



Betreff:

öffentlich

Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte" Konkretisierung der Sanierungsziele - Umsetzung des Leitbautenkonzeptes für den Block V

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung	Erstellungsdatum	04.01.2021
	Eingang 502:	06.01.2020

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
27.01.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die städtebauliche Entwicklung des Blocks V wird im Sinne des „Integrierten Leitbautenkonzeptes“ (DS 10/SVV/0412) und in Umsetzung des Beschlusses 12/SVV/0386 fortgeführt.
2. Der gemäß Beschluss 16/SVV/0562 vorliegende Variantenvergleich (**Anlage 1**) wird zur Kenntnis genommen.
3. Im Ergebnis des Variantenvergleichs (**Anlage 1**) wird die Variante Abriss und Neubau unter Einbezug vorhandener Fördermöglichkeiten als Sanierungsziel bestätigt.
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, für den Block V auf der Grundlage des Leitbautenkonzeptes das städtebauliche Konzept (Blockkonzept) sowie parzellengenaue Vorgaben (Gebäudepässe) zu erarbeiten.
5. In Ergänzung zur Beschlusslage aus der DS 16/SVV/0562 Punkt 3 bringt die Landeshauptstadt Potsdam alle notwendigen Flächen für die Umsetzung des Blocks V ein.
6. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Umsetzung ist nach § 2 Abs. 1 BauGB für den Block V der Bebauungsplan SAN-P 20 „Am Alten Markt / Am Kanal“ gemäß **Anlage 2** aufzustellen.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

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

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Die Vorlage hat keine Auswirkungen auf die laufende und mittelfristige Haushaltsplanung, sondern bezieht sich auf das Treuhandvermögen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme "Potsdamer Mitte".

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

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
1	0	2	0	2	110	große

Begründung:

Das „Integrierte Leitbautenkonzept“ (DS 10/SVV/0412) bildet die Grundlage für die städtebauliche, architektonische, nutzungs- und verkehrstechnische Entwicklung rund um den Alten Markt. Hierauf fußen die erfolgreich entwickelten oder in Entwicklung befindlichen Blöcke I (Havelufer), II (Schloßstraße/Friedrich-Ebert-Straße), III (westlich Alter Markt) und IV (nordwestlich Alter Markt). Mit der vorliegenden Beschlussvorlage soll die Umsetzung des Leitbautenkonzeptes zum Abschluss gebracht werden.

Mit Beschluss 12/SVV/0386 wurde eine „Restnutzungsdauer“ des Gebäudes Am Alten Markt 10 fixiert. Die ProPotsdam GmbH hat als Vermieterin daher beschlussgemäß soweit als möglich Vorkehrungen getroffen, dass das Gebäude bis 2022 nutzbar ist und danach zurückgebaut werden kann.

Aufgrund der notwendigen Vorlaufzeiten für eine Rückbauplanung, sowie die erforderliche Bestätigung als Einzelmaßnahme im Rahmen der gewährten Städtebauförderung für das Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte, nötige Umzüge aus dem Gebäude, den Rückbau selbst und unter Berücksichtigung der in räumlicher Nähe noch in Realisierung befindlichen Flächen der Blöcke III und IV ist nunmehr die Entscheidung über die Entwicklung von Block V abschließend herbeizuführen.

Mit Beschluss 16/SVV/0562 wurde der Abriss unter die Vorbehalte der Wirtschaftlichkeit als auch eines aufzuzeigenden wohnungspolitischen Vorteils gegenüber der Ausgangssituation gestellt.

Die kostentechnische Betrachtung zwischen Sanierung und Abriss mit Neubau hat die ProPotsdam GmbH dargestellt und bereits 2019 in unterschiedlichen politischen Gremien kommuniziert. In der **Anlage 1** findet sich die konkretisierte Betrachtung, welche die relevanten Vor- und Nachteile sowohl für eine Sanierung als auch den Abriss und anschließenden Neubau des Blocks V betrachtet.

