zur Bewerbung hat sich Premero auf die Veränderungen der Baumassen, der städtebaulichen Struktur des Hotelbereiches und der Fortschreibung der Nutzungsproportionen konzentriert. Darstellungen zur Gestaltung der Baukörper und der differenzierten Nutzungsgliederung der Quartiere sind nicht Bestandteil der Unterlagen.

Der im Exposé geforderte Erhalt der bereits gestalteten Uferbereiche sowie des Uferweges wird mit dem vorliegenden Projekt gewährleistet. Eine Anbindung der Anlagen an die neuen Erschließungsanlagen ist ebenfalls gewährleistet.

Das Auswahlgremium stellte mit seinem mehrheitlichen Votum darum auch die Aufgabe, dass im Zuge der weiteren Bearbeitung, insbesondere für den Hotelbaukörper und die Freianlagen, eine dem Standort angemessene qualitätvolle Gestaltung und differenzierte Funktionalität umgesetzt wird. Gleiches gilt auch für alle Quartiere des Bearbeitungsgebietes.

Weitere Schritte im Verfahren:

Unmittelbar nach dem hier mit dieser Beschlussvorlage zu fassenden Grundsatzbeschluss durch die SVV wird die Verwaltung weitere Gespräche mit Premero aufnehmen.

Ausgehend von den eingereichten Bewerbungsunterlagen (**Anlage**) sollen dann auch am konkreten Projekt ausgerichtete Analysen und Vorplanungen erneuert werden (z.B. Bewertung, Verkehr und Erschließung, Umgang mit Altlasten usw.).

Parallel dazu sind die Voraussetzungen für die Einleitung eines verbindlichen Bauleitplanverfahren zu schaffen. Insbesondere ist ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu erarbeiten und ein konkreter Zeitplan für die weitere Planung und die Projektumsetzung aufzustellen.

Im weiteren Verfahren sind mit Premero auch die konkreten Bedingungen für den Grundstückserwerb bzw. eine Kaufoption darauf zu verhandeln. Eine rechtswirksame Verfügung über die Grundstücke – auch der Abschluss des Kaufoptionsvertrages - bedarf dann wiederum der vorherigen Beschlussfassung durch die SVV.

Welche weiteren Verträge zwischen der Stadt und Premero noch zu verhandeln und zu schließen sind, wird sich während des Verfahrens ergeben. Es bieten sich hier ein städtebaulicher Vertrag, ein Ordnungsmaßnahmenvertrag nach dem Sanierungsrecht oder ein Erschließungsvertrag an.

Der Zeitplan für die weiteren Etappen der Entwicklung des Packhofgeländes ist im Benehmen mit dem Investor und den Fachplanern zu erarbeiten.

Im Ausschuss für Stadtentwicklung wird die Verwaltung regelmäßig über den Verfahrensstand berichten.

Anlagen:

Entwurf Premero vom 31.08.2016