

# Protokollauszug

aus der  
25. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen,  
Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes  
vom 23.02.2021

---

öffentlich

**Top 4.7 Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte" Konkretisierung der Sanierungsziele -  
Umsetzung des Leitbautenkonzeptes für den Block V**

**21/SVV/0007  
ungeändert beschlossen**

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung) erinnert an die Planungswerkstatt 2006 zur Potsdamer Mitte und das Integrierte Leitbautenkonzept zur Vergabe der Blöcke I und II im Jahr 2010 sowie die Überlegungen zum Umgang mit dem Block 5.

Herr Nicke (PRO Potsdam) greift den Auftrag aus der STVV zur Variantenüberprüfung, ob eine Sanierung des Gebäudes Staudenhof zu günstigeren Mieten führen würde, auf. Anhand einer Präsentation informiert Herr Nicke über die hohen Anforderungen für eine aufwändige Sanierung, stellt die Neubauvariante mit geschlossener Blockstruktur mit Innenhofbebauung vor und stellt die Nachhaltigkeit bei Sanierung und für Neubau gegenüber. Im Ergebnis kommt die PRO Potsdam zu dem Schluss, dass bei einem Neubau mehr Wohnfläche, einschl. Barrierefreiheit, geschaffen werden könne. Durch Fördermittelnutzung können 75 % der Wohnungen belegungsgebunden vergeben werden, so dass die Mieten niedriger als bei einer Sanierung wären.

Frau Heigl stellt den Geschäftsordnungsantrag auf heutige 1. Lesung, um eine ausführliche Diskussion führen zu können.

Für den GO-Antrag spricht niemand.

Gegen den GO-Antrag spricht Herr Kirsch. Der Vergleich liegt vor, so dass die Meinungsbildung heute erfolgen könne.

**Abstimmungsergebnis: 4/5 – damit abgelehnt.**

Frau Hüneke schlägt vor, sich in der nächsten Sitzung nochmals mit dieser Vorlage zu befassen. Dagegen äußert sich Herr Kirsch, da dies gerade bei dem GO-Antrag abgelehnt worden ist.

Im Rahmen einer längeren Diskussion, an der sich Herr Gericke, Herr Jäkel, Frau Heigl, Herr Dr. Niekisch, Herr Pfrogner, Frau Hüneke, Frau Reimers, Herr Heuer, Frau Dr. Günther, Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung), Herr Nicke, Herr Rubelt und Herr Said beteiligen, werden folgende Argumente für bzw. gegen den Erhalt des Staudenhofs, einschließlich der Bitte nach zusätzlichen Informationen, angesprochen:

- fehlende Angaben zur Förderung einer Kernsanierung (bisher nur Abbildung der Strangsanierung)
- sachgerechte Erfassung aller möglichen Förderungen mit der Bitte um Nachreichung; Berücksichtigung neuer Förderprogramme

- der Staudenhof sei ein Unikat, der Verbleib würde zusätzlich den Erhalt der großen Bäume an der Straße Am Alten Markt sichern; Wäre ein Umsetzen der Bäume möglich? Sollte nochmals geprüft werden.
- die „graue Energie“ des Staudenhofes entspreche einem Äquivalent von 18.000 Bäumen; energetische Fragen sind näher zu beleuchten
- wird ein Quartierstreif, die Einrichtung einer Kita möglich?
- Belegungsbindung wie lange?
- Wo erfolgt die Unterbringung der Mieter?

sowie

- Vergleichsvarianten sind überzeugend
- Übergang zu den Neubauten aus den 50/60er Jahren sind gelungen
- Neubau bedingt keine Kosten für Infrastruktur
- Verweis auf Seite des Bundesumweltamtes zur Wiederverwertung der grauen Energie
- Weiterentwicklung der Innenstadt – Berücksichtigung auch der sozialen Aspekte im Sinne der städtebaulichen Leitidee über das Leitbautenkonzept
- Bekenntnis zur Potsdamer Mitte – auch durch bezahlbares Wohnen
- Der Erhalt der Situation von heute hätte das Schaffen einer singulären abweichenden Struktur zur Folge und städtebaulich fragwürdig, wenn die 3. Dimension einbezogen wird (3/4Geschoss Gefälle vom Staudenhof zum alten Markt)

Herr Nicke macht abschließend deutlich, dass dem Variantenvergleich diverse Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zugrunde gelegt worden sind, einschl. der Förderung von Bestandsgebäuden. 30 % der Nutzfläche ist für Gewerbe vorgesehen, auch soziale Infrastruktur/Kita wäre möglich.

Herr Nicke unterbreitet das Angebot genauere Zahlen nachzuliefern und in den Fraktionen Rede und Antwort zu stehen.

Herr Rubelt bittet die Beratung im Hauptausschuss fortzusetzen, da es sich um Themen des Gesellschafters der Stadt Potsdam handeln würde.

Der Ausschussvorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, wie folgt zu 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.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>5</b>
Ablehnung:	<b>3</b>
Stimmenthaltung:	<b>1</b>