Die wesentlichen Gründe für die konsistente Weiterentwicklung der Potsdamer Mitte rund um den alten Markt gemäß Leitbautenkonzept sind:

- Städtebauliche und freiraumplanerische Qualifizierung und Arrondierung
- Belebung der Erdgeschosszonen durch gewerbliche Nutzungen im innerstädtischen Raum
- Schaffung von zusätzlicher Wohnfläche mit bedarfsgerechten Wohnungsgrößen und -grundrissen
- Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum durch Wohnungsbauförderung des Landes Brandenburg (MietwohnungsbauR)
- Schaffung barrierefreier Wohnungen
- Schaffung von adäquaten Stellplätzen (keine PKW- & Fahrradabstellplätze) mit optimierten Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge

Einer Sanierung des Bestandsbaus stehen folgende Aspekte entgegen:

- Festschreibung städtebaulicher Defizite (kaum gestaltete „Rückseite“ auf der Nordseite des Alten Marktes; deutlicher Geländeversprung in Richtung Anna-Flügge-Straße)
- Funktionale Mängel der Wohnungen (fehlende Barrierefreiheit, energetische Defizite, Hellhörigkeit, mangelnde Belichtung, Grundrisse)
- Hohe Sanierungskosten und damit
- Hohe Mieten nach umfassender Sanierung
- Die Sanierung ist unter Berücksichtigung der am Markt erzielbaren Mieten gesamtwirtschaftlich nicht darstellbar

Die Zielsetzung des Neubaus ist auf der Grundlage folgender Kriterien geprüft worden:

- Städtebauliche Qualität
- Freiraumqualität
- Wohnungsqualität/Ausstattung
- Barrierefreiheit
- CO2 Bilanz
- Wirtschaftlichkeit

Der Rückbau ist unter Betrachtung und Bewertung der oben dargelegten Kriterien der Ertüchtigung des Bestandsgebäudes, auch aufgrund seiner energetischen, nutzungs- und bautechnischen Mängel und Beschränkungen vorzuziehen. Hierbei sind folgende Aspekte bzw. Entwicklungspotentiale, welche sich aus der Neubebauung ergeben, mit zu betrachten.

Das Bestandsgebäude Am Alten Markt 10 beinhaltet derzeit eine Wohnfläche von 5.943 m². Der weit überwiegende Teil sind 1-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 32 m². Bei einer Neubebauung des Blocks V kann die Wohnfläche um bis zu 38 % erhöht werden und mit bedarfsgerechten Wohnungen und variableren Grundrissen ausgestattet werden.

Darüber hinaus befinden sich im Gebäude auf 1.967m² zwei Gewerbeeinheiten. Die Gewerbefläche kann mit bis zu 92 % fast verdoppelt werden. Die Gewerbemieteinnahmen sind wesentliche Grundlage für die Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens, da die hohen spezifischen Kosten für die Fassadengestaltung auf der Grundlage der Abbildung der Parzellierung nicht allein aus den Wohnungsmieteinnahmen (zu einem erheblichen Anteil preisgebundene Wohnungen) refinanziert werden könnten. Zudem wird dadurch ein wichtiger Beitrag zur weiteren Belebung der Innenstadt mit öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Läden rund um den Alten Markt und die Straße Am Kanal geleistet.

Die Bestandssanierung erfordert neben der Innensanierung den vollständigen Rückbau und Neubau der Balkonanlagen sowie den Anbau eines weiteren Treppenhauses, um den heute gültigen bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu entsprechen. Damit ändert sich das Erscheinungsbild des Gebäudes grundlegend. Die Wiedererkennung des Bestandsgebäudes ist nicht bzw. nur eingeschränkt, aufgrund von Vorkenntnissen, gegeben.

Für den weiteren Prozess plant die ProPotsdam nachfolgend zur Beschlussfassung, alle Mieterinnen und Mieter über die anstehenden Veränderungen zu informieren. Alle Mieter und Mieterinnen mit unbefristeten Mietverhältnissen erhalten das Angebot einer sogenannten „Umsetzwohnung“. Darüber hinaus können diese Mietparteien nach Fertigstellung des Blocks V bevorzugt dort eine Wohnung beziehen.

Die heute im Haus Am Alten Markt 10 vorhandene Nutzung des Vereins Soziale Stadt kann in Zukunft im näheren Umfeld erhalten bleiben, da sie eine wichtige Anlaufstelle in der Innenstadt darstellt.

