



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)