Beschlusslage (DS 16/SVV/0562) und auch Grundlage der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist die Verwendung von Fördermitteln aus der WohnungsbauförderR des Landes Brandenburg (Wohnungsbauförderung). So wird das Ziel der Schaffung bezahlbaren innerstädtischen Wohnens weiter durch die Landeshauptstadt Potsdam mit der ProPotsdam GmbH vorangetrieben.

Anlagen:

Anlage 1 Variantenbetrachtung zwischen Bestand und Abriss mit Neubau (5 Seiten)
Anlage 2 Aufstellungsbeschluss SAN-P 20 „Am Alten Markt / Am Kanal“ (3 Seiten)

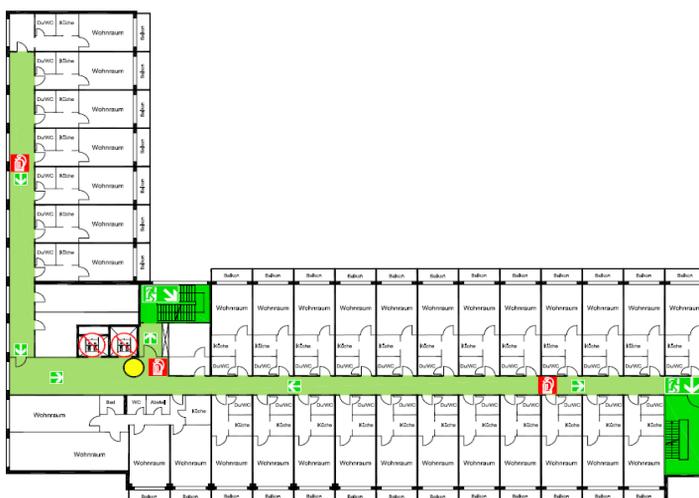
Staudenhof - Block V

Vor- und Nachteile einer Sanierung/eines Ersatzneubaus



Hohe Sanierungskosten durch folgende Anforderungen:

- zusätzliches Treppenhaus erforderlich (maximal zulässige Länge notwendiger Flure mit nur einer Fluchrichtung 15 m)
- geringe Durchschnittsgröße der Wohnungen (32 m²) überproportionaler Anteil Bäder, Balkone, Stränge, Wohnungstüren
- hoher Anteil an Verkehrsflächen (Mittelgangerschließung, Treppenhäuser)
- zusätzliche Brandschutzanforderungen (Einbau einer aufgeschalteten Brandmeldeanlage, Entrauchungsanlagen, Ausbildung von Brandabschnitten)
- Natursteinarbeiten im Sockelbereich
- hohe Aufwendungen in den Außenanlagen wegen der Anpassung des Höhenniveaus in der Kaiserstraße (Einbindung in das bestehende Gelände)



Staudenhof - Block V

Vor- und Nachteile einer Sanierung

Vorteile

- Erhalt von 5 Bäumen
- Weiternutzung alte Bausubstanz
- Verzicht auf Eingriffe in Bodendenkmäler & -hydrologie
- geringer Eigenkapitaleinsatz

Nachteile

- Festschreibung städtebaulicher Defizite (Höhensprung Gebäude - Straße, keine gewerbliche EG-Nutzung zum Alten Markt)
- Funktionale Mängel der Wohnungen (keine Barrierefreiheit, energetische Defizite, Hellhörigkeit, Grundrisse)
- Funktionale Mängel im Außenbereich (Keine PKW- & Fahrradstellplätze)
- Unwirtschaftlichkeit: hohe Sanierungskosten
- Hohe Mieten nach Sanierung (keine Fördermöglichkeit)

Grobkostenschätzung Sanierung

Nutzfläche	Bestand [m ²]	Neu m ²
Wohnen	5.943,00	6.125,00
Gewerbe	1.967,00	1.967,00
gesamt	7.910,00	8.092,00

Gewerke	Grobkostenschätzung	Kosten pro m ²
Herrichten und Erschließen KG 200	100.000 €	13 €
Bauwerk – Baukonstruktionen KG 300	10.209.049 €	1.291 €
Bauwerk – technische Anlagen KG 400	3.879.385 €	490 €
Außenanlagen KG 500	665.445 €	84 €
Baukosten	14.853.879 €	1.878 €
Baunebenkosten KG 700	3.121.894 €	395 €
Herstellkosten, inkl. Nebenkosten	17.975.773 €	2.221 €

Staudenhof - Block V

Vor- und Nachteile eines Ersatzneubaus

Vorteile

- Städtebauliche Optimierung (zusätzliche Wohnflächen, gewerbliche Nutzung gesamtes EG)
- Funktionale Optimierung der Wohnungen (zeitgemäße Grundrisse, Barrierefreiheit, Belichtung, Lärmschutz; energetischer Standard → flexible Grundrisse für diverse Wohnformen)
- Funktionale Optimierung des Außenbereichs (neu: Stellplätze mit Elektroladeinfrastruktur, mehr Fahrradstellplätze)
- wirtschaftliche Tragfähigkeit: Niedrige Mieten durch Förderung

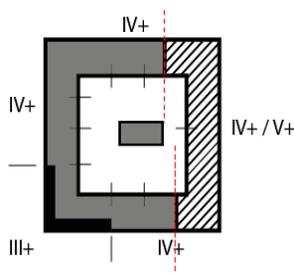
Nachteile

- Vernichtung grauer Energie durch Abriss vorhandener Gebäude
- Fällung von 5 Bäumen notwendig
- höherer Eigenkapitalzusatz wegen höherer Gesamtinvestitionen
- Eingriff in Bodendenkmäler & -hydrologie

Neubau-Variante „Max“

Geschlossene Blockstruktur mit Innenhofbebauung – Rekonstruktion der Leitfassade

Grobkostenschätzung Neubau-Variante „Max“



- Anteil Wohnen/Gewerbe ca. 70/30
- Weitestgehend historische Parzellierung
- Leitfassade in der historischen Geschossigkeit

Nutzfläche	Neu m ²
Wohnen	8.192,88
Gewerbe	3.787,20
gesamt	11.980,08

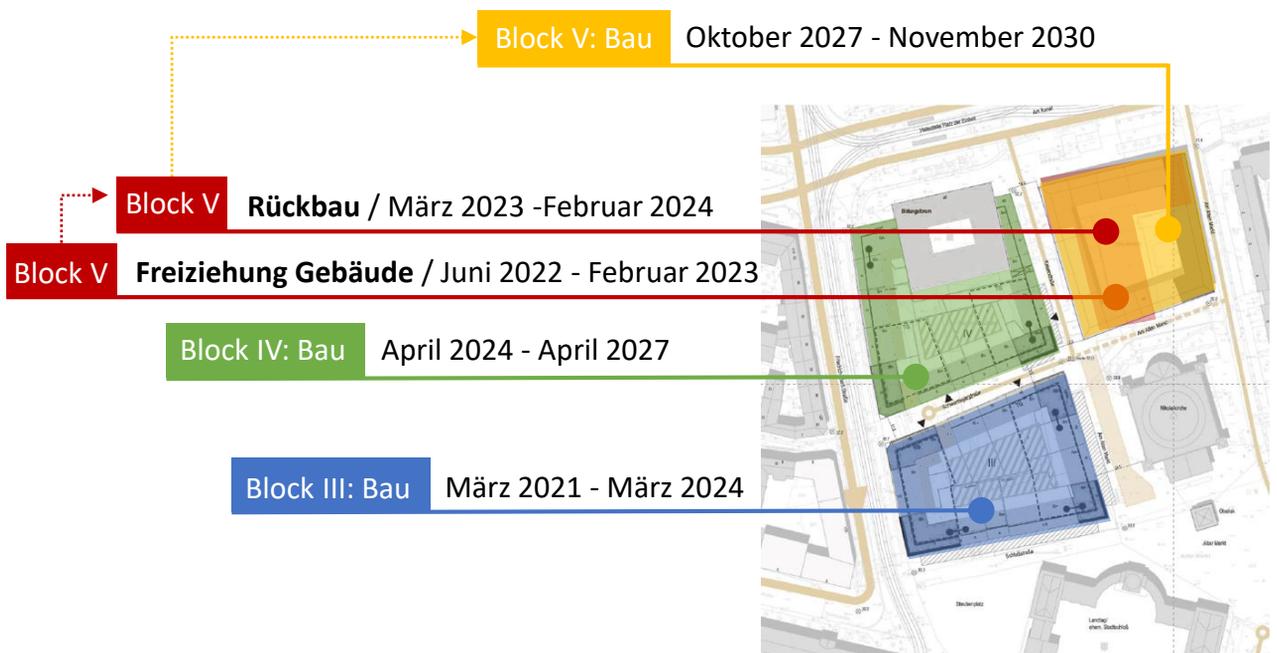
Gewerke	Grobkostenschätzung	Kosten pro m ²
<i>Herrichten und Erschließen</i> KG 200	2.636.366 €	220 €
<i>Bauwerk – Baukonstruktionen</i> KG 300	23.417.109 €	1.955 €
<i>Bauwerk – technische Anlagen</i> KG 400	6.169.741 €	515 €
<i>Außenanlagen</i> KG 500	658.904 €	55 €
Baukosten	32.882.120 €	2.745 €
Baunebenkosten KG 700	6.699.132 €	559 €
Herstellkosten, inkl. Nebenkosten	39.581.252 €	3.304 €

Vergleich der Wirtschaftlichkeit der Modellvarianten

Kategorie	Komplexe Sanierung		Abriss und Neubau, Vollständige Förderung		Abriss und Neubau, Förderung Neubau		Abriss und Neubau, keine Förderung		Abriss und Neubau, keine Förderung	
	alt	neu	"Max"	"Min"	"Max"	"Min"	"Max"	"Min"	"Max"	"Min"
	Wohnfläche 5.943 m ² Gewerbefläche 1.967 m ²	6.125 m ² 1.967 m ²	8.193 m ² 3.787 m ²	6.300 m ² 2.700 m ²	8.193 m ² 3.787 m ²	6.300 m ² 2.700 m ²	8.193 m ² 3.787 m ²	6.300 m ² 2.700 m ²	11.980 m ² 9.001 m ²	11.980 m ² 9.001 m ²
Finanzierungsvariante	nicht gefördert	gefördert	gefördert	gefördert	gefördert	gefördert	nicht gefördert	nicht gefördert	nicht gefördert	nicht gefördert
Kosten										
Baukosten (KG 200-700) gesamt	17.975.773 €	17.975.773 €	39.581.252 €	31.092.121 €	39.581.252 €	31.092.121 €	39.581.252 €	31.092.121 €	39.581.252 €	31.092.121 €
Baukosten/m ²	2.221 €	2.221 €	3.304 €	3.454 €	3.304 €	3.454 €	3.304 €	3.454 €	3.304 €	3.454 €
Kapitalmarktdarlehen	8.558.910 €	3.058.600 €	10.248.700 €	7.712.000 €	10.248.700 €	7.718.300 €	21.487.200 €	17.500.500 €	32.419.900 €	25.727.800 €
KfW-Darlehen	4.023.990 €	4.023.990 €	3.417.040 €	3.364.840 €	5.007.000 €	4.971.600 €	14.100.000 €	10.800.000 €	0 €	0 €
ILB Förderdarlehen	0 €	7.664.110 €	17.614.700 €	13.545.800 €	17.614.700 €	13.545.800 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Zuschuss Abrissförderung			1.589.960 €	1.589.960 €						
Zuschuss ILB Baukosten	0 €	0 €	2.867.500 €	2.205.100 €	2.867.500 €	2.205.100 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Anteil Eigenkapital inkl. Grundstück	5.392.873 €	3.229.073 €	10.576.352 €	8.306.566 €	10.576.352 €	8.313.321 €	10.727.052 €	8.453.621 €	13.894.352 €	11.026.321 €
Ø Miete Wohnungen vor Maßnahme	0,00 €	6,20 €	5,50 € (37,5 %)	5,50 € (37,5 %)	5,50 € (37,5 %)	5,50 € (37,5 %)	5,50 € (37,5 %)	5,50 € (37,5 %)		
Ø Miete gebundenen WBS	0,00 €	7,00 € (37,5 %)	7,00 € (37,5 %)	7,00 € (37,5 %)	7,00 € (37,5 %)	7,00 € (37,5 %)	7,00 € (37,5 %)	7,00 € (37,5 %)		
Ø Miete gebundenen WBS+40	8,20 € (40,0 %)	8,20 € (15,0 %)	0,00 € (0,00 %)	0,00 € (0,00 %)	0,00 € (0,00 %)	0,00 € (0,00 %)	0,00 € (0,00 %)	0,00 € (0,00 %)		
Ø Miete Bestand ohne WBS	12,00 € (60,0 %)	12,00 € (10,0 %)	12,00 € (25,0 %)	12,00 € (25,0 %)	12,00 € (25,0 %)	12,00 € (25,0 %)	12,00 € (100,0 %)	12,00 € (100,0 %)	12,00 € (100,0 %)	12,00 € (100,0 %)
Ø Miete Neuvermietung	15,00 €	15,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	16,63 €	16,63 €
Ø Miete Gewerbe	nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich
Ergebnis:	-1.959.642 €	-3.096.988 €	162.505 €	-2.168.511 €	-1.503.438 €	-3.865.413 €	-3.989.465 €	-5.787.744 €	518.165 €	-2.091.569 €

Leitbautenkonzept für die Blöcke III, IV und V

		Beginn	Ende	
Block III	Bau	März 2021	März 2024	
Block V	Freizeichung Gebäude	Juni 2022	Februar 2023	
Block V	Rückbau	März 2023	Februar 2024	
Block IV	Bau	April 2024	April 2027	
Block V	Bau	Oktober 2027	November 2030	



Bebauungsplan SAN-P 20 „Am Alten Markt / Am Kanal“ Aufstellungsbeschluss

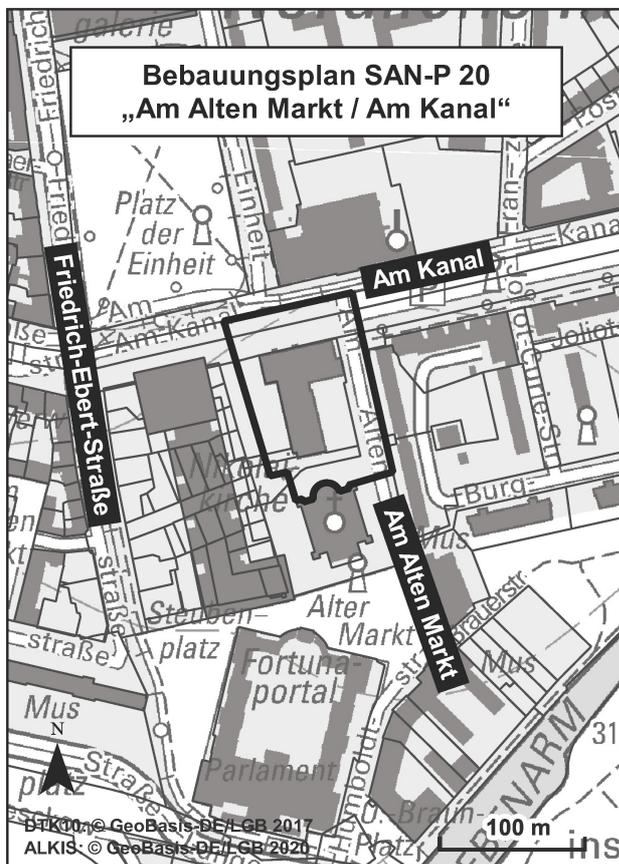
Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 140 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans SAN-P 20 „Am Alten Markt / Am Kanal“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Absatz 1 Nr. 1 BauGB jedoch mit Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Der ca. 11.000 m² große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 20 „Am Alten Markt / Am Kanal“ umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: nördliche Flurstücksgrenze des ehem. Stadtkanals (Flur 25, Flurstück 1762)
- im Osten: östliche Grenze der Straße am Alten Markt in Verlängerung bis zur nördlichen Grenze
- im Süden: durch die Nordfassade der Nikolaikirche, verlängert in Richtung der östlichen Grenze der Straße Am Alten Markt und in westliche Richtung bis zu den angrenzenden Geltungsbereichen der Bebauungspläne SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße / Steubenplatz“
- im Westen: östliche Grenze des angrenzenden Geltungsbereichs der Bebauungsplans SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße / Am Kanal“ bzw. der östlichen Grenze der Anna-Flügge-Straße sowie östliche und nördliche Grenze des angrenzenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße / Steubenplatz“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 20 „Am Alten Markt / Am Kanal“ umfasst die Flurstücke der Flur 25 in der Gemarkung Potsdam 475, 725 vollständig sowie die Flurstücke 1762, 1796, 812, 884 und 892 teilweise.

Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.



Die abschließende Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte, bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 15.11.1999. Im Plangebiet befindet sich das Wohnhaus Am Alten Markt 10, sogenanntes „Staudenhof-Wohnhaus“. Nördlich befinden sich Verkehrsflächen der Straße Am Kanal. Östlich befinden sich eine Grünfläche Baumbestand sowie ein Teil der Verkehrsfläche Am Alten Markt. Südlich befand sich einst die Abfahrt zum Wirtschaftshof des ehem. Fachhochschulgebäudes. Dies ist in der Flurkarte noch erkennbar. Faktisch befinden sich dort bereits neu verlegte Leitungen und die Oberfläche wird in der Ausdehnung des Alten Marktes als öffentliche Platzfläche neu gestaltet werden: westlich befinden sich Reste der Freiflächengestaltung des „Staudenhofs“, welche ergänzt durch eine provisorische Rampe als Zuwegung zum bestehenden Wohnhaus genutzt werden. Die westliche Grenze wird durch eine Böschung zur künftigen Verkehrsfläche der Anna-Flügge-Straße markiert.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam als Gemischte Baufläche M1 (GFZ 0,8 – 1,6) dargestellt.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Umsetzung der Sanierungsziele in der Potsdamer Mitte. Basierend auf dem von der Stadtverordnetenversammlung am 01.09.2010 beschlossenen Integrierten Leitbautenkonzept (DS 10/SVV/0412) soll das Plangebiet entsprechend den Vorgaben des Leitbautenkonzeptes und seiner konkretisierenden Beschlüsse (insb. DS 16/SVV/0269) städtebaulich entwickelt werden. Die Entwicklung wird mit der vertieften Betrachtung des Blockkonzeptes für den Block V und entsprechender Vorgaben in den Gebäudepässen noch weiter konkretisiert werden, wird sich inhaltlich in die Beschlusslagen zu den benachbarten Blöcken III und IV einreihen (Geltungsbereiche der Bebauungspläne SAN-P 18 und SAN-P 19).

Ausgehend von der historischen Parzellenstruktur und den Gebäudekubaturen (Traufe, First) des Zustandes vor der Zerstörung im Jahre 1945 sowie weitgehenden Nutzungsvorgaben sollen die historischen Straßenverläufe Anna-Flügge-Straße (historisch Kaiserstraße), Am Kanal und Alter Markt (Nordseite) wiederhergestellt werden. Die östliche Grenze der erst nach 1945 hergestellten Straße Am Alten Markt bleibt bestehen und markiert insofern eine gewachsene, jedoch nicht mit der Bebauung von vor 1945 begründete bauliche Grenze. Die städtebauliche Struktur des östlich des Geltungsbereichs gelegenen Stadtteils „Zentrum Süd“ wird insofern respektiert und gewahrt.

Um diese städtebauliche Neuordnung planungsrechtlich sichern zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes SAN-P 20 „Am Alten Markt / Am Kanal“ erforderlich.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BaunVO) sowie von öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Art und Maß der festzusetzenden baulichen Nutzung sollen sich hierbei nach den noch zu erarbeitenden grundstückswisen Vorgaben zu Gestaltung und Nutzung (Gebäudepässe) richten. Ferner soll die Möglichkeit zur Errichtung einer Tiefgarage planungsrechtlich vorbereitet werden.

Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans SAN-P 20 „Am Alten Markt / Am Kanal“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist 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 Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Verkehrsflächen und Nachverdichtung in zentraler innerstädtischer Lage dienen 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 möglichen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Ungeachtet der durch den Gesetzgeber ermöglichten Verfahrensbeschleunigungen gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 BauGB beabsichtigt die Landeshauptstadt Potsdam eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Erörterung der Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Dies soll hier geschehen, um der öffentlichen Diskussion der Planungsziele ausreichend Raum zu geben.



Einreicher: Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD

Betreff: Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte" Konkretisierung der Sanierungsziele - Umsetzung des Leitbautenkonzeptes für den Block V

Erstellungsdatum 03.05.2021
Eingang 502: 03.05.2021

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.05..2021	Stadtverordnetenversammlung		X

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschliessen:

Der Beschlussantrag des Oberbürgermeisters ist wie folgt, zu ergänzen:

In Punkt 3 ist zu ergänzen:

Der Oberbürgermeister wird als Gesellschafter beauftragt, dafür Sorge zu tragen, dass die bereits gefassten sozialen, wohnungspolitischen und gestalterischen Ziele im Rahmen der Wirtschaftlichkeit durch die Berücksichtigung ökologischer Bauweise und Klimarelevanz ergänzt werden.

Punkt 7 ist zu ergänzen:

7. Der Gesamtprozess soll transparent mit geeigneten Formaten der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen. Es ist ein Begleitgremium einzusetzen, das externe Fachkräfte, Fachverwaltung, Pro Potsdam sowie ein Mitglied jeder Fraktion analog zur Praxis bei den Baufeldern III und IV zusammenführt. Das Fachgremium soll im Rahmen der vergaberechtlichen Vorschriften die einzelnen Entwicklungsschritte, wie beispielsweise in Punkt 4 vorgesehen, begleiten. Zwischenergebnisse sind regelmäßig in die Stadtgesellschaft zu spiegeln. Hier soll ein Modellprojekt entstehen, das hohe Akzeptanz in der Stadtgesellschaft erhält.

Begründung:

Das Gebäude Am Alten Markt 10 (Staudenhof) befindet sich in einer sensiblen Lage, insbesondere vor dem Hintergrund der Wiedergewinnung der historischen Mitte in Potsdam. Für viele Menschen ist der Staudenhof ein Inbegriff für günstiges Wohnen in der Innenstadt, etliche wohnen dort seit Jahrzehnten, andere habe ihn zuletzt als Zufluchtsort schätzen gelernt. Ein Neubau bietet aber die Möglichkeit, deutlich mehr günstigen, zentral gelegenen Wohnraum zu schaffen und insbesondere durch flexible Wohnungszuschnitte auch Familien und alternative Wohnformen anzusprechen und eine Nutzungsvielfalt – auch für nicht-kommerzielle Zwecke – zu ermöglichen, mit dem Ziel einer hohen sozialen Durchmischung in einer lebendigen Innenstadt. Weiterhin hat die Diskussion um den Staudenhof gezeigt, dass ein Abriss- und Neubauvorhaben nur dann Akzeptanz erfahren kann, wenn an den Neubau hohe ökologische Anforderungen gestellt werden, insbesondere an einer prominenten Stelle wie Am Alten Markt 10.

Unterschrift



Einreicher: Fraktion DIE LINKE

Betreff: Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte" Konkretisierung der Sanierungsziele - Umsetzung des Leitbautenkonzeptes für den Block V

Erstellungsdatum 04.05.2021

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.05.2021	Stadtverordnetenversammlung		X

Änderungsvorschlag:

Der Beschlusstext wird folgendermaßen geändert:

1. Punkt 2 erhält folgende Fassung:

„Der gemäß Beschluss 16/SVV/0562 vorliegende Variantenvergleich wird zur Kenntnis genommen. Auf der Grundlage dieses Variantenvergleichs wird in einer repräsentativen Bürgerbefragung die Meinung der Potsdamerinnen und Potsdamer zum Erhalt des Bestandsgebäudes oder zu Abriss und Neubau eingeholt.“

2. Die Punkte 3 bis 6 werden gestrichen.

Begründung:

Die Potsdamerinnen und Potsdamer sollten an der Entscheidung zum weiteren Umgang mit dem Wohnhaus Am Kanal 10 beteiligt werden.

gez. Dr. Sigrid Müller, Stefan Wollenberg
Fraktionsvorsitzende

Unterschrift